

Accusé de réception en préfecture
013-241300276-20150710-2015_B353-DE
Date de télétransmission : 21/07/2015
Date de réception préfecture : 21/07/2015



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



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

PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

2015_B353

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 - Avenant n°2

Le 10 juillet 2015, le Bureau 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, président – ALBERT Guy, membre du bureau, Jouques – ARDHUIN Philippe, membre du bureau, Simiane-Collongue – BARRET Guy, membre du bureau, Coudoux – BOULAN Michel, membre du bureau, Châteauneuf-le-Rouge – 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 – CHARDON Robert, vice-président, Venelles – 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, Meyrargyes – 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 – 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 BARRET Guy – CIOT Jean-David, membre du bureau, Le Puy-Sainte-Réparate, donne pouvoir à CANAL Jean-Louis – FILIPPI Claude, membre du bureau, Ventabren, donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse

Excusé(e)s :

PIZOT Roger, membre du bureau, Saint-Paul-lez-Durance

Monsieur Roger PELLENC donne lecture du rapport ci-joint.

05_1_10

BUIREAU DU 10 JUILLET 2015

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 – Avenant n°2
Décision du Bureau**

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 en septembre 2010. La concession a été modifiée en décembre 2013 par avenant n°1 afin d'étendre le périmètre de concession à la totalité de la ZAC, soit 23 hectares. La prise en charge par l'opération du coût des fouilles archéologiques prescrites et de frais financiers imprévus génèrent une importante augmentation des dépenses de l'opération. La participation d'équilibre de la CPA à la ZAC est ainsi augmentée de 1,4 M d'€ sur toute la durée de l'opération ce qui fait l'objet de l'avenant n°2 ci-joint.

Exposé des motifs :

La Communauté du Pays d'Aix a concédé la réalisation de la première tranche de la ZAC de la Burlière à Trets à la SPLA Pays d'Aix Territoires en 2010. L'évolution de la demande d'implantation d'entreprises a conduit la CPA à modifier le traité, par avenant n°1, afin de

confier à la SPLA la réalisation de la totalité de la ZAC, soit 23 hectares.

Aujourd'hui des éléments impactent significativement en dépenses le bilan de l'opération (+2 millions d'€).

Il s'agit tout d'abord du coût des fouilles archéologiques réalisées sur la ZAC estimées dans leur totalité à 1,5 Md'€. Une fois les terrains acquis, en 2014, la campagne d'archéologie préventive a pu démarrer. Elle a mis en évidence des découvertes majeures sur l'occupation humaine du site au néolithique, la DRAC a alors prescrit la réalisation de fouilles sur la quasi-totalité de la ZAC par arrêté en date du 2 septembre 2014. Des négociations engagées avec les services de l'Etat ont permis de réduire le périmètre de fouilles et de les phaser dans le temps pour pouvoir engager une première tranche de travaux de viabilisation.

Il s'agit également des frais financiers qui doivent aujourd'hui être intégrés au bilan. En effet, le changement institutionnel à venir au 1^{er} janvier 2016 ne permet pas d'envisager le versement d'une avance remboursable pour couvrir les besoins en trésorerie de l'opération pour l'année 2016. Pour pallier cette absence d'avance de trésorerie du concédant, la SPLA va souscrire un emprunt d'un montant de 8,05 M d'€ ce qui alourdit le bilan de l'opération de 490.591 € en frais financiers.

Les recettes de l'opération ont été optimisées afin de compenser l'augmentation des dépenses. Une subvention prévisionnelle de 300.000 € a été intégrée au bilan sur proposition des services de l'Etat pour soutenir les opérations fortement impactées par des fouilles archéologiques. Ce dossier de demande de subvention sera examiné en fin d'année 2015 par une commission nationale. Enfin, le plan masse de la ZAC a évolué pour permettre la cession d'un lot supplémentaire.

Ainsi, il reste à la charge du concédant une participation d'équilibre de 1,4 millions d'€ à verser sur toute la durée de la concession d'après un nouvel échéancier. Ces éléments font l'objet de l'avenant n°2 ci-joint.

L'article 28.3 du traité relatif à la participation du concédant est modifié comme suit :

« En application de l'article L.300-5 du Code de l'urbanisme, le montant de la participation du concédant est constitué par :

- L'apport en nature par le concédant des terrains dont il est propriétaire, d'une superficie totale de 50 193 m², figurant au cadastre de la commune sous les numéros CH 64 et CH 73, pour un montant total de leur acquisition, soit 935 387 €.
- Un apport de numéraire total de 2 864 732 €, soit une augmentation de 1 400 000 €.

Le montant total payé à ce jour étant de 1 200 000 €, le solde s'élève à 1 664 732 €.

Ce dernier sera versé de la façon suivante :

- Année 2015 : 200 000 € à la notification de l'avenant,
- Période 2016 - 2019 : 300 000 € chaque année, soit un montant total de 1 200 000 €,

- Année 2020 : 264 732 €.

Les versements annuels seront exécutés après approbation du CRAC de l'année n-1, par l'assemblée délibérante du concédant au cours de l'année n.

Sauf pour le premier versement du solde (année 2015), la périodicité et le montant des versements pourront faire l'objet d'adaptation par voie d'avenant à la concession pour tenir compte de l'évolution de l'exécution de l'opération. [...] »

Les autres articles du traité sont inchangés.

Visas :

VU l'exposé des motifs ;

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

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.300-5 ;

VU la délibération n°2009_A106 du Conseil communautaire du 26 juin 2009 créant la ZAC de la Burlière à Trets et approuvant le bilan de la concertation ;

VU la délibération n°2010_B432 du Bureau communautaire du 29 septembre 2010 concédant la réalisation de la première tranche de 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, approuvant l'avenant n°1 à la concession d'aménagement ;

VU la délibération n°2014_A088 du Conseil communautaire du 22 mai 2014, modifiée, déléguant une partie des attributions du Conseil au Bureau Communautaire 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 l'avis de la Commission Développement Economique du 17 juin 2015 ;

Dispositif :

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

- **APPROUVER** les termes de l'avenant n°2 à la concession d'aménagement relative à la réalisation de la ZAC de la Burlière à Trets qui modifie la participation financière de la CPA ;
- **AUTORISER** Madame le Président ou son représentant à signer l'avenant n°2 ainsi que tout document afférent à cette affaire.



DGA Prospective Aménagement Emploi et Formation
Département Stratégies, Aménagement, Habitat et Politique de la ville
Direction des Opérations d'Aménagement

AVENANT N° 2
A LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT
POUR LA RÉALISATION DE LA ZAC
DE LA BURLIÈRE A TRETS

(Art. L. 300-4 et ss du Code de l'Urbanisme)

Communauté du Pays d'Aix

Délibération du bureau communautaire n° en date du

transmise au représentant de l'Etat par la Communauté du Pays d'Aix

le:

notifiée par la Communauté du Pays d'Aix

à la Société le :

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT POUR LA RÉALISATION DE LA ZAC DE LA BURLIÈRE A TRETS

ENTRE D'UNE PART :

La COMMUNAUTÉ DU PAYS D'AIX, dont le siège social est sis, 8 Place Jeanne d'Arc, CS 40868, 13626 AIX EN PROVENCE cedex 1, représentée par son Président, Madame Maryse JOISSAINS MASINI, dûment habilitée à cet effet par délibération n° du bureau communautaire

ci-après dénommée « la Communauté du Pays d'Aix » ou « le concédant »,

ET D'AUTRE PART :

La SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE D'AMÉNAGEMENT « PAYS D'AIX TERRITOIRES », au capital de 500.000 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés, dont le siège est sis, 2 rue Lapierre, 13100 AIX EN PROVENCE, représentée par son Président, Monsieur Gérard BRAMOULLÉ.

ci-après dénommée « la Société » ou « le concessionnaire ».

PRÉAMBULE

Par délibération en date du 29 septembre 2010, le Bureau de la COMMUNAUTÉ DU PAYS D'AIX (CPA) a décidé, en application des dispositions des articles L. 300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, de confier à la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES, dans le cadre d'une concession d'aménagement, la réalisation de l'opération d'aménagement dénommée ZAC de la Burlière dont le périmètre est situé sur le territoire de la commune de Trets.

L'avenant n° 1 à la concession d'aménagement, signé le 5 mars 2014, portait sur l'élargissement du périmètre opérationnel afin que ce dernier représente la superficie totale de la ZAC, soit 23 hectares, la modification de l'apport en nature par le concédant et l'allongement de la durée de la concession.

Le présent avenant à la concession d'aménagement est destiné à modifier la participation financière de la CPA afin, d'une part, de financer une partie du surcoût dû à la fouille archéologique et, d'autre part, de pallier l'absence d'avance de trésorerie en 2016 du fait du changement institutionnel devant intervenir cette année-là.

En effet, une première tranche de fouille archéologique préventive a été prescrite par arrêté préfectoral du 2 septembre 2014 sur une surface de 80 000 m², ramenée à 69 000 m² par arrêté modificatif du 16 février 2015.

Une deuxième tranche pourrait être prescrite suivant les résultats des diagnostics des terrains restant à acquérir.

Le surcoût a été évalué à un montant total de 1 500 000 € H.T.

Une subvention a été sollicitée auprès de l'Etat et une optimisation du plan masse de la ZAC a permis de prévoir un lot supplémentaire induisant une augmentation des cessions.

La participation de la CPA afin d'équilibrer le surcoût en archéologie préventive a été évaluée à 1 000 000 € H.T.

Par ailleurs, les conditions de financement de l'opération sont modifiées puisque le concessionnaire ne pourra plus solliciter dès 2016, à la différence des années précédentes, d'avance de trésorerie annuelle versée par le concédant, pour satisfaire les besoins de trésorerie temporaire.

Afin de pallier cette absence d'avance de trésorerie, il a été convenu avec le concédant que le concessionnaire souscrive en 2015 un emprunt dont le montant couvrira les besoins en trésorerie pour toute la durée de l'opération.

Ceci a pour conséquence des frais financiers pour un montant total estimé à 490 591 €, qui constitue une dépense supplémentaire, nécessitant une augmentation de la participation du concédant de 400 000 €.

Ainsi, globalement la participation complémentaire de la CPA a été évaluée à 1400 000 € afin d'équilibrer le bilan de l'opération.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

TITRE 1ER

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1er - OBJET DU PRÉSENT AVENANT

Le présent avenant a pour objet de modifier la participation financière du concédant pour l'opération d'aménagement dénommée ZAC de la Burlière sur le territoire de la Commune de Trets.

ARTICLE 2 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 28.3 « PARTICIPATION DU CONCÉDANT AU COÛT DE L'OPÉRATION »

L'article 28.3 est modifié par le présent avenant de la façon suivante :

En application de l'article L.300-5 du Code de l'urbanisme, le montant de la participation du concédant est constitué par :

- L'apport en nature par le concédant des terrains dont il est propriétaire, d'une superficie totale de 50 193 m², figurant au cadastre de la commune sous les numéros CH 64 et CH 73, pour un montant total de leur acquisition, soit 935 387 €.
- Un apport de numéraire total de 2 864 732 €, soit une augmentation de 1 400 000 €.

Le montant total payé à ce jour étant de 1 200 000 €, le solde s'élève à 1 664 732 €.

Ce dernier sera versé de la façon suivante :

- Année 2015 : 200 000 € à la notification de l'avenant,
- Période 2016 - 2019 : 300 000 € chaque année, soit un montant total de 1 200 000 €,
- Année 2020 : 264 732 €.

Les versements annuels seront exécutés après approbation du CRAC de l'année n-1, par l'assemblée délibérante du concédant au cours de l'année n.

Sauf pour le premier versement du solde (année 2015), la périodicité et le montant des versements pourront faire l'objet d'adaptation par voie d'avenant à la concession pour tenir compte de l'évolution de l'exécution de l'opération.

Le montant global de cette participation pourra être révisé par avenant à la présente concession d'aménagement approuvé par délibération de l'instance compétente du concédant.

La modification de la participation financière du concédant ne pourra être envisagée qu'en cas de modification du programme ou d'autres conditions de réalisation de l'opération par le concédant ou de stricts cas d'imprévision.

Le bilan prévisionnel annexé à l'avenant n° 1 à la concession (annexe A3) est modifié en conséquence et se trouve en annexe n° 1 du présent avenant.

Les autres articles du traité de concession sont inchangés.

Fait en 4 exemplaires à _____, le

Pour la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES

Représentée par le Président Directeur Général

**Pour la COMMUNAUTÉ DU
PAYS D'AIX**

représentée par le Président
En vertu de la délibération n°
du

Gérard BRAMOULLÉ

Maryse JOISSAINS MASINI

CPA ZAC BURLIERE TRETS - Avenant n° 2

Annexe 1 : Bilan prévisionnel

Ligne	Intitulé	Bilan Approuvé	Réalisé Total	2014 Année	2015 Année	2016 Année	2017 Année	2018 Année	2019 Année	2020 Année	Au delà	Bilan Nouveau	Ecart
	RESULTAT D'EXPLOITATION	58 228	-1 940 252	-282 495	-2 002 083	-3 896 841	62 485	2 797 229	2 076 695	2 966 069	-41 273	22 029	-36 199
	DEPENSES	14 456 787	3 527 519	562 916	2 907 350	5 536 536	3 586 793	311 677	148 867	123 663	300 882	16 443 287	1 986 500
1	ETUDES	13 519	23 653	10 135								23 653	10 134
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	4 607 447	3 158 059	458 698	1 395 267	54 121						4 607 447	0
3	TRAVAUX	7 867 682	38 573	1 752	1 379 853	4 775 201	3 074 055	100 000				9 367 682	1 500 000
4	HONORAIRES	986 367	65 662	18 476	64 648	519 623	308 407	11 627				969 966	-16 401
5	FRAIS DIVERS	16 636	17 735	14 043	2 769	500	498					21 502	4 866
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS												
7	CHARGES FINANCIERES	4 091	4 091		5 000	120 000	120 750	120 750	75 750	44 250		490 591	486 500
8	REMUNERATIONS	961 045	219 746	59 813	59 813	67 091	83 083	79 300	73 117	79 413	300 882	962 445	1 400
9	Reprise TVA												
	RECETTES	14 515 015	1 587 268	280 422	905 267	1 639 695	3 649 278	3 108 906	2 225 562	3 089 732	259 609	16 465 317	1 950 302
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	11 908 050				1 039 695	3 324 278	2 783 906	1 900 562	2 800 000	259 609	12 108 050	200 000
2	PARTICIPATIONS	2 400 119	1 430 120	230 120	905 267	300 000	300 000	300 000	300 000	264 732		3 800 119	1 400 000
3	SUBVENTIONS					300 000						300 000	300 000
4	AUTRES PRODUITS	100 000					25 000	25 000	25 000	25 000		100 000	0
5	PRODUITS FINANCIERS	106 846	157 148	50 302								157 148	50 302
6	REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS												
9	Reprise TVA												
	FINANCEMENT		4 200 000		-200 000	4 050 000		-3 000 000	-2 100 000	-2 950 000		0	0
	AMORTISSEMENTS	37 800 000	16 800 000	8 400 000	8 400 000			3 000 000	2 100 000	2 950 000		33 250 000	-4 550 000
1	EMPRUNTS (REMBOURSEMENT)							3 000 000	2 100 000	2 950 000		8 050 000	8 050 000
2	AVANCES (REMBOURSEMENT)	21 000 000	12 600 000	4 200 000	4 200 000							16 800 000	-4 200 000
3	TRESORERIE (SORTIES)	16 800 000	4 200 000	4 200 000	4 200 000							8 400 000	-8 400 000
	MOBILISATIONS	37 800 000	21 000 000	8 400 000	8 200 000	4 050 000						33 250 000	-4 550 000
1	EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)				4 000 000	4 050 000						8 050 000	8 050 000
2	AVANCES (ENCAISSEMENTS)	21 000 000	12 600 000	4 200 000	4 200 000							16 800 000	-4 200 000
3	TRESORERIE (ENTREES)	16 800 000	8 400 000	4 200 000								8 400 000	-8 400 000
	TRESORERIE			2 190 800	22 965	176 125	238 610	35 839	12 534	28 603	22 029	22 029	
	TRESORERIE PERIODE	271 912	2 190 800	-320 118	-2 167 835	153 159	62 485	-202 771	-23 305	16 069	-6 573	22 029	
	TRESORERIE CUMUL			2 190 800	22 965	176 125	238 610	35 839	12 534	28 603	22 029	22 029	

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 - Avenant n°2

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



20 JUIL. 2015