

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

Séance du jeudi 27 juin 2024

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 31 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Vincent LANGUILLE - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Christian BURLE représenté par Roland MOUREN - Patrick GHIGONETTO représenté par Jean-Pierre GIORGI - Roland GIBERTI représenté par Gerard GAZAY - Laurent SIMON représenté par Danielle MILON.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Éric LE DISSES - Michel ROUX.

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

URBA-075-16290/24/BM

■ Approbation du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2023 de la concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires relative à la ZAC des Vergeras à Saint-Estève-Janson 93014

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 4 à 5 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 une fois durant l'exercice écoulé et du comité de pilotage qui s'est réuni trois fois en 2023.

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 2023 a été présenté au Conseil d'Administration de la SPLA le 30 avril 2024.

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. 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 privatifs, 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 privatifs 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 2023, les actions suivantes ont été menées :

Au niveau administratif :

- Suite à la remise des ouvrages aux différents gestionnaires intervenue en 2022, les actes de cessions à titre gratuit des emprises foncières des voiries, cheminements piétons, bassins de rétention et espaces verts ont été préparés.
- L'audit documentaire démarche HQE - Aménagement phase 5 pour le renouvellement de la certification a eu lieu en octobre 2023 compte tenu du nombre important de permis en cours d'instruction en 2023. Cet audit a consisté 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.

Au niveau de la commercialisation des 19 lots :

- En 2022, six actes définitifs ont été signés, quatre permis de construire ont été obtenus,

- Deux promesses de vente ont été signées en 2023.
- Une entreprise n'ayant pas déposé de permis de construire dans les délais, le comité de pilotage de la ZAC a décidé de remettre le lot à la commercialisation et a agréé une nouvelle entreprise.
- Quatre chantiers sont en cours.

A noter qu'une réunion d'information a eu lieu en mairie de Saint-Estève-Janson le 12 décembre 2022 avec le représentant de la DSP Cap Aix et les entreprises sur le sujet de l'accès au haut débit.

Au niveau technique :

- Entretien des végétaux : élagage et débroussaillage sur les lots non vendus par la société
- 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 la société Travaux Méditerranée Provence, l'ESAT voisin (Etablissement Spécialisés pour l'Aide au Travail) ayant un carnet de commande complet, n'a pas pu intervenir.

Les dépenses sont supérieures aux prévisions (84 806 € au lieu de 69 904 € prévu dans le précédent CRAC) du fait de travaux d'entretien des voiries supplémentaires. Les recettes sont inférieures aux prévisions (759 312 € au lieu de 777 390 €) du fait du décalage de la cession du lot 15 sur l'année 2024.

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, il reste stable par rapport au CRAC 2022. L'augmentation des dépenses et recettes est mineure (800 €) et correspond à une légère diminution de frais d'honoraires et une augmentation des produits financiers.

Il n'y a pas de participation d'équilibre du concédant pour l'année 2024.

Perspectives 2024 :

Il est prévu de réaliser les actions suivantes en 2023 :

- Cession 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 5, 8, 10 et 12.
- Poursuite de la commercialisation.

Le bilan établi par la SPLA reprenant le réalisé à fin 2023, 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 2023.

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 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 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° HN 001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La délibération n° URB 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 ;
- La délibération n°URBA-036-14337/23/CM du Conseil de Métropole du 29 juin 2023 approuvant l'avenant n°5 au traité de concession avec la SPLA ;
- La délibération n° FBPA-042-15297/23/CM du Conseil de la Métropole 7 décembre 2023 portant approbation du règlement budgétaire et financier de la Métropole modifié.

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 en date du 30 avril 2024 présentant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2023 de la concession d'aménagement de la ZAC des Vergeras à Saint-Estève-Janson.

Délibère

Article unique :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC 2023) de la SPLA Pays d'Aix Territoires relatif à l'opération d'aménagement de la ZAC des Vergeras à Saint-Estève-Janson.

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