

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

Séance du jeudi 3 avril 2025

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 - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Vincent LANGUILLE - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

François BERNARDINI représenté par Martial ALVAREZ - Michel ROUX représenté par Didier KHELFA.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Éric LE DISSES - Georges ROSSO - David YTIER.

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

URBA-021-17649/25/BM

■ Approbation de l'avenant n°3 à la convention d'intervention foncière conclue avec l'Établissement Public Foncier PACA et la commune de Bouc-Bel-Air sur le site de Bel Ombre 119986

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

Le secteur dit « Bel Ombre » à Bouc-Bel-Air, d'une superficie d'environ 2,8 hectares, situé au Nord de la commune, représente un espace de développement stratégique pour la collectivité, afin notamment de répondre à ses objectifs en matière de production de logement.

Ainsi, en février 2012, la commune a adhéré au partenariat conclu entre la Communauté du Pays d'Aix et l'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur (EPF PACA) visant à soutenir à court terme, la production d'habitat mixte. Dans ce cadre, l'EPF PACA a acquis en 2014 le site « Bel Ombre ». Par la suite, une consultation d'opérateurs a été organisée sur une partie du foncier en vue de réaliser une opération d'habitat mixte comprenant une centaine de logements dont 50 % minimum de logements locatifs sociaux. A l'issue de cette consultation, deux opérateurs ont été retenus par les personnes publiques pour la réalisation d'un programme d'habitat mixte de 120 logements dont 60 logements locatifs sociaux. Le permis de construire a été accordé et est purgé de tous recours.

Cependant, la réalisation de ce projet a été entravée par la présence de droits réels immobiliers grevant les terrains concernés. En effet, l'analyse des actes de mutation a révélé la présence d'une limitation de la constructibilité au profit des parcelles voisines aujourd'hui morcelées en plusieurs tènements et obérant la constructibilité du programme évoqué ci-dessus.

Pour mener à bien l'opération, il a été préalablement nécessaire d'éteindre ces droits réels immobiliers. A cet effet, un dossier de déclaration d'utilité publique a été déposé par l'EPF PACA en Préfecture des Bouches-du-Rhône le 10 juin 2021, l'enquête publique a eu lieu et le commissaire-enquêteur a rendu un avis favorable. Un arrêté de déclaration d'utilité publique visant l'extinction de ce droit réel a été pris par le Préfet des Bouches-du-Rhône en date du 17 mai 2022. Une ordonnance de donner acte a également été prise le 15 juin 2022. Enfin, un arrêté de cessibilité a été adopté le 4 juillet 2023. L'ensemble de ces actes a permis l'extinction des droits réels susmentionnés.

La cession de ce foncier à la SCCV Bel Ombre a été réalisée le 12 décembre 2023.

Toutefois, l'arrêté de déclaration d'utilité publique et l'arrêté de cessibilité font actuellement l'objet de deux recours devant le tribunal administratif de Marseille.

Compte tenu des recours pendants, il est nécessaire de proroger la durée de la convention jusqu'à l'obtention des décisions juridictionnelles définitives. En conséquence, il est proposé de proroger la durée de la convention initiale pour une période de deux ans par le présent avenant n°3, soit jusqu'au 31 décembre 2027.

Pour rappel, l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière conclue entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'EPF PACA et la commune de Bouc-Bel-Air sur le secteur Bel Ombre signé le 21 mai 2021 avait pour objet, d'une part, d'autoriser l'EPF PACA à lancer la procédure de déclaration d'utilité publique pour lever la servitude de densité et d'autre part, d'augmenter l'engagement financier de la convention afin de permettre à l'EPF PACA de prendre en charge les frais financiers liés à cette procédure.

L'avenant n°2 avait pour objet de prolonger jusqu'au 31 décembre 2025 la durée de la convention initiale afin de poursuivre la procédure de déclaration d'utilité publique visant à éteindre la charge de densité.

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 n° FAG 013-495 /16/CM du 30 juin 2016 approuvant le principe comptable de prudence pour le choix du régime des provisions pour risque ;
- La délibération n° URB 009-1227/16/BM du Bureau de la Métropole du 15 décembre 2016 approuvant la convention d'intervention foncière sur le secteur Bel Ombre à Bouc-Bel-Air ;
- 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 n° URBA 024-8999/20/BM du Bureau de la Métropole du 17 décembre 2020 approuvant l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière sur le secteur Bel Ombre à Bouc-Bel-Air ;
- La délibération n° URBA-070-11943/22/BM du Bureau de la Métropole du 30 juin 2022 approuvant l'avenant n°2 à la convention d'intervention foncière sur le secteur Bel Ombre à Bouc-Bel-Air.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient de proroger la durée de la convention jusqu'à l'obtention des décisions juridictionnelles définitives relatives à la procédure de déclaration d'utilité publique.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé l'avenant n°3 à la convention d'intervention foncière conclue entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'Etablissement Public Foncier et la commune de Bouc-Bel-Air et, sur le site Bel Ombre ci-annexé.

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole, ou son représentant, est autorisé à signer cet avenant et tous les documents y afférents.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Conseiller Délégué,
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY