

## EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU BUREAU DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du 19 novembre 2020

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 33 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGÉAC - Daniel GAGNON - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pascal GOURNES - Frédéric GUINIERI - Nicolas ISNARD - Sophie JOISSAINS - Maryse JOISSAINS MASINI - Didier KHELFA - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Didier PARAKIAN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Yves VIDAL.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Emmanuelle CHARAFE - David GALTIER - Eric LE DISSÈS.

Madame la Présidente a proposé au Bureau de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

### **URBA 001-8772/20/BM**

#### **■ Cession à titre onéreux par la Métropole Aix-Marseille-Provence à la SCI de construction vente (SCCV) ADP Saint-Victoret des lots D1 et D2 sis ZAC d'Empallières à Saint-Victoret pour la réalisation d'un village d'entreprises MET 20/15917/BM**

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

Dans le cadre de l'aménagement de l'espace communautaire et de la politique de développement économique de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, le Conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a par délibérations URB 1/432/CC du 22 mai 2006 et URB 948/07/CC du 8 octobre 2007, approuvé respectivement la reconnaissance de l'intérêt communautaire et la mise en œuvre d'une opération d'aménagement destinée à la réalisation d'une ZAC sur le site d'Empallières à Saint-Victoret et la création de ladite ZAC.

Afin d'assurer un aménagement d'ensemble cohérent sur la ZAC d'Empallières, la Métropole Aix-Marseille-Provence a lancé un appel à candidature le 21 janvier 2017 afin de réaliser un village d'entreprises répondant à la demande d'implantation de PME/PMI sur un terrain d'environ 14 000 m<sup>2</sup>.

Au terme de l'analyse des offres, la SCCV ADP Saint Victoret a été retenue pour la réalisation de ce programme immobilier. Le prix de cession de 75 € / m<sup>2</sup> a été fixé dans le cahier des charges de l'appel à candidature et, est conforme au prix moyen constaté sur le territoire de Marseille Provence sur les zones économiques à vocation productive.

La Métropole Aix-Marseille-Provence a donc engagé les procédures idoines afin de vendre un terrain nu à détacher des parcelles cadastrées Section AI n° 1, 2, 5, 13, 96 et AH n° 266 d'une superficie d'environ 13 978 m<sup>2</sup> correspondant au lot n° D1, à la SCCV ADP Saint Victoret.

Signé le 19 Novembre 2020  
Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

La surface de plancher de l'opération envisagée par l'acquéreur sur le terrain viabilisé est de 6 554 m<sup>2</sup> environ pour l'édification d'un village d'entreprises conformément aux termes du cahier des charges de cession de terrain du lot n° D1.

Par délibération n° URB 021-3462/18/BM du 15 février 2018, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé le protocole foncier portant sur cette cession.

Par délibération n° URB 022-6127/19/BM du 20 juin 2019, un avenant au protocole foncier initial visant à proroger sa durée a lui-même été approuvé.

Un permis de construire sur le lot D1 a été déposé et obtenu le 20 juin 2018, conformément audit protocole de vente.

Cependant, la révision du Plan de Prévention des Risques Inondation du Bassin de la Cadière a fait l'objet d'un porter à connaissance de l'Etat le 26 avril 2019 qui augmente le niveau d'aléa et de risques de la ZAC d'Empallières.

Les droits à construire du lot D1 sont considérés comme acquis par les services de l'Etat, à condition pour l'acquéreur de prendre en compte ce niveau de risques plus élevé pour obtenir une autorisation « Loi sur l'eau » en proposant des modalités de compensations.

Pour ce faire, la SCCV ADP Saint-Victoret doit acquérir une emprise supplémentaire de 9368 m<sup>2</sup> issue des parcelles cadastrées AH 459, AH 484, AI 113, AI 152, AI 190 constituant le lot D2, lot mitoyen au lot D1, inondable et inconstructible.

Au titre de la rubrique 3.2.2.0 du Code de l'Environnement, dans le cadre d'une autorisation « Loi sur l'eau », ce tènement foncier est indispensable à la réalisation des ouvrages ci-dessous listés :

- La réalisation d'un bassin de gestion des eaux pluviales, étanché, d'une surface de 900 m<sup>2</sup>
- La création d'un bassin de rétention non étanche destiné à stocker les eaux dans le cadre de l'inondation. Surface au sol de 1700 m<sup>2</sup> environ
- La mise en place d'une noue périphérique associée à un merlon sur toute la périphérie du lot D2 afin de canaliser les eaux d'inondation sur cette parcelle et ainsi minimiser les impacts sur les parcelles voisines.

Régulièrement saisie, la Direction de l'Immobilier de l'Etat a évalué la valeur vénale de ce lot D2 à 7 € le m<sup>2</sup> de foncier soit un prix total de 65 576 euros.

Toutefois, compte tenu d'une part de la volonté de la Métropole de conserver ce projet économique d'intérêt général, générateur d'activités et d'emplois sur le secteur, et d'autre part du surcoût financier occasionné par les travaux indispensables susvisés incombant à l'acquéreur, il est proposé de céder le lot D2 moyennant le prix total de 14 052 € HT auquel s'ajoutera à TVA sur marge.

Par ailleurs, la cession de ce lot D2 devenu inconstructible et correspondant désormais à un foncier non valorisable dispensera la Métropole d'en assurer la gestion et d'acquitter les charges s'y afférant.

Ainsi, au terme de négociations et au vu des avis rendus par la Direction Immobilière de l'Etat régulièrement saisie, les parties ont donc convenu de procéder à la vente :

- du lot D1 moyennant le prix de 1 048 350 € HT auquel s'ajoutera la TVA sur marge soit un prix de 75 € / m<sup>2</sup> conformément à l'appel à candidature du 21 janvier 2017 ;
- du lot D2 moyennant le prix de 14 052 € HT auquel s'ajoutera la TVA sur marge soit un prix de 1.5 € / m<sup>2</sup> compte tenu du surcoût financier généré par ces travaux indispensables et non prévus

initialement dans les conditions de l'appel à projets, estimés à 200 000 € à réaliser et à financer par l'acquéreur.

Un nouveau protocole de cession prenant en compte les nouvelles dispositions juridiques et financières a été établi et met à la charge de l'acquéreur les frais qui y sont liés et qui comprennent :

- les frais, droits et honoraires liés à la cession en ce inclus les frais liés au détachement parcellaire et au bornage s'ils sont requis ;
- le remboursement de la taxe foncière.

Ce bien est enregistré à l'inventaire physique des équipements sous le numéro de site 13102005.

Il convient d'autre part, d'abroger, compte tenu de la caducité des protocoles fonciers y afférents, les délibérations n° URB 021-3462/18/BM du 15 février 2018 et n° URB 022-6127/19/BM du 20 juin 2019.

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 ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- 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° URB 021-3462/18/BM du 15 février 2018, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence approuvant le protocole foncier portant sur cette cession ;
- La délibération n° URB 022-6127/19/BM du 20 juin 2019, portant approbation d'un avenant au protocole foncier initial visant à proroger sa durée ;
- La délibération n° HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- Les avis de la Direction de l'immobilier de l'Etat ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence du 17 novembre 2020.

**Oùï le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Considérant**

- Que la cession d'un terrain à bâtir sis ZAC Empallières à Saint-Victoret permettra la réalisation d'un village d'entreprise sur le lot D1 ; opération présentant un enjeu économique stratégique à l'échelle de la Métropole ;
- Qu'à la suite d'un porter à connaissance de l'Etat du 26 avril 2019, les droits à construire du lot D1 ont été conditionnés par l'obligation pour la SCCV ADP Saint-Victoret d'acquérir une emprise supplémentaire dite lot D2 inondable et inconstructible permettant la réalisation d'ouvrages de compensation par et aux frais de l'acquéreur ;
- Que la cession d'un terrain non constructible dit lot D2 situé sur les parcelles limitrophes au lot D1 permettra la réalisation desdits ouvrages indispensables à l'exécution de cette opération d'aménagement.

**Signé le 19 Novembre 2020**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020**

## **Délibère**

### **Article 1 :**

Sont abrogées les délibérations n° URB 021-3462/18/BM du 15 février 2018 et n° URB 022-6127/19/BM du 20 juin 2019.

### **Article 2 :**

Est approuvée la cession à la SCCV ADP Saint Victoret de :

Un terrain à bâtir d'une surface de 13 978 m<sup>2</sup> constituant le lot n° D1 de la ZAC d'Empallières figurant au cadastre de la manière suivante :

- 2 001 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle AI n°1
- 946 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle AI n° 2
- 1 443 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle AI n° 5
- 5 177 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle AI n° 13
- 4 193 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle AI n° 96
- 207 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle AH n° 266
- 11 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle AI n° 55

Un terrain nu, non constructible en zone inondable constituant le Lot n° D2 de la ZAC d'Empallières figurant au cadastre de la manière suivante :

- 2139 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle AI n°1
- 5 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle AI n° 2
- 2 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle AI n° 5
- 749 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle AI n° 13
- 26 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle AI n° 53
- 3223 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle AI n° 54
- 2229 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle AI n° 55
- 342 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle AI n° 96
- 637 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle AH n° 149
- 16 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle AH n° 266

Au prix total de 1 062 402 € HT (un million soixante-deux mille quatre cent deux euros) auquel s'ajoutera la TVA sur marge, au vu des avis rendus par la Direction de l'Immobilier de l'Etat, ainsi que le protocole foncier annexé à la présente délibération.

### **Article 3 :**

L'étude de Maitres BONETTO-CAPRA-MAITRE-COLONNA, notaires associés, est désignée pour rédiger l'acte authentique en résultant.

### **Article 4 :**

Les frais liés à la présente cession sont mis à la charge de l'acquéreur en ce inclus les frais liés au détachement parcellaire et au bornage s'ils sont requis.

### **Article 5 :**

La recette correspondante sera constatée au budget annexe « Opération d'Aménagement » de la Métropole, sous politique C140 - nature 7015.

**Article 6 :**

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est habilité à signer le protocole foncier ci-annexé, l'acte authentique qui sera réitéré ultérieurement et tous documents inhérents à la présente cession.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,  
Le Conseiller Délégué  
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY