

Accusé de réception en préfecture
013-241300276-20140703-2014_A168-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_A168

OBJET : Développement économique et emploi - Zones d'activités - ZAC Communautaire des Vergeras à Saint-Estève-Janson – 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.

05_1_04

CONSEIL DU 3 JUILLET 2014

Rapporteur : Roger PELLENC

Politique publique : Développement économique et emploi

Thématique : Zones d'activités

Objet : ZAC Communautaire des Vergeras à Saint-Estève-Janson – 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 des Vergeras à Saint-Estève-Janson a été concédée à la SPLA Pays d'Aix Territoires par le biais d'une concession d'aménagement notifiée en novembre 2013. 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 des Vergeras, le concessionnaire est chargé :

- d'assurer la gestion et l'entretien des biens,
- des formalités légales, réglementaires et techniques liées à la réalisation de l'opération,

- 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 HQE-Aménagement 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.

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 28 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 la notification du traité de concession en novembre 2013, 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

La ZAC communautaire des Vergeras est une opération de 6 hectares dont le dossier de création a été approuvé en 2005. Le traité de concession confiant l'opération à la SPLA Pays d'Aix Territoires a été validé par le Bureau du 26 septembre 2013 et notifié le 20 novembre.

Il s'agit d'un projet à l'échelle du village qui proposera environ une douzaine de lots de 1 000 m² à 5 000 m² pour un programme d'environ 18 000 m² de surface de plancher. Dès le lancement des phases d'études, la prise en compte de l'environnement a été un des axes structurant du projet. En effet, l'opération s'inscrit dans un cadre paysager remarquable, aussi le schéma d'aménagement, qui sera repris dans le dossier de réalisation, intégrera les principes de préservation et de valorisation du cadre naturel existant. C'est pourquoi, la CPA a initié une démarche HQE-Aménagement en début d'année 2014 en vue de l'obtention du label HQE-Aménagement certifié par Certivéa, et ce en partenariat avec la SPLA.

Compte rendu de l'année 2013

Le concessionnaire a été mandaté pour mettre en œuvre la concession d'aménagement en fin d'année 2013, aussi aucune action n'a été engagée en 2013.

Evolution du bilan

Compte tenu du démarrage récent de l'opération, le nouveau bilan global est identique au dernier bilan approuvé, annexé à la concession.

Pour rappel, le montant total des dépenses et recettes du bilan est de 2 274 894 €.

Par ailleurs, la participation du concédant est définie dans l'article 27.3 du traité de concession et est constituée par l'apport en nature de la totalité des terrains d'assiette de l'opération pour un montant de 412 054 €.

Perspectives 2014

Le concessionnaire doit engager une consultation pour une mission de maîtrise d'œuvre afin élaborer le dossier de réalisation de la ZAC. Cette équipe composée d'un architecte-urbaniste, d'un BET environnement, un BET VRD et un hydraulicien sera retenue dans le courant du mois de juin 2014. A l'issue de cette mission, et sur la base d'un avant-projet, la phase opérationnelle pourra commencer.

Concernant le dossier Loi sur l'eau, la SPLA a fait une demande auprès des services de l'Etat pour obtenir un changement de bénéficiaire de l'autorisation délivrée en 2006 à la CPA.

La SPLA a également engagé une consultation en vue de retenir un AMO pour la mise en œuvre de la démarche HQE-Aménagement pour le travail de suivi et d'animation nécessaire.

Par ailleurs, la commune élabore un PLU ; selon l'état d'avancement de la procédure, il conviendra de prévoir une modification du POS actuellement opposable.

Vous trouverez ci-joint le nouveau bilan prévisionnel actualisé de l'opération et le prévisionnel pour les années à venir.

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 l'arrêté préfectoral n°2011-07 du 21 février 2011 déclarant d'utilité publique la ZAC des Vergeras,

VU les délibérations du Conseil Communautaire n°2000-A164 du 18 décembre 2000 déclarant d'intérêt communautaire le projet de ZAC des Vergeras à Saint Estève Janson ; et n°2004-A179 du 25 juin 2004 décidant le lancement de la procédure de ZAC et le lancement de la concertation ;

VU la délibération n°2005-A073 du Conseil Communautaire du 25 mars 2005 créant la ZAC et approuvant le bilan de la concertation;

VU la délibération n°2013-B406 du Bureau communautaire du 26 septembre 2013 confiant l'aménagement de la ZAC des Vergeras à la SPLA Pays d'Aix Territoires ;

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 ZAC des Vergeras à Saint-Estève-Janson ;

- **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**
.....

**11. Communauté du Pays d'Aix – Ville de Saint-Estève Janson – ZAC de Vergeras
Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2013**

Monsieur le Président demande à Madame GENUA de présenter ce point.

Madame GENUA rappelle que par délibération du 26 septembre 2013, le bureau de la Communauté du Pays d'Aix décidait de confier à la S.P.L.A. Pays d'Aix Territoires la réalisation de la ZAC des Vergeras par l'adoption d'une convention de concession, signée le 8 novembre 2013 et notifiée à la S.P.L.A. Pays d'Aix Territoires le 20 novembre 2013.

Il s'agit d'une zone d'activité économique d'une emprise de 6 ha, déclarée d'intérêt communautaire par le Conseil de Communauté du 18 décembre 2000 et dont le dossier de création a été approuvé par délibération du 25 mars 2005.

La procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, engagée en 2006, s'est conclue par un arrêté préfectoral en date 21 février 2011, ainsi que deux ordonnances d'expropriation prises en 2012.

A ce jour, le foncier est entièrement maîtrisé par la CPA et constituera sa participation, apport en nature dans le bilan financier de l'opération.

La réalisation de cette ZAC s'inscrit dans une démarche d'aménagement du territoire et de rééquilibrage du développement au Nord de l'espace communautaire, afin de créer un maillage économique en mesure d'apporter plus de diversité et de proximité dans la répartition des pôles d'emploi.

Les typologies d'activités prévues sont des activités artisanales, industrielles non nuisantes et de services.

L'opération s'inscrit dans un site paysager remarquable, aussi le schéma d'aménagement, qui sera repris dans le dossier de réalisation, est construit sur le principe de préservation et la valorisation du cadre naturel existant.

CHARGES

L'opération ayant démarré en fin d'année, aucune dépense n'a été réalisée en 2013.

PRODUITS

Aucun produit en 2013.

PERSPECTIVES 2014

- Désignation de l'équipe de maîtrise d'œuvre associant urbaniste, paysagiste et BET Environnement, afin d'établir le dossier de réalisation qui sera soumis à l'approbation du concédant en fin d'année 2014.
- Le BET Environnement sera également en charge du suivi de la démarche « Haute Qualité Environnementale » qui pourrait faire l'objet, à la demande du concédant, d'une certification HQE Aménagement.
- Désignation du BET Infrastructures participant à la mise au point du dossier de réalisation et en charge des études et suivi des travaux de VRD qui seraient engagés en 2015.
- Désignation du BET Hydraulicien qui sera chargé de compléter ou reprendre, selon l'avis du service de police de l'eau, le dossier de déclaration loi sur l'eau reçu en préfecture en février 2006.
- Etablir le dossier de modification du POS selon le délai d'adoption du PLU dont la procédure est en cours.

BILAN GLOBAL

Compte tenu du démarrage récent de l'opération, le nouveau bilan global est identique au dernier bilan financier approuvé, joint à la convention.

Le montant total des charges et des produits représente 2 274 894 € HT.

La participation de la CPA est constituée par l'apport du foncier pour une valeur de 412 054 €.

La rémunération de l'aménageur représente 125 000 €.

On notera la nécessité de bénéficier d'une avance de trésorerie, accordée par la CPA en début d'année et remboursée en fin d'année.

Le montant de l'avance varie selon les besoins annuels en trésorerie et pour l'année 2014, il convient de prévoir un montant de 100 000 €.

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

Le Directeur
Jean-Louis VINCENT



ZAC des Vergeras - St Esteve Janson - CPA - CRAC 2013

Ligne Intitulé	TVA	Bilan		Réalise Total	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2021	Bilan		Ecart
		Approuvé			Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Nouveau	
RESULTAT D'EXPLOITATION															
DEPENSES															
1 ETUDES															
2 ACQUISITIONS ET FRAIS LIES															
3 TRAVAUX															
4 HONORAIRES															
5 FRAIS DIVERS															
6 PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS															
7 CHARGES FINANCIERES															
8 REMUNERATIONS															
9 Repr se TVA															
RECETTES															
1 CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES															
2 PARTICIPATIONS															
3 SUBVENTIONS															
4 AUTRES PRODUITS															
5 PRODUITS FINANCIERS															
6 REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS															
9 Repr se TVA															
FINANCEMENT															
AMORTISSEMENTS															
1 EMPRUNTS (REMBOURSEMENT)															
2 AVANCES (REMBOURSEMENT)															
3 TRESORERIE (SORTIES)															
MOBILISATIONS															
1 EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)															
2 AVANCES (ENCAISSEMENTS)															
3 TRESORERIE (ENTREES)															
TRESORERIE															
Dépenses TTC															
Recettes TTC															
TRESORERIE PERIODIF															
TRESORERIE CUMUL															

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

Le Directeur
Jean-Louis VINCENT

OBJET : Développement économique et emploi - Zones d'activités - ZAC Communautaire des Vergeras à Saint-Estève-Janson – 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	1
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	84
Majorité absolue	43
Pour	84
Contre	0
Ne prennent pas part au vote	0

Étai(en)t présent(s) et ont voté contre :

Néant

Étai(en)t excusé(s) et ont voté contre :

Néant

Étai(en)t présent(s) et se sont abstenus :

POLITANO Jean-Jacques

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

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