

## METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

### **NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE**

#### **CESSION À TITRE ONÉREUX DE PARCELLES DE TERRAIN SITUÉES DANS LA ZAC DES AIGUILLES À ENSUÈS LA REDONNE AU CONCESSIONNAIRE LA SOCIÉTÉ ENSUA.**

Un contrat de concession d'aménagement de la Zone d'Aménagement des Aiguilles approuvé par délibération du 8 juillet 2011 par le Conseil de Communauté Marseille Provence a été notifié le 12 septembre 2011 au concessionnaire BARJANE/ENSUA. Le concessionnaire est chargé de réaliser un parc immobilier à vocation de logistique, d'activités et de services. Il assure le financement, la conception, la construction, l'entretien, et la gestion de ce parc logistique.

Le programme prévisionnel des constructions et des équipements publics ont été approuvés par le dossier de réalisation de la ZAC des Aiguilles, par délibération n° DEV 002-929 du 13 décembre 2013.

Conformément au traité de concession, le concessionnaire a donc mené les études pré-opérationnelles qui ont conduit à l'adaptation des documents de planification et d'urbanisme et aux différentes autorisations administratives, permettant notamment la mise en œuvre des modalités d'acquisition des emprises foncières incluses dans la ZAC, par voie d'expropriation.

Dans ce contexte et aux fins de permettre au concessionnaire ENSUA de poursuivre l'opération d'aménagement du parc des Aiguilles, il est donc convenu, conformément à l'article 10.1 du contrat, que la Métropole cède au concessionnaire les terrains dont elle est propriétaire.

L'ensemble de ces parcelles représente une superficie totale à céder de 275 450 m<sup>2</sup>.

Cette cession sera réalisée moyennant la somme de 2 892 225 € H.T. auquel viendrait s'ajouter le montant de la T.V.A. le cas échéant applicable..

**RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE**

**Urbanisme et Aménagement**

■ Séance du 19 Décembre 2019

13118

**■ Cession à titre onéreux de parcelles de terrain situées dans la ZAC des Aiguilles à Ensus la Redonne au concessionnaire la société ENSUA.**

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 n° ECO 2/634 du 29 juin 2007, le Conseil de Communauté Marseille Provence a approuvé le lancement d'une procédure de consultation en vue d'attribuer une concession d'aménagement à vocation économique sur le secteur des Aiguilles, suivant la procédure de ZAC et dont la quasi-totalité de son périmètre est située sur la commune d'Ensuès-la-Redonne.

Pa délibération n° DEV 001-500 du 8 juillet 2011, le Conseil de Communauté Marseille Provence a approuvé l'attribution de la concession d'aménagement pour la réalisation de cette ZAC à vocation de parc logistique, au concessionnaire BARJANE et à sa société dédiée ENSUA.

Un contrat de concession d'aménagement a été notifié le 12 septembre 2011 au le concessionnaire BARJANE/ENSUA. Par ce contrat, le concessionnaire est chargé de réaliser un parc immobilier à vocation de logistique, d'activités et de services. Il assure le financement, la conception, la construction, l'entretien, et la gestion de ce parc logistique.

Le programme prévisionnel des constructions et des équipements publics a été approuvé dans le dossier de réalisation de la ZAC des Aiguilles, par délibération n° DEV 002-929 du 13 décembre 2013. Le programme prévisionnel des constructions porte sur une surface de plancher de 200 000 m<sup>2</sup> environ. L'opération et le programme des équipements sont financés par le concessionnaire ENSUA.

Conformément au traité de concession, le concessionnaire a donc mené les études pré-opérationnelles qui ont conduit à l'adaptation des documents de planification et d'urbanisme et aux différentes autorisations administratives, permettant notamment la mise en œuvre des modalités d'acquisition des emprises foncières incluses dans la ZAC, par voie d'expropriation. Au terme d'une longue procédure liée à l'expropriation d'une partie des terrains, les jugements fixant le montant des indemnités d'expropriation ont été prononcés au cours du troisième trimestre 2019..

Dans ce contexte et aux fins de permettre au concessionnaire ENSUA de poursuivre l'opération d'aménagement du parc des Aiguilles et notamment d'établir les études de pollution et le plan de gestion à l'échelle de la ZAC, il est proposé, conformément à l'article 10.1 du contrat, que la Métropole cède au concessionnaire les terrains dont elle est propriétaire sur le domaine privé pour une superficie totale de 275 450 m<sup>2</sup>.

Sur la base du programme d'aménagement et de construction envisagé par le concessionnaire, un programme de travaux de dépollution sera réalisé. Une quote-part du coût de ces dépollutions sera prise en charge pour la Métropole Aix-Marseille-Provence, conformément aux dispositions du contrat de concession d'aménagement et de son article 10.3. Ces dispositions financières feront l'objet d'une approbation par un avenant au contrat de concession d'aménagement

Le prix de cession conformément à l'article 10.1 du contrat de concession confirmé par l'avis de France Domaine, est de 10,5 euros/m<sup>2</sup>.

La société ENSUA a donné son accord sur les modalités de la présente transaction foncière et notamment sur la prise à sa charge de l'ensemble des frais liés à la présente qui comprennent :

- tous les frais, droits et honoraires liés à la vente et en ce compris le montant de la T.V.A. le cas échéant applicable ;;
- le remboursement de taxe foncière ;

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.
- La délibération n° DEV 001-500 du 8 juillet 2011 du Conseil de Communautaire Marseille Provence Métropole, qui approuve l'attribution de la concession d'aménagement pour la réalisation de la zone d'activité à vocation économique du secteur des Aiguilles à Ensues-la-Redonne au concessionnaire la société Barjane ainsi que es deux avenants notifiés le 12 mai 2014 et 26 juin 2019 ;
- Le contrat d'aménagement n°112117 relatif à la réalisation de cette opération et notifié le 12 septembre 2011 au concessionnaire la société Barjane ;
- La délibération n° ECO 001-5077/18/CM du 13 décembre 2018, relative à l'approbation du dispositif de Production de l'Office Foncière et Immobilière à vocation économique sur le Territoire de la Métropole ;
- La délibération du Conseil de la Métropole FAG 021-5718/19/CM du 28 mars 2019, portant délégation du Conseil de la Métropole au Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- L'avis initial de France Domaine n° 2019-33V1220 en date du 27 juillet 2019;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence du décembre 2019.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que de nombreuses procédures administratives et autorisations ont été engagées et menées par le concessionnaire ENSUA depuis plusieurs années dont la procédure d'expropriation des terrains.
- Que les terrains propriétés de la Métropole Aix-Marseille-Provence situés dans le périmètre de la ZAC permettront au concessionnaire ENSUA de poursuivre l'opération d'aménagement du parc des Aiguilles.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la cession des parcelles ci-dessous désignées au profit de la société ENSUA, concessionnaire de la Zone d'Aménagement Concerté des Aiguilles à Ensues-la-Redonne d'une superficie totale de 275 450 m<sup>2</sup> au prix indiqué dans le contrat de concession d'aménagement article 10.1 soit 10,50 € HT, soit un montant de 2 892 225 HT auquel viendrait s'ajouter le montant de la T.V.A. le cas échéant applicable.

SECTION	NUMERO	SUPERFICIE	SECTION	NUMERO	SUPERFICIE
B	3	3 925	B	95	4 315
B	4	4 150	B	96	4 610
B	8	5 870	B	97	2 510
B	10	3 820	B	98	1 320
B	13	1 850	B	99	890
B	14	1 775	B	115	4 745
B	16	1 625	B	116	3295
B	17	1 785	B	117	2 090
B	21	3 696	B	118	1 385
B	23	1 595	B	119	1 770
B	26	1 605	B	120	13 610
B	27	1 600	B	261	2 955
B	28	3 700	B	262	1 289
B	30	5 115	B	263	5 140
B	33	4 080	B	272	165
B	34	12 278	B	274	730
B	35	920	B	278	710
B	36	5 585	B	279	2 810
B	38	2 155	B	280	3 300
B	41	2 235	B	281	2 530
B	44	1 575	B	411	1 960
B	46	5 495	B	414	4392
B	47	4 800	B	453	5 112
B	48	3 290	B	455	3 635
B	49	4 360	B	457	2 473

B	50	4 950	B	459	1 283
B	56	3 265	B	461	4 102
B	57	1 955	B	462	302
B	58	5 005	B	479	8 905
B	59	6 724	B	486	3 848
B	61	1 420	B	487	3 847
B	64	1 990	B	536	1 293
B	66	3 795	B	542	1 055
B	67	4 000	B	557	1 304
B	68	2 640	B	562	2 368
B	71	1 625	B	564	1 065
B	73	1 645	B	566	1 185
B	74	4 530	B	569	4 275
B	82	2 055	B	627	9
B	83	2 515	B	629	1 282
B	85	2 370	B	631	533
B	86	1 195	B	637	265
B	87	1 040	B	643	52
B	89	3 025	B	645	27
B	91	4 147	B	694	600
B	92	440	B	696	4 779
B	94	2 750	B	766	2 588
BC	57	777			

Ces parcelles, conformément à l'article 10.1 du contrat de concession, seront cédés libres de tout droit réel ou personnel et libres de toute occupation. L'état de ces parcelles sera constaté par procès-verbal d'huissier préalablement à l'acte de transfert de propriété.

**Article 2 :**

L'étude de Maître CRIQUET – PRETI-JANIN, notaires à Marseille, est désignée pour rédiger l'acte authentique en résultant.

**Article 3 :**

L'ensemble des frais liés à la présente cession est à la charge de la société ENSUA et comprend :

- tous les frais, droits et honoraires liés à la vente ;
- le remboursement par la société ENSUA à la Métropole Aix-Marseille-Provence au prorata des cotisations et frais de gestion figurant à l'avis d'imposition de taxes foncières, couru de la date fixée pour l'entrée en jouissance au 31 décembre suivant.

**Article 4 :**

La recette correspondante est inscrite au budget de la Métropole, sous politique C 130 – nature 775 – fonction 581.

**Article 5 :**

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant est habilitée à signer l'acte authentique qui réitérera ultérieurement les présents et tous documents inhérents à la présente cession.

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

Henri PONS

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR  
ET DU DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE  
16, RUE BORDE  
13357 MARSEILLE CEDEX 20  
TÉLÉPHONE : 04.91.17.91.17  
DRFIP13@DGFIP.FINANCES.GOUV.FR

**POUR NOUS JOINDRE :**

Division des Missions Domaniales  
Pôle d'Évaluations Domaniales  
16, RUE BORDE  
13357 MARSEILLE CEDEX 20  
Affaire suivie par : Jean-Pierre Dromard  
Téléphone : 04 91 09 60 88  
jean-pierre.dromard@dgfip.finances.gouv.fr  
Ref : AVIS n° 2019-033V1220

Métropole Aix-Marseille Provence  
BP 48014  
13567 Marseille cedex 02

## AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

**DÉSIGNATION DU BIEN :** Parcelles de terrain.

**ADRESSE DU BIEN :** Quartier de l'Aiguille, 13820 Ensues-la-Redonne. (Voir détails ci-après – Une parcelle sur la commune de Chateauf-neuf-les-Martigues.)

**1 - SERVICE CONSULTANT :** Métropole Aix-Marseille Provence.

*Affaire suivie par : Madame Crémades.*

<b>2 - Date de consultation</b>	: 13/05/2019
<b>Date de réception</b>	: 22/05/2019
<b>Date de constitution du dossier « en état »</b>	: 22/05/2019
<b>Visite</b>	sans

**3 - OPERATION SOUMISE A L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGE**

Vente au concessionnaire dans le cadre de l'opération à vocation économique de la ZAC DES AIGUILLES.

**4 - DESCRIPTION DU BIEN**

Les parcelles suivantes (voir le détail des contenances sur le tableau joint par le consultant) :

Sur la commune de Chateauf-neuf-les-Martigues.

Parcelle cadastrée section BC n° 57.

Sur la commune de Ensues-la-Redonne.

Parcelles cadastrées section B n° 3 ; 4 ; 8 ; 10 ; 16 ; 17 ; 21 ; 23 ; 26 ; 27 ; 28 ; 30 ; 33 ; 34 ; 35 ; 36 ; 38 ; 41 ; 44 ; 46 ; 47 ; 48 ; 49 ; 50 ; 56 ; 57 ; 58 ; 59 ; 61 ; 64 ; 66 ; 67 ; 68 ; 71 ; 73 ; 74 ; 78 ; 82 ; 83 ; 85 ; 86 ; 87 ; 89 ; 91 ; 92 ; 94 ; 95 ; 96 ; 97 ; 98 ; 99 ; 115 ; 116 ; 117 ; 118 ; 119 ; 120 ; 261 ; 262 ; 263 ; 272 ; 274 ; 280 ; 281 ; 411 ; 414 ; 453 ; 455 ; 457 ; 462 ; 479 ; 486 ; 487 ; 536 ; 542 ; 557 ; 562 ; 564 ; 566 ; 569 ; 627 ; 629 ; 631 ; 637 ; 643 ; 645 ; 694 ; 696 ; 766.

Superficie totale à céder : 264 570 m<sup>2</sup>.

Proposition selon le contrat de concession de 10,5 €/m<sup>2</sup>.

#### 5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : Métropole Aix-Marseille Provence.  
Situation d'occupation : estimation libre d'occupation.

#### 6 - URBANISME ET RESEAUX

Zone AUeL1 au PLU. (Zonage de la parcelle à Châteauneuf-les-Martigues non communiqué par le consultant.)

#### 7 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

Par comparaison.

#### Estimations antérieures

2010-033V4359.

#### 8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Indemnité principale : 2 777 985 €.

Indemnité de remplacement (collectivité) :

2 777 985 € x 5% = 138 899 € en arrondi.

Total des indemnités : 2 916 884 €.

#### 9 - DURÉE DE VALIDITÉ

18 mois.

#### 10 - 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.

A Marseille, le 27 JUIN 2019  
Pour l'Administrateur Général des Finances Publiques,  
Directeur Régional des Finances Publiques de  
Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département  
des Bouches-du-Rhône, et par délégation,