

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Cohérence territoriale, planification, politique foncière, urbanisme et aménagement

■ Séance du 15 Octobre 2020

15916

■ **Cession à titre onéreux par la Métropole Aix-Marseille-Provence au profit de la société ARGUYDAL d'un terrain à bâtir formant le lot 14 et le lot 13 en partie sis dans la Zone d'Aménagement Concerté ATHELIA V - Lieu-Dit Grand Roumagoua et Petit Roumagoua à La Ciotat.**

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 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 engagée 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'opérations 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 Aix-Marseille-Provence se substituant à la Communauté Urbaine par fusion poursuit la commercialisation de la Z.A.C.

La Métropole Aix-Marseille-Provence a donc engagé des négociations avec la société ARGUYDAL, Groupe BROUSSE VERGEZ, qui a pour projet de relocaliser son siège social

et ses activités au sein de la ZAC Athélia V sur un tènement foncier d'une surface totale d'environ 7850 m² constitué par :

- la parcelle cadastrée CK 726 de 5094 m² (Lot 14),
- la parcelle cadastrée CK 98 de 595 m² issue de la parcelle cadastrée CH 54 (Lot 13 en partie)
- la parcelle cadastrée CK 731 de 2161 m² issue de la parcelle cadastrée CK706 (Lot 13 en partie).

La surface de plancher totale envisagée par l'acquéreur dans le cadre de son projet est de 3140 m² pour l'édification d'un programme de 2000 m² de bâtiments mixtes activités/entrepôts et de 1140 m² de bureaux.

Par décision n°20/420/D du 5 juin 2020, la Métropole Aix-Marseille-Provence a permis à la société de déposer toutes les demandes d'autorisations nécessaires et notamment son dossier d'autorisation de défrichement auprès de la DDTM.

Il convient à présent d'opérer les opérations foncières permettant le transfert de propriété.

Régulièrement saisie, la Direction de l'Immobilier de l'Etat a évalué la valeur vénale de ce bien à 588 750 euros HT auquel sera ajouté la TVA sur marge.

Le protocole foncier annexé à la présente délibération définit les conditions de cette cession et met à la charge de l'acquéreur les frais qui y sont liés et qui comprennent :

- Les frais, droits et honoraires liés à la cession en ce inclus les frais liés au détachement parcellaire et au bornage s'ils sont requis ;
- Le remboursement de la taxe foncière.

Ce bien est enregistré à l'inventaire physique des équipements sous le numéro de site 13028003.

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 ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- 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° HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- L'avis de la Direction de l'immobilier de l'Etat en date du 10 juillet 2020 ;
- Le Protocole foncier ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;

- L'avis du Conseil de Territoire

Oùï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la cession des lots n°14 et 13 en partie situés au sein de la ZAC Athélia V à la Ciotat doit permettre à la société ARGUYDAL, groupe Brousse Vergez, de réaliser un programme immobilier à usage de bureaux – ateliers et entrepôts nécessaires à la relocalisation de leur activité.

Délibère

Article 1 :

Sont approuvés la cession à la Société ARGUYDAL du lot 14 et du lot 13 en partie, d'une surface totale d'environ 7850 m², constitués des parcelles cadastrées CK 726, CK 98 et CK 731, au prix de 588750 euros HT auquel sera ajouté la TVA sur marge conformément à l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat, ainsi que le protocole annexé à la présente délibération.

Article 2 :

La Société Civile Professionnelle « Anne-Claire BERTHON-RAVEL, Laurence BLANC-HIRSCHAUER, Olivier MAGNAN, » notaires associés, est désignée pour rédiger l'acte authentique en résultant.

Article 3 :

Les frais liés à la présente cession sont mis à la charge de l'acquéreur.

Article 4 :

La recette correspondante sera inscrite au budget de la Métropole, sous politique C130- nature 775 – fonction 581.

Article 5 :

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant est habilitée à signer le protocole foncier ci-annexé, l'acte authentique qui sera réitéré ultérieurement et tous documents inhérents à la présente cession.

Pour enrôlement,
Le Conseiller Délégué
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

CESSION À TITRE ONÉREUX PAR LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE AU PROFIT DE LA SOCIÉTÉ ARGUYDAL D'UN TERRAIN À BÂTIR FORMANT LE LOT 14 ET LE LOT 13 EN PARTIE SIS DANS LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ ATHELIA V - LIEU-DIT GRAND ROUMAGOUA ET PETIT ROUMAGOUA À LA CIOTAT.

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 engagée 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'opérations 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 Aix-Marseille-Provence se substituant à la Communauté Urbaine par fusion poursuit la commercialisation de la Z.A.C.

La Métropole Aix-Marseille-Provence a donc engagé des négociations avec la société ARGUYDAL, Groupe BROUSSE VERGEZ, qui a pour projet de relocaliser son siège social et ses activités au sein de la ZAC Athélia V sur un tènement foncier d'une surface totale d'environ 7850 m² constitué par :

- la parcelle cadastrée CK 726 de 5094 m² (Lot 14),
- la parcelle cadastrée CK 98 de 595 m² issue de la parcelle cadastrée CH 54 (Lot 13 en partie)
- la parcelle cadastrée CK 731 de 2161 m² issue de la parcelle cadastrée CK706 (Lot 13 en partie).

La surface de plancher totale envisagée par l'acquéreur dans le cadre de son projet est de 3140 m² pour l'édification d'un programme de 2000 m² de bâtiments mixtes activités/entrepôts et de 1140 m² de bureaux.

Par décision n° 20/420/D du 5 juin 2020, la Métropole Aix-Marseille-Provence a permis à la société de déposer toutes les demandes d'autorisations nécessaires et notamment son dossier d'autorisation de défrichement auprès de la DDTM.

Il convient à présent d'opérer les opérations foncières permettant le transfert de propriété.

Régulièrement saisie, la Direction de l'Immobilier de l'Etat a évalué la valeur vénale de ce bien à 588 750 euros HT auquel sera ajouté la TVA sur marge.

Ce bien est enregistré à l'inventaire physique des équipements sous le numéro de site 13028003.

PROTOCOLE FONCIER

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 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 ARGUYDAL, dont le siège social est domicilié au 9 rue Rabelais ZAC de Saumaty Séon 13016 Marseille,
Présidée par le Groupe BROUSSE VERGEZ
Représenté par son Directeur Général Délégué, Monsieur Jérémie BROUSSE

D'AUTRE PART

IL A ETE ARRETÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

EXPOSÉ

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 engagée 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'opérations 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.

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 les conditions de la vente telles que relatées aux présentes.

Ce protocole doit être transférable sur une nouvelle société commerciale en cours de création qui portera le projet immobilier sur le site.

ARTICLE 1-2 – DÉSIGNATION DU BIEN

La Métropole Aix-Marseille-Provence s'engage à céder à la Société ARGUYDAL, GROUPE BROUSSE VERGEZ qui l'accepte, sur la commune de La Ciotat, le lot n° 14 et le lot n°13 en partie, d'une surface de 7850 m², issus des parcelles cadastrées CK98, CK731 et CK726.

La surface de plancher totale envisagée par l'acquéreur dans le cadre de son projet est de 3140 m² pour l'édification d'un programme de 2000 m² de bâtiments mixtes activités/entrepôts et 1140 m² de bureaux.

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 588 750 € hors taxes (à majorer du montant de la TVA sur marge), conformément à l'estimation de la Direction de l'Immobilier de l'Etat.

Le prix de vente sera payé comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

II - CHARGES ET CONDITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 2-1 - TRANSMISSION DES DROITS ET OBLIGATIONS

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

ARTICLE 2-2 - SITUATION D'OCCUPATION

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

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

La Métropole 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 2-8 - POLLUTION

La Métropole Aix-Marseille-Provence déclare être parfaitement informée 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), et 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 a 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 Aix-Marseille-Provence, par l'intermédiaire de son représentant ès qualité, déclare et garantit que :

- Elle 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.
- Qu'elle 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 - RÉITÉRATION

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

III – CONDITIONS SUSPENSIVES

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

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

La société ARGUYDAL, Groupe Brousse Vergez 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. Ce délai pourra être prorogé de 6 mois compte tenu du renouvellement en cours de l'arrêt de défrichement pour la ZAC Athélia, préalable à tout dépôt de PC.

Ce permis de construire devra être conforme au programme de construction et respecter les cahiers des charges de cession de terrain et ses annexes.

ARTICLE 3-2 PROPRETE DU TERRAIN

La promesse synallagmatique de vente est consentie et acceptée sous la condition suspensive que la Métropole Aix-Marseille-Provence cède un terrain propre sans encombrants.

ARTICLE 3-3 – 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 3-4 – NON PRESCRIPTION DE FOUILLES ARCHEOLOGIQUES PAR L'AUTORITE ADMINISTRATIVE

Métropole Aix-Marseille-Provence a indiqué que le terrain ne rentrait pas dans le périmètre de l'arrêté préfectoral préconisant l'établissement de fouilles archéologiques.

prolongation par la Métropole 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 – EXÉCUTION FORCÉE

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 :

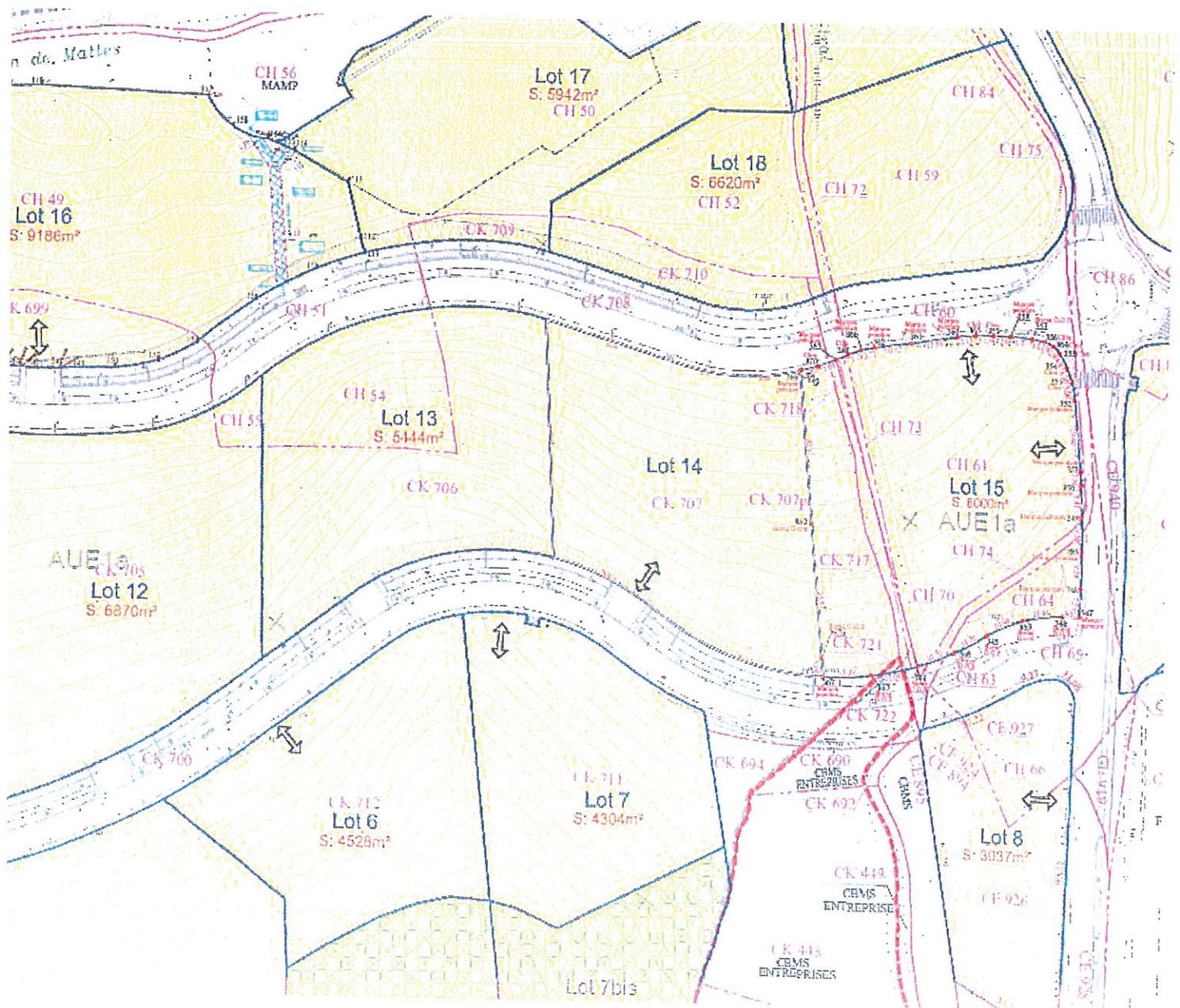
Le Vendeur aura la possibilité soit de l'y contraindre par toute voie de droit, soit de mettre fin aux présentes, sans préjudice dans les deux hypothèses de l'obtention éventuelle de dommages et intérêts.

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

Pour la
Société ARGUYDAL,
Groupe Brousse Vergez

Pour la Présidente
de la Métropole Aix-Marseille-Provence
Représentée par son 2^{ème} Conseiller Délégué
en exercice,
Agissant par délégation, au nom et pour le
compte de ladite Métropole



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR ET DU
DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE

Pôle Expertise et Service Aux Publics

Division des Missions Domaniales

Pôle d'Évaluations Domaniales

16, rue Borde

13357 MARSEILLE CEDEX 20

Téléphone : 04.91.17.91.17

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

Le 10/07/2020

Le directeur régional des Finances
publiques
de Provence-Alpes-Côte d'Azur
et du département des Bouches-du-Rhône

POUR NOUS JOINDRE :

Évaluateur : CRISTANTE Sylvie

Téléphone : 0491096086

Courriel : sylvie.cristante@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. LIDO : 2020-13V1069

à

Métropole Aix Marseille

Marie-France.sidi@ampmetropole.fr

AVIS VALEUR VENALE

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 14 bis, ZAC Athélia V, Zone du "HAUT MISTRAL", 13 600 LA CIOTAT

1 – SERVICE CONSULTANT

Affaire suivie par :

: Métropole Aix – Marseille Provence

: SIDI Marie- France

2 – Date de consultation

: 30/06/2020

Date de réception

: 02/07/2020

Date de visite

: 22/09/2016 (visite sur site lors de la 1ère évaluation)

Date de constitution du dossier "en état" : 02/07/2020

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

- La métropole Aix-Marseille Provence envisage la cession du lot n° 14 bis de la ZAC Athélia V sur la commune de La Ciotat ,
- Prix négocié : €,
- Détermination valeur vénale d'un bien immobilier dans le cadre d'une cession.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

- Adresse : Lot 42, ZAC Athélia V, Zone du "Bas Roumagoua", 13 600 LA CIOTAT
- Référence cadastrale : CK 707 et 706
- Surface cadastrale de la parcelle : 7 850m²
- Surface de plancher accordée dans le permis de construire : 1 000 m² de bureaux et 2 000m² d'entrepôts

7 – DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison : qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 – 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, la valeur de 588 750 € hors droits et taxes n'appelle pas d'observation.

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

12 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.

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

L'Inspecteur des Finances Publiques

-----Sylvie Cristante