

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du jeudi 15 décembre 2022

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 34 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Gérard BRAMOULLE - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Didier PARAKIAN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Amapola VENTRON représentée par Christian AMIRATY - Olivier FREGEAC représenté par Arnaud MERCIER - Roland GIBERTI représenté par Laurent SIMON.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Éric LE DISSES.

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

URBA-023-12861/22/BM

■ Approbation du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2021 de la concession d'aménagement avec la SEMAG relative à l'opération d'aménagement du Pôle Yvon Morandat à Gardanne
36896

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 l'opération d'aménagement du Pôle Yvon Morandat a été confiée à la SEMAG (Société d'Économie Mixte d'Aménagement de Gardanne et sa Région) en 2008 en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du Code de l'Urbanisme et des articles L. 1523-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales. Cette opération a pour objectif de permettre l'implantation d'entreprises en aménageant les 14 ha de cet ancien site minier en zone d'activités économiques permettant de commercialiser 19 lots de 1 400 m² à 4 000 m² de terrain.

Cette opération a fait l'objet de 4 avenants passés entre la SEMAG et la Commune de Gardanne qui ont permis d'ajuster le bilan de l'opération en fonction des travaux à réaliser et des recettes de commercialisation escomptées mais aussi de prolonger une première fois sa durée.

L'article L5218-2 I du CGCT prévoit qu'à compter du 1^{er} janvier 2018, la Métropole exerce les compétences prévues au I de l'article L5217-2 du CGCT que les communes n'avaient pas transférées à leur ancien EPCI d'appartenance. La Métropole Aix Marseille Provence est donc, à compter de cette date, en charge de la compétence « création, aménagement et gestion des zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire » sur l'ensemble de son territoire.

L'opération d'aménagement du Pôle Yvon Morandat est donc transférée de plein droit à la Métropole depuis le 1^{er} janvier 2018. Les modalités de ce transfert ont été précisées dans la convention de gestion entre la Commune et la Métropole, approuvée par délibération du Conseil de Métropole du 26 septembre 2019. La Commune est notamment en charge, jusqu'à fin 2022 et sous certaines conditions, du pilotage et du suivi de la concession d'aménagement.

En mai 2020, afin d'ajuster les missions du concessionnaire et au regard de l'avancement de l'opération, la durée de la concession a été prolongée de deux années supplémentaires par avenant n°5, signé entre la Métropole et la SEMAG. En conséquence, la participation aux équipements publics a été augmentée de 96 000€TTC, portant la participation totale à 2 006 400 € TTC.

Dans le cadre du traité de concession du Pôle Yvon Morandat, le concessionnaire est chargé :

- Acquérir la propriété à l'amiable, prendre à bail emphytéotique ou à construction, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération, gérer les biens acquis.
- Procéder à toutes études pré-opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet ;
- Démolir les bâtiments ou équipements existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement. Aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération destinés à être remis à la Collectivité, ou aux autres collectivités publiques ou groupement de collectivités intéressées, ainsi qu'aux concessionnaires de services publics.

- Réaliser toutes les études opérationnelles et tous les travaux concourant à l'opération globale d'aménagement, intégrés au programme de l'opération précisé en annexe de la convention de concession, en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération. Réaliser toutes études qui permettront, en cours d'opération, de proposer toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes, assorties des documents financiers prévisionnels correspondants.
- Céder les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par la Collectivité. Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles, organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels. Préparer et signer tous les actes nécessaires.
- Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération.

L'article 16 du traité de concession prévoit qu'indépendamment des divers documents élaborés dans le cadre de l'opération, le concessionnaire devra produire un compte-rendu comportant :

- Le bilan prévisionnel global actualisé.
- Le plan global 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.
- Le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques, de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.

La SEMAG assure la maîtrise d'ouvrage de l'opération. La commercialisation des terrains est soumise à un agrément du Comité, qui s'est réuni 3 fois durant l'année 2021.

La Métropole en tant que concédant exerce un contrôle technique, financier et comptable sur l'opération notamment par le biais du compte-rendu annuel conforme à l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme qu'il convient d'approuver.

Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité :

Le rapport au Conseil d'Administration de la SEMAG du 11 octobre 2021 a présenté le CRAC 2021.

Compte rendu de l'année 2021 :

Durant l'année 2021, les actions suivantes ont été menées :

- Réalisation d'études pour la prise en compte de travaux supplémentaires, ou de modifications rendues nécessaire pour le bon fonctionnement de la zone.
- Poursuite de la commercialisation avec une promesse de vente et deux actes signés pour des activités industrielles, agréments de trois entreprises.
- Engagement d'un Appel à Projet pour la cession du Bâtiment Electrique. Ancien immeuble technique de l'exploitation minière, le bâtiment électrique constitue un élément historique du Pôle Yvon Morandat. Ce bien appartient à la Commune de Gardanne, qui souhaitait le céder à une entreprise en adéquation avec les objectifs de la zone d'activités. C'est pourquoi, la SEMAG a mené un appel à projet pour retenir une entreprise qui corresponde aux ambitions de l'opération. Toutefois, ce bâtiment qui devait faire l'objet d'un apport en nature de la Commune à la concession, sera finalement vendu directement par la Commune à l'entreprise. Aucune dépense ou recette n'est donc inscrite dans le bilan financier.
- Poursuite de l'animation du site.

Evolution du bilan :

Le bilan 2021 est stable par rapport au bilan approuvé au CRAC 2020, avec un montant de dépenses de 11 708 235 € et un montant de recettes de 11 712 362 €. A la demande du concédant, des précisions ont été apportées cette année sur la réalisation et le financement du réseau de chaleur. Cet équipement a en effet été réalisé dans le cadre des travaux d'aménagement de la concession, mais avec un remboursement de la totalité des dépenses par le gestionnaire de réseau. Ce montage est sans effet sur le bilan de la concession et la participation du concédant. Le montant de la participation restant à verser s'élève à 48 000 € TTC en 2022.

Perspectives 2022 :

La concession d'aménagement arrive à échéance à la fin de l'année 2022. Afin de permettre la réalisation des derniers travaux et de finaliser la commercialisation dans les meilleures conditions, il est nécessaire de prolonger la durée de la concession de deux années supplémentaires par un nouvel avenant.

Les autres actions prévues en 2022 sont les suivantes :

- Poursuite de la commercialisation.
- Signature des compromis avec les prospects agréés et de l'ensemble des actes de vente des lots sous compromis.
- Poursuite des engagements des démarches QDM, Ecoquartier, Parc +.
- Développement des services dédiés aux usagers et du champ d'action de l'ASL.
- Renforcement des supports et actions de communication.

Vous trouverez ci-joint le bilan établi par la SEMAG présentant les dépenses et les recettes prévisionnelles pour 2022 ainsi que le bilan actualisé.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Bureau I 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 L300-4 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°HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La délibération FAG 027-6764/19/CM du conseil de métropole du 26 septembre 2019 approuvant la convention de gestion avec la commune de Gardanne relative à la compétence « création, aménagement et gestion des zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire » pour la poursuite de l'opération d'aménagement du Pôle Yvon Morandat ;
- La décision n°20/402/D approuvant l'avenant n°5 au traité de concession avec la SEMAG relatif à l'aménagement du Pôle Yvon Morandat sur la Commune de Gardanne.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Le rapport du conseil d'administration de la SEMAG du 11 octobre 2022 présentant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2021 de la concession de l'opération d'aménagement du Pôle Yvon Morandat à Gardanne.

Délibère

Article unique :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC2021) de la SEMAG relatif à l'opération d'aménagement du Pôle Yvon Morandat à Gardanne.

Cette proposition mise aux voix est adoptée

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Commande publique,
Aménagement, SCOT - planification (PLUi)
Suivi de la loi 3 DS

Pascal MONTECOT