

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-045-14098/23/BM

■ Approbation du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2022 de la concession d'aménagement avec la SEMAG relative à l'opération d'aménagement du Pôle Yvon Morandat sur la commune de Gardanne 59291

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.

Depuis le 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 2023 et sous certaines conditions, du pilotage et du suivi de la concession d'aménagement.

Avant son transfert, l'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 sa durée. Par avenants 5, la Métropole a confié à la SEMAG, des missions de garde, de gestion et d'entretien des ouvrages relevant de sa compétence jusqu'à la clôture de l'opération. Par délibération du 20 octobre 2022, au regard de l'avancement de l'opération, la durée de la concession a été prolongée de 2 années supplémentaires jusqu'à fin 2024.

Cette prolongation de durée a eu pour conséquence l'augmentation de la participation aux équipements publics qui s'élève désormais à 2 006 400 € HT.

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

- 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 4 fois durant l'année 2022.

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.

Le rapport relatif au CRAC 2022 a été présenté au Conseil d'Administration de la SEMAG le 17 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 :

- Obtention du permis d'aménager modificatif permettant la création d'un nouveau lot commercialisable, et la création de deux aires de retournement.
- Réalisation de travaux de reprise : raquette de retournement, VRD, modes doux...
- Poursuite de la commercialisation avec 3 actes de vente signés et 4 entreprises agréés.
- Engagement d'un Appel à Projet pour le développement d'un programme d'immobilier d'entreprises et d'hôtellerie. La procédure s'est déroulée tout au long de l'année 2022 et le Comité d'Agrément du 18 novembre a retenu la candidature de SPIRIT.
- Poursuite de l'animation du site.

Evolution du bilan :

Le bilan 2022 a augmenté, par rapport au bilan approuvé au CRAC 2021, passant de 11 712 361 € HT à 11 792 361 € HT. Cet écart est notamment dû à l'augmentation des frais liés à la prolongation de la durée de la concession, approuvé par avenant n°6, et à l'augmentation de la participation aux équipements publics du concédant à hauteur de 96 000 € TTC. Cette participation sera versée en deux fois, en 2023 et 2024.

Perspectives 2023 :

Les actions prévues en 2023 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.

Le bilan établi par la SEMAG présentant les dépenses et les recettes prévisionnelles pour 2023 ainsi que le bilan actualisé est joint en annexe.

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

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 son 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 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 ;
- La délibération URBA-033-12339/22/BM du 20 octobre 2022 approuvant l'avenant n°6 avec la SEMAG pour l'aménagement du Pôle Yvon Morandat à Gardanne ;
- La délibération HN 001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Le rapport du conseil d'administration de la SEMAG en date du 17 avril 2023 présentant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2022 de la concession de l'opération d'aménagement du Pôle Yvon Morandat à Gardanne.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) 2022 de la SEMAG relatif à l'opération d'aménagement du Pôle Yvon Morandat à Gardanne.

Article 2 :

Le montant de la participation de la Métropole pour l'année 2023 s'élève à 48 000 euros TTC, et sera versée après l'approbation du CRAC 2022.

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