

Accusé de réception en préfecture
013-241300276-20150710-2015_A151-DE
Date de télétransmission : 22/07/2015
Date de réception préfecture : 22/07/2015



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



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 10 JUILLET 2015

PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

2015_A151

OBJET : Développement économique et emploi - Zones d'activités - ZAC communautaire du Carreau de la Mine à Meyreuil - Avancement de l'opération et bilan actualisé

Le 10 juillet 2015, le Conseil de la Communauté d'agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à l'espace Aixagone à Saint-Cannat, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 3 juillet 2015, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales.

Etaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse – AMAROUCHE Annie – AMEN Mireille – ARDHUIN Philippe – AUGÉY Dominique – BACHI Abbassia – BALDO Edouard – BARRET Guy – BERNARD Christine – BONTHOUX Odile – BORELLI Christian – BOUVET Jean-Pierre – BOYER Raoul – BRAMOULLÉ Gérard – BUCCI Dominique – BURLE Christian – CANAL Jean-Louis – CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CESARI Martine – CHARDON Robert – CHARRIN Philippe – CORNO Jean-François – CRISTIANI Georges – de BUSSCHERE Charlotte – de SAINTDO Philippe – DELAVET Christian – DI CARO Sylvaine – FABRE-AUBRESPY Hervé – FERAUD Jean-Claude – GALLESE Alexandre – GERARD Jacky – GOUIRAND Daniel – GUINIERI Frédéric – HOUEIX Roger – JOUVE Mireille – LAFON Henri – LAGIER Robert – LEGIER Michel – LHEN Hélène – MALLIÉ Richard – MANCÉL Joël – MARTIN Régis – MERGER Reine – MICHEL Marie-Claude – MONDOLONI Jean-Claude – PAOLI Stéphane – PELLENC Roger – POLITANO Jean-Jacques – RAMOND Bernard – RENAUDIN Michel – SALOMON Monique – SERRUS Jean-Pierre – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – TALASSINOS Luc – TAULAN Francis – TERME Françoise – TRAINAR Nadia – YDE Marcel

Etai(en)t excusé(s) et suppléé(s) : Néant

Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code général des collectivités territoriales : ALBERT Guy donne pouvoir à JOUVE Mireille – ALLIOTTE Sophie donne pouvoir à MICHEL Marie-Claude – AMIEL Michel donne pouvoir à BUCCI Dominique – BENKACI Moussa donne pouvoir à BACHI Abbassia – CHAZEAU Maurice donne pouvoir à BOUVET Jean-Pierre – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle donne pouvoir à POLITANO Jean-Jacques – CIOT Jean-David donne pouvoir à CANAL Jean-Louis – DAGORNE Robert donne pouvoir à CRISTIANI Georges – DEVESA Brigitte donne pouvoir à BONTHOUX Odile – FILIPPI Claude donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse – GACHON Loïc donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude – GROSSI Jean-Christophe donne pouvoir à de SAINTDO Philippe – JOISSAINS Sophie donne pouvoir à CHARRIN Philippe – LENFANT Gaëlle donne pouvoir à BALDO Edouard – MALAUZAT Irène donne pouvoir à DI CARO Sylvaine – MORBELLI Pascale donne pouvoir à RENAUDIN Michel – PERRIN Jean-Marc donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – ROLANDO Christian donne pouvoir à GALLESE Alexandre – ROUVIER Catherine donne pouvoir à BOYER Raoul – SUSINI Jules donne pouvoir à PAOLI Stéphane – ZERKANI Karima donne pouvoir à MERGER Reine

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : BOUDON Jacques – BOULAN Michel – CALAFAT Roxane – FREGEAC Olivier – PEREZ Fabien – PIZOT Roger – PROVITINA-JABET Valérie – SLISSA Monique – FRAUDIN Bernard – GIUSTI Michel

Secrétaire de séance : Stéphane PAOLI

Monsieur Roger PELLENC donne lecture du rapport ci-joint.

CONSEIL DU 10 JUILLET 2015

Rapporteur : Roger PELLENC

Politique publique : Développement économique et emploi

Thématique : Zones d'activités

Objet : ZAC Communautaire du Carreau de la Mine à Meyreuil – Avancement de l'opération et bilan actualisé
Information du Conseil

Mes Chers Collègues,

La mise en œuvre et le suivi de l'opération d'aménagement de la ZAC du Carreau de la Mine à Meyreuil sont assurés en régie par la Communauté du Pays d'Aix. Après avoir engagé la procédure de ZAC et fait réaliser les travaux de viabilisation, la CPA assure aujourd'hui la gestion, l'entretien mais aussi la commercialisation de la zone. Il s'agit de présenter l'avancement de cette opération ainsi que son bilan financier actualisé.

Exposé des motifs :

L'opération d'aménagement d'une zone d'activités sur le site du Carreau de la Mine à Meyreuil a été lancée avec la Commune dès 2005 à l'issue du démantèlement de l'activité minière. Cette opération, qui s'étend sur 10 ha de surface brute, a permis de viabiliser 15 lots pour une surface cessible d'un peu plus de 6 ha.

Trois secteurs à vocation économique différente ont été identifiés dès la création de la ZAC :

- un secteur industriel situé à l'arrière de la zone, avec des lots d'une surface allant de 1800m² à 6000 m² ;
- un secteur mixte, au centre de la zone, destiné aux PME/PMI ayant des besoins en bureaux d'ingénierie et locaux d'activités de production ;
- un secteur plus tertiaire, sur un grand lot, en façade de la RD6.

Depuis 2005, après avoir assuré la maîtrise foncière du site, les services de la CPA ont piloté les études et la procédure d'urbanisme, puis suivi la réalisation des ouvrages et des aménagements.

Ces étapes préalables étant terminées, la CPA assure aujourd'hui, outre la gestion administrative, financière et comptable de l'opération, la commercialisation des lots ainsi que la gestion et l'entretien de la voirie et des espaces verts de la zone.

La commercialisation des terrains est pilotée par le Comité d'Agrément de la ZAC, chargé d'analyser toutes les demandes d'implantation au regard de critères précis et de donner un agrément.

Depuis 2011, date à laquelle les premiers compromis ont pu être signés, 5 entreprises ont construit leurs locaux et se sont installées. Il s'agit principalement d'activités industrielles et technologies, dans le domaine de l'agroalimentaire, du BTP et de la microélectronique :

Beauvilliers Flavors : spécialiste de la production de molécules aromatiques ;

AV Aluminium : fabrication de profils aluminium pour cloisons, conception et aménagement d'espaces de travail (bureaux et industrie) ;

Synergie Cad Probe : conception et fabrication des équipements d'assemblage de semi-conducteurs ;

Sols Azur : travaux d'aménagements urbains en béton décoratif ;

POL Construction : Travaux, gros œuvre.

Deux chantiers de construction sont en cours :

Menuiserie Barba : construction et aménagement de bâtiments, spécialiste du bois ;
SEEMPA : usine d'embouteillage de l'eau minérale du Pays d'Aix.

Et trois lots sont sous compromis de vente :

CYCLEOS: construction de centrales photovoltaïques ;
URBA TP : travaux d'aménagements urbains en revêtement de pierres naturelles ;
MICROMEGA : pesage de précisions industriel et commercial.

Pour finir, un lot a été réservé, avec un compromis en préparation qui devrait être signé rapidement :

MGC vente, installation et maintenance de cuisines professionnelles et
Grandes Cuisines : chambres froides.

Aujourd'hui, la zone compte une cinquantaine d'emplois. Au terme de la commercialisation, 300 emplois sont attendus sur la ZAC.

Au total 6 lots restent à la commercialisation dont le lot AP, d'une surface de près de 2 ha. Ce dernier a déjà fait l'objet de deux appels à projets qui n'ont pas abouti. En effet, la surface importante de ce terrain couplée avec le contexte économique peu favorable n'a pas permis aux opérateurs d'engager leurs projets.

Le Comité d'Agrément a donc décidé d'étudier la possibilité de diviser cette parcelle en deux ou trois lots qui pourront être commercialisés auprès de promoteurs ou d'utilisateurs et qui seront plus adaptés à la demande. Les travaux de viabilisation de ces parcelles seront réalisés avant fin 2015.

Le nombre de demandes d'implantation a été relativement faible en 2014, mais la tendance semble s'inverser cette année avec 6 nouvelles demandes présentées au Comité d'Agrément du 11 juin 2015.

Evolution du bilan de l'opération

Les opérations réalisées en régie font l'objet d'un suivi financier par budget annexe. Les recettes pour financer l'opération proviennent essentiellement de la cession des lots. L'opération de la ZAC du Carreau de la Mine a également bénéficié de subventions du FIBM (Fonds d'Industrialisation du Bassin Minier).

Le bilan financier prévisionnel de l'opération en 2009, avant le lancement des travaux s'élevait à près de 5,3 millions d'euros avec un montant de travaux de 4 millions d'euros. Les recettes escomptées sur la cession des lots s'élevaient à 3 960 000 €, calculées sur un prix de cession unique de 65 €/m². Le déficit de l'opération était alors de 900 000 €.

Ce bilan s'est amélioré au fil des années grâce à l'augmentation des recettes. En effet, le Comité d'Agrément de la ZAC a décidé de pratiquer des prix supérieurs aux prévisions initiales en fonction des droits à construire, ou des emplacements plus favorables. Les prix pratiqués varient ainsi entre 65€/m² et 85 €/m² selon la situation du terrain. De plus, au vu des contraintes du site, la subvention du FIBM a été majorée de 10 % pour atteindre un montant de 440 000 €. Globalement, les postes de dépenses (études, travaux) sont restés dans l'enveloppe prévisionnelle.

Ainsi, le déficit d'opération a quasiment été diminué de moitié et s'établit aujourd'hui à 480 000 €.

Vous trouverez en annexe, la situation des lots dans la ZAC ainsi que le bilan financier actualisé.

Visas :

VU l'exposé des motifs ;

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

VU la délibération n°2004_A025 du Conseil communautaire du 6 février 2004 déclarant l'opération du Carreau de la Mine d'intérêt communautaire ;

VU la délibération n° 2006_A350 du Conseil communautaire du 6 décembre 2006 créant la ZAC ;

VU la délibération n° 2007_A452 du Conseil communautaire du 14 décembre 2007 approuvant le programme des équipements publics et le dossier de réalisation de la ZAC ;

VU l'avis de la Commission Développement Économique et Emploi du 17 juin 2014 ;

VU l'information donnée en Bureau communautaire du 10 juillet 2015 ;

Dispositif :

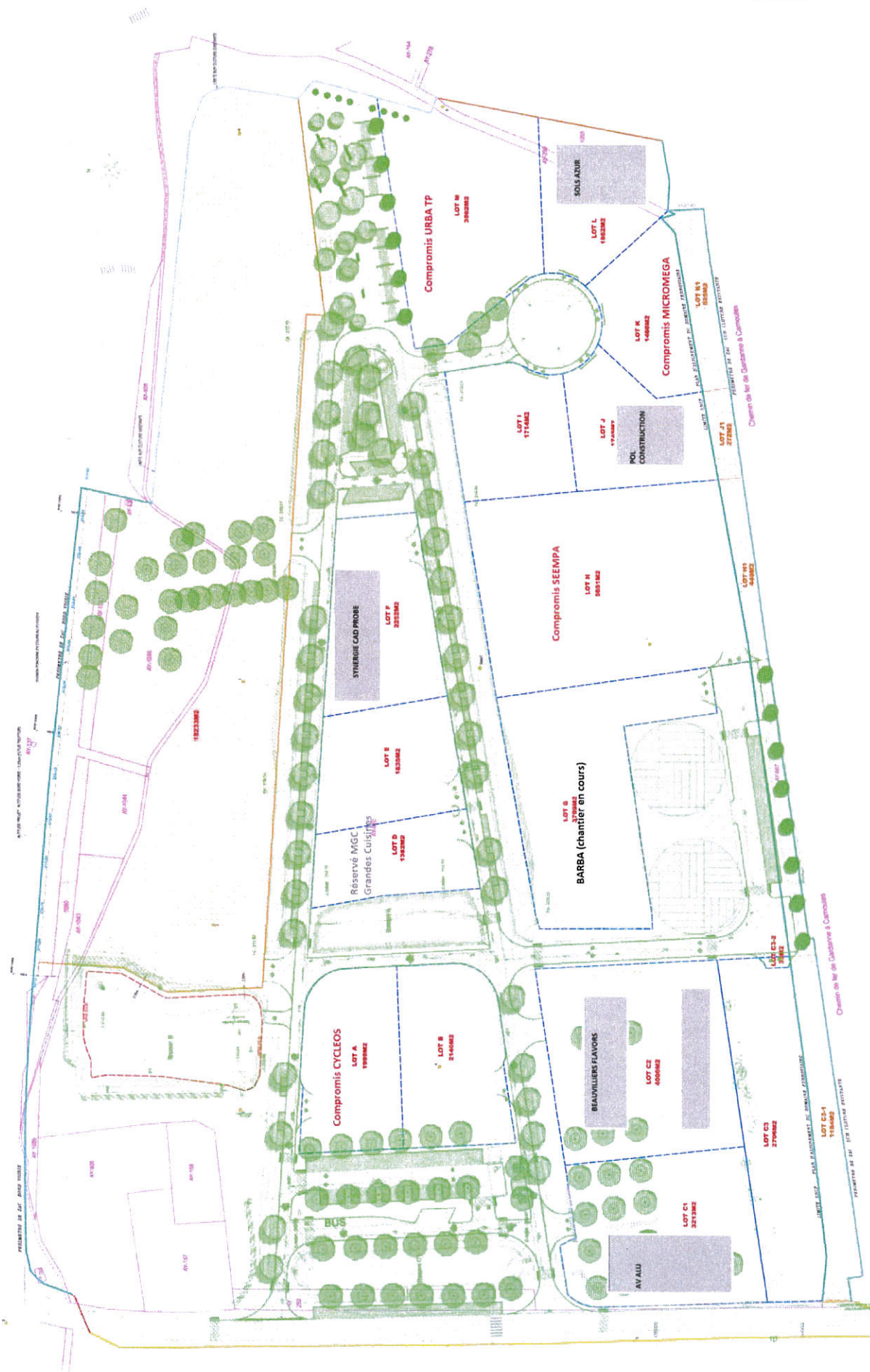
Au vu de ce qui précède, je vous demande, Mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **PRENDRE ACTE** de l'avancement de l'opération de la ZAC du Carreau de la Mine à Meyreuil et de son bilan actualisé.

ZAC du Carreau de la Mine à Meyreuil
Bilan financier prévisionnel

DEPENSES				RECETTES			
LIBELLE	REALISE	RESTE A REALISER	TOTAL	LIBELLE	REALISE	RESTE A REALISER	TOTAL
ACQUISITIONS FONCIERES	1 000 464,00 €	- €	1 000 464,00 €	CESSIONS	1 053 221,00 €	3 148 750,00 €	4 201 971,00 €
TRAVAUX	3 840 783,94 €	50 000,00 €	3 890 783,94 €	SUBVENTIONS	440 000,00 €	- €	440 000,00 €
ETUDES ET MOE	294 123,47 €	- €	294 123,47 €	PARTICIPATION ERDF	134 499,47 €	- €	134 499,47 €
HONORAIRES DIVERS	57 242,85 €	10 000,00 €	67 242,85 €	DEFICIT D'OPERATION			476 143,79 €
TOTAL	5 110 193,70 €	60 000,00 €	5 252 614,26 €	TOTAL	1 627 720,47 €	3 148 750,00 €	5 252 614,26 €

ZAC DU CARREAU DE LA MINE A MEYREUIL – SITUATION DE LA COMMERCIALISATION



OBJET : Développement économique et emploi - Zones d'activités - ZAC communautaire du Carreau de la Mine à Meyreuil - Avancement de l'opération et bilan actualisé

Après avoir pris connaissance du rapport, le Conseil de Communauté en prend acte et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil présents
Maryse JOISSAINS MASINI



20 JUL. 2015