

2012_A109

OBJET : ZAC Communautaire du Quartier de Lenfant à Aix-en-Provence – Modification du dossier de réalisation de la ZAC et détermination du montant des participations aux équipements publics de la ZAC

Le 12 juillet 2012, le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à la salle des fêtes Emilien Ventre à Rousset, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 6 juillet 2012, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales.

Étaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse - AGARRAT Henri - AGOPIAN Jacques - ALBERT Guy - AREZKI Alain - ARNAUD Christian - BABULEAUD Jean-Pierre - BARRET Guy - BAUTZMANN Marcel - BELLUCCI Angélique - BENON Charlotte - BLAIS Jean-Paul - BONFILLON Jean - BONTHOUX Odile - BOULAN Michel - BOYER Michel - BRAMI Helliot - BRAMOULLÉ Gérard - BUCCI Dominique - BURLE Christian - CANAL Jean-Louis - CASSAN René - CATELIN Mireille - CHARDON Robert - CHEVALIER Eric - CIOT Jean-David - CRISTIANI Georges - CURINIER Erick - DAGORNE Robert - DAVENNE Chantal - DE PERETTI François-Xavier - DELAVET Christian - DELOCHE Gérard - DEMENGE Jean - DEVESA Brigitte - DI CARO Sylvaine - DUFOUR Jean-Pierre - DUPERREY Lucien - FERAUD Jean-Claude - FERAUD Pierre - GACHON Loïc - GALLESE Alexandre - GARÇON Jacques - GASCUEL Jean - GERACI Gérard - GERARD Jacky - GROSEDMANGE Gérard - GROSSI Jean-Christophe - GUINIERI Frédéric - HAMARD-OULMI Nadira - JAUME Emmanuelle - JOISSAINS Sophie - JOUVE Mireille - LAGIER Robert - LECLERC Jean-François - LICCIA Marcel - LONG Danielle - LOUIT Christian - MANCEL Joël - MARTIN Richard - MARTIN Régis - MATAS Henri - MAURET Jacques - MAURICE Jany - MERSALI Malik - MONDOLONI Jean-Claude - MORBELLI Pascale - MOUGIN Jacques - MOYA Patrick - MUSSET Alain - NICOLAOU Jean-Claude - ORCIER Annie - PAOLI Stéphane - PATOT Gérard - PELLENC Roger - PERRIN Jean-Claude - PERRIN Jean-Marc - PIN Jacky - PIZOT Roger - POITOU Frédéric - RENAUDIN Michel - RIVET-JOLIN Catherine - ROUARD Alain - ROUGIER Jacques - ROUSSEL Jacques - SANGLINE Bruno - SANTAMARIA Danielle - SILVESTRE Catherine - SUSINI Jules - TAULAN Francis - TERME Françoise - TRINQUIER Noëlle - VEYRUNES Bernard - VILLEVIEILLE Robert

Étai(en)t excusé(s) et suppléé(s) : GOUIRAND Daniel suppléé par CHALLIER Antoinette - MALLET Raymond suppléé par MAUNIER André - ROVARINO Isabelle suppléée par MENGEAUD Julien - SAEZ Jean-Pierre suppléé par CLAVEL Caroline

Étai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-21 du Code Général des Collectivités

Territoriales : AMAROUCHE Annie donne pouvoir à PELLENC Roger - AMIEL Michel donne pouvoir à ORCIER Annie - BARBAT-BLANC Odile donne pouvoir à PERRIN Jean-Marc - BENNOUR Dabha donne pouvoir à RIVET-JOLIN Catherine - BERNARD Christine donne pouvoir à GALLESE Alexandre - BRUNET Danièle donne pouvoir à JOISSAINS Sophie - CONTE Marie-Ange donne pouvoir à FERAUD Pierre - DECARA Yannick donne pouvoir à SUSINI Jules - DESCLOUX Odette donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude - DILLINGER Laurent donne pouvoir à GROSSI Jean-Christophe - FENESTRAZ Martine donne pouvoir à LOUIT Christian - FILIPPI Claude donne pouvoir à CRISTIANI Georges - FOUQUET Robert donne pouvoir à TERME Françoise - GARCIA Daniel donne pouvoir à PATOT Gérard - GUINDE André donne pouvoir à AGOPIAN Jacques - LAFON Henri donne pouvoir à HAMARD OULMI Nadira - LARNAUDIE Patricia donne pouvoir à SILVESTRE Catherine - MEDVEDOWSKY Alexandre donne pouvoir à DAVENNE Chantal - MERGER Reine donne pouvoir à DELOCHE Gérard - MICHEL Claude donne pouvoir à MERSALI Malik - MICHEL Marie-Claude donne pouvoir à RENAUDIN Michel - MOHAMMEDI Amaria donne pouvoir à MATAS Henri - MOINE Anne donne pouvoir à PIN Jacky - OLLIVIER Arlette donne pouvoir à GERACI Gérard - PIERRON Liliane donne pouvoir à DI CARO Sylvaine - PORTE Henri-Michel donne pouvoir à GACHON Loïc - POTIE François donne pouvoir à DAGORNE Robert - SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre donne pouvoir à TAULAN Francis - SLISSA Monique donne pouvoir à BUCCI Dominique - TONIN Victor donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse

Étai(en)t excusé(es) sans pouvoir : BORDET André - BOUTILLOT Guy - BUCKI Jacques - CHARRIN Philippe - CHAZEAU Maurice - CHORRO Jean - DEVAUX Pierre - DUCATEZ-CHEVILLARD Christine - GARNIER Eliane - GOURNES Jean-Pascal - GUEZ Daniel - JONES Michèle - LEGIER Michel - NELIAS Mireille - VALETA Marie-José - VENEL Gérard

Secrétaire de séance : Stéphane PAOLI

Madame Catherine RIVET-JOLIN donne lecture du rapport ci-joint.

06_1_01

CONSEIL DU 12 JUILLET 2012

Rapporteurs : Monsieur Roger PELLENC
Madame Catherine RIVET - JOLIN

Thématique : Développement économique et emploi – Zones d'activités

**Objet : ZAC Communautaire du Quartier de Lenfant à Aix-en-Provence –
Modification du dossier de réalisation de la ZAC et détermination du
montant des participations aux équipements publics de la ZAC
Décision du Conseil**

Mes Chers Collègues,

La ZAC du Quartier de Lenfant à Aix-en-Provence a été créée le 11 décembre 2009 et concédée à la SPLA Pays d'Aix Territoires par décision du bureau du 4 février 2010 sur la base d'un dossier de réalisation établi en 2010. Il s'agit, dans un premier temps, de modifier le dossier de réalisation pour tenir compte des évolutions du bilan liées aux modifications du programme des travaux et aux ajustements du poste foncier. Par ailleurs, le code de l'urbanisme prévoit que lorsque qu'une construction en ZAC est édifée sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession par l'aménageur de la zone, une convention doit prévoir les conditions dans lesquelles celui-ci participe au coût des équipements de la zone. Il s'agit donc, dans un second temps, de déterminer le montant de ces participations en tenant des modifications apportées au dossier de réalisation de la ZAC.

Exposé des motifs :

Depuis février 2010, en sa qualité de concessionnaire, la SPLA assure la maîtrise d'ouvrage de l'opération et a donc entamé les missions qui lui sont dévolues à savoir :

- la maîtrise foncière, y compris par le biais de la mise en œuvre d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- les formalités légales, réglementaires et techniques liées à la réalisation de l'opération, (procédure Loi sur l'Eau) ;
- la réalisation des ouvrages et équipements prévus au programme des équipements publics de la ZAC, y compris la remise des équipements à leur gestionnaire respectif ;
- la commercialisation des lots ;
- la gestion administrative, financière et comptable de l'opération.

Parallèlement à ces missions générales, le concessionnaire est chargé de la modification ou de la révision des documents de programme de la ZAC, tel que le dossier de réalisation, et de la préparation des conventions de participation prévues à l'article L 311-4 du code de l'urbanisme qui doivent être conclues entre la CPA, la SPLA et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain auprès du concessionnaire.

I – Modification du dossier de réalisation de la ZAC

Une première tranche opérationnelle située au nord de la ZAC sur les terrains anciennement CPA a démarré permettant la commercialisation d'environ 75.000 m² de SHON. Pour cela, les dossiers techniques ont été élaborés sur cette première tranche, le schéma viaire de la ZAC a été modifié, des acquisitions foncières réalisées et les négociations pour les terrains de la seconde tranche en cours de finalisation. Compte tenu de ces éléments, il est nécessaire aujourd'hui de corriger le programme des équipements publics (PEP) de la ZAC approuvé le 25 février 2010 ainsi que son montant, et d'ajuster le poste foncier du bilan prévisionnel.

Les modifications apportées au PEP sont les suivantes :

- La requalification de la rue Delaunay : cette voie, réalisée en 2003, permettait de desservir les trois lots du lotissement industriel réalisé à l'époque par la CPA. Or, son état fort dégradé et l'absence de la lisibilité des différentes fonctionnalités sur cette

route (chaussée, stationnement, trottoirs...) nécessitent des travaux de surfaces permettant la mise à niveau de cette rue avec les autres voies de la ZAC.

- La modification du tracé de la rue Hennebique prolongée : la voie de desserte interne de la partie sud de la ZAC devait être raccordée à la rue Hennebique de l'opération Gustave Eiffel. L'exécution de ce raccordement nécessite l'acquisition d'un terrain classé constructible et ce à titre onéreux. Or, les études hydrauliques ont montré la grande difficulté de réaliser le raccordement sur la voie Hennebique, le point de raccordement étant situé en zone inondable à risque fort. Il est donc apparu beaucoup plus sécurisant, techniquement plus simple et économiquement plus intéressant de ramener la rue à créer sur le giratoire existant rue Claude Nicolas LEDOUX. Là encore, l'emprise de la voie et sa géométrie demeurent inchangées.

- Le programme de travaux de viabilisation (PRO) a été réalisé sur la première tranche, et le dossier de demande d'autorisation au titre de la Loi sur l'eau pour l'ensemble de la ZAC, établi et communiqué à la Préfecture pour enquête publique. De ce fait, l'ajustement des prix du programme initial au stade du dossier PRO permet certaines économies car chaque poste de dépenses a été précisé et diminué par rapport aux prévisions ce qui conduit à supprimer en grande partie le poste aléas du bilan initial.

Au final, la modification du PEP n'engendre aucun surcoût financier et permet même une réduction d'environ 500.000 € du montant des travaux.

Par ailleurs, le poste foncier a également diminué compte tenu des estimations plus précises de la valeur des terrains acquis et en cours de négociations. Enfin, certains terrains ne seront pas acquis par la SPLA et les futurs constructeurs devront s'acquitter de participations aux équipements publics de la ZAC conformément à l'article L311-4 du code de l'urbanisme ce qui conduit à une nouvelle répartition des recettes entre charges foncières et participations constructeurs.

Ainsi, le dossier de réalisation de la ZAC du Quartier de Lenfant est modifié de la manière suivante :

- le projet de programme des équipements publics prend en compte les modifications de travaux,
- le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ainsi que le tableau de répartition de gestion des équipements demeurent inchangés,
- le planning prévisionnel de l'opération est recalé,

- les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, c'est-à-dire le bilan prévisionnel de l'opération, sont ajustées pour tenir compte des éléments détaillés précédemment.

Le nouveau bilan prévisionnel de l'opération s'établit de la manière suivante :

DEPENSES (€ HT)		RECETTES (€ HT)	
Foncier	5.223.380	Cessions	15.993.580
Travaux	5.889.560	Participation CPA (apport de terrain)	1.646.136
Etudes Honoraires	684.801	Participations constructeurs	4.336.136
Frais divers	50.000	Autres recettes	59.843
Frais financiers	599.777		
Rémunération aménageur	1.049.955		
TOTAL DEPENSES	13.497.474	TOTAL RECETTES	20.389.558
Résultat d'opération	6.892.085		
TOTAL	20.389.558		

Globalement, les dépenses diminuent d'environ 1,9 millions d'euros HT et les recettes restent similaires.

Selon les termes des articles R.311-9 et R.311-5 du code de l'urbanisme, l'acte qui approuve le dossier de réalisation modificatif et le nouveau programme des équipements publics fait l'objet de mesures de publicité et d'information. La délibération sera donc affichée pendant un mois au siège de la CPA ainsi qu'en mairie d'Aix-en-Provence. Mention de cet affichage sera insérée dans un journal local.

Le dossier de réalisation modificatif de la ZAC est consultable dans les locaux de la CPA, Secrétariat Général – Cellule Assemblées, ainsi qu'en séance.

II – Détermination du montant des participations aux équipements publics de la ZAC

Dans le cadre de la ZAC, des constructions seront édifiées sur des terrains non acquis auprès de l'aménageur. Les futurs constructeurs devant participer au coût des équipements publics de l'opération, il convient d'arrêter le montant au m² de surface de plancher dont ils devront s'acquitter auprès de l'aménageur, calculé sur une assiette de dépenses actualisée telle qu'elle ressort du nouveau bilan prévisionnel.

Compte tenu du nouveau bilan, cette assiette de dépense s'élève à 8,5 millions d'euros HT. La constructibilité totale de l'opération étant de 141.905 m², le montant unitaire des participations dues au titre du L.311-4 du code de l'urbanisme est de 59,86 € HT/m² de surface de plancher.

Sur cette base, les conventions tripartites CPA/SPLA/constructeurs à établir ultérieurement seront soumises à l'approbation de l'instance compétente de la CPA.

Visas :

VU l'exposé des motifs,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles R.311-5, R.311-7, R311-8, R.311-9 et L.311-4 ;

VU les délibérations du Conseil Communautaire n°2001-A046 du 20 juillet 2001 déclarant d'intérêt communautaire l'aménagement du Quartier de Lenfant à Aix-en-Provence et n°2006-A167 du 22 juin 2006 décidant le lancement de la procédure de ZAC ;

VU la délibération du Conseil Communautaire n°2009-A221 du 11 décembre 2009 créant la ZAC ;

VU la délibération n°2010-A012 du Conseil Communautaire du 25 février 2010 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC et son programme des équipements publics ;

VU la délibération n°2010-B026 du bureau communautaire du 4 février 2010 concédant la réalisation de la ZAC du Quartier de Lenfant à la SPLA ;

VU le traité de concession entre la CPA et la SPLA Pays d'Aix Territoires pour l'aménagement de la ZAC du Quartier de Lenfant notifié le 18 mars 2010 ;

VU le dossier de réalisation modificatif ;

VU l'avis du Bureau communautaire du 12 juillet 2012 ;

VU l'avis de la commission développement économique du 7 juin 2012.

Dispositif :

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

- **APPROUVER** le programme des équipements publics de la ZAC du Quartier de Lenfant à Aix-en-Provence ;
- **APPROUVER** le dossier de réalisation modificatif de la ZAC ;
- **DIRE** que le montant de participation aux équipements publics de la ZAC s'élève à 59,86 € HT/m² de surface de plancher ;
- **AUTORISER** le Président ou son représentant à signer tous documents pris en application de la présente délibération.

OBJET : ZAC Communautaire du Quartier de Lenfant à Aix-en-Provence – Modification du dossier de réalisation de la ZAC et détermination du montant des participations aux équipements publics de la ZAC

Vote sur le rapport

Inscrits	144
Votants	128
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	128
Majorité absolue	65
Pour	128
Contre	0
Ne prennent pas part au vote	0

Etai(en)t présent(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t présent(s) et se sont abstenus :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et se sont abstenus :

Néant

Après en avoir délibéré, le Conseil de Communauté adopte à l'unanimité le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil présents
Maryse JOISSAINS MASINI



17 JUIL. 2012