

Accusé de réception en préfecture
013-241300276-20130718-2013_A118-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_A118

OBJET : Zones d'activités - ZAC Communautaire de Bertoire 2 à Lambesc - 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.

Etaient 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 Helliot - 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 Danièle - SICARD-DESUELLE Marie-Pierre - SILVESTRE Catherine - SLISSA Monique - SUSINI Jules - TAULAN Francis - TERME Françoise - TRINQUIER Noëlle - VILLEVIELLE Robert

Etai(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

Etai(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 Dabha donne pouvoir à SICARD-DESUELLE 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 Helliot - 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

Etai(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 2013

Rapporteur : Roger PELLENC

Thématique : Développement économique et emploi – Zones d'activités

Objet : ZAC Communautaire de Bertoire 2 à Lambesc – 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,

La réalisation de la ZAC de Bertoire 2 à Lambesc a été concédée à la SPLA Pays d'Aix Territoires par décision du Bureau du 21 janvier 2011, par le biais d'une concession d'aménagement. Il s'agit de présenter le compte rendu annuel d'activités 2012 du concessionnaire à la Collectivité.

Exposé des motifs :

le 18 juillet 2013
à 14h30

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, (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 une démarche de qualité environnementale sur l'opération.

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 de l'opération, qui s'est réuni une fois durant l'exercice écoulé et du comité de pilotage et d'agrément qui s'est réuni une fois également en 2012.

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 et un 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,
- 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 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 24 avril 2013 présente le CRAC 2012.



Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité

La ZAC communautaire de Bertoire 2 est une opération de 17 hectares au total, dont la vocation est prioritairement orientée vers les métiers de l'éco-construction et les activités industrielles de proximité en lien avec la thématique du développement durable.

Compte rendu de l'année 2012 :

Au cours de cette deuxième année de concession, la SPLA a missionné un maître d'œuvre, B&R Consultants, pour le suivi des travaux de viabilisation de la 1^{ère} tranche de l'opération. Ces travaux, qui permettent la viabilisation d'environ 5 ha de terrains cessibles, ont commencé en juillet 2012 et seront achevés mi 2013. Ainsi, la pré-commercialisation d'une vingtaine de lot a pu vraiment démarrer en 2012.

Parallèlement, le Cahier des Charges de Cession de Terrains a été élaboré et validé par la CPA par délibération du 11 octobre 2012. Il permet d'établir les obligations des acquéreurs dans la réalisation de leurs projets sur la zone d'activités et sera annexé à tous les actes de vente passés entre la SPLA et les preneurs de lots.

Dans le cadre de la commercialisation, un appel à projets a été lancé en 2012 auprès de promoteurs pour la réalisation d'un programme mixte activités, bureaux, services à la location et permettant la réalisation de petites surfaces bâties en location et en acquisition. Le promoteur constructeur Pitch Promotion a été retenu.

Des actions de communication menées conjointement avec Pays d'Aix Développement, la CPA et la commune de Lambesc, ont permis de proposer une plaquette commerciale, de rencontrer l'ensemble des acteurs économiques du secteur et de poser un panneau commercial.

Par rapport au prévisionnel 2012, les recettes réalisées sont supérieures aux prévisions car l'apport en nature des terrains d'assiette de l'opération de la CPA à la SPLA a eu lieu à hauteur de 730K€ au lieu de 329K€ initialement prévus. En effet, ces terrains constituent la participation en nature de la CPA à l'opération et dans le traité de concession de 2011, ils étaient valorisés pour la valeur à laquelle la CPA les avait acquis. En 2012, lorsque la cession a été réalisée de la CPA à la SPLA, la valeur de ces terrains a été réestimée par France Domaines. Il est important de noter que ceci est neutre pour le bilan de l'opération, puisque ces terrains sont cédés gratuitement à la SPLA.

Les dépenses ont été également plus importantes que prévues car la SPLA a réalisé plus de travaux pour la viabilisation de la 1^{ère} tranche (+267 K€).

Evolution du bilan depuis la signature du traité

Le bilan de l'opération a évolué d'environ 400.000 € en recettes et dépenses pour tenir compte de la nouvelle estimation de l'apport en nature de la CPA. Les travaux prévus ont légèrement augmenté. La participation en numéraire de la CPA reste la même pour le moment.

Le montant annuel de cette participation s'élève à 39 750 €, et sera versé à l'issue de l'approbation du CRAC 2012.

Perspectives 2013

L'année 2013 sera consacrée prioritairement à l'achèvement des travaux de la première tranche, à la commercialisation de celle-ci et à la finalisation des derniers accords fonciers.

En fonction de l'avancement de la commercialisation de la première tranche, le concessionnaire en accord avec le concédant décidera d'engager les études de projet pour la deuxième tranche.

Vous trouverez ci-joint les bilans établis par la SPLA reprenant le bilan prévisionnel initial de l'opération, le réalisé 2012, 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 les délibérations du Conseil Communautaire n°2005-A320 du 8 décembre 2005 déclarant d'intérêt communautaire l'extension de la ZAC du plateau de Bertoire à Lambesc; et n°2006-A038 du 3 février 2006 décidant le lancement de la procédure de ZAC et le lancement de la concertation ;

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

VU la délibération du Conseil communautaire n°2008-A077 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;

VU le CRAC 2012 de la ZAC de Bertoire 2 ci-joint ;

VU l'avis de la Commission de Développement Economique du 09 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 réalisation de la première tranche de la ZAC de Bertoire à Lambesc ;
- **DIRE** que le montant de la participation de la CPA pour l'année 2013 s'élève à 39 750 € 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.

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU
CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 24 AVRIL 2013**

.....

**9. Communauté du Pays d'Aix – Ville de Lambesc – ZAC de la Bertoire - Compte Rendu Annuel à la
Collectivité 2012**

Monsieur COLOMBERO rappelle que l'année 2012 a été celle du démarrage opérationnel de la ZAC Bertoire.

Ainsi, l'acte d'acquisition des terrains appartenant à la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix a été passé en mars 2012.

Procédure

Avec l'équipe d'Architecte Urbaniste qui avait été retenue (MARTENS-RICHER), le Cahier des Charges de Cession de Terrains a été établi.

Ce document est un préalable obligatoire à la commercialisation des lots de la ZAC. Il a été validé par le concédant, la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix. Par ailleurs, le choix d'un BET chargé d'un suivi des travaux a été effectué.

Travaux

La consultation des entreprises visant à réaliser les travaux de la première tranche a été lancée au début 2012 et les entreprises ont été retenues en mars 2012. Les travaux ont démarré en milieu d'année et seront achevés mi 2013.

L'inauguration de cette première tranche est ainsi envisagée au mois de juin 2013.

Commercialisation

Les différents Comités de Pilotage (et d'agrément) ont validé les transactions proposées par la SPLA Pays d'Aix Territoires, à savoir :

↓ AVENIR BOIS :	17)	pour une recette totale attendue de 554 000 €
↓ SOLAIRE VIE :	12)	
↓ GREGORI :	13)	

Parallèlement, un appel à projet a été lancé. L'objet de cet appel à projet est de permettre, à des artisans et/ou petits ateliers Lambescains qui voudraient soit louer des locaux soit les acquérir, de le faire.

C'est la société PITCH PROMOTION qui a été retenue sur cet appel à projet sur 15 000 m2 de terrain pour un programme mixte Activités/Services/Bureaux.

Recette attendue : 902 000 € HT.

Communication

Des actions de communication menées conjointement avec PAD, la CPA et la Commune de Lambesc ont permis de proposer une plaquette commerciale, de rencontrer l'ensemble des acteurs économiques du secteur, de poser des panneaux commerciaux et de préparer l'inauguration.

L'année 2013 sera ainsi consacrée prioritairement à :

- ✚ L'achèvement des travaux de la première tranche ;
- ✚ La commercialisation de cette dernière ;
- ✚ La finalisation des derniers accords fonciers avec les héritiers (enfin trouvés !) d'une indivision pour laquelle il a fallu faire appel à un généalogiste.

Compte rendu annuel à la Collectivité

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

Ce bilan s'appuie en tout point sur celui approuvé en 2012, d'autant que seule la première tranche de l'opération est en phase opérationnelle.

DEPENSES

Foncier

Ce poste a « augmenté » de 405 467 €.

Ceci correspond à l'estimation des Domaines obtenue en 2012 pour la valeur des terrains acquis de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix.

Les terrains étant acquis gratuitement, cette augmentation n'est pas effective et est intégralement compensée par l'augmentation d'un montant équivalent de la participation Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix.

Travaux

Le montant global des travaux est augmenté pour prendre en compte quelques travaux non prévus à l'origine permettant l'amélioration des relations avec les riverains (entrées chemin du Vallon Rouge, clôtures...) (+ 224 730 €).

Honoraires

Les honoraires techniques sont revus proportionnellement aux travaux.

Le montant total des dépenses est de 7 481 445 €.

RECETTES

Cessions

Le montant total des cessions est maintenu à 6 420 000 € sur la totalité de la ZAC dont 3 000 000€ environ pour la première tranche.

Participations

Comme indiqué au chapitre « foncier », la participation publique Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix est revalorisée de 402 000 € pour prendre en compte l'estimation réévaluée des domaines, de 730 000 € (valeur 2012), au lieu de 328 000 € (valeur à la date du contrat de concession).

FINANCEMENTS

Les avances de trésorerie permettant de réduire les frais financiers sur l'opération sont maintenues au même niveau.

Le résultat d'exploitation est ainsi à l'équilibre.

OBJET : Zones d'activités - ZAC Communautaire de Bertoire 2 à Lambesc - 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 JUN. 2013