

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

Séance du lundi 15 décembre 2025

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 32 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - Gerard GAZAY - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Vincent LANGUILLE - Philippe LEANDRI - Éric LE DISSES - Arnaud MERCIER - Véronique MIQUELLY - André MOLINO - Roland MOUREN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Michel ROUX - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Pascal CHAUVIN représenté par Patrick GHIGONETTO - David GALTIER représenté par Marion BAREILLE - Danielle MILON représentée par Roland GIBERTI - Pascal MONTECOT représenté par David YTIER.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Christian BURLE.

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

URBA-009-18850/25/BM

■ Acquisition à titre onéreux auprès de l'Etablissement Public Foncier PACA d'un ensemble de parcelles dans le cadre de la mise en œuvre de la ZAC Cap Horizon à Vitrolles

147337

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

Dans le cadre des aménagements nécessaires à la ZAC Cap Horizon à Vitrolles, plusieurs mesures environnementales doivent être mises en place pour compenser l'impact du projet sur l'environnement, dans le respect des prescriptions mentionnées dans l'arrêté préfectoral du 2 novembre 2015.

A ce titre, l'arrêté préfectoral identifie des zones compensatoires se situant au sein et à proximité du périmètre de projet. Ces zones doivent faire l'objet d'actions visant à réouvrir puis à maintenir ouverts les milieux via des techniques respectant l'écologie des espèces et plus généralement, la biodiversité commune. En particulier, ces surfaces devront être gérées dans l'optique de favoriser l'Hélianthème à feuilles de Marum, l'Ophrys de Provence, le Psammodrome d'Edwards et le Seps strié. Elles bénéficient d'un statut spécial dans le PLUi en zone N mettant en avant leur caractère naturel et spécifiant leur caractère compensatoire.

La démarche d'acquisition foncière des terrains identifiés en zones compensatoires a été engagée depuis 2013 par l'Etablissement Public Foncier PACA dans le cadre d'une convention d'intervention foncière en phase anticipation/impulsion signée le 6 juin 2013. Cette convention a ensuite fait l'objet de cinq avenants pour répondre aux évolutions et aux enjeux du projet. Compte tenu des avancées opérationnelles et de la nécessité pour l'Etablissement Public Foncier PACA de poursuivre son action, une nouvelle convention d'intervention foncière en phase réalisation a été signée le 18 janvier 2024 pour une durée de cinq ans.

Les interventions menées par l'EPF ont ainsi permis d'assurer la maîtrise foncière de 23 parcelles cadastrées CO 2, 3, 4, CK 131, CH 43, 45, 46, 55, 56, 57, CK 8, 10, 11, 13, CI 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, CL 162 et 165, qui représentent une superficie de 65 504 m², identifiées au titre des mesures compensatoires de la ZAC. Le montant des acquisitions réalisées par l'Etablissement Public Foncier PACA pour la maîtrise de ces terrains s'élève à 589 536 euros/HT.

La Métropole doit désormais procéder au rachat des terrains acquis par l'Etablissement Public Foncier PACA afin d'élaborer un plan de gestion puis d'engager les actions de restauration et d'entretien de ces milieux.

Le Pôle d'Evaluation Domaniale, par avis du 6 juin 2025, a évalué la valeur de ces biens à 70 000 euros. Les écarts de valeurs entre le prix d'acquisition des terrains par l'Etablissement Public Foncier PACA et l'estimation des domaines s'expliquent par plusieurs facteurs :

- le reclassement des parcelles, initialement classées en zone UIch lors de leur acquisition par l'Etablissement Public Foncier PACA, en zone N au PLUi approuvé le 5 décembre 2024.
- une sous-évaluation des terrains par rapport aux précédentes estimations des domaines obtenues par l'Etablissement Public Foncier PACA lors de l'acquisition des terrains.
- l'absence d'intégration des indemnités de remploi suite à l'obtention de l'ordonnance d'expropriation en mai 2021.
- les frais de portage supportés par l'Etablissement Public Foncier PACA.

Par ailleurs, en application de l'article 5 de la convention d'intervention foncière liant la Métropole Aix-Marseille-Provence et l'Etablissement Public Foncier PACA, la Métropole s'est engagée à racheter les biens au prix auquel ils ont été initialement acquis par l'Etablissement Public Foncier PACA, majoré des frais de portage.

Il est précisé ici que l'ensemble des frais liés à cette transaction foncière est à la charge de la Métropole Aix-Marseille-Provence et comprend :

- Tous les frais, droits et honoraires liés à l'acquisition.
- Les frais liés au détachement parcellaire et au bornage.
- Le remboursement de la taxe foncière au prorata des cotisations et frais de gestion figurant à l'avis d'imposition de taxe foncière courue de la date fixée pour l'entrée en jouissance au 31 décembre suivant.

Ces biens seront enregistrés à l'inventaire des biens immobiliers sous le numéro 13117008T001.

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 ;
- 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 loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique ;
- La délibération n° HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 Juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La délibération n°2012_A024 du Conseil communautaire de la Communauté du Pays d'Aix-en-Provence du 15 mars 2012 déclarant d'intérêt communautaire le périmètre opérationnel à enjeux des secteurs des Aymards/Couperigne/Estroublans à Vitrolles ;
- La délibération n°2013_A021 du Conseil communautaire de la CPA du 28 mars 2013 approuvant la convention d'intervention foncière entre la Communauté du Pays d'Aix, l'EPF PACA et la Commune de Vitrolles ;
- La délibération n°2015_A076 du Conseil communautaire de la CPA du 21 mai 2015 approuvant le dossier de création de la ZAC Vitrolles Cap Horizon ;
- L'arrêté préfectoral du 2 novembre 2015 définissant les mesures compensatoires de la ZAC Cap Horizon à Vitrolles ;
- La délibération n°2015_A318 du Conseil communautaire de la CPA du 17 décembre 2015 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC et le programme des équipements publics ;
- La délibération n°2015_A319 du Conseil Communautaire du Pays d'Aix du 17 décembre 2015 approuvant le lancement d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique sur Cap Horizon et son périmètre ;
- La délibération n° URB 024-5155/18/CM du 13 décembre 2018 approuvant la déclaration de projet de l'opération d'aménagement "Cap Horizon" à Vitrolles ;
- L'arrêté préfectoral du 21 février 2019 déclarant d'utilité publique l'opération d'aménagement «Cap Horizon » à Vitrolles ;
- La délibération n° URBA-039-14583/23/BM du 12 octobre 2023 approuvant la convention d'intervention foncière n°2 en phase réalisation conclue avec l'Etablissement Public Foncier PACA et la commune de Vitrolles – Secteur Cap Horizon ;
- L'avis du Pôle d'Evaluation Domaniale de l'Etat du 6 juin 2025.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que dans le cadre des aménagements nécessaires à la ZAC Cap Horizon à Vitrolles, plusieurs mesures environnementales doivent être mises en œuvre pour compenser l'impact du projet sur l'environnement ;
- Que l'arrêté préfectoral du 2 novembre 2015 identifie des zones compensatoires se situant au sein et à proximité du périmètre de projet ;
- Que la maîtrise foncière des terrains identifiés en zone compensatoire a été engagée depuis 2013 par l'EPF PACA ;
- Que la Métropole doit racheter l'ensemble des terrains acquis par l'EPF PACA, pour élaborer ensuite un plan de gestion et engager ainsi la restauration et l'entretien de ces milieux.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée l'acquisition auprès de l'EPF PACA des parcelles CO 2, 3, 4, CK 131, CH 43, 45, 46, 55, 56, 57, CK 8, 10, 11, 13, CI 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, CL 162, 165 d'une superficie de 65 504 m² sur la commune de Vitrolles pour un montant de 589 536 euros HT (cinq cent quatre-vingt-neuf mille cinq cent trente-six euros) soit 707 443,20 euros TTC (sept cent sept mille quatre cent quarante-trois euros vingt centimes).

Article 2 :

Maître François Ollivier, notaire aux Pennes Mirabeau, est désigné pour rédiger l'acte authentique en résultant.

Article 3 :

L'ensemble des frais liés à la présente acquisition est mis à la charge de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Article 4 :

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget principal de la Métropole Aix-Marseille-Provence pour l'année 2026 et suivants, en section d'investissement ; Autorisation de Programme E110P20D01, Opération n°190132400D « ZAC Vitrolles Cap Horizon ».

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 5 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer l'acte authentique qui sera réitéré ultérieurement et tous documents inhérents à la présente acquisition.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Conseiller Délégué,
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY