

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-037-19368/26/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 de la Burlière à Trets
164615

Monsieur le Président 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. Les derniers travaux sont en cours et la commercialisation en voie d'achèvement.

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 une fois et du comité de pilotage qui s'est réuni à deux reprises, 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 2025 a été présenté au Conseil de l'Administration de la SPLA le 24 février 2026

Synthèse du Compte rendu annuel à la collectivité

Compte rendu de l'année 2025

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

- La concession devant s'achever en octobre 2025, un avenant prolongeant de 3 ans sa durée et prévoyant la rémunération complémentaire associée a été notifié.
- 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 a fait l'objet d'un recours qui a été rejeté par le Tribunal Administratif en avril 2025. La société à l'origine du recours a fait appel de cette décision, appel qui a été récemment rejeté, aussi, la phase judiciaire de la procédure de DUP se poursuit.
- Poursuite de la commercialisation de la ZAC :
- Une promesse de vente a été signée en 2025 sur le lot 19.
- Les terrains de la tranche 4 de la ZAC représentant une surface de 2ha sont en cours de commercialisation.
- Aujourd'hui, tous les autres lots sont vendus, sous promesses de vente ou sous options. Toutefois, la mise en œuvre de certains projets a été décalée impactant de fait la signature des actes authentiques liés.
- Enfin, la procédure de résolution de la vente d'un lot pour cause de non-conformité du projet réalisé avec celui qui avait été agréé s'est poursuivie.

Les dépenses 2025 sont inférieures aux prévisions du CRAC 2024. En effet, le montant total des charges s'élève à 212 416€, pour un prévisionnel de 365 295€. Cet écart provient notamment du report de l'acquisition d'un lot de la ZAC faisant l'objet d'une procédure de résolution de la vente qui n'aboutira finalement qu'en 2026.

Les recettes sont également inférieures aux prévisions du CRAC 2024 (31 034€ au lieu des 292 836€ prévus) du fait du renvoi en 2026 de la vente d'un lot, mais aussi du report en 2026 de la perception des participations liées au dépôt d'un Permis de Construire sur un terrain privé de la ZAC.

Evolution du bilan

La prolongation de la concession approuvée par avenant en 2025 avait déjà été anticipée lors du CRAC 2024.

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€ a été remboursée au concédant dans sa totalité en 2025 conformément aux dispositions de l'avenant n°2 approuvé en 2023 même si le versement est effectif en 2026.

Le nouveau bilan prévisionnel, d'un montant de 16.9M€, reste stable. Seules des variations mineures en dépenses sont à noter comme celles liées aux acquisitions foncières qui ont augmenté de 29 716€ en raison de frais de portage supplémentaires.

Les recettes restent également stables malgré la légère baisse des participations attendues du fait de Permis de Construire présentant moins de surface de plancher que prévu. Cette baisse est pratiquement totalement compensée par l'augmentation des produits financiers.

La dernière échéance de la participation à l'opération de la Métropole a déjà été versée.

Perspectives 2026

Durant l'année 2026, 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 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 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°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 ;

- La délibération n°URBA-045-18249/25/CM du Bureau de la Métropole du 30 juin 2025 approuvant l'avenant n°4 prolongeant de 3 années la durée de la 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 de la Burlière à Trets.

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 de la Burlière à Trets.

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