

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

Séance du jeudi 29 juin 2023

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 28 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Christian BURLE - Gaby CHARROUX - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Roland MOUREN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Pascal MONTECOT représenté par Danielle MILON.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Gérard BRAMOULLE - Emmanuelle CHARAFE - Georges CRISTIANI - Éric LE DISSES - Didier PARAKIAN - Henri PONS - Didier REAULT - Laurent SIMON.

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

URBA-038-14091/23/BM

■ Approbation du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2022 de la concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires relative à la Zone d'Aménagement Concerté de la Burlière à Trets 58428

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole 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 prolongement de la zone commerciale existante. L'opération s'étend sur 23 ha et permet la commercialisation de 12,5 ha de terrains. Sa vocation est en partie commerciale, en renforcement de l'offre déjà existante, et en partie industrielle et artisanale. Ces terrains offrent également une solution aux entreprises locales implantées en centre-ville et qui souhaitent déplacer leur activité sur un site plus adapté.

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 une fois et du comité de pilotage qui s'est réuni à deux reprises, durant l'année écoulée.

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.
- 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...).

Le rapport relatif au CRAC 2022 a été présenté au Conseil d'Administration de la SPLA le 12 avril 2023.

Synthèse du Compte rendu annuel à la collectivité :

Compte rendu de l'année 2022 :

Durant l'année 2022, les actions suivantes ont été menées :

- Poursuite des études techniques concernant la tranche 4 de l'opération et désignation d'un Maître d'œuvre pour la réalisation des travaux d'aménagement.
- Poursuite des négociations foncières avec le propriétaire des terrains nécessaires à la mise en œuvre de la tranche 4. Un accord restant à formaliser avait été trouvé fin 2022.
- Poursuite de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique afin d'obtenir le foncier nécessaire à la réalisation de la voie de bouclage entre la ZAC et la ZAE existante. Le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable suite à l'enquête publique et la Déclaration d'Utilité Publique a été prononcée par le préfet.
- Les ouvrages de la tranche 3 ont été remis à la Métropole
- La commercialisation de la ZAC s'est poursuivie. Aussi, une promesse de vente et un acte authentique ont été signés en 2022. Il reste à ce jour un lot à commercialiser, toutefois, des recours déposés entre des acquéreurs empêchent aujourd'hui la signature de certains actes authentiques.

Les dépenses 2022 sont inférieures aux prévisions du CRAC 2021. En effet, le montant total des charges s'élève à 116 618€, pour un prévisionnel de 322 728€. Cet écart provient notamment du paiement en 2023 de factures prévues pour 2022 liées à la réalisation de la tranche 3. Les premiers travaux concernant la réalisation de la voie de bouclage étaient également prévus en 2022 et finalement reportés en 2023.

Les recettes sont également inférieures aux prévisions (367 569€ au lieu de 5 169 450€ prévus) du fait notamment de recours existants sur certains Permis de Construire empêchant la signature des actes de ventes de 5 lots et la perception des recettes liées.

Evolution du bilan :

Le nouveau bilan prévisionnel augmente en dépenses de 125 440 € HT par rapport au bilan approuvé notamment du fait du nouveau prix négocié (30 € HT/m² au lieu de 25€HT/m²) pour l'acquisition des terrains nécessaires à la mise en œuvre de la phase 4 de l'opération. Les recettes, déjà supérieures au nouveau montant des dépenses, ont également augmenté de 13 774€ en raison des produits financiers perçus sur le placement de la trésorerie positive de l'opération. Le résultat d'exploitation du Bilan s'élève ainsi en 2022 à 2 205 629 €.

Aucune participation de la Métropole n'est prévue pour l'année 2023.

Perspectives 2023 :

Il est prévu de réaliser les actions suivantes en 2023 :

- Poursuite de la procédure d'acquisition des fonciers nécessaires à la mise en œuvre de la voie de bouclage.
- Finalisation de l'acquisition des terrains nécessaires à la mise en œuvre de la phase 4 de l'opération.
- Poursuite de la commercialisation de la ZAC et perceptions des recettes des lots concernés par des recours suite à l'épuisement de ces derniers.

Le bilan établi par la SPLA reprenant le réalisé à fin 2022, le prévisionnel pour les années à venir, et le nouveau bilan prévisionnel actualisé de l'opération est joint en annexe.

Au regard des éléments présentés, il est proposé d'adopter le présent compte rendu à la collectivité 2022.

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 l'article L300-5 ;
- 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 HN 001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- 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 ;
- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2022 de la ZAC de la Burlière ci-joint.

Où il 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 avril 2023 présentant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2022 de la concession d'aménagement de la ZAC de la Burlière à Trets.

Délibère

Article unique :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) 2022 de la SPLA Pays d'Aix Territoires relatif à l'opération d'aménagement de la ZAC de la Burlière à Trets.

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