





**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX
EN PROVENCE N° DL.2024-43**

Séance publique du

9 février 2024

**Présidence de Eric CHEVALIER
Adjoint au Maire**

Accusé de réception en préfecture
Identifiant : 013-211300017-20240209- lmc1250560-DE-1-1
Date de signature : 14/02/2024
Date de réception : mercredi 14 février 2024
 POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE: - ACTE SIGNÉ ✓ - COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓ - ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓ 

OBJET : BARRIDA - SERVITUDE GRDF - PARCELLE CADASTRÉE SECTION IA N° 316

Le 9 février 2024 à 09h00, le Conseil Municipal de la Commune d'Aix-en-Provence s'est réuni en session Ordinaire dans la salle de ses délibérations, au sein de l'Hôtel de Ville d'Aix-en-Provence, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame Sophie JOISSAINS, Maire, le 2 février 2024, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales (C.G.C.T.).

Etaient Présents :

Monsieur Jonathan AMIACH, Monsieur Ravi ANDRE, Madame Dominique AUGÉY, Madame Béatrice BENDELE, Madame Kayané BIANCO, Madame Brigitte BILLOT, Madame Odile BONTHOUX, Monsieur Pierre-Paul CALENDINI, Madame Joëlle CANUET, Monsieur Rémi CAPEAU, Monsieur Eric CHEVALIER, Madame Françoise COURANJOU, Madame Aliénor COUTIAUX-LACLADERE, Madame Agnès DAURES, Madame Sylvaine DI CARO ANTONUCCI, Monsieur Cyril DI MEO, Monsieur Sylvain DIJON, Monsieur Laurent DILLINGER, Monsieur Gilles DONATINI, Monsieur Jean-François DUBOST, Madame Frédérique DUMICHEL, Monsieur Marc FERAUD, Madame Stéphanie FERNANDEZ, Monsieur Jean-Christophe GRUVEL, Monsieur Sellam HADAOUI, Madame Elisabeth HUARD, Madame Claudie HUBERT, Madame Amandine JANER, Monsieur Salah-Eddine KHOUIEL, Madame Gaëlle LENFANT, Madame Perrine MEGGIATO, Madame Arlette OLLIVIER, Monsieur Alain PARRA, Monsieur Marc PENA, Madame Anne-Laurence PETEL, Madame Josy PIGNATEL, Madame Laure SCANDOLERA, Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Madame Françoise TERME, Madame Solène TRIVIDIC, Monsieur Jean-Louis VINCENT, Madame Fabienne VINCENTI, Monsieur Michael ZAZOUN.

Excusés avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales:

Madame Laurence ANGELETTI à Madame Anne-Laurence PETEL, Monsieur Moussa BENKACI à Monsieur Sellam HADAOUI, Monsieur Jacques BOUDON à Monsieur Laurent DILLINGER, Monsieur Pierre-Emmanuel CASANOVA à Monsieur Salah-Eddine KHOUIEL, Madame Brigitte DEVESA à Madame Perrine MEGGIATO, Madame Sophie JOISSAINS à Monsieur Eric CHEVALIER, Monsieur Philippe KLEIN à Monsieur Pierre-Paul CALENDINI, Madame Sophie MEYNET DE CACQUERAY à Madame Josy PIGNATEL, Monsieur Stéphane PAOLI à Madame Dominique AUGÉY, Monsieur Pierre SPANO à Madame Agnès DAURES, Monsieur Francis TAULAN à Madame Stéphanie FERNANDEZ, Madame Karima ZERKANI-RAYNAL à Monsieur Michael ZAZOUN.

Excusés sans pouvoir :

NEANT

Secrétaire : Madame Aliénor COUTIAUX-LACLADERE

Madame Odile BONTHOUX donne lecture du rapport ci-joint.



D.G.A.S. Grand Projets Urbanisme
Foncier
Direction Foncier et Gestion du
Patrimoine

RAPPORT POUR
LE CONSEIL MUNICIPAL
DU 9 FÉVRIER 2024

Nomenclature : 3.2
Aliénations

RAPPORTEUR : Madame Odile BONTHOUX
CO-RAPPORTEUR(S) : Monsieur CHEVALIER Eric

Politique Publique : 04-AMENAGEMENT ET GESTION DE L'ESPACE URBAIN

OBJET : BARRIDA - SERVITUDE GRDF - PARCELLE CADASTRÉE SECTION IA N° 316-
Décision du Conseil

Mes Chers Collègues,

Suite à la demande de la Commune de séparer et d'installer de nouveaux compteurs GRDF, la société GRDF a sollicité une servitude de passage en tréfonds sur la parcelle communale cadastrée section IA n° 316, sise à Barrida route des Milles afin de répondre aux attentes de la Ville.

La demande de servitude de traduit par la suppression de l'ancien compteur, avec l'extension du réseau et la pose de quatre nouveaux compteurs de gaz.

Le service des Domaines dans son avis en date du 5 janvier 2022, a évalué la servitude sur la parcelle cadastrée section IA n° 316 à 1830,00 € H.T.

Compte tenu de l'intérêt général du projet, la servitude peut être accordée à l'euro symbolique.

En conséquence, je vous demande, Mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **ACCEPTER** la servitude souterraine pour une canalisation et ses accessoires en tréfonds ainsi que la pose de quatre nouveaux compteurs sur la parcelle communale cadastrée section IA n° 316 au profit de la Société GRDF, dans les conditions évoquées ci-dessus ;
- **DIRE** que le montant est fixé à l'euro symbolique ;
- **AUTORISER** Madame le Maire ou l'élu délégué au Foncier à signer l'acte à intervenir, ainsi que toutes pièces qui en seraient la suite ou la conséquence.

Présents et représentés	: 55
Présents	: 43
Abstentions	: 0
Non participation	: 0
Suffrages Exprimés	: 55
Pour	: 55
Contre	: 0

Ont voté contre

NEANT

Se sont abstenus

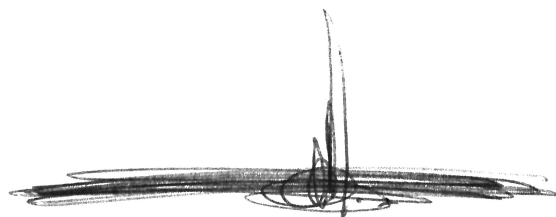
NEANT

N'ont pas pris part au vote

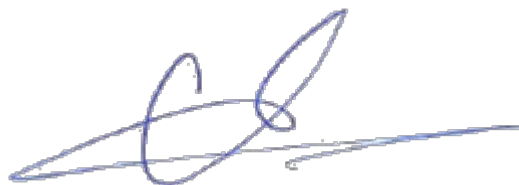
NEANT

Le Conseil Municipal a Adopté à l'unanimité
le rapport qui précède.
Ont signé Eric CHEVALIER, Adjoint au Maire
Président de séance

L'adjoint ou le conseiller municipal délégué,
Madame Amandine JANER

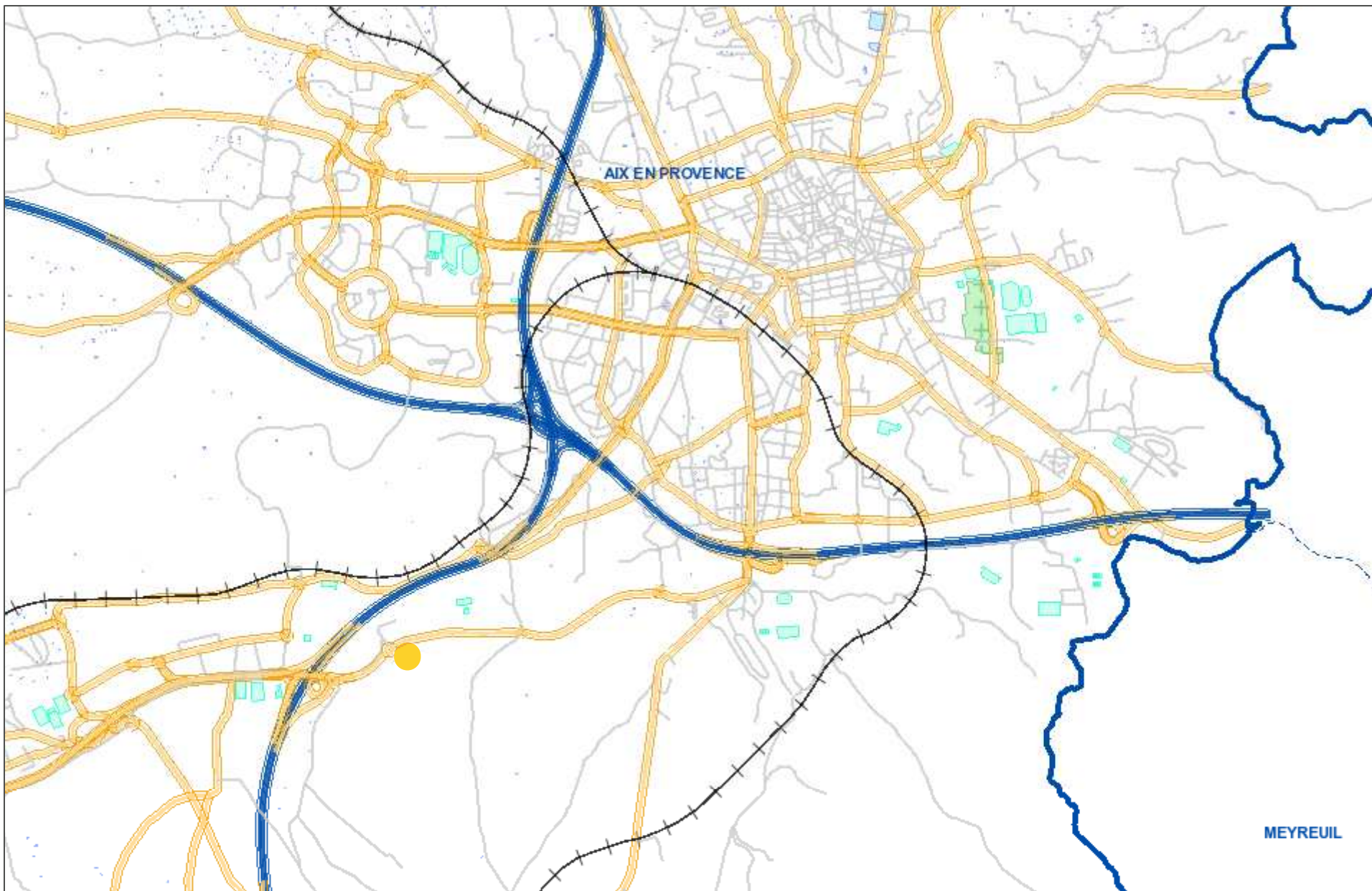


Le secrétaire de séance,
Madame Aliénor COUTIAUX-LACLADERE



Compte-rendu de la délibération affiché le : 14 février 2024
(articles L2121-25 et R 2121-11 du C.G.C.T.)¹

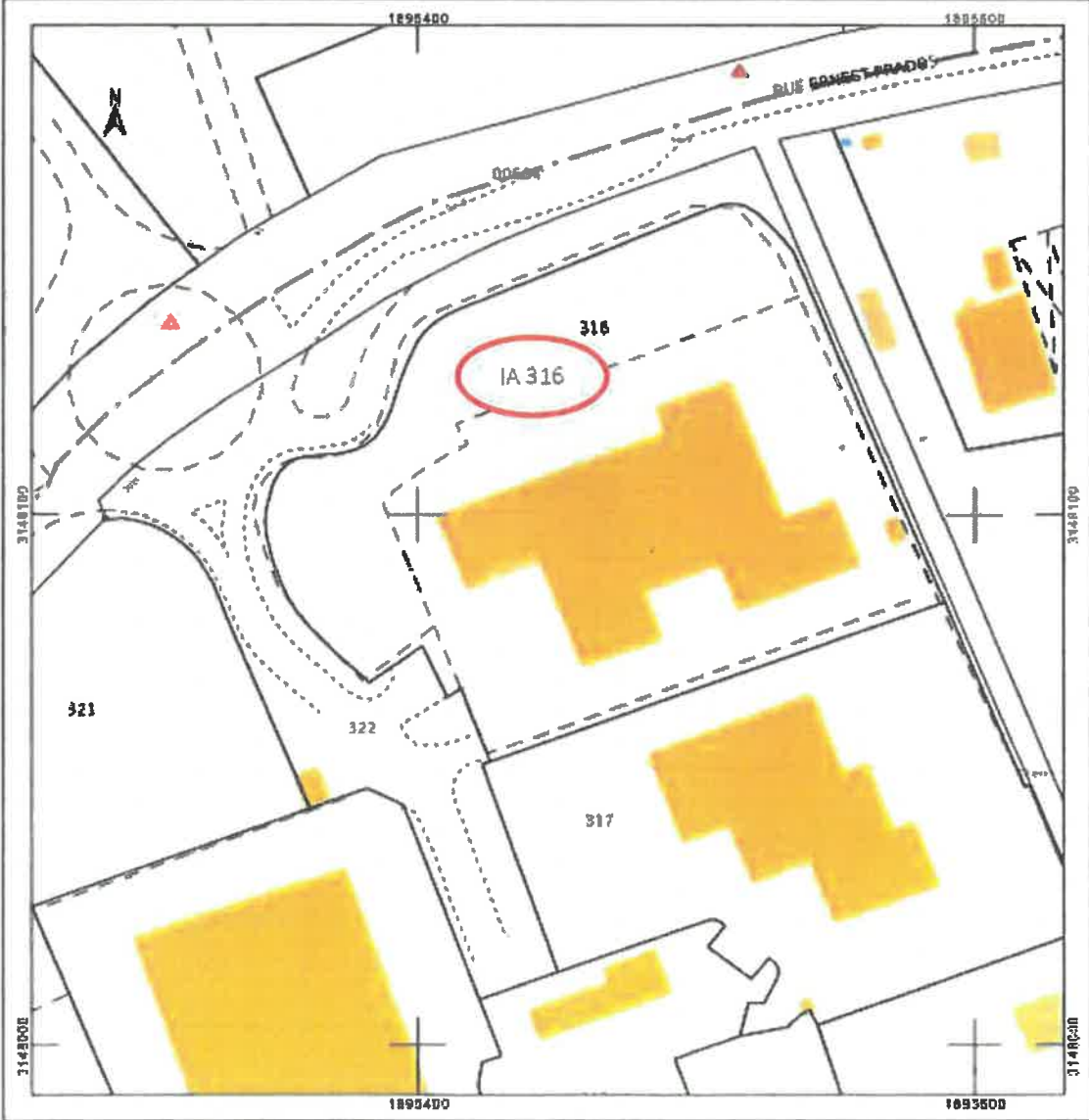
1 « Toute décision individuelle peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Marseille, dans un délai de deux mois à compter de sa notification. Dans ce délai, il peut être présenté un recours gracieux prorogeant le délai de recours contentieux ...»

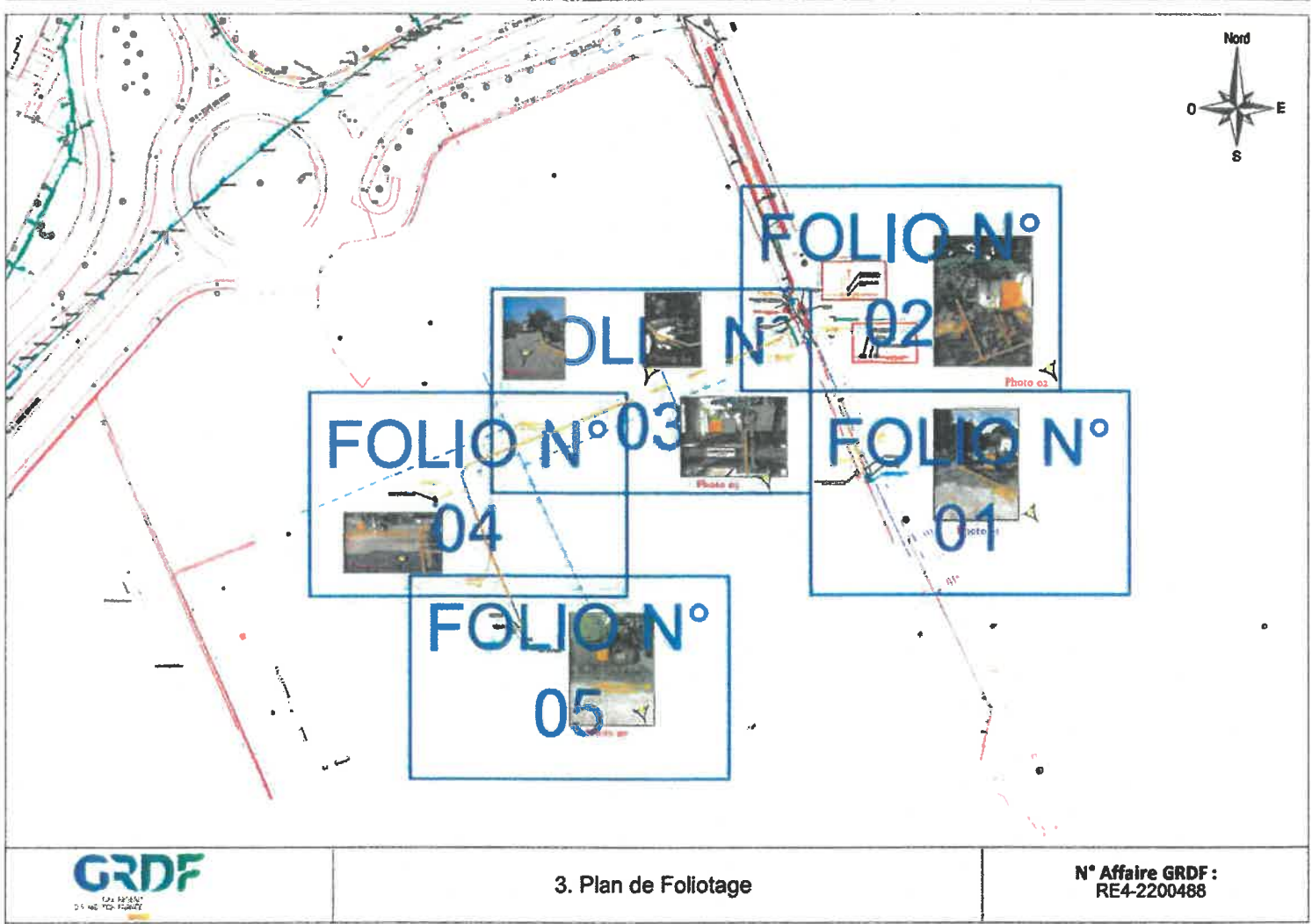


Légende
Communes
 Communes



Département BOUCHES DU RHONE Commune AR EN PROVENCE	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL	Le plan révisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : CENTRE DES IMPÔTS FONCIER D'AR 10 avenue de la Cible 13628 13628 Ar en Provence Cedex 3 tél. 04 42 37 54 00 - fax 04 42 37 54 01 ar.en.provence@dgfp.finances.gouv.fr
Section IA Feuille : 000 IA 01 Échelle d'origine : 1/2000 Échelle d'édition : 1/1000 Date d'édition : 02/06/2022 (heure locale de Paris) Coordonnées en projection : RGF93CN44 ©2017 Ministère de l'Action et des Citoyennetés	<h2>PLANCADASTRAL</h2>	Cet extrait de plan vous est délivré par <div style="text-align: center;">  </div>





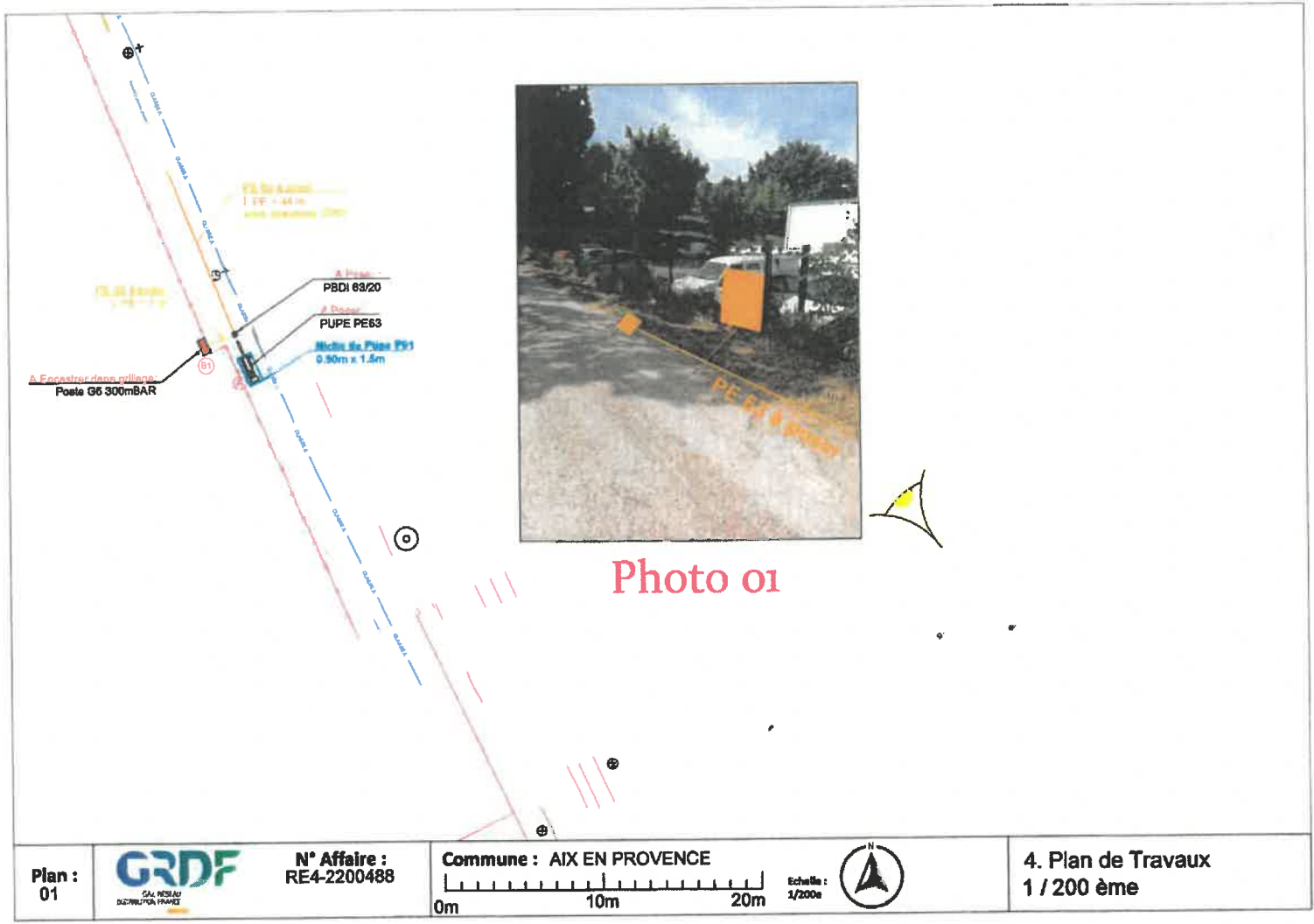


Photo 01

Plan :
01



N° Affaire :
RE4-2200488

Commune : AIX EN PROVENCE



Echelle :
1/200e



4. Plan de Travaux
1 / 200 ème



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

**Direction régionale des Finances publiques de Provence-Alpes-
Côte d'Azur et du département des Bouches-du-Rhône**

Marseille, le 05/01/2022

PÔLE GESTION PUBLIQUE

o Division Missions Domaniales

Pôle Évaluation Domaniale

52, Rue Liandier

13008 MARSEILLE

drfip13.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Arthur OLMEZOGLU

arthur.olmezoglu@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 91 09 60 89

Réf. : 2022-13001-69197

DS n°9912522

La directrice régionale des Finances publiques

à

MME LA MAIRE DE LA VILLE D'AIX-EN-PROVENCE

HÔTEL DE VILLE

SERVICE DES MUTATIONS FONCIÈRES

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)

Nature du bien :

TERRAIN

Adresse du bien :

2035 ROUTE DES MILLES - AIX-EN-PROVENCE

Valeur :

1 830€, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : MME. MAS Muriel - Chef du service des Mutations Foncières

2 - DATES

de consultation :	16/09/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	16/09/2022

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Détermination de la valeur vénale d'une servitude de passage en tréfonds sur un terrain communal.
Convention de servitude au profit de GRDF pour l'extension réseau gaz PE63 pour distribution publique de gaz.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune d'Aix-en-Provence est une sous-préfecture du département des Bouches-du-Rhône comptant 145 000 habitants.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le secteur de « Barida-Parade » se situe au Sud-Ouest de la commune d'Aix-en-Provence, à moins de 3 km des Milles, pôle économique départemental. Situé à proximité immédiate de l'échangeur A51/RD9, il bénéficie par ailleurs d'une excellente accessibilité. La RD9, voie structurante traversant le site d'Est en Ouest, relie la couronne urbaine à ses extensions sous forme de zones d'activités ainsi qu'à la gare TGV (20 min) et à Barida – Aix-en-Provence.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
AIX-EN-PROVENCE	IA 316	2035 ROUTE DES MILLES	7 712 m ²
TOTAL			7 712 m ²

4.4. Descriptif : Il s'agit d'établir à demeure une canalisation et ses accessoires techniques dans une bande de 4 mètres de large et sur 87 mètres de long. La surface de terrain concernée par la servitude est de 348 m² (87 m x 4 m).

4.5. Surfaces du bâti : néant.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : commune d'AIX-EN-PROVENCE

5.2. Conditions d'occupation : Libre de toute occupation.

6 - URBANISME

1AU1-UE PLU de la commune d'Aix-en-Provence approuvé 23/07/2015 et modification approuvée le 19/12/2019. Périmètre OAP n°OAP 2 : BARIDA. ZAC BARIDA.

Ce secteur est actuellement classé en zone à urbaniser du PLU d'Aix-en-Provence à vocation économique (1AU1-UE). Il fait l'objet d'une opération d'aménagement et de programmation, l'OAP n°2.

La zone 1AU est destinée à une urbanisation future en continuité des pôles urbains existants.

Elle favorise la diversification des fonctions urbaines et la mixité de l'habitat. Elle est localisée principalement en périphérie du centre urbain et des villages ou des zones d'activités.

L'urbanisation de la zone 1AU est autorisée sous condition que la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble permette de créer un niveau de desserte et d'équipements suffisants et en cohérence avec sa capacité d'accueil. Dans les secteurs 1AU1-UM et 1AU1-UE toute opération d'aménagement d'ensemble doit avoir une taille significative afin de ne pas compromettre l'aménagement global de ces secteurs.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

L'établissement d'une servitude n'enlève pas au propriétaire du fonds servant la propriété du terrain et le propriétaire du fonds dominant ne peut faire un autre usage que celui prévu par la convention de servitude. La servitude n'entraîne donc pas de perte de propriété. De plus, l'assiette de la servitude reste productrice de droits à construire. Afin de déterminer la valeur vénale d'une servitude, on applique un abattement sur le prix du terrain à bâtir.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché – Termes de comparaison situés à AIX-EN-PROVENCE

TERRAIN - AIX-EN-PROVENCE									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain		Prix €	Prix/m ²	Zone	Observations
1	16/11/2018 2018P13676	255 route de Valcros	ID 142	22 960		2 400 000	105	1AU1-UE	"Pôle Numérique de la Constance ».

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

On peut retenir un prix de marché de 105 €/m².

Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 4^e chambre B, 22/05/2014, n°13/15593 : la Cour a validé un **abattement de 95 %** pour l'indemnisation d'une servitude en tréfonds de canalisation d'alimentation en eau. La Cour précise que cette décote « est en général pratiqué(e) pour ce type de servitude très peu gênante et s'agissant de réseaux non polluants ».

La valeur vénale de la servitude est de : $(105 \text{ €/m}^2 \times 0,05) \times 348 \text{ m}^2 = 1 827$ arr à 1 830 €.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **1 830 € (mille huit cent trente euros) hors droits ou taxes**.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à **1 650 €**. La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Le consultant peut, bien entendu, toujours acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de **24 (vingt-quatre)** mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis. Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis. Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis. Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel. Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la directrice régionale des Finances publiques
et par délégation

Arthur OLMEZOGLU
Inspecteur des Finances Publiques



L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.