

**CONSEIL DÉPARTEMENTAL
DES BOUCHES-DU RHONE**

Direction des Etudes, de la Programmation et du Patrimoine
Service Acquisitions et Recherches
125.54

**RÉUNION DE LA COMMISSION PERMANENTE DU 14 DECEMBRE 2018
SOUS LA PRÉSIDENTE DE MME MARTINE VASSAL
RAPPORTEUR(S) : M. JEAN-MARC PERRIN**

OBJET : Cession de l'ancienne gare (parcelle CT 37) à la commune de Châteaurenard par l'intermédiaire de l'Etablissement Public Foncier.

Madame la Présidente du Conseil départemental des Bouches-du-Rhône, sur proposition de Monsieur le Délégué au Patrimoine, soumet à la Commission permanente le rapport suivant :

Le Département est propriétaire de la parcelle CT 37, terrain d'environ 4 ha situé dans le centre ville de Châteaurenard, sur laquelle est implantée l'ancienne gare ferroviaire et qui comportait un dépôt de cars de la RDT 13 qui a été délocalisé depuis.

Une partie de ce terrain est par ailleurs occupée par le MIN de Châteaurenard dans le cadre d'une mise à disposition qui court depuis 1985 pour 45 ans.

En 2012 la ville de Châteaurenard a fait savoir qu'elle souhaitait acquérir ce site par l'intermédiaire de l'Etablissement Public Foncier Paca, ainsi que 2 tronçons de voie ferrée situés de part et d'autre de la parcelle CT 37 afin de réaliser une importante opération de requalification de son centre urbain destinée à doter la ville de structures majeures sur le plan économique, social et culturel.

Pour ce faire, un protocole d'accord a été signé le 27 mai 2014 entre la ville et le Département sur la base d'un avis du Domaine du 04 février 2013 fixant la valeur vénale de la parcelle CT 37 à 3.534.000 € ventilée à hauteur de 2 457 000 € pour le site hors entrepôt du MIN et à 1 077 000 € pour l'entrepôt du MIN.

Cette cession a été validée par délibération de la Commission Permanente du 16 décembre 2016.

Divers engagements ont par ailleurs été pris par la Ville, comme le déplacement du MIN à l'horizon 2022, et par la Communauté d'agglomération Terre de Provence avec l'acquisition de l'emprise permettant l'implantation du nouveau dépôt de la RDT 13.

Par la suite l'évolution de ce dossier a conduit à ce que seule la parcelle CT 37 dite « parcelle de la gare » soit acquise par l'EPF Paca pour le compte de la commune, et que les parcelles constituant les deux tronçons soient cédées directement à la commune à l'euro symbolique.

Par diverses délibérations, le Département a poursuivi la mise en œuvre du protocole du 27 mai 2014 et confirmé sa volonté de céder la parcelle CT 37 à l'EPF Paca au prix de 3 534 000 €

Aujourd'hui la cession de cette parcelle nécessite une nouvelle délibération au regard du nouvel avis du Domaine et des modalités de cession envisagées.

En effet, afin de concrétiser la cession de ce foncier avant la fin de l'année 2018, une confirmation de la valeur vénale a été demandée au Domaine.

Par avis du 11 octobre 2018, cette valeur a été fixée à 3 574 000 € pour le site hors entrepôt du MIN et 819 000 € pour l'entrepôt du MIN, soit un total de 4 393 000 €

Cette nouvelle valeur remet totalement en cause l'équilibre financier de toute l'opération, et par voie de conséquence la possibilité pour le Département de céder ce foncier.

Surtout, elle ne tient pas compte des contraintes fortes inhérentes au site engendrant des surcoûts liés à la dépollution, au désamiantage ou à la démolition.

Plus précisément, des sondages ont mis en évidence quatre zones d'impacts en hydrocarbures qui constituent des sources de pollution de nature à générer des surcoûts dans le cadre de la gestion des terres et qui devront être prises en compte dans le projet d'aménagement.

Concernant la démolition du site, un premier chiffrage a été réalisé par l'EPF dont le montant avoisine les 1,2 M€

Particulièrement, le bâti du MIN est appelé à être démoli pour la réalisation de l'opération d'aménagement ; sa présence ne constitue donc pas une valorisation mais au contraire, une charge.

Concernant les modalités de cession, la délibération de la Commission Permanente du 15 décembre 2017 a déclassé du domaine public la partie correspondant aux anciens espaces ferroviaires.

Une partie de la parcelle CT 37 n'a pu être déclassée au regard de son affectation au service du MIN présent jusqu'en 2022.

Cette affectation nécessite la mise en oeuvre du mécanisme prévu par l'article L 3112-1 du code général de la propriété des personnes publiques permettant la cession d'un bien affecté au domaine public sans déclassement préalable entre personnes publiques, lorsque ce bien est destiné à l'exercice des compétences de la personne qui l'acquiert et relève de son domaine public.

Sur le fondement de cet article, la partie de la parcelle CT 37 affectée au MIN qui dépend actuellement du domaine public peut être cédée à l'EPF Paca qui est un établissement public, au regard de ses missions de portage, gestion et remise en état des terrains, et au regard des engagements précités de la commune de transférer le MIN à l'horizon 2022.

En conclusion, il est proposé de confirmer le prix de cession de la parcelle CT 37 inscrit dans le protocole d'accord du 27 mai 2014, soit 3 534 000 €, considérant que ce montant tient compte des contraintes et des surcoûts liés à la dépollution, au désamiantage et à la démolition du site, et de céder à l'EPF Paca :

- la partie ressortant du domaine privé du Département correspondant aux anciens espaces ferroviaires à hauteur de 2 457 000 €;

- la partie restant du domaine public correspondant aux entrepôts du MIN à hauteur de 1 077 000 €

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer à la Commission Permanente de prendre la délibération ci-après.

Signé
La Présidente du Conseil départemental

Martine VASSAL

