

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-036-19367/26/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 Pallières II aux Pennes Mirabeau
163372**

Monsieur le Président 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 urbanisée, 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 du 19 octobre 2017, cette opération a été déclarée d'intérêt métropolitain. Le Conseil de Métropole du 28 juin 2018 a approuvé le transfert effectif de l'opération à la Métropole actant son périmètre ainsi que la date du transfert de maîtrise d'ouvrage.

Une première tranche de 38 logements individuels a été réalisée entre 2022 et 2025 sur laquelle il reste deux lots à la vente.

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. Un avenant n°4 approuvé en octobre 2025 a validé le transfert de la mission foncière à la SPLA et a prolongé la durée de la concession de 7 années, soit jusqu'au 1^{er} juin 2035.

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 2025 a été présenté au Conseil d'Administration de la SPLA le 24 février 2026.

Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité

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

- **Commercialisation :**

La commercialisation de la première tranche s'est poursuivie en 2025.

- **Foncier :**

Depuis 2016, l'EPF PACA chargé de la mission foncière dans le cadre d'une Convention d'Intervention Foncière a réalisé des acquisitions mais n'a pu mener les négociations amiables faute d'accords avec les propriétaires de certains tènements.

Le concédant a décidé de confier la mission foncière à la SPLA par avenant n°4, y compris par voie d'expropriation pour cause d'Utilité Publique. Le stock foncier de l'opération racheté par la SPLA est de 5 568 570,93€ HT échelonné sur trois années. L'acte de cession a été signé le 12 novembre 2025.

- **Etudes et procédures administratives :**

En 2024, le schéma d'aménagement a été repris pour intégrer des contraintes règlementaires (PPRIF et ruissellement urbain).

Ce travail de reconfiguration globale du schéma d'aménagement s'est finalisé en 2025 avec la production d'études techniques et la réactualisation des études environnementales. Une étude de marché visant à consolider les prix de cession de charges foncières a également permis de fiabiliser le bilan financier de l'opération.

Cette reprise du schéma d'aménagement porte à la fois sur l'organisation spatiale du site, la hiérarchisation des voiries, la gestion des eaux pluviales, l'implantation des équipements publics et la gradation des hauteurs bâties, ainsi que du volet paysager de l'opération. Le Comité de pilotage du 5 juin 2025 a validé le nouveau schéma d'aménagement.

Dans le précédent CRAC, le montant prévisionnel des dépenses pour 2025 s'élevait à 1 195 717 €HT pour un montant réalisé de 5 339 004 €HT. Ce différentiel s'explique par l'acquisition sur l'exercice 2025 du stock foncier détenu par l'EPF PACA. La totalité de la dépense a été constatée en 2025 malgré un échéancier de paiement sur trois années.

Le montant prévisionnel des recettes s'élevait à 354 000 €HT pour l'année 2025 pour un montant réalisé de 238 309 €HT. Cet écart s'explique par le décalage de la vente du lot 31 dont la réitération des actes, suite à un désistement, est reportée sur l'exercice 2026.

Evolution du bilan

Le nouveau bilan prévisionnel actualisé de l'opération est stable à 45,9 millions d'€HT. Les recettes de cession permettent d'équilibrer le bilan, sans participation publique du concédant.

Le montant des dépenses est identique à celui de 2024. Le montant des recettes est en augmentation de 51 802 € par rapport au bilan approuvé en 2024, du fait de l'augmentation des produits financiers et d'une recette de Enedis.

Perspectives 2026

Il est prévu de réaliser les actions suivantes en 2026 :

- Fin de la commercialisation de la première tranche,
- En 2026 seront engagées des procédures administratives qui se poursuivront sur les années 2027 et 2028. D'une part, une demande d'autorisation environnementale unique (AEU) sera déposée, regroupant l'ensemble des autorisations requises au titre du Code de l'environnement et du Code forestier. D'autre part, un Dossier de DUP portant mise en compatibilité du PLUi sera déposé. Une enquête publique conjointe aura lieu pour la DUP et l'AEU.
- 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.
- Réflexion sur les modalités de financement permettant d'assurer une trésorerie positive sur les exercices à venir.

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° 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 la 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 la 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 la 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 la Métropole du 26 juin 2025 approuvant l'avenant n°3 au traité de concession ;
- La délibération URBA-023-18622/25/CM du Conseil de la Métropole du 6 octobre 2025 approuvant l'avenant n°4 au traité de concession ;
- La délibération n°HN-006-19161 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 ZAC de Pallières II aux Pennes Mirabeau.

Délibère

Article unique :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC 2025) de la SPLA Pays d'Aix Territoires relatif à la ZAC de Pallières II aux Pennes Mirabeau.

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