



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



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE

SEANCE DU 12 JUILLET 2012

PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

2012_B289

OBJET : Zones d'Activités - ZAC Communautaire du Quartier de Lenfant à Aix-en-Provence - Concession d'aménagement avec la SPLA "Pays d'Aix Territoires" - Accord pour l'acquisition de terrain par l'aménageur

Le 12 juillet 2012, le Bureau 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.

Etaient Présents :

JOISSAINS MASINI Maryse, président, Aix-en-Provence – ALBERT Guy, vice-président, Jouques – AMIEL Michel, vice-président, Les Pennes-Mirabeau – BARRET Guy, vice-président, Coudoux – BONFILLON Jean, vice-président, Fuveau – BOULAN Michel, vice-président, Châteauneuf-le-Rouge – BOYER Michel, vice-président, Simiane-Collongue – BRAMOULLÉ Gérard, vice-président, Aix-en-Provence – BUCCI Dominique, vice-président, Les Pennes-Mirabeau – BURLE Christian, vice-président, Peynier – CANAL Jean-Louis, vice-président, Rousset – CHORRO Jean, vice-président, Aix-en-Provence – CIOT Jean-David, vice-président, Le Puy-Sainte-Réparate – CRISTIANI Georges, vice-président, Mimet – DAGORNE Robert, vice-président, Eguilles – DELOCHE Gérard, vice-président, Aix-en-Provence – 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 – GACHON Loïc, vice-président, Vitrolles – GARÇON Jacques, membre du bureau, Aix-en-Provence – GERACI Gérard, vice-président, Aix-en-Provence – GUINIERI Frédéric, vice-président, Puylobier – JOISSAINS Sophie, vice-président, Aix-en-Provence – LAFON Henri, membre du bureau, Pertuis – LAGIER Robert, vice-président, Meyreuil – 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 – PELLENC Roger, vice-président, Pertuis – PERRIN Jean-Claude, vice-président, Bouc-Bel-Air – 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 – SANGLINE Bruno, membre du bureau, Bouc-Bel-Air – SUSINI Jules, vice-président, Aix-en-Provence – TAULAN Francis, membre du bureau, Aix-en-Provence – VILLEVIEILLE Robert, vice-président, La Roque d'Anthéron.

Excusé(s) avec pouvoir :

BENNOUR Dabha, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à DELOCHE Gérard – BRUNET Danièle, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à JOISSAINS Sophie – FILIPPI Claude, vice-président, Ventabren, donne pouvoir à CRISTIANI Georges – FOUQUET Robert, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à TAULAN Francis – GALLESE Alexandre, vice-président, Aix-en-Provence, donne pouvoir à CHORRO Jean – GROSSI Jean-Christophe, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à PERRIN Jean-Marc – JOUVE Mireille, vice-président, Meyrargues, donne pouvoir à ALBERT Guy – LARNAUDIE Patricia, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à PAOLI Stéphane – PIERRON Liliane, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à GERACI Gérard – SAEZ Jean-Pierre, vice-président, Venelles, donne pouvoir à JOISSAINS-MASINI Maryse – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à DI CARO Sylvaine

Excusé(e)s :

BUCKI Jacques, vice-président, Lambesc – CHARRIN Philippe, vice-président, Vauvenargues – GERARD Jacky, vice-président, Saint-Cannat – LEGIER Michel, vice-président, Le Tholonet – SLISSA Monique, membre du bureau, Les Pennes-Mirabeau

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

06_1_03

BUREAU DU 12 JUILLET 2012

Rapporteur : Roger PELLENC

Co-rapporteur : Catherine RIVET - JOLIN

Thématique : Développement économique et emploi – Zones d'activités

**Objet : ZAC Communautaire du Quartier de Lenfant à Aix en Provence -
Concession d'aménagement avec la SPLA "Pays d'Aix Territoires" - Accord
pour l'acquisition de terrain par l'aménageur
Décision du Bureau**

Mes Chers Collègues,

L'aménagement de la ZAC Communautaire du Quartier de Lenfant à Aix en Provence a été concédé à la SPLA Pays d'Aix Territoires en février 2010. Une première tranche d'opération est aujourd'hui en cours sur le foncier anciennement maîtrisé par la CPA et cédé à la SPLA. Conformément aux dispositions de l'article 10 du Traité de Concession, il s'agit d'autoriser la SPLA à acquérir un terrain indispensable pour la mise en œuvre de la deuxième tranche de la ZAC dont le prix est supérieur à l'estimation de France Domaines.

Exposé des motifs :

L'opération d'aménagement de la ZAC du Quartier de Lenfant, créée par la CPA le 11 décembre 2009, est concédée depuis le 4 février 2010 à la SPLA Pays d'Aix Territoires. Le concessionnaire a pour mission de s'assurer la maîtrise foncière de l'opération ; d'effectuer toutes les démarches administratives, réglementaires et techniques nécessaires à sa mise en œuvre ; de conduire les travaux prévus dans le programme de la ZAC et enfin de commercialiser les lots viabilisés.

Une première tranche d'opération sera bientôt opérationnelle sur le foncier maîtrisé par la SPLA : les différents dossiers techniques et études d'avant-projet sont en cours et la commercialisation des premiers lots a démarré.

Parallèlement, la SPLA a poursuivi les négociations foncières déjà engagées avec le propriétaire d'un lot d'environ 10 ha qui constitue la deuxième phase de l'aménagement de la ZAC. La maîtrise foncière de ce site, situé le long de la rue Claude Nicolas Ledoux en vitrine de l'opération, est effectivement indispensable pour enclencher rapidement cette seconde tranche et ne pas stopper la dynamique de commercialisation de la ZAC.

Ces négociations ont abouti à un accord sur la chose et sur le prix : acquisition par la SPLA de 7 hectares de la parcelle au prix de 27 € HT/m². Sur le reste du terrain, le futur constructeur sera redevable d'une participation au coût d'équipement de la zone comme le prévoit l'article 311-4 du Code de l'urbanisme. Dans le précédent rapport, le montant unitaire de cette participation a été déterminé. Sur cette base, une convention tripartite CPA/SPLA/constructeurs sera établie ultérieurement et soumise à l'approbation de l'instance compétente de la CPA.

L'article 10 du traité de Concession précise que les acquisitions faites par la SPLA doivent être réalisées au vu de l'avis de France Domaine et que « l'acquisition ou la prise à bail à un prix supérieur à celui de l'avis de France Domaine nécessite l'accord exprès du concédant ».

Dans le cas présent, cet avis est de 24 € HT/m².

Conformément à l'article 10 de la convention de concession, la C.P.A. est donc saisie par la SPLA qui souhaite recueillir l'accord exprès du concédant sur cette transaction.

L'entente trouvée sur le prix est supérieure de 12,5% à l'estimation de France Domaine. Or sans entente amiable, la mise en œuvre d'une procédure de déclaration d'utilité publique aurait conduit les services fiscaux à majorer le prix d'une indemnité de remploi obligatoirement due aux propriétaires dans ce cas. Cette indemnité se situe entre 10% et 15% de la valeur de l'indemnité principale, portant la valeur du bien à un prix proche de 27 € HT/m² si l'utilité publique de l'opération était déclarée.

Compte tenu du gain de temps que permet l'acquisition à l'amiable de ce terrain et de l'intérêt majeur de ce dernier pour l'opération, il est proposé d'autoriser la SPLA à acquérir ce bien au prix indiqué, soit 27 € HT/m².

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 n°2009-A221 du Conseil communautaire 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 et le programme des équipements publics ;

VU la délibération n°2010-B026 du Bureau communautaire du 4 février 2010 confiant l'aménagement de la ZAC du Quartier de Lenfant à la SPLA Pays d'Aix Territoires ;

VU le traité de concession notifié le 18 mars 2010 ;

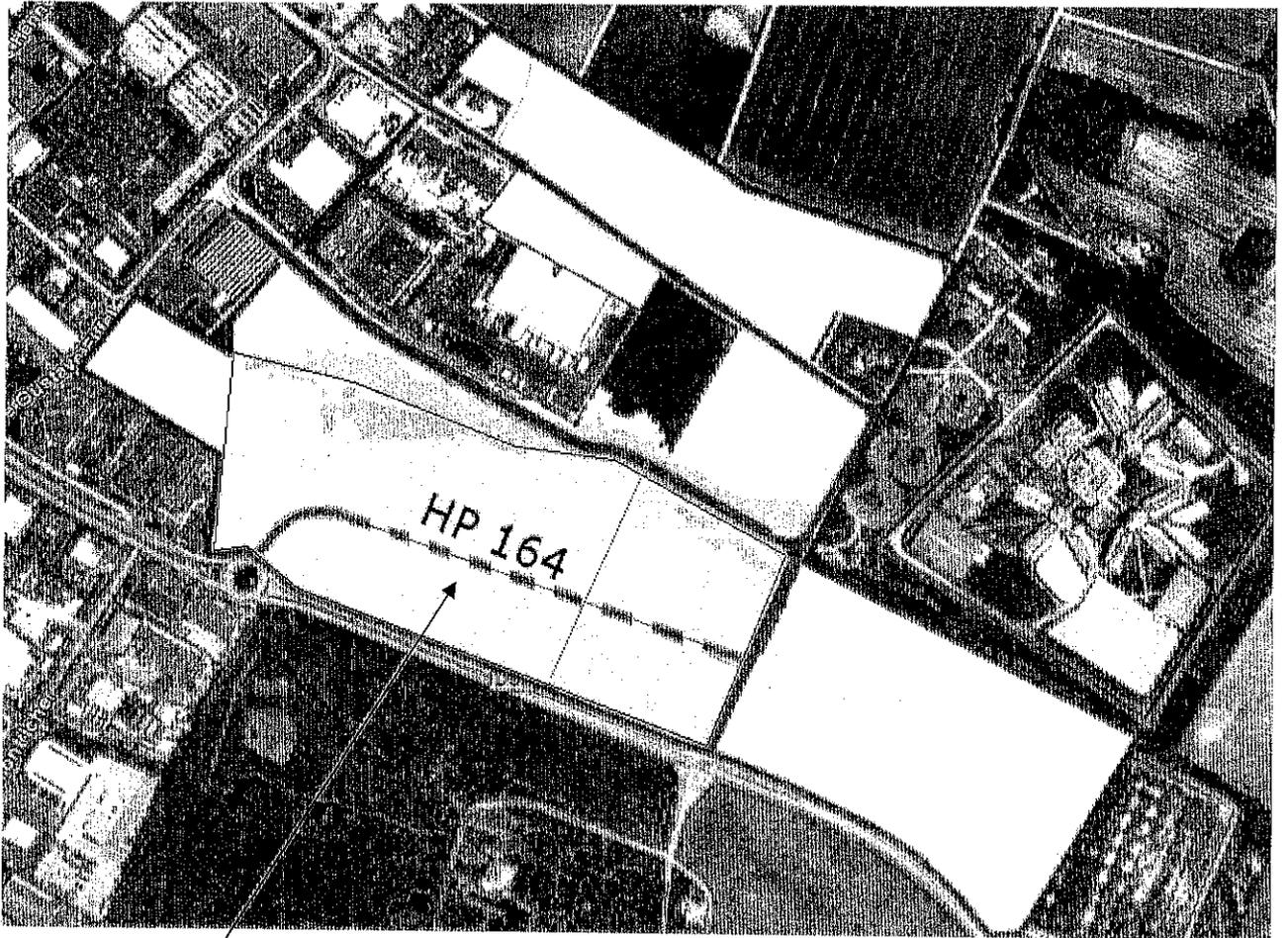
VU la délibération n°2009_A143 du Conseil communautaire 29 juillet 2009 déléguant une partie des attributions du Conseil au Bureau et notamment de procéder aux acquisitions et cessions foncières, ainsi qu'à toutes les opérations nécessaires à la réalisation de zones d'activités intercommunales dès lors que les crédits sont prévus au budget ;

VU l'avis de la Commission du Développement Economique du 7 juin 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 7 hectares du terrain cadastré HP167 à Aix-en-Provence, pour un montant unitaire de 27 € HT/m²
- **AUTORISER** Madame le Président ou son représentant à signer tout document qui en serait la cause ou la conséquence



Partie acquise par la SPLA



DIRECTION DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT					
Observations:					
Courrier arrivé le:		22 MAI 2012 Aix en Provence, le 29 Mars 2012			
Original	Copie	Original	Copie		
SD		CS			

Direction Générale des Services
02 AVR. 2012
Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix-en-Provence

MOYENS GENERAUX
Service COURRIER
ARRIVÉ LE:

02 AVR. 2012

N° 2012-048565
Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix-en-Provence

Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix
Monsieur Paul SERRE
Directeur Général des Services
CS 40868
13 626 AIX EN PROVENCE CEDEX 1

A. Sidain

OBJET : ZAC DE L'ENFANT
Terrain DUBERN

CS : CSa/OL n°340-2012



2012055PLA040

21 MAI 2012 466

DIRECTION GENERALE ADJOINTE PROSPECTIVE ET AMENAGEMENT			
D.G.A.	C.A.A.	M. C.oeDev.	D.r. S. & O.T.
V.S.P.S.	V.E.S.R.	V.E.E.	M.A.D.U. & A.P.
D.r. O.A.			

Monsieur le Directeur Général,

Nous avons le plaisir de vous informer que les négociations foncières engagées avec Monsieur DUBERN sont sur le point d'aboutir.

Pour rappel, cette parcelle d'environ 10 ha représente le terrain d'assiette de la deuxième tranche de la ZAC de l'Enfant. Les accords portent sur les points suivants :

- acquisition par la SPLA Pays d'Aix Territoires de 7 ha de la parcelle au prix de 27 €/m² ;
- le solde du terrain, soit 3 ha, sera acheté directement au vendeur par un promoteur privé qui réalisera une opération immobilière indépendante conforme à l'intérêt de la ZAC et dans le respect du règlement ;
- en contre partie, le promoteur sera redevable de participations au financement des équipements publics dont le montant sera de 60 €/m² de surface plancher ;
- le vendeur fait son affaire de la résiliation du bail du fermier et des éventuelles indemnités ;
- l'acte authentique doit impérativement être signé avant le 31 Juillet 2012.

Nous pensons que cet accord amiable est très satisfaisant dans la mesure où nous évitons d'engager une procédure de DUP de plusieurs années. De plus, l'opération envisagée par le promoteur sera totalement compatible avec l'intérêt de l'opération.

Le prix accepté par le propriétaire du terrain pour la cession des 7 ha est de 27 € le m². Le prix donné en Avril 2011 par l'estimation des Domaines est de 24 € du m².

Les services fiscaux auxquels nous avons demandé une évaluation, l'actuelle étant proche de son délai de caducité, nous ont indiqué téléphoniquement qu'ils ne pouvaient plus faire mention dans leurs estimations d'une marge de négociation. Néanmoins, s'agissant d'une pratique habituelle, nous avons, dans notre courrier de saisine, demandé si une négociation était envisageable.

4

Leur réponse ne nous étant pas parvenue à ce jour et pour ne pas dépasser la date butoir du 31 Juillet précitée, il a été décidé ensemble que ce dossier devait être présenté au bureau de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix du mois de Mai 2012.

Dans cette hypothèse, pour faire valider les conditions de cette vente ainsi que le prix, nous vous remercions par avance de bien vouloir inscrire ce dossier à l'ordre du jour de la prochaine séance.

Restant à votre disposition, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Directeur Général, l'expression de nos sentiments distingués.

Le Directeur



Jean-Louis VINCENT

OBJET : Zones d'Activités - ZAC Communautaire du Quartier de Lenfant à Aix-en-Provence - Concession d'aménagement avec la SPLA "Pays d'Aix Territoires" - Accord pour l'acquisition de terrain par l'aménageur

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

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

17 JUIL. 2012

