

## 2020\_CT2\_171

**OBJET : Développement économique et emploi - Zones d'activités - AVIS - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2019 de la concession d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté de Pallières II aux Pennes-Mirabeau passée avec la SPLA Pays d'Aix Territoires**

---

Le 8 octobre 2020, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, s'est réuni en session ordinaire au Complexe Sportif du Val de l'Arc à Aix-en-Provence, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 2 octobre 2020, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Etaient Présents** : JOISSAINS MASINI Maryse – AMAR Daniel – AMIEL Michel – ARDHUIN Philippe – BARRET Guy – BENKACI Moussa – BIANCO Kayané – BONFILLON Béatrice – BOULAN Michel – BRAMOULLÉ Gérard – CANAL Jean-Louis – CESARI Martine – CHAUVIN Pascal – CIOT Jean-David – CORNO Jean-François – DELAVET Christian – DESVIGNES Vincent – DI CARO Sylvaine - FERNANDEZ Stéphanie – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GARCIN Eric – GERARD Jacky – GOMEZ André – GOURNES Jean-Pascal – GRANIER Hervé – GRUVEL Jean-Christophe – GUINIERI Frédéric – LANGUILLE Vincent – MARTIN Régis – MERCIER Arnaud – MORBELLI Pascale – PELLENC Roger – PENA Marc – POUSSARDIN Fabrice – RAMOND Bernard – ROVARINO Isabelle – RUIZ Michel – SERRUS Jean-Pierre – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – SLISSA Monique – TAULAN Francis – VINCENT Jean-Louis

**Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales** : BURLE Christian donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – CRISTIANI Georges donne pouvoir à MARTIN Régis – CONTÉ Marie-Ange donne pouvoir à PELLENC Roger – DAGORNE Robert donne pouvoir à BARRET Guy – FILIPPI Claude donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse – HUBERT Claudie donne pouvoir à PENA Marc – SANNA Valérie donne pouvoir à GRANIER Hervé

**Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir** : CHARRIN Philippe – JOISSAINS Sophie – KLEIN Philippe – MALLIÉ Richard – PAOLI Stéphane – PETEL Anne-Laurence – VENTRON Amapola – ZERKANI-RAYNAL Karima

**Secrétaire de séance** : BIANCO Kayané

**Monsieur Roger PELLENC** donne lecture du rapport ci-joint.

**RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX**

**Développement économique et emploi  
Zones d'activités**

■ Séance du 8 octobre 2020

05\_1\_04

■ **Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2019 de la concession d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté de Pallières II aux Pennes-Mirabeau passée avec la SPLA Pays d'Aix Territoires**

Madame le Président soumet pour avis au Conseil de Territoire le rapport suivant :

## RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

### Cohérence territoriale, planification, politique foncière, urbanisme et aménagement

#### ■ Séance du 15 Octobre 2020

14

#### URBA 014-15/10/20 BM

#### ■ Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2019 de la concession d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté de Pallières II aux Pennes-Mirabeau passée avec la SPLA Pays d'Aix Territoires

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, commerces de proximité, activités et équipements publics. Ce projet d'extension 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.

Le programme prévisionnel de construction prévoit 96 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher :

- 90 000 m<sup>2</sup> de surface dédié à de l'habitat (environ 1000 logements) dont 30 % de logements sociaux. En terme de formes urbaines, le programme de logements sera réparti de la manière suivante :
  - 64 % de logement collectif
  - 24 % en habitat groupé
  - 12% en habitat individuel
- 6 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher dédiée à du commerce de proximité et des activités.

Le programme des équipements publics prévoit :

- Des équipements d'infrastructures : un mail central, des voiries, des parkings, une place centrale et un parvis, les bassins de rétention et d'infiltration, des aménagements paysagers, un carrefour sur la RD113

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20201008-2020\_CT2\_171-  
DE  
Date de télétransmission : 20/10/2020  
Date de réception préfecture : 20/10/2020

- Des équipements de superstructures : un groupe scolaire, une crèche, un city-parc et des services publics de proximité

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.

Au travers du traité de concession, le concessionnaire est chargé de :

- Acquérir le foncier nécessaire à la réalisation du programme de construction ; sachant que dans cette opération l'EPF PACA est chargé de la maîtrise foncière du terrain d'assiette de l'opération.
- Procéder à toutes études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet ;
- Démolir les bâtiments existants le cas échéant nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement ;
- Réaliser tous les équipements concourant à l'opération globale d'aménagement, intégrés au programme de l'opération en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération ;
- Commercialiser le foncier aménagé ;
- Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération.

La SPLA du Pays d'Aix 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 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 global actualisé, faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser ;
- Le plan global de trésorerie actualisé, faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;
- Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé ;
- 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 de trésoreries ;
- Le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques, de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.

La SPLA du Pays d'Aix a ainsi transmis à la Métropole le Compte Rendu Annuel à la Collectivité pour l'année 2019.

Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité :

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20201008-2020_CT2_171- DE Date de télétransmission : 20/10/2020 Date de réception préfecture : 20/10/2020
---

- Activité de la concession sur l'exercice écoulé (2019) :

Concernant la maîtrise foncière :

- Les négociations foncières conduites par l'EPF PACA ont permis d'obtenir un accord de principe d'un propriétaire foncier de terrains situés en continuité de foncier déjà maîtrisé par la ville à l'Ouest de la ZAC (secteur ouvert à l'urbanisation).
- Des discussions ont été entreprises avec l'Etat pour l'acquisition d'une parcelle lui appartenant.
- Dans le secteur est de la ZAC (non encore ouvert à l'urbanisation) les acquisitions et les négociations se poursuivent.

Concernant les études, un bureau d'étude technique a été désigné au terme d'une consultation pour la mission de maîtrise d'œuvre de la première tranche (conception VRD et viabilisation et suivi des travaux).

Le projet de cahier des charges de cessions de terrains (CCCT) pour la première tranche est en cours de rédaction.

La Ville des Pennes Mirabeau souhaite réaliser une crèche municipale sur un terrain de la ZAC initialement destiné à la réalisation d'un parking public. Le comité de pilotage du 18 décembre 2019 a donné son accord. Le projet sera financé par la commune. La modification du dossier de réalisation de la ZAC ainsi que l'élaboration d'un CCCT spécifique sera nécessaire.

- Evolution du bilan prévisionnel de l'opération :

En dépenses :

Le montant total des dépenses est arrêté à 43 493 127 € HT.

Aucune dépense complémentaire n'est nécessaire.

Le poste « rémunération du concessionnaire » demeure inchangé par rapport au CRAC précédent.

En recettes :

Le montant total des recettes est arrêté à 44 053 931 € HT, soit une augmentation de 448 352 € HT par rapport à l'exercice précédent. Le comité de pilotage du 18 décembre 2019 ayant acté un changement de répartition en entre les produits vendus pour permettre la réalisation d'un plus grand nombre de logements sociaux.

En effet, au bilan 2018, il était acté :

- 30% de logements sociaux,
- 60% de logements libres,
- 10% de logements à prix maîtrisé

La nouvelle répartition retranscrite au bilan 2019 est :

- 35% de logements sociaux
- 65% de logements libres

Le résultat d'exploitation est à ce stade positif avec un montant de 560 805 euros.

- Perspectives 2020 :

En 2020, il s'agira de :

- Mettre en œuvre la première tranche de la ZAC :
  - o Finaliser l'acquisition du foncier permettant la réalisation de la première tranche de l'opération

- Lancer la consultation des entreprises pour la viabilisation de la première tranche de la ZAC
  - Finaliser les cahiers des charges de cession de terrains de la ZAC
  - Lancement de la commercialisation de la première tranche de la ZAC
- Déposer un dossier de Déclaration d'utilité Publique par l'EPF PACA pour assurer la maîtrise complète de l'assiette foncière de l'opération
  - Modifier le dossier de réalisation pour :
    - - permettre la réalisation du projet de crèche communale ;
    - - intégrer la modification de la répartition du programme de logements (35% de logement sociaux et 65% de libre) ;
    - - le cas échéant après validation du comité de pilotage modifier la possibilité de réalisation du programme à hauteur de 25% par des prioritaires privés.

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 ;
- 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 HN001-17/07/20 CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération du Conseil de Métropole n°URB 029-4188/18/CM du 28 juin 2018 actant le transfert de l'opération « ZAC des Pallières 2 » aux Pennes Mirabeau ;
- La délibération du Bureau de Métropole n°URB 031-4377/18/BM du 18 octobre 2018 approuvant l'avenant n°2 avec la SPLA Pays d'Aix Territoires relatif à la concession d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concertée Pallières 2 aux Pennes Mirabeau ;
- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2019 de l'opération « ZAC Pallières 2 » transmis par la SPLA du Pays d'Aix ci-joint.

**Oui le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Considérant**

- Qu'il convient d'approuver le compte rendu annuel à la collectivité établi au 31 décembre 2019 de la concession d'aménagement passée avec la SPLA Pays d'Aix Territoires.

**Délibère**

**Article unique :**

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité ci-annexé relatif à la ZAC Pallières II établi au 31 décembre 2019 par la SPLA Pays d'Aix Territoire.

Pour enrôlement,  
Le Vice-Président Délégué  
Commande publique,  
Transition écologique et énergétique,  
Aménagement, SCOT et planification

Pascal MONTECOT

**OBJET : Développement économique et emploi - Zones d'activités - AVIS - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2019 de la concession d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté de Pallières II aux Pennes-Mirabeau passée avec la SPLA Pays d'Aix Territoires**

---

Vote sur le rapport

Inscrits	58
Votants	50
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	50
Majorité absolue	26
Pour	50
Contre	0
Ne prennent pas part au vote	0

**Etai(en)t présent(s) et ont voté contre :**

Néant

**Etai(en)t excusé(s) et ont voté contre :**

Néant

**Etai(en)t présent(s) et se sont abstenus :**

Néant

**Etai(en)t excusé(s) et se sont abstenus :**

Néant

Après en avoir délibéré, le Conseil de Territoire décide à l'unanimité de donner un avis favorable sur le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil de Territoire présents

**Maryse JOISSAINS MASINI**



Signé, le **20 OCT. 2020**

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20201008-2020\_CT2\_171-  
DE  
Date de télétransmission : 20/10/2020  
Date de réception préfecture : 20/10/2020