

2016_CT2_095

OBJET : Développement économique et emploi - Zones d'activités - ZAC de la Burlière à Trets - Concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC 2015)

Le 23 juin 2016, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, s'est réuni en session ordinaire à la Salle de la Reine Jeanne à Ventabren, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 17 juin 2016, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse – ALBERT Guy – AMAROUCHE Annie – AMEN Mireille – ARDHUIN Philippe – BACHI Abbassia – BALDO Edouard – BARRET Guy – BORELLI Christian – BOUDON Jacques – BOULAN Michel – BOUVET Jean-Pierre – BOYER Raoul – BRAMOULLÉ Gérard – CALAFAT Roxane – CANAL Jean-Louis – CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CESARI Martine – CHAZEAU Maurice – CRISTIANI Georges – DELAVET Christian – FILIPPI Claude – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GERARD Jacky – GOUIRAND Daniel – GUINIERI Frédéric – HOUEIX Roger – JOISSAINS Sophie – LAFON Henri – LHEN Hélène – MANCEL Joël – MARTIN Régis – MERCIER Arnaud – MERGER Reine – MICHEL Marie-Claude – MONDOLONI Jean-Claude – PELLENC Roger – PERRIN Jean-Marc – RAMOND Bernard – RENAUDIN Michel – SALOMON Monique – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – SUSINI Jules – TALASSINOS Luc – TAULAN Francis – TERME Françoise – TRAINAR Nadia – YDE Marcel – ZERKANI-RAYNAL Karima

Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales : ALLIOTTE Sophie donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude – AUGÉY Dominique donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – BENKACI Moussa donne pouvoir à BACHI Abbassia – BERNARD Christine donne pouvoir à BOUVET Jean-Pierre – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle donne pouvoir à ALBERT Guy – CIOT Jean-David donne pouvoir à CANAL Jean-Louis – CORNO Jean-François donne pouvoir à DELAVET Christian – de BUSSCHERE Charlotte donne pouvoir à BALDO Edouard – DEVESA Brigitte donne pouvoir à JOISSAINS Sophie – DI CARO Sylvaine donne pouvoir à PERRIN Jean-Marc – FABRE-AUBRESPY Hervé donne pouvoir à TRAINAR Nadia – FERAUD Jean-Claude donne pouvoir à CRISTIANI Georges – GALLESE Alexandre donne pouvoir à ZERKANI-RAYNAL Karima – JOUVE Mireille donne pouvoir à FREGEAC Olivier - de SAINTDO Philippe donne pouvoir à SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – LENFANT Gaëlle donne pouvoir à CASTRONOVO Lucien-Alexandre – MALLIÉ Richard donne pouvoir à SALOMON Monique – MENFI Jeannot donne pouvoir à TALASSINOS Luc – MORBELLI Pascale donne pouvoir à MICHEL Marie-Claude – PAOLI Stéphane donne pouvoir à SUSINI Jules – PIZOT Roger donne pouvoir à MANCEL Joël – POLITANO Jean-Jacques donne pouvoir à TAULAN Francis – ROLANDO Christian donne pouvoir à BOUDON Jacques – ROUVIER Catherine donne pouvoir à BOYER Raoul – SERRUS Jean-Pierre donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : AMIEL Michel – BONTHOUX Odile – BUCCI Dominique – BURLE Christian – CHARRIN Philippe – DAGORNE Robert – GARELLA Jean-Brice – GROSSI Jean-Christophe – LAGIER Robert – LEGIER Michel – MALAUZAT Irène – MEÏ Roger – NERINI Nathalie – PEREZ Fabien – PRIMO Yveline – PROVITINA-JABET Valérie – SLISSA Monique

Secrétaire de séance : Roxane CALAFAT

Monsieur Roger PELLENC donne lecture du rapport ci-joint.

RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE

Développement économique et emploi / Zones d'activités

■ Séance du 23 juin 2016

05_1_04

■ ZAC de la Burlière à Trets - Concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC 2015)

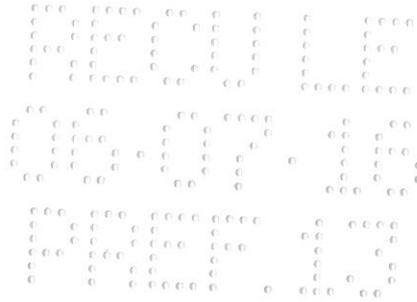
Madame le Président soumet au Conseil de Territoire le rapport suivant :

Depuis la fin de l'année 2013, la SPLA est concessionnaire de la totalité de la ZAC de la Burlière. Il s'agit de la création d'une zone d'activités économiques en continuité de la zone commerciale existante, dont le périmètre total est de 23 hectares et qui permettra la commercialisation d'environ 12,5 hectares de terrains. Sa vocation est pour partie commerciale et pour partie industrielle et artisanale. Les lots sont à destination de petites entreprises de production et des entreprises de Trets souhaitant se délocaliser dans un espace économique approprié à leurs activités.

Dans le cadre du traité de concession de la ZAC de la Burlière, le concessionnaire est chargé :

- de la maîtrise foncière, y compris par le biais de la mise en œuvre d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- des formalités légales, réglementaires et techniques liées à la réalisation de l'opération, (procédure Loi sur l'Eau) ;
- de la réalisation des ouvrages et équipements prévus au programme des équipements publics de la ZAC, y compris la remise des équipements à leur gestionnaire respectif ;
- de la commercialisation des lots ;
- de la gestion administrative, financière et comptable de l'opération.

Il est également demandé au concessionnaire de mettre en œuvre une démarche de qualité environnementale sur l'opération.



La SPLA assure donc la maîtrise d'ouvrage de l'opération. Des instances de suivi ont été mises en place afin d'assurer le contrôle analogue de l'opération par le concédant : il s'agit du comité technique de l'opération, qui s'est réuni 3 fois durant l'exercice écoulé et du comité de pilotage, réuni 4 fois.

Par ailleurs, le concédant exerce un contrôle technique, financier et comptable sur l'opération notamment grâce la production d'un compte-rendu annuel conforme à l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, l'article 29 du traité prévoit qu'indépendamment des divers documents élaborés dans le cadre de l'opération, le concessionnaire devra produire au plus tard le 15 mai de chaque année un compte-rendu comportant :

- le bilan prévisionnel et le plan de trésorerie actualisé,
- un tableau des acquisitions et cessions foncières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé,
- une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir,
- un rapport spécifique sur la mise en œuvre de la démarche environnementale de l'opération,
- le cas échéant, le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances,
- le cas échéant, un tableau des subventions perçues et des subventions demandées pendant la durée de l'exercice écoulé auprès des autres personnes publiques, ainsi que le compte rendu d'utilisation des subventions perçues,
- un planning d'opération actualisé,
- un rapport sur les conditions d'exercice des prérogatives de puissance publique (expropriation, préemption...).

Depuis septembre 2010, la SPLA Pays d'Aix Territoires a donc entamé les missions qui lui sont dévolues. Le rapport au Conseil d'Administration de la SPLA du 27 avril 2016 présente le CRAC 2015.





Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité

Compte rendu de l'année 2015

La campagne d'archéologie préventive réalisée en 2014 a mis en évidence des découvertes majeures sur l'occupation humaine du site. Les deuxième et troisième tranches de diagnostic archéologique, prescrites en septembre 2014, ont donc été réalisées par l'INRAP en 2015. Il avait été convenu avec la DRAC que les fouilles, qui impactent la totalité de la ZAC, seraient réalisées par phases successives afin de pouvoir engager les travaux de viabilisation de la zone. Ainsi, la dernière phase de fouille a été prescrite par la DRAC en octobre 2015. La consultation des archéologues a ensuite pu être lancée en fin d'année.

La maîtrise d'œuvre pour la réalisation des travaux d'aménagement de la première tranche de la ZAC a abouti à la constitution du PRO (dossier Projet), qui a été validé par le Comité Technique et le concédant. Le marché de travaux a ainsi pu être élaboré sur la base de ce dossier.

Sur les aspects fonciers, les négociations ont été poursuivies tout au long de l'année 2015 et ont permis l'acquisition des parcelles CH318 et CH61. La dernière propriété de la CPA, cadastrée CH64, a été rétrocédée à la SPLA dans le cadre de l'apport en nature du concédant. Aujourd'hui, le concessionnaire est propriétaire de la quasi totalité de la ZAC, hormis des morceaux de terrains nécessaires à la réalisation de certaines voiries.

En conséquence de ces éléments, les dépenses 2015 (2 319 323 €HT) sont légèrement en deçà des prévisions ce qui s'explique par le décalage du lancement des travaux en 2016. Les recettes sont supérieures aux prévisions de 16 506 € correspondant au montant des produits financiers.

Evolution du bilan

Le nouveau bilan prévisionnel de l'opération n'a pas évolué par rapport au CRAC 2014, et se situe toujours à hauteur de 16,5 millions d'€. Les besoins financiers de l'opération ont été satisfaits par un emprunt et une augmentation de la participation du concédant en 2014. La participation d'équilibre du concédant pour l'année 2016 s'élève à 300 000 € et sera versée à la SPLA après l'approbation du présent CRAC.

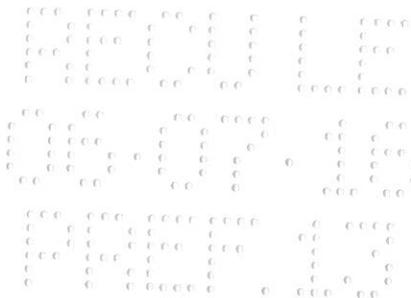
Perspectives 2016

L'objectif pour l'année 2016 est de finaliser la maîtrise du foncier de la ZAC avec l'acquisition de partie de parcelles nécessaires à la réalisation des voiries de la ZAC.

La dernière phase de fouilles archéologiques sera également réalisée en 2016. Sur la partie travaux, l'objectif est de finir la viabilisation de la première tranche de la ZAC.

La commercialisation des terrains sera engagée avec pour objectif la signature des premiers compromis de vente.

Vous trouverez ci-joint les bilans établis par la SPLA reprenant le réalisé à fin 2015, le prévisionnel pour les années à venir, et le nouveau bilan prévisionnel actualisé de l'opération.



Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de Territoire de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil de Territoire,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article 5216-5 ;
- Le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.300-4 et suivants ;
- La délibération n°2004_A180 du Conseil communautaire de la CPA du 25 juin 2004 déclarant d'intérêt communautaire la création d'une zone d'activité économique à Trets et l'extension de la Burlière ;
- La délibération n°2009_A106 du Conseil communautaire de la CPA du 26 juin 2009 créant la ZAC ;
- La délibération n° 2010_B432 du Bureau communautaire de la CPA du 29 septembre 2010 concédant l'aménagement de la première tranche de la ZAC de la Burlière à la SPLA ;
- La délibération n°2013_A265 du Conseil communautaire de la CPA du 19 décembre 2013 approuvant le Dossier de Réalisation de la ZAC et le Programme des Équipements publics ;
- La délibération n°2013_B532 du Bureau communautaire de la CPA du 5 décembre 2013 approuvant l'avenant n°1 qui étend le périmètre de concession au périmètre de la ZAC ;
- La délibération n°2015_B353 du Bureau communautaire de la CPA du 10 juillet 2015 approuvant l'avenant n°2 qui modifie la participation financière du concédant ;
- La délibération n°HN 088-219/16/CM du Conseil de la Métropole du 28 avril 2016 portant délégation du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire du Pays d'Aix ;
- Le procès verbal du Conseil d'Administration de la SPLA Pays d'Aix Territoires du 27 avril 2016 ;
- Le Compte Rendu Annuel de la Collectivité 2015 de la ZAC de la Burlière ci-joint.

Où le rapport ci-dessus,

Délibère

Article 1 :

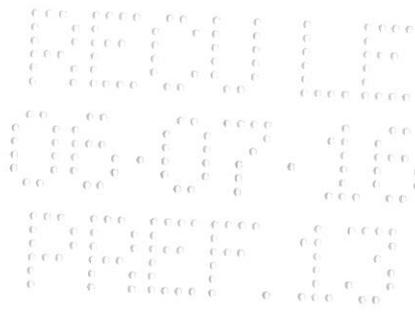
Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC 2015) de la SPLA Pays d'Aix Territoires relatif à l'opération d'aménagement de la ZAC de la Burlière à Trets est approuvé.

Article 2 :

Madame Le Président ou son représentant est autorisé à signer tous les documents afférents à cette affaire.

Article 3 :

Le montant de la participation de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence pour l'année 2016 s'élève à 300 000 €, et sera versée après l'approbation du présent CRAC 2015 sur la ligne 17344, nature 20422 qui présente les disponibilités suffisantes.



METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE

N°

ZAC de la Burlière à Trets - Concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC 2015)

La réalisation de la ZAC de la Burlière à Trets est concédée à la SPLA Pays d'Aix Territoires depuis 2013 pour la totalité de l'opération, soit 23 hectares. Il s'agit d'une opération d'aménagement d'une zone d'activités économiques qui va permettre de créer 12,5 ha de surfaces cessibles, destinée à accueillir en partie des activités commerciales ainsi que des activités industrielles et artisanales.

Ce rapport présente le Compte Rendu Annuel à la Collectivité du concessionnaire au concédant pour l'année 2015, conformément à l'article L 300-5 du Code de l'Urbanisme. Le bilan actualisé est identique aux perspectives présentées lors de l'approbation du CRAC 2014 (16,5 millions d'€). La participation versée par le concédant s'élève à 300 000 € et sera versée à la SPLA après l'adoption du CRAC.

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU
CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 27 AVRIL 2016**

15. Métropole Aix Marseille Provence – Ville de Trets – ZAC de la Burlière - CRAC 2015

Monsieur le Président demande à Monsieur COLOMBERO de poursuivre.

Monsieur COLOMBERO rappelle que la concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC de la Burlière à Trets a été signée par la Communauté du Pays D'Aix et la SPLA Pays d'Aix Territoires le 21 octobre 2010 et a été notifiée le 22 octobre 2010.

Cette concession d'aménagement a fait l'objet de l'avenant n° 1, notifié à la SPLA le 17 mars 2014, étendant le périmètre d'aménagement au périmètre total de la Z.A.C. et augmentant sa durée. Elle a aussi fait l'objet de l'avenant n° 2, notifié à la SPLA le 11 septembre 2015, augmentant la participation du concédant.

Cette année a vu la poursuite des négociations foncières, trois acquisitions foncières importantes et la fin des études de Projet pour une première tranche de travaux :

- Maîtrise foncière : les terrains BRICOMARCHE, ZADIKIAN, ROYÈRE et GUARNERI ont fait l'objet de négociations, certaines suivies d'actes ou d'accords de principe.
- Les deuxième et troisième tranches de diagnostic archéologique ont été réalisées par l'INRAP et ont été partiellement positives.
- La DRAC a prescrit en octobre 2015 une fouille archéologique sur 17 000 m².
- La consultation des archéologues a été réalisée fin 2015 – début 2016.
- Le dossier Projet a été réalisé par le maître d'œuvre pour la première tranche des travaux d'aménagement et ce dernier a été validé par les services.
- La consultation d'entreprises pour la première tranche des travaux d'aménagement permet de viabiliser une trentaine de lots.

Analyse du bilan

Le bilan global est équivalent à celui approuvé pour 2014.

Au titre de l'année 2015 on constate :

Charges :

- Acquisitions foncières :
Trois acquisitions, pour un montant total de 1 358 400 €, ont été réalisées en 2015 :

- le terrain ROYÈRE (CH 318 – 9 730 m²) acquis le 19 mai 2015, pour le montant de 250 000 € ;
- le terrain GUARNERI (CH 61 – 12 287 m²) acquis le 16 juillet 2015, pour le montant de 368 610 € ;
- et la parcelle CPA (CH 64 – 40 100 m²) acquise le 14 décembre 2015 à l'euro symbolique ; cette parcelle ayant été évaluée à 705 667 €.

- Etudes préalables, honoraires et travaux :
Les études ont coûté 6 336 € HT ; les honoraires ont atteint 24 919 € HT ; les travaux (fouille archéologique) : 860 769 € HT.

Conclusion pour les charges :

Les charges de 2015 se sont élevées à un montant total de **2 319 323 € HT**.

Dans le précédent bilan, les charges étaient prévues pour 2015 à hauteur de 2 907 350 € HT.

Par rapport au CRAC précédent, l'écart constaté pour les charges, de 588 027 €, provient du décalage de fin 2015 à début 2016 du lancement de la première tranche des travaux d'aménagement.

Produits :

Les produits en 2015 sont provenus de la participation de la CPA et des produits financiers.

- Participation de la Communauté :
L'apport en nature de la CPA s'est réalisé en 2014 pour un montant de **905 667 €** (parcelle CH n° 64).
- Produits financiers :
Les produits financiers se sont élevés à 16 106 €.
- Avance de trésorerie de la Communauté :
La CPA l'a versée début 2015 pour un montant de 4 200 000 € ; elle a été remboursée fin 2015.

Conclusion pour les produits :

Les produits de 2015 se sont élevés à un montant total de **921 773 € HT**.

Dans le précédent bilan, les produits étaient prévus pour 2015 à hauteur de 905 267 € HT.

Par rapport au CRAC précédent, l'écart constaté pour les produits, de 16 506 €, provient des produits financiers.

Financement :

Le changement institutionnel n'a pas permis le renouvellement, pour l'année 2016, de l'avance de trésorerie consentie par la CPA depuis l'origine de l'opération.

Les besoins financiers ont donc été satisfaits par un emprunt de 8 050 000 € remboursable en 2018, 2019 et 2020.

Les perspectives

Les perspectives pour l'année 2016 sont les suivantes :

- Compléter la maîtrise foncière par l'apport en nature des terrains appartenant à l'AREA et par les acquisitions des terrains BRICOMARCHE et ZADIKIAN.

OBJET : Développement économique et emploi - Zones d'activités - ZAC de la Burlière à Trets - Concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC 2015)

Vote sur le rapport

Inscrits	92
Votants	75
Abstentions	4
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	71
Majorité absolue	36
Pour	71
Contre	0
Ne prennent pas part au vote	0

Etai(en)t présent(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t présent(s) et se sont abstenus :

BALDO Edouard - CASTRONOVO Lucien-Alexandre - LENFANT Gaëlle

Etai(en)t excusé(s) et se sont abstenus :

de BUSSCHERE Charlotte

Après en avoir délibéré, le Conseil de Territoire adopte à l'unanimité le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

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



30 JUIN 2016