

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 13 Décembre 2018

8963

■ **Approbation d'un avenant numéro 3 au protocole foncier de cession du lot 23 au profit des Sociétés CURILO et BARJANE, Zone d'Aménagement Concerté des Florides, à Marignane.**

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

Par délibération en date du 21 février 2014, le Conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a approuvé le protocole foncier portant sur la cession au profit de la société CURILO d'un terrain à bâtir d'une surface de 33 543m² représentant le lot n° 23 de la ZAC des Florides. Un exemplaire original signé du protocole foncier dûment régularisé par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et la Société CURILO a été transmis à la Société CURILO par courrier du 31 mars 2014.

Ce protocole foncier a fait l'objet d'un avenant n° 1 approuvé par délibération du 10 avril 2015 du Bureau de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et signé par les parties en date du 30 avril 2015, ayant pour objet d'une part, de prolonger la durée de réitération de l'acte authentique jusqu'en décembre 2016 et d'apporter des précisions sur la condition suspensive liée à la signature de baux entre le bénéficiaire et les preneurs, notamment sur le type d'activité à accueillir dans les futurs locaux en lien avec l'activité aéronautique.

Par avenant n° 2 approuvé par délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille- Provence en date du 15 décembre 2016, il a été proposé de prolonger à nouveau les délais de réitération de l'acte authentique au 20 décembre 2018.

Le Groupe BARJANE et la Métropole Aix-Marseille-Provence se sont rapprochés courant juillet 2018 afin d'évoquer la situation de ce projet au regard de la commercialisation en cours. Durant la période écoulée de l'avenant 2, plusieurs dossiers d'implantation ont fait l'objet d'études approfondies mais qui pour l'instant n'ont pas aboutis du fait de l'évolution des stratégies d'implantation de ces opérateurs économiques.

Par ailleurs le permis de construire n° PC 13054 13 F 0035 délivré le 20 décembre 2013, prorogé à deux reprises, expirera le 1er juillet 2019.

Par ailleurs l'arrêté préfectoral portant enregistrement de l'exploitation d'un entrepôt sur le lot 23 délivré le 1er juillet 2014 est arrivé à expiration le 30 juin 2017 malgré la demande de prorogation adressée par la Société BARJANE le 23 mai 2017.

Il convient donc de redéposer de nouvelles demandes d'autorisation d'urbanisme et administrative, sachant que les études réalisées pour l'obtention des premières autorisations ont été supportées par la Société CURILO.

De plus, du fait des difficultés rencontrées ces dernières années par la filière aéronautique et du positionnement spécifique de la ZAC des Florides au cœur du projet Henri Fabre, le rythme de commercialisation de ce projet a été ralenti.

Toutefois, au regard de la reprise économique de cette activité, nous pouvons considérer que les possibilités d'accueil d'entreprises sur ce site devraient se développer.

Ainsi le projet porté par le Groupe BARJANE à savoir l'implantation sur le lot 23 de la ZAC des Florides d'un bâtiment industriel livrable sous 12 mois après la signature d'un contrat de VEFA ou de location avec un ou plusieurs industriels, prend encore plus aujourd'hui un intérêt opérationnel dans le cadre de la diversification de l'offre d'accueil.

Ceci exposé, les parties ont convenu de conclure un avenant n° 3 au protocole foncier qui aura pour objet :

- De prolonger la réitération de l'acte en lien avec la commercialisation,
- D'élargir à des activités liées aux services à l'industrie et notamment dans les secteurs de l'aéronautique, de la défense, des biens d'équipement et de l'énergie,
- D'encadrer les délais liés au renouvellement des autorisations administratives,
- De préciser les délais de réitération de l'acte à un seuil de commercialisation.

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,
- Le décret n° 2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n° 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- Le protocole foncier ;
- L'avis rendu par le Conseil de Territoire Marseille Provence.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que l'approbation d'un avenant n° 3 au protocole foncier de cession du terrain à bâtir moyennant un prix de 61,00 Euros / m², d'une superficie de 33 557m² environ pour un montant de 2 046 123,00 Euros HT, sis ZAC des Florides sur la commune de Marignane, permettra la réalisation d'immeubles en vue de conclure des baux de location avec les Sociétés dont les activités seront des services à l'industrie.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé l'avenant n° 3 au protocole foncier de cession du lot 23 aux Sociétés CURILO et BARJANE ci-annexé par lequel la Métropole Aix-Marseille-Provence et lesdites Sociétés ont décidé de :

- Prolonger la réitération de l'acte en lien avec la commercialisation,
- Elargir à des activités liées au secteur de l'aéronautique, de la défense, des biens d'équipement et de l'énergie,
- Encadrer les délais au renouvellement des autorisations administratives,
- Préciser les délais de réitération de l'acte à un seuil de commercialisation.

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à signer ce protocole foncier ainsi que tous les documents nécessaires.

Article 3 :

La recette correspondante sera inscrite au budget annexe de la Métropole 2019 et suivant : « Opération d'aménagement » - Sous politique C 140 – Nature 7015 – Fonction 90.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué
Stratégie et Aménagement du Territoire,
SCOT et Schémas d'urbanisme

Henri PONS

**AVENANT N°3 AU
PROTOCOLE FONCIER**

ENTRE :

La Métropole d'Aix Marseille Provence, représentée par sa Présidente en exercice, agissant au nom et pour le compte de ladite Métropole, en vertu d'une délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° _____ en date du _____

D'UNE PART,

ET

La société dénommée CURILO, Société à responsabilité limitée au capital de 10.000 €, ayant son siège à CHATEAUNEUF LE ROUGE (13 790) La Galinière RD7N, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'AIX EN PROVENCE et identifiée au SIREN sous le numéro 798.862.249,
Représentée par Monsieur Léo BARLATIER, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa qualité de co-gérant, nommé à cette fonction aux termes de l'article 9 des statuts.

ET

La société dénommée BARJANE, Société par actions simplifiée au capital de 1 000 000 €, ayant son siège à CHATEAUNEUF LE ROUGE (13 790) La Galinière RD7N, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'AIX EN PROVENCE et identifiée au SIREN sous le numéro 492 331 343.
Représentée par Monsieur Léo BARLATIER, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa qualité de Président.

D'AUTRE PART,

Il a été exposé et convenu ce qui suit.

EXPOSE

Par délibération en date du 21 février 2014, le Conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a approuvé le protocole foncier portant sur la cession au profit de la société CURILO d'un terrain à bâtir d'une surface de 33 543m² représentant le lot n° 23 de la ZAC des Florides. Un exemplaire original signé du protocole foncier dûment régularisé par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et la société CURILO a été transmis à la société CURILO par courrier du 31 mars 2014.

Ce protocole foncier a fait l'objet d'un avenant n°1 approuvé par délibération du 10 avril 2015 du Bureau de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et signé par les parties en date du 30 avril 2015 ; ayant pour objet , d'une part de prolonger la durée de réitération de l'acte authentique jusqu'en décembre 2016 et d'apporter des précisions sur la condition suspensive liée à la signature de baux entre le bénéficiaire et les preneurs notamment sur le type d'activité à accueillir dans les futurs locaux en lien avec l'activité aéronautique.

Par avenant n°2 approuvé par délibération du conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence en date du 15 décembre 2016, il a été proposé de prolonger à nouveau les délais de réitération de l'acte authentique au 20 décembre 2018.

Le groupe Barjane et la Métropole Aix-Marseille-Provence se sont rapprochés courant juillet 2018 afin d'évoquer la situation de ce projet au regard de la commercialisation en cours.

Durant la période écoulée de l'avenant 2, plusieurs dossiers d'implantation ont fait l'objet d'études approfondies mais qui pour l'instant n'ont pas abouti du fait de l'évolution des stratégies d'implantation de ces opérateurs économiques.

Par ailleurs le permis de construire n° PC 13054 13 F 0035 délivré le 20 décembre 2013, prorogé à deux reprises, expirera le 1er juillet 2019.

Par ailleurs l'arrêté préfectoral portant enregistrement de l'exploitation d'un entrepôt sur le lot 23 délivré le 1er juillet 2014 est arrivé à expiration le 30 juin 2017 malgré la demande de prorogation adressée par BARJANE le 23 mai 2017.

Il convient donc de redéposer de nouvelles demandes d'autorisation d'urbanisme et administrative, sachant que les études réalisées pour l'obtention des premières autorisations ont été supportées par CURILO.

De plus du fait des difficultés rencontrées ces dernières années par la filière aéronautique et du positionnement spécifique de La ZAC des Florides au cœur du projet Henri Fabre, le rythme de commercialisation de ce projet a été ralenti.

Toutefois au regard de la reprise économique de cette activité, les parties considèrent que les possibilités d'accueil d'entreprises sur ce site devraient se développer.

Ainsi le projet porté par le Groupe Barjane à savoir l'implantation sur le lot 23 de la Zac des Florides d'un bâtiment industriel livrable sous 12 mois après la signature d'un contrat de VEFA ou de location avec un ou plusieurs industriels, prend encore plus aujourd'hui un intérêt opérationnel dans le cadre de la diversification de l'offre d'accueil.

Ceci exposé, les parties ont convenu de conclure un avenant n° 3 au protocole foncier qui aura pour objet :

- de prolonger la réitération de l'acte en lien avec la commercialisation,
- d'élargir à des activités liées aux services à l'industrie et notamment dans les secteurs de l'aéronautique, de la défense, des biens d'équipement et de l'énergie,
- d'encadrer les délais liés au renouvellement des autorisations administratives,
- de préciser les délais de réitération de l'acte à un seuil de commercialisation.

Article 1 – Substitution

Conformément à la faculté de substitution prévue au titre de l'avenant n°2 de la Promesse, la société BARJANE (filiale du Groupe BARJANE) substitue la Société CURILO dans ses droits et obligations résultant de la Promesse à compter de la signature du présent avenant.

Article 2 – Prorogation de la date butoir de réitération de l'acte authentique

L'article 2-8 est désormais rédigé comme suit :

« ARTICLE 2 – 8 – REITERATION

Le présent protocole sera réitéré par le biais d'un acte authentique chez l'un des notaires de la Métropole Aix-Marseille-Provence avec la participation du notaire de la Société Barjane ou de toute autre filiale du groupe Barjane au sens de l'article L 233 -3 du Code du Commerce et toute personne dûment titrée et habilitée par les signataires aux présentes s'engage à venir signer à la première demande de l'une ou l'autre des parties aux présentes et au plus tard le 20 décembre 2021 »

Article 3 – Modification de la condition suspensive prévue à l'article 3-1

L'article 3-1 est désormais rédigé comme suit :

« ARTICLE 3-1 – SIGNATURE D'UN BAIL ENTRE LE BENEFICIAIRE ET UN PRENEUR.

La signature d'un engagement réciproque de location d'une durée de 9 ans dont 6 ans fermes portant sur 50% de la surface du programme.

Afin de dynamiser la commercialisation du programme envisagé le Bénéficiaire s'engage sous un délai de 4 mois au plus tard après la signature du présent avenant à confier ce dossier auprès d'une structure spécialisée dans la commercialisation d'immobilier d'entreprise par le biais d'un mandat exclusif, avec des points de restitution à la Métropole Aix-Marseille-Provence au minimum 2 fois par an.

Avant chaque signature de contrat de location ou de vente, la Métropole devra être destinataire d'une fiche de synthèse comprenant l'indication du nom et de l'activité de l'entreprise, la surface d'occupation.

Article 4 – Modification de la condition suspensive prévue à l'article 3-2

L'article 3.2 de la Promesse prévoyait que CURILO devait obtenir un permis de construire exprès et définitif dans les 8 mois suivant la signature de ladite promesse.

Ledit arrêté de permis de construire a été délivré à la société BARJANE par la mairie de MARIIGNANE le 20 décembre 2013 et a été affiché le 31 décembre 2013. Aucun recours ni retrait n'ayant été introduit dans le délai de trois mois suivant la date de notification du permis de construire, ce dernier est devenu définitif.

Les parties décident en conséquence de supprimer purement et simplement ces stipulations par suite de la réalisation de ladite condition suspensive dans le délai imparti.

Les parties décident de créer une nouvelle condition suspensive, en conséquence de quoi l'article 3.2 de la Promesse est désormais ainsi rédigé :

« L'obtention par le bénéficiaire d'un permis de construire exprès et définitif, c'est à dire purgé de tous recours gracieux ou contentieux, déféré préfectoral et de tout décision de retrait, portant sur un bâtiment d'une surface de plancher d'environ 17 000 m².

Observation étant ici faite que l'assiette du permis de construire sera constituée par le terrain, objet des présentes ci-dessus désigné.

La Métropole Aix Marseille Provence Métropole autorise BARJANE, avant la signature des présentes, à déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables, étant entendu que la société BARJANE s'oblige à déposer au plus tard quatre mois après la signature du présent avenant n°3 à la Promesse.

La société BARJANE s'engage à faire constater l'affichage du permis de construire ainsi obtenu par constat d'huissier.

Le caractère définitif du permis de construire résultera, sous réserve que la société BARJANE n'ait pas reçu de notification d'un recours, déféré préfectoral ou retrait, d'attestations qui seront établies à l'expiration d'un délai de trois mois suivant la date de la notification à la société BARJANE de l'arrêté de permis de construire, par l'autorité administrative compétente ayant délivré l'arrêté de permis de construire, certifiant :

- avoir transmis, dans le cadre du contrôle de légalité, l'arrêté de permis de construire au préfet depuis plus de deux mois et n'avoir reçu de la part de ce dernier aucune observation ni demande complémentaire ;*
- n'avoir reçu aucun recours gracieux ou avoir rejeté de tels recours ;*
- n'avoir pas reçu de notification de recours contentieux ;*
- n'avoir pas retiré l'arrêté de permis de construire.*

Aux effets ci-dessus, la société BARJANE s'oblige à faire les demandes d'attestations correspondantes et à en justifier auprès de la Métropole Aix-Marseille-Provence. »

Article 5 – Modification de la condition suspensive prévue à l'article 3-5.

L'article 3.5 de la Promesse prévoyait que CURILO devait obtenir un arrêté préfectoral d'enregistrement l'autorisant à exploiter, sur le terrain objet des présentes, une activité de stockage de matières combustibles soumise à « enregistrement » (rubriques 1510-2/1530-2/2662-2/2663-1-b) et à « déclaration (rubrique 1434-b,2925) dans le cadre de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement. (ICPE).

Ledit arrêté a été obtenu le 1^{er} juillet 2014. Les parties décident de supprimer purement et simplement ces stipulations par suite de la réalisation de ladite condition suspensive.

Les parties décident de créer une nouvelle condition suspensive, en conséquence de quoi l'article 3.5 de la Promesse est désormais ainsi rédigé :

« L'obtention par la société Barjane d'un arrêté préfectoral d'enregistrement ou d'autorisation à caractère définitif l'autorisant à exploiter, sur le terrain objet des

présentes, une activité utilisant et stockant des matières combustibles (rubriques 1510 /1530/1532/ 2662/2663) et/ou dangereuses (liquide inflammables, aérosols, peintures, solvants,..., avec rubriques ICPE associées) dans le cadre de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement. (ICPE).

Il est précisé que la condition suspensive serait réputée ne pas être réalisée si l'autorisation ICPE était assortie de conditions- mise en œuvre de mesures compensatoires à la destruction d'espèces protégées notamment – de nature à augmenter de manière significative les contraintes pesant sur la réalisation du projet, le coût ou les délais de réalisation de ce dernier.

A cet effet, il est précisé que la société BARJANE est autorisée à déposer une demande d'autorisation d'exploitation à la préfecture des Bouches du Rhône, cette dernière s'oblige à déposer au plus tard quatre mois après la signature du présent avenant n°3 à la Promesse.

En outre, il sera constitué une servitude résultant des prescriptions de la législation sur les installations classées relatives aux flux thermiques de la zone Z2 au profit du terrain objet de la promesse telle que cette servitude figure sur le plan figurant en annexe 4 de la Promesse.

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole n'étant pas à ce jour propriétaire de tous les terrains qui seront grevés par la servitude, mais devant le devenir à terme, par suite des procédures d'expropriation en cours, il est expressément convenu que ces terrains feront l'objet d'une promesse de servitude, et que la servitude sera régularisée dès que la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole sera devenue propriétaire desdits terrains.

La teneur de cette servitude est ci-après relatée :

Cette servitude de constructibilité limitée est nécessitée par des dépassements de flux thermique sur partie des terrains contigus au terrain présentement vendu.

L'article 4 de l'arrêté du 05 août 2002 relatif aux flux thermiques est ci-après littéralement retranscrit :

"Implantation - Accessibilité

Article 4 de l'arrêté du 5 août 2002

La délivrance de l'autorisation d'exploiter est subordonnée à l'éloignement des parois extérieures de l'entrepôt par rapport :

- aux constructions à usage d'habitation, aux immeubles habités ou occupés par des tiers et aux zones destinées à l'habitation, à l'exclusion des installations connexes à l'entrepôt, et aux voies de circulation autres que celles nécessaires à la desserte ou à

l'exploitation de l'entrepôt, d'une distance Z1 correspondant aux effets létaux en cas d'incendie,

- aux immeubles de grande hauteur, aux établissements recevant du public, aux voies ferrées ouvertes au trafic de voyageurs, aux voies d'eau ou bassins exceptés les bassins de rétention d'eaux pluviales et de réserve d'eau incendie, et aux voies routières à grande circulation autres que celles nécessaires à la desserte ou à l'exploitation de l'entrepôt, d'une distance Z2 correspondant aux effets significatifs en cas d'incendie.

Les distances d'éloignement Z1 et Z2 doivent a minima tenir compte des effets thermiques et des effets toxiques des fumées en cas d'incendie.

Ces distances résultent de l'instruction de la demande d'autorisation et de l'examen de l'étude des dangers.

Les zones correspondant à ces distances d'éloignement sont mentionnées dans l'arrêté préfectoral d'autorisation.

Par ailleurs, les parois extérieures de l'entrepôt ou les éléments de structure dans le cas d'un entrepôt ouvert, sont implantées à une distance minimale de 20 mètres de l'enceinte de l'établissement.

À l'exception du logement éventuel pour le gardien de l'entrepôt, l'affectation même partielle à l'habitation est exclue dans les bâtiments visés par le présent arrêté."

Cette servitude consiste en l'interdiction formelle de construire sur son assiette les éléments suivants:

** Immeubles de Grande Hauteur;*

** Etablissements Recevant du Public;*

** Voies ferrées ouvertes au trafic de voyageurs;*

** Voies d'eau ou bassins, excepté les bassins de rétention d'eau pluviale, de réserve d'eau incendie et autres roubines ou ruisseaux d'assainissement pluvial nécessaires à l'exploitation de l'installation;*

** Voies routières à grande circulation autres que celles nécessaires à la desserte et à l'exploitation de l'installation.*

Cette servitude s'exercera au profit des propriétaires successifs du fonds dominant et de leurs ayants cause.

Cette servitude est consentie à titre gratuit. »

Article 6 – Modification de l'article 4.1« engagement de location »

Les parties sont convenues de modifier l'article 4.1 du Protocole foncier approuvé le 21 février 2014 par délibération du Conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, lequel est désormais ainsi rédigé :

« Les baux qui seront consentis sur le site devront être conclus avec des sociétés dont les activités seraient des services à l'industrie et notamment dans les secteurs de l'aéronautique, de la défense, des biens d'équipement et de

l'énergie, cette condition liée à la nature des activités exercées par les futurs locataires au sein de la construction à édifier ne jouera que pour la première mise en location de chaque cellule. »

Article 7 – Pouvoirs

Le présent avenant au protocole ne sera valable qu'après son approbation par le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence autorisant la vente du terrain objet des présentes aux charges et conditions du présent avenant.

Article 8 - Prise d'effet de l'avenant

Le présent avenant au protocole prendra effet suite à sa signature par les parties qu'une fois visé en Préfecture et notifié à ces dernières.

Les stipulations du Protocole foncier et des avenants n°1 et n°2 non modifiées par le présent avenant demeurent inchangées.

FAIT A MARSEILLE en 6 exemplaires
Le

La Société CURILO

Pour la Présidente de la
Métropole Aix-Marseille-Provence

Représentée par

Madame Martine VASSAL

M. Léo Barlatier

La Société BARJANE

Représentée par

M. Léo Barlatier