

2012_A158

OBJET : Zones d'activités - ZAC communautaire du Plateau de Bertoire à Lambesc - Concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires - Approbation du compte rendu annuel à la collectivité (CRAC 2011)

Le 25 octobre 2012, le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire au Gymnase Font d'Aurumy, Chemin des Vertus à Fuveau, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 19 octobre 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 - AMIEL Michel - ARNAUD Christian - BABULEAUD Jean-Pierre - BARBAT-BLANC Odile - BARRET Guy - BELLUCCI Angélique - BENNOUR Dahbia - BENON Charlotte - BERNARD Christine - BLAIS Jean-Paul - BONFILLON Jean - BORDET André - BOULAN Michel - BOUTILLOT Guy - BOYER Michel - BRAMI Helliot - BRAMOULLÉ Gérard - BRUNET Danièle - BURLE Christian - CATELIN Mireille - CHARDON Robert - CHARRIN Philippe - CHAZEAU Maurice - CHEVALIER Eric - CHORRO Jean - CONTE Marie-Ange - CRISTIANI Georges - DAGORNE Robert - DE PERETTI François-Xavier - DECARA Yannick - DELAVET Christian - DELOCHE Gérard - DEMENGE Jean - DESCLOUX Odette - DEVAUX Pierre - DEVESA Brigitte - DI CARO Sylvaine - DUCATEZ-CHEVILLARD Christine - DUFOUR Jean-Pierre - DUPERREY Lucien - FERAUD Jean-Claude - FERAUD Pierre - FILIPPI Claude - GACHON Loïc - GALLESE Alexandre - GARCIA Daniel - GARÇON Jacques - GARNIER Eliane - GASCUEL Jean - GERACI Gérard - GERARD Jacky - GOUIRAND Daniel - GROSSI Jean-Christophe - GUEZ Daniel - GUINDE André - GUINIERI Frédéric - HAMARD OULMI Nadira - JAUME Emmanuelle - JOISSAINS Sophie - JOUVE Mireille - LAFON Henri - LAGIER Robert - LEGIER Michel - LICCIA Marcel - MANCEL Joël - MARTIN Régis - MARTIN Richard - MATAS Henri - MAURICE Jany - MICHEL Marie-Claude - MOINE Anne - MONDOLONI Jean-Claude - MORBELLI Pascale - MOUGIN Jacques - MOYA Patrick - MUSSET Alain - NICOLAOU Jean-Claude - ORCIER Annie - PATOT Gérard - PERRIN Jean-Claude - PIN Jacky - PORTE Henri-Michel - QUARANTA Alain - RIVORY Olivia - ROUARD Alain - ROUGIER Jacques - ROUSSEL Jacques - SANGLINE Bruno - SANTAMARIA Danielle - SICARD-DESUELLE Marie-Pierre - SILVESTRE Catherine - SLISSA Monique - SUSINI Jules - TAULAN Francis - VALETA Marie-José - VEYRUNES Bernard - VILLEVIEILLE Robert

Étai(en)t excusé(s) et suppléé(s) : AREZKI Alain suppléé par MENGEAUD Julien - LECLERC Jean-François suppléé par ODERMATH Eric - MALLET Raymond suppléé par MAUNIER André - MEDVEDOWSKY Alexandre suppléé par SKRIVAN Fleur - POTIE François suppléé par MAS Jean-Louis

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 CONTE Marie-Ange - BAUTZMANN Marcel donne pouvoir à FILIPPI Claude - BONTHOUX Odile donne pouvoir à BRAMI Helliot - BUCCI Dominique donne pouvoir à PATOT Gérard - CASSAN René donne pouvoir à SANGLINE Bruno - CIOT Jean-David donne pouvoir à GUINIERI Frédéric - DAVENNE Chantal donne pouvoir à AGOPIAN Jacques - DILLINGER Laurent donne pouvoir à DECARA Yannick - FENESTRAZ Martine donne pouvoir à DI CARO Sylvaine - FOUQUET Robert donne pouvoir à SILVESTRE Catherine - JONES Michèle donne pouvoir à GROSSI Jean-Christophe - LARNAUDIE Patricia donne pouvoir à DELOCHE Gérard - LONG Danielle donne pouvoir à DEVAUX Pierre - LOUIT Christian donne pouvoir à SICARD-DESUELLE Marie-Pierre - MAURET Jacques donne pouvoir à JAUME Emmanuelle - MERGER Reine donne pouvoir à GERACI Gérard - MERSALI Malik donne pouvoir à AGARRAT Henri - MICHEL Claude donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude - MOHAMMEDI Amaria donne pouvoir à GARÇON Jacques - NELIAS Mireille donne pouvoir à SLISSA Monique - OLLIVIER Arlette donne pouvoir à CHORRO Jean - PAOLI Stéphane donne pouvoir à BENNOUR Dahbia - PELLENC Roger donne pouvoir à LAFON Henri - PERRIN Jean-Marc donne pouvoir à BENON Charlotte - PIERRON Liliane donne pouvoir à TAULAN Francis - RENAUDIN Michel donne pouvoir à MICHEL Marie-Claude - RIVET-JOLIN Catherine donne pouvoir à BARBAT-BLANC Odile - ROVARINO Isabelle donne pouvoir à MORBELLI Pascale - TERME Françoise donne pouvoir à SANTAMARIA Danielle - TONIN Victor donne pouvoir à GALLESE Alexandre - VENEL Gérard donne pouvoir à VEYRUNES Bernard

Étai(en)t excusé(es) sans pouvoir : BUCKI Jacques - CANAL Jean-Louis - CURINIER Erick - GOURNES Jean-Pascal - PIZOT Roger - POITOU Frédéric - TRINQUIER Noëlle

Secrétaire de séance : Yannick DECARA

Monsieur Henri LAFON donne lecture du rapport ci-joint.

CONSEIL DU 25 OCTOBRE 2012

Rapporteur : Roger PELLENC

Thématique : Développement économique et emploi/Zones d'activités

Objet : ZAC Communautaire du Plateau de Bertoire à Lambesc - Concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires - Approbation du compte rendu annuel à la collectivité (CRAC 2011)

Décision du Conseil

Mes Chers Collègues,

L'aménagement de la ZAC du Plateau de Bertoire à Lambesc a été concédé à la SPLA Pays d'Aix Territoires en janvier 2011, après avoir été menée en régie par les services de la CPA jusqu'au stade de la maîtrise d'œuvre. Il s'agit de présenter le compte rendu annuel d'activités 2011 du concessionnaire à la Collectivité.

Exposé des motifs :

Dans le cadre du traité de concession de la ZAC de Bertoire, le concessionnaire est chargé :

- de la maîtrise foncière, y compris par le biais de la mise en œuvre d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- des formalités légales, réglementaires et techniques liées à la réalisation de l'opération, (autorisation de défrichement, procédure Loi sur l'Eau) ;
- de 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 ;

- de la commercialisation des lots ;
- de la gestion administrative, financière et comptable de l'opération.

Il est également demandé au concessionnaire de mettre en œuvre les objectifs économiques assignés à l'opération et d'inscrire celle-ci dans une démarche de qualité environnementale.

La SPLA assure la maîtrise d'ouvrage de l'opération depuis janvier 2011. Des instances de suivi ont été mises en place afin d'assurer le contrôle analogue de l'opération par le concédant : il s'agit du comité technique de l'opération qui s'est réuni une fois durant l'exercice écoulé et du comité de pilotage.

Par ailleurs, le concédant exerce un contrôle technique, financier et comptable sur l'opération notamment grâce à la production d'un compte-rendu annuel conforme à l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, l'article 29 du traité prévoit qu'indépendamment des divers documents élaborés dans le cadre de l'opération, le concessionnaire devra produire au plus tard le 15 mai de chaque année un compte-rendu comportant :

- le bilan prévisionnel actualisé,
- le plan de trésorerie actualisé,
- un tableau des acquisitions et cessions foncières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé,
- une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir, relatant l'état d'avancement des différentes missions confiées au concessionnaire et leurs conditions de mise en œuvre, les procédures nécessaires à l'opération engagées et leur état d'avancement, les incidents éventuels (contentieux...).
- un rapport spécifique sur la mise en œuvre de la démarche environnementale de l'opération,
- le cas échéant, le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances,
- le cas échéant, un tableau des subventions perçues et des subventions demandées pendant la durée de l'exercice écoulé auprès des autres personnes publiques, ainsi que le compte rendu d'utilisation des subventions perçues,
- un planning d'opération actualisé,
- un rapport sur les conditions d'exercice des prérogatives de puissance publique (expropriation, préemption...).

Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité

Depuis janvier 2011, la SPLA Pays d'Aix Territoires a donc entamé les missions qui lui sont dévolues. Le rapport présenté au Conseil d'Administration de la SPLA du 11 avril 2012 présente le CRAC 2011.

Dans le courant de l'année 2011, l'autorisation de défrichement et l'autorisation au titre de la loi sur l'Eau, déposées par la CPA, ont été obtenues. La SPLA s'est adjoint les services d'un nouveau maître d'œuvre, le BET CERRETTI, qui a établi le dossier PRO et le DCE permettant d'engager la consultation des entreprises pour démarrer les travaux de la première tranche. Les travaux ont démarré en juillet 2012.

En 2012, elle a également retenu un architecte paysagiste coordonnateur de la ZAC, le cabinet MARTENS qui sera chargé entre autre de la validation des dossiers de demande de permis de construire et du contrôle de leur exécution.

Concernant le foncier, la Communauté était propriétaire de 90% des terrains d'assiette de l'opération, à l'exception de trois parcelles. Les terrains maîtrisés par la CPA ont été cédés à la SPLA par décision du Bureau du 7 octobre 2011. La cession effective des terrains a eu lieu en mars 2012. Elle constitue la participation en nature à l'opération par le concédant, et est reportée au réalisé 2012 pour la somme de 328 740 €.

Néanmoins, la procédure de Déclaration d'Utilité Publique en vue d'une expropriation initiée par la CPA, se poursuit afin de maîtriser les trois parcelles nécessaires pour la réalisation des équipements publics (bassin de rétention).

Concernant la commercialisation, un Comité d'agrément avait été mis en place par la CPA qui avait déjà pré-sélectionné des entreprises intéressées pour s'implanter sur la ZAC. Tous ces acquéreurs de lots potentiels ont été informés du changement d'aménageur de la ZAC et certains ont confirmé leur volonté d'acquisition. Parallèlement, un appel à projets a été lancé en 2011 pour la réalisation d'un programme mixte activités, bureaux, services à la location et permettant des acquisitions de petites surfaces bâties. Cet appel à projet a été réalisé auprès de promoteurs sur une surface de 1,5 hectares.

Il n'y a pratiquement pas de différence entre le bilan annexé au traité de concession et le bilan prévisionnel actualisé de l'année 2011. Il s'agit uniquement du montant des charges financières qui seront quasiment nulles du fait d'une avance de trésorerie d'un montant de 2 300 000 €, consentie par la CPA lors du Conseil communautaire du 15 mars 2012.

Il est rappelé que le montant total de la participation s'élève à 318 000 €. Chaque année, conformément au traité de concession, une participation en numéraire de 39 750 € est versée à la SPLA à l'issue de l'approbation du CRAC de l'année n-1. En 2011, seule la somme de 39 500 € a été versée. Aussi, la différence de 250 € sera rattachée à l'année 2012 avec le versement d'une somme de 40 000 €. Ainsi, la participation totale de la CPA à l'opération en 2012 sera de 368.740 €, soit 328.740 € de participation en nature et 40.000 € de participation en numéraire.

Vous trouverez ci-joint les bilans établis par la SPLA reprenant le bilan prévisionnel initial de l'opération, le réalisé 2010 et 2011, le prévisionnel pour les années à venir, et le nouveau bilan prévisionnel actualisé de l'opération.

Visas :

VU l'exposé des motifs,

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.300-4 et suivants ;

VU la délibération n°2005-A320 du Conseil communautaire du 8 décembre 2005 déclarant d'intérêt communautaire l'extension de la ZAC du plateau de Bertoire à Lambesc;

VU la délibération n°2006-A038 du Conseil communautaire du 3 février 2006 décidant le lancement de la procédure de ZAC et le lancement de la concertation ;

VU la délibération n°2006-A296 du Conseil communautaire du 20 octobre 2006 créant la ZAC et approuvant le bilan de la concertation;

VU la délibération n°2008-A077 du Conseil communautaire du 26 juin 2008 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC et le programme des équipements publics ;

VU la délibération n° 2011-B010 du Bureau communautaire du 21 janvier 2011 concédant l'aménagement de la ZAC de Bertoire à la SPLA Pays d'Aix Territoires ;

VU l'avis de la Commission développement économique de l'insertion et de l'emploi du 7 juin 2012 ;

VU l'avis du Bureau communautaire du 11 octobre 2012.

Dispositif :

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

- **APPROUVER** le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC 2011) de la SPLA Pays d'Aix Territoires relatif à la réalisation de la ZAC de Bertoire à Lambesc;

- **DIRE** que le montant de la participation de la CPA pour l'année 2012 s'élève à 40.000 € et que cette dépense sera imputée sur la ligne de crédit 17341 Fonction 90 Nature 20422 qui présente les disponibilités nécessaires ;
- **AUTORISER** Madame le Président ou son représentant à signer tous les documents afférents à cette affaire.

Le 26 Avril 2011, le contrat de concession entre la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix et la SPLA Pays d'Aix Territoires a été approuvé par le Conseil d'Administration. Ainsi, la SPLA Pays d'Aix Territoires a démarré ses missions d'aménageur.

1/ Note de synthèse

⇒ FONCIER

La grande partie des terrains appartenait à la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix. Néanmoins, quelques parcelles posent encore quelques difficultés et la procédure de DUP initiée par la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix doit être complétée par la SPLA Pays d'Aix Territoires.

L'acte d'acquisition Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix/SPLA Pays d'Aix Territoires a été signé en Mars 2012.

⇒ PROCEDURES – CONTRATS – ASPECT TECHNIQUE

Lors de la passation du contrat de concession, la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix avait imposé que l'ensemble des contrats passés par elle avec les maîtres d'ouvrage et avec l'assistance à maîtrise d'ouvrage soit repris par la SPLA Pays d'Aix Territoires.

Néanmoins, après analyse fine des différentes dispositions, la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix a décidé de ne plus poursuivre les contrats et de les rompre ; la procédure est en cours.

La SPLA Pays d'Aix Territoires a donc été amenée à lancer une consultation pour une équipe d'architecte/paysagiste coordonnateur sur l'opération.

Le cabinet MARTENS a été retenu.

Parallèlement, le BET CERRETTI a établi le PRO et le DCE de la première tranche permettant de démarrer l'opération dans sa partie la plus proche de la zone actuelle tout en permettant un phasage de l'opération.

La consultation des entreprises a été effectuée, les entreprises ont été retenues mi Mars 2012. Les travaux pourront démarrer début Mai 2012.

Enfin, le diagnostic archéologique sur la première tranche a été sollicité et s'est révélé négatif.

Pour l'aspect commercial, les acquéreurs potentiels ont été relancés pour savoir s'ils confirmaient leur intérêt. Parallèlement, pour satisfaire les demandes de location de bâti ou les acquisitions de petites surfaces bâties, contacts ont été pris avec des promoteurs pour la réalisation d'un programme mixte activités, bureaux, services répondant aux objectifs communaux et communautaires.

2/ Compte rendu annuel à la collectivité

Ce point de situation étant fait, il y a lieu de présenter le bilan financier de l'opération.

Ce bilan s'appuie en grande partie sur celui qui était joint au traité de concession. Les différences que l'on y trouve sont, pour l'essentiel, la suppression de l'AMO (102.500 €) remplacée par la mission d'architecte coordonnateur (70.000 €) et par un complément de BET (32.500 €) donc sans incidence financière.

L'archéologie préventive, ramenée à quelques milliers d'euros sur la première tranche, est néanmoins maintenue à titre conservatoire dans l'attente de la position de la DRAC sur la suite de l'opération.

La participation financière (hors foncier) de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix de 318.000 € approuvée dans le traité de concession est maintenue.

En outre, l'avance de trésorerie sollicitée par la SPLA Pays d'Aix Territoires sur l'opération a été acceptée par délibération du Conseil Communautaire du 15 Mars 2012 ; le montant des charges financières est ainsi réduit de 244.000 €.

Vous voudrez bien vous prononcer sur le bilan présenté à votre examen.

Le Directeur



Jean-Louis VINCENT

CRAC Bertoire CA oct 2012.xls

Le Directeur
Jean-Louis VINCENT

ZAC BERTOIRE

Intitulé	Bilan		2011	2012	2013	2014	2015	2016/2018	Bilan	
	Approuvé	Réalisé							Nouveau	Ecart
RESULTAT D'EXPLOITATION	617	-17 420		-348 981	-1 220 644	592 885	283 385	939 159	228 384	227 767
DEPENSES	7 066 123	56 920		1 017 721	2 160 394	1 246 865	611 365	1 745 091	6 838 356	-227 767
ETUDES										
ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	430 858			342 616	48 242	5 000	5 000	30 000	430 858	0
TRAVAUX	5 742 442			574 244	2 009 855	1 148 488	502 464	1 493 532	5 759 183	16 741
HONORAIRES	277 924			57 629	54 865	39 645	56 784	44 785	277 924	0
FRAIS DIVERS	20 000			3 000	3 000	3 000	3 000	6 287	20 000	0
PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS										
CHARGES FINANCIERES	244 899									
REMUNERATIONS	350 000			40 232	44 432	50 732	44 117	170 487	350 000	0
Rémunérations forfaitaires	305 060			38 132	38 132	38 132	38 132	152 532	305 060	0
Rémunérations variables	44 940			2 100	6 300	12 600	5 985	17 955	44 940	0
Reprise TVA										
RECETTES	7 066 740	39 500		668 740	939 750	1 839 750	894 750	2 684 250	7 066 740	0
CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	6 420 000			300 000	900 000	1 800 000	855 000	2 565 000	6 420 000	0
PARTICIPATIONS	646 740	39 500		368 740	39 750	39 750	39 750	119 250	646 740	0
Participations concédant	646 740	39 500		368 740	39 750	39 750	39 750	119 250	646 740	0
Participations autres										
SUBVENTIONS										
AUTRES PRODUITS										
PRODUITS FINANCIERS										
REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS										
Reprise TVA										
FINANCEMENT		0		2 300 000	0	-1 100 000	-300 000	-900 000	0	0
AMORTISSEMENTS	0	0		0	2 300 000	2 300 000	1 200 000	1 400 000	7 200 000	7 200 000
EMPRUNTS (REMBOURSEMENT)										
AVANCES (REMBOURSEMENT)					2 300 000	2 300 000	1 200 000	1 400 000	7 200 000	7 200 000
TRESORERIE (SORTIES)										
MOBILISATIONS	0	0		2 300 000	2 300 000	1 200 000	900 000	500 000	7 200 000	7 200 000
EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)										
AVANCES (ENCAISSEMENTS)				2 300 000	2 300 000	1 200 000	900 000	500 000	7 200 000	7 200 000
TRESORERIE (ENTREES)										
Recettes TTC (clients)	8 325 060	39 500		727 540	1 116 150	2 192 550	1 062 330	3 186 990	8 325 060	
Dépenses TTC (Fournisseurs)	8 334 483	68 000		1 209 309	2 575 122	1 481 307	722 545	2 053 713	8 109 996	
TVA	0	0		0	0	0	0	-13 321	-13 321	
TRESORERIE PERIODE	-9 423	-28 500		1 818 231	-1 458 972	-368 757	39 785	246 598	228 385	
TRESORERIE CUMUL	0	-28 500		1 789 731	330 759	-57 998	-18 213	228 385		

OBJET : Zones d'activités - ZAC communautaire du Plateau de Bertoire à Lambesc - Concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires - Approbation du compte rendu annuel à la collectivité (CRAC 2011)

Vote sur le rapport

Inscrits	144
Votants	137
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	137
Majorité absolue	69
Pour	137
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

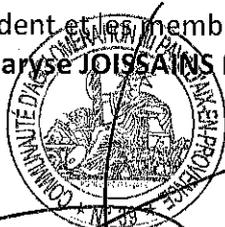
Etai(en)t excusé(s) et se sont abstenus :

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



14 NOV. 2012