

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du jeudi 12 octobre 2023

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 31 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Christian BURLE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Jean-Pascal GOURNES représenté par Georges CRISTIANI.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Gérard BRAMOULLE - Emmanuelle CHARAFE - Éric LE DISSES - Frédéric VIGOUROUX.

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

URBA-063-14607/23/BM

■ Cession à titre onéreux au profit du groupement GSE/AXTOM de terrains à bâtir formant les lots 17, 18 et 19 pour la réalisation d'un village d'entreprises sur la Zone d'Aménagement Concerté de la Roque d'Anthéron 71488

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 a été créée par délibération du Conseil de Métropole du 30 mars 2017. Ce parc d'activités offre sur treize hectares un ensemble de terrains entièrement viabilisés pour l'implantation de petites et moyennes entreprises souhaitant se développer dans le Val de Durance. Les travaux de la ZAC se sont achevés en fin d'année 2019, avec l'aménagement de 23 lots et la commercialisation de 100 500 m² de terrains viabilisés. Ce parc d'activités a obtenu le Label « Parc + » en 2020 (Niveau Engagé) décerné par l'Agence Régionale pour la Biodiversité et l'Environnement et impulsé par la Région Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Afin de répondre au mieux aux attentes du marché et dans l'objectif de rationaliser et densifier le foncier disponible sur la ZAC, la Métropole a lancé par délibération n° URBA-019-12857/22/BM du Bureau de la Métropole du 15 décembre 2022 une consultation d'opérateurs (investisseurs/promoteurs) pour la conception, réalisation et gestion d'un ensemble de locaux d'activités type « village d'entreprises » (artisanat, petites industries, bureaux et activités de services) sur une emprise foncière constituée des lots 17, 18 et 19 représentant une surface de 7 598m² avant bornage.

La publication de l'appel à projets a été faite le 30 mai 2023 pour une remise des offres au 12 juin 2023.

Par délibération du 19 octobre 2023, concomitante, le choix du groupement GSE/AXTOM comme lauréat a été approuvé.

Ce groupement développe ses activités à l'échelle nationale dans le secteur du développement immobilier des entreprises, c'est un contractant général spécialisé dans la conception et la construction clé en main, il présente des références éprouvées dans la région (notamment à Meyreuil, Brignoles, St-Victoret, ou Noves) avec près de 20 millions de m² livrés dans toute la France.

Ce candidat propose de construire 3 bâtiments comprenant au total 13 cellules modulables, composées chacune d'une partie atelier et d'une mezzanine permettant d'accueillir des bureaux, avec des places de stationnement privatives. La surface de plancher total sera d'environ 3 700 m². Enfin, les toitures seront équipées de panneaux photovoltaïques permettant d'inscrire ce projet dans une démarche environnementale vertueuse. Enfin, 30% du terrain sera aménagé en espaces verts.

Au terme des négociations et sur la base du prix défini dans l'appel à projets, il s'agit de procéder à la cession des lots n°17, 18 et 19 représentant une surface totale avant bornage de 7 598 m² au groupement GSE/AXTOM (ou à toute ou toute société dédiée qu'elle constitue à cette fin) au prix de 60 € HT/m² soit 455 880 € HT et 547 056 € TTC afin qu'il y réalise le projet pour lequel il a été sélectionné.

Le Pôle d'Evaluation domaniale a été saisi le 20 juillet 2023 dossier n°13 399 560.

L'acquéreur a donné son accord sur les modalités de la présente transaction foncière et notamment sur la prise à sa charge de l'ensemble des frais liés à la présente cession qui comprennent :

- Tous les frais, droits et honoraires liés à la vente.

Les parties ont convenu de la signature d'une promesse de vente comportant les conditions suspensives suivantes :

- Obtention d'un Permis de Construire purgé de tout recours.
- Pré-commercialisation de l'opération à hauteur de 50% en valeur.
- Obtention d'un financement bancaire à hauteur de 70% du prix de revient de l'opération.

Le cahier des charges de cession de terrain de la ZAC, qui impose les règles de cession, de construction et de gestion des lots concernés sera annexé à la promesse puis à la réitération de l'acte de vente.

Ces biens sont enregistrés à l'inventaire physique des équipements sous le numéro ASTECH 13084002T001.

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 loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale ;
- La délibération n° HN 001-8073/20/CM du Conseil du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La délibération n° ECO 001-5077/18/CM du Conseil du 13 décembre 2018 relative à l'approbation du dispositif de Production de l'Offre Foncière et Immobilière à vocation Economique sur le territoire de la Métropole (2018- 2032) ;
- 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 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 du 18 mai 2017 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC de la Roque d'Anthéron 2 ;
- La délibération n° URBA-019-12857/22/BM du Bureau du 15 décembre 2022 approuvant le principe de lancement d'un appel à projets sur la ZAC de la Roque d'Anthéron 2 et fixant ses modalités ;
- La saisine du Pôle d'évaluation domaniale du 20 juillet 2023 dossier n°13 399 560.

Où il le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la cession des lots 17, 18 et 19 de la ZAC de la Roque d'Anthéron 2 doit permettre au groupement GSE/AXTOM de réaliser un programme immobilier de trois bâtiments à destination de bureaux, d'une surface d'environ 3 700 m², répondant aux objectifs de l'appel à projet lancé par la Métropole Aix-Marseille-Provence en mai 2023.

Délibère

Article 1 :

Sont approuvées la cession au groupement GSE/AXTOM, ou toute société dédiée qu'elle constitue à cette fin, des lots 17, 18 et 19 situés sur la ZAC de la Roque d'Anthéron 2 représentant une superficie totale avant bornage de 7 598 m² pour un montant de 455 880 euros HT soit 547 056 euros TTC, ainsi que la promesse de vente ci-annexée.

Article 2 :

Maître Patrick VINCENT, notaire à la Roque d'Anthéron, est désigné pour rédiger l'acte authentique en résultant.

Article 3 :

L'ensemble des frais liés à la présente cession est à la charge du groupement GSE/AXTOM.

Article 4 :

La recette correspondante sera constatée sur le Budget Annexe de l'Aménagement (111), en section de fonctionnement : Chapitre 70, Nature 7015, Fonction 61.

Article 5 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer l'ensemble des documents afférents à cette vente notamment la promesse de vente à intervenir et l'acte de vente définitif.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Conseiller Délégué,
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY