

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

Séance du mercredi 24 juin 2026

Monsieur Nicolas ISNARD, Président du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 28 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Philippe ARDHUIN - Kayané BIANCO-ROATTA - Joël CANICAVE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Lionel DE CALA - Alexandre DORIOL - Arnaud DROUOT - Capucine EDOU - Olivia FORTIN - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Eric GARCIN - Audrey GARINO - Jean-Pascal GOURNES - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Sophie JOISSAINS - Pascaline LÉCORCHÉ - Arnaud MERCIER - Pascal MONTECOT - Serge PEROTTINO - Robin PRÉTOT - Hedi RAMDANE - Laurent SIMON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Pierre HUGUET représenté par Arnaud DROUOT.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Maxime MARCHAND - Véronique MIQUELLY - Anne REYBAUD-DECROIX.

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

URBA-035-19366/26/BM

**■ Approbation du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2025 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
163287**

Monsieur le Président 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 sont terminés depuis juillet 2018. La commercialisation des terrains a commencé en 2018 et se poursuit à un rythme d'environ 3 à 4 lots cédés par an. Il reste deux lots à commercialiser.

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 en 2023 par l'avenant n°4 de trois années supplémentaires, soit jusqu'à fin 2026.

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 trois fois en 2025.

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 2025 a été présenté au Conseil de l'Administration de la SPLA le 24 février 2026.

Synthèse du Compte rendu annuel à la collectivité

Durant l'année 2025, les actions suivantes ont été menées :

La démarche HQE – Aménagement :

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.

L'opération est labellisée jusqu'à la Phase 5 « Mise en œuvre du projet » sur les 6 phases que compte le référentiel. En 2025 la certification a été renouvelée, l'audit a consisté à examiner les permis de construire, la gestion des chantiers et valider leur cohérence avec les objectifs de développement durable arrêtés dans la démarche.

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 2026.

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 privés, 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 privés 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.

Au niveau administratif /commercialisation/suivi des permis de construire :

- Les prix de commercialisation ont été revus dans un souci d'harmonisation des prix de cession sur le bassin de vie du Val de Durance, passant de 50 à 60 €HT pour les lots 1 et 2 (en façade de l'opération) et de 45 à 55 € HT pour le reste des lots.
- Deux permis de construire ont été obtenus,
- Trois actes définitifs ont été signés en 2025,
- Quatre entreprises ont été agréées sur les lots 16, 6, 8 et 2,
- Une entreprise s'est désistée sur le lot 2, ce lot a été remis à la vente,

- Une résolution de vente a été engagée sur le lot 1 conformément à la décision du Comité de Pilotage du 16 décembre 2025.

Les dépenses en 2025 s'élèvent à 31 951 €, et sont légèrement inférieures aux prévisions du précédent CRAC (34 826€) du fait de travaux moins élevés que prévu. Les recettes sont inférieures aux prévisions (399 476 € au lieu de 521 814 €) du fait du décalage de cession des lots 16 et 8 sur l'année 2026.

Evolution du bilan

Le bilan actualisé est à l'équilibre avec un montant de dépenses et de recettes à hauteur de 3,2 millions d'€ HT, il est en augmentation par rapport au CRAC 2024, du fait du rachat d'un lot par la SPLA par le biais d'une résolution de vente.

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 2026 :

- L'objectif est de finaliser la commercialisation avec la signature des actes définitifs. Ainsi, la labellisation HQE-Aménagement sera définitivement acquise suite à un dernier audit de clôture.
- Il convient de finaliser la procédure de résolution de vente sur le lot 1.

Le bilan établi par la SPLA reprenant le réalisé à fin 2025, 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 2025.

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°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 ;
- La délibération n°HN-006-19161/26/CM du Conseil de la Métropole du 16 avril 2026 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole.

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 en date du 24 février 2026 présentant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2025 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 2025) de la SPLA Pays d'Aix Territoires relatif à l'opération d'aménagement de la ZAC des Vergeras à Saint-Estève-Janson.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Aménagement, Urbanisme, SCOT, Planification,
Marchés publics au sens du Code de la
Commande Publique

Pascal MONTECOT