

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

**Séance du jeudi 7 décembre 2023**

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 28 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

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

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Daniel GAGNON représenté par Nicolas ISNARD - Henri PONS représenté par Catherine PILA.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Emmanuelle CHARAFE - Éric LE DISSES - Michel ROUX - Laurent SIMON - 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-008-15021/23/BM**

### **■ Approbation de la promesse synallagmatique de vente sous conditions suspensives avec la société Cogédim Provence portant sur la cession d'un tènement foncier sis dans la zone d'Aménagement - Concerté Athélia V - La Ciotat 68957**

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

Par délibération du 1<sup>er</sup> octobre 2010, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a approuvé le dossier de création de la Zone d'Intérêt Communautaire à vocation d'activité économique Athélia V.

Cette opération s'inscrit dans la démarche que Marseille Provence Métropole a engagée en 2002 dans le cadre de l'exercice de ses compétences en matière d'aménagement de l'espace communautaire et de développement économique, visant à identifier des secteurs permettant la programmation d'opérations d'aménagement destinées au développement de l'action économique. La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a ainsi défini à l'Est de son territoire sur la commune de La Ciotat un secteur stratégique pour la réalisation d'un nouveau pôle d'activités. La Métropole Aix-Marseille-Provence s'étant substituée à la Communauté Urbaine par fusion poursuit la commercialisation de la Z.A.C.

La Zone d'Aménagement Concerté Athélia V s'étend sur un territoire d'environ 63 hectares au nord de la commune de La Ciotat. Elle s'inscrit en continuité des zones existantes Athélia I, II, III et IV.

Elle se distingue par son positionnement environnemental dans un site exceptionnel, en limite de grands espaces naturels boisés et protégés. Le parti d'aménagement de la ZAC vise à intégrer au mieux les constructions dans les pentes avec des activités mixtes d'activités technologiques et/ou tertiaires, et de développer des activités dans les parties planes du vallon du Roumagoua.

La Métropole Aix Marseille-Provence a lancé, en décembre 2019, un appel à projet portant sur la cession d'une unité foncière d'une superficie de 47 152 m<sup>2</sup> dans la ZAC ATHELIA V dans le but d'y réaliser un parc tertiaire de 15 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher réparti en plusieurs bâtiments.

Ce futur programme immobilier permettra de contribuer aux objectifs de la Métropole et de s'inscrire dans sa stratégie en termes d'immobilier de bureaux, à savoir notamment, rééquilibrer le territoire de la Métropole et favoriser l'émergence et le développement de marchés secondaires.

Le groupe ALTAREA COGEDIM a remis un dossier d'offre le 31 janvier 2020 présentant une opération répondant aux critères principaux de l'appel à projet.

Par courrier du 18 mars 2020, la Métropole a désigné lauréat le groupe ALTAREA COGEDIM.

La société COGEDIM PROVENCE, filiale d'ALTAREA COGEDIM, a le projet de développer un ensemble immobilier de sept bâtiments à destination de bureaux et un bâtiment affecté à un pôle de vie en R+2/R+3 d'une surface de plancher totale de 15 590 m<sup>2</sup>.

L'appel à projet offrait la possibilité d'une réalisation en deux tranches successives. Cet ensemble immobilier sera donc réalisé ainsi :

- Une première tranche d'environ 7890 m<sup>2</sup> de surface de plancher comprenant le Pôle de Vie et ayant pour assiette les lots de la Tranche 1 représentant une superficie totale de 27.159 m<sup>2</sup>, à savoir :

- Le lot n°20 constitué de la parcelle cadastrée section CH 77 d'une surface de 4131 m<sup>2</sup>
  - Le lot n°32 constitué des parcelles cadastrées section CE 939, CH 85 et CH 67 d'une surface de 3073 m<sup>2</sup>
  - Le lot n°31 constitué de la parcelle cadastrée section CE 938 d'une surface de 2802 m<sup>2</sup>
  - Le lot n° 30 constitué de la parcelle cadastrée section CE 937 d'une surface de 2345 m<sup>2</sup>
  - Le lot n° 29 constitué de la parcelle cadastrée section CE 936 d'une surface de 2205 m<sup>2</sup>
  - Le lot n°28.2 constitué de la parcelle cadastrée section CE 934 d'une surface de 4915 m<sup>2</sup>
  - Le lot n°28.2 bis constitué de la parcelle cadastrée section CE 935 d'une surface de 7688 m<sup>2</sup>.
- Une seconde tranche d'environ 7700 m<sup>2</sup> de surface de plancher et ayant pour assiette les lots de la Tranche 2 représentant une superficie totale de 19.993 m<sup>2</sup> :
- Le lot n°21 constitué des parcelles cadastrées section CH 78, CE 929, et CE 930 d'une surface de 6341m<sup>2</sup>
  - Le lot n°22 constitué des parcelles cadastrées section CE 931 et CH 79 d'une surface de 5136 m<sup>2</sup>
  - Le lot n°27 constitué de la parcelle cadastrée section CE 932 d'une surface de 2413 m<sup>2</sup>
  - Le lot n°28.1 constitué de la parcelle cadastrée section CE 933 d'une surface de 6103 m<sup>2</sup>.

Sur la base d'un prix de 75 euros HT par mètre carré de surface de terrain tel que défini dans l'appel à projet et comme confirmé par avis du Pôle d'évaluation domaniale en date du 2 mars 2023, la cession s'effectuera moyennant un prix total de 3 536 400 euros HT, à majorer du montant de la TVA sur marge réparti comme suit :

Cession des lots de la tranche 1 : 2 036 925 euros hors taxe.

Cession des lots de la tranche 2 : 1 499 475,00 euros hors taxe.

Les modalités techniques et financières ainsi que l'ensemble des conditions de cette vente sont plus amplement définies dans le projet de promesse de vente ci-annexée.

Les parties ont convenu de la signature d'une promesse de vente sous conditions suspensives unique portant sur l'unité foncière et de la signature de deux actes authentiques de vente dans des délais différents pour chacune des tranches 1 et 2.

Ce bien est enregistré à l'inventaire physique des équipements sous le numéro 13028003T001.

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 ;
- Le Code de l'Environnement ;
- 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 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- L'avis du Pôle d'évaluation domaniale.

**Oùï le rapport ci-dessus**

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

### **Considérant**

- Que la cession des lots 20, 21, 22, 27, 28.1, 28.2, 28.2bis, 29, 30, 31 et 32 situés au sein de la ZAC Athélia V à la Ciotat doit permettre à la Société COGEDIM PROVENCE de réaliser un programme immobilier de sept bâtiments à destination de bureaux et un bâtiment affecté à un pôle de vie d'une surface de plancher totale de 15 590 m<sup>2</sup>.

### **Délibère**

#### **Article 1 :**

Est approuvée la cession en deux tranches à la société Cogedim Provence, ou à toute personne morale dont une société du groupe ALTAREA COGEDIM détiendra la majorité du capital s'y substituant d'un tènement foncier, d'une surface totale de 47152 m<sup>2</sup>, composé des lots à bâtir ci-dessous :

Tranche 1 représentant une superficie totale de 27159 m<sup>2</sup> à savoir :

Lot n° 20 constitué de la parcelle cadastrée section CH 77

Lot n° 32 constitué des parcelles cadastrées section CE 939, CH 85 et CH 67

Lot n° 31 constitué de la parcelle cadastrée section CE 938

Lot n° 30 constitué de la parcelle cadastrée section CE 937

Lot n° 29 constitué de la parcelle cadastrée section CE 936

Lot n° 28.2 constitué de la parcelle cadastrée section CE 934

Lot n° 28.2 bis constitué de la parcelle cadastrée section CE 935.

Les lots de la tranche 1 devant être vendus au prix de 2036925 euros HT. Lequel prix sera majoré de la TVA sur marge.

Tranche 2 représentant une superficie totale de 29993 m<sup>2</sup>, à savoir :

Lot n° 21 constitué des parcelles cadastrées section CH 78, CE 929, et CE 930

Lot n° 22 constitué des parcelles cadastrées section CE 931 et CH 79 930

Lot n° 27 constitué de la parcelle cadastrée section CE 932

Lot n° 28.1 constitué de la parcelle cadastrée section CE 933.

Les lots de la tranche 2 devant être vendus au prix de 1499475 euros HT. Lequel prix sera majoré de la TVA sur marge.

Soit un prix total de 3 536 400 euros HT pour les lots des tranches 1 et 2, à majorer du montant de la TVA sur marge conformément à l'avis du pôle d'évaluation domaniale.

Est également approuvé le projet de promesse de vente ci-annexé.

**Article 2 :**

Maitre Mathieu Durand, notaire associé de la SAS « EXCEN Marseille » est désigné pour rédiger l'acte authentique en résultant.

**Article 3 :**

L'ensemble des frais liés à la présente acquisition est mis à la charge de l'acquéreur.

**Article 4 :**

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est habilité à signer le projet de promesse de vente ci-annexé, les actes authentiques qui seront réitérés ultérieurement et tous documents inhérents à la présente session.

**Article 5 :**

La recette correspondante sera constatée au budget annexe « Opérations d'Aménagement », section de Fonctionnement, sous politique C140 – Chapitre 70 - Nature 7015 - Fonction 90.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,  
Le Conseiller Délégué,  
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY