

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-039-19370/26/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 Bertoire 2 à Lambesc 164658

Monsieur le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence, sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

L'opération d'aménagement de la ZAC Bertoire 2 à Lambesc est concédée à la SPLA Pays d'Aix Territoires depuis janvier 2011 pour son aménagement et sa commercialisation. Il s'agit d'une opération de 17ha au total, dont la première tranche a permis de viabiliser 20 lots, soit 5 ha de surfaces cessibles entièrement commercialisées. Les travaux de la seconde tranche seront achevés à la fin du premier semestre 2026. Cette dernière permettra d'accueillir de nouvelles sociétés sur une surface cessible supplémentaire de 4.5ha dont la commercialisation est en cours d'achèvement. Elle vise à accueillir notamment des entreprises artisanales et de la petite industrie.

Dans ce cadre, le traité de concession prévoit que 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.

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 deux fois durant l'exercice écoulé et du comité de pilotage et d'agrément qui s'est réuni également deux fois en 2025.

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 d'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 :

- Signature d'une promesse de vente sur la tranche 1. Aujourd'hui, l'ensemble des terrains de cette tranche a ainsi été attribué ;
- Lancement d'une procédure de résolution de vente sur un lot cédé de la tranche 1 dont le Permis de Construire n'a jamais été mis en œuvre ;
- Lancement des travaux de la deuxième tranche de l'opération qui sera achevée au premier semestre 2026 ;
- Suivi de la commercialisation de la tranche 2 et des Permis de Construire en cours de conception.

Les dépenses 2025 sont inférieures aux prévisions du CRAC 2024. En effet, le montant total des charges s'élève à 918 409€, pour un prévisionnel de 1 634 576€. Cet écart provient du fait que le chantier démarré en 2025 s'achèvera finalement en 2026, décalant d'autant le paiement du solde des travaux et des honoraires liés.

Les recettes perçues en 2025 (55 052€) sont également inférieures aux prévisions du CRAC 2024(113 460€) en raison du report en 2026 de la vente d'un terrain.

Evolution du bilan

Le bilan reste stable par rapport à celui du CRAC 2024 avec un total de dépenses de 8 303 367€ et des recettes attendues à hauteur de 8 354 950€. Seule l'acquisition du lot faisant l'objet d'une procédure de résolution de vente apparaît en sus en dépenses mais qui est compensée en recettes par une future revente au même montant (69 580€).

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

Perspectives 2026

L'année 2026 verra les travaux de la seconde tranche s'achever. Sa commercialisation devrait se finaliser par le dépôt des Permis de Construire qui font d'ores et déjà l'objet d'un suivi dans leur conception des services de la Métropole et de la commune afin d'assurer une cohérence urbaine, paysagère et architecturale sur l'ensemble de la ZAC.

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-A320 du 8 décembre 2005 déclarant d'intérêt communautaire l'extension de la ZAC du plateau de la Bertoire à Lambesc ;
- La délibération du Conseil Communautaire de la CPA n°2006-A296 du 20 octobre 2006 créant la ZAC et approuvant le bilan de la concertation ;
- La délibération du Conseil communautaire de la CPA n°2008-A077 du 26 juin 2008 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC et le programme des équipements publics ;
- La délibération du Bureau Communautaire de la CPA n° 2011-B010 du 21 janvier 2011 concédant l'aménagement de la ZAC Bertoire 2 à la SPLA ;
- La délibération du Bureau Communautaire de la CPA n°2013_B466 du 7 novembre 2013 approuvant l'avenant n°1 au traité de concession ;
- La délibération n°ECO 006-151216BM du Bureau de la Métropole du 15 décembre 2016 approuvant l'avenant n°2 au traité de concession avec la SPLA Pays d'Aix Territoires ;
- La délibération n°URB 027-3989/18/BM du Bureau de la Métropole du 28 juin 2018 approuvant l'avenant n°3 au traité de concession avec la SPLA Pays d'Aix Territoires ;
- La délibération n°URB 018-15439/23/CM du Conseil de la Métropole du 7 décembre 2023 approuvant l'avenant n°4 au traité de concession avec la SPLA Pays d'Aix Territoires ;
- La délibération n°URBA-043-16445/24/CM du Conseil de Métropole du 27 juin 2024 approuvant l'avenant n°5 au traité de concession avec la SPLA Pays d'Aix Territoires
- 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 ;
- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2025 de la ZAC Bertoire 2.

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 Bertoire 2 à Lambesc.

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 Bertoire à Lambesc.

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