

Accusé de réception en préfecture  
013-241300276-20130718-2013\_A119-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\_A119**

**OBJET : Zones d'activités - ZAC Communautaire de la Burlière à Trets - 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 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

**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 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

**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 la Burlière à Trets – 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 première tranche de la ZAC de la Burlière à Trets a été concédée à la SPLA Pays d'Aix Territoires par décision du Bureau du 29 septembre 2010, 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 :**

Dans le cadre du traité de concession de la ZAC de la Burlière, 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 2 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 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 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 septembre 2010, la SPLA Pays d'Aix Territoires a donc entamé les missions qui lui sont dévolues. Le rapport au Conseil d'Administration de la SPLA du 24 avril 2013 présente le CRAC 2012.



## **Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité**

La SPLA est concessionnaire de la première tranche de la ZAC de la Burlière, soit environ 10,9 ha sur le périmètre total de 23 ha. Cette première tranche est prioritairement destinée aux entreprises du secteur centre ville René Cassin afin qu'elles puissent se délocaliser dans un espace dédié aux activités. L'implantation d'activités commerciales est aussi prévue en extension de la zone existante.

### **Compte rendu de l'année 2012**

L'activité du concessionnaire pour l'année 2012 s'est concentrée sur les acquisitions foncières qui sont un préalable indispensable à la phase opérationnelle. Un peu plus de 6 ha ont été achetés sur les 10 ha de la concession ; des négociations se sont poursuivies sur les autres parcelles et ont fait l'objet d'accords de principe.

Concernant les études préalables et règlementaires, l'élaboration du dossier de réalisation, du programme des équipements publics et du dossier loi sur l'eau a bien avancé. Par ailleurs, conformément aux termes du traité de concession les documents sont élaborés sur la totalité du périmètre de ZAC et le dossier de réalisation devra être approuvé par l'instance décisionnelle compétente de la CPA.

Les dépenses et les recettes prévues pour l'année 2012 au CRAC 2011 ont été réalisées. Seul le versement de la participation en nature de la CPA a été décalé à 2013.

### **Evolution du bilan**

Les principaux postes qui ont évolué sont les suivants :

- En dépenses : le poste foncier a varié depuis la signature du traité, dans un premier temps à la baisse pour tenir compte d'ajustements sur les prix réels d'acquisition et dans un second temps à la hausse pour prendre en compte l'acquisition d'un terrain non prévue initialement. Au final, il est aujourd'hui conforme au poste foncier au moment de la signature du traité. Les dépenses liées aux travaux ont augmenté les deux dernières années d'un peu plus de 700.000 € en raison de l'ajustement du coût des travaux aux stades des études de maîtrise d'œuvre. Parallèlement, les frais financiers ont diminué de 366.000 € étant donné l'avance de trésorerie consentie par la CPA à la SPLA sur cette opération.

- En recettes : les recettes de cession ont augmenté. En effet, l'acquisition d'un terrain non pris en compte initialement générera des recettes de charges foncières qui n'étaient également pas prévues en recettes dans le bilan prévisionnel initial.

Globalement depuis 2010, le bilan a augmenté en recettes d'environ 500.000 € et en dépenses de 370.000 €. Le niveau de participation de la CPA reste pour l'instant inchangé.

Pour rappel, la participation du concédant est définie dans l'article 28.3 du traité de concession et est constituée par :

- l'apport en nature par le concédant des terrains dont il est propriétaire pour un montant de 227 963 € ;
- un apport en numéraire total de 1.200.000 €. Le traité stipule que cet apport sera versé à part égale lors des quatre premières années d'exécution de la concession. Les trois premiers versements, de 300 000 € chacun, ont été effectués en 2010, 2011 et 2012.

Après approbation du CRAC, le dernier versement pourra être réalisé. L'apport en nature délibéré par décision du Bureau en date du 14 février 2013 sera effectif sur l'année 2013.

### **Perspectives 2013**

Les perspectives pour l'année 2013 sont tout d'abord de terminer la maîtrise foncière du site, d'obtenir l'autorisation Loi sur l'eau et de finaliser le dossier de réalisation. La commercialisation pourra également être engagée notamment auprès des entreprises dont les demandes ont dorénavant déjà été analysées par le comité de pilotage de la ZAC.

Vous trouverez ci-joint les bilans établis par la SPLA reprenant l'antériorité des bilans à partir de 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 les délibérations du Conseil Communautaire n°2004-A180 du 25 juin 2004 déclarant d'intérêt communautaire la création d'une zone d'activité économique à Trets et l'extension de la Burlière ; et n°2007-A451 du 14 décembre 2007 décidant le lancement de la procédure de ZAC et le lancement de la concertation ;

VU la délibération du Conseil Communautaire n°2009-A106 du 26 juin 2009 créant la ZAC ;

VU la délibération n° 2010\_B432 du Bureau Communautaire du 29 septembre 2010 concédant l'aménagement de la première tranche de la ZAC de la Burlière à la SPLA;

VU le compte rendu annuel de la collectivité 2012 de la ZAC de la Burlière 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 la Burlière à Trets ;
- **DIRE** que le montant de la participation de la CPA pour l'année 2013 s'élève à 300.000 € et que ce montant sera imputé sur la ligne de crédit 17344 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.

**10. Communauté du Pays d'Aix – Ville de Trets – ZAC de la Burlière - Compte Rendu Annuel à la  
Collectivité 2012**

Monsieur COLOMBERO indique que Madame GENUA suit désormais cette opération. Elle présente donc cette question.

Madame GENUA rappelle que la concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC de la Burlière à Trets a été signée entre la Communauté du Pays D'Aix et la SPLA PAYS d'AIX TERRITOIRES le 21 octobre 2010 et a été notifiée le 22 octobre 2010.

La troisième année de la concession a vu la poursuite des négociations foncières, des acquisitions foncières importantes et la réalisation de la majeure partie des études préalables :

- ✦ Maîtrise foncière : les terrains ROUBAUD, HABERT et AUDRIC ont été acquis et les terrains DIDIER, GONTIER, BRICOMARCHE ET ZADIKIAN ont fait l'objet de négociations suivies d'accord de principes.
- ✦ Autorisation au titre de la Loi sur l'Eau : Le dossier a été réalisé par le B.E.T BETEM et complété par l'évaluation des incidences NATURA 2000 de MORANCY CONSEIL ENVIRONNEMENT, le tout a été déposé en Préfecture début 2013.
- ✦ Le BÉT BATTIER a commencé les études de Projet.

**CHARGES :**

✦ **Acquisitions Foncières :**

Trois acquisitions ont été réalisées en 2012 pour un montant total de 2 105 603,80€ :

- terrain ROUBAUD : de 39 985 m<sup>2</sup>, acquis le 30/01/2012 pour 1 236 000€,
- terrain HABERT, de 17 550 m<sup>2</sup>, acheté le 10 mai 2012 pour 600 000 €,
- terrain AUDRIC, de 9 958 m<sup>2</sup>, acquis le 6 décembre 2012 pour 250 000 €.

Les frais d'acquisition se sont élevés à 19 603,79 €.

L'objectif d'acquisitions pour 2012, fixé prévisionnellement à 2 130 726 €, a presque été atteint.

✦ **Etudes préalables et honoraires :**

Les études afin de constituer le dossier de réalisation de la ZAC ont coûté 1 275 HT.

Les honoraires ont atteint 28 327 € HT.

✦ **Conclusion pour les charges :**

Les charges de 2012 se sont élevées à un montant total de 2 186 835 € HT.

Dans le bilan 2011, les charges étaient prévues pour 2012 à hauteur de 2194 526€HT.

Dans le bilan global, l'écart constaté pour les charges de 702 585 € provient essentiellement de la demande d'acquisition du terrain GONTIER non prévue initialement (environ 340 000 €), à l'opportunité d'acquérir la deuxième partie du terrain ROUBAUD (environ 212 000 €) et au surcoût d'environ 200 000 € lié à l'achat des terrains DIDIER, proposés à 22 €/m<sup>2</sup> au départ et acquis 30 €/m<sup>2</sup> au final.

## PRODUITS :

Les produits en 2012 sont provenus de la participation de la CPA et des produits financiers.

### ↓ Participation de la Communauté :

La participation de la CPA pour l'année 2012 a été versée le 24 septembre 2012 pour un montant de 300 000 €.

### ↓ Produits financiers :

Les produits financiers se sont élevés à 43 756 €.

### ↓ Avance de trésorerie de la Communauté :

Concernant l'avance de trésorerie, la CPA l'a versée le 16 janvier 2012 pour un montant de 4 200 000 €. Elle a été remboursée fin 2012.

Elle devra être renouvelée pour les années suivantes dans les mêmes conditions.

### ↓ Conclusion pour les produits :

Les produits de 2012 se sont élevés à un montant total de 343 756 € HT.

Dans le bilan 2011, les produits étaient prévus pour 2012 à hauteur de 527 963 € HT.

Dans le bilan global, l'écart constaté pour les produits de 502 007 € provient essentiellement de la cession des lots sur le terrain ROUBAUD non prévue initialement, 458 250 €, et des produits financiers perçus en 2012, 43 757 €.

## LES PERSPECTIVES :

Les perspectives pour l'année 2013 sont les suivantes :

- ↓ Compléter la maîtrise foncière par le transfert à l'euro symbolique du terrain propriété de la CPA (apport en nature) et par les acquisitions des terrains DIDIER, GONTIER, BRICOMARCHE ET ZADIKIAN.
- ↓ Finaliser les études de Projet et le dossier de réalisation de la ZAC.
- ↓ Obtenir l'autorisation Loi sur L'eau.
- ↓ Préparer la commercialisation des lots en informant les acquéreurs intéressés.
- ↓ Démolir la maison HABERT.
- ↓ Mettre en place le diagnostic archéologique.



**OBJET : Zones d'activités - ZAC Communautaire de la Burlière à Trets - 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	1
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	116
Majorité absolue	59
Pour	116
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 :**

MAURET Jacques

**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