

## 2021\_CT2\_139

### **OBJET : Développement économique et emploi - Zones d'activités - Cession du lot 9 de la Zone d'Aménagement Concerté de La Roque d'Anthéron 2**

---

Le 8 Avril 2021, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, s'est réuni en session ordinaire au Complexe sportif Raymond Martin à Cabriès, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 2 Avril 2021, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales.

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

**Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir** : CANAL Jean-Louis – PAOLI Stéphane – POUSSARDIN Fabrice

**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 08 Avril 2021

05\_1\_10

#### ■ Cession du lot 09 de la Zone d'Aménagement Concerté de la Roque d'Anthéron 2

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

La Zone d'Aménagement Concerté (ci-après 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 Aix-Marseille-Provence qui en assure directement la commercialisation.

Plusieurs sociétés se sont déjà montrées intéressées pour s'installer sur la zone d'activités dont l'entreprise « SAS CLEMENTINE ». Il s'agit d'une entreprise locale de fabrication de sculptures numériques décoratives connaissant un fort développement située sur la ZAC du Grand Pont de la Roque d'Anthéron. Elle souhaite y implanter un bâtiment de 500m<sup>2</sup> comprenant bureaux, ateliers et zone de stockage.

Cette société répondant aux critères de commercialisation de la ZAC, le Comité d'Agrément du 16 février 2021 a donné un avis favorable à son implantation sur le lot 09 de la ZAC de la Roque d'Anthéron 2 d'une surface avant bornage de 2463m<sup>2</sup> au prix de 60 € HT/m<sup>2</sup> soit 147 780 € HT conformément à la grille de commercialisation de la ZAC.

Ce prix de cession a été annoncé aux entreprises dès le début de la commercialisation. Cependant, la Direction de l'Immobilier de l'État a majoré dans son avis du 3 février 2021 cette tarification au regard de cessions récentes constatées à proximité à des prix plus élevés, faisant apparaître pour le lot 09 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, les recettes issues de cette tarification permettant de couvrir la totalité des dépenses engagées.

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20210408-2021\_CT2\_139-DE  
Date de télétransmission : 22/04/2021  
Date de réception préfecture : 22/04/2021

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.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de Territoire du Pays d'Aix de prendre la délibération ci-après :

### **Le Conseil de Territoire du Pays d'Aix,**

#### **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 Communauté du Pays d'Aix 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°FBPA 029-8299/20/CM du Conseil de la Métropole du 31 juillet 2020 approuvant le Règlement Budgétaire et Financier.
- La délibération cadre n°FBPA 054-9156/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 décembre 2020 approuvant la délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire du Pays d'Aix ;
- L'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État numéro 2021-084V0285 ;
- L'avis de la Commission de Territoire Développement économique, emploi et agriculture du 25 mars 2021.

#### **Où le rapport ci-dessus,**

#### **Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

#### **Considérant**

- Que le projet de la société « SAS CLEMENTINE » 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 16 février 2021.

#### **Délibère**

#### **Article 1 :**

Est approuvée la cession du lot 9 d'une superficie totale avant bornage de 2 463 m<sup>2</sup> situé sur la ZAC de La Roque d'Anthéron 2 pour un montant de 147 780 € HT, soit 177 336 € TTC, à la société « SAS CLEMENTINE », ou à toute personne physique ou morale que la société se réserve de désigner.

**Article 2 :**

Madame le Président du Territoire du Pays d'Aix, ou son représentant, est autorisé 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 de Territoire du Pays d'Aix (0122), en section de fonctionnement : Chapitre 70, Nature 7015, Fonction 61.

## METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

### NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE

#### **CESSION DU LOT 09 DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ DE LA ROQUE D'ANTHÉRON 2**

La Zone d'Aménagement Concerté (ci-après ZAC) de la Roque d'Anthéron 2 dont les travaux de viabilisation ont été achevés en juillet 2019 s'étend sur 13 ha et permettra de créer 10 ha 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 Aix-Marseille-Provence qui en assure directement la commercialisation.

L'entreprise « SAS CLEMENTINE », spécialisée dans la fabrication de sculptures numériques décoratives, souhaite implanter sur la Zone d'Activités son siège social ainsi que ses ateliers suite à l'avis favorable du comité d'agrément de la ZAC.

Il s'agit donc d'approuver la cession du lot 09 d'une superficie de 2 463m<sup>2</sup> situé sur la ZAC de la Roque d'Anthéron 2 pour un montant de 147 780 € HT, soit 177 336 € TTC.



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Marseille, le 03/02/2021

**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

Le directeur régional des Finances publiques

à

METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE  
58 Bd Charles Livon  
13007 MARSEILLE

Affaire suivie par : Patricia TOUTAIN  
Courriel: patricia.toutain1@dgfip.finances.gouv.fr  
Téléphone : 04.91.09.60.77  
Réf. LIDO : 2021-084V0285

## 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 : 172 000 € HT**

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

*Affaire (DS 3504339) suivie par : Monsieur Pierre THOMAZEAU*

<b>2 - Date de consultation</b>	: 02/02/2021
<b>Date de réception</b>	: 02/02/2021
<b>Date de visite</b>	: bien non visité
<b>Date de constitution du dossier "en état"</b>	: 02/02/2021

### 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 :** 2 463 m<sup>2</sup>

**Description du bien :** Terrain à bâtir de 2 463 m<sup>2</sup>, correspondant au lot n° 9 viabilisé de la ZAC de la Roque d'Anthéron 2

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20210408-2021\_CT2\_139-DE  
Date de télétransmission : 22/04/2021  
Date de réception préfecture : 22/04/2021



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

Liberté  
Égalité  
Fraternité



FINANCES PUBLIQUES

## 5 - SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE
- 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 **172 000 € HT**

## 8 - DURÉE DE VALIDITÉ

12 mois

## 9 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

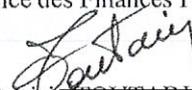
Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

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  
013-200054807-20210408-2021\_CT2\_139-DE  
Date de télétransmission : 22/04/2021  
Date de réception préfecture : 22/04/2021

**OBJET : Développement économique et emploi - Zones d'activités - Cession du lot 9 de la Zone d'Aménagement Concerté de La Roque d'Anthéron 2**

---

Vote sur le rapport

Inscrits	58
Votants	55
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	55
Majorité absolue	28
Pour	55
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 adopte à l'unanimité 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 AVR. 2021**