Métropole Aix-
Marseille-Provence

Territoire
du Pays d'Aix

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX
SEANCE DU 16 NOVEMBRE 2020
PRESIDENCE DE MONSIEUR ROGER PELLENC

2020_CT2_245

OBJET : Développement économique et emploi - Zones d'activités - AVIS - Cession des lots 4, 5, 6 et 7 dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté de La Roque d'Anthéron 2

Le 16 novembre 2020, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, s'est réuni en session ordinaire à la Salle polyvalente à Mimet, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 10 novembre 2020, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents : AMAR Daniel – ARDHUIN Philippe – BARRET Guy – BONFILLON Béatrice – BOULAN Michel – BURLE Christian – CHAUVIN Pascal – CORNO Jean-François – CRISTIANI Georges – DELAVET Christian – FERNANDEZ Stéphanie – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GARCIN Eric – GERARD Jacky – GOMEZ André – GRUVEL Jean-Christophe – HUBERT Claudie – JOISSAINS Sophie – LANGUILLE Vincent – MERCIER Arnaud – PELLENC Roger – PENA Marc – POUSSARDIN Fabrice – RAMOND Bernard – ROVARINO Isabelle – RUIZ Michel – SERRUS Jean-Pierre – SLISSA Monique – TAULAN Francis – VENTRON Amapola – VINCENT Jean-Louis – 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 : AMIEL Michel donne pouvoir à SLISSA Monique – BENKACI Moussa donne pouvoir à VINCENT Jean-Louis – BIANCO Kayané donne pouvoir à FERNANDEZ Stéphanie – BRAMOULLÉ Gérard donne pouvoir à BONFILLON Béatrice – CANAL Jean-Louis donne pouvoir à GARCIN Eric – CESARI Martine donne pouvoir à FREGEAC Olivier – CIOT Jean-David donne pouvoir à POUSSARDIN Fabrice – CONTÉ Marie-Ange donne pouvoir à PELLENC Roger – DAGORNE Robert donne pouvoir à DELAVET Christian – DESVIGNES Vincent donne pouvoir à LANGUILLE Vincent – GOURNES Jean-Pascal donne pouvoir à CRISTIANI Georges – GRANIER Hervé donne pouvoir à GOMEZ André – JOISSAINS MASINI Maryse donne pouvoir à JOISSAINS Sophie – KLEIN Philippe donne pouvoir à CHAUVIN Pascal – MALLIÉ Richard donne pouvoir à VENTRON Amapola – MORBELLI Pascale donne pouvoir à GACHON Loïc – PAOLI Stéphane donne pouvoir à TAULAN Francis – PETEL Anne-Laurence donne pouvoir à SERRUS Jean-Pierre – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre donne pouvoir à ZERKANI-RAYNAL Karima

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : CHARRIN Philippe – DI CARO Sylvaine – FILIPPI Claude – GUINIERI Frédéric – MARTIN Régis – SANNA Valérie

Secrétaire de séance : LANGUILLE Vincent

Monsieur Roger PELLENC donne lecture du rapport ci-joint.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20201116-2020_CT2_245-DE
Date de télétransmission : 24/11/2020
Date de réception préfecture : 24/11/2020

Métropole Aix-Marseille-Provence

RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX

Développement économique et emploi
Zones d'activités

■ **Séance du 16 novembre 2020**

05_1_02

■ Cession des lots 4, 5, 6 et 7 dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté de La Roque d'Anthéron 2

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

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20201116-2020_CT2_245-DE
Date de télétransmission : 24/11/2020
Date de réception préfecture : 24/11/2020

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Cohérence territoriale, planification, politique foncière, urbanisme et aménagement

■ **Séance du 19 Novembre 2020**

16287

■ Cession des lots 4, 5, 6 et 7 dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté de La Roque d'Anthéron 2

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 m² 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 « JACQUEMUS ». Il s'agit d'une entreprise locale en plein essor de prêt-à-porter haut de gamme qui souhaite acquérir du foncier d'activités pour y implanter de nouveaux locaux et notamment une plateforme logistique et des bureaux afin de répondre aux besoins liés à son fort développement.

Cette société répondant aux critères de commercialisation de la ZAC, le comité d'agrément qui s'est réuni le 29 septembre 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 «JACQUEMUS» les lots 4, 5, 6, 7 d'une surface totale de 8 202m² avant bornage, au prix de 60 € HT/m² conformément à la grille tarifaire de la ZAC validée par le comité de pilotage du 9 mars 2017, soit 492 120 €HT.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20201116-2020_CT2_245-DE
Date de télétransmission : 24/11/2020
Date de réception préfecture : 24/11/2020

Ce prix de cession a été annoncé aux entreprises dès le début de la commercialisation. Cependant, les services de France Domaine ont majoré dans leur avis du 11 septembre 2020 cette tarification au regard de cessions récentes constatées à proximité à des prix plus élevés, faisant apparaître pour ces lots une différence de prix de +16% environ. Néanmoins, il a été proposé de conserver les prix annoncés aux 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.

Il est donc proposé d'établir une promesse de vente accompagnée de conditions suspensives relatives notamment à l'obtention du Permis de Construire purgé de tous recours.

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 du 14 décembre 2017 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 France Domaine n° 2020-084V du 11 septembre 2020.

Ouï le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20201116-2020_CT2_245-DE
Date de télétransmission : 24/11/2020
Date de réception préfecture : 24/11/2020

Considérant

- Que le projet de la société « JACQUEMUS » 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 29 septembre 2020.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la cession des lots 4, 5, 6 ,7 d'une superficie totale de 8 202m² situés sur la ZAC de La Roque d'Anthéron 2 pour un montant de 492 120 €HT, soit 590 544€ TTC, à la société « JACQUEMUS», ou à toute personne physique ou morale que la société 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 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,

Conseiller délégué Patrimoine et Politique Immobilière

Christian AMIRATY

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20201116-2020_CT2_245-DE
Date de télétransmission : 24/11/2020
Date de réception préfecture : 24/11/2020

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

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

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

Marseille, le 11/09/2020

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

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 : 574 000 € HT

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

Affaire suivie par : Monsieur Pierre THOMAZEAU

2 - Date de consultation : 10/09/2020
Date de réception : 10/09/2020
Date de visite : bien non visité
Date de constitution du dossier "en état" : 11/09/2020

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

- Projet de cession à une entreprise de 4 lots de terrain à bâtir formant une unité foncière
- 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 : 8 202 m²

Description du bien : Terrain à bâtir de 8 202 m², constitué des lots 4 (2 382 m²), 5 (1 660 m²), 6 (2 189 m²) et 7 (1 971 m²) viabilisés de la ZAC de la Roque d'Anthéron 2, formant une unité foncière

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20201116-2020_CT2_245-DE
Date de télétransmission : 24/11/2020
Date de réception préfecture : 24/11/2020

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 **574 000 € 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
013-200054807-20201116-2020_CT2_245-DE
Date de télétransmission : 24/11/2020
Date de réception préfecture : 24/11/2020

2020_CT2_245

OBJET : Développement économique et emploi - Zones d'activités - AVIS - Cession des lots 4, 5, 6 et 7 dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté de La Roque d'Anthéron 2

Vote sur le rapport

Inscrits	58
Votants	52
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	52
Majorité absolue	27
Pour	52
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 19 NOV. 2020

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20201116-2020_CT2_245-DE
Date de télétransmission : 24/11/2020
Date de réception préfecture : 24/11/2020