communauté du
PAYS D'AIX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 21 JUILLET 2011
PRESIDENCE DE MADAME LE PRESIDENT

2011_B299

OBJET : Développement économique et Emploi - ZAC du Carreau de la Mine à Meyreuil - Point d'information sur la commercialisation et présentation du prévisionnel d'opération

Le 21 juillet 2011, le Bureau de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à la salle des fêtes de Puyricard à Aix-en-Provence sur la convocation qui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 15 juillet 2011, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents :
JOISSAINS MASINI Maryse, Président, Aix-en-Provence - ALBERT Guy, vice-président, Jouques - BARRET Guy, vice-président, Coudoux - BONFILLON Jean, vice-président, Fuveau - BUCCI Dominique, vice-président, Les Pennes Mirabeau - BUCKI Jacques, vice-président, Lambesc - BURLE Christian, vice-président, Peynier - CANAL Jean-Louis, vice-président, Rousset - CHARRIN Philippe, vice-président, Vauvenargues - CHORRO Jean, vice-président, Aix-en-Provence - CIOT Jean-David, vice-président, Le Puy-Sainte-Réparade - CRISTIANI Georges, vice-président, Mimet - DAGORNE Robert, vice-président, Eguilles - DRAOUZIA Fatima, membre du Bureau, Aix-en-Provence - DUFOUR Jean-Pierre, vice-président, Saint-Estève-Janson - DUPERREY Lucien, vice-président, Saint-Antonin-sur-Bayon - GACHON Loïc, vice-président, Vitrolles - GALLESE Alexandre, vice-président, Aix-en-Provence - GARÇON Jacques, membre du bureau, Aix-en-Provence - GERACI Gérard, vice-président, Aix-en-Provence - GERARD Jacky, vice-président, Saint-Cannat - GROSSI Jean-Christophe, conseiller communautaire, Aix-en-Provence - GUINIERI Frédéric, vice-président, Puyloubier - JOUVE Mireille, vice-président, Meyrargues - LAFON Henri, membre du bureau, Pertuis - LAGIER Robert, vice-président, Meyreuil - LARNAUDIE Patricia, membre du bureau, Aix-en-Provence - LONG Danielle, vice-président, Peyrolles-en-Provence - LOUIT Christian, vice-président, Aix-en-Provence - MANCEL Joël, vice-président, Beaurecueil - MARTIN Régis, vice-président, Saint-Marc-Jaumegarde - MARTIN Richard, vice-président, Cabriès - MONDOLONI Jean-Claude, membre du bureau, Vitrolles - MORBELLI Pascale, membre du bureau, Vitrolles - PAOLI Stéphane, membre du bureau, Aix-en-Provence - PERRIN Jean-Marc, membre du bureau, Aix-en-Provence - PIN Jacky, vice-président, Rognes - PIZOT Roger, vice-président, Saint-Paul-lez-Durance - RIVET-JOLIN Catherine, vice-président, Aix-en-Provence - SAEZ Jean-Pierre, vice-président, Venelles - SANGLINE Bruno, membre du bureau, Bouc Bel Air - SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre, membre du bureau, Aix-en-Provence - SLISSA Monique, membre du bureau, Les Pennes Mirabeau - SUSINI Jules, vice-président, Aix-en-Provence - VILLEVIEILLE Robert, vice-président, La Roque d'Anthéron

Excusé(e)s avec pouvoir :
AMIEL Michel, vice-président, Les Pennes Mirabeau, donne pouvoir à BUCCI Dominique - BRAMOULLÉ Gérard, vice-président, Aix-en-Provence, donne pouvoir à SUSINI Jules - BRUNET Danièle, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à PAOLI Stéphane - DELOCHE Gérard, vice-président, Aix-en-Provence, donne pouvoir à RIVET-JOLIN Catherine - DI CARO Sylvaine, membre du bureau, donne pouvoir à PERRIN Jean-Marc PERRIN - FOUQUET Robert, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à GARÇON Jacques - JOISSAINS Sophie, vice-président, Aix-en-Provence, donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse - PELLENC Roger, vice-président, Pertuis, donne pouvoir à LAFON Henri - PERRIN Jean-Marc, vice-président, Bouc Bel Air, donne pouvoir à SANGLINE Bruno - TAULAN Francis, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre

Excusé(e)s :
BOULAN Michel, vice-président, Châteauneuf-le-Rouge - BOYER Michel, vice-président, Simiane-Collongue - FERAUD Jean-Claude, vice-président, Trets - FILIPPI Claude, vice-président, Ventabren - LEGIER Michel, vice-président, Le Tholonet - PIERRON Liliane, membre du bureau, Aix-en-Provence

Monsieur Bruno SANGLINE donne lecture du rapport ci-joint.

communauté du
PAYS D'AIX

06_01

DGA Prospective et Aménagement
Direction des Opérations d'Aménagement

BUREAU DU 21 JUILLET 2011

Rapporteur : Monsieur Roger PELLENC

Objet : DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE – ZAC du Carreau de la Mine à Meyreuil – Point d'information sur la commercialisation et présentation du prévisionnel d'opération
Information du Bureau

Mes Chers Collègues,

L'opération d'aménagement de la ZAC du Carreau de la Mine est aujourd'hui à un stade très avancé. La viabilisation de la zone est terminée et la majeure partie de la ZAC a été commercialisée. Il s'agit de vous présenter un point d'information détaillé sur cet état d'avancement ainsi que le bilan prévisionnel de l'opération actualisé.

Exposé des motifs

Dans le cadre de l'arrêt de l'exploitation minière sur le site du Carreau de la mine à Meyreuil, la Communauté du Pays d'Aix a acquis le 1er décembre 2005 ce patrimoine. Celui-ci avait été déclaré d'intérêt communautaire par le Conseil du 6 février 2004 et une ZAC d'activités a été créée le 6 décembre 2006. Cette ZAC est aménagée en régie par la CPA qui s'est adjoint des compétences d'une équipe d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage, dont fait partie l'architecte urbaniste de la ZAC.

L'aménagement d'un espace d'activités sur ce secteur permet de répondre à plusieurs objectifs :

- Développer l'offre foncière entre Aix en Provence et les zones de la Haute Vallée de l'Arc,
- Créer une opportunité de pérennisation sur le territoire pour les entreprises sortantes de la pépinière d'entreprises Michel CAUCIK,
- Densifier un secteur fortement industrialisé et limiter ainsi l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels.

Cette zone d'activités présente aussi un enjeu en terme d'image et d'intégration urbaine s'agissant de la reconversion d'un site industriel proche du tissu urbain du Plan de Meyreuil.

Le schéma d'aménagement de la ZAC a défini trois secteurs :

- un secteur tertiaire, destiné à accueillir des activités de bureaux en front de la RD6,
- un secteur mixte destiné aux PME / PMI ayant des besoins de bâtiments et d'activités,
- et un secteur industriel situé à l'arrière de la zone.

Afin d'analyser toutes les demandes des entreprises désirant s'implanter sur la ZAC, un Comité d'Agrément a été créé. Présidé par Monsieur le Maire de Meyreuil, il réunit en outre deux élus de cette commune, un élu de la commune de Mimet et un élu communautaire. Par ailleurs, un représentant de Pays d'Aix Développement, de la mission FIBM, le gérant de la pépinière d'entreprise, les techniciens de la commune de Meyreuil et de la CPA, ainsi que l'architecte urbaniste de la ZAC font également partie de ce Comité.

Le Comité, qui s'est réuni à douze reprises depuis sa création en 2007, s'est doté de critères pour le choix des entreprises compte tenu du nombre de demandes, et a défini les grands principes de commercialisation du site :

- Les demandes de terrain par des entreprises à forte valeur ajoutée, génératrices d'emplois, sont privilégiées compte tenu de la petite taille de la zone et du peu de lots disponibles à la commercialisation.
- Le secteur mixte (zone Ueb) est plus particulièrement destiné à accueillir des entreprises sortant de la pépinière d'entreprises Michel CAUCIK.

- Les ERP dits « sensibles » (hôpitaux, écoles, crèches…) et les habitations sont interdits compte tenu des termes de l'arrêté de dépollution.
- Les activités de logistique ne sont pas admises pour éviter de générer des trafics importants proches du Plan de Meyreuil.

Par ailleurs, le Comité d'Agrément a décidé de lancer un appel à projets sur le secteur tertiaire et sur une partie du secteur mixte de la ZAC. Localisé en vitrine de la RD6, il s'agit en effet du point le plus visible de la ZAC. L'objectif était de choisir un opérateur unique pour la construction d'un ensemble de bâtiments homogènes du point de vue architectural et de qualité environnementale. Il a été décidé d'orienter toutes les demandes de petits lots (inférieurs à 1000 m²) vers le futur promoteur, qui proposera dans son programme des locaux (bureaux et ateliers) à la location et à la vente. Un cahier des charges a donc été établi pour encadrer cet appel à projets qui a été remporté par le promoteur immobilier PARTENAIRE IMMOBILIER PROVENCE (PARIMPRO). Ce choix a été validé par le bureau du 13 mars 2009 et la cession du lot a été décidée au Bureau du 10 juin dernier.

A ce jour, 94 demandes de terrains ont été répertoriées et analysées par le Comité d'Agrément. La commercialisation de la ZAC du Carreau de la mine est donc à un stade très avancé, seulement trois lots sont encore disponibles à la vente. Vous trouverez ci-joint un plan récapitulant l'état de commercialisation de la zone suite aux décisions prises par le Comité d'Agrément de la ZAC et validées par le Bureau.

Les travaux de viabilisation et d'aménagement de la ZAC, qui ont démarré en janvier 2010, se sont terminés à la fin du mois de juin 2011 et l'inauguration de la ZAC Communautaire est prévue en septembre prochain.

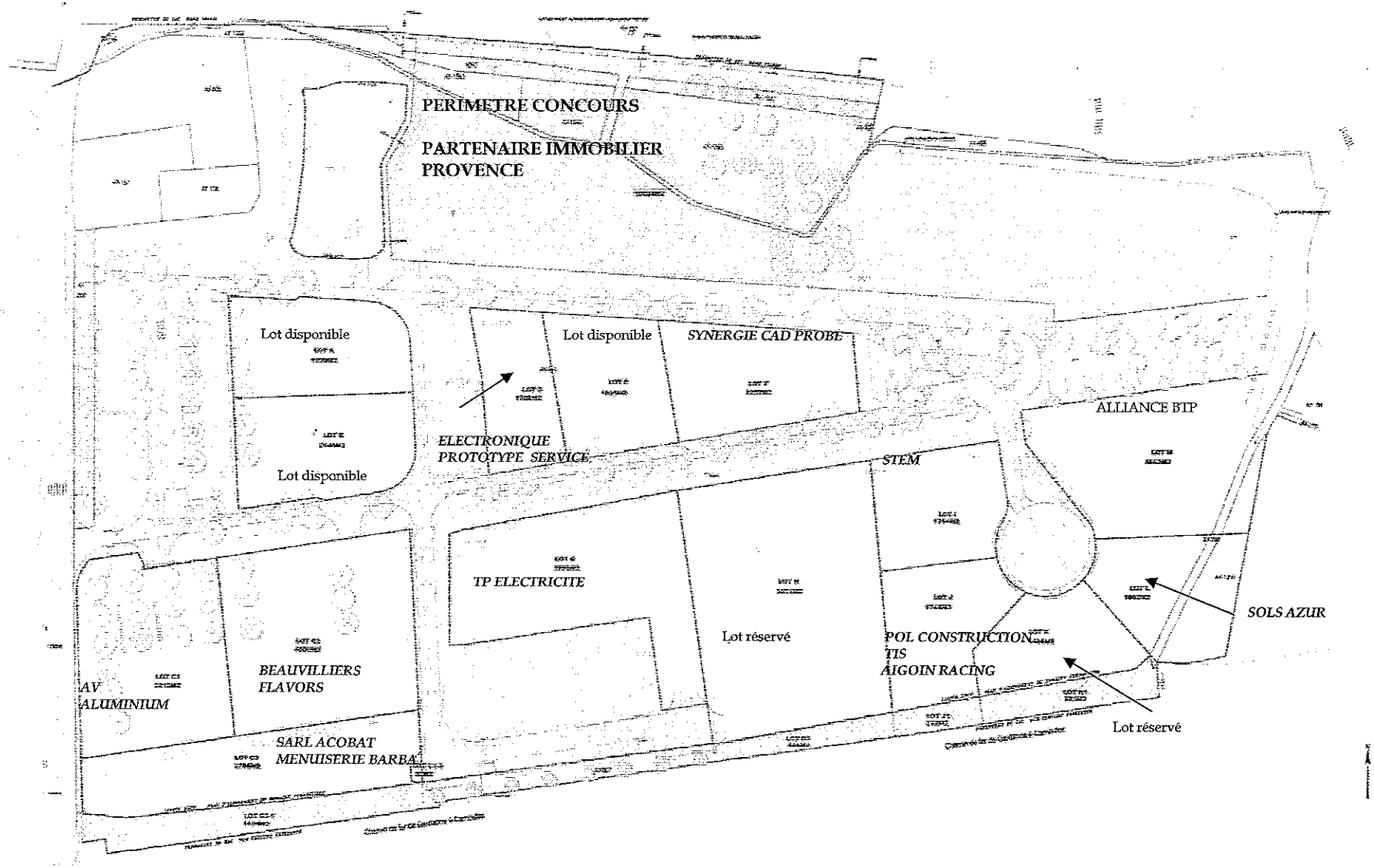
Concernant le bilan de l'opération, vous trouverez ci-joint l'état actualisé des dépenses et des recettes réalisées et à venir.

Le bilan prévisionnel d'opération établi dans le cadre du dossier de réalisation en 2007 prévoyait un montant des travaux de 3,3 millions d'euros et des recettes de cession pour 4,2 millions d'euros. Le déficit d'opération était alors d'un peu moins de 200.000 €. Les difficultés d'aménagement de ce site constitué de remblais minier ont conduit en 2008 à augmenter le programme des travaux à 3,7 millions d'euros. Parallèlement, les recettes de cession des terrains étaient recalculées par rapport aux surfaces cessibles définies suite au plan d'exécution des travaux et revues à la baisse (moins 300.000 €). Le déficit prévisionnel d'opération en 2009 était alors de 900.000 €.

Le Comité d'Agrément a ensuite décidé d'augmenter le prix de vente et la CPA a perçu une subvention complémentaire du FIBM en raison des contraintes d'aménagement du site. Ces recettes supplémentaires permettent aujourd'hui de revenir à un déficit prévisionnel d'environ 600.000 €.

Au vu des éléments qui précède, je vous demande, mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **PRENDRE ACTE** du présent point d'information sur la commercialisation et de la présentation du prévisionnel d'opération



Document d'information – 07.06.11

BILAN EXTRACOMPTABLE – ZAC DU CARREAU DE LA MINE AU 31/12/2010

DEPENSES							RECETTES						
LIBELLE	REALISE 2010	RESTE A REALISER 2011	RESTE A REALISER 2012	RESTE A REALISER 2013	RESTE A REALISER 2014	TOTAL	LIBELLE	REALISE 2010	RESTE A REALISER 2011	RESTE A REALISER 2012	RESTE A REALISER 2013	RESTE A REALISER 2014	TOTAL
ACQUISITIONS FONCIERES	900 000,00 €	22 070,00 €	32 000,00 €	- €	- €	954 070,00 €	CESSIONS	12 003,00 €	412 500,00 €	1 900 000,00 €	565 000,00 €	1 167 945,00 €	4 057 448,00 €
TRAVAUX	2 716 765,02 €	1 067 596,88 €	40 000,00 €	- €	- €	3 824 361,90 €	SUBVENTIONS	- €	440 000,00 €				440 000,00 €
ETUDES ET MOE	199 230,09 €	49 665,19 €	1 200,00 €	1 200,00 €	1 220,00 €	252 515,28 €	PARTICIPATION ERDF		112 457,75 €				112 457,75 €
HONORAIRES DIVERS	93 524,07 €	79 038,80 €	14 000,00 €	- €	- €	186 562,87 €							
TOTAL 5110 193,70 €	**3 909 519,18 €**	**1 218 370,67 €**	**87 200,00 €**	**1 200,00 €**	**1 220,00 €**	**5 217 509,85 €**	**TOTAL**	**12 003,00 €**	**964 957,75 €**	**1 900 000,00 €**	**565 000,00 €**	**1 167 945,00 €**	**4 609 905,75 €**
Solde d'opération = - 607 604,10 €													

2011_B299

OBJET : Développement économique et Emploi - ZAC du Carreau de la Mine à Meyreuil - Point d'information sur la commercialisation et présentation du prévisionnel d'opération

Après en avoir pris connaissance, le Bureau de la Communauté du Pays d'Aix prend acte du rapport qui précède et le transforme en délibération.

Le Président de la Communauté du Pays d'Aix
Maryse JOISSAINS MASINI

Acte rendu exécutoire par transmission
En Sous-préfecture d'Aix-en-Provence
Le 27 JUIL. 2011