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-064-17923/25/BM

■ Approbation du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2024 de la concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires relative à la Zone d'Aménagement Concerté de la Burlière à Trets 130543

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

Depuis la fin de l'année 2013, la SPLA est concessionnaire de la totalité de la ZAC de la Burlière. Il s'agit de la création d'une zone d'activités économiques en prolongement de la zone commerciale existante. L'opération s'étend sur 23 ha et permet la commercialisation de 12,5 ha de terrains. Sa vocation est en partie commerciale, en renforcement de l'offre déjà existante, et en partie industrielle et artisanale. Ces terrains offrent également une solution aux entreprises locales implantées en centre-ville et qui souhaitent déplacer leur activité sur un site plus adapté.

Dans le cadre du traité de concession de la ZAC de la Burlière, 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.

Il est également demandé au concessionnaire de mettre en œuvre une démarche de qualité environnementale sur 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 1 fois et du comité de pilotage qui s'est également réuni à 1 reprise, durant l'année écoulée.

Par ailleurs, le concédant exerce un contrôle technique, financier et comptable sur l'opération notamment grâce 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 2024 a été présenté au Conseil de l'Administration de la SPLA le 24 avril 2025

Synthèse du Compte rendu annuel à la collectivité :

Compte rendu de l'année 2024 :

Durant l'année 2024, les actions suivantes ont été menées :

- Etude de Maîtrise d'Œuvre pour la viabilisation de la tranche 4 de la ZAC.
- Poursuite de la procédure de DUP afin d'acquérir le foncier nécessaire pour la réalisation de la voie de bouclage entre la ZAC et la ZAE existante. En effet, l'arrêté de DUP obtenu en décembre 2023 fait actuellement l'objet d'un recours. La date de l'audience n'est pas encore déterminée.
- Poursuite de la commercialisation de la ZAC. Aussi, deux actes de vente ont été signés en 2024. Aujourd'hui, tous les lots sont vendus, sous promesses de vente ou sous options. Toutefois, suite à des recours, la signature de certains actes authentiques a été décalée.

Les dépenses 2024 sont inférieures aux prévisions du CRAC 2023. En effet, le montant total des charges s'élève à 186 168€, pour un prévisionnel de 852 618€. Cet écart provient notamment du report en 2025 de l'acquisition du terrain et du lancement des travaux liés à la réalisation de la voie de bouclage. Les travaux de viabilisation de la tranche 4 sont également décalés en 2025, diminuant d'autant le poste prévu en 2024 à cet effet.

Les recettes sont également inférieures aux prévisions (1 994 126€ au lieu des 6 825 786€ prévus) du fait notamment des recours sur certains Permis de Construire empêchant la signature des actes de ventes et la perception des recettes liées.

Evolution du bilan :

La concession devant se terminer en octobre 2025, elle sera prolongée de 3 années par avenant au traité de concession en 2025 afin d'achever la commercialisation et les derniers travaux à réaliser. Cet avenant sera présenté au Conseil de Métropole qui suit le présent Bureau de Métropole. Le bilan tient compte de cette prolongation ainsi que de la rémunération complémentaire du concessionnaire jusqu'en 2028. Cette dernière n'entraîne pas de participation supplémentaire de la Métropole.

Par ailleurs, l'avance de trésorerie à la SPLA Pays d'Aix Territoires approuvée en 2017 par le Bureau de la Métropole d'un montant de 2 000 000€ sera remboursée au concédant dans sa totalité en 2025 conformément aux dispositions de l'avenant n°2 approuvés en 2023.

Le nouveau bilan prévisionnel augmente en dépenses de 785 287€ par rapport au bilan approuvé notamment du fait de l'accroissement de la charge financière causée par le report de la dernière échéance de l'emprunt. Cette situation est liée au décalage de la perception des dernières recettes foncières de cession qui ont pris du retard suite à des contentieux sur certains permis de construire.

Enfin, la SPLA a provisionné une somme de 177 009€ afin d'acquérir un lot faisant actuellement l'objet d'une procédure de résolution de la vente.

Cette somme est compensée par les recettes qui seront à nouveau perçues lors de la cession de ce même lot à une nouvelle entreprise.

Aucune participation de la Métropole n'est prévue pour l'année 2025.

Perspectives 2025 :

Durant l'année 2025, il est prévu de poursuivre les acquisitions foncières nécessaires à la mise en œuvre de la voie de bouclage et de réaliser les travaux de la tranche 4. Il s'agira également de finaliser la commercialisation des lots.

Le bilan établi par la SPLA reprenant le réalisé à fin 2024, 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 2024.

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 n°2004-A180 du Conseil Communautaire de la CPA du 25 juin 2004 déclarant d'intérêt communautaire la création d'une zone d'activité économique à Trets et l'extension de la Burlière ;
- La délibération n°2009-A106 du Conseil Communautaire de la CPA du 26 juin 2009 créant la ZAC ;
- La délibération n° 2010_B432 du Bureau Communautaire de la CPA du 29 septembre 2010 concédant l'aménagement de la première tranche de la ZAC de la Burlière à la SPLA ;
- La délibération n°2013_A265 du Conseil Communautaire de la CPA du 19 décembre 2013 approuvant le Dossier de Réalisation de la ZAC et le Programme des Équipements publics ;
- La délibération n°2013_B532 du Bureau Communautaire de la CPA du 5 décembre 2013 approuvant l'avenant n°1 qui étend le périmètre de concession au périmètre de la ZAC ;
- La délibération n°2015_B353 du Bureau Communautaire de la CPA du 10 juillet 2015 approuvant l'avenant n°2 qui modifie la participation financière du concédant ;
- 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°URBA-020-16759/24/CM du Bureau de la Métropole du 10 octobre 2024 approuvant l'avenant n°3 qui modifie les modalités d'agrément des entreprises sur la ZAC.

Où il 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 24 avril 2025 présentant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2024 de la concession d'aménagement de la ZAC de la Burlière à Trets.

Délibère

Article unique :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) 2024 de la SPLA Pays d'Aix Territoires relatif à l'opération d'aménagement de la ZAC de la Burlière à Trets ci-annexé.

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