

Accusé de réception en préfecture  
013-241300276-20140703-2014\_A167-DE  
Date de télétransmission : 09/07/2014  
Date de réception préfecture : 09/07/2014



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\_A167**

**OBJET : Développement économique et emploi - 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 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

**Etaient 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

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

**Etai(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

**Etai(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.

**CONSEIL DU 3 JUILLET 2014**

Rapporteur : Roger PELLENC

**Politique publique : Développement économique et emploi**

**Thématique : 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 2013)**  
**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 le biais d'un traité de concession d'aménagement signé fin 2010. 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 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, réuni 3 fois.

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 21 mars 2014 présente le CRAC 2013.



## Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité

En 2013, la SPLA est concessionnaire de la première tranche de la ZAC de la Burlière, soit environ 10,9 ha sur le périmètre total de 23ha. Par décision du Bureau de Communauté en date du 5 décembre 2013, un avenant modifie le périmètre de concession afin de l'étendre au périmètre de la ZAC, et augmente la durée de concession de 5 ans. Les perspectives 2014 et le bilan prévisionnel concernent donc la totalité de l'opération.

### Compte rendu de l'année 2013

L'activité du concessionnaire en 2013 s'est concentrée sur l'avancement des dossiers techniques, et notamment le dossier Loi sur l'eau qui a reçu un avis favorable rendu fin décembre par le Commissaire Enquêteur. Le Dossier de Réalisation et le Programme des Équipements Publics ont été finalisés et approuvés par le Conseil de Communauté du 19 décembre 2013.

Les études de Projet, dans le cadre la mission de maîtrise d'œuvre, ont été engagées.

Concernant la maîtrise foncière, les parcelles CH66 et 229 ont été acquises et les négociations sur 4 autres terrains ont été suivies d'accords de principes. La maison située sur la parcelle CH75, propriété de la SPLA, a été désamiantée et démolie.

Aujourd'hui la SPLA détient près de 9 ha de terrains sur les 17 ha à acquérir dans le périmètre de la ZAC.

Le réalisé 2013 est globalement en deçà des prévisions présentées dans le CRAC 2012. En dépenses, l'écart se justifie essentiellement par un report sur l'année suivante d'acquisitions foncières pour lesquelles les négociations ont abouti plus tardivement. Par ailleurs, faute d'accord amiable avec le propriétaire pour l'acquisition de la totalité de sa parcelle cadastrée CH69, seule une bande de terrain nécessaire au passage de VRD sera achetée.

Le montant des recettes perçues par la SPLA est également moins importante que prévu puisque le transfert du terrain appartenant à la CPA et constituant la participation en nature a été repoussé à 2014.

### Evolution du bilan

le bilan de l'opération a évolué de manière notable avec l'élargissement du périmètre concédé au périmètre de ZAC.

Conformément à la délibération du Bureau du 5 décembre 2013, le montant total du bilan est passé de 8,85 millions d'€HT à 14,46 millions d'€HT.

Pour rappel, la participation de la CPA dans le nouveau bilan est constituée par :

- l'apport en nature d'un montant de 935 387 € qui intègre une parcelle supplémentaire acquise par la CPA en 2013, soit au total un peu plus de 5 ha ;
- l'apport en numéraire d'un montant de 1 464 732 €.

### **Perspectives 2014**

L'objectif est de finaliser la maîtrise du foncier de la ZAC par la concrétisation des négociations engagées mais aussi par le transfert des terrains appartenant à la CPA. Le foncier de la ZAC sera alors maîtrisé en quasi-totalité. Sur la partie technique, l'objectif est de définir le phasage des travaux et de poursuivre la mission de maîtrise d'œuvre afin de lancer le marché de travaux dès que les fouilles archéologiques le permettront.

Vous trouverez ci-joint les bilans établis par la SPLA Pays d'Aix Territoires 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 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°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 n°2009-A106 du Conseil Communautaire 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 la délibération n°2013\_A265 du Conseil Communautaire du 19 décembre 2013 approuvant le Dossier de Réalisation de la ZAC et le Programme des Équipements publics ;  
VU la délibération n°2013\_B532 du Bureau Communautaire du 5 décembre 2013 approuvant l'avenant n°1 qui étend le périmètre de concession au périmètre de la ZAC ;  
VU l'avis de la Commission de Développement Économique 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 la Burlière à Trets ;
  
- **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 21 MARS 2014**

.....

**10. Communauté du Pays d'Aix – Ville de Trets – ZAC de la Burlière**

**Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2013**

Monsieur le Président demande à Monsieur COLOMBERO de poursuivre.

Monsieur COLOMBERO indique que la concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC de la Burlière à Trets a été signée par la Communauté du Pays d'Aix et la SPLA Pays d'Aix Territoires le 21 octobre 2010 et notifiée le 22 octobre 2010.

La concession d'aménagement a fait l'objet de l'avenant n°1, notifié à la SPLA le 24 janvier 2014, étendant le périmètre d'aménagement au périmètre total de la ZAC et augmentant sa durée.

La quatrième année de la concession a vu la poursuite des négociations foncières, une acquisition foncière importante et la réalisation de la majeure partie des études préalables :

- Maîtrise foncière : les terrains DIDIER ont été acquis et les terrains BRICOMARCHÉ, GONTIER, ROUBAUD (2° partie de terrain) et ZADIKIAN ont fait l'objet de négociations, certaines suivies d'accords de principes.
- Autorisation au titre de la Loi sur l'Eau : le dossier réalisé par le B.E.T. Betem, complété par l'évaluation des incidences Natura 2000 de Morancy Conseil Environnement, a été déposé en Préfecture en février 2013, a fait l'objet d'une enquête publique du 12 novembre au 12 décembre 2013 et d'un rapport d'enquête, favorable, déposé en Préfecture le 9 janvier 2014.
- Le dossier de réalisation, à l'échelle du périmètre complet de la ZAC, a été réalisé en concertation avec la CPA, la Ville et les services concédés, puis a fait l'objet d'une approbation par le Conseil Communautaire du 19 décembre 2013.
- Le B.E.T. Battier a engagé les études de Projet.
- La maison du terrain HABERT a été désamiantée et démolie.
- Le diagnostic archéologique a été prescrit.

**CHARGES**

- Acquisitions foncières :  
Une acquisition a été réalisée en 2013, le 19 décembre, celle des terrains DIDIER, de 17 516 m<sup>2</sup> pour le montant de 591 727 €.  
L'objectif d'acquisitions pour 2013, fixé prévisionnellement à 1 177 948 €, n'a pas été atteint car certaines acquisitions sont reportées à 2014.
- Etudes préalables et honoraires :

Les études afin de constituer le dossier de réalisation de la ZAC ont coûté 12 244€ HT. Les honoraires ont atteint 8 780 € HT.

### **Conclusion pour les charges**

Les charges de 2013 se sont élevées à un montant total de **705 727 € HT**.

Dans le précédent bilan, les charges étaient prévues pour 2013 à hauteur de 1 354 490 € HT.

Par rapport au CRAC précédent, l'écart constaté pour les charges de 651 905 € provient de l'abandon de l'acquisition d'une partie du terrain GONTIER (environ 340 000 €) et des décalages à 2014 suivants : l'acquisition de la deuxième partie du terrain ROUBAUD (environ 210 000 €) et l'apport en nature de la CPA (parcelle CH 73 environ 230 000 €).

### **PRODUITS**

Les produits en 2013 sont provenus de la participation de la CPA et des produits financiers.

- Participation de la Communauté :  
La participation de la CPA pour l'année 2013 a été versée pour un montant de 300 000 €.
- Produits financiers :  
Les produits financiers se sont élevés à 58 031 €.
- Avance de trésorerie de la Communauté :  
La CPA l'a versée le 17 janvier 2013 pour un montant de 4 200 000 €. Elle a été remboursée fin 2013.  
Elle devra être renouvelée pour les années suivantes dans les mêmes conditions.

### **Conclusion pour les produits**

Les produits de 2013 se sont élevés à un montant total de **358 031 € HT**.

Dans le précédent bilan, les produits étaient prévus pour 2013 à hauteur de 527 963 € HT.

Par rapport au CRAC précédent, l'écart constaté pour les produits, de 169 932 €, provient du décalage à 2014 de l'apport en nature de la CPA (parcelle CH 73).

### **LES PERSPECTIVES**

Les perspectives pour l'année 2014 sont les suivantes :

- Compléter la maîtrise foncière par le transfert à l'euro symbolique (apport en nature) des terrains appartenant à la CPA, CH n° 64 et 73, et par les acquisitions des terrains BRICOMARCHÉ, GONTIER, ROUBAUD et ZADIKIAN.
- Réaliser la première tranche du diagnostic archéologique.
- Après consultation d'entreprises, réaliser une première tranche de travaux sur le terrain GONTIER, constituée de l'exutoire pluvial, de divers réseaux et le raccordement de ces derniers à ceux existant dans la RD 12.
- Redéfinir le phasage des travaux en fonction des besoins exprimés par les potentiels acquéreurs de terrains.
- Obtenir l'arrêté préfectoral d'autorisation Loi sur l'eau.
- Réaliser la consultation d'entreprises et commencer les travaux de la première phase d'aménagement de la ZAC.
- Signer les premiers compromis de vente de lots.

Le Directeur  
**Jean-Louis VINCENT**





# Z.A.C de la Burlière à TRETS

COMPTE-RENDU FINANCIER ANNUEL A LA COLLECTIVITE 2013

## TABLEAU DETAILLE DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES

### Réalisées pendant l'exercice 2010

N°	Biens		Anciens propriétaires		Modalités d'acquisition				Prix		
	Nature	Surface au sol	Dénomination	Nom	Adresse	AMI Accord	PRE Accord	EXP Jug.	Acte Notarié	Principal	IC
						NEANT					

### Réalisées pendant l'exercice 2011

N°	Biens		Anciens propriétaires		Modalités d'acquisition				Prix		
	Nature	Surface au sol	Dénomination	Nom	Adresse	AMI Accord	PRE Accord	EXP Jug.	Acte Notarié	Principal	IC
						NEANT					

### Réalisées pendant l'exercice 2012

N°	Biens		Anciens propriétaires		Modalités d'acquisition				Prix		
	Nature	Surface au sol	Dénomination	Nom	Adresse	AMI Accord	PRE Accord	EXP Jug.	Acte Notarié	Principal	IC
1	Terrain nu	3 ha 99 a 85 ca	Parcelle cadastrée section CH n° 304 ch. Burlière	M. ROUBAUD Claude	2540 La Dorsale 13360 Roquevaire	X					
2	Terrain avec immeuble R+1	1 ha 75 a 50 ca	Parcelle cadastrée section CH n° 75M ch. Burlière	M. Me HABERT Alexandre	23 av. Kennedy Résid. Albatros 3500 Martigues	X			30.01.12	1 200 000 €	
3	Terrain nu	99 a 58 ca	Parcelle cadastrée section CH n° 66M ch. Burlière	M. Me AUDRID Guy	9 Terres blanches 13320 Bouc Bel Air	X			10.05.12	600 000 €	
									6.12.12	250 000 €	

## Réalisées pendant l'exercice 2013

N°	Biens		Anciens propriétaires		Modalités d'acquisition				Prix		
	Nature	Surface au sol	Dénomination	Nom	Adresse	AMI Accord	PRE Accord	EXP Jug.	Acte Notarié	Principal	IC
4	Terrain nu	1 ha 23 a	Parcelle cadastrée section CH n°66 ch. Burlière	MM. DIDIER Jean-Pierre	2 résid. Valcros Aix en Pce						
5	Terrain nu	72 a 86 ca	Parcelle cadastrée section CH n°229 Pragues Nord	Patrick	289 rue Einstein 13013 Marseille 13°	X			19.12.13	587 580 €	

# Z.A.C de la Burlière à TRETS

COMPTE-RENDU FINANCIER ANNUEL A LA COLLECTIVITE 2013

## TABLEAU DETAILLE DES CESSIONS IMMOBILIERES

### Réalisées pendant l'exercice 2010

N° d'ordre	BIENS		Nouveaux propriétaires		Modalités de cession / date			Prix
	Nature	surface	Nom	adresse	PV	CO	CS	
				NEANT				
					PV:promesse de vente	CO:compromis de vente	CS:conditions suspensives	

### Réalisées pendant l'exercice 2011

N° d'ordre	BIENS		Nouveaux propriétaires		Modalités de cession / date			Prix
	Nature	surface	Nom	adresse	PV	CO	CS	
				NEANT				
					PV:promesse de vente	CO:compromis de vente	CS:conditions suspensives	

### Réalisées pendant l'exercice 2012

N° d'ordre	BIENS		Nouveaux propriétaires		Modalités de cession / date			Prix
	Nature	surface	Nom	adresse	PV	CO	CS	
				NEANT				
					PV:promesse de vente	CO:compromis de vente	CS:conditions suspensives	

### Réalisées pendant l'exercice 2013

N° d'ordre	BIENS		Nouveaux propriétaires		Modalités de cession / date			Prix
	Nature	surface	Nom	adresse	PV	CO	CS	
				NEANT				
					PV:promesse de vente	CO:compromis de vente	CS:conditions suspensives	

# Z.A.C de la Burlière à TRETS

COMPTE-RENDU FINANCIER ANNUEL A LA COLLECTIVITE 2013

## RAPPORT SPECIAL RELATIF A L'EXERCICE DE PREROGATIVE DE PUISSANCE PUBLIQUE

Référence de l'acte accordant la délégat	N° d'ordre	Acte

### Réalisé pendant l'exercice 2010

N° d'ordre	Biens		Anciens propriétaires		Modalités d'acquisition			Prix		
	Nature	Surf. au sol	Dénomination	Nom	Adresse	PRE accord	EXP jug.	Acte notar.	Principal	IC
-				NEANT						

### Réalisé pendant l'exercice 2011

N° d'ordre	Biens		Anciens propriétaires		Modalités d'acquisition			Prix		
	Nature	Surf. au sol	Dénomination	Nom	Adresse	PRE accord	EXP jug.	Acte notar.	Principal	IC
-				NEANT						

### Réalisé pendant l'exercice 2012

N° d'ordre	Biens		Anciens propriétaires		Modalités d'acquisition			Prix		
	Nature	Surf. au sol	Dénomination	Nom	Adresse	PRE accord	EXP jug.	Acte notar.	Principal	IC
				NEANT						

### Réalisé pendant l'exercice 2013

N° d'ordre	Biens		Anciens propriétaires		Modalités d'acquisition			Prix		
	Nature	Surf. au sol	Dénomination	Nom	Adresse	PRE accord	EXP jug.	Acte notar.	Principal	IC
				NEANT						

**OBJET : Développement économique et emploi - 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 2013)**

---

Vote sur le rapport

Inscrits	92
Votants	85
Abstentions	6
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	79
Majorité absolue	40
Pour	79
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 :

CASTRONOVÓ Lucien-Alexandre – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – de BUSSCHERE Charlotte – POLITANO Jean-Jacques

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

BALDO Edouard – LENFANT Gaëlle

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**



08 JUIL. 2014