

2021_CT2_140

OBJET : Développement économique et emploi - Zones d'activités - Cession du lot 13 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_11

■ Cession du lot 13 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 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 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 « PLOMATELEC ». Il s'agit d'une entreprise locale spécialisée dans le domaine de la plomberie, de la climatisation, du chauffage et de l'électricité connaissant un fort développement. Elle souhaite y implanter un bâtiment de 400m² contenant bureaux, ateliers et aire 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 13 de la ZAC de la Roque d'Anthéron 2 d'une surface avant bornage de 1 663m² au prix de 60 € HT/m² soit 99 780 € 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 13 une différence de prix de +14% 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.

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 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°FBPA 029-8299/20/CM du Conseil de la Métropole du 31 juillet 2020 approuvant le Règlement Budgétaire et Financier ;
- La délibération cadre n°FPBA 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 : 2021-084V0286;
- 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 « PLOMATELEC » 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 13 d'une superficie totale avant bornage de 1 663m² situé sur la ZAC de La Roque d'Anthéron 2 pour un montant 99 780 € HT, soit 119 736 € TTC, à la société « PLOMATELEC », 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 13 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 « PLOMATELEC », spécialisée dans le domaine de la plomberie, de la climatisation, du chauffage et de l'électricité, 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 13 d'une superficie de 1 663m² situé sur la ZAC de la Roque d'Anthéron 2 pour un montant de 99 780 € HT, soit 119 736 € TTC.

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 : 2021-084V0286

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 : 116 000 € HT

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

Affaire (DS 3504498) suivie par : Monsieur Pierre THOMAZEAU

2 - Date de consultation	: 02/02/2021
Date de réception	: 02/02/2021
Date de visite	: bien non visité
Date de constitution du dossier "en état"	: 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 : 1 663 m²

**Description du bien : Terrain à bâtir de 1 663 m², correspondant au lot n° 13 viabilisé de la
ZAC de la Roque d'Anthéron 2**



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 **116 000 € HT**

8 - DURÉE DE VALIDITÉ

12 mois

9 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

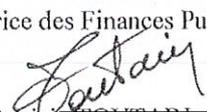
Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

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_140-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 13 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**