

## 2020\_CT2\_168

**OBJET : Développement économique et emploi - Zones d'activités - AVIS - Zone d'Aménagement Concerté de La Roque d'Anthéron 2 – Cession du lot 14**

---

Le 8 octobre 2020, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, s'est réuni en session ordinaire au Complexe Sportif du Val de l'Arc à Aix-en-Provence, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 2 octobre 2020, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Étaient Présents** : JOISSAINS MASINI Maryse – AMAR Daniel – AMIEL Michel – ARDHUIN Philippe – BARRET Guy – BENKACI Moussa – BIANCO Kayané – BONFILLON Béatrice – BOULAN Michel – BRAMOULLÉ Gérard – CANAL Jean-Louis – CESARI Martine – CHAUVIN Pascal – CIOT Jean-David – CORNO Jean-François – DELAVET Christian – DESVIGNES Vincent – DI CARO Sylvaine - FERNANDEZ Stéphanie – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GARCIN Eric – GERARD Jacky – GOMEZ André – GOURNES Jean-Pascal – GRANIER Hervé – GRUVEL Jean-Christophe – GUINIERI Frédéric – LANGUILLE Vincent – MARTIN Régis – MERCIER Arnaud – MORBELLI Pascale – PELLENC Roger – PENA Marc – POUSSARDIN Fabrice – RAMOND Bernard – ROVARINO Isabelle – RUIZ Michel – SERRUS Jean-Pierre – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – SLISSA Monique – TAULAN Francis – VINCENT Jean-Louis

**Étai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales** : BURLE Christian donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – CRISTIANI Georges donne pouvoir à MARTIN Régis – CONTÉ Marie-Ange donne pouvoir à PELLENC Roger – DAGORNE Robert donne pouvoir à BARRET Guy – FILIPPI Claude donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse – HUBERT Claudie donne pouvoir à PENA Marc – SANNA Valérie donne pouvoir à GRANIER Hervé

**Étai(en)t excusé(es) sans pouvoir** : CHARRIN Philippe – JOISSAINS Sophie – KLEIN Philippe – MALLIÉ Richard – PAOLI Stéphane – PETEL Anne-Laurence – VENTRON Amapola – ZERKANI-RAYNAL Karima

**Secrétaire de séance** : BIANCO Kayané

**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 8 octobre 2020

**05\_1\_01**

■ **Zone d'Aménagement Concerté de La Roque d'Anthéron 2 – Cession du lot 14**

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

## RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

### Cohérence territoriale, planification, politique foncière, urbanisme et aménagement

■ Séance du 15 Octobre 2020

15855

#### ■ Zone d'Aménagement Concerté de La Roque d'Anthéron 2 – Cession du lot 14

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 se sont achevés en juillet 2019 s'étend sur 13 hectares et permettra de créer 100 000 m<sup>2</sup> 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 en continuité de la zone d'activités existante de la Roque d'Anthéron. 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 dont l'entreprise « PHENIX AGENCEMENTS » qui souhaite construire son siège social et ses ateliers. Il s'agit d'une entreprise spécialisée dans la réalisation de travaux de second œuvre pour des bureaux et l'aménagement de locaux (cloisons, faux-plafonds, sols souples, planchers techniques...) pour le compte d'importantes sociétés ou administrations.

Cette société répondant aux critères de commercialisation de la ZAC, le comité d'agrément qui s'est réuni le 25 juin 2020 a donné un avis favorable à cette implantation.

Compte tenu de la grille de commercialisation de la zone et des prix pratiqués sur la ZAC, il est proposé de céder à la société « PHENIX AGENCEMENTS » le lot 14, d'une surface totale de 1 676 m<sup>2</sup>, au prix de 60 € HT/m<sup>2</sup> conformément à la grille tarifaire de la ZAC validée par le comité de pilotage du 9 mars 2017, soit 100 560 €HT.

Ce prix de cession a été annoncé aux entreprises dès le début de la commercialisation. Cependant, la Direction de l'Immobilier de l'Etat a majoré dans son avis du 03/08/2020 cette tarification au regard de cessions récentes constatées à proximité à des prix plus élevés, faisant apparaître pour le lot 14 une différence de prix de +16% environ. Néanmoins, il a été proposé de conserver les prix annoncés aux

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20201008-2020\_CT2\_168-  
DE  
Date de télétransmission : 20/10/2020  
Date de réception préfecture : 20/10/2020

entreprises et de maintenir la grille de commercialisation de la ZAC, les recettes issues de cette tarification permettant de couvrir la totalité des dépenses engagées.

Le cahier des charges de cession de terrain, qui impose les règles de cession, de construction et de gestion du lot sera annexé à l'acte de vente.

La société a confirmé, par courrier, son accord sur l'ensemble de ces conditions.

Les frais notariés liées à cette vente seront à la charge de l'acquéreur.

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°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°ECO 001-2052/17/CM du Conseil de la Métropole du 18 mai 2017 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC de la Roque d'Anthéron 2 ;
- La délibération n°URB 014-3288/17/CM du Conseil de la Métropole approuvant le Cahier des Charges de Cession de Terrain Type ;
- La délibération n°HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation du Conseil de la Métropole au Bureau de la Métropole ;
- L'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État n°2020-084V1261 du 3 août 2020.

**Oùï le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

#### **Considérant**

- Que le projet de la société « PHENIX AGENCEMENTS » 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 25 juin 2020.

#### **Délibère**

#### **Article 1 :**

Est approuvée la cession du lot 14 d'une superficie de 1 676 m<sup>2</sup> situé sur la ZAC de la Roque d'Anthéron 2 pour un montant de 100 560 € HT, soit 120 672 € TTC, à la société « PHENIX AGENCEMENTS », ou à toute personne physique ou morale que la société se réserve de désigner.

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20201008-2020_CT2_168- DE Date de télétransmission : 20/10/2020 Date de réception préfecture : 20/10/2020
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Article 2 :**

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, ou son représentant, est autorisée à signer la promesse de vente et l'acte authentique relatif à cette cession, et tous documents nécessaires à cette vente.

**Article 3 :**

La recette correspondante sera constatée sur le budget annexe de l'aménagement du Territoire du Pays d'Aix (03), en section de fonctionnement : Chapitre 70, Nature 7015, Fonction 61.

Pour enrôlement,  
Le Vice-Président Délégué  
Commande publique,  
Transition écologique et énergétique,  
Aménagement, SCOT et planification

Pascal MONTECOT

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 Missions Domaniales  
Pôle Evaluation Domaniale  
52, Rue Liandier  
13008 MARSEILLE  
drfip13.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Marseille, le 03/08/2020

Le directeur régional des Finances publiques  
à

METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE  
TERRITOIRE DU PAYS D'AIX  
Direction des Opérations d'Aménagement  
CS 40868  
13626 AIX-EN-PROVENCE CEDEX 1

Affaire suivie par : Patricia TOUTAIN  
Courriel: patricia.toutain1@dgfip.finances.gouv.fr  
Téléphone : 04.91.09.60.77  
Réf. LIDO : 2020-084V1261

## 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 vénale : 117 000 € HT

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

**Affaire suivie par : Monsieur Pierre THOMAZEAU**

<b>2 - Date de consultation</b>	: 21/07/2020
<b>Date de réception</b>	: 23/07/2020
<b>Date de visite</b>	: bien non visité
<b>Date de constitution du dossier "en état"</b>	: 23/07/2020

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

- Projet de cession d'un lot 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 :** 1 676 m<sup>2</sup>

**Description du bien :** Terrain à bâtir de 1 676 m<sup>2</sup>, correspondant au lot 14 viabilisé de la ZAC de la Roque d'Anthéron 2

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20201008-2020\_CT2\_168-  
DE  
Date de télétransmission : 20/10/2020  
Date de réception préfecture : 20/10/2020



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

## 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 RÉSEAUX

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 **117 000 € 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.

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques et par  
délégation,  
L'Inspectrice des Finances Publiques

Patricia TOUTAIN

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20201008-2020\_CT2\_168-  
DE  
Date de télétransmission : 20/10/2020  
Date de réception préfecture : 20/10/2020

**OBJET : Développement économique et emploi - Zones d'activités - AVIS - Zone d'Aménagement Concerté de La Roque d'Anthéron 2 – Cession du lot 14**

---

Vote sur le rapport

Inscrits	58
Votants	50
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	50
Majorité absolue	26
Pour	50
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 **20 OCT. 2020**

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20201008-2020_CT2_168- DE Date de télétransmission : 20/10/2020 Date de réception préfecture : 20/10/2020
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------