

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU
CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 24 FEVRIER 2026**

.....

20.1. Métropole Aix-Marseille-Provence - Les Pallières II - Commune des Pennes-Mirabeau - Compte-Rendu Financier Annuel à la Collectivité (CRFA) 2025

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, commerces de proximité, activités et équipements publics.

D'une superficie totale d'environ 33 ha et d'environ 1 000 logements, la ZAC Pallières II a ainsi été créée en 2015 par délibération du Conseil Municipal des Pennes Mirabeau et concédée à la SPLA Pays d'Aix Territoires le 1^{er} juin 2015.

La SPLA Pays d'Aix Territoires a pour objectifs principaux le pilotage des études opérationnelles, la viabilisation des terrains à construire et la cession des lots à bâtir.

Evolution du contrat :

- Le Conseil Municipal des Pennes Mirabeau a concédé la ZAC de Pallières II à la SPLA Pays d'Aix Territoires le 1^{er} juin 2015 pour une durée de 10 ans.
- La concession a été modifiée par un avenant n°1 en date du 23 novembre 2016 permettant d'acter, d'une part, la participation financière de la Commune aux premiers frais d'études pré-opérationnelles (450 000 € HT ramenés ultérieurement à 405 902 €) et, d'autre part, l'intervention de l'EPF PACA qui a dès lors la charge de réaliser les acquisitions foncières par voie amiable ou par voie d'expropriation sur la base d'une procédure de DUP.
- La ZAC Pallières II ayant été déclarée d'intérêt métropolitain en 2017, un avenant n°2 au traité de concession a alors été conclu en date du 26 novembre 2018 afin de substituer la Métropole Aix Marseille Provence à la Commune en tant que concédant de l'opération.

En 2025 deux avenants au contrat de concession ont été signés :

- **Avenant n°3 (délibération du Conseil métropolitain du 30 juin 2025).**

L'avenant n°3 a pour objet de prolonger la durée de la concession, arrivée à échéance au 1er juin 2025, de trois ans, jusqu'au 1er juin 2028.

Cette prorogation vise à permettre l'adaptation du projet aux contraintes administratives et techniques nouvelles identifiées impliquant notamment la mise à jour du schéma d'aménagement.

Il prévoit en outre un effet rétroactif au 1er juin 2025, afin d'éviter toute interruption juridique de l'exécution de la concession liée au décalage du calendrier institutionnel de délibération de la Métropole.

 1

- **Avenant n°4 (approuvé par délibération du Conseil métropolitain du 6 octobre 2025)**

Cet avenant a pour objet de confier la mission foncière de l'opération à la SPLA Pays d'Aix Territoires, de prolonger la durée de la concession de sept années supplémentaires au-delà du 1er juin 2028, de mettre à jour le bilan financier prévisionnel et d'adapter la rémunération de l'aménageur.

Il prévoit le transfert intégral de la mission foncière à la SPLA, en substitution de l'EPF PACA, dont la convention d'intervention foncière arrive à échéance au 31 décembre 2025. À ce titre, la SPLA est tenue de procéder au rachat des biens déjà acquis par l'EPF, dans le cadre et selon les modalités prévues par ladite convention. L'avenant autorise en outre l'aménageur à conduire directement les acquisitions nécessaires à la réalisation de l'opération, par voie amiable, par l'exercice des droits de préemption, ainsi que, le cas échéant, par voie d'expropriation.

L'avenant confie également à la SPLA la conduite des procédures administratives et réglementaires nécessaires à la réalisation de l'opération, notamment la procédure de Déclaration d'Utilité Publique, la mise en compatibilité du PLUi, ainsi que les procédures relevant de la loi sur l'eau et de l'archéologie préventive.

Compte tenu de l'extension du périmètre de missions confiées à l'aménageur, de la reprise de la mission foncière et des délais induits par les procédures foncières et réglementaires, la durée totale de la concession est portée à vingt ans à compter de sa notification, par prorogation de sept années supplémentaires.

Enfin, l'avenant procède à l'actualisation du bilan financier prévisionnel annexé au contrat, afin de tenir compte de ces évolutions, et adapte en conséquence la rémunération de l'aménageur.

Note de conjoncture

La note suivante présente l'état d'avancement pour l'année 2025 de l'opération.

- **Avancement de la première tranche d'aménagement**

La maîtrise foncière et l'ouverture à l'urbanisation anticipée d'une première tranche opérationnelle située à l'ouest de la ZAC avait permis de programmer la réalisation des travaux de viabilisation publique.

Ces travaux engagés se sont achevés en 2023 sans aucun retard constaté et dans le respect du budget. Les premières constructions de logements ont démarré en 2023 et les premiers habitants sont arrivés dès 2024.





o **Commercialisation de la première tranche**

La première tranche d'aménagement comprend **38 lots** destinés à la réalisation de maisons individuelles. À l'issue de l'exercice 2024, seuls deux lots restaient à commercialiser.

En 2025 :

- L'acte de vente du lot n°38 a été signé le 4 décembre 2025 (TASHJIAN).
- Une nouvelle promesse de vente pour le lot 31 a été signée 2 septembre 2025 (ZE HAR/RIAHI) à la suite du désistement en juin 2025 du précédent acquéreur (SANDRETTI). La réitération de la vente interviendra en 2026, après notamment l'obtention du permis de construire déposés en 2025. C'est le dernier lot à vendre pour achever la commercialisation de cette première tranche.

o **Maîtrise foncière et poursuite de l'opération d'aménagement**

La poursuite de l'opération sur une nouvelle tranche d'aménagement demeure conditionnée à l'achèvement de la maîtrise foncière des terrains nécessaires, laquelle reste à ce stade partielle. Cette situation ne permet pas, en l'état, d'engager les phases opérationnelles suivantes.

Jusqu'en 2025, la mission d'acquisition foncière était assurée par l'EPF PACA, la SPLA Pays d'Aix Territoires procédant au rachat progressif des emprises maîtrisées en fonction des besoins du projet.

Afin de sécuriser la conduite de l'opération et d'unifier la chaîne de décision et d'intervention, le concédant a décidé de confier directement cette mission à la SPLA (avenant n°4 au contrat de concession). Celle-ci est désormais chargée de l'ensemble des acquisitions foncières, ainsi que de la conduite des procédures nécessaires à leur aboutissement, notamment la Déclaration d'Utilité Publique et la mise en compatibilité du PLUi.

Dans ce cadre, la SPLA reprend le stock foncier détenu par l'EPF PACA, selon un phasage de rachat échelonné sur trois ans. L'acte de cession a été signé le 12 novembre 2025. L'échéancier financier arrêté est le suivant :

- 2025 : acompte correspondant au montant total de la TVA, soit 663 575,32 €
- 2026 : 2 452 497,80 € HT
- 2027 : 2 452 497,81 € HT

o **Etudes et procédures administratives :**

Rappel année 2024

L'année 2024 a marqué une phase de remise à plat du projet, à la suite de l'identification de contraintes réglementaires, environnementales et techniques majeures, notamment en matière de gestion des eaux pluviales et de risque incendie. Ces constats ont conduit à engager une reconfiguration globale du schéma d'aménagement, afin de garantir sa compatibilité avec les exigences réglementaires et d'en sécuriser la faisabilité à long terme.

Année 2025

L'année 2025 a été consacrée à une phase de reprise approfondie du projet, fondée sur la production d'un ensemble cohérent d'études techniques, environnementales et urbaines. Cette démarche visait à sécuriser durablement la poursuite de l'opération et à préparer l'engagement des procédures administratives nécessaires.

Un volume important d'études a ainsi été engagé ou poursuivi, couvrant l'ensemble des champs requis pour la consolidation du projet :

Études urbaines et programmatiques

- Mise à jour du plan d'aménagement,
- Élaboration d'un avant-projet des espaces publics,
- Étude paysagère,
- Étude pré-programmatique groupe scolaire/chèche

Études environnementales

- Mise à jour de l'étude d'impact,
- Mise à jour VNEI,
- Diagnostic de pollution des sols,
- Étude Air-Santé,
- Étude zones humides,
- Étude d'incidences Natura 2000,



- Étude énergétique et BEGES.

Études techniques

- Étude hydraulique,
- Tests d'infiltration et étude géotechnique G1,
- Étude de trafic,
- Étude acoustique,
- Étude de densité.

Études foncières

- Études foncières pré-opérationnelles.

Études économiques et de valorisation

- Étude de marché et consolidation des prix de cession des charges foncières (grille de prix).

Ces travaux constituent un socle indispensable à la poursuite opérationnelle du projet. Ils ont permis de qualifier finement les contraintes, d'objectiver les arbitrages et de consolider juridiquement les choix d'aménagement.

Ces études ont permis ainsi de faire évoluer le projet d'un schéma d'intention vers un schéma d'aménagement consolidé. Cette reconfiguration a porté à la fois sur l'organisation spatiale du site, la hiérarchisation des voiries, la gestion des eaux pluviales, l'implantation des équipements publics, la gradation des hauteurs bâties et l'intégration paysagère.

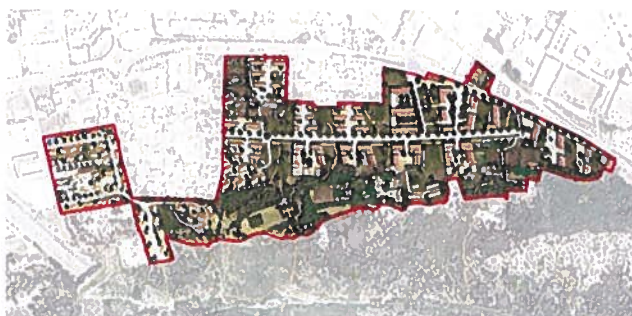
La nouvelle version du plan d'aménagement, issue de ce travail de recalage global, a été présentée au Comité de Pilotage du 5 juin 2025. Celui-ci a validé les grandes orientations urbaines et techniques retenues, ainsi que les principes de programmation, de mixité fonctionnelle et sociale, et le phasage prévisionnel de l'opération. Ces orientations constituent désormais un cadre de référence partagé pour la poursuite du projet.

Il est toutefois précisé que ce schéma reste susceptible d'évolutions à la marge, notamment au regard des résultats définitifs des modélisations hydrauliques en cours et des prescriptions qui pourraient en découler.

Plan masse origine



Evolutions du plan masse



Structuration des procédures administratives

Sur la base des études engagées et des décisions du Comité de Pilotage, l'année 2025 marque l'entrée dans une phase de structuration des grandes procédures administratives nécessaires à la poursuite de la ZAC.

Trois procédures principales seront engagées à partir de 2026.

1. Autorisation environnementale unique (AEU)

Une demande d'autorisation environnementale unique sera déposée. Elle regroupera l'ensemble des autorisations requises au titre du Code de l'environnement et du Code forestier, notamment :

- L'autorisation au titre de la Loi sur l'eau (articles L.181-1 et L.214-3),
- L'évaluation environnementale (article R.122-3),
- L'évaluation des incidences Natura 2000 (article R.414-19),
- L'autorisation de défrichement (article L.214-13 du Code forestier),
- Le cas échéant, une demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées (article L.411-2), selon les résultats de l'étude faune/flore en cours (4 saisons).

Cette approche vise à permettre une instruction coordonnée et cohérente par les services de l'État.

2. Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et mise en compatibilité du PLUi

Compte tenu de la maîtrise foncière encore partielle, une procédure de Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du PLUi sera également engagée.

Cette procédure permettant, le cas échéant de recourir à l'expropriation, sera portée par la SPLA, désormais compétente en matière foncière, et instruite en articulation étroite avec l'autorisation environnementale, afin de garantir la cohérence d'ensemble et d'optimiser les délais. Une enquête publique conjointe aura lieu pour la DUP et l'AEU.

3. Mise à jour du dossier de réalisation

Une version modificative du dossier de réalisation de la ZAC sera élaborée afin d'intégrer l'ensemble des évolutions substantielles du projet depuis son approbation initiale. Cette mise à jour portera sur les dimensions urbaines, techniques, environnementales et financières.

Perspectives 2026

L'année 2026 s'inscrira dans une phase de consolidation et de validation des travaux engagés en 2025. L'ensemble des études techniques, environnementales, urbaines et foncières produites au cours de l'exercice précédent fera l'objet d'une finalisation progressive, puis d'une présentation aux instances de suivi de l'opération.

Cette étape constituera un préalable indispensable à l'engagement effectif des grandes procédures administratives nécessaires à la poursuite du projet.

À ce titre, les études finalisées permettront notamment :

- la finalisation du dossier d'autorisation environnementale unique au début du deuxième trimestre,
- la préparation de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du PLUi, dont l'aboutissement est prévu au cours du deuxième trimestre,
- ainsi que l'élaboration d'une version modificative du dossier de réalisation, en accompagnement des procédures structurantes engagées.

Ces procédures seront conduites de manière coordonnée, dans un souci de cohérence d'ensemble, de sécurisation juridique et d'optimisation des délais d'instruction. Elles s'appuieront sur une articulation étroite entre la SPLA, le concédant, la commune et l'ensemble des services associés, afin d'assurer une instruction fluide, une lisibilité partagée des enjeux et une bonne tenue des calendriers.

Conformément aux avenants adoptés en 2025, l'année 2026 verra la poursuite de la mise en œuvre opérationnelle des nouvelles modalités contractuelles en matière de maîtrise foncière.

À ce titre, la SPLA poursuivra, d'une part, les acquisitions foncières auprès de l'EPF PACA, conformément au phasage contractuel arrêté, et, d'autre part, les démarches foncières amiables directement sur le terrain.

Enfin, sur le plan financier, une réflexion sera engagée afin de préciser des modalités de financement permettant d'assurer une trésorerie positive sur les exercices à venir. Ces hypothèses viseront à sécuriser la trajectoire financière de l'opération et à consolider durablement son bilan. Elles feront l'objet d'une présentation aux instances décisionnelles de la concession, préalablement à toute mise en œuvre.

1. Réalisation de l'exercice comptable 2025 – Analyse des écarts financiers

Il y a lieu à présent de procéder à l'analyse des résultats comptables de l'exercice 2025, au regard des prévisions inscrites au bilan prévisionnel. Cette analyse met en évidence des écarts significatifs entre les montants budgétés et les dépenses ou recettes effectivement constatées. Elle s'inscrit dans une logique d'ajustement du plan de financement, tenant compte du rythme réel de l'opération et des aléas techniques ou administratifs rencontrés.

		prévision	réalisé	
Ligne	Intitulé	2025	2025	Ecart
	DEPENSES	1 195 717	5 339 004	+4 143 287
1	ETUDES	50 000	195 484	+145 484
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	783 575	4 906 342	+4 122 767
3	TRAVAUX	0	24 780	+24 780
4	HONORAIRES	44 000	29 620	-14 380
5	FRAIS DIVERS	8 000	1 529	-6 471
7	CHARGES FINANCIERES	128 892	0	-128 892
8	REMUNERATIONS	181 250	181 250	0
	RECETTES	354 000	238 309	-115 691
1	CESSIONS DE TERRAINS	354 000	187 500	- 166 500
4	AUTRES PRODUITS	0	10 000	+10 000
5	PRODUITS FINANCIERS	nc	40 809	+ 40 809

DEPENSES

Études

Ce poste couvre les dépenses d'études d'urbanisme ainsi que celles nécessaires à l'élaboration des dossiers de procédures administratives.

En 2025, les dépenses réalisées s'élèvent à 195 484 €, pour une prévision de 50 000 €. Cet écart de 145 484 €. traduit une intensification des études liées à l'évolution du projet et à la sécurisation des procédures.

Acquisitions et frais liés

En 2025, les dépenses s'élèvent à 4 906 342 €, pour une prévision initiale de 783 575 €.

Cet écart de 4 122 767 € résulte principalement de l'acquisition, sur l'exercice 2025, du stock foncier détenu par l'EPF PACA. L'acte de cession a été signé le 12 novembre 2025. L'échéancier financier arrêté est le suivant :

- 2025 : acompte de 663 575 € HT
- 2026 : 2 452 497 € HT
- 2027 : 1 788 922 € HT

 7

Sur le plan comptable, malgré l'existence de cet échéancier, la totalité de la dépense a été constatée en 2025, conformément à la signature de l'acte de vente. Les paiements, échelonnés dans le temps, sont enregistrés en flux de trésorerie.

Travaux

Aucune dépense n'était prévue au titre des travaux en 2025. Toutefois, un montant de 24 780 € a été constaté, générant un écart de +24 780 €.

Ces dépenses correspondent à des interventions nécessaires à l'évacuation de déchets découverts dans le sous-sol des lots 16 et 17 (première tranche maisons individuelles).

Honoraires

Les honoraires réalisés en 2025 s'élèvent à 29 620 €, pour une prévision de 44 000 €, soit un écart de -14 380 €.

Cette sous-consommation s'explique par un rythme de facturation inférieur aux prévisions, en lien avec le phasage des missions de maîtrise d'œuvre et d'assistance.

Frais divers

Les frais divers atteignent 1 529 € en 2025, contre une prévision de 8 000 €, soit un écart de -6 471 €.

Cette situation traduit une maîtrise des dépenses accessoires.

Charges financières

Aucune charge financière n'a été constatée en 2025.

Rémunérations

Les dépenses de rémunération s'élèvent à 181 250 €, conformément aux prévisions. Aucun écart n'est constaté sur ce poste.

RECETTES

Cessions de terrains

Les recettes issues des cessions de terrains s'élèvent à 187 500 € en 2025, pour une prévision de 354 000 €, soit un écart de -166 500 €.

Cet écart s'explique par le décalage de la vente du lot 31, dont la réitération des actes est reportée sur l'exercice 2026.

Participations

Les participations perçues en 2025 s'élèvent à 10 000 €, alors qu'aucune recette n'était initialement prévue. Ce produit correspond à des encaissements d'un remboursement ENEDIS.

Produits financiers

Les produits financiers atteignent 40 809 € en 2025.

2. Bilan prévisionnel, Plan de trésorerie et planification de l'opération

Le bilan prévisionnel présenté ci-après a été mis en concordance avec le nouveau schéma d'aménagement et en tenant compte des décisions stratégiques du comité de pilotage sur la poursuite de l'opération, notamment la prorogation de la concession jusqu'en 2035.

La note suivante présente le commentaire financier de ce bilan prévisionnel et du plan de trésorerie. Elle expose également la planification de l'opération.



		Bilan	Réalisé	Fin 2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Bilan	
Ligne	Intitulé	Approuvé	Total	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Nouveau	Ecart
	RESULTAT D'EXPLOITATION	37 411	-1 841 251	3 299 444	-5 100 695	-315 119	-628 250	-8 212 512	1 330 359	-185 918	6 404 082	741 083	1 514 934	1 879 042	-583 220	103 220	50 809
1	DÉPENSES	-45 847 875	19 710 307	5 371 270	5 339 004	481 619	628 250	8 212 512	3 655 000	6 153 000	1 998 000	4 561 000	4 864 363	3 899 870	5 63 220	45 847 875	
1	ÉTUDES	864 049	568 188	372 714	195 484	145 853	150 000									864 049	
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIÉS	12 674 288	6 300 026	1 393 684	4 966 342	34 000	50 000	6 140 262	50 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	12 674 288	
3	TRAVAUX	22 510 249	1 819 029	1 794 249	24 780			1 160 000	2 657 000	4 785 000	770 000	3 845 000	4 076 000	3 106 000	282 220	22 510 249	
4	MONÉTAIRES	2 463 071	238 025	208 405	29 620	97 048	62 000	186 000	192 000	206 000	158 000	404 000	368 000	477 000	75 000	2 463 071	
5	FRAIS DIVERS	492 359	63 887	62 309	1 520	23 472	35 000	45 000	47 000	42 000	50 000	42 000	30 000	68 000	26 000	492 359	
6	PARTICIPATION AUX ÉQUIPEMENTS PUBLICS	800 000								400 000	400 000					800 000	
7	CHARGES FINANCIÈRES	2 393 859	14 967	54 967			150 000	500 000	500 000	500 000	400 000	150 000	150 000	28 882	2 393 859		
8	REMUNÉRATIONS	3 650 000	1 706 250	1 525 000	181 250	181 250	181 250	181 250	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	3 650 000	
	RECETTES	45 930 264	8 869 131	9 630 812	20 8 309	166 500			4 986 350	5 967 082	8 402 082	5 402 082	6 378 934	5 778 934		45 930 264	50 809
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMOBILIES	40 484 100	7 672 137	7 484 637	187 500	166 500			4 986 350	5 967 082	8 402 082	5 402 082	6 378 934	5 778 934		40 484 100	
2	PARTICIPATIONS	5 327 697	1 057 697	1 057 697												5 327 697	
201	Participations consolidant	405 601	405 901	405 901												405 901	
202	Participations constructeurs	4 921 795	651 795	651 795												4 921 795	
3	SUBVENTIONS																
4	AUTRES PRODUITS	500	10 300	500	10 000											10 300	10 000
5	PRODUITS FINANCIERS	87 889	128 798	87 889	40 809											128 798	40 809
6	REBOURSEMENTS PREP BIENFICENTS																
	FINANCEMENT		300 000	300 000		-300 000	3 000 010	8 000 000				-8 000 000		-3 000 000			
	À MORTISÉMENTS	2 057 815	1 757 815	1 757 815		300 000						8 000 000		3 000 000		13 057 815	11 000 000
1	EMPRUNTS (REMBOURSEMENT)	2 057 815	1 757 815	1 757 815		300 000						8 000 000		3 000 000		13 057 815	11 000 000
2	AVANCES (REMBOURSEMENT)																
3	TRASORERIE (SORTIES)																
	À MORTISÉMENTS	2 057 815	2 057 815	2 057 815			3 000 000	8 000 000								13 057 815	11 000 000
1	EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)	1 757 815	1 757 815	1 757 815			3 000 000	8 000 000								12 757 815	11 000 000
2	AVANCES (ENCAISSEMENTS)	300 000	300 000	300 000												300 000	
3	TRASORERIE (ENTRÉES)																
	TRASORERIE			3 685 444	2 815 554	296 170	215 310	2 868	1 333 218	1 147 300	7 551 382	292 464	1 807 398	686 440	103 220	103 220	

> Dépenses :

Le montant total des dépenses est arrêté à 45 882 875 €, sans augmentation par rapport à l'exercice précédent.

Études

Ce poste est valorisé à hauteur de 864 049 €. Sa répartition sur la période 2025-2027 est réajustée afin de tenir compte de la montée en charge des études engagées en 2025, liées à la reconfiguration du projet et à la préparation des procédures administratives.

Acquisitions et frais liés

Ce poste correspond aux acquisitions foncières nécessaires à la mise en œuvre de la ZAC et aux frais annexes (frais d'acte, taxes foncières, assurances, portage foncier).

Il est valorisé à hauteur de 12 674 288 €, en cohérence avec :

- les dépenses d'acquisitions déjà réalisées,
- la reprise effective en 2025 du stock foncier détenu par l'EPF PACA,
- le financement des acquisitions restant à sécuriser.

Conformément à l'avenant n°4, la SPLA assure désormais directement la mission foncière.

Le rachat du bloc foncier EPF, d'un montant de 4 904 995 € HT, est échelonné selon l'échéancier suivant :

- 663 575 € HT en 2025,
- 2 452 497 € HT en 2026,
- 1 788 921 € HT en 2027.

Le solde des acquisitions, correspondant aux terrains restant à maîtriser dans le cadre de la DUP, demeure inscrit à l'issue de la procédure.

Travaux

Ce poste est valorisé à hauteur de 22 510 249 € sans changement.

- Les travaux de la première tranche ont été réalisés entre 2022 et 2023.
- Les travaux du solde de l'opération sont programmés à partir de 2028, sous réserve de l'aboutissement des procédures réglementaires.



Honoraires

Ce poste s'élève à 2 463 070 €, en cohérence avec la programmation de la ZAC et les besoins liés à l'intensification des études et de l'ingénierie engagées en 2025.

Frais divers

Ce poste est valorisé à hauteur de 492 359 €, ajusté aux besoins de l'opération et réparti jusqu'au terme de la concession.

Participations aux équipements publics

Ce poste est arrêté à 800 000 €, correspondant à la restructuration de la RD 113.

La dépense demeure positionnée en 2030-2031, en accompagnement du raccordement de la ZAC.

Charges financières

Les charges financières correspondent aux intérêts des emprunts nécessaires au maintien d'une trésorerie positive. Leur montant global est maintenu. La répartition annuelle est toutefois ajustée afin de tenir compte des besoins de financement à compter de 2027, destinés à soutenir la trésorerie dans l'attente de l'encaissement des recettes de cession.

> Recettes :

Le montant total des recettes est arrêté à **45 951 095 €**, en augmentation de **50 809 €** par rapport au bilan financier précédent.

Cette évolution résulte de la constatation de produits financiers en 2025 et d'un remboursement ENEDIS.

Cessions de terrains

Les recettes prévisionnelles de cessions s'établissent à **40 484 101 €**.

Au 31 décembre 2025, la commercialisation demeure concentrée sur la première tranche. Un lot sera encore commercialisé en 2026.

Les recettes liées aux tranches ultérieures restent conditionnées :

- à l'achèvement de la maîtrise foncière,
- à l'aboutissement des procédures administratives en cours (autorisation environnementale, DUP, mise en compatibilité du PLUi),
- et à la validation des phases opérationnelles suivantes.

Leur réalisation est principalement positionnée à partir de 2027, sous réserve du respect du calendrier prévisionnel.

Participations

Les recettes issues des participations sont arrêtées à **5 327 697 €**.

Elles comprennent :

- la participation financière initiale du concédant (la commune des Pennes Mirabeau avant 2017), destinée au financement des études préalables,
- les participations de ZAC dues par les constructeurs autonomes, principalement sur les secteurs déjà urbanisés. Leur encaissement est directement lié au rythme de réalisation des opérations privées.

Autres produits

Les autres produits s'élèvent à **10 500 €** en augmentation de 10 000€. Ils correspondent à des encaissements ponctuels, sans caractère pérenne.

Produits financiers

Les produits financiers s'élèvent à **128 798 €** en augmentation de 40 809€ en 2025.



Résultats d'exploitation

Les dépenses prévisionnelles de l'opération s'établissent à **45 847 875 €**.

Les recettes prévisionnelles s'établissent à **45 951 095 €**.

Le résultat d'exploitation passe de 52 412 € en 2024 à **103 220 €** en 2025.

Ce résultat intègre notamment :

- les produits financiers constatés en 2025 pour 40 809€,
- les autres produits ponctuels pour 10 000 €,

L'équilibre financier de l'opération est ainsi maintenu.

3. Trésorerie

Les ventes anticipées en 2024 ont permis d'assurer une trésorerie positive de l'opération. Aucun financement n'est nécessaire en 2025 et 2026. Le financement qui sera nécessaire pour les années à venir dès 2027 sera travaillé avec le concédant en corrélation avec la prorogation des acquisitions et la programmation de la concession. Le besoin prévisionnel est d'ores et déjà anticipé dans le bilan.

4. Démarche environnementale

Concernant l'aménagement privé, la démarche environnementale est encadrée par le Cahier des Charges de Cession des Terrains de ZAC qui s'impose à chaque acquéreur. Le contrôle du respect des mesures s'effectue lors de l'instruction des permis et à la conformité.

Concernant l'aménagement public, il sera mis en œuvre par :

- une opération permettant de produire une urbanisation économe en foncier favorisant la mise en valeur des espaces naturels qui structurent le site,
- un réseau de déplacement favorisant la mobilité douce,
- un système de noues et bassins de rétention qui favorise l'infiltration dans le sol des eaux récoltées,
- un éclairage à LED des voiries permettant l'économie d'énergie,
- la plantation d'essences végétales méditerranéennes peu consommatrices d'eau.

En outre, le projet conjugue la mixité des formes urbaines avec la mixité sociale sur l'ensemble de la ZAC.

Enfin, la S.P.L.A Pays d'Aix Territoires se rapprochera en 2026 du réseau Envirobat pour engager la ZAC dans une labélisation Quartier Durable Méditerranéen (QDM).

5. Acquisitions / cessions

Acquisitions :

L'acte d'acquisition des terrains constitutifs du stock foncier a été signé le 12 novembre 2025 avec l'EPF PACA.

Section	N° cadastral	Lieu-dit / Adresse	Surface (m²)	Nature du bien
CO	25	Le Grand Verger	6 328	Terrain
CO	26	Le Grand Verger	2 400	Terrain
CO	135	Le Grand Verger	121	Terrain

CO	368	Le Grand Verger	612	Terrain
CO	375	Le Grand Verger	5 411	Terrain
CO	381	Le Grand Verger	863	Terrain
CO	99	Le Grand Verger	2 167	Terrain
CO	206	Le Grand Verger	806	Maison + terrain
CO	209	1 Impasse des Pignes	2 044	Maison + terrain
CO	210	Le Grand Verger	1 216	Maison + terrain
CO	53	Le Grand Verger	1 335	Terrain (ruine)
CO	54	Le Grand Verger	2 800	Terrain (ruine)
CO	187	Le Grand Verger	6 831	Terrain (ruine)
CO	239	313 chemin du soleil couchant	823	Maison + terrain
CO	575	Le Grand Verger	664	Maison + terrain
CO	576	Le Grand Verger	1 543	Maison + terrain
CO	577	Le Grand Verger	1 400	Maison + terrain
CO	376	Le Grand Verger	29	Terrain
CO	377	Le Grand Verger	509	Terrain
CO	379	Le Grand Verger	2 951	Terrain
CO	382	Le Grand Verger	122	Terrain
CO	27	Le Grand Verger	1 548	Terrain
CO	157	Le Grand Verger	962	Terrain
CO	158	Le Grand Verger	165	Terrain
CO	159	Le Grand Verger	3 125	Terrain
CO	165	Le Grand Verger	89	Terrain
CO	364	Le Grand Verger	2 224	Terrain
CO	366	Le Grand Verger	2 311	Terrain
CO	367	Le Grand Verger	3 733	Terrain
CO	421	Le Grand Verger	19	Terrain
CO	422	Le Grand Verger	205	Terrain
CO	424	Le Grand Verger	1 805	Terrain
CO	426	Le Grand Verger	6	Terrain
CO	428	Le Grand Verger	415	Terrain
CO	400	Le Grand Verger	449	Terrain
CO	456	Le Grand Verger	2 230	Terrain
CO	448	Le Grand Verger	309	Terrain
CO	250	Le Grand Verger	210	Terrain
CO	445	Le Grand Verger	691	Terrain
CO	246	Le Grand Verger	111	Terrain
CO	193	Le Grand Verger	24 603	Terrain
CO	195	Le Grand Verger	866	Terrain
CP	13	Fonchenelle	1 526	Terrain



CP	14	Fonchenelle	1 123	Terrain
CP	15	Fonchenelle	798	Terrain
CP	126	Fonchenelle	280	Terrain
CP	128	Fonchenelle	966	Terrain
CO	547	Le Grand Verger	1 993	Terrain
CO	549	Le Grand Verger	28	Terrain
CO	550	Le Grand Verger	808	Terrain
CO	551	Le Grand Verger	17	Terrain
CO	552	Le Grand Verger	2 122	Terrain

La cession du stock foncier a été conclue pour un prix hors taxe de 4 904 995,61 € HT, assorti d'un paiement échelonné jusqu'en 2027. La TVA est appliquée selon le régime de la marge.

Cessions :

Il s'agit de la vente 2025 du lot 38 de la première tranche d'aménagement :

LOT	NOMS ACQUEREURS	SURFACE	SDP	PRIX TTC	TVA	PRIX HT	DATE PUV	DATE ACTE
38	TASHJIAN	465	140	225 000	37 500,00	187 500,00	25/02/2025	04/12/2025

6. Bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances de trésorerie

En 2019, la Métropole a consenti une avance de 300 000 € remboursable au 31 décembre 2021. Cette avance sera remboursée en 2026 dès réception du titre exécutif du trésor qui n'a pas été édité avant le 31 décembre 2025.

7. Subventions

Sans objet.

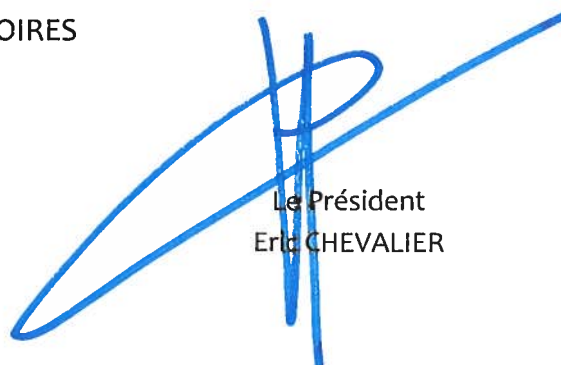
8. Rapport sur l'exercice des prérogatives publiques

Par d'action sur l'exercice 2025.

Les membres du Conseil Administration adoptent le présent Compte Rendu Annuel à la Collectivité.



Extrait certifié conforme
au procès-verbal du Conseil
d'Administration de la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES



Le Président
Eric CHEVALIER



Ligne	Intitulé	Bilan	Réalisé	Fin 2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Bilan	Ecart
		Approuvé	Total	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Nouveau	
1	RESULTAT D'EXPLOITATION	52 411	-1 841 251	3 259 444	-5 100 695	-315 119	-628 250	-8 212 512	1 330 350	-185 918	6 404 082	741 082	1 514 934	1 879 042	-583 220	103 220	50 809
2	DEPENSES	-5 847 875	10 710 382	5 371 378	5 338 004	-81 619	628 250	8 212 512	3 655 000	6 153 000	1 998 000	-661 000	-864 000	3 899 892	583 220	-5 847 875	
3	ETUDES	864 049	568 198	372 714	195 484	145 851	150 000	6 140 262	50 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000		864 049	
4	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	12 674 288	6 300 026	1 393 684	4 906 342	34 000	50 000	1 160 000	2 667 000	4 785 000	770 000	3 945 000	4 076 000	3 106 000	282 220	12 674 288	
5	TRAVAUX	22 510 249	1 819 029	1 794 249	24 780			186 000	192 000	206 000	158 000	404 000	368 000	477 000	75 000	22 510 249	
6	HONORAIRES	2 463 071	238 025	208 405	29 620	97 046	62 000	45 000	47 000	42 000	50 000	42 000	50 000	68 000	26 000	2 463 071	
7	FRAIS DIVERS	492 359	63 887	62 359	1 529	23 472	35 000									492 359	
8	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	800 000														800 000	
9	CHARGES FINANCIERES	2 393 859	14 967	14 967			150 000	500 000	500 000	500 000	400 000	150 000	150 000	28 892		2 393 859	
10	REMUNERATIONS	3 650 000	1 706 250	1 525 000	181 250	181 250	181 250	181 250	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	3 650 000	
11	RECETTES	-45 900 286	8 869 131	8 630 822	238 309	166 500			4 986 350	5 967 082	8 402 082	5 402 082	6 378 934	5 778 934		-45 951 095	50 809
12	CESSIONS TERRAINS ET IMMOBILIES	40 484 100	7 672 137	7 484 637	187 500	166 500			4 986 350	5 967 082	6 267 082	3 267 082	6 378 934	5 778 934		40 484 101	
13	PARTICIPATIONS	5 327 697	1 057 697	1 057 697							2 135 000	2 135 000				5 327 697	
14	Participations concordant	405 902	405 902	405 902												405 902	
15	Participations constructeurs	4 921 795	651 795	651 795							2 135 000	2 135 000				4 921 795	
16	SUBVENTIONS																
17	AUTRES PRODUITS	500	10 500	500	10 000											10 500	10 000
18	PRODUITS FINANCIERS	87 989	128 798	87 989	40 809											128 798	40 809
19	REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS																
20	FINANCEMENT		300 000	300 000		-300 000	3 000 000	8 000 000				-8 000 000		-3 000 000			
21	AMORTISSEMENTS	2 057 815	1 757 815	1 757 815		300 000						8 000 000		3 000 000		13 057 815	11 000 000
22	EMPRUNTS (REMBOURSEMENT)	2 057 815	1 757 815	1 757 815		300 000						8 000 000		3 000 000		13 057 815	11 000 000
23	AVANCES (REMBOURSEMENT)																
24	TRESORERIE (SORTIES)																
25	MOBILISATIONS	2 057 815	2 057 815	2 057 815			3 000 000	8 000 000								13 057 815	11 000 000
26	EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)	1 757 815	1 757 815	1 757 815			3 000 000	8 000 000								12 757 815	11 000 000
27	AVANCES (ENCAISSEMENTS)	300 000	300 000	300 000												300 000	
28	TRESORERIE (ENTREES)																
29	TRESORERIE			3 685 444	2 816 554	296 128	215 380	2 868	1 333 218	1 147 300	7 551 382	292 464	1 807 398	686 440	103 220	103 220	

