

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

Séance du jeudi 12 octobre 2023

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 31 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

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

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Jean-Pascal GOURNES représenté par Georges CRISTIANI.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Gérard BRAMOULLE - Emmanuelle CHARAFE - Éric LE DISSES - Frédéric VIGOUROUX.

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

URBA-049-14593/23/BM

**■ Acquisition à titre onéreux, de parcelles sis lieudit "les Esplantades" à Saint Zacharie dans le cadre de l'exercice de la garantie de rachat prévue aux termes de la convention d'Intervention Foncière multi sites habitat et de la subséquente signées avec l'Etablissement Public Foncier PACA et la commune de Saint Zacharie
68403**

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 et l'Etablissement Public Foncier ont approuvé le 29 décembre 2017 la convention multi sites habitat à l'échelle du territoire métropolitain. Cette convention a fusionné les conventions multi sites habitat établies sur les territoires des anciennes collectivités aujourd'hui regroupées en son sein.

La commune de Saint Zacharie a signé la convention subséquente devenue exécutoire le 3 aout 2018.

Dans ce cadre, l'EPF s'est porté acquéreur en 2014 et 2015 des parcelles cadastrées B 305, 306 et 331 sis lieudit les Esplantades sur la commune de Saint Zacharie.

Ces fonciers sont situés au sein d'un quartier résidentiel composé de maisons individuelles, en périphérie immédiate de l'agglomération et bordés par un secteur de forêt.

Ces acquisitions ont été menées à l'issu d'une délégation du droit de préemption par arrêté préfectoral et sur la base :

- D'un constat de carence du 6 juillet 2011.
- Du PLH identifiant ce site comme potentiel pour la production de logements.
- Et d'une étude de capacité démontrant la réalisation d'un programme de 25 logements dont 9 sociaux minimum.

Dans le cadre de l'approbation du Plan Local d'urbanisme Intercommunal (PLUi), ces parcelles ont fait l'objet d'un changement de zonage et l'ouverture à l'urbanisation est désormais conditionnée à la réalisation de la voie de contournement. De plus, le site se trouve en aléa ruissellement qui a défaut d'étude hydro géomorphologique le rend inconstructible. L'inconstructibilité du site à court/moyen terme n'est plus en adéquation avec les délais de portage prévus par l'EPF PACA.

La convention habitat à caractère multi-sites arrivant à échéance au 31 décembre 2023, l'EPF souhaite procéder à la cession du foncier en portage au profit de la Métropole conformément à l'article 15-1 et 15-2 « mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours », ainsi qu'à l'annexe 2 de ladite convention. Il est précisé que le rachat des biens en stock doit être effectué au plus tard à la date de caducité de la convention soit avant le 31 décembre 2023.

Le prix de cession, conforme à l'avis du Pôle d'Evaluation Domaniale, de cette emprise par l'EPF au profit de la Métropole Aix-Marseille-Provence, s'élève à 797 525,62 € HT auquel s'applique une TVA de 159 505,12 € soit un montant de 957 030,74 € TTC. Ce montant correspond au prix de revient calculé par le contrôle de gestion de l'EPF selon les modalités prévues à l'annexe 2 de ladite convention et dont le détail du portage depuis l'acquisition a été transmis à la Métropole.

Il est précisé ici que l'ensemble des frais liés à cette transaction foncière est à la charge de la Métropole Aix-Marseille-Provence et comprend :

- Tous frais, droits et honoraires liés à l'acquisition.

- En ce inclus les frais liés au détachement parcellaire et au bornage, s'ils sont requis.
- Le remboursement de la taxe foncière.

Ce bien sera enregistré à l'inventaire physique des équipements sous le numéro 83120001T001.

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

Le Bureau de Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- 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 ;
- 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 la Métropole ;
- La délibération FAG 013-495/16/CM du 30 juin 2016 approuvant le principe comptable de prudence pour le choix du régime des provisions pour risques ;
- La délibération n°001-2962/17/BM du Bureau de Métropole du 14 décembre 2017 approuvant la convention cadre habitat à caractère multi-sites métropolitaine conclue avec l'EPF PACA et la convention subséquente à destination des communes de la Métropole ;
- La délibération n°URBA-003-11285/22/BM du Bureau de la Métropole du 10 mars 2022 approuvant l'avenant n°1 à la convention cadre habitat à caractère multi-sites métropolitaine conclue entre l'EPF PACA et la Métropole ;
- L'avis du Pôle d'Evaluation Domaniale en cours.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que dans le cadre de la convention d'intervention foncière multi sites habitat à Saint Zacharie, l'EPF a acquis en 2014 et 2015 le foncier cadastré B 305, 306 et 331, sis lieudit les Esplantades.
- Que l'approbation du PLUi le 29 juin 2023 a modifié les règles de constructibilité et que ces dernières ne sont plus en adéquation avec les objectifs de l'EPF.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée l'acquisition des parcelles situées sur la commune de Saint Zacharie, cadastrées B305, 306 et 331 sis lieudit les Esplantades auprès de l'EPF pour un montant de à 797 525,62 euros HT auquel s'applique une TVA de 159 505,12 euros soit un montant de 957 030,74 euros TTC.

Article 2 :

Maître Durand, notaire à la Tour Méditerranée à Marseille est désigné pour rédiger l'acte.

Article 3 :

Les frais liés à la présente acquisition sont mis à la charge de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Article 4 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer l'acte authentique qui sera réitéré ultérieurement et tous documents inhérents à la présente acquisition.

Article 5 :

Les crédits nécessaires à l'acquisition foncière sont inscrits au budget principal 2023 et suivants de la Métropole Aix-Marseille-Provence-Provence, Opération Stratégie Foncière Métropolitaine 2022-2026 – Code opération n° 2022000600 – Chapitre 2022000600 – Nature 2111.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Conseiller Délégué,
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY