

Accusé de réception en préfecture
013-241300276-20140703-2014_A166-DE
Date de télétransmission : 10/07/2014
Date de réception préfecture : 10/07/2014



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



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 3 JUILLET 2014

PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

2014_A166

OBJET : Développement économique et emploi - 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 2013)

Le 3 juillet 2014, le Conseil de la Communauté d'agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à la salle Tino Rossi aux Pennes-Mirabeau, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 27 juin 2014, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales

Étaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse - ALBERT Guy - ALLIOTTE Sophie - AMAROUCHE Annie - AMEN Mireille - AMIEL Michel - ARDHUIN Philippe - AUGÉY Dominique - BARRET Guy - BASTIDE Bernard - BENKACI Moussa - BONTHOUX Odile - BORELLI Christian - BOUDON Jacques - BOULAN Michel - BOYER Raoul - BRAMOULLÉ Gérard - BUCCI Dominique - CALAFAT Roxane - CANAL Jean-Louis - CASTRONOVO Lucien-Alexandre - CESARI Martine - CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle - CIOT Jean-David - CORNO Jean-François - CRISTIANI Georges - de BUSSCHERE Charlotte - de SAINTDO Philippe - DELAVET Christian - DEVESA Brigitte - DI CARO Sylvaine - FABRE AUBRESPY Hervé - FREGEAC Olivier - GACHON Loïc - GALLESE Alexandre - GARELLA Jean-Brice - GERARD Jacky - GOUIRAND Daniel - GROSSI Jean-Christophe - GUINIERI Frédéric - HOUEIX Roger - JOISSAINS Sophie - LAFON Henri - LAGIER Robert - LEGIER Michel - LHEN Hélène - MALAUZAT Irène - MANCEL Joël - MARTIN Régis - MEÏ Roger - MICHEL Marie-Claude - MONDOLONI Jean-Claude - MORBELLI Pascale - NERINI Nathalie - PAOLI Stéphane - PELLENC Roger - PERRIN Jean-Marc - POLITANO Jean-Jacques - PRIMO Yveline - RAMOND Bernard - RENAUDIN Michel - ROUVIER Catherine - SALOMON Monique - SERRUS Jean-Pierre - SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre - SLISSA Monique - TALASSINOS Luc - TAULAN Francis - TERME Françoise - YDE Marcel - ZERKANI Karima

Étai(en)t excusé(s) et suppléé(s) : PIZOT Roger suppléé par BUCHAUT Romain

Étai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-21 du Code Général des Collectivités Territoriales : BACHI Abassia donne pouvoir à BOUDON Jacques - BALDO Edouard donne pouvoir à CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle - BERNARD Christine donne pouvoir à GROSSI Jean-Christophe - BURLE Christian donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard - CHARDON Robert donne pouvoir à GALLESE Alexandre - DAGORNE Robert donne pouvoir à MANCEL Joël - JOUVE Mireille donne pouvoir à ALBERT Guy - LENFANT Gaëlle donne pouvoir à POLITANO Jean-Jacques - MALLIE Richard donne pouvoir à SALOMON Monique - MERGER Reine donne pouvoir à AUGÉY Dominique - ROLANDO Christian donne pouvoir à SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre - SUSINI Jules donne pouvoir à TAULAN Francis - TRAINAR Nadia donne pouvoir à FABRE AUBRESPY Hervé

Étai(en)t excusé(es) sans pouvoir : BOUVET Jean-Pierre - CHARRIN Philippe - CHAZEAU Maurice - FERAUD Jean-Claude - FILIPPI Claude - PEREZ Fabien - PROVITINA-JABET Valérie

Secrétaire de séance : Roxane CALAFAT

Monsieur Roger PELLENC donne lecture du rapport ci-joint.

05_1_02

CONSEIL DU 3 JUILLET 2014

Rapporteur : Roger PELLENC

Politique publique : Développement économique et emploi

Thématique : 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 2013)
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 2013 du concessionnaire à la Collectivité.

Exposé des motifs :

Dans le cadre du traité de concession de la ZAC de Bertoire 2, 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 quatre fois durant l'exercice écoulé et du comité de pilotage et d'agrément qui s'est réuni trois fois en 2013.

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 21 mars 2014 présente le CRAC 2013.



Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité

La ZAC communautaire de Bertoire 2 est une opération de 17 ha au total, dont la première tranche a permis de viabiliser 20 lots de 15 000 m² à 1 000 m² soit 5 ha de surfaces cessibles.

Compte rendu de l'année 2013 :

L'année 2013 a été marquée par l'achèvement des travaux de viabilisation de la première tranche de l'opération. Un nouveau marché de travaux a été lancé fin 2013 afin d'assurer la dépollution de matière inerte et d'évacuer 3000 m³ de terre.

La commercialisation s'est poursuivie et quatre promesses de vente ont été signées en 2013, dont l'une a depuis fait l'objet d'un désistement. Deux réservations ont été également enregistrées en 2013 et se sont traduites début 2014 en promesses de vente.

Ainsi, aujourd'hui, 42% de la surface cessible de la première tranche font l'objet de promesses de vente ou de réservations.

Parallèlement, les premiers permis de construire ont été déposés fin 2013.

Du point de vue du bilan, les dépenses réalisées en 2013 sont en deçà des prévisions présentées dans le CRAC 2012. Cela se justifie essentiellement par un report du démarrage des travaux de la seconde tranche qui devaient s'étaler sur plusieurs années, or aujourd'hui, aucun engagement de travaux n'a été réalisé.

Par ailleurs, le report des premières cessions foncières a entraîné une diminution des recettes perçues par rapport aux prévisions du CRAC 2012.

Evolution du bilan entre 2012 et 2013

La réalisation de la première tranche est achevée, mais des travaux supplémentaires imprévus concernant la dépollution d'une partie du site engendreront un surcoût de 100 000€ environ à l'opération.

Toutefois, l'augmentation des recettes liée notamment à un remboursement d'ERDF (95 000€) et aux produits financiers (14 000€) permet de compenser cette hausse et de retrouver l'équilibre de l'opération.

Le montant des cessions est maintenu à 6 420 000€ sur la totalité de la ZAC dont 3 000 000€ pour la première tranche. Les recettes liées aux premières cessions devraient être perçues courant 2014.

Le bilan prévisionnel prévoit un solde de l'opération à l'équilibre (7 523€) légèrement supérieur à celui de 2012.

Le montant annuel de la participation de la CPA s'élève toujours à 39 750 €, et sera versé à l'issue de l'approbation du CRAC 2013.

Perspectives 2014

L'année 2014 permettra à la SPLA Pays d'Aix Territoires de poursuivre la commercialisation de la première tranche et de remettre les ouvrages aux différents gestionnaires. La CPA réceptionnera dans ce cadre les espaces verts et la voirie réalisés.

Les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de la deuxième tranche devraient également être finalisées.

Vous trouverez ci-joint les bilans établis par la SPLA Pays d'Aix Territoires reprenant le bilan prévisionnel initial de l'opération, le réalisé 2013, 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 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;
- VU l'avis de la Commission de Développement Economique et emploi du 27 mai 2014 ;
- VU l'avis du Bureau communautaire du 19 juin 2014 ;

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 2013) de la SPLA Pays d'Aix Territoires relatif à la réalisation de la première tranche de la ZAC de Bertoire 2 à Lambesc ;
- **AUTORISER** Madame le Président ou son représentant à signer tous les documents afférents à cette affaire ;
- **DIRE** que le montant de la participation de la CPA pour l'année 2014 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.

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU
CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 21 MARS 2014**

.....

**9. Communauté du Pays d'Aix – Ville de Lambesc – ZAC de la Bertoire
Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2013**

Monsieur le Président demande à Monsieur COLOMBERO de poursuivre.

Monsieur COLOMBERO rappelle les principaux points :

↓ **Travaux**

L'année 2013 a vu l'achèvement des travaux de viabilisation et d'infrastructure des voies de la première tranche de la Zac d'activités Bertoire avec une réception prononcée le 14 avril.

Les DOE des travaux de viabilisation et d'infrastructure ont été simultanément remis à la CPA et à la commune.

Un nouveau marché de travaux a été lancé en fin d'année ayant pour objet la dépollution de matière inerte et l'évacuation de 3000 m³ de terre. Le démarrage des travaux est prévu en début d'année 2014.

↓ **Commercialisation**

Lors de l'année 2013, quatre promesses de vente ont été signées entre février et mars. Il s'agit successivement de :

- Solairvie, lot 12.
- Pitch Promotion, lot 2 .
- SCP Grégori, lot 13.
- Avenir bois, lot 17 mais s'est désisté depuis la signature.

D'autre part, deux réservations ont été faites sur les lots 14, 14 bis et 13 bis, ainsi que sur le lot 18 dont les signatures des promesses de vente sont prévues, sauf obstacle, en début d'année 2014.

La surface, au terme des promesses de vente signées et des réservations, représente un peu plus de 42% de l'ensemble des surfaces à céder.

⚡ Permis de construire, validation des projets

Dans le courant du mois de novembre 2013, le promoteur du lot 2 a déposé son permis de construire développant une surface de plancher de 4421 m².

Le projet de permis de construire du lot 13 a fait l'objet d'une approbation de l'Architecte de la Zac et sera déposé au début de l'année 2014 ainsi que le permis de construire du lot 12.

⚡ Communication

Le projet de panneau de commercialisation a été validé par la CPA et la commune. Le panneau a été fabriqué et déposé auprès des services techniques de la commune de Lambesc.

Compte rendu annuel à la collectivité

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

Les principales modifications sont les suivantes :

a) Dépenses

▪ Travaux

Les travaux de viabilisation de la première tranche sont quasi-achevés hors dépollution et travaux de dévoiement EU à effectuer sur le lot 2 et sans écart financier constaté.

▪ Honoraires

Les honoraires n'ont subi aucune augmentation.

b) Recettes

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

Au titre de l'année 2013, il y a lieu de constater un remboursement d'ERDF d'un montant de 95 314€ au titre d'autres produits non prévu au bilan 2012.

Enfin, étant donné que la trésorerie de l'opération sur l'année est positive, celle-ci a généré des produits financiers de 2449 € et 13 623 €.

Le bilan prévisionnel prévoit un solde de l'opération à l'équilibre (7.523 €).

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

Le Directeur
Jean-Louis VINCENT

LC06 Zac ZA Plateau de Bertoire - Lambesc
CRAC 2013

Ligne	Intitulé	Bilan Approuvé	Réalisé Total	Fin 2012 Année	2013 Année	2014 Année	2015 Année	Au delà	Bilan Nouveau
	RESULTAT D'EXPLOITATION								
	DEPENSES	6 035	-1 784 663	-916 668	-867 996	751 989	167 242	872 955	7 523
1	ETUDES	7 481 444	2 761 330	1 744 647	1 016 683	556 627	224 332	4 046 605	7 588 894
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	836 325	749 242	748 326	916	5 000	5 000	77 083	836 325
3	TRAVAUX	5 983 913	1 837 914	896 019	941 895	450 000	150 000	3 645 999	6 083 913
4	HONORAIRES	289 924	89 476	58 246	31 230	46 675	25 000	133 773	294 924
5	FRAIS DIVERS	20 000	4 702	2 641	2 062	4 500	4 000	6 798	20 000
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS								
7	CHARGES FINANCIERES	1 282	3 731	1 282	2 449				
8	REMUNERATIONS	350 000	76 264	38 132	38 132	50 452	40 332	182 952	3 731
9	Reprise TVA								350 000
	RECETTES	7 487 479	976 666	827 979	148 687	1 308 616	391 574	4 919 560	7 596 416
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	6 420 000				1 268 866	351 824	4 799 310	6 420 000
2	PARTICIPATIONS	1 049 000	849 250	809 500	39 750	39 750	39 750	120 250	1 049 000
3	SUBVENTIONS								
4	AUTRES PRODUITS	18 479	95 314	18 479	95 314				95 314
5	PRODUITS FINANCIERS		32 102		13 623				32 102
6	REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS								
9	Reprise TVA								
	FINANCEMENT								
	AMORTISSEMENTS								
1	EMPRUNTS (REMBOURSEMENT)	7 200 000	4 600 000	2 300 000	2 300 000	-200 000	-1 100 000	-1 000 000	0
2	AVANCES (REMBOURSEMENT)					4 400 000	3 100 000	3 200 000	15 300 000
3	TRESORERIE (SORTIES)	7 200 000	4 600 000	2 300 000	2 300 000	2 100 000	1 000 000	1 100 000	8 800 000
	MOBILISATIONS								
1	EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)	7 200 000	6 900 000	2 300 000	4 600 000	4 200 000	2 000 000	2 200 000	15 300 000
2	AVANCES (ENCAISSEMENTS)					2 100 000	1 000 000	1 100 000	8 800 000
3	TRESORERIE (ENTREES)	7 200 000	4 600 000	2 300 000	2 300 000	2 100 000	1 000 000	1 100 000	6 500 000
	TRESORERIE								
	Dépenses TTC	8 733 778	3 141 467	1 933 694	558 496	1 140 161	207 403	7 523	7 523
	Recettes TTC	8 745 799	995 348	827 979	1 207 773	657 862	261 132	4 819 336	8 879 797
	TRESORERIE PERIODE	12 021	558 496	-824 827	1 383 322	581 665	-932 758	-199 880	7 615 098
	TRESORERIE CUMUL				558 496	1 140 161	207 403	7 523	7 523

Le Conseil d'Administration approuve le présent compte rendu à la collectivité.

Le Directeur
Jean-Louis VINCENT

ACQUISITIONS D'IMMEUBLES ET DE DROITS REELS IMMOBILIERS EFFECTUES DURANT L'EXERCICE 2012
PAR LA SPLA

Date acte	nature du bien	localisation ref. cadastrale	superficie	opération	nom du cédant	prix et modalités de paiement
26/07/2012	terrain à bâtir	CO 57	15 a 40 ca	BERTOIRE	CHARVET	9.490 €

OBJET : Développement économique et emploi - 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 2013)

Vote sur le rapport

Inscrits	92
Votants	85
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	85
Majorité absolue	43
Pour	85
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

10 JUIL. 2014