

2017_CT2_411

OBJET : Développement économique et emploi - Zones d'activités - AVIS - Zone d'Aménagement Concerté du Carreau de la Mine à Meyreuil - Cession des lots AP1 et AP2

Le 12 octobre 2017, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, s'est réuni en session ordinaire à la Salle des Fêtes au Puy-Sainte-Réparate, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 6 octobre 2017, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse – ALBERT Guy – AMAROUCHE Annie – AMEN Mireille – ARDHUIN Philippe – BARRET Guy – BOUDON Jacques – BOULAN Michel – BUCCI Dominique – BURLE Christian – CALAFAT Roxane – CANAL Jean-Louis – CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CESARI Martine – CHARRIN Philippe – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – CIOT Jean-David – CORNO Jean-François – CRISTIANI Georges – DAGORNE Robert – de BUSSCHERE Charlotte – de SAINTDO Philippe – DELAVET Christian – DI CARO Sylvaine – FERAUD Jean-Claude – GALLESE Alexandre – GERARD Jacky – GOUIRAND Daniel – GUINIERI Frédéric – JOISSAINS Sophie – LAFON Henri – LHEN Hélène – MANCEL Joël – MARTIN Régis – MEÏ Roger – MENFI Jeannot – MERCIER Arnaud – MERGER Reine – MONDOLONI Jean-Claude – PAOLI Stéphane – PELLENC Roger – POLITANO Jean-Jacques – RAMOND Bernard – RENAUDIN Michel – SALOMON Monique – SERRUS Jean-Pierre – SUSINI Jules – TALASSINOS Luc – TAULAN Francis – TRAINAR Nadia – YDE Marcel – ZERKANI-RAYNAL Karima

Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales : ALLIOTTE Sophie donne pouvoir à RENAUDIN Michel – AMIEL Michel donne pouvoir à BUCCI Dominique – AUGÉY Dominique donne pouvoir à DI CARO Sylvaine – BACHI Abbassia donne pouvoir à MERGER Reine – BALDO Edouard donne pouvoir à CASTRONOVO Lucien-Alexandre – BENKACI Moussa donne pouvoir à GALLESE Alexandre – BONTHOUX Odile donne pouvoir à BOUDON Jacques – BOUVET Jean-Pierre donne pouvoir à SUSINI Jules – BRAMOULLÉ Gérard donne pouvoir à PAOLI Stéphane – DEVESA Brigitte donne pouvoir à TAULAN Francis – FABRE-AUBRESPY Hervé donne pouvoir à TRAINAR Nadia – FILIPPI Claude donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse – FREGEAC Olivier donne pouvoir à RAMOND Bernard – GACHON Loïc donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude – HOUEIX Roger donne pouvoir à MARTIN Régis – LENFANT Gaëlle donne pouvoir à CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – MALAUZAT Irène donne pouvoir à de SAINTDO Philippe – MALLIÉ Richard donne pouvoir à SALOMON Monique – NERINI Nathalie donne pouvoir à MENFI Jeannot – PERRIN Jean-Marc donne pouvoir à ZERKANI-RAYNAL Karima – PRIMO Yveline donne pouvoir à MEÏ Roger – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre donne pouvoir à JOISSAINS Sophie – SLISSA Monique donne pouvoir à CALAFAT Roxane – TERME Françoise donne pouvoir à POLITANO Jean-Jacques

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : BORELLI Christian – BOYER Raoul – CHAZEAU Maurice – GARELLA Jean-Brice – GROSSI Jean-Christophe – JOUVE Mireille – LAGIER Robert – LEGIER Michel – MICHEL Marie-Claude – MORBELLI Pascale – PEREZ Fabien – PIZOT Roger – PROVITINA-JABET Valérie – ROLANDO Christian – ROUVIER Catherine

Secrétaire de séance : Roxane CALAFAT

Monsieur Roger PELLENC donne lecture du rapport ci-joint.

RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX

**Développement économique et emploi
Zones d'activités**

■ Séance du 12 octobre 2017

05_1_01

■ **Zone d'Aménagement Concerté du Carreau de la Mine à Meyreuil – Cession des lots AP1 et AP2**

Madame le Président soumet pour avis au Conseil de Territoire le rapport suivant :

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Economie, Nouvelles Technologies, Enseignement Supérieur

■ Séance du 19 Octobre 2017

4778

■ Zone d'Aménagement Concerté du Carreau de la Mine à Meyreuil – Cession des lots AP1 et AP2

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

Dans le cadre de la commercialisation de la ZAC du Carreau de la Mine à Meyreuil, le Bureau de la Métropole du 13 juillet dernier a décidé de réserver le lot AP, d'une surface de plus de 18 000 m², au groupement GSE/AXTOM/BMF afin de développer un projet de promotion immobilière. Ce programme va permettre de proposer des locaux d'activités modulables, à la vente et à la location, à des PME/PMI ainsi qu'aux entreprises sortantes de la pépinière d'entreprises Michel Caucik à la recherche de solutions de sorties locales.

Par ailleurs, la cession de l'emprise foncière totale à un seul acquéreur permet de garantir la réalisation d'un projet homogène sur cet espace situé en façade de la D6 et face à la zone habitée du Plan de Meyreuil.

Depuis, les discussions avec le groupement ont permis de déterminer plus précisément les étapes de la réalisation de leur projet, les délais nécessaires à la mise en œuvre de l'opération, ainsi que la commercialisation des locaux. Ainsi, l'acquisition de l'unité foncière du lot AP, cadastrée AY 1208, sera phasée et séparée en deux lots :

- Le lot AP1 d'une surface de 11 462m² fera l'objet d'une cession sous conditions suspensives d'obtention du permis de construire et des financements bancaires. Ce lot accueillera trois immeubles, dont deux d'environ 1 300 m² de surface de plancher réalisés « en blanc », et un immeuble de 3 000 m², soit 5 600 m² de surface de plancher totale.
- L'acquisition du lot AP2, d'une surface de 6 771m², sera soumise à une condition supplémentaire de pré-commercialisation, pour la réalisation d'une surface de plancher totale de plus de 3 000 m².

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171012-2017_CT2_411-
DE
Date de télétransmission : 23/10/2017
Date de réception préfecture : 23/10/2017

Le Comité d'Agrément, réuni le 6 avril 2017, a donné un avis favorable à ce projet. La cession des lots se fera au prix de 80 €HT/m², conformément à la grille de commercialisation de la ZAC :

- Le lot AP1 est cédé au prix de 916 960 €HT, soit 1 100 352 €TTC ;
- Le lot AP2 est cédé au prix de 541 680 €HT, soit 650 016€TTC.

Le Cahier des Charges de Cession de Terrain de la ZAC qui impose les règles de cession, de construction et de gestion des lots sera annexé aux actes de vente.

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°2004_A025 du Conseil communautaire de la CPA du 6 février 2004 déclarant d'intérêt communautaire l'opération ;
- La délibération n°2006_A350 du Conseil communautaire de la CPA du 6 décembre 2006 créant la ZAC ;
- La délibération n°2007_A452 du Conseil communautaire de la CPA du 14 décembre 2007 approuvant le programme des équipements publics le dossier de réalisation de la ZAC ;
- La délibération n°URB 002-617/16/CM du Conseil de la Métropole du 30 juin 2016 portant délégation du Conseil de la Métropole au Bureau de la Métropole ;
- La délibération n° HN 009-011/16/CM du Conseil de la Métropole du 17 mars 2016 portant délégation du Conseil de la Métropole au Bureau de la Métropole ;
- L'avis de France Domaine n°2017-060V1692 en date du 21 septembre 2017.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que le projet du groupement GSE/AXTOM/BMF répond aux objectifs de commercialisation de la ZAC du Carreau de la Mine à Meyreuil, et a reçu l'agrément du Comité du 6 avril 2017.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la cession des lots AP1 et AP2 situés sur la ZAC du Carreau de la Mine à Meyreuil pour des montants respectifs de 916 960 €HT, soit 1 100 352 €TTC, et 541 680 €HT, soit 650 016€TTC, au groupement GSE/AXTOM/BMF, ou à toute personne physique ou morale que cette dernière se réserve de désigner.

Article 2 :

Monsieur le Président de la Métropole, ou son représentant, est autorisé à signer tout acte relatif à la cession des lots AP1 et AP2 (AY1208 à diviser), situés sur la ZAC du Carreau de la Mine à Meyreuil.

Article 3 :

La recette de la cession sera constatée sur le budget annexe de l'aménagement du Territoire du Pays d'Aix sur la ligne 3B 70-61-7015.

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

Gérard GAZAY



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Le 21/09/2017

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 des Missions domaniales

Pôle d'évaluation domaniale

16, rue Borde

13357 MARSEILLE CEDEX 20

Téléphone : 04.91.17.91.17

drfip13.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

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

à

METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE*Territoire du Pays d'Aix**Direction des Opérations d'Aménagement**Hôtel de Boadès**8, Place Jeanne d'Arc**CS 40868**13626 AIX-EN-PROVENCE CEDEX 1***POUR NOUS JOINDRE :**

Évaluateur : Patricia TOUTAIN

Téléphone : 04.91.09.60.77

Courriel : patricia.toutain1@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. LIDO : 2017-060V1692

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE**DÉSIGNATION DU BIEN : TERRAIN****ADRESSE DU BIEN : ZAC DU CARREAU DE LA MINE -- 13590 MEYREUIL****VALEUR VÉNALE : 1 276 000 € HT****1 - SERVICE CONSULTANT : METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE***Affaire suivie par : Madame Carole VAN OOST*

2 - Date de consultation	: 26/07/2017
Date de réception	: 31/07/2017
Date de visite	: bien non visité
Date de constitution du dossier « en état »	: 28/08/2017

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

Projet de cession d'une parcelle de terrain nu, destinée à être divisée en deux lots à bâtir
Détermination de la valeur vénale du bien

4 - DESCRIPTION DU BIEN**Adresse : ZAC du Carreau de la Mine – 13590 MEYREUIL****Cadastre : Parcelle AY 1208****Contenance cadastrale : 18 233 m²****Description du bien :** Parcelle de terrain nu d'une superficie de 18 233 m², destinée à être divisée en deux lots de terrain à bâtir AP1 de 11 462 m² et AP2 de 6 771 m².

5 - SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : Communauté d'Agglomération Pays d'Aix
- situation d'occupation : bien présumé libre de toute location ou occupation

6 - URBANISME ET RESEAUX

P.L.U approuvé le 22/03/2013

P.L.U : Zone UE

Usage : La zone UE est une zone à vocation d'activités mixtes : industries, bureaux, services, commerces, artisanat, restauration, hébergement hôtelier, activités liées aux sports et aux loisirs, activités sanitaires et sociales, accueil touristique, etc.

Le secteur UEa correspond à la partie Nord du Carreau de la Mine, a vocation tertiaire principalement et destiné à accueillir des activités de bureaux en front de la RD6.

Le secteur UEb correspond à la partie centrale du Carreau de la Mine, destiné à accueillir des activités mixtes pour les PME/PMI qui ont besoin de bâtiments de bureaux et d'activités.

Caractéristiques des terrains : pour être constructible, tout terrain doit avoir une longueur de façade sur voie publique ou privée permettant l'application des dispositions concernant les accès prévus à l'article UE3.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : 6,50 m

Emprise au sol : 40 %

Hauteur maximale des constructions : 12 m (UEa) et 9 m (UEb)

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée selon la méthode par comparaison

La valeur vénale du bien est estimée à **1 276 000 € HT**, répartie de la manière suivante :

Parcelle AY 1208 / Lot AP1 (11 462 m²) : **802 000 € HT**

Parcelle AY 1208 / Lot AP2 (6 771 m²) : **474 000 € HT**

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.

A Marseille, le 21/09/2017

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,

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 services compétents de la Direction Générale des Finances Publiques.

Philippe ROUANET, Inspecteur Divisionnaire des Finances Publiques
Accusé de réception en préfecture
N° 15-200084807-20171012-2017-CP2-01-1-DE

Date de télétransmission : 23/10/2017
Date de réception préfecture : 23/10/2017

OBJET : Développement économique et emploi - Zones d'activités - AVIS - Zone d'Aménagement Concerté du Carreau de la Mine à Meyreuil - Cession des lots AP1 et AP2

Vote sur le rapport

Inscrits	91
Votants	76
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	76
Majorité absolue	39
Pour	76
Contre	0
Ne prennent pas part au vote	0

Etai(en)t présent(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t présent(s) et se sont abstenus :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et se sont abstenus :

Néant

Après en avoir délibéré, le Conseil de Territoire décide à l'unanimité de donner un avis favorable sur le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil de Territoire présents
Maryse JOISSAINS MASINI

Signé, le

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171012-2017_CT2_411-
DE
Date de télétransmission : 23/10/2017
Date de réception préfecture : 23/10/2017