

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Economie, Nouvelles Technologies, Enseignement Supérieur

■ Séance du 9 Février 2017

2542

■ Cession à titre onéreux d'un lot n° 49 à bâtir dans la ZAC Athélia V par la commune de La Ciotat à la société REAL VENTURES.

Monsieur le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

Par délibération en date du 1^{er} octobre 2010, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a approuvé le dossier de création de la Zone d'Intérêt Communautaire à vocation d'activité économique Athélia V.

Cette opération s'inscrit dans la démarche que Marseille Provence Métropole a engagé en 2002 dans le cadre de l'exercice de ses compétences en matière d'aménagement de l'espace communautaire et de développement économique, visant à identifier des secteurs permettant la programmation d'opération d'aménagement destinées au développement de l'acte économique.

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a ainsi défini à l'Est de son territoire sur la commune de La Ciotat un secteur stratégique pour la réalisation d'un nouveau pôle d'activités.

La future zone d'aménagement concerté Athélia V s'étend sur un territoire d'environ 63 hectares au nord de la commune de La Ciotat. Elle s'inscrit en continuité des zones existantes Athélia I – II – III et IV.

Aujourd'hui, la Métropole d'Aix-Marseille-Provence se substituant à la Communauté Urbaine par fusion poursuit la commercialisation de la Z.A.C.

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence a donc engagé des négociations afin de vendre un lot issu des parcelles cadastrées Section CE 3 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 13 – 14 – 463 et 825 à La Ciotat, d'une surface totale d'environ 37 717 m² à la société REAL VENTURES pour un montant global de 2 500 000 euros hors taxes outre T.V.A.

La surface de plancher envisagée par l'acquéreur est de 16 877 m² pour l'édification d'un programme immobilier à usage d'activités et de bureaux de type « village d'entreprises », destiné à la vente ou à la location, qui répondra aux besoins des petites entreprises de l'économie productive selon le plan annexé et conformément aux dispositions relatives ci-après.

Il est ainsi prévu la réalisation de 2 tranches :

La première tranche sur un foncier de 24 300 m² environ développera une surface de plancher de 10 015 m² correspondant à l'édification d' :

- 1 bâtiment à usage de bureaux de 2 250 m²,
- 1 bâtiment à usage de locaux mixtes de 3 415 m²,
- 2 bâtiments de locaux d'activités pour 4 350 m².

La deuxième tranche sur un foncier de 13 387 m² environ développera une surface de plancher de 6 662 m² correspondant à l'édification :

- 1 bâtiment à usage de locaux mixtes pour 4 412 m²,
- 1 bâtiment à usage de bureaux pour 2 250 m² environ,
- 1 espace de convivialité / restauration de 200 m² environ.

De plus, la société REAL VENTURES au travers de son projet s'est engagée sur certains niveaux de finition et sur des prix de commercialisation vente / location pour chaque typologie de biens.

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

Le Conseil de la Métropole d'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 ;
- Le décret n° 2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n° 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- L'avis de France Domaine en date du 2 novembre 2016 ;
- Le protocole foncier ;
- La lettre de saisine du Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence.

Oùï le rapport ci-dessus,

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,
Considérant**

- Que la cession du lot n° 49 dans la Z.A.C. Athélia V à La Ciotat doit permettre à la société REAL VENTURES d'y réaliser un programme immobilier à usage d'activités et de bureaux.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le protocole foncier par lequel la Métropole d'Aix-Marseille-Provence s'engage à céder à la société REAL VENTURES le lot n° 49 issu des parcelles cadastrées CE 3 – 5 – 6 - 7 – 8 – 9 - 10 – 11 – 13 – 463 – 825 à La Ciotat dans la Z.A.C.Athélia V moyennant une indemnité de 2 500 000 euros hors taxes conformément à l'avis de France Domaine.

Article 2 :

Monsieur le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à signer l'acte authentique et tout document inhérent à cette cession.

Article 3 :

Le remboursement par la société REAL VENTURES à l'ancien propriétaire du prorata de la taxe foncière courue de la date d'entrée en jouissance au 31 décembre suivant se fera conformément aux dispositions contenus dans la 2^{ème} partie de l'acte authentique.

Article 4 :

La recette correspondante sera constatée sur le budget annexe de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence 2017 et suivants – Opération d'aménagement – Nature 7015 – Sous Politique C140 – Fonction 90.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué Développement
des entreprises, Zones d'activités,
Commerce, Artisanat VP

Gérard GAZAY

PROTOCOLE FONCIER
Valant promesse synallagmatique de vente.

ENTRE :

La Métropole Aix-Marseille-Provence ayant son siège à Marseille (13007) 58 boulevard Charles Livon, identifiée sous le numéro SIREN 200 054 807 au RCS de Marseille, représentée par son Président en exercice, agissant au nom et pour le compte de ladite métropole en vertu d'une délibération n° _____ en date du _____

D'UNE PART

ET :

La Société dénommée REAL VENTURES, représentée par Monsieur Nicholas HILL, son gérant, dont le siège est situé 297 avenue du Mistral – ZAC ATHELIA IV – Espace Mistral – 13600 La Ciotat.

D'AUTRE PART

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

EXPOSE

Par délibération en date du 1^{er} octobre 2010, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a approuvé le dossier de création de la Zone d'Intérêt Communautaire à vocation d'activité économique Athélia V.

Cette opération s'inscrit dans la démarche que Marseille Provence Métropole a engagé en 2002 dans le cadre de l'exercice de ses compétences en matière d'aménagement de l'espace communautaire et de développement économique, visant à identifier des secteurs permettant la programmation d'opération d'aménagement destinées au développement de l'action économique.

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a ainsi défini à l'Est de son territoire sur la commune de la Ciotat un secteur stratégique pour la réalisation d'un nouveau pôle d'activités.

La future zone d'aménagement concerté Athélia V s'étend sur un territoire d'environ 63 hectares au nord de la commune de la Ciotat. Elle s'inscrit en continuité des zones existantes Athélia I, II, III et IV.

Aujourd'hui, la Métropole d'Aix-Marseille-Provence se substituant à la Communauté Urbaine par fusion poursuit la commercialisation de la Z.A.C.

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence a donc engagé des négociations afin de vendre un lot issu des parcelles cadastrées Section CE 3-5-6-7-8-9-10-11-13-14-463 et 825 à La Ciotat, d'une surface totale d'environ 37 717 m² à la société REAL VENTURES pour un montant global de 2 500 000 euros hors taxes outre T.V.A.

La surface de plancher envisagée par l'acquéreur étant d'environ 16 877 m² pour l'édification d'un programme immobilier à usage d'activités et de bureaux de type « village d'entreprises », destiné à la vente ou à la location, qui répondra aux besoins des petites entreprises de l'économie productive selon le plan annexé et conformément aux dispositions relatives ci-après.

Il est ainsi prévu la réalisation de 2 tranches :

La première tranche sur un foncier de 24 300 m² environ développera une surface de plancher de 10 015 m² correspondant à l'édification d' :

- 1 bâtiment à usage de bureaux de 2 250 m²,
- 1 bâtiment à usage de locaux mixtes de 3 415 m²,
- 2 bâtiments de locaux d'activités pour 4 350 m².

La deuxième tranche sur un foncier de 13 387 m² environ développera une surface de plancher de 6 662 m² correspondant à l'édification d' :

- 1 bâtiment à usage de locaux mixtes pour 4 412 m²,
- 1 bâtiment à usage de bureaux pour 2 250 m² environ,
- 1 espace de convivialité / restauration de 200 m² environ.

De plus, la Société REAL VENTURES au travers de son projet s'est engagée sur certains niveaux de finition et sur des prix de commercialisation vente / location pour chaque typologie de biens.

Ceci exposé, les parties ont convenu de conclure l'accord suivant :

ACCORD

I – CESSION

ARTICLE 1-1 – REGIME JURIDIQUE APPLICABLE A LA CESSION

La cession objet du présent protocole est soumise à l'intégralité des dispositions du Cahier des Charges de Cession de terrains et ses cinq annexes (ci-après CCCT) applicable à la ZAC Athélia et approuvé par délibération du Conseil de Communauté du 9 décembre 2011.

Le présent protocole a pour objet de préciser le contenu du tènement objet de la vente et les conditions complémentaires auxquelles celle-ci est consentie.

En cas de contradiction de texte ou d'interprétation entre les deux documents, le CCCT prévaut sur le protocole de cession.

Il est toutefois convenu que la réalisation par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit de l'acquéreur aux présentes soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner ; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes conditions de la vente telles que relatées aux présentes.

ARTICLE 1-2 – DESIGNATION DU BIEN

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence s'engage à céder à la Société REAL VENTURES qui l'accepte, sur la commune de La Ciotat le lot n° 49 d'une surface de 37 717 m² environ à détacher des parcelles cadastrées CE 3-5-6-7-8-9-10-11-13-14-463-825.

La réalisation portera sur un programme de bâtiment en deux tranches dont la SHON est 16 877 m² environ.

Le terrain cédé rentre dans l'usage des terrains destinés à être cédés aux constructeurs (Article 3 dernier alinéa du CCCT).

ARTICLE 1-3 – PRIX

La vente du terrain constituant l'assiette du projet est consentie moyennant le prix de 2 500 000 euros hors taxes (à majorer du montant de la TVA sur marge) conformément à l'estimation de France Domaine.

Le prix de vente sera payé selon les modalités ci-après :

- 1 400 000 euros correspondant à la tranche 1 ci-dessus énoncée payable au jour de la signature de l'acte authentique,

- 1 100 000 euros correspondant à la tranche 2 ci-dessus énoncée, payable au jour de la signature de l'acte authentique. Celui-ci devant intervenir dans le délai de deux ans qui suivent la date de signature de l'acte de vente de la tranche 1.

II CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 2-1 - TRANSMISSION DES DROITS ET OBLIGATIONS

Le cessionnaire au présent protocole se porte fort à l'égard de Marseille Provence Métropole du respect des dispositions prévues à l'article 2 du CCCT.

ARTICLE 2-2 - SITUATION D'OCCUPATION

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence vendra le bien cédé en l'état.

Le bien est et demeurera libre de toute location ou occupation quelconque.

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence s'interdit à compter de ce jour d'apporter au bien des modifications matérielles ou juridiques de nature à porter atteinte au droit de propriété et modalités de jouissance promises à l'Acquéreur.

ARTICLE 2-3 – INSCRIPTIONS

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence déclare que le bien est libre de tous obstacles légaux, contractuels ou administratifs et qu'il n'est grevé d'aucun droit réel ou principal.

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence déclare que le bien est libre de toutes inscriptions, transcriptions, publications ou mentions pouvant porter atteinte aux droits de l'acquéreur et, que d'une manière générale, il n'existe aucun obstacle conventionnel, judiciaire ou légal à la libre disposition de l'immeuble.

A défaut, la Métropole d'Aix-Marseille-Provence s'engage à ses frais, avant la signature de l'acte authentique à obtenir la main levée de toutes les inscriptions d'hypothèques et privilèges se rattachant au bien objet du présent protocole.

ARTICLE 2-4 – INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER

Jusqu'au jour de la signature de l'acte de vente, la Métropole d'Aix-Marseille-Provence s'interdit de conférer aucun droit réel ou personnel sur l'immeuble, et ou de le grever d'une quelconque charge.

ARTICLE 2-5 – ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété du bien visé par le protocole, objets des présentes sera plus amplement détaillée dans l'acte authentique.

A cet égard, la Métropole d'Aix-Marseille-Provence déclare être d'ores et déjà propriétaire de la totalité des terrains objet des présentes.

ARTILE 2-6 – ENTREE EN JOUISSANCE

Le transfert du droit de propriété des biens sus désignés sera reporté et subordonné à la signature de l'acte authentique réitérant les présentes par devant l'un des notaires de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence.

ARTICLE 2-7 – ETAT, MITOYENNETES, CONTENANCE

La Société REAL VENTURES prendra le bien dans son état actuel, sans pouvoir exercer aucun recours contre le cédant pour quelque cause que ce soit, sans pouvoir demander aucune indemnité, notamment pour mauvais état du sol, vices apparents, fouilles, défaut d'alignement, mitoyennetés ou non mitoyennetés ou encore erreur dans la désignation ou la consistance mais avec garantie de la superficie vendue, telle qu'elle résultera du document d'arpentage à réaliser préalablement à la signature de l'acte authentique de vente.

ARTICLE 2-8 - POLLUTION

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence déclare être parfaitement informé des dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'Environnement relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) (ancien article 8-1 de la loi N°76-663 du 19 juillet 2003, est ci-après littéralement rapporté :

« Article L.514-20 »

Lorsqu'une installation soumise à autorisation a été exploitée sur le terrain, le vendeur sera tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimique ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, l'acheteur à le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de faire restituer une partie prix. Il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente »

Pour satisfaire à ces dispositions, la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, par l'intermédiaire de son représentant ès qualité, déclare et garantit que :

- Il n'a pas personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à déclaration sur les lieux, objet des présentes.
- Que l'exploitant et le précédent exploitant de l'ensemble immobilier vendu n'avaient pas exploité des activités soumises à autorisation ou à déclaration au titre de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Qui ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté à un moment quelconque une installation classée ou encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

ARTICLE 2-9 - REITERATION

L'engagement de vendre du vendeur et l'engagement d'acquérir de l'acquéreur sont irrévocables de sorte qu'ils sont susceptibles d'être soumis à l'exécution forcée, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives stipulées aux termes du présent protocole.

En conséquence :

- Toute rétractation unilatérale de volonté de l'une des parties sera inefficace du fait du caractère synallagmatique de la présente promesse,
- En cas de réalisation des conditions suspensives entraînant la perfection du contrat de vente au sens de l'article 1589 du Code Civil, les parties s'obligent à constater par acte authentique la réalisation définitive de la vente. Néanmoins et de convention expresse entre les parties, l'ensemble des effets de la vente et notamment le transfert de propriété sont expressément conditionnés à la signature de l'acte authentique de vente.

Ainsi et sous réserve de la réalisation des conditions suspensives, le présente protocole sera réitéré par le biais d'un acte authentique chez l'un des notaires de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence avec la participation du notaire de la société REAL VENTURES et toute personne dûment titrée et habilitée par les signataires aux présentes, lesquels s'engagent à venir signer à la première demande de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence.

La signature de l'acte authentique de la première tranche interviendra dans le délai de 12 mois, au plus tard, qui suivent la signature du présent protocole.

Dans l'hypothèse toutefois où à l'issue des délais ci-dessus fixés pour la signature de l'acte authentique de vente, le permis de construire de l'acquéreur afférent à la tranche de construction considéré, était obtenu mais non encore purgé de retrait ou recours, le délai de signature stipulé au présent protocole sera prorogé de trois mois pour permettre de parvenir à la constatation de son caractère définitif.

ARTICLE 2-10 – AUTORISATION DE PRISE DE POSSESSION ANTICIPEE ET D'ENTREE POUR LA REALISATION D'ETUDES.

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence autorise la société REAL VENTURES à prendre possession de manière anticipée du terrain avant la réitération du présent protocole foncier par acte authentique devant notaire afin de réaliser les études nécessaires à la réalisation de l'opération et autorise cette dernière à déposer toutes demandes d'autorisations administratives liées à cette acquisition.

ARTICLE 2-11 – DELAIS D'EXECUTION

La Société s'engage à réaliser les études et travaux de la totalité des bâtiments dans les conditions prévues à l'article 4.1 à 4.5 inclus du CCCT et le cas échéant conformément aux dispositions annexes applicables.

Les parties déclarent d'un commun accord qu'aucune dérogation n'est édictée au titre de l'article 4.6 du CCCT.

ARTICLE 2-12 – FRAIS

La société REAL VENTURES prendra à sa charge les frais relatifs à l'établissement de l'acte authentique.

ARTICLE 2-13 – IMPOTS ET CHARGES

La Société REAL VENTURES s'engage à acquitter à compter de son entrée en jouissance les impôts et charges auxquels l'immeuble peut et pourra être assujetti.

La Société REAL VENTURE devra rembourser à la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, sur présentation de l'avertissement du Service des Contributions Directes, la Taxe foncière de l'année en cours au prorata du temps à courir entre la date d'entrée en jouissance de l'Acquéreur et le 31 décembre de la même année, et toutes taxes réclamées au Vendeur pour les années ultérieures tant que la mutation sur les rôles du Service sus énoncé n'aura pas été effectuée au nom de l'acquéreur.

III – CONDITIONS SUSPENSIVES

Les parties déclarent formellement subordonner le présent engagement synallagmatique de vente d'un bien immobilier à la réalisation définitive et cumulative de conditions suspensives énoncées ci-après.

ARTICLE 3-1 – OBTENTION DU PERMIS DE CONSTRUIRE ET PURGE

La société REAL VENTURE s'engage à obtenir un permis de construire purgé de tout recours des tiers dans le délai de 12 mois à compter de la signature des présentes.

En ce qui concerne la tranche 2 :

- L'obtention de la tranche 2 d'un permis de construire express et définitif dans un délai de 2 ans qui suivent la date de signature de l'acte de vente de la tranche 1.

Ces permis de construire devront être conformes au programme de construction ci-dessus énoncé pour chacune des tranches et respecter les surfaces de plancher.

ARTICLE 3-2 – ETAT DU SOL

Que les compléments d'études (diagnostic environnemental et étude géotechnique) à réaliser sur le terrain à la diligence de l'acquéreur et à ses frais lui permettent de valider la faisabilité technique et économique de l'opération de construction.

Dans l'hypothèse où l'acquéreur souhaiterait se prévaloir de la défaillance de la présente condition suspensive, il devra le notifier au vendeur, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le délai de trois mois à compter des présentes.

A défaut, la présente condition suspensive sera réputée réalisée.

Toutes autorisations sont données par le vendeur à l'acquéreur et à toute personne mandatée par l'acquéreur à l'effet de pénétrer sur le terrain pour réaliser tous sondages, relevés, métrés et études qui lui paraîtront utiles, à charge de remettre les lieux en état pour le cas où, pour quelque raison que ce soit, l'acte authentique de vente ne serait pas signé.

ARTICLE 3-3 – ORIGINE DE PROPRIETE

La production par la Métropole d'Aix-Marseille-Provence des titres justifiant d'une origine de propriété régulière et incommutable, remontant à un titre translatif sur l'ensemble des parcelles, objet des présentes.

ARTICLE 3-4 – ABSENCE DE SERVITUDE

Que ne soit pas découvert, notamment dans les documents hypothécaires et les anciens titres de propriété et les pièces d'urbanisme, une ou plusieurs servitudes publiques ou privées, grevant les biens objets des présentes et non relatées aux présentes et qui auraient pour effet soit de mettre obstacle à la libre disposition de l'immeuble et à son exploitation, soit de diminuer

sensiblement la valeur du terrain ou de le rendre impropre à la destination que l'acquéreur entend lui donner (parc d'activités et de bureaux).

ARTICLE 3-5 – FRANCHISE HYPOTHECAIRE

Délivrance d'un état hypothécaire hors formalité en cours de validité ne révélant aucune inscription hypothécaire ou privilégiée ni aucun droit réel ou mention pouvant mettre obstacle à la signature de l'acte authentique de vente.

ARTICLE 3-6 – POUVOIRS

Le présent protocole ne sera valable qu'après son approbation par l'assemblée délibérante de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence autorisant la cession du terrain objet des présentes aux prix, charges et conditions des présentes.

ARTICLE 3-7 – PRISE D'EFFET

Le présent protocole ayant qualité de promesse synallagmatique de vente ne prendra effet suite à sa signature par les parties qu'une fois visé en Préfecture et notifié à ces dernières.

ARTICLE 4 – RESPECT DES CAHIERS DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN ET SES ANNEXES (CAHIERS DE PRESCRIPTIONS, CHARTE CHANTIER VERT, ETC).

Outre qu'il ne s'agit pas d'un simple respect mais d'une application conforme, la CCCT précise en son article 5 que les délais prévus au présent cahier des charges pourront faire l'objet d'une prolongation par la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, à la demande du constructeur qui devra indiquer les motifs la justifiant.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure, sauf les retards non imputables au constructeur tels qu'ils sont définis par les textes et la jurisprudence des juridictions nationales.

ARTICLE 5 – EXECUTION FORCEEE

Passé les délais ci-dessus fixés pour la signature de l'acte authentique de vente, la partie la plus diligente pourra sommer l'autre par voie d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, de se présenter dans les huit jours ouvrés de la sommation à jour et heure fixés, en l'office du notaire du vendeur, aux heures d'ouverture de l'étude, à l'effet de signer l'acte authentique de vente.

Si toutes les conditions suspensives sont réalisées, et si l'une des parties ne réitérait pas l'acte authentique de vente dans ce délai de huit jours ouvrés à compter de la sommation à lui adresser :

➤ S'il s'agit du vendeur :

L'acquéreur aura la possibilité soit de l'y contraindre par toute voie de droit, soit de mettre fin aux présentes, sans préjudice dans les deux hypothèses de l'obtention éventuelle de dommages et intérêts,

➤ S'il s'agit de l'acquéreur :

Le vendeur aura la possibilité soit de l'y contraindre par toute voie de droit, soit de mettre fin aux présentes, sans préjudice dans les deux hypothèses de l'obtention éventuelle de dommages et intérêts.

Si toutes les conditions suspensives ne sont pas réalisées, le présent protocole sera considéré comme caduque, le vendeur et l'acquéreur reprendront leur entière liberté, sans être débiteurs d'aucune somme à l'égard de l'un ou de l'autre.

Fait à Marseille, le

La société REAL VENTURES

**Pour le Président de la Métropole
d'Aix-Marseille-Provence**

Monsieur

Monsieur Jean-Claude GAUDIN



BILICKI - DHOMBRES - OSMO
Géomètres Experts

16 Rue Neuve Ste Catherine
13007 MARSEILLE
Tél : 04.91.542.542 - Fax : 04.91.542.543
E-Mail : marseille@dgema.fr

des Géomètres Experts méditerranéens associés

Successeur de M.GOYON
Géomètre-expert à Marseille

DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE
COMMUNE DE LA CIOTAT

ZAC ATHELIA V
FICHE DE LOT

Parcelles Cadastrées

CE n°5p-3p-6p-7p-8p-9p-10p-11p-13p-14p-463p-825p

Surface CE n°5p : 652m²
Surface CE n°3p : 748m²
Surface CE n°6p : 608m²
Surface CE n°7p : 8721m²
Surface CE n°8p : 2517m²
Surface CE n°9p : 372m²

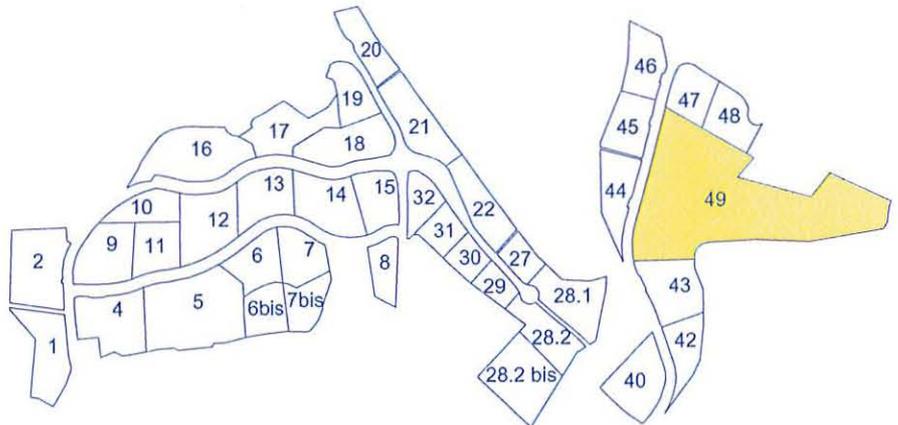
Surface CE n°10p : 655m²
Surface CE n°11p : 10206m²
Surface CE n°13p : 1259m²
Surface CE n°14p : 4441m²
Surface CE n°463p : 7472m²
Surface CE n°825p : 66m²

PROVISOIRE

S : 37717m²

LOT n°49

Plan d'ensemble



Date : Avril 2014

Dossier : 14.3048

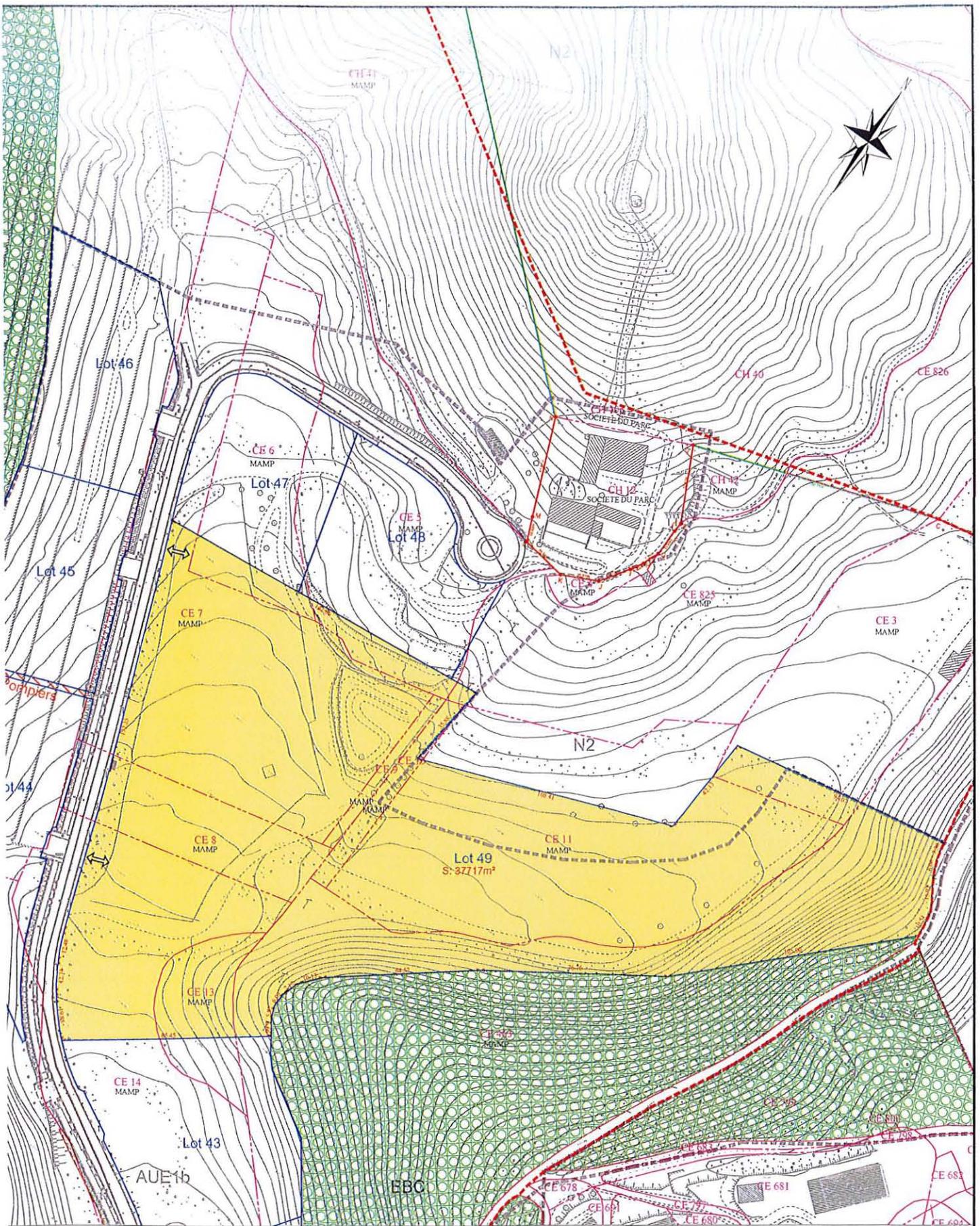
Echelle : 1/ 1000

Terrain	Bureau	Validé
	A.F	A.F

Historique

indice	date	modification	Terrain	Bureau	Validé
A	03/04/15	Livraison initiale		A.F	A.F
B	14/10/16	Modification du plan de vente suite au récolement voirie		F.S	A.F
C	24/10/16	Modification du lot		F.S	A.F
D	22/11/16	Modification du lot		F.S	A.F

Fichier : 14.3048_pdv.dwg



Entrée du lot

-  Limites de lot
 -  Périmètre de la ZAC
 -  Section - Numéro de parcelle
Application cadastre
- (les limites ne seront définitives qu'une fois le bornage réalisé)

2016-M-78548

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR ET DU
DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE
PÔLE GESTION PUBLIQUE
DIVISION FRANCE DOMAINE
SERVICE DES ÉVALUATIONS IMMOBILIÈRES
16, rue Borde
13 357 MARSEILLE CEDEX 20
Téléphone : 04 91 17 91 17
drfip13.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

Le 02/11/2016

DOCUMENT ARRIVÉ LE

14 NOV. 2016

DGADU

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

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Louisa MATMAR
Téléphone : 04 91 09 60 81
louisa.matmar@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. : avis n° 2016-13V1025

à

Monsieur Le Président de la Métropole Aix-Marseille Provence
À l'attention de Monsieur Philippe BLANQUEFORT

58, Bd Charles Livon

13 007 Marseille

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Parcelle non bâtie au sein de la ZAC Athélia V, une zone dédiée à l'économie tertiaire et industrielle de pointe
Adresse du bien : Lot 49, ZAC Athélia V, Zone du "Bas Roumagoua", 13 600 LA CIOTAT

1 - SERVICE CONSULTANT

Affaire suivie par :

: Métropole Aix - Marseille Provence

: Ghislaine DEL FAVA

2 - Date de consultation

Date de réception

Date de visite

Date de constitution du dossier "en état"

: 07/04/2016

: 10/05/2016 (délais négocié)

: 22/09/2016

: 27/09/2016

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

- La métropole Aix-Marseille Provence envisage la cession du lot n° 49 de la ZAC Athélia V sur la commune de La Ciotat à un opérateur pour la réalisation d'un programme d'activités,
- Des bases de prix compatibles avec le marché actuel ont été négociés avec l'opérateur, soit :
 - 130 € HT / m² SDP pour des locaux d'activités mixtes,
 - 110 € HT / m² SDP pour des locaux d'activités simples,
 - 210 € HT / m² SDP pour des bureaux et locaux de vie,
- La cession pourrait être réalisée en 2 phases et le prix de chaque cession s'effectuerait alors au prorata de chaque élément de programme et de prix correspondants. Un accord est intervenu sur le prix de 2 500 000 € HT après arrondi en valeur haute.
- Détermination valeur vénale d'un bien immobilier.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

- **Adresse :** Lot 49, ZAC Athélia V, Zone du “Bas Roumagoua”, 13 600 LA CROIX-VALENTIN
- **Référence cadastrale :** CE 5p, 6p, 7p, 8p, 9p, 10p, 11p, 13p 14p, 463p
- **Surface cadastrale de la parcelle :** 37 686 m²,
- **Constructibilité attachée à la parcelle :** 16 877 m²,
- **Surface de plancher accordée dans le permis de construire :** Non communiquée,
- **Projet :** Le programme de construction retenu de l’opérateur est le suivant :
 - 7 827 m² de surface de plancher (SDP) de locaux d’activités mixte avec mezzanine (20 %),
 - 4 350 m² de SDP de locaux d’activité simple,
 - 4 500 m² de SDP de bureaux,
 - 200 m² de locaux de convivialité / gestion.
- **Descriptif :** Parcelle non bâtie au sein de la ZAC Athélia V, une zone dédiée à l’économie tertiaire et industrielle de pointe.

5 – SITUATION JURIDIQUE

- **Nom du propriétaire :** Métropole Aix – Marseille Provence,
- **Situation d’occupation :** Libre de toute occupation ou location.

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

• Zone :	• 33 906 m ² en zone AUE1b
• Intitulé :	• Extension urbaine à vocation d’activités économiques
• Vocation :	<ul style="list-style-type: none">• La zone AUE est destinée à recevoir une extension future de l’urbanisation à vocation d’activités économiques.• La zone AUE est actuellement non équipée, mais néanmoins, les voies et réseaux existants à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour satisfaire aux futurs besoins de la zone.• Dans ces conditions les constructions peuvent y être admises, soit lors de la réalisation d’une opération d’aménagement d’ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des voies et réseaux internes à la zone.• La zone AUE comprend deux secteurs dont le secteur AUE1 destiné à l’extension des zones d’activité Athélia, à vocation dominante tournée vers les bureaux et l’industrie (notamment la petite industrie de pointe). Lui-même comprend deux sous secteurs dont le sous secteur AUE1b, auxquels s’applique certaines règles de façon différenciée.

• Zone :	• 3 780 m ² en zone N
• Intitulé :	• Zone naturelle et forestière
• Vocation :	<ul style="list-style-type: none">• La zone N couvre les espaces naturels ou forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt d’un point de vue esthétique ou écologique.• La zone N comprend 4 secteurs :<ul style="list-style-type: none">◦ NL : Espaces littoraux à préserver,◦ Ne : Espaces naturels de qualité,◦ Nc : Exploitation des carrières,◦ Nd : Exploitation du centre de stockage des déchets autorisé par arrêté préfectoral

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.

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée avec la méthode par comparaison :

Compte tenu de la description, des éléments favorables et défavorables ci-dessus, des différents termes de comparaison de terrain en ZAC, l'accord qui est intervenu entre l'opérateur et la Métropole Aix-Marseille Provence, pour un montant de 2 500 000 € (deux millions cinq cent mille euros) hors droits et taxes n'appelle pas d'observation.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

12 mois

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour l'Administrateur Général des Finances
Publiques
Directrice Régionale des Finances Publiques
de Provence-Alpes-Côte d'Azur
et du département des Bouches-du-Rhône,
et par délégation,

Philippe ROUANET
Inspecteur Divisionnaire
des Finances publiques