

2019_CT2_181

OBJET : Développement économique et emploi - Zones d'activités - AVIS - Zone d'Aménagement Concerté de La Roque d'Anthéron 2 – Cession des lots 20 et 21

Le 9 mai 2019, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, s'est réuni en session ordinaire au Château Saint-Hilaire à Coudoux, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 3 mai 2019, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse – ALBERT Guy – AMEN Mireille – ARDHUIN Philippe – BACHI Abbassia – BARRET Guy – BONTHOUX Odile – BOUDON Jacques – BOULAN Michel – BOUVET Jean-Pierre – BOYER Raoul – BRAMOULLÉ Gérard – CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CHARRIN Philippe – CHAZEAU Maurice – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – DAGORNE Robert – de SAINTDO Philippe – DI CARO Sylvaine – FABRE-AUBRESPY Hervé – FERAUD Jean-Claude – FREGEAC Olivier – GALLESE Alexandre – GERARD Jacky – GOUIRAND Daniel – GOURNES Jean-Pascal – GUINIERI Frédéric – HOUEIX Roger – JOISSAINS Sophie – LAFON Henri – MANCEL Joël – MARTIN Régis – MENFI Jeannot – MERCIER Arnaud – MONDOLONI Jean-Claude – NERINI Nathalie – POLITANO Jean-Jacques – PRIMO Yveline – RAMOND Bernard – RENAUDIN Michel – SALOMON Monique – SERRUS Jean-Pierre – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – SUSINI Jules – TALASSINOS Luc – TAULAN Francis – TRAINAR Nadia

Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales : AMAROUCHE Annie donne pouvoir à LAFON Henri – AMIEL Michel donne pouvoir à MANCEL Joël – AUGÉY Dominique donne pouvoir à SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – BALDO Edouard donne pouvoir à CASTRONOVO Lucien-Alexandre – BENKACI Moussa donne pouvoir à BACHI Abbassia – CESARI Martine donne pouvoir à FREGEAC Olivier – CIOT Jean-David donne pouvoir à CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – CORNO Jean-François donne pouvoir à BONTHOUX Odile – DELAVET Christian donne pouvoir à MERCIER Arnaud – DEVESA Brigitte donne pouvoir à BOUVET Jean-Pierre – FILIPPI Claude donne pouvoir à FERAUD Jean-Claude – GACHON Loïc donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude – LHEN Hélène donne pouvoir à GOUIRAND Daniel – MALAUZAT Irène donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – MALLIÉ Richard donne pouvoir à SALOMON Monique – MEÏ Roger donne pouvoir à PRIMO Yveline – MICHEL Marie-Claude donne pouvoir à RENAUDIN Michel – PAOLI Stéphane donne pouvoir à BOUDON Jacques – PELLENC Roger donne pouvoir à de SAINTDO Philippe – PERRIN Jean-Marc donne pouvoir à TAULAN Francis – PIZOT Roger donne pouvoir à RAMOND Bernard – ROUVIER Catherine donne pouvoir à BOYER Raoul – SLISSA Monique donne pouvoir à GERARD Jacky – ZERKANI-RAYNAL Karima donne pouvoir à DI CARO Sylvaine

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : ALLIOTTE Sophie – BORELLI Christian – BUCCI Dominique – BURLE Christian – CALAFAT Roxane – CANAL Jean-Louis – CRISTIANI Georges – de BUSSCHERE Charlotte – GARELLA Jean-Brice – JOUVE Mireille – LEGIER Michel – LENFANT Gaëlle – MERGER Reine – MORBELLI Pascale – PEREZ Fabien – PROVITINA-JABET Valérie – ROLANDO Christian – TERME Françoise – YDÉ Marcel

Secrétaire de séance : Nadia TRAINAR

Monsieur Philippe de SAINTDO donne lecture du rapport ci-joint.

RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX

Développement économique et emploi
Zones d'activités

■ Séance du 9 mai 2019

05_1_02

■ Zone d'Aménagement Concerté de La Roque d'Anthéron 2 – Cession des lots
20 et 21

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

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 16 Mai 2019

10556

■ Zone d'Aménagement Concerté de La Roque d'Anthéron 2 – Cession des lots 20 et 21

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

La ZAC de La Roque d'Anthéron 2 dont les travaux de viabilisation sont en cours s'étend sur 13ha et permettra de créer 10ha de surfaces cessibles. L'objectif de cette opération est d'apporter une réponse aux besoins fonciers pour permettre l'implantation d'activités industrielles et artisanales. Elle est réalisée en régie par la Métropole qui en assure directement la commercialisation.

Plusieurs sociétés se sont déjà montrées intéressées pour s'implanter sur la zone d'activités et notamment l'entreprise TRANSPORTS BISCARAT, transporteur routier qui souhaite y construire son siège social et ses locaux.

Cette société a été agréée par le comité de pilotage du 19 septembre 2017 et s'est déjà positionnée sur le lot B d'une surface de 12 153m² qui a fait l'objet d'une délibération de cession au Bureau de la Métropole du 18 octobre 2018 au prix de 55€HT/m².

Aujourd'hui, l'entreprise BISCARAT a désigné son constructeur et a pu préciser son projet qui nécessite l'acquisition des lots 21 et 20 en supplément du lot B

Ainsi, il est proposé de céder à la société BISCARAT le lot 20 d'une surface de 1 670m² et le lot 21 d'une surface de 1 416m² au prix de 55€HT/m².

En effet, les lots 20 et 21 correspondant à des petits lots devraient être vendus conformément à l'estimation de France Domaine dans son avis n°2019-084V0398 en date du 26 février 2019 au prix de 60€HT/m². Or, ces terrains sont rattachés au lot B déjà en procédure de vente avec la même société, formant une seule et même emprise foncière de 15 239m² au total, vendue 55€HT/m² conformément à la grille de prix de commercialisation de la zone pour les lots d'une grande surface.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20190509-2019_CT2_181-
DE
Date de télétransmission : 22/05/2019
Date de réception préfecture : 22/05/2019

Il est donc proposé de conserver le prix de 55€HT/m², le comité de pilotage du 1^{er} mars 2019 ayant validé l'ensemble du dispositif afférant à cette vente.

Le cahier des charges de cession de terrain qui impose les règles de cession, de construction et de gestion du lot sur la ZAC sera annexé à l'acte 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 ;
- Le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L311-4 et R331-5 ;
- 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°2014_A051 du Conseil communautaire de la CPA du 15 janvier 2014 déclarant d'intérêt communautaire le projet d'aménagement de l'extension de la zone d'activités du Grand Pont à La Roque d'Anthéron ;
- La délibération n° ECO 007-1781/17/CM du Conseil de la Métropole du 30 mars 2017 approuvant le dossier de création, et décidant la création de la ZAC de La Roque d'Anthéron 2 ;
- La délibération n°URB 014-3288/17/CM du Conseil de la Métropole du 14 décembre 2017 approuvant le Cahier des Charges de Cession de Terrain Type ;
- La délibération n°FAG 152-4969/18/CM du Conseil de la Métropole du 13 décembre 2018 portant délégation du Conseil de la Métropole au Bureau de la Métropole ;
- La décision du comité d'agrément du 1^{er} mars 2019 ;
- L'avis de France Domaine n°2019-084V0398 du 26 février 2019.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que le projet de la société BISCARAT entre dans les objectifs de commercialisation de la ZAC de La Roque d'Anthéron 2 et qu'il a obtenu l'agrément du Comité du 19 septembre 2017 et confirmé par celui du 1^{er} mars 2019.
- Qu'il est nécessaire de céder deux lots viabilisés à détacher de la parcelle cadastrée AA126 pour une surface totale de 3086m².

Délibère

Article 1 :

Est autorisée la cession des lots 20 et 21 d'une superficie respective de 1 670m² et 1 416m², situés sur la ZAC de La Roque d'Anthéron 2 à La Roque d'Anthéron pour un montant de 169 730€HT, soit 203 676 €TTC, à l'entreprise BISCARAT ou à toute personne physique ou morale que cette dernière se réserve de désigner.

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisée à signer la promesse de vente et l'acte authentique relatif à ces cessions.

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_7788 .

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

Henri PONS

Le 26/02/2019

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'évaluation domaniale

16, rue Borde

13357 MARSEILLE CEDEX 20

Téléphone : 04.91.17.91.17

drfp13.pole-evaluation@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
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 : 2019-084V0398

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : TERRAIN À BÂTIR

ADRESSE DU BIEN : ZAC DE LA ROQUE D'ANTHÉRON 2 – RD 561 – 13640 LA ROQUE D'ANTHERON

VALEUR VENALE : 185 000 € HT

1 - SERVICE CONSULTANT : METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE – TERRITOIRE DU PAYS D'AIX

Affaire suivie par : Monsieur Pierre THOMAZEAU

2 - Date de consultation	: 12/02/2019
Date de réception	: 12/02/2019
Date de visite	: bien non visité
Date de constitution du dossier « en état »	: 15/02/2019

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

- Projet de cession de deux lots de terrain à bâtir à une entreprise
- Détermination de la valeur vénale du bien

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Adresse : ZAC de La Roque d'Anthéron 2 – RD 561 – 13640 LA ROQUE D'ANTHERON

Cadastre : AA 126p

Contenance cadastrale : 3 086 m²

Description du bien : Terrain à bâtir de 3 086 m², constitué de deux lots viabilisés, détachés de la parcelle cadastrée AA 126 d'une surface de 84 839 m² et désignés lot 20 d'une surface de 1 670 m² et lot 21 d'une surface de 1 416 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE – TERRITOIRE DU PAYS D'AIX
- situation d'occupation : bien présumé libre de toute location ou occupation

6 – URBANISME ET RESEAUX

P.L.U approuvé le 20/10/2016

P.L.U : Zone UEa

Usage : La zone UE correspond aux secteurs d'activités économiques et comprend un secteur UEa relatif à l'extension de la zone d'activités économiques du Grand Pont existante qui sera développée sous forme d'opération d'ensemble. Il s'agit d'une zone à vocation industrielle et mixte (bureaux et production).

Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées : 5 m et 15 m de la RD 561

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : 3 m

Emprise au sol : 70 %. Dans le secteur UEa, l'emprise au sol est limitée à 40 % (bâtiments) et 70 % (constructions)

Hauteur maximale : 14 m. La hauteur maximale est de 18 m pour les superstructures industrielles.

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée selon la méthode par comparaison

La valeur vénale du bien est estimée à **185 000 € 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.

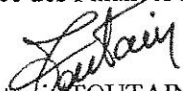
L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient 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 26/02/2019

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,

L'Inspectrice des Finances Publiques


Patricia TOUTAIN

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.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20190509-2019_CT2_181-
DE
Date de télétransmission : 22/05/2019
Date de réception préfecture : 22/05/2019

OBJET : Développement économique et emploi - Zones d'activités - AVIS - Zone d'Aménagement Concerté de La Roque d'Anthéron 2 – Cession des lots 20 et 21

Vote sur le rapport

Inscrits	90
Votants	71
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	71
Majorité absolue	36
Pour	71
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 15 MAI 2019

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20190509-2019_CT2_181-DE
Date de télétransmission : 22/05/2019
Date de réception préfecture : 22/05/2019