

## EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du 13 juillet 2017

Monsieur Jean-Claude GAUDIN, Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 180 membres.

### Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Guy ALBERT - Martial ALVAREZ - Michel AMIEL - Christian AMIRATY - Serge ANDREONI - Philippe ARDHUIN - Sophie ARTARIA-AMARANTINIS - Michel AZOULAI - René BACCINO - Guy BARRET - Sylvia BARTHELEMY - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - André BERTERO - Jean-Pierre BERTRAND - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Jean-Louis BONAN - Odile BONTHOUX - Patrick BORÉ - Nadia BOULAINSEUR - Michel BOULAN - Frédéric BOUSQUET - Valérie BOYER - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Marie-Christine CALATAYUD - Henri CAMBESSEDES - Jean-Louis CANAL - Laure-Agnès CARADEC - Eric CASADO - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Gérard CHENOZ - Jean-David CIOT - Anne CLAUDIUS-PETIT - Frédéric COLLART - Auguste COLOMB - Laurent COMAS - Monique CORDIER - Jean-François CORNO - Pierre COULOMB - Georges CRISTIANI - Sandrine D'ANGIO - Michel DARY - Monique DAUBET-GRUNDLER - Philippe DE SAINTDO - Jean-Claude DELAGE - Christian DELAVET - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Sylvaine DI CARO - Nouriat DJAMBAE - Pierre DJIANE - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY- OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Hervé FABRE-AUBRESPY - Nathalie FEDI - Jean-Claude FERAUD - Patricia FERNANDEZ-PEDINIELLI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Dominique FLEURY- VLASTO - Arlette FRUCTUS - Josette FURACE - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Jean-Claude GAUDIN - Gérard GAZAY - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Georges GOMEZ - Philippe GRANGE - Jean-Christophe GROSSI - Albert GUIGUI - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Michel ILLAC - Eliane ISIDORE - Nicolas ISNARD - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Nicole JOULIA - Mireille JOUVE - André JULLIEN - Didier KHELFA - Dany LAMY - Stéphane LE RUDULIER - Gisèle LELOUIS - Gaëlle LENFANT - Jean-Marie LEONARDIS - Hélène LHEN-ROUBAUD - Jean-Pierre MAGGI - Antoine MAGGIO - Irène MALAUZAT - Joël MANCEL - Rémi MARCENGO - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Régis MARTIN - Christophe MASSE - Marcel MAUNIER - Roger MEI - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Xavier MERY - Marie-Claude MICHEL - Michel MILLE - Danielle MILON - Pierre MINGAUD - Richard MIRON - André MOLINO - Jean-Claude MONDOLINI - Jean MONTAGNAC - Pascal MONTECOT - Yves MORAINÉ - Roland MOUREN - Marie MUSTACHIA - Jérôme ORGEAS - Patrick PADOVANI - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Chrystiane PAUL - Christian PELLICANI - Stéphane PICHON - Catherine PILA - Roger PIZOT - Marc POGGIALE - Jean-Jacques POLITANO - Henri PONS - Véronique PRADEL - Muriel PRISCO - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Bernard RAMOND - Julien RAVIER - Stéphane RAVIER - Martine RENAUD - Jean ROATTA - Carine ROGER - Georges ROSSO - Michel ROUX - Lionel ROYER-PERREAUT - Florian SALAZAR-MARTIN - Sandra SALOUM-DALBIN - Isabelle SAVON - Jean-Pierre SERRUS - Emmanuelle SINOPOLI - Marie-France SOURD GULINO - Luc TALASSINOS - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Dominique TIAN - Maxime TOMMASINI - Jocelyne TRANI - Claude VALLETTE - Martine VASSAL - Philippe VERAN - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Patrick VILORIA - Yves WIGT - David YTIER - Kheira ZENAFI.

### Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Béatrice ALIPHAT représentée par Martial ALVAREZ - Christophe AMALRIC représenté par Jean-Pierre SERRUS - Patrick APPARICIO représenté par André BERTERO - Mireille BALLETTI représentée par Valérie BOYER - Jacques BOUDON représenté par Philippe DE SAINTDO - Marie-Arlette CARLOTTI représentée par Muriel PRISCO - Martine CESARI représentée par Danièle GARCIA - Maurice CHAZEAU représenté par Alexandre GALLESE - Robert DAGORNE représenté par Arnaud MERCIER - Sophie DEGIOANNI représentée par Jean-Louis CANAL - Bernard DESTROST représenté par Gérard GAZAY - Eric DIARD représenté par Roland MOUREN - Gilbert FERRARI représenté par François BERNARDINI - Olivier FREGÉAC représenté par Joël MANCEL - Hélène GENTE-CEAGLIO représentée par Yves WIGT - Maryse JOISSAINS MASINI représentée par Gérard BRAMOULLÉ - Robert LAGIER représenté par Georges CRISTIANI - Nathalie LAINE représentée par Sophie ARTARIA-AMARANTINIS - Albert LAPEYRE représenté par Monique DAUBET-GRUNDLER - Eric LE DISSÈS représenté par Georges ROSSO - Michel LEGIER représenté par Régis MARTIN - Annie LEVY-MOZZICONACCI représentée par Gaëlle LENFANT - Marie-Louise LOTA représentée par Maxime TOMMASINI - Laurence LUCCIONI représentée par Frédéric COLLART - Bernard MARTY représenté par Garo HOVSEPIAN - Florence MASSE représentée par Christophe MASSE - Georges MAURY représenté par Yves BEAUVAL - Patrick MENNUCCI représenté par Samia GHALI - Yves MESNARD représenté par Pierre MINGAUD - Virginie MONNET-CORTI représentée par Frédéric DOURNAYAN - Pascale MORBELLI représentée par Jean-Claude MONDOLINI - Lisette NARDUCCI représentée par Gérard CHENOZ - Stéphane PAOLI représenté par Francis TAULAN - Roger PELLENC représenté par Jean-Claude FERAUD - Gérard POLIZZI représenté par Stéphane MARI - Marie-Laure ROCCA-SERRA représentée par Pierre DJIANE - Maryse RODDE représentée par Frédéric VIGOUROUX - Alain ROUSSET représenté par Danielle MENET - Roger RUZE représenté par Nadia BOULAINSEUR - Jean-Louis TIXIER représenté par Patrick BORÉ - Josette VENTRE représentée par Bruno GILLES.

### Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Loïc BARAT - Michel CATANEO - Claude FILIPPI - Michel LAN - Richard MALLIÉ - Bernard MARANDAT - Serge PEROTTINO - Elisabeth PHILIPPE - Claude PICCIRILLO - Nathalie PIGAMO - Patrick PIN - Roland POVINELLI - Maryvonne RIBIERE - Eric SCOTTO - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Jules SUSINI - Didier ZANINI - Karim ZERIBI - Karima ZERKANI-RAYNAL.

Signé le 13 Juillet 2017

Reçu au Contrôle de légalité le 1 Août 2017

Monsieur le Président a proposé au Conseil de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

#### **ECO 005-2318/17/CM**

### **■ Approbation du Compte-Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2016 de la concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires pour la ZAC des Vergeras à St Estève Janson MET 17/3687/CM**

Monsieur le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

La réalisation de la ZAC des Vergeras à Saint-Estève-Janson a été confiée à la SPLA Pays d'Aix Territoires par le biais d'une concession d'aménagement notifiée en novembre 2013. Il s'agit de la création d'une zone d'activités économiques de 6 hectares qui permettra la commercialisation d'environ 19 lots allant de 1 400 à 4000 m<sup>2</sup> pour un programme d'environ 27 000m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Par ailleurs, la SPLA s'est engagée aux côtés de la commune et du concédant dans la mise en œuvre d'une démarche HQE-Aménagement. Cette volonté d'obtenir le label HQE- Aménagement inscrit l'opération dans une démarche d'exemplarité sur le plan environnemental, de sa conception à la réalisation des travaux d'aménagement et surtout en phase d'exploitation.

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

- d'assurer la gestion et l'entretien des biens,
- des formalités légales, réglementaires et techniques liées à la réalisation de l'opération,
- 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.

La SPLA assure 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 quatre fois durant l'exercice écoulé et du comité de pilotage qui s'est réuni deux fois en 2016.

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

Ainsi, l'article 28 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...).

## **Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité**

Le rapport au Conseil d'Administration de la SPLA du 12 mai 2017 présente le CRAC 2016.

### **La démarche HQE – Aménagement :**

Le site des Vergeras bénéficiant d'un environnement naturel et paysager remarquable, il a été décidé d'engager une démarche HQE - Aménagement afin de garantir une intégration optimale de l'environnement dans les principes d'aménagement de la ZAC. Un travail de définition des thématiques de développement durable à retenir pour l'opération est réalisé dès la conception du projet. La traduction technique et opérationnelle de ces cibles fera l'objet d'un suivi par Certivéa, organisme certificateur de la démarche, qui contrôlera leur mise en œuvre réelle jusqu'à la réalisation de l'opération et également après son achèvement.

La première certification HQE – Aménagement de la ZAC a eu lieu en 2015 et a été obtenue sur les phases 1 à 3 de la démarche.

Les principales cibles retenues traduites sous forme d'objectifs de développement durable dans la ZAC des Vergeras sont les suivantes :

- Assurer une continuité harmonieuse entre la ZAC des Vergeras et le tissu urbain à proximité, en intégrant l'histoire paysagère du site et la topographie au coeur de la conception du projet,
- Proposer une mixité programmatique des lots pour renforcer l'offre proposée aux entreprises,
- Intégrer une gestion alternative des eaux pluviales sur l'opération, en déclinant cet objectif sur les espaces publics et les lots privés,
- Intégrer des principes de sobriété énergétique afin de réduire les besoins et les consommations d'énergie fossile sur les lots privés et les espaces publics,
- Maîtriser l'équilibre des déblais-remblais sur ce secteur en pente,
- Encadrer la gestion des déchets en phase chantier par une charte de chantier vert pour l'aménagement des espaces publics de la ZAC,
- Proposer des espaces publics agréables et confortables pour les usagers.

### **Compte-rendu de l'année 2016**

Durant l'année 2016, les actions suivantes ont été menées :

- Constitution du dossier de consultation des entreprises (DCE) par le maître d'œuvre,
- Lancement de la consultation des entreprises pour les travaux d'aménagement des espaces publics et de viabilisation des terrains en décembre 2016,
- Adaptation de l'annexe du Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) intitulé « cahier de recommandations urbaines, architecturales paysagères et environnementales » par l'architecte de la ZAC,
- Organisation par le Territoire du Pays d'Aix sur une journée de l'audit de suivi n°1 pour la labellisation des phases 1 à 4 de la démarche HQE-Aménagement sous l'égide de Certivéa.

Afin de promouvoir l'opération et d'aider à sa commercialisation, une plaquette de communication sur le projet a été réalisée en 2016 par le Pays d'Aix et la SPLA.

Le montant prévisionnel des dépenses pour 2016 dans le CRAC 2015 s'élevait à 1 192 452 €, or le montant réalisé est de 479 397€. Le différentiel s'explique par le report sur 2017 de la réalisation des travaux de viabilisation et d'aménagement (estimés à 625 000 €).

L'essentiel des recettes de l'opération en 2016 s'élève à 463 819 €, constitué d'une participation du concédant de 40 000 € et d'un apport en nature des terrains lui appartenant pour une valeur de 412 054 € et de produits financiers.

### **Evolution du bilan**

Le bilan 2016 est quasiment inchangé par rapport à 2015 et s'élève en dépenses à 2,74 M d'€ HT et en recettes à 2,78 M d'€ HT. Ce solde positif s'explique par l'attribution du marché de travaux à un coût inférieur à celui estimé en phase étude de 70 000 € et des dépenses d'études supplémentaires de 32 000 €.

Signé le 13 Juillet 2017  
Reçu au Contrôle de légalité le 1 Août 2017

En recettes, les cessions de charges foncières restent inchangées (1 875 500 €), la participation du concédant reste stable à 452 054 €. Elle est composée :

- du versement d'une participation d'équilibre de 40 000 € par an, soit 360 000€,
- de l'apport du foncier en 2016 évalué à 412 054 €,
- du reversement d'une subvention du Conseil Départemental attribuée à la Métropole au titre de son dispositif d'aide aux ZAE pour un montant de 110 000 €, dont un tiers sera versé en 2017, soit 36 666 € et deux tiers en fin d'opération, soit 73 334 €.

Le CRAC de la ZAC des Vergeras présenté lors du Conseil d'Administration de la SPLA Pays d'Aix Territoires le 12 mai 2017, a mis en évidence un nouveau besoin de trésorerie sur l'année 2017 du fait d'un décalage dans la mise en œuvre des travaux et le début de la commercialisation des lots et donc la perception de recettes de cession. Cette situation nécessite la modification par le biais d'un avenant n° 1 de la convention d'avance de trésorerie conclue en 2016. L'avenant à la convention porte le montant de l'avance de trésorerie à 1 000 000 €, soit une augmentation de 400 000€. Cette avance est remboursable au terme du traité, soit en 2023.

### **Perspectives 2017**

En 2017, les travaux d'aménagement du site démarrent au deuxième trimestre pour une livraison en début d'année 2018. A ce titre une réunion publique avec les habitants a été organisée le 27 avril afin de communiquer sur le déroulement du chantier.

La commercialisation des lots pourra commencer également en 2017. Il est également prévu d'implanter un panneau d'information sur le site pour aider à commercialiser les terrains.

Enfin, un nouvel audit de suivi de la démarche HQE - Aménagement en présence de Certivéa aura lieu pour valider la phase 5 de « Mise en œuvre » .

Les bilans établis par la SPLA reprenant le réalisé à fin 2016, le prévisionnel pour les années à venir, et le nouveau bilan prévisionnel actualisé de l'opération sont joints en annexe.

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

### **Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,**

#### **Vu**

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.300-4 et suivants ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La délibération n°2000-A164 du Conseil communautaire de la CPA du 18 décembre 2000 déclarant d'intérêt communautaire le projet de ZAC des Vergeras à Saint-Estève-Janson ;
- La délibération n°2005-A073 du Conseil communautaire de la CPA du 25 mars 2005 créant la ZAC et approuvant le bilan de la concertation;
- La délibération n°2013-B406 du Bureau communautaire de la CPA du 26 septembre 2013 confiant l'aménagement de la ZAC des Vergeras à la SPLA Pays d'Aix Territoires ;
- La délibération n°2015\_B354 du Bureau communautaire de la CPA du 10 juillet 2015 approuvant l'avenant n° 1 au traité de concession avec la SPLA ;
- La délibération n° 008-935/16/BM du Bureau de la Métropole approuvant l'avenant n°2 au traité de concession avec la SPLA ;
- La délibération n°007-1191/16/BM du Bureau de la Métropole approuvant l'avenant n° 3 au traité de concession avec la SPLA ;
- Le Compte-rendu Annuel à la Collectivité 2016 de la ZAC des Vergeras ci-joint ;
- La lettre de saisine du Président de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire du Pays d'Aix du 6 juillet 2017.

**Signé le 13 Juillet 2017**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 1 Août 2017**

**Oùï le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Considérant**

- Le procès verbal du Conseil d'Administration de la SPLA Pays d'Aix Territoires en date du 12 mai 2017 présentant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2016 de la ZAC des Vergeras.

**Délibère**

**Article 1 :**

Est approuvé le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC 2016) de la SPLA Pays d'Aix Territoires relatif à l'opération d'aménagement de la ZAC des Vergeras à St Estève-Janson.

**Article 2 :**

Le montant de la participation de la Métropole Aix-Marseille-Provence pour l'année 2017 s'élève à 40 000 €, et sera versé après l'approbation du présent CRAC 2016 sur la ligne 2917, nature 20422 de l'état spécial du Territoire du Pays d'Aix.

**Article 3 :**

Monsieur le Président de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer tous les documents afférents à ce dossier.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,  
Le Vice-Président Délégué  
Développement des entreprises,  
Zones d'activités, Commerce et Artisanat

Gérard GAZAY