

## 2021\_CT2\_380

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

---

Le 30 septembre 2021, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à la Salle polyvalente Reine Jeanne à Ventabren, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 23 septembre 2021, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales.

**Etaient Présents** : AMAR Daniel – AMIEL Michel – ARDHUIN Philippe – BARRET Guy – BONFILLON CHIAVASSA Béatrice – BOULAN Michel – BRAMOULLÉ Gérard – BUCHAUT Romain – CHARRIN Philippe – CHAUVIN Pascal – CIOT Jean-David – CONTÉ Marie-Ange – CRISTIANI Georges – DELAVET Christian – DESVIGNES Vincent – DI CARO Sylvaine – FREGEAC Olivier – GARCIN Eric – GOURNES Jean-Pascal – GRANIER Hervé – GRUVEL Jean-Christophe – GUINIERI Frédéric – HUBERT Claudie – JOISSAINS Sophie – KLEIN Philippe – LANGUILLE Vincent – MALLIÉ Richard – MARTIN Régis – MERCIER Arnaud – MORBELLI Pascale – PENA Marc – PETEL Anne-Laurence – ROVARINO Isabelle – RUIZ Michel – TAULAN Francis – VENTRON Amapola – VINCENT Jean-Louis

**Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code général des collectivités territoriales** : BENKACI Moussa donne pouvoir à TAULAN Francis – BURLE Christian donne pouvoir à GRUVEL Jean-Christophe – CANAL Jean-Louis donne pouvoir à CRISTIANI Georges – CESARI Martine donne pouvoir à GOURNES Jean-Pascal – DAGORNE Robert donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – FERNANDEZ Stéphanie donne pouvoir à TAULAN Francis – FILIPPI Claude donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – GACHON Loïc donne pouvoir à AMAR Daniel – GERARD Jacky donne pouvoir à BARRET Guy – JOISSAINS MASINI Maryse donne pouvoir à JOISSAINS Sophie – PELLENC Roger donne pouvoir à CONTÉ Marie-Ange – POUSSARDIN Fabrice donne pouvoir à BUCHAUT Romain – SERRUS Jean-Pierre donne pouvoir à VENTRON Amapola – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre donne pouvoir à DI CARO Sylvaine – ZERKANI-RAYNAL Karima donne pouvoir à JOISSAINS Sophie

**Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir** : BIANCO Kayané – CORNO Jean-François – PAOLI Stéphane – RAMOND Bernard – SANNA Valérie – SLISSA Monique

**Secrétaire de séance** : LANGUILLE Vincent

**Rapporteur Jean-Christophe GRUVEL** donne lecture du rapport ci-joint.

## RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX

### Développement économique et emploi Zones d'activités

#### ■ Séance du 30 Septembre 2021

05\_1\_08

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

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 a permis 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 « SOUFFLE DU MONDE ». Il s'agit d'une entreprise spécialisée dans les aménagements intérieurs de logements hôteliers et de résidences de tourisme connaissant un fort développement. Elle souhaite y implanter un bâtiment d'environ 4000 m<sup>2</sup> comprenant des bureaux, des ateliers, un show-room et des espaces de stockage.

Cette société répondant aux critères de commercialisation de la ZAC, le comité d'agrément du 13 juillet 2021 a donné un avis favorable à son implantation sur le lot A de la ZAC de la Roque d'Anthéron 2 d'une surface avant bornage de 10 246 m<sup>2</sup> au prix de 60 € HT/m<sup>2</sup> soit 614 760 €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 minoré dans son avis du 6 août 2021 cette tarification au regard de cessions récentes de surfaces équivalentes constatées à proximité à des prix légèrement moins élevés, faisant apparaître pour le lot A une différence de prix de 5% 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.

# Métropole Aix-Marseille-Provence

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 n°FBPA 054-9156/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 décembre 2020 portant 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- 13084 – 57514 du 6 août 2021 ;
- L'avis de la Commission de Territoire Développement économique, emploi et agriculture du 14 septembre 2021.

**Où il le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Considérant**

- Que le projet de la société « SOUFFLE DU MONDE » 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 13 juillet 2021.

**Délibère**

### **Article 1 :**

Est approuvée la cession du lot A d'une superficie totale avant bornage de 10 246 m<sup>2</sup> situé sur la ZAC de La Roque d'Anthéron 2 pour un montant de 614 760 € HT, soit 737 712 € TTC, à la société « SOUFFLE DU MONDE », ou toute société dédiée qu'elle constitue à cette fin ou tout organisme crédit-bailleur désigné par celle-ci.

### **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 du Territoire du Pays d'Aix (0122), en section de fonctionnement : Chapitre 70, Nature 7015, Fonction 61.



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

Liberté  
Égalité  
Fraternité



FINANCES PUBLIQUES

Marseille, le 06/08/2021

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

La Directrice Régionale 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. OSE : 2021-13084-57514

## 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 : 564 000 € HT

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

*Affaire (DS 4873370) suivie par : Monsieur Pierre THOMAZEAU*

2 - Date de consultation	: 26/07/2021
Date de réception	: 26/07/2021
Date de visite	: bien non visité
Date de constitution du dossier "en état"	: 06/08/2021

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

- Projet de cession d'un lot de terrain à bâtir à un promoteur
- 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 : 10 246 m<sup>2</sup>

Description du bien : Terrain à bâtir de 10 246 m<sup>2</sup>, correspondant au lot A viabilisé de la ZAC de la Roque d'Anthéron 2

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20210930-2021\_CT2\_380-DE  
Date de télétransmission : 14/10/2021  
Date de réception préfecture : 14/10/2021



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 **564 000 € HT**

## 8 - DURÉE DE VALIDITÉ

12 mois

## 9 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

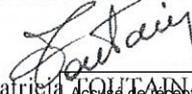
Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

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 la Directrice Régionale des Finances Publiques  
et par délégation,

L'Inspectrice des Finances Publiques

  
Patricia TOUTAIN

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20210930-2021\_CT2\_380-DE  
Date de télétransmission : 14/10/2021  
Date de réception préfecture : 14/10/2021

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

---

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 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 13 OCT. 2021