

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-044-14097/23/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 des Vergeras à Saint Estève Janson
58435**

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 et se poursuit à un rythme d'environ 3 à 4 lots cédés par an.

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 :

- 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 deux fois durant l'exercice écoulé et du comité de pilotage qui s'est réuni une fois en 2022.

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...)

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

Synthèse du Compte rendu annuel à la collectivité

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 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.

L'opération est labellisée jusqu'à la Phase 5 « Mise en œuvre du projet » sur les 6 phases que compte le référentiel. L'audit documentaire, prévu courant 2022, a été reportée sur l'année 2023. Cet audit consistera à examiner les dossiers de permis de construire et valider leurs cohérences avec les objectifs de développement durable arrêtés dans le cadre de cette certification. La dernière étape consistera en un audit de clôture en phase d'exploitation de la ZAC lorsque plus de 70 % des terrains seront commercialisés.

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

- Maîtriser l'équilibre des déblais-remblais sur ce secteur en pente.
- 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.
- Prise en charge par le maître d'ouvrage du pré verdissement des lots.
- 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, et utiliser l'eau brute du canal de Peyrolles pour l'arrosage des espaces verts.
- 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.
- 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.

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

Au niveau administratif :

- Les ouvrages de voirie, et espaces verts le long du Chemin Rural 4 ont été remis à la Commune de Saint-Estève Janson le 9 novembre 2022.
- Les réseaux eaux pluviales, bassins de rétention et ouvrages défense incendie ont été remis à la Direction Eau, Assainissement et Pluvial de la Métropole le 23 décembre 2022.
- Les ouvrages de voirie, dessertes et espaces verts ont été remis à la Direction Voirie de la Métropole le 26 décembre 2022.

- L'audit documentaire démarche HQE - Aménagement phase 5 pour le renouvellement de la certification a été décalé au 1^{er} semestre 2023 compte tenu du nombre important de permis en cours d'instruction en 2022.

Au niveau de la commercialisation des 19 lots :

- En 2022, aucun acte définitif n'a été signé, quatre permis de construire ont été obtenus,
- Huit promesses de ventes ont été signées en 2022.
- Deux entreprises n'ont pas obtenu leur prêt bancaire et ont dû renoncer à leur projet d'installation sur les lot 8 et lot 16. Ces deux lots ont été remis à la commercialisation.
- Un chantier est en cours.

A noter qu'une réunion publique d'information a eu lieu en mairie de Saint-Estève-Janson le 18 octobre 2022 pour informer les habitants et les entreprises qui sont installées ou vont s'installer de l'état d'avancement de la commercialisation.

Au niveau technique :

- Les travaux d'installation de 2 citernes d'eau de 120 m³ sur le domaine public demandés par le SDIS, ont été réalisés du 1^{er} octobre 2021 au 12 mai 2022 pour un montant de 114 333€ HT.
- Remplacement de certains végétaux suite à un problème intervenu sur le réseau d'arrosage.
- Débroussaillage des terrains non vendus et des espaces verts publics avant la période estivale (proximité du massif de la Trévaresse risque incendie). Cette année, la S.P.L.A. a fait appel à l'ESAT voisin (Etablissement Spécialisés pour l'Aide au Travail).

Les dépenses sont inférieures aux prévisions (188 535 € au lieu de 223 903 €) du fait d'une moins-value sur les marchés de travaux pour l'installation des citernes DECI et sur les espaces verts. Les recettes sont inférieures aux prévisions (140 009 € au lieu de 721 900 €) du fait du décalage sur l'année 2023 de la vente de 5 lots.

Evolution du bilan

Le bilan actualisé est à l'équilibre avec un montant de dépenses et de recettes à hauteur de 3,01 millions d'€ HT. Le montant des dépenses a légèrement baissé de 25 000 € par rapport au bilan 2021 du fait d'un montant de travaux inférieurs aux estimations des travaux de mise aux normes du système de Défense Incendie. Le montant des recettes est inférieur de 581 900 € correspondant au décalage des cessions de 5 lots sur l'année 2023.

La participation d'équilibre du concédant pour l'année 2023 s'élève à 40 000 € et sera versée à la SPLA après l'adoption du présent CRAC.

Perspectives 2023

Il est prévu de réaliser les actions suivantes en 2023 :

- Cession gratuite du terrain non commercialisable situé au sud de la ZAC à l'Association Syndicale Autorisée (ASA) du canal de Peyrolles. L'ASA pourra entretenir le canal et ses abords sans contraintes de servitude de passage. De plus, la Métropole Aix-Marseille-Provence n'en n'aura pas la charge en fin de concession (validation au comité de pilotage du 30/11/18)²
- Transfert à titre gratuit de l'emprise foncière des équipements publics de voirie, dessertes, réseaux, espaces verts et bassins de rétention à la Métropole et à la Commune.
- Suivi des dépôts de permis de construire et des chantiers des acquéreurs de lots.
- Signature de sept actes définitifs avec les acquéreurs des lots 3/4, 7, 9, 10, 13, 15, 17
- Poursuite de la commercialisation.

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° FBPA 029-8299/20/CM du Conseil de la Métropole du 31 juillet 2020 relative à l'approbation du règlement budgétaire et financier de la Métropole Aix-Marseille-Provence;
- La délibération du Conseil communautaire de la CPA n°2005-A073 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 du Bureau communautaire de la CPA n°2015-B354 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 du 17 octobre 2016 approuvant l'avenant n° 2 au traité de concession avec la SPLA ;
- La délibération n°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°023-10539/21/CM du Conseil de la Métropole du 7 octobre 2021 approuvant l'avenant n°4 au traité de concession avec la SPLA.

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 12 avril 2023 présentant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2022 de la concession d'aménagement de la ZAC des Vergeras à Saint-Estève-Janson.

Délibère

Article 1 :

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 des Vergeras à Saint-Estève-Janson.

Article 2 :

Le montant de la participation de la Métropole Aix-Marseille-Provence pour l'année 2023 s'élève à 40 000 euros, et sera versée après l'approbation du présent CRAC 2022.

Les crédits nécessaires sont inscrits sur le budget métropolitain en section d'investissement : Opération Budgétaire 4581162320, Nature 4581, Fonction 515, Autorisation de Programme DI3203AP.

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