

# EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

**Séance du jeudi 4 mai 2023**

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 32 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Didier PARAKIAN - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

François BERNARDINI - Gérard BRAMOULLE - Christian BURLE - Éric LE DISSES - Serge PEROTTINO.

Madame la Présidente a proposé au Bureau de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

#### **URBA-008-13775/23/BM**

### **■ Approbation d'un bail emphytéotique administratif avec la société SAS Noa ayant pour objet l'accueil d'un équipement d'hébergement touristique sur la commune de Peyrolles-en-Provence**

**55544**

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

La Métropole Aix-Marseille-Provence est gestionnaire depuis 2002 du Lac de Peyrolles-en-Provence et a réalisé sur le site de nombreux aménagements et équipements (voies d'accès, parking, poste de secours, aménagements paysagers, zones de loisirs, équipements sportifs...), lesquels ont permis de renforcer significativement l'attractivité du site. En effet, outre l'accueil de visiteurs venant de tout le Pays d'Aix, le site reçoit également des événements sportifs d'envergure à l'instar du Mud Day, l'Iron Man ou encore des régates d'aviron.

L'établissement public de coopération intercommunale est propriétaire de plusieurs tènements fonciers relevant de son domaine privé, à proximité immédiate du site. Il est apparu opportun de mettre à bail une parcelle d'environ 50 000 m<sup>2</sup> à détacher des parcelles cadastrées AB n°189 et n°190 pour accueillir un équipement d'hébergement touristique afin de compléter l'offre qui est déficitaire sur le secteur du bassin de vie du Val de Durance, en conformité avec les objectifs et les orientations définis par les documents d'urbanisme en vigueur.

Afin de faire émerger un projet touristique de qualité et dans la mesure où l'établissement public de coopération intercommunale n'était pas contraint par les règles de la commande publique, une procédure d'appel à projets a été mise en œuvre au premier trimestre 2021. Cette procédure a permis de laisser différents candidats s'exprimer librement sur un projet d'intérêt général, dans le respect des règles d'urbanisme en vigueur et des contraintes qualitatives et environnementales inscrites dans le cahier des charges.

Le comité de pilotage dédié a sélectionné l'offre de la SAS NOA laquelle propose la création d'un camping quatre étoiles avec environ 150 unités d'hébergement. L'opérateur propose un aménagement dans un esprit très naturel, en grande partie végétalisé, avec des unités d'hébergement en bois, des haies séparatives végétalisées, des parkings en stabilisé gravier et dalles gazonnées ainsi que la végétalisation d'une partie des murs des bâtiments. Le projet s'inscrit par ailleurs dans une démarche de gestion environnementale (panneaux photovoltaïques en autoconsommation, récupération des eaux de pluie, tri et compostage, etc...).

S'agissant du montage contractuel, conformément aux éléments de l'appel à projets et des échanges en Comité de pilotage, le bien sera mis à disposition de l'opérateur par la voie d'un bail emphytéotique administratif consenti pour une durée de 30 ans, renouvelable une fois, moyennant une redevance variable équivalente à 1,5% du chiffre d'affaire annuel de l'opérateur avec un montant plancher de 5000 euros par an, conformément à l'avis de la Direction de l'immobilier de l'État. L'accès au terrain d'implantation du projet sera assuré depuis la voirie communale selon les modalités définies par le présent bail emphytéotique administratif.

L'emphytéote a donné son accord sur les modalités du présent contrat et notamment sur la prise en charge de l'ensemble des frais liés à l'établissement du bail qui comprennent tous les frais, droits et honoraires liés à la conclusion du bail emphytéotique administratif. En ce inclus les frais liés au détachement parcellaire.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Bureau de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

**Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,**

**Vu**

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale ;
- La délibération du Conseil de Territoire du Pays d'Aix du 16 novembre 2016 relatif à la mise à bail d'un terrain pour l'accueil d'un équipement d'hébergement touristique sur la commune de Peyrolles-en-Provence ;
- La délibération n° HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de Métropole ;
- L'avis de la Direction de l'immobilier de l'État.

**Où le rapport ci-dessus**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Considérant**

- Que la Métropole Aix-Marseille-Provence est propriétaire d'un terrain à proximité immédiate du Lac de Peyrolles-en-Provence.
- Que le Val de Durance connaît un déficit en offre d'hébergement touristique.
- Que l'offre de la SAS NOA répond aux attentes et objectifs des partenaires en matière de création d'un hébergement touristique.

**Délibère**

**Article 1 :**

Est approuvé le projet de bail emphytéotique administratif sur une parcelle d'environ 50 000 m<sup>2</sup> à détacher des parcelles cadastrées AB n° 189 et n° 190 conformément au plan ci-joint.

**Article 2 :**

Est désigné Maître Letrosne, notaire à Aix-en-Provence, pour rédiger l'acte authentique.

**Article 3 :**

L'ensemble des frais liés à l'établissement du bail emphytéotique administratif sont mis à la charge de l'emphytéote.

**Article 4 :**

Madame la Présidente de la Métropole, ou son représentant, est autorisé à signer les actes afférents.

**Article 5 :**

Les recettes liées à la redevance annuelle du bail emphytéotique seront perçues au Budget de la Métropole, Chapitre 70 ;Fonction 633 ; Nature 70323.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,  
Le Conseiller Délégué,  
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY