

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-078-17937/25/BM

■ Approbation du compte rendu 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 des Vergeras à Saint-Estève-Janson 131212

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.

Cette opération a été concédée à la SPLA Pays d'Aix Territoires pour une durée initiale de huit ans. Afin de poursuivre la commercialisation, la durée de la concession a été prorogée par l'avenant n°4 de trois années supplémentaires en 2021.

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 et du comité de pilotage qui s'est réuni deux fois en 2024.

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 2024 a été présenté au Conseil de l'Administration de la SPLA le 24 avril 2025.

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. Cet audit pourrait intervenir en fin d'année 2025.

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 2024, les actions suivantes ont été menées :

Au niveau administratif :

- Signature de l'acte de cession à titre gratuit avec la Métropole des emprises foncières des équipements de voiries, de réseaux, bassins de rétention et espaces verts d'une superficie de 13 197 m² en date du 22 avril 2024.
- Signature de l'acte de cession à titre gratuit avec la commune des emprises foncières des équipements de voirie et espaces verts le long du CR 4 la 16 septembre 2024.

- L'audit documentaire démarche HQE - Aménagement phase 5 pour le renouvellement de la certification a eu lieu en décembre 2024. Cet audit a consisté à examiner les dossiers de permis de construire, la gestion des chantiers et valider leurs cohérences avec les objectifs de développement durable arrêtés dans le cadre de cette certification. La certification a été renouvelée par Certivéa.

Au niveau de la commercialisation des 19 lots et suivi des permis :

- Deux permis de construire ont été obtenus.
- Deux actes définitifs et trois promesses de vente ont été signés en 2024.
- Une entreprise a été agréée sur le lot 15.
- Une entreprise s'est désistée sur le lot 8, ce lot a été remis à la vente.

Au niveau technique :

La ZAC étant totalement viabilisée, seuls les travaux d'entretien et de débroussaillage sont encore réalisés. La S.P.L.A. a fait appel à l'ESAT voisin (Etablissement Spécialisés pour l'Aide au Travail) et à l'entreprise ATP Environnement qui va s'installer sur la ZAC pour un montant de 9 583 € HT.

Les dépenses sont inférieures aux prévisions (48 627 € au lieu de 54 667€ prévu dans le précédent CRAC) du fait d'honoraires moins élevés et de taxes foncières moins importants que prévu. Les recettes sont inférieures aux prévisions (141 793 € au lieu de 360 598 €) du fait du décalage de cession des lots 5 et 8 sur l'année 2025.

Evolution du bilan :

Le bilan actualisé est à l'équilibre avec un montant de dépenses et de recettes à hauteur de 3 millions d'€ HT, il est en légère diminution par rapport au CRAC 2023.

Le Conseil Départemental avait attribué une subvention en début d'opération au titre d'un dispositif d'aide aux zones d'activités, avec un premier versement perçu en 2018. Ce dispositif a été abrogé. Pour équilibrer le bilan du fait de la non-perception du deuxième versement de 73 334 €, les recettes et dépenses sont optimisées, avec notamment une évolution des prix de cession des lots restant à commercialiser. Il est précisé que les prix de cette opération restent attractifs et en deçà des prix du marché.

La participation d'équilibre de la Métropole a été entièrement versée.

Perspectives 2025 :

L'objectif en 2025 est de finaliser la commercialisation avec la signature des actes définitifs. La démarche HQE-Aménagement devrait se clôturer via un dernier audit.

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.

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 du Bureau communautaire de la CPA n°2015-B354 du 10 juillet 2015 approuvant l'avenant n° 1 au traité de concession avec la SPLA ;
- La délibération n°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°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 Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La délibération n°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°URBA-018-16757/24/CM du 10 octobre 2024 approuvant l'avenant n°6 au traité de concession ;
- Le Compte Rendu annuel à la Collectivité 2024 de la ZAC des Vergeras ci-joint.

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 24 avril 2025 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 2024) de la SPLA Pays d'Aix Territoires relatif à l'opération d'aménagement de la ZAC des Vergeras à Saint-Estève-Janson, 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