

Accusé de réception en préfecture  
013-241300276-20120127-2012\_B001-DE  
Date de télétransmission : 30/01/2012  
Date de réception préfecture : 30/01/2012



ACTE RENDU EXECUTOIRE  
PAR APPLICATION DES  
FORMALITES DE TELE-  
TRANSMISSION AU  
CONTROLE DE LEGALITE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE  
SEANCE DU 27 JANVIER 2012  
PRESIDENCE DE MONSIEUR JOËL MANCEL

**2012\_B001**

**OBJET : Développement économique et emploi – Zones d'activités - ZAC communautaire de la Burlière à Trets - Tranche 1 - Concession d'aménagement avec la SPLA "Pays d'Aix Territoires" - Accord pour l'acquisition de terrains par l'aménageur**

Le 27 janvier 2012, le Bureau de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à la salle polyvalente de Saint-Marc-Jaumegarde, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 20 janvier 2012, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales

**Etaient Présents :**

ALBERT Guy, vice-président, Jouques – BARRET Guy, vice-président, Coudoux – BONFILLON Jean, vice-président, Fuveau - BOULAN Michel, vice-président, Châteauneuf-le-Rouge – BOYER Michel, vice-président, Simiane-Collongue – 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 – CRISTIANI Georges, vice-président, Mimet – DI CARO Sylvaine, membre du bureau, Aix-en-Provence – DUFOUR Jean-Pierre, vice-président, Saint-Estève-Janson – DUPERREY Lucien, vice-président, Saint-Antonin-sur-Bayon – FERAUD Jean-Claude, vice-président, Trets – GERACI Gérard, vice-président, Aix-en-Provence – GROSSI Jean-Christophe, membre du bureau, Aix-en-Provence – JOUVE Mireille, vice-président, Meyrargues – LAFON Henri, membre du bureau, Pertuis – LAGIER Robert, vice-président, Meyreuil – LEGIER Michel, vice-président, Le Tholonet – LONG Danièle, vice-président, Peyrolles-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 – PELLENC Roger, vice-président, Pertuis – PERRIN Jean-Marc, membre du bureau, Aix-en-Provence – PERRIN Jean-Claude, vice-président, Bouc-Bel-Air – PIERRON Liliane, membre du bureau, Aix-en-Provence – PIN Jacky, vice-président, Rognes – RIVET-JOLIN Catherine, vice-président, Aix-en-Provence – 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 – TAULAN Francis, membre du bureau, Aix-en-Provence – VILLEVIELLE Robert, vice-président, La Roque d'Anthéron

**Excusé(e)s avec pouvoir :**

AMIEL Michel, vice-président, Les Pennes-Mirabeau, donne pouvoir à SLISSA Monique – CIOT Jean-David, vice-président, Le Puy-Sainte-Réparate, donne pouvoir à CANAL Jean-Louis – DELOCHE Gérard, vice-président, Aix-en-Provence, donne pouvoir à GERACI Gérard – DRAOUZIA Dabha, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à GROSSI Jean-Christophe – FILIPPI Claude, vice-président, Ventabren, donne pouvoir à CRISTIANI Georges – FOUQUET Robert, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à DI CARO Sylvaine – GACHON Loïc, vice-président, Vitrolles, donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude – JOISSAINS Sophie, vice-président, Aix-en-Provence, donne pouvoir à RIVET-JOLIN Catherine – JOISSAINS-MASINI Maryse, président, donne pouvoir à CHORRO Jean – LARNAUDIE Patricia, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – LOUIT Christian, vice-président, Aix-en-Provence, donne pouvoir à PIERRON Liliane – PAOLI Stéphane, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à TAULAN Francis – SAEZ Jean-Pierre, vice-président, Venelles, donne pouvoir à CHARRIN Philippe – SUSINI Jules, vice-président, Aix-en-Provence, donne pouvoir à PERRIN Jean-Marc

**Excusé(e)s :**

BRAMOULLÉ Gérard, vice-président, Aix-en-Provence – BRUNET Danièle, membre du bureau, Aix-en-Provence – DAGORNE Robert, vice-président, Egulilles – GALLESE Alexandre, vice-président, Aix-en-Provence – GARÇON Jacques, membre du bureau, Aix-en-Provence – GERARD Jacky, vice-président, Saint-Cannat – GUINIERI Frédéric, vice-président, Puyloubier – PIZOT Roger, vice-président, Saint-Paul-Lez-Durance

Monsieur Roger PELLENC donne lecture du rapport ci-joint.

**06\_1\_04**

**BUREAU DU 27 JANVIER 2012**

Rapporteur : Monsieur Roger PELLENC

**Thématique : Développement économique et emploi – Zones d'activités**

**Objet : ZAC Communautaire de la Burlière à Trets, tranche 1 – Concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires – Accord pour l'acquisition de terrains par l'aménageur**  
**Décision du Bureau**

Mes Chers Collègues,

L'aménagement de la tranche 1 de la zone d'activités de la Burlière à Trets a été concédé à la SPLA Pays d'Aix Territoires. Une de ses premières missions est la maîtrise du foncier sur le périmètre concédé. Conformément aux dispositions de l'article 10 du traité de Concession, il s'agit d'autoriser la SPLA à acquérir deux terrains indispensables au démarrage de l'opération et dont les prix sont supérieurs aux estimations de France Domaines.

**Exposé des motifs :**

La ZAC de la Burlière, qui s'étend sur 23 ha au total, est un projet réalisable en tranches successives. La première tranche de l'opération, en extension directe de la zone existante, permettra d'accueillir certes, de nouvelles entreprises, mais aussi celles actuellement implantées dans le secteur Cassin directement au sud de la voie ferrée. Leur déménagement initialisera la réalisation du programme de logements et d'équipements prévus sur ce site dans le cadre de la ZAC du Centre Ancien, en cours sur la Commune.

Les deux projets sont donc étroitement liés. La première tranche de la ZAC de la Burlière qui correspond en partie aux besoins de ces entreprises, a été concédée à la SPLA par délibération en date du 29 septembre 2010.

Dans ce cadre, le concessionnaire a pour mission notamment de s'assurer la maîtrise foncière de l'opération. L'article 10 du traité de Concession précise que les acquisitions doivent être réalisées au vu de l'avis de France Domaines et que « l'acquisition ou la prise à bail à un prix supérieur à celui de l'avis de France Domaines nécessite l'accord exprès du concédant ».



Les négociations foncières sur la Burlière, dont certaines avaient été entamées avec la CPA, ont été poursuivies par la SPLA. Deux propriétaires, dont les parcelles représentent à elles seules plus de la moitié de la première tranche de la ZAC (Cf. annexe jointe), sont aujourd'hui d'accord pour vendre leurs terrains mais à des prix supérieurs aux dernières estimations rendues par France Domaines.

Nous sommes donc saisis par la SPLA - conformément à l'article 10 de la convention de concession - qui souhaite recueillir notre accord express sur ces transactions.

**S'agissant de la parcelle CH300**, plusieurs estimations différentes ont été rendues par les domaines depuis 2005 selon l'évolution des règles d'urbanisme dans le secteur (de 27 €/m<sup>2</sup> à cette époque à 18 €/m<sup>2</sup> dernièrement). Dans ce contexte, les négociations menées par la SPLA ont abouti à un accord pour une vente à 30 €HT/m<sup>2</sup> soit 1 999 550€HT, sous réserve du bornage définitif.

**En ce qui concerne la parcelle CH65**, le terrain est estimé par France Domaines à 20€HT/m<sup>2</sup>. Le propriétaire est vendeur au prix de 248 950 €HT (25 €HT/m<sup>2</sup>), soit 25% de plus que l'estimation, ce qui représente approximativement l'indemnité de remploi appliquée usuellement en cas d'expropriation.

Il convient aussi de savoir qu'au moment de la rédaction du contrat de concession, compte tenu des oscillations des avis de France Domaine qui ne permettaient pas d'afficher une lisibilité de la valeur du foncier sur ce secteur, **le bilan financier de l'opération avait été bâti sur cette base.**



Il est patent que l'acquisition de ces deux terrains comme proposé par la SPLA présente un **intérêt majeur** pour avancer dans la réalisation **concrète et opérationnelle** des deux ZAC communautaires : très directement pour la ZAC de la Burlière et indirectement pour celle du centre ancien et évite d'attendre l'aboutissement d'une **longue et aléatoire procédure d'expropriation**. Pour toutes ces raisons et dans la mesure où l'économie générale de l'opération n'est pas modifiée, il est proposé d'autoriser la SPLA à acquérir les parcelles concernées aux prix indiqués ci-dessus.

### **Visas :**

VU l'exposé des motifs ;

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L1531-1 ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L300-4 et suivants ;

VU la délibération du Conseil Communautaire n°2004-A180 25 juin 2004 déclarant d'intérêt communautaire la création d'une zone d'activités économiques à Trets et l'extension de la Burlière,

VU la délibération du Conseil Communautaire n°2009-A106 du 26 juin 2009 créant la ZAC ;

VU la délibération n°2009\_A143 du 29 juillet 2009 déléguant au bureau l'approbation les acquisitions et cession foncières ainsi que toutes les opérations nécessaires à la réalisation de zone d'activités intercommunales ;

VU la délibération du Bureau de la Communauté n°2010-B432 du 29 septembre 2010 confiant la réalisation de la tranche 1 de la ZAC de la Burlière à Trets à la SPLA Pays d'Aix Territoires ;

VU le traité de concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC de la Burlière ;

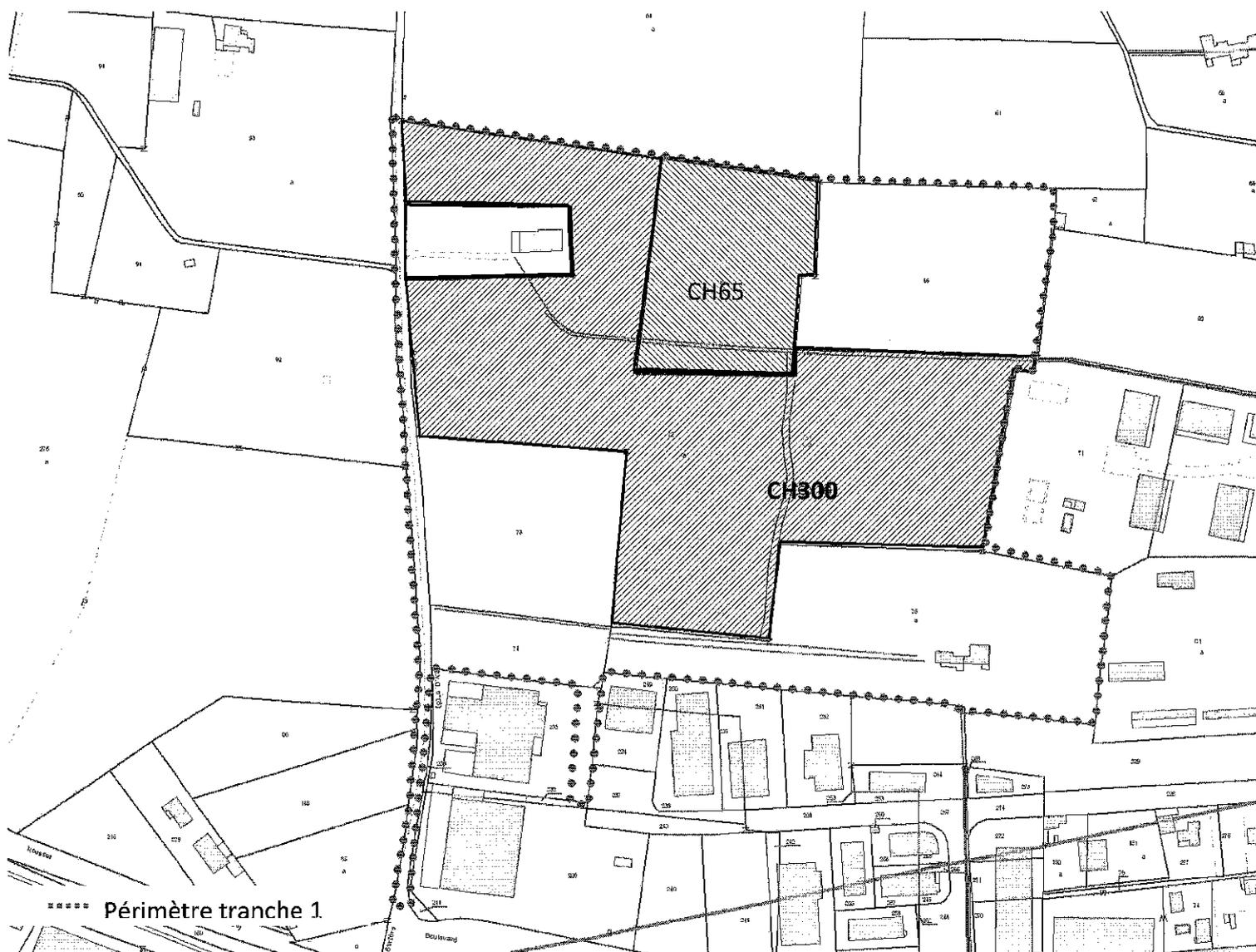
VU l'avis de la Commission de Développement Economique en date du 12 janvier 2012 ;

### **Dispositif :**

Au vu de ce qui précède, je vous demande, Mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **AUTORISER** la SPLA Pays d'Aix Territoires à acquérir les terrains cadastrés CH300 et CH65, pour des montants respectifs de 1 199 550 €HT (30 €HT/m<sup>2</sup>) et de 248 950€HT (25 €HT/m<sup>2</sup>) sous réserve des bornages définitifs.
- **AUTORISER** Madame le Président ou son représentant à signer tout document qui en serait la cause ou la conséquence.

# ZAC de la Burlière



**OBJET : Développement économique et emploi – Zones d'activités - ZAC communautaire de la Burlière à Trets - Tranche 1 - Concession d'aménagement avec la SPLA "Pays d'Aix Territoires" - Accord pour l'acquisition de terrains par l'aménageur**

---

VU la délibération n° 2009-A143 du 29 juillet 2009 portant délégation d'attributions au Bureau ;

**Se sont abstenus** : BOYER Michel – CANAL Jean-Louis – DUFOUR Jean-Pierre

Après en avoir délibéré, le Bureau de la Communauté du Pays d'Aix adopte à l'unanimité le rapport qui précède et le transforme en délibération.

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

30 JAN, 2012

