

Accusé de réception en préfecture
013-241300276-20140717-2014_B304-DE
Date de télétransmission : 23/07/2014
Date de réception préfecture : 23/07/2014



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



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 17 JUILLET 2014

PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

2014_B304

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 - Accord pour l'acquisition de terrains par l'aménageur

Le 17 juillet 2014, le Bureau de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à la salle du Bois de l'Aune à Aix-en-Provence, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 11 juillet 2014, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales

Etaient Présents :

JOISSAINS-MASINI Maryse, président – ALBERT Guy, membre du bureau, Jouques – ARDHUIN Philippe, membre du bureau, Simiane-Collongue – BARRET Guy, membre du bureau, Coudoux – BRAMOULLÉ Gérard, vice-président, Aix-en-Provence – CANAL Jean-Louis, membre du bureau, Rousset – CESARI Martine, membre du bureau, Saint-Estève-Janson – CHARRIN Philippe, membre du bureau, Vauvenargues – CORNO Jean-François, membre du bureau, Rognes – CRISTIANI Georges, vice-président, Mimet – de SAINTDO Philippe, membre du bureau, Aix-en-Provence – DELAVET Christian, membre du bureau, Saint-Antonin-sur-Bayon – FABRE AUBRESPY Hervé, vice-président, Cabriès – FERAUD Jean-Claude, vice-président, Trets – FREGEAC Olivier, membre du bureau, Peyrolles-en-Provence – GACHON Loïc, vice-président, Vitrolles – GERARD Jacky, vice-président, Saint-Cannat – GROSSI Jean-Christophe, membre du bureau, Aix-en-Provence – GUINIERI Frédéric, membre du bureau, Puyloubier – JOISSAINS Sophie, membre du bureau, Aix-en-Provence – LAGIER Robert, membre du bureau, Meyreuil – LHEN Hélène, vice-président, Fuveau – MALLIE Richard, vice-président, Bouc-Bel-Air – MANCEL Joël, membre du bureau, Beaurecueil – MARTIN Régis, membre du bureau, Saint-Marc-Jaumegarde – MEÏ Roger, vice-président, Gardanne – RAMOND Bernard, vice-président, Lambesc – SERRUS Jean-Pierre, membre du bureau, La Roque d'Anthéron – TALASSINOS Luc, membre du bureau, Gréasque

Excusé(s) avec pouvoir :

CHARDON Robert, vice-président, Venelles, donne pouvoir à de SAINTDO Philippe – CIOT Jean-David, membre du bureau, Le Puy-Sainte-Réparate, donne pouvoir à CANAL Jean-Louis – DAGORNE Robert, vice-président, Eguilles, donne pouvoir à MANCEL Joël – FILIPPI Claude, membre du bureau, Ventabren, donne pouvoir à MARTIN Régis – GALLESE Alexandre, vice-président, Aix-en-Provence, donne pouvoir à GROSSI Jean-Christophe – JOUVE Mireille, membre du bureau, Meyrargues, donne pouvoir à ALBERT Guy – PELLENC Roger, vice-président, Pertuis, donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard

Excusé(s) :

AMIEL Michel, vice-président, les Pennes-Mirabeau – BOULAN Michel, membre du bureau, Châteauneuf-le-Rouge – BURLE Christian, membre du bureau, Peynier – LEGIER Michel, membre du bureau, le Tholonet – PIZOT Roger, membre du bureau, Saint-Paul-lez-Durance

Madame le Président donne lecture du rapport ci-joint.

05_1_01

BUREAU DU 17 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 – Accord pour l'acquisition de terrains par l'aménageur
Décision du Bureau

Mes Chers Collègues,

L'aménagement de la première tranche de la zone d'activités de la Burlière à Trets a été concédé à la SPLA Pays d'Aix Territoires en avril 2011, puis le périmètre d'intervention de l'aménageur a été étendu à toute la ZAC fin 2013. Une des missions de la SPLA est la maîtrise du foncier sur le périmètre concédé. Conformément aux dispositions de l'article 10 du Traité de Concession, il s'agit d'autoriser la SPLA à acquérir trois terrains indispensables à la réalisation de l'opération et dont les prix sont supérieurs aux estimations de France Domaines.

Exposé des motifs :

Le projet d'aménagement de la ZAC de la Burlière, qui s'étend sur 23 ha, permettra d'étendre l'espace commercial existant de Trets et d'accueillir des activités économiques mixtes ou de petites productions, notamment les entreprises situées en centre-ville secteur Cassin qui pourront s'y délocaliser.

La CPA, puis la SPLA dans le cadre de la concession d'aménagement, ont mené des négociations foncières pour l'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération. Aujourd'hui la SPLA maîtrise près de 9 ha de terrains, auxquels viendront s'ajouter les 4 ha détenus par la CPA. La SPLA a poursuivi ses discussions avec les derniers propriétaires concernés qui sont aujourd'hui d'accord pour vendre leurs terrains à des prix supérieurs aux dernières estimations rendues par France Domaines.

L'article 10 du traité de Concession précise que les acquisitions doivent être réalisées au vu de l'avis de France Domaines et que « l'acquisition ou la prise à bail à un prix supérieur à celui de l'avis de France Domaines nécessite l'accord exprès du concédant ».

La SPLA souhaite donc recueillir l'accord de la CPA sur les transactions suivantes :

- **Bande de terrain à détacher de la parcelle CH69p (925m²)** : Le principe d'aménagement de la ZAC repose sur le passage des réseaux au sud de cette parcelle. Son acquisition est donc indispensable à la réalisation de l'opération. Suite à de longues négociations, le propriétaire a accepté de céder une bande de terrain de 5 m de large, suffisante pour la réalisation des ouvrages. Le prix négocié s'élève à 27 750 € HT (30€/m²), pour une estimation des domaines à 20 000 € HT (21,6 € HT/m²).

- **Terrain à détacher de la parcelle CH62p (9 730 m²)** : La parcelle détachée est estimée par France Domaines à 204 300 € HT (21 € HT/m²). Les négociations avec le propriétaire avait été engagées il y a environ 3 ans, et dès 2012 un accord avait été trouvé pour un montant de 250 000 € HT (25,69 € HT/m²). L'extension du périmètre de concession à toute la ZAC a permis à la SPLA de reprendre contact avec Le propriétaire qui a alors confirmé son prix de cession.

- **Parcelle CH61** : Les premières négociations se sont heurtées à la position du propriétaire qui souhaitait vendre son bien à 35 € HT/m², alors que l'estimation des domaines s'élève à 21 € HT/m². Le propriétaire a finalement saisi la commune et la CPA par courrier en date du 14 mars 2014 afin de faire jouer son droit de délaissement. Ainsi, selon l'article L 230-3 du Code de l'Urbanisme, un accord sur l'acquisition doit être formalisé dans un délai de 1 an. A défaut d'accord amiable, c'est le juge de l'expropriation qui fixera le prix de cession. Pour toutes ces raisons, le propriétaire a formulé son accord pour céder le bien au prix de 368 610 €HT, soit 30€HT/m², prix maximal de cession pratiqué sur la ZAC.

Pour rappel, la SPLA a déjà obtenu l'accord de la CPA par délibération en date du 27 janvier 2012, pour l'acquisition de deux terrains sur la ZAC de la Burlière, l'un au prix de 30 € HT/m² et l'autre à 25 €HT/m².

Il convient aussi de préciser qu'au moment de la rédaction du contrat de concession, compte tenu des premiers contacts avec les propriétaires fonciers de la ZAC et des duretés foncières observées, le bilan financier de l'opération avait été bâti sur la base d'un prix moyen d'acquisition du foncier à 30€HT/m².

L'acquisition de ces terrains présente un intérêt majeur pour avancer dans la réalisation de la ZAC et évite d'engager une longue et aléatoire procédure d'expropriation. Pour toutes ces raisons et dans la mesure où l'économie générale de l'opération n'est pas modifiée, il est proposé d'autoriser la SPLA à acquérir les parcelles concernées aux prix indiqués ci-dessus.

Visas :

VU l'exposé des motifs ;

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L1531-1 ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L230-3 et L300-4 et suivants ;

VU la délibération n°2004-A180 du Conseil communautaire du 25 juin 2004 déclarant d'intérêt communautaire la création d'une zone d'activités économiques à Trets et l'extension de la Burlière ;

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 confiant la réalisation de la tranche 1 de la ZAC de la Burlière à Trets à la SPLA Pays d'Aix Territoires ;

VU la délibération n°2013_B532 du Bureau communautaire du 5 décembre 2013 étendant le périmètre de concession de l'opération à la SPLA, par avenant n°1 ;

VU le traité de concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC de la Burlière ;

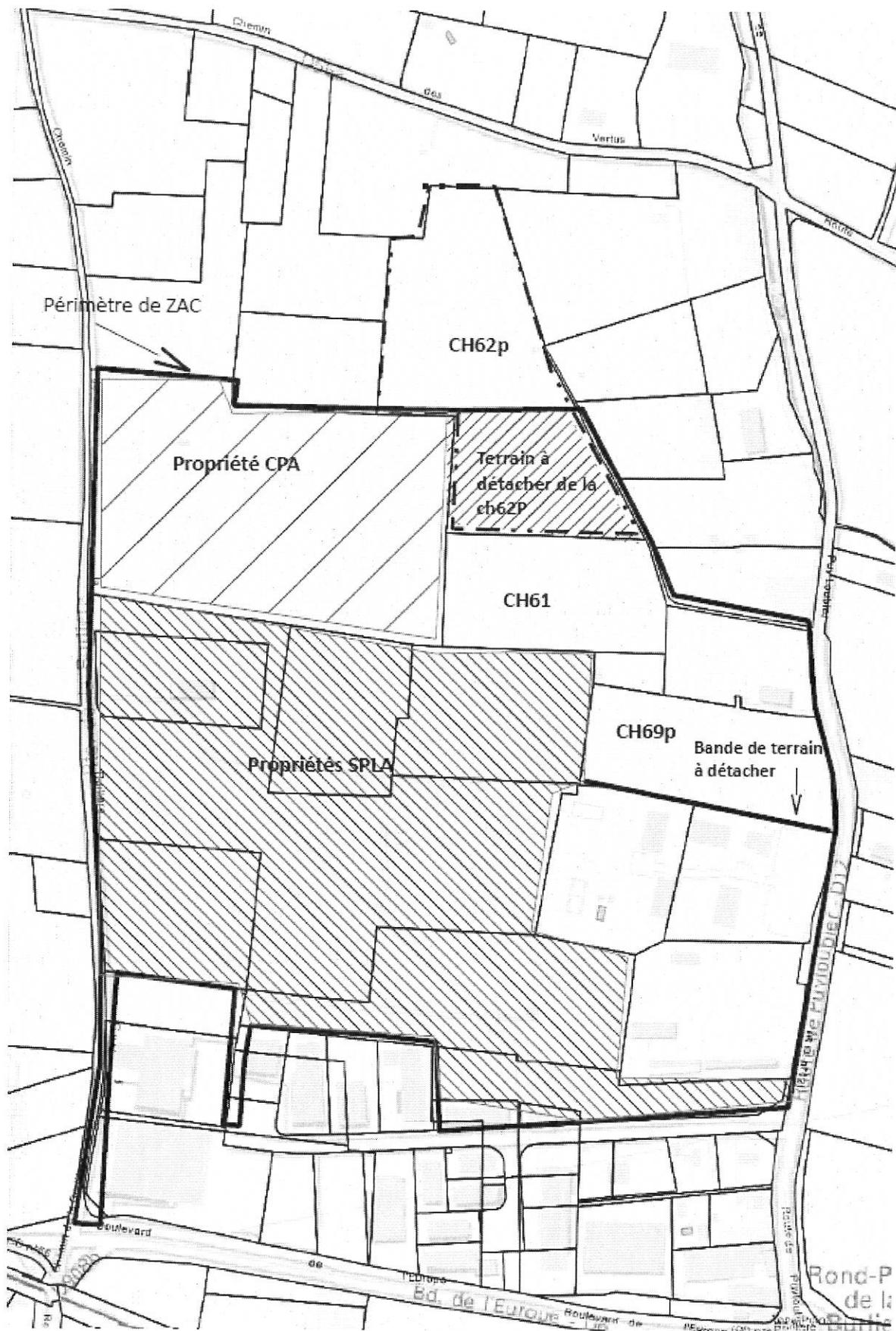
VU la délibération n°2014_A088 du Conseil communautaire du 22 mai 2014 portant délégation d'attributions du Conseil au Bureau et notamment de procéder aux acquisitions et cessions foncières ;

VU l'avis de la Commission Développement Economique et Emploi en date du 1^{er} juillet 2014.

Dispositif :

Au vu de ce qui précède, je vous demande, Mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **AUTORISER** la SPLA Pays d'Aix Territoires à acquérir une surface de 925 m² à détacher de la parcelle cadastré CH69p pour un montant de 27 750 €HT ;
- **AUTORISER** la SPLA Pays d'Aix Territoires à acquérir une surface de 9 730 m² à détacher de la parcelle cadastrée CH62p pour un montant de 250 000 €HT ;
- **AUTORISER** la SPLA Pays d'Aix Territoires à acquérir la parcelle cadastrée CH61, d'une surface de 12 287 m² pour un montant de 368 610 €HT ;
- **AUTORISER** Madame le Président ou son représentant à signer tout document qui en serait la cause ou la conséquence.



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 - Accord pour l'acquisition de terrains par l'aménageur

VU la délibération n° 2014_A088 du 22 mai 2014 portant délégation d'attributions au Bureau ;

Après en avoir délibéré, le Bureau de la Communauté du Pays d'Aix adopte à l'unanimité le rapport qui précède et le transforme en délibération.

Le Président de la Communauté du Pays d'Aix
Maryse JOISSAINS MASINI

22 JUIL. 2014