

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.

Etaient 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.

Etaient 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.

Etaient 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-080-16295/24/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 Zone d'Aménagement Concerté Bertoire 2 à Lambesc 93051

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

L'opération d'aménagement de la ZAC Bertoire 2 à Lambesc est concédée à la SPLA Pays d'Aix Territoires depuis janvier 2011 pour son aménagement et sa commercialisation. Il s'agit d'une opération de 17ha au total, dont la première tranche a permis de viabiliser 20 lots, soit 5 ha de surfaces cessibles. Les études concernant la seconde tranche sont en cours, cette dernière devrait permettre d'accueillir de nouvelles sociétés sur une surface cessible supplémentaire de 4.5 ha. Elle vise à accueillir notamment des entreprises artisanales et de la petite industrie.

Dans ce cadre, le traité de concession prévoit que 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.

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 trois fois durant l'exercice écoulé et du comité de pilotage et d'agrément qui s'est réuni une 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 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 2023 a été présenté au Conseil d'administration de la SPLA le 30 avril 2024.

Synthèse du Compte rendu annuel à la collectivité :

Compte rendu de l'année 2023 :

Durant l'année 2023, les actions suivantes ont été menées :

- Clôture de la commercialisation de la tranche 1 de la ZAC avec la signature d'un acte authentique. L'ensemble des terrains de la tranche 1 a ainsi été attribué.
- Poursuite des études de conception en phase PRO de la tranche 2. Cette nouvelle tranche permettra de créer 10 lots et 2 macro-lots soit 4.5ha de surface cessible.
- Lancement de la commercialisation de la tranche 2.
- Approbation d'un avenant au traité de concession afin de proroger sa durée jusqu'en avril 2027.

Les dépenses 2023 sont inférieures aux prévisions du CRAC 2022. En effet, le montant total des charges s'élève à 87 824 €, pour un prévisionnel de 417 636 €. Cet écart provient notamment du report en 2024 du démarrage des travaux d'aménagement de la seconde tranche de la ZAC et du paiement des honoraires liés.

Les recettes sont également inférieures aux prévisions (129 639 € au lieu des 263 900 € prévus) du fait notamment du renvoi en 2024 de la vente définitive des deux derniers lots sur la première tranche.

Evolution du bilan :

Le bilan reste stable par rapport à celui du CRAC 2022. L'augmentation de la rémunération du concessionnaire liée à la prorogation du traité de concession jusqu'en 2027 est compensée par l'augmentation des recettes de cession foncière attendues dans le cadre de la deuxième tranche suite à l'arrêt de la grille de prix.

Le montant de la participation à l'opération de la Métropole pour l'année 2024 s'élève à 34 500 €.

Perspectives 2024 :

Il est prévu de réaliser les actions suivantes en 2024 :

- Finalisation des études de conception de la tranche 2 et démarrage des travaux correspondants.
- Finalisation de la commercialisation de la tranche 1 avec la signature des derniers actes authentiques.
- Signature des premières promesses de vente avec les acquéreurs de la tranche 2 de la ZAC.

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 de la CPA n°2005-A320 du Conseil Communautaire du 8 décembre 2005 déclarant d'intérêt communautaire l'extension de la ZAC du plateau de la Bertoire à Lambesc ;
- La délibération de la CPA n°2006-A296 du Conseil Communautaire du 20 octobre 2006 créant la ZAC et approuvant le bilan de la concertation ;
- La délibération de la CPA n°2008-A077 du Conseil communautaire du 26 juin 2008 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC et le programme des équipements publics ;
- La délibération de la CPA n° 2011-B010 du Bureau Communautaire du 21 janvier 2011 concédant l'aménagement de la ZAC Bertoire 2 à la SPLA ;
- La délibération de la CPA n°2013_B466 du Bureau Communautaire du 7 novembre 2013 approuvant l'avenant n°1 au traité de concession ;
- La délibération n° ECO 006-151216BM du Bureau de la Métropole du 15 décembre 2016 approuvant l'avenant n°2 au traité de concession avec la SPLA Pays d'Aix Territoires ;
- La délibération n° URB 027-3989/18/BM du Bureau de la Métropole du 28 juin 2018 approuvant l'avenant n°3 au traité de concession avec la SPLA Pays d'Aix Territoires ;
- La délibération n° HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La délibération n° URB 018-15439/23/CM du Conseil de la Métropole du 7 décembre 2024 approuvant l'avenant n°4 au traité de concession avec la SPLA Pays d'Aix Territoires.

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 30 avril 2024 présentant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2023 de la concession d'aménagement de la ZAC Bertoire 2 à Lambesc.

Délibère

Article 1 :

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 Bertoire 2 à Lambesc.

Article 2 :

Le montant de la participation de la Métropole Aix-Marseille-Provence pour l'année 2024 s'élève à 34 500 euros, et sera versée après l'approbation du présent CRAC 2023.

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget principal, en section d'investissement : autorisation de programme n°E110P20D01, opération d'investissement n°190131700D « Lambesc ZAC Bertoire 2 », chapitre 204, nature 20422, fonction 515.

Ces crédits relèvent de la politique Aménagement de l'espace, de la sous-politique « Aménagement du territoire et du programme Aménagement du territoire et seront exécutés par le service gestionnaire «3DAO ».

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