

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

Séance du lundi 30 juin 2025

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 102 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Julie ARIAS - Sophie ARRIGHI - Gérard AZIBI - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Marie BATOUX - Sabine BERNASCONI - Julien BERTEI - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Marylène BONFILLON - Stéphanie BRAISE - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Philippe CAHN - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Betty CARVOU - Philippe CHARRIN - Pascal CHAUVIN - Sophie CHAVE - Jean-François CORNO - Georges CRISTIANI - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Lionel DE CALA - Sylvaine DI CARO - Alexandre DORIOL - Marc FERAUD - Claude FERCHAT - Olivia FORTIN - Lydia FRENTZEL - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Audrey GARINO - Gerard GAZAY - Jacky GERARD - Patrick GHIGONETTO - Frédéric GIBELOT - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Christophe GONZALEZ - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Patrick GRIMALDI - Yannick GUERIN - Roger GUICHARD - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Christine JUSTE - Arnaud KELLER - Pierre LAGET - Philippe LEANDRI - Camélia MAKHLOUFI - Richard MALLIE - Bernard MARANDAT - Sandrine MAUREL - Hervé MENCHON - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Férouz MOKHTARI - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Claudie MORA - José MORALES - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Didier PARAKIAN - Anne-Laurence PETEL - Jocelyne POMMIER - Fabrice POUSSARDIN - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Michel ROUX - Laure ROVERA - Franck SANTOS - Eric SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Françoise TERME - Nathalie TESSIER - Martine VASSAL - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ représenté par Julie ARIAS - Michel AMIEL représenté par Sophie CHAVE - Mireille BALLETTI représentée par Emilie CANNONE - Moussa BENKACI représenté par Sylvaine DI CARO - François BERNARDINI représenté par Patrick GRIMALDI - André BERTERO représenté par Anne REYBAUD - Corinne BIRGIN représentée par Camélia MAKHLOUFI - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA représentée par Jean-Pascal GOURNES - Sarah BOUALEM représentée par Pierre LAGET - Doudja BOUKRINE représentée par Lydia FRENTZEL - Valérie BOYER représentée par Bruno GILLES - Joël CANICAVE représentée par Pierre HUGUET - Martin CARVALHO représenté par Jean-Pierre SERRUS - Eric CASADO représenté par Claudie MORA - Jean-Pierre CESARO représenté par Marylène BONFILLON - Saphia CHAHID représentée par Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Emmanuelle CHARAFE représentée par Gerard GAZAY - Jean-Marc COPPOLA représenté par Olivia FORTIN - Bernard DEFLESSELLES représenté par Alexandre DORIOL - Bernard DESTROST représenté par Jean-Pierre GIORGI - Vincent DESVIGNES représenté par Fabrice POUSSARDIN - Cédric DUDIEUZERE représenté par Jean-Baptiste RIVOALLAN - Chantal GARCIA représentée par Guy BARRET - Eric GARCIN représenté par Romain BUCHAUT - Hélène GENTE-CEAGLIO représentée par Franck SANTOS - Hervé GRANIER représenté par Daniel GAGNON - Stéphanie GRECO DE CONINGH représentée par Lionel DE CALA - Frédéric GUELLE représenté par Didier PARAKIAN - Sophie GUERARD représentée par Eric SEMERDJIAN - Frédéric GUINIERI représenté par Georges CRISTIANI - Prune HELFTER-NOAH représentée par Perrine PRIGENT - Nicolas ISNARD représenté par David YTIER - Sophie JOISSAINS représentée par Marc FERAUD - Nicole JOULIA représentée par Vincent GOYET - Philippe KLEIN représenté par Michel ROUX - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE

représenté par Sandrine MAUREL - Vincent LANGUILLE représenté par Betty CARVOU - Maxime MARCHAND représenté par Yannick GUERIN - Marie MARTINOD représentée par Didier REAULT - Véronique MIQUELLY représentée par Laure-Agnès CARADEC - Yves MORAINÉ représenté par Sabine BERNASCONI - Pascale MORBELLI représentée par Loïc GACHON - Lourdes MOUNIEN représentée par Patrick AMICO - Christian NERVI représenté par Philippe GINOUX - Grégory PANAGOUDIS représenté par Anne-Laurence PETEL - Patrick PAPPALARDO représenté par Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Benoît PAYAN représenté par Marie BATOUX - Roger PELLENC représenté par David GALTIER - Christian PELLICANI représenté par Laure ROVERA - Philippe PIGNON représenté par Philippe LEANDRI - Catherine PILA représentée par Solange BIAGGI - Henri PONS représenté par Martine VASSAL - Maryse RODDE représentée par Frédéric VIGOUROUX - Denis ROSSI représenté par Marion BAREILLE - Alain ROUSSET représenté par Sophie AMARANTINIS - Isabelle ROVARINO représentée par Daniel AMAR - Michel RUIZ représenté par Jean-François CORNO - Laurence SEMERDJIAN représentée par Claude FERCHAT - Aïcha SIF représentée par Jean-Marc SIGNES - Francis TAULAN représenté par Stéphanie BRAISE - Guy TEISSIER représenté par Marine PUSTORINO-DURAND - Amapola VENTRON représentée par Christian AMIRATY - Anne VIAL représentée par Hervé MENCHON - Ulrike WIRMINGHAUS représenté par Julien BERTEI.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Nicolas BAZZUCCHI - Laurent BELSOLA - Mireille BENEDETTI - Nassera BENMARNIA - Kayané BIANCO - Linda BOUCHICHA - Jacques BOUDON - Nadia BOULAINSEUR - Michel BOULAN - Romain BRUMENT - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Mathilde CHABOCHE - Gaby CHARROUX - Lyece CHOULAK - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Frédéric CORNAIRE - Jean-Jacques COULOMB - Robert DAGORNE - Marc DEL GRAZIA - Christian DELAVET - Monique FARKAS - Gérard FRAU - Agnès FRESCHEL - Samia GHALI - Magali GIOVANNANGELI - Philippe GRANGE - Sophie GRECH - Jean-Christophe GRUVEL - Claudie HUBERT - Hatab JELASSI - Sébastien JIBRAYEL - Cédric JOUVE - Vincent KORNPROBST - Anthony KREHMEIER - Michel LAN - Éric LE DISSES - Nathalie LEFEBVRE - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Remi MARCENGO - Régis MARTIN - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Eric MERY - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Yannick OHANESSIAN - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Claude PICCIRILLO - Patrick PIN - Bernard RAMOND - Stéphane RAVIER - Dona RICHARD - Pauline ROSSELL - Lionel ROYER-PERREAUT - Michèle RUBIROLA - Paul SABATINO - Florian SALAZAR-MARTIN - Valérie SANNA - Jean-Yves SAYAG - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Marie-France SOURD GULINO - Gilbert SPINELLI - Marcel TOUATI - Catherine VESTIEU - Jean-Louis VINCENT - Yves WIGT - Ali YATSOU - Karima ZERKANI-RAYNAL.

Étaient présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Gérard AZIBI à 9h26 - Jean-Marc SIGNES à 9h37 - Marie BATOUX à 9h40 - Audrey GARINO à 9h40 - Perrine PRIGENT à 9h40 - Sophie ARRIGHI à 9h46 - Eléonore BEZ à 9h46 - Roger GUICHARD à 9h47 - Christophe GONZALEZ à 9h47 - Didier PARAKIAN à 9h47 - Jean-Baptiste RIVOALLAN à 9h47 - Arnaud KELLER à 9h47 - Bernard MARANDAT à 9h47.

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

URBA-048-18252/25/CM

■ Approbation d'un traité de concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires relatif au projet de Zone d'Aménagement Concerté de La Calade à Aix-en-Provence
130527

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

Sur un secteur d'environ 40 ha, La Calade se situe dans les périmètres des zones d'activités transférées à la Métropole depuis le 1er janvier 2018 et dans le DOFIE (Document sur l'Offre Foncière et Immobilières à destination des Entreprises). Le site partiellement occupé par des activités économiques et de l'habitat résidentiel, présentait un fort potentiel attractif en raison de la RD7n qui le traversait jusqu'en 2017. Depuis la réalisation de la déviation de la RD suite à la suppression du passage à niveau, le secteur est devenu plus confidentiel et présente des enjeux de restructuration.

Engagée en octobre 2021, la procédure de Zone d'Aménagement Concertée a permis une concertation publique à l'automne 2022. Le bilan de la concertation a été approuvé en mars 2023. L'étude d'impact du projet, accompagnée de l'avis de l'Autorité environnementale a été mise à disposition du public en avril et mai 2024. Le bilan de cette mise à disposition du public a été approuvé par le Conseil de Métropole du 27 février 2025.

Les enjeux de restructuration du site et d'optimisation foncière sont devenus d'autant plus prégnants avec le ZAN (Zéro Artificialisation Nette) issu de la Loi Climat et Résilience. Le projet est, à ce titre, inscrit dans le SCOT métropolitain en cours d'élaboration et dans le PLUi du Pays d'Aix approuvé le 5 décembre 2024. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLUi, identifie un projet de Pôle de Valorisation des Déchets (PVD) et préserve la possibilité de réaliser un Pôle d'Echange Multimodal (PEM) autour de l'ancienne halte ferrée. La vocation de l'opération est orientée prioritairement vers l'accueil d'entreprises appartenant au secteur de l'économie productive.

Conformément à l'article L.300-4 du Code de l'Urbanisme, l'opération peut être concédée avant l'approbation du dossier de création de la ZAC, « dès lors que la personne publique à l'initiative de la zone d'aménagement concerté a arrêté le bilan de la concertation et a délibéré sur les enjeux et l'objectif de l'opération, son périmètre d'intervention, son programme et son bilan financier prévisionnel ».

Une délibération approuvant les éléments de programmation est présentée au même Conseil de Métropole que la présente délibération; aussi l'opération peut dès lors être concédée.

Il est proposé de confier la réalisation de cette opération à la SPLA Pays d'Aix Territoires dans le cadre d'un contrat de concession d'aménagement. La passation de ce contrat est réalisée sans mise en concurrence, conformément aux dispositions de l'article L.2511-2 du Code de la Commande Publique et de l'article L.300-5-2 du Code de l'Urbanisme

A ce titre, la SPLA aura en charge de réaliser et de mener à bien l'aménagement de ce secteur, et plus particulièrement :

- Procéder aux études et au montage des dossiers règlementaires, au suivi de la maîtrise d'œuvre et des travaux afin de permettre la desserte du Pôle de Valorisation des Déchets.
- Finaliser le dossier de création de ZAC, et son périmètre.
- Assurer la maîtrise foncière par tout moyen nécessaire, des terrains compris dans l'opération, et en assurer l'entretien.

- Elaborer les dossiers et assurer le suivi de l'ensemble des procédures administratives ou réglementaires nécessaires à la mise en œuvre de l'opération (Dossier de réalisation de ZAC, programme des équipements publics, loi sur l'eau, autorisation environnementale, expropriation, enquêtes publiques, concertation, permis d'aménager, de construire ou de démolir, archéologie préventive, etc...).
- Assurer les missions de concertation, d'information et d'animation auprès des usagers, des habitants, des propriétaires, des entreprises et des organismes représentatifs locaux concernés par l'opération.
- Contribuer à l'élaboration des outils de communication en lien étroit avec les services du Concédant.
- Réaliser tous les travaux et équipements concourant à l'opération d'aménagement, inhérents à son fonctionnement et intégrés au programme de l'opération.
- Commercialiser les différents lots, en procédant le cas échéant, à la consultation d'opérateurs, en créant une nouvelle offre immobilière à vocation économique pour les entreprises.

Le périmètre d'étude couvre une superficie d'environ 38 000 m² ; le concessionnaire devra dans le cadre de la concession et de l'élaboration du dossier de création de ZAC, définir le périmètre de ZAC.

La concession d'aménagement est d'une durée de 8 ans.

Le bilan prévisionnel de la concession, tel qu'annexé au contrat de concession, est estimé à 16 millions € HT en dépenses. Les recettes prévisionnelles de l'opération seront pour partie assurées par la cession des lots estimées à 14,5 millions € HT. Des participations constructeurs pourront être sollicitées auprès d'opérateurs privés propriétaires de tènements fonciers dans la ZAC et des subventions pourront également être sollicitées auprès de partenaires institutionnels. La participation du concédant à l'équilibre de l'opération est de 1 million €. Elle sera versée suivant un échéancier prévisionnel suivant :

2025	2026	Total
560 000 €	440 000 €	1 000 000 €

Le contrat de concession ci-annexé fixe les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles l'aménageur réalisera ses missions, sous le contrôle de la collectivité. A ce titre, deux organes de pilotage seront institués afin de permettre l'examen et le suivi de l'opération d'aménagement, le Comité Technique et le Comité de Pilotage, qui de par leur composition incarneront le contrôle structurel de la collectivité sur le suivi de l'opération engagée.

Dans le cadre des articles L.213-3 et R.213-1 2 à R.213-3 du Code de l'Urbanisme, la Métropole Aix-Marseille-Provence délègue au concessionnaire le droit de préemption urbain à l'intérieur du périmètre de l'opération objet de la concession en vue de la réalisation des missions qui lui sont confiées, ainsi que le recours à la procédure d'expropriation pour cause d'Utilité Publique.

Le contrat de concession pourra être modifié par voie d'avenant pour tenir compte des évolutions qui seraient apportées à l'opération d'aménagement.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- 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 ;
- Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.213-3, L.300-1 et L300-4, L.300-5 et suivants ;
- La délibération n°URBA-012-10528/21/CM du Conseil de Métropole du 7 octobre 2021 lançant la procédure de Zone d'Aménagement Concerté, définissant les objectifs poursuivis et définissant les modalités de la concertation ;
- La délibération n° URBA-020-13577/23/CM du Conseil de Métropole du 16 mars 2023 approuvant le bilan de la concertation et définissant les modalités de mise à disposition de l'étude d'impact ;
- La délibération n°URBA-014-17520/25/CM du Conseil de Métropole du 27 février 2025 approuvant le bilan de la participation du public par voie électronique pour la mise à disposition de l'étude d'impact ;
- La délibération du Conseil de la Métropole du 26 juin 2025 approuvant le programme prévisionnel et les objectifs de la Zone d'Aménagement Concerté de la Calade ;
- Le projet de contrat ci-joint.

Où il le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- La nécessité de lancer une opération d'aménagement spécifique sur ce secteur, restructurer le site et proposer une nouvelle offre foncière pour répondre aux besoins des entreprises ;
- La nécessité de réaliser en priorité la voie d'accès au futur Pôle de Valorisation des Déchets ;
- Qu'une concession d'aménagement constitue l'outil le plus approprié pour répondre aux objectifs de l'opération ;
- Le contrat de concession d'aménagement, ci-annexé, qui a pour objet de fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles le concessionnaire réalisera ses missions, sous le contrôle de la Métropole.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le contrat de concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires, ci-annexé, portant sur le projet de ZAC de la Calade à Aix-en-Provence.

Article 2 :

Est approuvé la participation financière de la Métropole pour un montant total de 1 million d'euros.

Les crédits nécessaires sont inscrits sur le budget principal de la Métropole Aix-Marseille-Provence pour l'année 2025, en section d'investissement : Autorisation de Programme E110P20D01, Opération n°190131100D « Aix-ZAC de la Calade », chapitre 204, nature 20421, Fonction 61.

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 ».

Article 3 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer le contrat de concession et tous les documents afférents à l'exécution de cette délibération.

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