

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

Séance du lundi 6 octobre 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 - Pascal CHAUVIN - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Vincent LANGUILLE - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Michel ROUX - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

François BERNARDINI - Nicolas ISNARD - Éric LE DISSES - Serge PEROTTINO - Laurent SIMON.

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

URBA-021-18443/25/BM

**■ Echange foncier avec soulte de deux emprises situées 279 boulevard Paul Raphel à Saint-Victoret : une emprise non bâtie de 94 m² à détacher de la parcelle cadastrée AR 265 propriété des époux Falcone, contre une emprise bâtie de 76 m² à détacher de la parcelle cadastrée AR 267 propriété de la Métropole Aix-Marseille-Provence - Abrogation de la délibération n° URB 012-4767/18/BM du 13 décembre 2018
140293**

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

Les époux Falcone sont propriétaires de la parcelle de terrain cadastrée AR 265, située 279 boulevard Paul Raphel à Saint-Victoret (13730), sur laquelle est édifiée une maison.

En 2009, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole (CUMPM) a souhaité engager un projet d'aménagement et d'élargissement du boulevard Paul Raphel afin d'améliorer les conditions de trafic des usagers et de sécuriser la voie, conformément à l'emplacement réservé prévu au PLU. Ce projet nécessitait l'acquisition notamment d'une emprise de terrain à détacher de la parcelle de terrain cadastrée AR 265 appartenant aux époux FALCONE. A la suite des négociations intervenues, la CUMPM et les époux FALCONE se sont mis d'accord pour conclure un échange sans soulte de terrains de même consistance : l'un de 65 m² à détacher de la parcelle cadastrée AR 265 appartenant aux époux FALCONE au profit de la CUMPM, l'autre de 65 m² à détacher de la parcelle cadastrée AR 267 appartenant à la CUMPM au profit des époux FALCONE. Cet échange sans soulte a été approuvé par délibération n° URB 012-4767/18/BM du 13 décembre 2018.

L'acte notarié d'échange n'ayant pu être régularisé à l'issue de ces négociations, les parties ont procédé à l'aménagement des terrains devant leur être alloués. Ainsi, les époux FALCONE ont aménagé une piscine et un pool house sur l'emprise à détacher de la parcelle AR 267 propriété de la CUMPM, et la CUMPM a aménagé en voirie l'emprise à détacher de la parcelle AR 265 propriété des époux FALCONE.

Par ailleurs, la Métropole Aix-Marseille-Provence (MAMP) a été créée par disposition législative au 1er janvier 2016 et a remplacé la CUMPM dans ses droits et obligations notamment en matière de voirie.

Lors de la régularisation de l'acte d'échange, les parties ont constaté que, les superficies échangées ayant évolué, l'acte d'échange devait désormais être conclu avec soulte.

En effet, les superficies échangées n'étaient plus identiques, la MAMP bénéficiant d'une superficie plus importante que celle cédée :

- Une bande de terrain de 76 m², aménagée et occupée par les époux FALCONE, est à détacher de la parcelle cadastrée AR 267, appartenant à la MAMP, au profit des époux FALCONE.
- Une bande de terrain de 94 m², aménagée en nature de voirie, est à détacher de la parcelle cadastrée AR 265, appartenant aux époux FALCONE, au profit de la MAMP, cette dernière bénéficiant de 18 m² supplémentaires.

Au terme des négociations intervenues, les parties se sont entendues sur une soulte de 4896 euros à verser par la MAMP au profit des époux FACONE, montant correspondant au prorata du prix d'acquisition par les époux FALCONE de la parcelle cadastrée AR 265 en 2008 et réévalué au vu de l'inflation.

Cet échange de terrains impliquant une cession de la part de la Métropole, le Pôle d'évaluation domaniale a été saisi. L'avis rendu en date du 23 août 2024 stipule que la valeur vénale de l'emprise propriété des époux FALCONE est évaluée à 2350 euros (25 euros/m²) appréciée en nature de voirie et celle propriété de la MAMP est évaluée à 7600 € (100 euros/m²) appréciée comme « terrain d'agrément de fait ». Il en ressort ainsi une soulte au profit de la Métropole à hauteur de 5250 euros.

Toutefois, compte tenu de l'historique de cet échange de terrain, il convient de passer outre cet avis de valeur en raison de la consistance similaire des biens à l'origine de la négociation et au motif que l'intérêt général et la contrepartie suffisante de cette cession résident dans le projet d'aménagement qui est à l'origine de cet échange et qui a été réalisé : l'élargissement du boulevard Paul Raphel visant à améliorer les conditions de trafic des usagers et à sécuriser la voie.

Au regard de l'ensemble de ces éléments et afin de mettre un terme amiable et rapide à la présente affaire qui perdure depuis de nombreuses années, les parties ont convenu de régulariser cet échange de terrain par voie de protocole d'accord transactionnel afin de clore toute contestation éventuelle qui pourrait naître de la situation actuelle :

- Occupations et aménagements par chacune des parties de l'emprise de terrain qui leur est destinée.
- Différence de superficie échangées.

Cette situation découle d'un enchaînement de contraintes mutuelles qui ont entravé la réitération de l'acte d'échange.

L'aboutissement de cet échange de terrains permettra, d'une part, l'intégration dans le domaine public métropolitain de l'emprise aménagée et affectée à usage de voirie et, d'autre part, de régulariser l'emprise occupée par les époux FALCONE.

Le protocole d'accord transactionnel annexé à la présente délibération définit les conditions de la présente acquisition foncière et met à la charge des parties, chacune pour la partie qui lui incombe, à l'exception :

- Des frais de mainlevée et de purge des hypothèques, s'il s'en révélait, qui resteront à la charge des époux Falcone sur la parcelle leur appartenant.
- Des frais liés au détachement parcellaire qui seront supportés par la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Il n'y aura pas de remboursement entre les parties des cotisations et frais de gestion figurant à l'avis d'imposition de taxe foncière pour l'entrée en jouissance au 31 décembre.

Enfin, il convient d'abroger la délibération n° URB 012-4767/18/BM du 13 décembre 2018 et de la remplacer par la présente en raison de la modification des superficies échangées et de la nature de l'échange.

Ces deux biens seront enregistrés à l'inventaire physique des équipements sous le n° 13102005T001.

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 ;
- 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 ;

Signé le 6 octobre 2025
Reçu au Contrôle de légalité le 7 octobre 2025
Publié le 07 octobre 2025

- 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° URB 012 – 4767/18/BM du Bureau de la Métropole du 13 décembre 2018 ;
- La délibération n° HN 001 8073/20/CM du Conseil du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- L'avis du Pôle d'Evaluation Domaniale du 23 août 2024.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que l'aboutissement de cet échange de terrains permettra, d'une part, l'intégration dans le domaine public métropolitain de l'emprise aménagée et affectée à usage de voirie et, d'autre part, de régulariser l'emprise occupée par les époux FALCONE.

Délibère

Article 1 :

Est abrogée la délibération n° URB 012-4767/18/BM du Bureau de la Métropole du 13 décembre 2018 en raison de la modification des superficies échangées et de la nature de l'échange.

Article 2 :

Sont approuvés l'échange avec soulte de deux emprises situées 279 boulevard Paul Raphel à Saint-Victoret : d'une emprise de terrain non bâtie de 94 m² à détacher de la parcelle cadastrée AR 265 propriété des époux FALCONE, contre une emprise bâtie de 76 m² à détacher de la parcelle cadastrée AR 267 propriété de la Métropole Aix-Marseille-Provence, ainsi que le protocole d'accord transactionnel ci-annexé.

Le montant de la soulte à verser par la Métropole au profit des époux FALCONE s'élève à 4896 euros auquel n'est pas appliqué de TVA.

Article 3 :

L'étude de Maître-Capra-Colonna-Bonetto-Berard, notaires à Marignane, est désignée pour rédiger l'acte authentique en résultant.

Article 4 :

Les frais liés à la présente acquisition sont mis à la charge des parties, chacune pour la partie qui lui incombe, à l'exception :

- Des frais de mainlevée et de purge des hypothèques, s'il s'en révélait, qui resteront à la charge des époux FALCONE sur la parcelle leur appartenant.
- Des frais liés au détachement parcellaire qui seront supportés par la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Article 5 :

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget principal de la Métropole Aix-Marseille-Provence, de l'exercice 2025 en section d'investissement : autorisation de programme n° E310G20D01, opération d'investissement n° 220130400D Stratégie foncière métropolitaine 2022-2026, Chapitre 21 Nature 2111 Fonction 581.

La partie échange sans soulte ayant les caractéristiques d'une cession à titre onéreux, la recette sera prévue au 024 en section d'investissement

Ces crédits relèvent de la politique « Aménagement de l'espace », de la sous-politique « Foncier » et du programme « Foncier » et seront exécutés par le service gestionnaire « 3DFP1 ».

Article 6 :

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

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Conseiller Délégué,
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY