

Accusé de réception en préfecture
013-241300276-20130718-2013_A117-DE
Date de télétransmission : 25/07/2013
Date de réception préfecture : 25/07/2013



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



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 18 JUILLET 2013
PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS
MASINI

2013_A117

OBJET : Zones d'activités - ZAC Communautaire du Quartier de Lenfant à Aix-en-Provence - Concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires - Approbation du compte-rendu annuel à la collectivité (CRAC 2012)

Le 18 juillet 2013, le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à la salle Emilien Ventre à Rousset, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 12 juillet 2013, 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 - AREZKI Alain - ARNAUD Christian - BABULEAUD Jean-Pierre - BARRET Guy - BELLUCCI Angélique - BENON Charlotte - BLAIS Jean-Paul - BONFILLON Jean - BONTHOUX Odile - BORDET André - BOYER Michel - BRAMI Héliot - BRAMOULLÉ Gérard - BUCCI Dominique - CANAL Jean-Louis - CASSAN René - CHARDON Robert - CHARRIN Philippe - CHAZEAU Maurice - CHEVALIER Eric - CHORRO Jean - CRISTIANI Georges - CURINIER Erick - DECARA Yannick - DELAVET Christian - DEMENGE Jean - DESCLOUX Odette - DI CARO Sylvaine - DUCATEZ-CHEVILLARD Christine - DUPERREY Lucien - FERAUD Jean-Claude - FERAUD Pierre - GACHON Loïc - GALLESE Alexandre - GARCIA Daniel - GARÇON Jacques - GASCUEL Jean - GERACI Gérard - GROSSI Jean-Christophe - GUINDE André - JOISSAINS Sophie - JOUVE Mireille - LAFON Henri - LOUIT Christian - MANCEL Joël - MARTIN Régis - MARTIN Richard - MATAS Henri - MAURET Jacques - MAURICE Jany - MERGER Reine - MICHEL Marie-Claude - MONDOLONI Jean-Claude - MORBELLI Pascale - MUSSET Alain - NICOLAOU Jean-Claude - PAOLI Stéphane - PIN Jacky - QUARANTA Alain - RENAUDIN Michel - RIVET-JOLIN Catherine - ROUARD Alain - ROUGIER Jacques - ROUSSEL Jacques - SANGLINE Bruno - SANTAMARIA Danielle - SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre - SILVESTRE Catherine - SLISSA Monique - SUSINI Jules - TAULAN Francis - TERME Françoise - TRINQUIER Noëlle - VILLEVIELLE Robert

Étai(en)t excusé(s) et suppléé(s) : GOUIRAND Daniel suppléé par CHALLIER Antoinette - LECLERC Jean-François suppléé par ODERMATH Eric - ORCIER Annie suppléée par LANFRANCO Anne - VALETA Marie-José suppléée par HAMY François

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

Territoriales : BARBAT-BLANC Odile donne pouvoir à GARÇON Jacques - BAUTZMANN Marcel donne pouvoir à MARTIN Régis - BENNOUR Dahbia donne pouvoir à SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre - BERNARD Christine donne pouvoir à PAOLI Stéphane - BOULAN Michel donne pouvoir à ROUARD Alain - BOUTILLOT Guy donne pouvoir à MANCEL Joël - BRUNET Danièle donne pouvoir à GALLESE Alexandre - CONTE Marie-Ange donne pouvoir à FERAUD Pierre - DAVENNE Chantal donne pouvoir à AGOPIAN Jacques - DELOCHE Gérard donne pouvoir à GERACI Gérard - DEVESA Brigitte donne pouvoir à LOUIT Christian - DILLINGER Laurent donne pouvoir à JOISSAINS Sophie - DUFOUR Jean-Pierre donne pouvoir à MUSSET Alain - FENESTRAZ Martine donne pouvoir à BRAMI Héliot - FILIPPI Claude donne pouvoir à CRISTIANI Georges - FOUQUET Robert donne pouvoir à GROSSI Jean-Christophe - GUINIERI Frédéric donne pouvoir à CANAL Jean-Louis - JONES Michèle donne pouvoir à SANTAMARIA Danielle - LARNAUDIE Patricia donne pouvoir à TAULAN Francis - LONG Danielle donne pouvoir à ALBERT Guy - MICHEL Claude donne pouvoir à MORBELLI Pascale - MOINE Anne donne pouvoir à PIN Jacky - MOYA Patrick donne pouvoir à ROUSSEL Jacques - OLLIVIER Arlette donne pouvoir à SILVESTRE Catherine - PATOT Gérard donne pouvoir à BUCCI Dominique - PELLENC Roger donne pouvoir à LAFON Henri - PERRIN Jean-Marc donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard - PIERRON Liliane donne pouvoir à DI CARO Sylvaine - PIZOT Roger donne pouvoir à CURINIER Erick - PORTE Henri-Michel donne pouvoir à MICHEL Marie-Claude - POTIE François donne pouvoir à MAS Jean-Louis - ROVARINO Isabelle donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude - TONIN Victor donne pouvoir à CHEVALIER Eric - TRAN PHUNG CAU Catherine donne pouvoir à AGARRAT Henri

Étai(en)t excusé(es) sans pouvoir : AMAROUCHE Annie - BERENGER Patrice - BUCKI Jacques - BURLE Christian - CATELIN Mireille - CIOT Jean-David - DAGORNE Robert - DE PERETTI François-Xavier - DEVAUX Pierre - GARNIER Eliane - GERARD Jacky - GOURNES Jean-Pascal - GUEZ Daniel - HAMARD-OULMI Nadira - JAUME Emmanuelle - LAGIER Robert - LEGIER Michel - LICCIA Marcel - MALLET Raymond - MEDVEDOWSKY Alexandre - MOHAMMEDI Amaria - MOUGIN Jacques - NELIAS Mireille - PERRIN Jean-Claude - RIVORY Olivia - VENEL Gérard - VEYRUNES Bernard

Secrétaire de séance : Yannick DECARA

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

CONSEIL DU 18 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 –
Concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires –
Approbation du compte-rendu annuel à la collectivité (CRAC 2012)
Décision du Conseil**

Mes Chers Collègues,

L'opération de la ZAC du Quartier de Lenfant à Aix-en-Provence a été concédée à la SPLA Pays d'Aix Territoires par décision du bureau du 4 février 2010. Il s'agit de présenter le compte rendu annuel d'activités 2012 du concessionnaire à la collectivité.

Exposé des motifs :

Dans le cadre du traité de concession de la ZAC du Quartier de Lenfant, 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, (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 donc la maîtrise d'ouvrage de l'opération. 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 et du comité de pilotage de l'opération qui se sont réunis chacun une fois durant l'exercice écoulé.

Par ailleurs, le concédant exerce un contrôle technique, financier et comptable sur l'opération notamment grâce 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 et le plan de trésorerie actualisés,
- 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,
- 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...).

Depuis février 2010, 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 24 avril 2013 présente le CRAC 2012.



Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité

Pour rappel, cette ZAC communautaire de 36 hectares, dont 23 ha cessibles, est située en prolongement de la zone Gustave Eiffel. L'opération sera réalisée en deux tranches : une première permettant de commercialiser 75000 m² de terrains situés au nord de la ZAC, majoritairement sur des terrains anciennement CPA ; une seconde sur une assiette foncière de 10 ha le long de l'avenue Claude Nicolas Ledoux.

Compte Rendu de l'année 2012 :

En 2012, le travail du concessionnaire s'est poursuivi sur les dossiers administratifs nécessaires au démarrage des travaux de la première tranche de l'opération. Il s'agit du dossier loi sur l'eau qui a été déposé en Préfecture en fin d'année. Le dossier PRO a également été finalisé. Les lots disponibles sur la première tranche sont aujourd'hui attribués en totalité par le comité de pilotage de la ZAC.

Les discussions foncières pour la deuxième tranche se sont poursuivies et ont permis d'aboutir à un accord avec les propriétaires des 10 ha. Par ailleurs, étant donnée l'importance des demandes d'implantation d'entreprises sur la ZAC de Lenfant, une pré commercialisation a déjà pu démarrer sur cette seconde phase d'opération.

L'équipe d'architecte urbaniste/paysagiste/BET environnement de la ZAC a été choisie. Cette dernière doit élaborer le Cahier des Charges de Cession des Terrains de l'opération et, par la suite, contrôler les projets mis en œuvre par les entreprises.

Il est à noter que les réalisations effectives en 2012 sont très en deçà des prévisions en recettes et en dépenses. Concernant les recettes, aucune recette de cession de charges foncières n'a finalement été enregistrée, il s'agit seulement de participations constructeurs aux dépenses d'équipements publics de la ZAC qui ont été encaissées. De même, les 2 millions d'euros initialement prévus pour des travaux n'ont pas été dépensés. L'autorisation au titre de la loi sur l'eau, indispensable à leur démarrage, n'interviendra en effet qu'en 2013.

Evolution du bilan depuis la signature du traité

Le bilan prévisionnel de l'opération avait subi une évolution notable entre le CRAC 2010 et 2011 conduisant à une augmentation de l'excédent d'opération(en raison essentiellement de la baisse des dépenses liées aux travaux). Le bilan du CRAC 2012 reste globalement le même que celui de 2011 avec un résultat prévisionnel passant de 6,9 à 6,7 millions d'euros.

Perspective 2013

Pour 2013, il est prévu la réalisation des travaux de viabilisation de la tranche 1, l'acquisition de la parcelle de la deuxième tranche et les premières recettes de cession de charges foncières.

Vous trouverez ci-joint les bilans établis par la SPLA reprenant le bilan réalisé à fin 2012, le prévisionnel pour les années à venir, et le nouveau bilan actualisé de l'opération.

Visas :

VU l'exposé des motifs ;

VU le Code général des collectivités territoriales ;

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

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 CRAC 2012 de la ZAC du Quartier de Lenfant ci-joint ;

VU l'avis de la commission développement économique du 9 juillet 2013 ;

VU l'avis favorable du Bureau Communautaire du 18 juillet 2013.

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 2012) de Pays d'Aix Territoires relatif à la ZAC du Quartier de Lenfant à Aix-en-Provence ;
- **AUTORISER** Madame le Président ou son représentant à signer tous les documents afférents à cette affaire.

8. Communauté du Pays d'Aix –ZAC de l'Enfant - Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2012

Monsieur GALLESE donne la parole à Monsieur COLOMBERO.

Monsieur COLOMBERO rappelle que le 11 avril 2012 et le 3 octobre 2012, le Conseil d'Administration s'est prononcé sur le CRAC 2011 de la ZAC de l'Enfant.

La SPLA Pays d'Aix Territoires a depuis poursuivi les missions d'aménageur qui lui sont dévolues par le contrat de concession approuvé en février 2010.

Foncier

Les discussions se sont poursuivies avec la SCI de l'Enfant (propriété DUBERN) et son opérateur privé qui a conclu des accords avec elle.

Les discussions ont permis d'aboutir aux accords suivants :

- ↓ L'acquisition par la SPLA Pays d'Aix Territoires de 7 ha au prix de 27 € le m² correspondant au prix des Domaines avec marge de négociation de l'ordre de 10 % ;
- ↓ L'acquisition du solde du terrain par le promoteur auprès de la SCI ;
- ↓ Le paiement de participation de ZAC par le promoteur à la SPLA Pays d'Aix Territoires d'un montant de 60 € HT/m² SHON.

Enfin, un accord a également été trouvé avec monsieur MARCHETTI qui avait cédé une partie de sa propriété à la collectivité mais pour lequel les accords originels n'avaient pas été tenus. Il avait donc entamé une procédure pour récupérer son bien. Le protocole d'accord a été signé.

D'autre part, est intégrée aux acquisitions foncières l'emprise publique sur les terrains conservés par le promoteur. Le terrain correspondant est estimé acquis au même prix que la propriété DUBERN (prix des Domaines) soit 160 000 €.

Avec ces différents accords, l'ensemble du foncier est maîtrisé directement ou indirectement par la SPLA Pays d'Aix Territoires et l'opération globale pourra être réalisée dans un phasage qui ne dépendra pas de la maîtrise foncière mais seulement de l'opportunité de mettre en commercialisation plus ou moins de foncier.

L'équipe d'Architecte Urbaniste/Paysagiste/BET Environnement, chargée de la mise au point du Cahier des Charges de Cession de Terrain et du contrôle des projets est choisie (CITTA-STRADA) et a démarré sa mission.

Procédures – Aspect technique

Le dossier d'autorisation au titre de la loi sur l'eau réalisé par SAFEGE a été mis à l'enquête publique en novembre 2012. L'arrêté préfectoral correspondant est à la signature.

Le dossier technique d'une première tranche composée de la rue des Frères Perret prolongée, de la partie nord de la route de l'Enfant et de l'avenue Delaunay a été établi. Il permet la desserte et la commercialisation de 75 000 m² de terrains cessibles.

Sa mise en œuvre peut intervenir. Une consultation des entreprises pourrait être lancée avant l'été et le début des travaux en septembre 2013.

Commercialisation

La première tranche a été attribuée en totalité.

Les promesses de vente seront conclues dès que l'arrêté au titre de la loi sur l'eau sera signé.

Des contacts sont déjà pris sur la seconde tranche.

Compte rendu annuel à la collectivité

Ce point de situation étant fait, il y a lieu de présenter le bilan prévisionnel pour l'année 2011 par rapport à celui approuvé en Avril 2012.

DEPENSES

Acquisitions foncières

Aucune modification par rapport au bilan 2011.

Travaux

Le montant des travaux est maintenu à son niveau de 2011 dans l'attente des appels d'offres de la première tranche.

Ce montant est confirmé dans le dossier de réalisation modificatif intégrant le nouveau programme des équipements publics approuvé par la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix en Juillet 2012.

Charges financières

Le montant des frais financiers a été repris pour tenir compte de l'emprunt de 4 500 000 € qui a été contracté par la SPLA Pays d'Aix Territoires et du solde de trésorerie prévisionnel négatif en 2012/2013.

Honoraires

Ce montant est réduit pour prendre en compte la réalité du contrat d'Architecte Urbaniste/Paysagiste/BET Environnement dont le montant est arrêté.

De même, les honoraires de l'hydraulicien sont maintenant fixés et sont pris en compte pour leur valeur connue avec certitude. Les autres postes d'honoraires sont maintenus au même niveau qu'en 2011. Cela se traduit par une réduction de l'ordre de 53 000 €.

Frais divers

Le poste de frais divers est légèrement revu à la hausse (10 000 €) pour tenir compte des parutions presse qui peuvent être élevées en fonction des types d'appels d'offres à lancer.

Les dépenses de travaux sur le court terme sont réparties annuellement comme suit :

- ↓ 1^{ère} tranche de travaux estimée à 3 100 000 € HT et répartie à 70 % sur 2013 et 30 % sur 2014 ;
- ↓ 2^{ème} tranche de travaux estimée à 2 790 000 € HT et répartie à 50 % sur 2014 et 50 % sur 2015.

RECETTES

Cessions

La première tranche de l'opération va représenter globalement un montant de 8 654 000 € HT, en fonction des surfaces définies par le géomètre légèrement inférieures à celles estimées en 2011.

Les terrains de la seconde tranche, soit une superficie totale de l'ordre de 60 000 m², devraient dégager une recette globale de 7 500 000 € HT. Ce qui représente un prix moyen de 125 € HT/m² de terrain (110 € HT pour les terrains arrières et 150 € HT pour les terrains en façade RD 59).

Ces montants ont été validés dans leur principe par le Comité de Pilotage.

- ⚡ La tranche 1 est répartie à 10 % pour 2013 et à 90 % pour 2014.
- ⚡ La tranche 2 est répartie à 10 % pour 2014, 40 % pour 2015 et à 50 % pour 2016 et plus.

Participations

Les participations de ZAC dues par SMII pour la partie du terrain DUBERN qu'elle achète, prévisionnellement prévues à 60 €/m² SHON pour 15 000 m² SHON conservés par le promoteur ayant participé à la transaction avec la SCI de l'Enfant, sont ajustées pour tenir compte du montant précis approuvé par la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix, soit 59,91 € HT.

Les autres participations (ZSC, FIGUIERE) sont inchangées. De même, celle en terrain de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix est maintenue à sa valeur réelle (cf. l'acte d'achat Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix/SPLA).

Il ressort de ce nouveau bilan un excédent de résultat de l'ordre de 6 750 000 € HT. Il faut cependant noter que la CPA a apporté gratuitement les terrains dont elle était propriétaire et qui sont valorisés en tant que participation à hauteur de 1 646 136 €.

Le Conseil d'Administration approuve le compte rendu annuel à la collectivité qui lui est présenté.

Extrait certifié conforme
au procès verbal du Conseil
d'Administration de la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES

Le Directeur
Jean-Louis VINCENI

OBJET : Zones d'activités - ZAC Communautaire du Quartier de Lenfant à Aix-en-Provence - Concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires - Approbation du compte-rendu annuel à la collectivité (CRAC 2012)

Vote sur le rapport

Inscrits	144
Votants	117
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	117
Majorité absolue	59
Pour	117
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



24 JUIL. 2013