

Accusé de réception en préfecture  
013-241300276-20151126-2015\_B619-DE  
Date de télétransmission : 27/11/2015  
Date de réception préfecture : 27/11/2015



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



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE  
SEANCE DU 26 NOVEMBRE 2015  
PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

**2015\_B619**

**OBJET : Développement économique et emploi - Zones d'activités - ZAC communautaire des Vergeras à Saint-Estève-Janson – Cession des terrains de la CPA à la SPLA Pays d'Aix Territoires**

Le 26 novembre 2015, le Bureau de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à la salle des Fêtes de Puyricard (Aix-en-Provence), sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 20 novembre 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 – CANAL Jean-Louis, membre du bureau, Rousset – CESARI Martine, membre du bureau, Saint-Estève-Janson – CHARRIN Philippe, membre du bureau, Vauvenargues – CIOT Jean-David, membre du bureau, Le Puy-Sainte-Réparate - 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 – 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, Puylobier - JOISSAINS Sophie, membre du bureau, Aix-en-Provence – LAGIER Robert, membre du bureau, Meyreuil – 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 – MERCIER Arnaud, vice-président, Venelles – PELLENC Roger, vice-président, Pertuis – PIZOT Roger, membre du bureau, Saint-Paul-lez-Durance – 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 JOISSAINS MASINI Maryse - BOULAN Michel, membre du bureau, Châteauneuf-le-Rouge, donne pouvoir à MANCEL Joël - FILIPPI Claude, membre du bureau, Ventabren, donne pouvoir à JOISSAINS Sophie - FREGEAC Olivier, membre du bureau, Peyrolles-en-Provence, donne pouvoir à PELLENC Roger - JOUVE Mireille, membre du bureau, Meyrargues, donne pouvoir à ALBERT Guy

**Excusé(e)s :**

BURLE Christian, membre du bureau, Peynier - LEGIER Michel, membre du bureau, Le Tholonet

**Monsieur Roger PELLENC** donne lecture du rapport ci-joint.

**05\_1\_05**

**BUREAU DU 26 NOVEMBRE 2015**

Rapporteur : Roger PELLENC

**Politique publique : Développement économique et emploi**

**Thématique : Zones d'activités**

**Objet : ZAC communautaire des Vergeras à Saint-Estève-Janson – Cession des terrains de la CPA à la SPLA Pays d'Aix Territoires**  
**Décision du Bureau**

Mes Chers Collègues,

Dans le cadre de la concession d'aménagement confiée à la SPLA Pays d'Aix Territoires pour la réalisation de la ZAC des Vergeras à Saint-Estève-Janson, il est prévu que la CPA cède à son aménageur les terrains qu'elle possède dans l'emprise du projet. Les terrains d'assiette de la ZAC représentent 61 604 m<sup>2</sup> et constituent la participation en nature du concédant à l'opération. A ce titre, la cession est réalisée à titre gratuit conformément à l'article 27.3 du traité de concession.

**Exposé des motifs :**

La ZAC des Vergeras a été créée en mars 2005 sur un périmètre de 6 hectares, soit environ 15 lots qui seront commercialisés à la fin de l'année 2016. L'aménagement de la ZAC a été confié à la SPLA Pays d'Aix Territoires en septembre 2013. Le dossier de réalisation de la ZAC comprenant l'ensemble des études préalables a été adopté lors du conseil communautaire du 8 octobre 2015 et les travaux de viabilisation démarreront au début de l'année 2016.

Pour mener à bien la réalisation de l'opération, l'aménageur doit s'assurer la maîtrise foncière du site. Par conséquent, il convient aujourd'hui que la Communauté du Pays d'Aix, propriétaire de l'ensemble du foncier, lui cède ses terrains ainsi que le prévoit l'article 12 du Traité de concession.

Précisément, ces parcelles totalisent une surface de 61 604 m<sup>2</sup> figurant au cadastre sous les numéros AD 18, AD 19, AD 20, AD 21, AD 22, AD 24, AD 25, AD 26, AD 27, soit 9 parcelles constituant l'intégralité du périmètre de la ZAC des Vergeras et classées au PLU en AUx1 et AUx2.

Ainsi que le prévoit l'article 27.3 du traité de concession, ces terrains constituent une participation du concédant au coût de l'opération sous forme d'un apport en nature. Par conséquent, il s'agit d'une cession gratuite valorisée en dépenses et en recettes dans le bilan de l'opération pour un montant de 412 054 €, conformément à l'avis des services de France Domaine.

#### **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 son article L.300-5 ;

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 la délibération n°2015\_A210 du Conseil communautaire du 8 octobre 2015 adoptant le dossier de réalisation de la ZAC et le programme des équipements publics ;

VU la délibération n°2014\_A088 du Conseil communautaire du 22 mai 2014 modifiée par la délibération n°2014\_A184 du conseil communautaire du 14 octobre 2014 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 n°2015-093V2421 émis par France Domaine en date du 14 octobre 2015 ;

VU l'avis de la commission Développement Économique et Emploi du 9 novembre 2015,

**Dispositif :**

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

- **DECIDER** la cession gratuite des parcelles AD n° 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, et 27 situées à Saint-Estève-Janson pour une surface totale de 61 604 m<sup>2</sup> à la SPLA Pays d'Aix Territoires, aménageur de l'opération, dans les conditions décrites ci-dessus ;
- **AUTORISER** Madame le Président à signer l'acte authentique ainsi que tous les documents se rapportant à cette cession.

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR  
ET DU DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE  
16, RUE BORDE  
13357 MARSEILLE CEDEX 20  
TÉLÉPHONE : 04.91.17.91.17  
DRFIP13@DGFI.P.FINANCES.GOUV.FR

**POUR NOUS JOINDRE :**

Pôle Gestion publique  
Division France Domaine  
Service des évaluations  
16, RUE BORDE  
13357 MARSEILLE CEDEX 20  
**Affaire suivie par :** Zineb CHIGRI  
Téléphone : 04 42 37 54 29  
Télécopie : 04 42 37 54 08  
Mail : drfip13.pgp.domaine@dgfi.finances.gouv.fr  
**AVIS N° 2015-093V2421**

COMMUNAUTÉ DU PAYS D'AIX  
Département Stratégies Aménagement Habitat et Plolitique  
de la ville  
Affaire suivie par Mme DUCREUX  
CS 40868  
13 626 AIX-EN-PROVENCE Cedex 1

**CONTROLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES**

=====

**AVIS DU DOMAINE**  
(Valeur vénale)

(art L. 1311-9 à L. 1311-12 et R. 1311-3 à R. 1311-5 du CGCT)

1. Service consultant : Communauté du Pays d'Aix

*Affaire suivie par : Mme Sophie DUCREUX*

2. Date de la consultation : 21/08/2015

Dossier reçu le : 24/08/2015

Dossier complété le : 28/09/2015

Visite le : Bien non visité

3. Opération soumise au contrôle (objet et but) :

- Projet de rétrocession à la SPLA.
- Détermination de la valeur vénale du bien

4. Propriétaire présumé : COMMUNAUTE DU PAYS D'AIX,  
sauf parcelle AD 20 : Consorts LOCCHI, FULCONIS, SAJGO et CECCHERINI

## 5. Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :

Commune de SAINT ESTEVE JANSON

Adresse : Les Vergeras

Cadastre : AD 27, 19, 26, 22, 18, 25, 20, 21 et 24.

Descriptif : Terrain

Superficie totale : 61 604 m<sup>2</sup>

5 a. Urbanisme : P.O.S : NAE

6. Origine de propriété : ancienne et/ou sans incidence sur l'évaluation

7. Situation locative : bien présumé libre de toute location ou occupation.

9. DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE ACTUELLE :

La valeur vénale du bien dont il s'agit, présumé libre de toute location ou occupation, est établie à :

**412 054 € HT**

*(Quatre cent douze mille cinquante quatre euros hors taxes)*

*Se décomposant comme suit :*

<b>cadastre</b>	<b>descriptif</b>	<b>Propriétaire</b>	<b>superficie</b>	<b>valeur vénale</b>
AD 27	Terre enclavée	Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix	2 051	13 718,63 €
AD 19	Terre enclavée	Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix	3 420	22 875,54 €
AD 26	Terre enclavée	Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix	1 376	9 203,73 €
AD 22	Terre enclavée	Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix	5 393	36 072,45 €
AD 18	Terre	Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix	27 365	183 037,75 €
AD 20	Terre non exploitée	Consorts LOCCIII / FULCONIS / SAJGO / CECCHERINI	4 581	30 641,18 €
AD 25	Terre agricole non cultivée.	Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix	1 287	8 608,43 €
AD 21	Vigne palissée pour la production de vin de pays	Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix	5 073	33 932,05 €
AD 24	Terre	Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix	11 058	73 964,24 €
<b>TOTAL</b>			<b>61604</b>	<b>412 054,00 €</b>

11. Réalisation d'accords amiables :



## **12. Observations particulières :**

**Indications sur la présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme (non fournies).**

*L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation de France Domaine est nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans un délai d'un an ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.*

*Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.*

*Les actes destinés à constater les acquisitions poursuivies par les services de l'Etat sont passés par France Domaine (art. R 1212-1 du CG3P).*

*L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques. En outre, il vous appartient d'en informer le(s) propriétaire (s) concerné (s).*

*Veillez agréer, Madame la Directrice, l'expression de ma considération distinguée.*

*A Aix-en-Provence, le 14 octobre 2015*

**Pour l'Administrateur Général des Finances Publiques,  
Directrice Régionale des Finances Publiques de  
Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département  
des Bouches-du-Rhône, et par délégation,  
L'Inspecteur des Finances Publiques**

**Zineb CHIGRI**

**OBJET : Développement économique et emploi - Zones d'activités - ZAC communautaire des Vergeras à Saint-Estève-Janson – Cession des terrains de la CPA à la SPLA Pays d'Aix Territoires**

---

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**

