

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

Séance du 20 juin 2019

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 30 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Christophe AMALRIC - Sylvia BARTHELEMY - François BERNARDINI - Roland BLUM - Patrick BORÉ - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Gaby CHARROUX - Frédéric COLLART - Georges CRISTIANI - Arlette FRUCTUS - Daniel GAGNON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Gérard GAZAY - Nicolas ISNARD - Maryse JOISSAINS MASINI - Didier KHELFA - Richard MALLIÉ - Xavier MERY - Danielle MILON - Jean MONTAGNAC - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Henri PONS - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL.

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Martine CESARI représentée par Danièle GARCIA - Roland GIBERTI représenté par Roland MOUREN.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Eric LE DISSÈS.

Madame la Présidente a proposé au Bureau de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

URB 013-6118/19/BM

■ Approbation du compte-rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2018 de la Concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires de la Zone d'Aménagement Concerté des Vergeras à Saint-Estève-Janson MET 19/10972/BM

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau 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 m² pour un programme d'environ 27 000m² de surface de plancher.

Les travaux d'aménagement et de viabilisation ont commencé en juin 2017 et sont terminés depuis juillet 2018. La commercialisation des terrains a commencé en 2018.

La SPLA s'est engagée aux côtés de la commune et de la Métropole dans la mise en œuvre d'une démarche HQE-Aménagement. Cette labellisation 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 :

- ⑩ d'assurer la gestion et l'entretien des biens,
- ⑩ des formalités légales, réglementaires et techniques liées à la réalisation de l'opération,
- ⑩ 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 ;
- ⑩ de la commercialisation des lots ;

Signé le 20 Juin 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 11 juillet 2019

- ⑩ 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 deux fois durant l'exercice écoulé et du comité de pilotage qui s'est réuni également deux fois en 2018. L'opération étant en phase travaux depuis juin 2017 jusqu'au 26 juillet 2018, chaque semaine des réunions de chantier ont eu lieu.

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 :

- ⑩ le bilan prévisionnel et le plan de trésorerie actualisé,
- ⑩ un tableau des acquisitions et cessions foncières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé,
- ⑩ 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,
- ⑩ un rapport spécifique sur la mise en œuvre de la démarche environnementale de l'opération,
- ⑩ le cas échéant, le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances,
- ⑩ 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,
- ⑩ un planning d'opération actualisé,
- ⑩ 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 10 avril 2019 a présenté le CRAC 2018.

La démarche HQE – Aménagement :

La ZAC des Vergeras est inscrite depuis 2015 dans la démarche « HQE- Aménagement », démarche certifiée par Certivéa. Cette certification garantit une intégration optimale de l'environnement dans les principes d'aménagement de l'opération. Un travail de définition des thématiques de développement durable à retenir pour l'opération a été réalisé dès la conception du projet. La traduction technique et opérationnelle de ces cibles fait l'objet d'un suivi par l'organisme certificateur de la démarche, qui contrôle la mise en œuvre réelle jusqu'à la réalisation de l'opération et également après son achèvement.

Depuis 2015, chaque année, un audit de suivi a lieu. Le 7 décembre 2018, cet audit a renouvelé la certification sur les phases 1 à 5 de la démarche qui compte 6 phases. La dernière étape consistera en un audit de clôture en phase d'exploitation de la ZAC lorsque plus de 50 % des terrains seront commercialisés.

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

- ⑩ Maîtriser l'équilibre des déblais-remblais sur ce secteur en pente,
- ⑩ Assurer une continuité entre la ZAC des Vergeras et le tissu urbain à proximité, en intégrant l'histoire paysagère du site et la topographie au cœur de la conception du projet,
- ⑩ Prise en charge par le maître d'ouvrage du pré verdissement des lots,
- ⑩ Proposer une mixité programmatique des lots pour renforcer l'offre proposée aux entreprises,
- ⑩ Intégrer une gestion alternative des eaux pluviales sur l'opération, en déclinant cet objectif sur les espaces publics et les lots privés, et utiliser l'eau brute du canal de Peyrolles pour l'arrosage des espaces verts,

Signé le 20 Juin 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 11 juillet 2019

- ⑩ Intégrer des principes de sobriété énergétique afin de réduire les besoins et les consommations d'énergie fossile sur les lots privatifs et les espaces publics,
- ⑩ Encadrer la gestion des déchets en phase chantier par une charte de chantier vert pour l'aménagement des espaces publics de la ZAC,
- ⑩ Proposer des espaces publics agréables et confortables pour les usagers.

Compte rendu de l'année 2018

Durant l'année 2018, les actions suivantes ont été menées :

Au niveau administratif :

- ⑩ Elaboration du livret de sensibilisation à l'attention des futurs usagers sur les bonnes pratiques en matière d'aménagement durable sur diverses thématiques : aménagements des lots (espaces verts, stationnement), performance énergétique des bâtiments, gestion des déchets d'activités, gestion des eaux pluviales, mobilité et déplacements des salariés...,
- ⑩ Constitution du dossier pour la démarche « HQE- Aménagement » avec l'assistance du bureau d'étude EODD Environnement et organisation le 7 décembre 2018 d'un audit de suivi pour la labellisation des phases 1 à 5 de la démarche sous l'égide de Certivéa.

Au niveau technique :

- ⑩ La SPLA et son maître d'œuvre ont suivi les travaux de viabilisation réalisés par le lot 1 attribué à l'entreprise COLAS Midi Méditerranée ; ainsi que le lot 2 espaces verts attribués à Calvière,
- ⑩ Un avenant a été signé le 18 juillet 2018 augmentant le montant des travaux du lot 1 de 59 803,72:euros mais l'enveloppe prévisionnelle pour les travaux a été respectée,
- ⑩ Les travaux ont été réceptionnés le 26 juillet 2018 avec les levées de réserves en cours.

Au niveau commercialisation :

- ⑩ 5 entreprises ont été agréées en Comité de pilotage puis présentées en Conseil de Territoire. Sur ces 5 sociétés, deux se sont désistées pour défaut de financement.
- ⑩ Le Comité de pilotage du 17 avril 2018 a validé le principe de lancer un appel à projets promoteurs sur le lot n° 1 (2 337 m²).

Le montant prévisionnel des dépenses pour 2018 s'élevait à 1 409 879 euros dans le CRAC 2017, le montant réalisé est de 1 333 455 euros.

Les recettes réalisées sont conformes au prévisionnel, et sont constituées de la participation du concédant à l'opération soit 40 000 euros. Les recettes issues des cessions des lots devraient commencer à être perçues en 2019.

Evolution du bilan

Le bilan 2018 est quasiment inchangé par rapport au bilan approuvé au CRAC 2017 et s'élève en dépenses à 2,74 M d'euros HT et en recettes à 2,79 M d'euros HT.

Perspectives 2019

- ⑩ Poursuite de la commercialisation des terrains et signature des premiers compromis,
- ⑩ Lancement de l'appel à projets sur le lot n° 1 (2 357 m²) pour une opération de promotion immobilière de qualité en priorisant l'implantation d'artisans et de PME/TPE.

Sont joints les bilans établis par la SPLA reprenant le réalisé à fin 2018, le prévisionnel pour les années à venir, et le nouveau bilan prévisionnel actualisé de l'opération.

Signé le 20 Juin 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 11 juillet 2019

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

Le Bureau 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 du Conseil communautaire de la CPA n°2000-A164 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°ECO 008-935/16/BM du Bureau de la Métropole du 17 octobre 2016 approuvant l'avenant n°2 au traité de concession avec la SPLA ;
- La délibération n°ECO 007-1191/16/BM du Bureau de la Métropole du 15 décembre 2016 approuvant l'avenant n° 3 au traité de concession avec la SPLA ;
- La délibération n°FAG 021-5718/19/CM du Conseil de la Métropole du 28 mars 2019 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2018 de la ZAC des Vergeras ci-joint ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire du Pays d'Aix du 13 juin 2019.

Où 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 du 10 avril 2019 présentant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2018 de la ZAC des Vergeras.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le Compte-rendu Annuel à la Collectivité (CRAC 2018) 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 pour l'année 2019 s'élève à 40 000 euros, et sera versé après l'approbation du présent CRAC 2018.

Signé le 20 Juin 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 11 juillet 2019

Métropole Aix-Marseille-Provence
URB 013-6118/19/BM

Les crédits nécessaires sont inscrits sur l'État Spécial de Territoire du Pays d'Aix (06), en section investissement : opération budgétaire 4581162320, nature 4581, fonction 515, AP DI3203AP.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué
Stratégie et Aménagement du Territoire,
SCOT et Schémas d'urbanisme

Henri PONS

Signé le 20 Juin 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 11 juillet 2019