Accusé de réception en préfecture
013-241300276-20150219-2015_B095-DE
Date de télétransmission : 23/02/2015
Date de réception préfecture : 23/02/2015

communauté du PAYS D'AIX

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

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PREFECTURE DES BOUCHES-DU-RHONE

communauté du PAYS D'AIX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 19 FEVRIER 2015
PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

2015_B095

OBJET : Développement économique et emploi - Zones d'activités - ZAC Communautaire de Bertoire 2 à Lambesc – Etat d'avancement et agréments d'acquéreurs des lots 22, 22bis, 23 et 23bis

---

Le 19 février 2015, le Bureau de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire au Gymnase Font d'Aurumy à Fuveau, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 13 février 2015, 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 – BURLE Christian, membre du bureau, Peynier – 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 – DAGORNE Robert, vice-président, Eguilles – 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 – GALLESE Alexandre, vice-président, Aix-en-Provence – 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 – JOUVE Mireille, membre du bureau, Meyrargues – LAGIER Robert, membre du bureau, Meyreuil – LEGIER Michel, membre du bureau, Le Tholonet – LHEN Hélène, vice-président, Fuveau – MALLIÉ 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 – PELLENC Roger, vice-président, Pertuis – RAMOND Bernard, vice-président, Lambesc – SERRUS Jean-Pierre, membre du bureau, La Roque d'Anthéron – TALASSINOS Luc, membre du bureau, Gréasque

Excusé(e)s avec pouvoir :
AMIEL Michel, vice-président, Les Pennes-Mirabeau, donne pouvoir à CRISTIANI Georges – CHARDON Robert, vice-président, Venelles, donne pouvoir à DAGORNE Robert – CIOT Jean-David, membre du bureau, Le Puy-Sainte-Réparade, donne pouvoir à ALBERT Guy – FILIPPI Claude, membre du bureau, Ventabren, donne pouvoir à ARDHUIN Philippe – PIZOT Roger, membre du bureau, Saint-Paul-lez-Durance, donne pouvoir à FREGEAC Olivier

Excusé(e)s :
BOULAN Michel, membre du bureau, Châteauneuf-le-Rouge

Monsieur Roger PELLENC donne lecture du rapport ci-joint.

communauté du
PAYS D'AIX

DGA Prospective Aménagement
Département Stratégie Cohérence Territoriale et Habitat
Direction des Opérations d'Aménagement
PT

05_1_01

BUREAU DU 19 FEVRIER 2015

Rapporteur : Roger PELLENC

Politique publique : Développement économique et emploi

Thématique : Zones d'activités

Objet : ZAC Communautaire de Bertoire 2 à Lambesc – Etat d'avancement et agréments d'acquéreurs des lots 22, 22bis, 23 et 23bis

Décision du Bureau

Mes Chers Collègues,

Dans le cadre de la commercialisation de la première tranche de la ZAC communautaire de Bertoire 2 sur la commune de Lambesc et conformément au traité de concession, la SPLA « Pays d'Aix Territoires » sollicite la CPA pour donner des agréments d'acquéreurs en vue de céder quatre lots à quatre entreprises.

En préalable, il est proposé un état d'avancement de l'opération.

Exposé des motifs :

1-Préambule :

Le projet d'extension de la zone artisanale du Plateau de Bertoire à Lambesc a débuté en 2005 à l'initiative de la commune qui enregistrait des demandes d'entreprises alors que la zone d'activités était entièrement commercialisée. Cette

extension répondait donc à une véritable nécessité économique et à des enjeux d'aménagement du territoire : consolider des pôles dynamiques dans chaque bassin de vie pour rééquilibrer le développement vers le Nord du Pays d'Aix et réduire les nuisances liées aux déplacements domicile/travail. Ces objectifs restent toujours d'actualité dans le cadre du SCOT qui préconise la poursuite du développement économique du corridor Lambesc/Saint-Cannat/La Calade. Ainsi, ce projet présente une cohérence entre le dynamisme de la commune et ses projets de développement, et les objectifs du SCOT en faveur de la consolidation des pôles de vie du territoire communautaire.

La ZAC de la Bertoire 2 a ainsi été créée par la CPA en 2006 suite à sa déclaration d'intérêt communautaire. Cette opération étant située en zone naturelle dans un espace boisé et en limite d'un périmètre Natura 2000, de nombreuses procédures ont dû être mises en œuvre pour permettre son urbanisation. La réalisation de la zone d'activités a ensuite été concédée à la SPLA Pays d'Aix Territoires en 2011 lorsque toutes les autorisations ont été obtenues. La SPLA assure donc aujourd'hui la conduite de l'opération (travaux, commercialisation...) dans le respect du cahier des charges du contrat de concession.

La ZAC s'étend précisément sur un périmètre de 17 ha. Les objectifs d'aménagement ont consisté à transformer les contraintes du site en atouts pour un projet d'aménagement conciliant développement et préservation. Aussi des espaces boisés sont conservés pour constituer une barrière végétale avec les habitations mitoyennes et préserver le cadre boisé dans la zone. La surface cessible totale de l'opération est de 10,5 hectares, une première tranche de 5 ha viabilisée en 2013 par la SPLA est actuellement en cours de commercialisation.

A noter que la zone existante située au Nord de la ZAC représente 25 hectares, 120 entreprises et environ 530 emplois (source : Atlas des zones d'activités du Pays d'Aix – AUPA, juillet 2012). Les principales activités présentes sont le commerce et l'artisanat, l'industrie et le bâtiment. L'objectif de l'extension de la ZAC est d'offrir des terrains pour répondre à la demande locale pour les activités industrielles et artisanales, les activités commerciales n'y seront pas autorisées. A terme, l'espace d'activités de Lambesc pourrait ainsi compter 350 emplois supplémentaires.

Comme pour toutes les opérations d'aménagement communautaires concédées à la SPLA, un comité technique et un comité de pilotage encadrent la réalisation de l'opération. Le Comité de Pilotage joue également le rôle de comité d'agrément : toutes les demandes d'entreprises y sont présentées et discutées. C'est également ce comité qui a fixé les prix de cession pratiqués sur la ZAC qui sont en moyenne de 60 € HT/m² et qui varient en fonction de la taille et de la localisation des lots.

Aujourd'hui, 50 % environ de la première tranche ont été commercialisés. Il s'agit essentiellement de petites entreprises artisanales et industrielles locales qui souhaitent se développer sur des terrains plus grands. Par ailleurs, un appel à projet a été réalisé dans le cadre de cette opération. Certaines entreprises souhaitaient en effet louer ou se porter acquéreur de petites surfaces d'ateliers. A l'issue d'une consultation, la proposition d'un opérateur immobilier a été retenu, le cadre paysager qualitatif ayant permis d'attirer ce type de projet. Un lot d'un hectare et demi a été cédé au promoteur et son permis de construire délivré.

Le dernier comité de pilotage a récemment validé le lancement des études opérationnelles en vue de la réalisation de la deuxième tranche de l'opération qui seront donc prochainement engagées par la SPLA.

Concernant le bilan de l'opération, celui ci est équilibré en dépenses et en recettes à hauteur de 7,5 millions d'euros environ dont une participation en nature de la CPA (apport des terrains) de 730 000€ et une participation financière de 318 000€ étalée sur 8 ans de 2011 à 2018 soit 39 750€ par an. Lors de la concession, le bilan s'élèvait à 7,1 millions d'€ HT. Il a augmenté en dépenses et en recettes pour tenir compte d'une réévaluation de l'apport en nature de la CPA. Le reste des postes du bilan sont stables depuis la concession.

L'ensemble de ces informations sont reprises et complétées au sein d'une fiche synthétique jointe au présent dossier.

2-Agréments d'acquéreurs :

Comme vu supra, la ZAC de la Bertoire 2 a été créée en 2006 par la CPA et concédée à la SPLA Pays d'Aix Territoires depuis janvier 2011 dans le but d'offrir des terrains d'activités aux entreprises artisanales et industrielles de tailles moyennes. Cette ZAC s'étend sur 17 ha au total et sera réalisée en plusieurs tranches successives. Les travaux d'aménagement de la 1ère tranche, en extension directe de la zone existante sont terminés et permettent la commercialisation d'une vingtaine de lots de 1000 à 6000 m².

La SPLA est chargée de la commercialisation des terrains en concertation avec le concédant, notamment dans le cadre des instances de suivi de la concession : comité technique et comité de pilotage. De plus, conformément à l'article 25 du traité de concession, « toutes les cessions, concessions d'usage, locations...seront validées par le concédant par délibération de l'autorité compétente ».

Préalablement à cet agrément, le comité de pilotage de la ZAC examine et donne un avis sur chaque demande d'entreprise.

Le comité de pilotage du 4 décembre dernier a examiné les demandes d'implantation de quatre entreprises qui souhaitent s'installer sur la zone. Il s'agit :

- De la société Stéphane MORELLI spécialisée dans l'entretien et l'installation de matériel électrique, automatisme, domotique et climatisation et qui se positionne sur le lot n°22.
- De la société JCB PLOMBERIE, Maître artisan plombier qui se positionne sur le lot 22 bis.
- De la société Frédéric MORELLI spécialisée dans la fabrication et installation de portes fenêtres, baies et abris en aluminium qui se positionne sur le lot n°23.
- De la société Bruno JAMES qui souhaite regrouper en un même lieu son cabinet d'architecture et son entreprise de bâtiment. Une implantation sur le lot n°23 bis est privilégiée.

Lots	Entreprises	Superficie en m²	Activités	Prix HT /m²	Prix HT
22	Stéphane MORELLI	1059	Entretien et installation de matériel électrique	70	74 130
22 bis	JCB PLOMBERIE	1255	Artisan Plombier	55	69 025
23	Frédéric MORELLI	1319	Fabrication, installation de menuiserie en aluminium	70	92 330
23 bis	Bruno James	1546	Cabinet architecture, entreprise de bâtiment	55	85 030

Ces entreprises correspondent aux critères de sélection et les montants d'acquisition des lots sont conformes à la grille de prix de commercialisation de la

ZAC. Ces demandes ont reçu un avis favorable du comité de pilotage du 4 décembre dernier.

Visas :

VU l'exposé des motifs ;

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L5216-5,

VU la délibération n°2005_A320 du Conseil communautaire du 8 décembre 2005 déclarant d'intérêt communautaire l'extension de la ZAC du plateau de Bertoire à Lambesc ;

VU la délibération n° 2006_A296 du Conseil communautaire du 20 octobre 2006 créant la ZAC ;

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 décidant la concession d'aménagement de la ZAC de Bertoire 2 à la SPLA Pays d'Aix Territoires ;

VU la délibération n°2014_A088 du 22 mai 2014, modifiée, déléguant une partie des attributions du Conseil au Bureau et notamment de procéder aux opérations nécessaires à la réalisation des opérations d'aménagement d'intérêt communautaire, dès lors que les crédits sont prévus au Budget ;

VU le traité de concession de l'opération à la SPLA Pays d'Aix Territoires notifié le 21 avril 2011 et notamment son article 25 ;

VU l'avis du comité de pilotage de la ZAC du 4 décembre 2014 ;

VU l'avis de la Commission Développement économique et emploi du 4 février 2015 ;

Dispositif :

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

- **PRENDRE ACTE** de l'état d'avancement de la ZAC Bertoire 2 à Lambesc ;

- **DECIDER** d'agréer les sociétés Stéphane MORELLI, JCB PLOMBERIE, Fréderic MORELLI, Bruno JAMES ou toute personne physique ou morale que ces dernières se réservent de désigner, comme acquéreurs des lots 22, 22bis, 23 et 23 bis conformément au plan ci-joint et aux montants mentionnés dans le tableau ci-dessus ;

- **AUTORISER** Madame le Président ou son représentant à signer tous les documents afférents à cette affaire et notamment les Cahiers des Charges de Cession de Terrain propres à ces lots ;

Surfaces données avant bornage

Sous compromis

Sous option

ZAC DE LA BERTOIRE – LAMBESC

2015

PAYS d'AIX Territoires

communauté du
PAYS D'AIX

Direction Générale Adjointe
Prospective Aménagement Emploi et Formation
Département Stratégie Cohérence Territoriale et Habitat
Direction des Opérations d'Aménagement

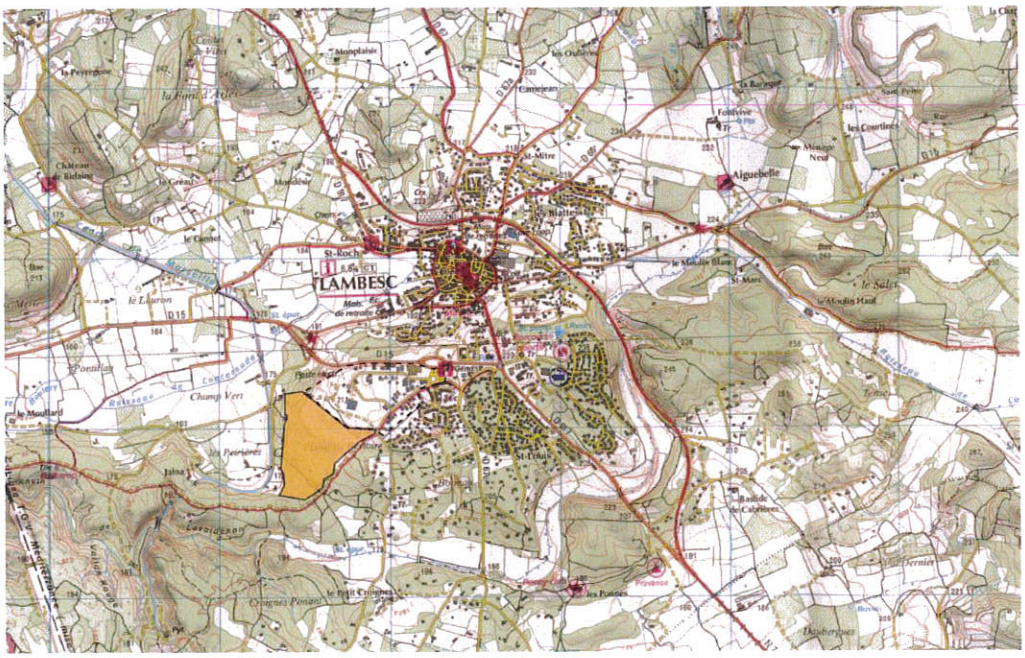
DIC

ACTIVITES

ZAC BERTOIRE 2

- LAMBESC -

La ZAC a été créée en 2006 par la CPA et concédée à la SPLA Pays d'Aix Territoires en 2011 au stade de la réalisation des travaux. Cette opération d'aménagement s'inscrit dans la continuité immédiate de la zone existante aujourd'hui entièrement occupée qui accueille déjà plus de 120 entreprises sur 25 ha. Il s'agit d'une extension sur 17 ha dont la première tranche de 5.5 ha a été viabilisée. L'objectif est de créer une zone d'activités qualitative destinée aux petites industries, à l'artisanat et aux services. L'implantation d'un groupe immobilier tel que PITCH qui prévoit de réaliser un projet d'importance est un élément fort et moteur pour la suite du développement de la zone et de son attractivité. Les premiers permis de construire ont été délivrés et les premières implantations effectives d'entreprises sont attendues courant 2015. Aujourd'hui, 50% environ de la surface cessible de la première tranche ont été commercialisés.



OBJECTIFS

• Poursuivre le développement économique du corridor Lambesc/Saint-Cannat/La Calade conformément aux préconisations du SCOT

• Répondre aux besoins d'extension de la zone existante et à la demande locale des PME/PMI afin de permettre la création de nouveaux emplois locaux

• Créer une zone d'activités respectueuse du site et de l'environnement dédiée notamment à la petite industrie et à l'artisanat

communauté du
PAYS D'AIX

CHIFFRES CLES

- Périmètre de ZAC de 17 ha
- 10.5 ha de surfaces cessibles
- Première tranche réalisée de 5 ha de surfaces cessibles
- 50% de la première tranche commercialisés
- 350 emplois potentiels
- Prix de vente moyen de 60€/m²

ASPECTS FINANCIERS

Bilan équilibré dépenses/recettes d'environ 7,5 M€

Dont 6 M€ de travaux

Dont 1 048 000€ de participations CPA :

- Participation CPA en nature (terrains): 730 000€
- Participation financière CPA: 318 000€ sur 8 ans de 2011 à 2018 soit 39 750€/an

Surfaces données avant bornage

Sous compromis

Sous option

ZAC DE LA BERTOIRE – LAMBESC

2015

PAYS d'AIX Territoires

Périmètre de la ZAC

SUITE DE L'OPERATION

2015 : Poursuite de la commercialisation de la tranche 1 et lancement des études opérationnelles de la tranche 2

Etude et veille foncière | Phase conception | Phase pré-opérationnelle | **En cours de travaux et de commercialisation**

2015_B095

OBJET : Développement économique et emploi - Zones d'activités - ZAC Communautaire de Bertoire 2 à Lambesc – Etat d'avancement et agréments d'acquéreurs des lots 22, 22bis, 23 et 23bis

---

VU la délibération n°2014_A088 du 22 mai 2014, modifiée, 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

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU PAYS D'AIX-EN-PROVENCE * N° 39 *

2 0 FEV. 2015