

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE TRETS**

NOMBRES DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
33	33	27

Date de la convocation : 10 décembre 2015

Date d'affichage : 10 décembre 2015

**SEANCE DU 16 décembre 2015**

L'an deux mille quinze et le 16 décembre à 18h, le Conseil Municipal de cette Commune convoqué régulièrement, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle des Colombes, sous la Présidence, de Monsieur Jean-Claude FERAUD, Maire.

Présents : Tous les membres en exercice à l'exception de M. CUIFFARDI-FERMANIAN (pouvoir à JC FERAUD) ; R. CAVASSE (pouvoir à V. LE ROUX) ; C.ACCOLA (pouvoir à F. ALBERTO) ;

Secrétaire de séance : Mme BERRENI Evelyne

Objet de la délibération : **Autorisation de signer le traité de concession de la ZAC « René Cassin » avec la SPLA Pays d'Aix Territoires.**  
**N°81/2015**

**1 – Rappel du contexte**

Le projet urbain de la ville de Trets s'organise autour d'un objectif de renouvellement urbain en s'appuyant sur une politique foncière de maîtrise et de reconquête des espaces stratégiques centraux. La ville de Trets envisage ainsi la requalification du quartier René Cassin attenant au centre-ville, délimité par le boulevard de l'Europe, l'avenue Mirabeau, la rue Léo Lagrange (DR 12) et la route de la Burlière (RD 908B).

Dans ce sens, le secteur René Cassin fait l'objet d'une opération d'aménagement principalement destinée à l'habitation, complétée d'activités commerciales de proximité, de services et d'équipements publics. Cette opération obéit en conséquence à des objectifs de développement économique et d'une offre nouvelle d'habitat inscrite dans une urbanisation de qualité. Le traitement des espaces verts devra être privilégié afin de conserver les ambiances paysagères propres à la commune, de même que les espaces publics qui contribuent de manière essentielle à la qualité du cadre de vie. Enfin, il s'agira de redonner à voir le grand paysage en ménageant des perspectives vers la montagne Sainte Victoire et le Mont Aurélien.

A cet effet, la commune de Trets a décidé de poursuivre le projet de Zone d'Aménagement Concerté « René Cassin ». Suite à l'approbation du bilan de la concertation et du dossier de création de la ZAC « René Cassin » par délibérations séparées en date 04/11/2015, il convient dès lors de déterminer son mode de réalisation, pour lequel deux modes opératoires existent :

- Soit la régie, consistant dans le pilotage en interne de l'ensemble des procédures, des travaux et de la commercialisation;
- Soit la concession, dans laquelle le pilotage de l'aménagement est délégué à un tiers (opérateur public ou privé).

Considérant d'une part qu'un tel projet nécessite pour sa mise en œuvre des moyens humains et une disponibilité non compatible avec le plan de charge du personnel communal, ainsi que des compétences spécifiques liées à la complexité de l'opération, il est proposé au Conseil Municipal d'écartier le principe de la régie comme mode opératoire et de retenir le régime de la concession d'aménagement.

Considérant d'autre part que la commune de Trets souhaite malgré tout pouvoir réaliser l'opération dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage publique afin d'être étroitement associée au projet, d'en garder la totale maîtrise et ce, à tous les niveaux (définition du programme ; parti d'aménagement; maîtrise du coût du foncier et du prix de vente des terrains; rythme de commercialisation en fonction de la capacité d'accueil des équipements publics communaux), il est proposé au Conseil municipal de confier l'aménagement de la ZAC « René Cassin » à la Société Publique Locale d'Aménagement Pays d'Aix Territoires (S.P.L.A. Pays d'Aix Territoires) dont la Commune est actionnaire et en application des dispositions des articles L327-1 du Code de l'Urbanisme et L 1531-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Il est précisé que, conformément à l'article L 300-5-2 du Code de l'Urbanisme et au régime juridique propre des SPLA, la désignation de la S.P.L.A. Pays d'Aix Territoires comme aménageur n'est pas subordonnée à la mise en œuvre d'une procédure de publicité préalable et de mise en concurrence.

## **2 – Les Missions de l'aménageur**

Les missions confiées à la S.P.L.A. Pays d'Aix Territoires pour l'aménagement et l'équipement de la ZAC « René Cassin » comprennent notamment :

- L'acquisition de la propriété par tous les moyens mis à disposition par la législation en vigueur, des biens immobiliers bâtis ou non bâtis, situés dans le périmètre de la zone
- De procéder aux études nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement, et notamment :
  - la finalisation des études de programmation, et en cas de besoin, la prise en charge des études pré-opérationnelles afférentes (modification du dossier de création si besoin, étude d'impact complémentaire etc.)
  - les études opérationnelles qui s'avéreraient nécessaires à la mise au point du dossier de réalisation de ZAC et plus généralement à la réalisation de l'opération,
  - proposer, en cours d'opération, toute modification de programme qui s'avérerait opportune, assortie des documents financiers prévisionnels correspondants, sans toutefois remettre en cause l'objet et l'équilibre financier de la concession ;
  - d'une manière générale, préparer l'ensemble des dossiers préalables aux autorisations nécessaires au vu de la législation et de la réglementation en vigueur,
  - Par ailleurs, la S.P.L.A. Pays d'Aix Territoires pourra en tant que de besoin être associé aux études relatives à l'adaptation du Plan Local d'Urbanisme dans le cadre de la mise en œuvre de l'opération d'aménagement, et si nécessaire, pourra procéder à des études spécifiques pour lui apporter des éléments utiles concernant le programme de l'opération sur le périmètre défini.
- De gérer les biens acquis ; mettre en état les sols et procéder, si besoin, à la démolition des bâtiments permettant la réalisation de l'opération d'aménagement ;
- D'aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à la zone et destinés à être remis à la commune de Trets, aux établissements publics groupant plusieurs communes ayant compétence en matière d'urbanisme ainsi qu'aux concessionnaires de service public; assurer le suivi et la coordination de la réalisation des équipements mis à la charge des autres bénéficiaires de cessions, locations ou conventions d'usage des terrains aménagés ;
- De céder les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par la Commune de Trets. Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles, en procédant le cas échéant à la consultation de promoteurs en vue des opérations de construction; céder les terrains, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs; préparer et signer tous actes nécessaires ;
- D'établir et négocier, le cas échéant, les conventions de participation qui seraient conclues entre la Commune de Trets et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain de l'aménageur en application de l'article L.311-4 du Code de l'Urbanisme, ainsi que les conventions d'association prévues par l'article L.311-5 du même code ;
- D'assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération, et notamment :
  - assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération,

- assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des terrains aménagés,
  - participer aux tâches de communication, d'accueil des usagers et des habitants et d'animation des zones, liées à la conduite de l'opération d'aménagement,
  - tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie,
  - d'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information de la Commune de Trets sur les conditions de déroulement de l'opération.
- D'une manière générale, assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution et proposer toute modification de programme qui s'avérerait opportune;

### **3 – Le contenu de l'opération**

Le périmètre de l'opération concerne une superficie d'environ 11,5 hectares.

Le programme global prévisionnel des constructions de la ZAC « René Cassin » donne la capacité de réaliser une surface de plancher (SdP) de l'ordre de 34 600 m<sup>2</sup>; hors équipement public, répartis de la manière suivante:

- environ 31 000m<sup>2</sup> de SdP de logements
- environ 3 600m<sup>2</sup> de SdP pour les activités (commerces, services et bureaux)

Ce programme de construction pourrait permettre la création d'environ 500 logements dont 25 % à vocation social.

Un ensemble d'équipements publics viendra également compléter le projet pour un total d'environ 67 845 m<sup>2</sup> se répartissant de la manière suivante :

- 6 958 m<sup>2</sup> pour un pôle d'échange multimodal
- 29 188 m<sup>2</sup> d'espaces verts et de bassin de rétention/compensation
- 31 699 m<sup>2</sup> de voirie, stationnement, placettes, espaces verts et liaisons douces

### **4 – Les engagements financiers de la commune de Trets**

Le bilan financier prévisionnel de l'opération de la ZAC « René Cassin », annexé au traité de concession, est équilibré en dépenses et en recettes à hauteur de 16 645 625 € HT.

La participation d'équilibre affectée au déficit de l'opération s'élève à un montant de 2 200 000 € HT,

Elle fera l'objet de versements par tranches annuelles définies en fonction des besoins tels qu'ils apparaissent sur le bilan annexé au traité de concession. Elles sont évaluées aux montants suivants :

- 300 000 € HT en 2016,
- 400 000 € HT en 2017
- 500 000 €/an HT en 2018, 2019 et 2020.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 300-5-2 et L. 327-1

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 1531-1

Vu la délibération n°56/2015 du 04 novembre 2015 tirant le bilan de la concertation menée dans le cadre de la création de la ZAC « René Cassin »

Vu la délibération n°57/2015 du 04 novembre 2015 approuvant le dossier de création et créant la ZAC « René Cassin »

Le Conseil Municipal, par 27 voix pour et 5 abstentions (Mrs SANNA ; LAURENT ; TASSY et Mmes FAYOLLE ; GRAFFAGNINO) et 1 contre (M. CHAUVIN)

**DELIBERE :**

**Article 1 :** APPROUVE la dévolution de la concession d'aménagement de la ZAC « René Cassin » à la S.P.L.A. Pays d'Aix Territoires

**Article 2 :** APPROUVE le traité de concession correspondant, le bilan financier prévisionnel de l'opération et l'annexe comportant le périmètre de l'opération ZAC « René Cassin ».

**Article 3 :** APPROUVE la participation d'équilibre de la commune, établie sur la base du bilan financier équilibré en dépenses et en recettes, à hauteur de 2 200 000 € HT au budget principal, selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- 300 000 € HT en 2016,
- 400 000 € HT en 2017
- 500 000 €/an HT en 2018, 2019 et 2020.

**Article 4 :** AUTORISE Monsieur Le Maire à signer ledit traité de concession.

Acte rendu exécutoire

Après envoi en Sous-Préfecture le 22/12/15

Et sa publication le 22/12/15

Fait à Trets le 21 décembre 2015

Délibéré les jour, mois et an susdits

**Jean-Claude FERAUD**

**Maire de Trets**

**Vice-Président du Conseil Départemental des BDR**

**Vice-Président de la CPA**

