

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

Séance du jeudi 26 juin 2025

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 - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Patrick GHIGONETTO - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Vincent LANGUILLE - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Catherine PILA - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Roland GIBERTI représenté par Patrick GHIGONETTO - Didier REAULT représenté par David GALTIER - Michel ROUX représenté par Amapola VENTRON - David YTIER représenté par Pascal MONTECOT.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Éric LE DISSES - Serge PEROTTINO - Henri PONS.

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

URBA-049-17908/25/BM

■ Clôture du contrat de concession d'aménagement pour la Zone d'Aménagement Concerté Centre-ville de Trets - Quitus de la mission confiée à la SPLA Pays d'Aix Territoires et reddition des comptes 130540

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

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) centre-ville de Trets a été créée le 10 décembre 2010 et concédée à la SPLA Pays d'Aix Territoires par l'ex Communauté du Pays d'Aix (CPA) en avril 2011 pour une durée initiale de 10 ans.

D'une surface de 37 ha, elle était constituée de deux espaces urbains aux enjeux d'aménagement différents. Le centre historique nécessitant des actions fortes de réhabilitation dans le prolongement des opérations engagées depuis 2004 et le secteur Cassin concerné par un projet de requalification urbain nécessitant la délocalisation d'entreprises afin de créer un nouveau quartier d'habitation.

En 2013, il est apparu que ces deux projets d'aménagement étaient de nature et de durée de réalisation différentes et qu'il convenait de les dissocier. Il a donc été décidé de mettre fin à cette concession d'aménagement du centre-ville de Trets sous forme de ZAC ramenant la durée du contrat de 10 ans à 29 mois.

Ainsi, en même temps que la décision de la suppression de la ZAC, un avenant de clôture à la concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC centre-ville à Trets a été approuvé au conseil communautaire du Pays d'Aix en date du 10 octobre 2013. Cette résiliation simple pour un motif d'intérêt général, conclue à l'amiable entre la CPA et la SPLA, n'a fait l'objet d'aucune indemnité, une concession d'aménagement pour la mise en œuvre d'une opération d'aménagement plus ciblée sur le centre ancien étant parallèlement confiée à la SPLA Pays d'Aix Territoires.

Le bilan prévisionnel de clôture de l'opération joint en annexe de l'avenant de clôture faisait ressortir un solde d'exploitation prévisionnel positif de 1 116 616 euros dont le concédant est le créancier. Or à la suite de la signature de l'avenant de clôture et sa notification à la SPLA le 5 décembre 2013, l'arrêt des comptes n'a pas fait l'objet d'un quitus approuvé par l'assemblée délibérante.

Les opérations de clôture ont eu lieu en 2014, 2015, 2016.

En 2016, la Métropole Aix-Marseille-Provence, en conséquence du transfert automatique des compétences s'est substituée dans tous ses droits et obligation à la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix.

Ainsi, l'objet de la présente délibération est d'approuver le bilan de clôture et de donner à la SPLA le quitus de ses missions.

Missions du concessionnaire :

Les missions du concessionnaire consistaient principalement à constituer le dossier de réalisation de ZAC, poursuivre le programme de réhabilitation conduit dans le centre ancien, aménager la zone objet de la convention, assurer la commercialisation et la gestion administrative financière et comptable.

Synthèse du bilan de clôture présenté au conseil d'administration du 24 avril 2025 :

Les réalisations :

Les deux années et sept mois de la concession ont permis le déroulement des études relatives au dossier de réalisation de la Z.A.C, les travaux de requalification du garage « Mège » et sa transformation en office du tourisme et permanence médicale, et l'entretien et la gestion locative des logements tiroirs (notamment pour l'opération R.H.I). Ces derniers ont permis de loger au total une douzaine de locataire (notamment de la RHI).

La continuation des opérations de réhabilitation de logements a permis la réalisation de 27 logements PLAI par la SACOGIVA et 5 logements PLS par le privé.

Bilan de clôture :

Selon le bilan de clôture figurant en annexe, les dépenses définitives se sont élevées à 3 984 724€ dont plus de 66% sont liées aux acquisitions et frais liés, 17% à la rémunération et 12% aux travaux.

Les recettes, d'un montant total de 5 201 832 euros, sont constituées essentiellement des participations (88 %).

La participation de la CPA s'est élevée entre 2011 et 2013 à 2 000 000€ en numéraire auxquels s'ajoutent la participation pour le Stock foncier sous forme d'apport en nature.
Soit un montant total de participation pour la CPA de 4 357 513 €.

La commune de Trets a participé aux travaux de requalification pour la création de l'office du tourisme, la permanence médicale et l'extension du jardin des remparts pour un montant de 219 018 €.

Les autres recettes consistent en la vente de deux terrains pour 460 000€, des produits financiers pour un montant de 86 324€ et des produits issus de location de logement (78 977€).

Les terrains et immeubles bâtis acquis dans le cadre de la concession et qui n'ont pu être revendus ou réhabilités, ont constitué des biens revenant au concédant. Afin de simplifier leur transfert, les immeubles ont été conservés par la SPLA et transférés dans le cadre de la nouvelle concession sur le centre ancien à l'euro symbolique. Aucun bien de retour ou de reprise n'est donc constaté pour la Métropole.

Tous les contrats en cours à la date de résiliation ont été également transférés à la nouvelle opération.

Le bilan financier global actualisé présente un solde d'exploitation positif d'un montant total de 1 217 108€ HT dont 86 324 € de produits financiers. Ce montant est en augmentation de 42 665 € par rapport au bilan prévisionnel de clôture établi dans l'avenant de clôture de 2013. Cela résulte des dépenses liées aux travaux légèrement inférieures à celles envisagées (- 20 063 €) couplées à des recettes de produits financiers plus importantes que prévues (+ 22 602 €).

Cet excédent de trésorerie sera restitué à la Métropole conformément aux dispositions de l'article 27 de la convention de concession

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

Signé le 26 juin 2025
Reçu au Contrôle de légalité le 30 juin 2025
Publié le 30 juin 2025

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L300-5 ;
- L'ordonnance n°2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession ;
- Le décret n°2016-86 du 1er février 2016 relatif aux contrats de concession ;
- 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 n° HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La délibération n°2004-A124 du Conseil communautaire du Pays d'Aix du 25 juin 2004 déclarant d'intérêt communautaire la création de la ZAC Centre Ancien de Trets ;
- La délibération n°2010-A189 du Conseil communautaire du Pays d'Aix du 10 décembre 2010 créant la ZAC centre-ville de Trets ;
- La délibération n°2011-B129 du bureau de la communauté du Pays d'Aix du 1^{er} avril 2011 concédant la réalisation de la ZAC centre-ville de la commune de Trets à la SPLA Pays d'Aix territoire ;
- La délibération n°2013-A166 du Conseil communautaire du Pays d'Aix du 10 octobre 2013 supprimant la Zac du Centre Ancien de Trets ;
- La délibération n° 2013-A167 du conseil communautaire du Pays d'Aix du 10 octobre 2013 approuvant l'avenant de clôture à la concession d'aménagement de la ZAC du centre-ville de Trets.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il est nécessaire d'approuver le bilan de clôture établi au 24 avril 2025 de la concession d'aménagement du centre-ville de Trets confiée à la société concédante SPLA Pays d'Aix ;
- Qu'il convient de donner quitus à la SPLA Pays d'Aix Territoires.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le bilan de clôture, ci-annexé, relatif à la concession d'Aménagement de la ZAC du centre-ville de Trets établi par la SPLA du Pays d'Aix Territoires le 24 avril 2025.

Article 2 :

Est constatée et approuvée la restitution d'un montant de 1 217 108 euros revenant à la Métropole dont 86 324 euros de produits financiers.

Article 3 :

Il est donné quitus à la SPLA Pays d'Aix territoires de ses missions.

Article 4 :

La recette correspondante d'un montant de 1 130 784 euros HT sera constatée sur le budget principal de la Métropole Aix-Marseille-Provence de l'exercice 2025 en section d'investissement AP F310P20R01 Opération 190133800R - Chapitre 204 - Nature : 20422 - Fonction : 515.

La recette correspondant aux produits financiers d'un montant de 86 324 euros sera constatée sur le budget principal de la Métropole Aix-Marseille-Provence de l'exercice 2025 en section de fonctionnement - Chapitre 76- Nature : 7621- Fonction : 515.

Les recettes relèvent de la politique habitat et inclusion de la sous politique renouvellement urbain et du programme renouvellement urbain et seront exécutés par le service gestionnaire 3DAO.

Article 5

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant, est autorisé à signer tous documents relatifs à la fin de la concession d'aménagement.

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