

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

Séance du lundi 6 octobre 2025

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 31 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Vincent LANGUILLE - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Michel ROUX - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

François BERNARDINI - Nicolas ISNARD - Éric LE DISSES - Serge PEROTTINO - Laurent SIMON.

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

URBA-050-18472/25/BM

■ Approbation du compte rendu annuel 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 de Pallières II aux Pennes Mirabeau 140256

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

Afin d'anticiper une demande croissante de logements, la commune des Pennes Mirabeau a décidé d'étendre l'urbanisation du secteur des Pallières en réalisant une opération d'aménagement d'ensemble mixant habitat (environ 1000 logements) commerces de proximité, activités et équipements publics. Ce projet est situé entre la partie Est du village déjà urbanisé, la ZAC Pallières I à l'Ouest et la zone commerciale et d'activités au Nord. La superficie totale de la ZAC Pallières II est d'environ 33 hectares.

La Zone d'Aménagement Concerté Pallières II a été créée par délibération du conseil Municipal des Pennes-Mirabeau du 26 février 2015 et son dossier de réalisation approuvé le 21 décembre 2017. Elle a été concédée à la SPLA Pays d'Aix Territoires par la commune en juin 2015.

Par délibération du conseil de Métropole n° URB 023-2781/17/CM du 19 octobre 2017, cette opération a été déclarée d'intérêt métropolitain. Le Conseil de Métropole du 28 juin 2018 a approuvé par délibération n° URB 029-4188/18/CM le transfert effectif de l'opération à la Métropole actant son périmètre ainsi que la date du transfert de maîtrise d'ouvrage.

Un avenant n°2 à la concession d'aménagement a été signé pour adapter le traité de concession en conséquence et acter que la Métropole Aix-Marseille-Provence soit devenue le concédant de cette opération.

La concession prenant fin en juin 2025, un avenant n°3 a prolongé la concession de deux années supplémentaires, soit jusqu'en juin 2028.

Dans le cadre du traité de concession, le concessionnaire est chargé de :

- Assurer la maîtrise foncière et la libération des terrains inclus dans le périmètre opérationnel et nécessaires à la réalisation de l'opération.
- Mettre en œuvre toutes les formalités administratives, légales et réglementaires et produire les compléments techniques concourant à la réalisation de l'opération.
- Assurer la réalisation des études liées à la mise en œuvre de l'opération.
- Assurer la maîtrise d'ouvrage aux fins de réalisation des travaux et équipements concourant à la réalisation de l'opération.
- Assurer la commercialisation.
- Assurer la gestion administrative, financière et comptable de l'opération et mobiliser les financements appropriés.

La SPLA Pays d'Aix Territoires 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.

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 de concession prévoit qu'indépendamment des divers documents élaborés dans le cadre de l'opération, le concessionnaire adresse chaque année un compte-rendu pour examen et approbation du compte rendu financier comportant notamment en annexe :

- 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 2024 a été présenté au Conseil d'Administration de la SPLA le 16 juin 2025.

Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité :

Durant l'année 2024, les actions suivantes ont été menées :

- **Etudes : prise en compte de contraintes règlementaires**

La prise en compte des

Enfin, la capacité des réseaux extérieurs et de la station d'épuration ont été réinterrogés.

Le projet d'aménagement a donc fait l'objet d'ajustements importants pour répondre aux exigences réglementaires et environnementales identifiées au fil des études techniques menées. Il s'agit notamment de la prise en compte des règles de constructibilité du Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt (PPRIF) qui a conduit à déplacer le groupe scolaire, mais aussi de la prise en compte des axes d'écoulement des eaux de ruissellement.

Ce travail de reconfiguration globale du schéma d'aménagement a été lancé en 2024.

- **Foncier :**

Depuis 2016, l'EPF PACA était chargé de la mission foncière dans le cadre d'une Convention d'Intervention Foncière. L'EPF n'a pu aboutir sur les négociations amiables en 2024 faute d'accords avec les propriétaires.

Au vu des éléments liés à la reprise du schéma d'aménagement mais aussi au blocage des négociations foncières, le comité de pilotage de juin 2024 a décidé de maintenir le secteur des Pallières en 2AU dans le PLUi. Il a également été décidé d'engager une démarche de maîtrise publique foncière totale de l'opération, y compris par voie de DUP, et de confier cette mission à la SPLA.

- **Commercialisation :**

La première tranche d'aménagement est constituée de 38 lots de maisons individuelles. Le comité de pilotage du 21 février 2022 avait arrêté les modalités de commercialisation. Sur cette première tranche, 36 lots sont vendus et deux lots sous promesse seront venus en 2025.

- **Démarche environnementale :**

Afin de mettre en œuvre une démarche Quartier Durable Méditerranéen (QDM), la SPLA s'est rapprochée du réseau Envirobat.

Dans le précédent CRAC, le montant prévisionnel des dépenses pour 2024 s'élevait à 1 175 325 € pour un montant réalisé de 349 560 €. Ce différentiel s'explique par l'absence de besoins significatifs en reprise d'ouvrage sur la tranche de viabilisation achevée et par des frais d'études décalés sur 2025.

Le montant prévisionnel des recettes s'élevait à 3 500 000 € pour l'année 2024 pour un montant réalisé de 3 850 475 €. Cela s'explique par un rythme de commercialisation de la première tranche plus soutenu que prévu.

Evolution du bilan :

Le nouveau bilan prévisionnel actualisé de l'opération augmente de + 1,9 millions d'€ ; il passe de 44 millions dans le CRAC 2023 à 45,9 millions d'€ HT dans le CRAC 2024. Cela s'explique par une augmentation forte du poste foncier de +2,7 millions€, suite à la décision d'engager une maîtrise foncière publique totale de l'opération. Cette augmentation est néanmoins compensée par une diminution du poste travaux de -2,5M€. Les recettes de cession (+3,8 M€) permettent d'équilibrer le bilan, sans participation publique du concédant.

Perspectives 2025 :

Il est prévu de réaliser les actions suivantes en 2025 :

- Fin de la commercialisation de la première tranche.
- Adaptation du schéma d'aménagement aux nouvelles contraintes réglementaires et part du logement social portée de 35 à 40%.
- Engagement d'une étude de marché sur les prix de cession des charges foncières sera engagée afin d'établir une grille de prix de cession fondée sur une analyse objective des conditions du marché local.
- Avenants à la concession afin de prolonger la durée de 10 années, de confier la mission foncière à l'aménageur, de modifier la programmation en logements sociaux afin que la ZAC soit conforme aux objectifs du PLUi et du SCOT et enfin de modifier le bilan financier.
- Rachat des terrains acquis par l'EPF à hauteurs de 4,9 millions échelonnés sur trois années.
- Engagement d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) avec mise en compatibilité du PLUi.
- Mise à jour du dossier de réalisation de la ZAC pour intégrer les évolutions du projet tant sur l'ajustement de la programmation des logements sociaux que sur les modifications du schéma d'aménagement. La modification du dossier de réalisation sera approuvée par le concédant.
- Elaboration du dossier d'Autorisation Environnementale Unique.

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,

Signé le 6 octobre 2025
Reçu au Contrôle de légalité le 7 octobre 2025
Publié le 07 octobre 2025

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 HN 001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La délibération n° FBPA 029-8299/20/CM du Conseil de la Métropole du 31 juillet 2020 relative à l'approbation du règlement budgétaire et financier de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération n°023-2781/17/CM du Conseil de Métropole du 19 octobre 2017 définissant l'intérêt métropolitain pour la définition, création, et réalisation d'opérations d'aménagement ;
- La délibération n° URB 029-4188/18/CM approuvant le transfert effectif de la maîtrise d'ouvrage de la ZAC de Pallières II à la Métropole ;
- La délibération n° URBA 020-8691/20/CM du Conseil de Métropole du 15 octobre 2020 approuvant la modification n° 1 du dossier de réalisation de la ZAC de Pallières II ;
- La délibération n° URBA 025-10541/21/CM du Conseil de Métropole du 7 octobre 2021 approuvant la modification n°2 du dossier de réalisation de la ZAC de Pallières II ;
- La délibération URBA-047-18251/25/CM du Conseil de Métropole du 26 juin 2025 approuvant l'avenant n°3 au traité de concession.

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 16 juin 2025 présentant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2024 de la ZAC de Pallières II aux Pennes Mirabeau.

Délibère

Article unique :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2024 de la SPLA Pays d'Aix Territoires relatif à la ZAC de Pallières II aux Pennes Mirabeau 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