

2021_CT2_370

OBJET : Développement économique et emploi - Zones d'activités - AVIS - Concession d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté de Pallières II aux Pennes-Mirabeau passée avec la SPLA Pays d'Aix Territoires - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2020

Le 30 septembre 2021, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à la Salle polyvalente Reine Jeanne à Ventabren, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 23 septembre 2021, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales.

Etaient Présents : AMAR Daniel – AMIEL Michel – ARDHUIN Philippe – BARRET Guy – BONFILLON CHIAVASSA Béatrice – BOULAN Michel – BRAMOULLÉ Gérard – BUCHAUT Romain – CHARRIN Philippe – CHAUVIN Pascal – CIOT Jean-David – CONTÉ Marie-Ange – CRISTIANI Georges – DELAVET Christian – DESVIGNES Vincent – DI CARO Sylvaine – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GARCIN Eric – GOURNES Jean-Pascal – GRANIER Hervé – GRUVEL Jean-Christophe – GUINIERI Frédéric – HUBERT Claudie – JOISSAINS Sophie – KLEIN Philippe – LANGUILLE Vincent – MALLIÉ Richard – MARTIN Régis – MERCIER Arnaud – MORBELLI Pascale – PENA Marc – PETEL Anne-Laurence – ROVARINO Isabelle – RUIZ Michel – TAULAN Francis – VENTRON Amapola – 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 : BENKACI Moussa donne pouvoir à TAULAN Francis – BURLE Christian donne pouvoir à GRUVEL Jean-Christophe – CANAL Jean-Louis donne pouvoir à CRISTIANI Georges – CESARI Martine donne pouvoir à GOURNES Jean-Pascal – DAGORNE Robert donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – FERNANDEZ Stéphanie donne pouvoir à TAULAN Francis – FILIPPI Claude donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – GÉRARD Jacky donne pouvoir à BARRET Guy – JOISSAINS MASINI Maryse donne pouvoir à JOISSAINS Sophie – PELLENC Roger donne pouvoir à CONTÉ Marie-Ange – POUSSARDIN Fabrice donne pouvoir à BUCHAUT Romain – SERRUS Jean-Pierre donne pouvoir à VENTRON Amapola – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre donne pouvoir à DI CARO Sylvaine – ZERKANI-RAYNAL Karima donne pouvoir à JOISSAINS Sophie

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : BIANCO Kayané – CORNO Jean-François – PAOLI Stéphane – RAMOND Bernard – SANNA Valérie – SLISSA Monique

Secrétaire de séance : LANGUILLE Vincent

Rapporteur Michel AMIEL donne lecture du rapport ci-joint.

RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX

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

■ Séance du 30 Septembre 2021

05_1_14

■ **Concession d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté de Pallières II aux Pennes-Mirabeau passée avec la SPLA Pays d'Aix Territoires - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2020**

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 7 Octobre 2021

30

URBA 030-07/10/21 BM

■ Concession d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté de Pallières II aux Pennes-Mirabeau passée avec la SPLA Pays d'Aix Territoires - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2020

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 d'extension 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.

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.

Dans le cadre 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 2020.

Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité

Compte rendu de l'année 2020

Les principaux événements de l'année 2020 :

- Concernant la maîtrise foncière :
 - Les négociations foncières portées par l'EPF PACA en 2019 se sont poursuivies, un terrain a pu être acquis dans la tranche 1 de l'opération.
 - L'EPF PACA a cédé à la SPLA Pays d'Aix Territoires l'ensemble des terrains nécessaires à la réalisation de la tranche 1 de l'opération ainsi que le foncier de la future crèche municipale. Le coût de cession de ces parcelles s'élève à 1 355 967,42€ HT.

- Concernant les procédures :
 - Le Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) et ses annexes architecturales, paysagères, environnementales et techniques a été approuvé en décembre 2020 par la Métropole.
 - Afin de pouvoir acquérir le foncier nécessaire à la tranche 1, la SPLA Pays d'Aix a sollicité un emprunt d'un montant de 1 387 697 € qui a été garanti à hauteur de 80% par la Métropole par délibération du conseil de Métropole du 15 octobre 2020.
 - Une modification du dossier de réalisation a été approuvée en Conseil métropolitain pour acter le souhait de la ville de réaliser une crèche municipale sur un terrain de la ZAC initialement dédié à la réalisation d'un parking public.
 - Le comité de pilotage a décidé de lancer la déclaration d'utilité publique. Cette procédure permettra de maîtriser, par voie d'expropriation, le foncier nécessaire à l'aménagement du reste de la ZAC qui ne serait pas acquis dans le cadre d'une négociation foncière amiable. Il a également été décidé que 100% du programme de construction de l'opération sera commercialisé par l'aménageur, supprimant de fait la part des 25% qui pouvait jusqu'alors être réalisée dans le cadre du régime des participations de ZAC (cf/ article L311-4 du code de l'urbanisme).

- Concernant les études
 - Les études techniques engagées en 2019 se sont poursuivies, la maîtrise d'œuvre a présenté le dossier technique.

- Concernant la commercialisation :
 - Le comité de pilotage a validé la cession d'un macro lot de 3 660m² de la tranche 1 à un opérateur au prix de 1 100 000€ HT. Cet opérateur s'engage à réaliser le programme de construction et la voie de desserte, celle-ci sera ultérieurement rétrocédée à l'aménageur. Le dossier de réalisation sera modifié en ce sens en 2021.

Evolution du bilan prévisionnel de l'opération

- En dépenses :

Le montant total des dépenses est arrêté à 44 064 110 € HT, en augmentation de 570 983 € HT par rapport au dernier bilan.

Cette augmentation s'explique principalement par la suppression de la possibilité de réaliser 25% de la constructibilité du programme de la ZAC dans le cadre du régime des participations financières exigibles au titre de l'article L311-4 du code de l'urbanisme. Dans ces conditions 100% du foncier nécessaire à la réalisation du programme d'aménagement doit être acquis.

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

- En Recettes :

Le montant total des recettes est arrêté à 44 064 110 € HT, soit une augmentation de 10 179 € HT par rapport à l'exercice précédent.

L'opération est équilibrée et le résultat d'exploitation est à zéro en diminution de 560 804 € par rapport au dernier bilan. Il n'est pas attendue de participation d'équilibre de la Métropole pour cette opération.

Perspectives 2021

En 2021, les principaux objectifs sont :

- L'EPF déposera le dossier de DUP pour instructions par les services de l'Etat.
- L'acte de cession à la Ville des Pennes Mirabeau du foncier de la crèche municipale sera signé 1er trimestre 2021.
- La promesse de vente concernant la cession d'un macro lot de la tranche 1 sera conclue avec HECTARE.
- Le PRO de la première tranche a été réalisé par la maîtrise d'œuvre ; celui-ci est en cours de validation auprès des différents services (ville, métropole, concessionnaires).
- Après validation du PRO, le DCE pourra être établi permettant un démarrage des travaux de la 1ere tranche dernier trimestre 2021.
- A partir de 2021, les besoins de trésorerie de l'opération nécessiteront la mise en place d'un financement adapté pour assurer un équilibre financier annuel (emprunt, participation, avance...). Les propositions seront présentées en comité de pilotage pour validation.

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 ;
- Le décret 2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Bureau de la Métropole ;
- La délibération FAG 021-5718/19/CM du 28 mars 2019 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.

Où 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 2020 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 au 31 décembre 2020 de la SPLA Pays d'Aix Territoires relatif à la concession d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté de Pallières II aux Pennes-Mirabeau.

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

Pascal MONTECOT

SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES

Métropole Aix Marseille Provence

ZAC PALLIERES II
Les pennes-Mirabeau

Compte Rendu Annuel à la Collectivité

1. Introduction

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 à la Commune en tant que concédant de l'opération.

2. Note de conjoncture

La note suivante présente l'état d'avancement pour l'année 2020 de l'opération.

✚ **Foncier :**

Conformément au contrat de concession, l'EPF PACA a l'exclusivité de la mission d'acquisition par voie amiable ou d'expropriation de l'ensemble des terrains non maîtrisés sur le périmètre de la ZAC et nécessaire à son aménagement.

Pour sa part, la SPLA Pays d'Aix Territoires rachète à l'EPF PACA les terrains ainsi maîtrisés selon les besoins opérationnels de la ZAC.

Durant l'année 2020, les négociations foncières portées par l'EPF PACA se sont poursuivies permettant d'acquérir le 12 octobre 2020 le terrain de M. AMPHOUX situé dans la phase 1 d'aménagement.

Consécutivement, l'ensemble du stock foncier correspondant d'une part, à la première tranche d'aménagement de la ZAC et d'autre part, au foncier de la future crèche municipale a été cédé par l'EPF PACA à la SPLA Pays d'Aix Territoires par acte signé le 14 décembre 2020. Le coût de cession de ces parcelles s'élève à 1 355 965,42€ HT.

Pour cette acquisition, la SPLA Pays d'Aix Territoires a sollicité un emprunt d'un montant de 1 387 697 € qui a été garanti à hauteur de 80% par la Métropole par délibération du conseil de Métropole du 15 octobre 2020.

✚ **Procédures**

En 2019, le projet de Cahier des Charges de Cession de Terrains et ses annexes architecturales paysagères, environnementales et techniques concernant la tranche 1 a été réalisé et validé par le Comité de pilotage du 24 septembre 2020. Le CCCT a été approuvé en décembre 2020 par la Métropole.

Par ailleurs, la ville des Pennes Mirabeau a émis le souhait de réaliser une crèche municipale sur un terrain de la ZAC initialement dédié à la réalisation d'un parking public. Le Comité de Pilotage du 18 décembre 2019 a donné un accord pour intégrer cet équipement dans le périmètre de la ZAC. Il a été précisé néanmoins que ce projet serait financé par la Commune.

Une modification du programme des équipements publics du dossier de réalisation de la ZAC a été nécessaire, elle a été approuvée au conseil de Métropole du 15 octobre 2020.

✚ **Etudes :**

En 2019, considérant les accords fonciers avancés permettant d'envisager la réalisation d'une première tranche d'aménagement, la SPLA a lancé les études de viabilisation du secteur considéré.

En 2020, le dossier technique niveau AVP a été élaboré et présenté pour validation du comité de pilotage. Le dossier niveau PRO a ainsi été engagé. La consultation des entreprises est prévue en 2021.

✚ **Commercialisation**

Le comité de pilotage du 24 septembre 2020 a agréé la cession d'un macro-lot de 3 660m² situé dans la première tranche d'aménagement au groupe HECTARE au prix de 1 100 000 € HT. Conformément au programme d'aménagement de ZAC, le macro-lot pourra être subdivisé pour la réalisation de maisons individuelles. Hectare déposera en 2021 un permis d'aménager. Conformément aux accords pris, Hectare réalisera la voie de desserte de son opération qui sera ultérieurement rétrocédée à l'aménageur. Le dossier de réalisation de ZAC sera modifié dans ce sens en 2021.

Concernant les 43 lots de maisons individuelles composant le reste de la première tranche d'aménagement, il a été acté par le Comité de pilotage du 24 septembre 2020 qu'une séance de travail spécifique à la commercialisation devra être organisée en 2021 afin de fixer les conditions de commercialisation.

Par ailleurs, le comité de pilotage du 24 septembre 2020 a décidé de lancer la Déclaration d'Utilité Publique (DUP). Cette procédure conduite par l'EPF PACA permettra de maîtriser, par voie d'expropriation, l'ensemble des terrains nécessaires à l'aménagement du reste de la ZAC qui ne serait pas acquis dans le cadre d'une négociation foncière amiable. En accompagnement de cette procédure, le Comité de pilotage a décidé également que 100% du programme de construction de l'opération sera commercialisé par l'aménageur; supprimant, de fait, la part de 25% qui pouvait jusqu'alors être réalisée dans le cadre du régime des participations de ZAC (cf/ article L311-4 du code de l'urbanisme).

Prospectives

En 2021, l'EPF déposera le dossier de DUP pour instruction par les services de l'état.

L'acte de cession à la Ville des Pennes Mirabeau du foncier de la crèche municipale sera signé 1^{er} trimestre 2021.

La promesse de vente concernant la cession d'un macro lot de la tranche 1 sera conclue avec HECTARE.

Le PRO de la première tranche a été réalisé par la maîtrise d'œuvre ; celui-ci est en cours de validation auprès des différents services (ville, métropole, concessionnaires).

Après validation du PRO, le DCE pourra être établi permettant un démarrage des travaux de la 1ère tranche dernier trimestre 2021.

A partir de 2021, les besoins de trésorerie de l'opération nécessiteront la mise en place d'un financement adapté pour assurer un équilibre financier annuel (emprunt, participation, avance...). Les propositions seront présentées en comité de pilotage pour validation.

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

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

Ligne	Intitulé	TVA	Bilan								Bilan		
			Approuvé	Réalisé Total	Fin 2019	2020	2021	2022	2023	2024	Au delà	Nouveau	Ecart
	RESULTAT D'EXPLOITATION		560 804	-1 147 287	-72 750	-1 074 536	321 919	-522 039	-798 353	-3 501 204	5 646 964	0	-560 804
	DEPENSES		43 493 127	2 132 888	480 273	1 652 615	1 128 000	3 522 039	5 920 500	10 745 500	20 615 183	44 064 110	570 983
1	ETUDES		405 902	294 363	294 363		35 000	76 539				405 902	0
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIÉS		9 960 433	1 356 525		1 356 525		1 552 500	1 552 500	1 552 500	4 647 391	10 661 416	700 983
3	TRAVAUX		25 235 000				630 000	1 000 000	2 800 000	8 200 000	12 475 000	25 105 000	-130 000
4	HONORAIRES		1 946 992	42 440	23 700	18 740	103 000	133 000	323 000	573 000	772 552	1 946 992	0
5	FRAIS DIVERS		367 253	13 649	12 149	1 500	45 000	45 000	45 000	45 000	173 604	367 253	0
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS		1 000 000					400 000	600 000			1 000 000	
7	CHARGES FINANCIERES		2 327 547	911	61	850	40 000	40 000	100 000	100 000	2 046 636	2 327 547	0
8	REMUNERATIONS		2 250 000	425 000	150 000	275 000	275 000	275 000	500 000	275 000	500 000	2 250 000	0
9	Reprise TVA												
	RECETTES		44 053 931	985 601	407 522	578 079	1 449 919	3 000 000	5 122 147	7 244 296	26 262 147	44 064 110	10 179
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES		36 552 077				1 371 403	3 000 000	5 122 147	7 244 296	26 262 147	42 999 993	6 447 916
2	PARTICIPATIONS		7 500 234	983 118	405 902	577 216	78 516					1 061 634	-6 438 600
3	SUBVENTIONS												
4	AUTRES PRODUITS												
5	PRODUITS FINANCIERS		1 620	2 483	1 620	863						2 483	863
6	REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS												
9	Reprise TVA												
	FINANCEMENT			1 687 697	300 000	1 387 697	-300 000		6 000 000	-1 387 697	-6 000 000	0	0
	AMORTISSEMENTS		357 815	57 815	57 815		300 000			1 387 697	6 000 000	7 745 512	7 387 697
1	EMPRUNTS (REMBOURSEMENT)		57 815	57 815	57 815					1 387 697	6 000 000	7 445 512	7 387 697
2	AVANCES (REMBOURSEMENT)		300 000				300 000					300 000	
3	TRESORERIE (SORTIES)												
	MOBILISATIONS		357 815	1 745 512	357 815	1 387 697			6 000 000			7 745 512	7 387 697
1	EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)		57 815	1 445 512	57 815	1 387 697			6 000 000			7 445 512	7 387 697
2	AVANCES (ENCAISSEMENTS)		300 000	300 000	300 000							300 000	
3	TRESORERIE (ENTREES)												
	TRESORERIE				200 797	149 068	625 135	103 096	5 304 743	415 842	62 806	62 806	

> Dépenses :

Le montant total des dépenses est arrêté à 44 064 110 € en augmentation de 570 983 € par rapport au dernier bilan.

Études

Les dépenses restantes correspondent aux frais liées à la mise en œuvre des Cahier des Charges de Cessions de Terrains et ses annexes techniques.

Un premier CCCT applicable uniquement à la première tranche opérationnelle de la ZAC, constituée de maisons individuelles, a été approuvé par le concédant en décembre 2020. La facturation liée sera enregistrée sur l'exercice 2021.

Le solde de la facturation, lié au CCCT des phases ultérieures, est prévisionnellement porté en 2022.

Acquisitions et frais liés

Ce poste, correspondant aux acquisitions foncières nécessaires à la mise en œuvre de la ZAC, est valorisé à hauteur 10 661 416 € soit +700 983€ par rapport à l'exercice précédent.

Cette différence est liée à la décision du comité de pilotage de supprimer la possibilité de réaliser 25% de la constructibilité du programme de la ZAC dans le cadre du régime des participations financières exigibles au titre de l'article L311-4 du code de l'urbanisme. Dans ces conditions 100% du foncier nécessaire à la réalisation du programme d'aménagement doit être acquis.

Pour mémoire, le stock foncier est acquis par la SPLA Pays d'Aix Territoires auprès de l'EPF qui assurera seul les acquisitions auprès des propriétaires et le portage des terrains dans l'attente de la programmation des phases opérationnelles.

Les premières acquisitions ont été réalisées fin 2020 date à partir de laquelle l'EPF PACA était propriétaire de l'ensemble des terrains nécessaires au démarrage de la première tranche. Le coût d'acquisition pour les exercices 2020 est de 1 356 525€.

Le rythme d'acquisition postérieur est estimé à environ 1 500 000 € /an. Cette dépense est susceptible d'être modulée selon les délais d'aboutissement de la Déclaration d'Utilité Publique portée par l'EPF et le rythme général de l'opération.

Travaux

Ce poste est valorisé à hauteur de 25 105 000 € soit -130 000€ par rapport à l'exercice précédent.

Cette différence est liée à la décision du comité de pilotage qui a acté le fait que la voie de desserte du macro-lot à commercialiser à la société HECTARE serait directement réalisée par l'opérateur et donc retirée des dépenses du programme d'aménagement de la ZAC.

En outre, les travaux publics de viabilisation de la première tranche sont programmés à partir de fin 2021 en corrélation avec la commercialisation de phase 1.1 de l'opération (lots pour maisons individuelles).

Le montant des travaux nécessaires a été estimé à 1 630 000 € par le maître d'œuvre au stade du dossier PRO.

Une phase complémentaire de travaux (phase1.2), permettant de poursuivre l'aménagement de cette première tranche, est programmée provisionnement en 2023. Néanmoins, la maîtrise foncière des emprises nécessaires n'est pas totale. Un terrain restant encore à acquérir auprès de l'Etat par l'EPF permettra de consolider la programmation.

Les travaux de l'école sont reportés en 2024 car la maîtrise foncière des terrains est dépendante du dossier de DUP. L'EPF, qui porte cette procédure, doit adresser le dossier au service instructeur en 2021 ; la procédure pourrait alors aboutir fin 2023.

Honoraires

Ce poste s'élève à hauteur de 1 950 000€ sans changement par rapport au CRAC précédent.

Les dépenses constatées pour l'exercice 2020, 18 740 €, sont moindres que les prévisions du bilan de l'année précédente, 59 500 €. Cette différence s'explique par le rythme de la facturation des études de maîtrise d'œuvre. En effet, le dossier PRO de la phase 1 n'a été finalisé qu'en fin d'année 2020 après approbation du CCCT.

Les honoraires sont répartis annuellement en corrélation avec la programmation prévisionnelle de la ZAC.

Frais divers

Ce poste est valorisé à hauteur de 370 000 € répartis annuellement et de façon régulière.

Les dépenses constatées pour l'exercice 2020 correspondent à des reproductions de plans.

Le montant des dépenses non réalisées sur cet exercice est reporté dans le bilan.

Participations aux équipements publics

Ce poste est valorisé à hauteur de 1 000 000 € correspondant aux travaux de restructuration de la RD 113.

Cette dépense est reportée prévisionnellement sur l'exercice 2022-2023. Elle est envisagée en anticipation de la tranche 2 d'aménagement conformément aux préconisations de l'étude de circulation.

Charges financières

Les charges financières prévisionnelles sont corrélées au besoin de financement pour assurer une trésorerie positive sur la durée de la concession.

Le montant global est inchangé. Seule la répartition annuelle est ajustée à la programmation.

Si cela apparaît nécessaire, des modifications seront proposées au comité de pilotage selon le mode de financement de l'opération qui sera arrêté en 2021 (emprunt, participation, avance ...).

Rémunération

Il s'agit de la rémunération du concessionnaire, répartie annuellement. Il n'y a aucun changement du montant total qui est contractuellement dû.

> Recettes :

Le montant total des recettes est arrêté à 44 064 110 € en augmentation de 10 179 € par rapport au dernier bilan.

Cessions de terrains

Les cessions sont valorisées à 42 999 993 € soit une augmentation de +6 447 916 € par rapport à l'exercice précédent.

Cela s'explique par la décision du comité de pilotage qui a acté en 2020 de supprimer la possibilité de réaliser 25% de la constructibilité du programme de la ZAC dans le cadre du régime des participations financières exigibles au titre de l'article L311-4 du code de l'urbanisme.

Les recettes de cession sont attendues prévisionnellement à partir de 2021 avec la vente d'un macro-lot à la société Hectare. La commercialisation des lots de maisons individuelles reste programmée en 2021 mais les premières recettes liées à la signature des actes de vente sont attendues à partir de 2022.

On note en complément qu'un lot sera cédé à la Ville en 2021 pour la construction de la crèche municipale.

La poursuite de l'opération et la mise en œuvre des logements collectifs et intermédiaires (phase ultérieure) nécessiteront des acquisitions foncières complémentaires conduites par l'EPF par voie amiable ou d'expropriation.

Participations

Les participations représentent 1 061 634 €.

Ce montant correspond d'une part, à la participation déjà versée à l'opération par la collectivité pour financer les études préalables au dossier de réalisation (405 902€) et d'autre part, aux conventions de participation d'ores et déjà signées au titre de l'article L311-4 du code de l'urbanisme (655 732 €). On note une diminution de -6 438 600€ par rapport à l'exercice précédent.

Cela s'explique par la décision du comité de pilotage qui a acté en 2020 de supprimer la possibilité de réaliser 25% de la constructibilité du programme de la ZAC dans le cadre du régime des participations financières exigibles au titre de l'article L311-4 du code de l'urbanisme.

En 2020, seules les participations inscrites dans des conventions signées précédemment ont été encaissées, 577 216€ le solde 78 516 € sera encaissé sur l'exercice 2022.

Produits financiers

Les produits financiers sur le placement de la trésorerie positive de l'opération sont constatés annuellement. Ils s'établissent en 2020 à 863 €.

Résultats d'exploitation

Les dépenses de l'opération s'établissent à **44 064 110 €**.
 Les recettes s'établissent à **44 064 110 €**.

L'opération est équilibrée et le résultat d'exploitation est à zéro en diminution de 560 804 € par rapport au dernier bilan.

4. Trésorerie (cf. tableau p.4)

En 2019, la Métropole a consenti une avance de 300 000 € remboursables au 31 décembre 2021 permettant de maintenir la trésorerie positive sur l'exercice 2019.

La prévision du plan de trésorerie figurée en p.4 montre la nécessité de mettre en place en 2023 un emprunt d'un montant de 6 000 000 €.

5. 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 mise en œuvre :

- 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.

6. Acquisitions / cessions

Acquisitions :

BILAN DES ACQUISITIONS d'immeubles et de droits réels immobiliers en 2020							
Désignation du bien	Adresse/ quartier	Références cadastrales/ superficie (m²)		Objet	Identité du/des cédant (s)	Montant HT	Date de l'acte
Terrains	Pallières Ouest	CR 233	8 139	Foncier ZAC PALLIERES II (SPLA Pays d'Aix Territoires)	EPF PACA	1 089 379.32€	14/12/2020
Terrains	Pallières Ouest	CR 234	6 657	Foncier ZAC PALLIERES II (SPLA Pays d'Aix Territoires)	EPF PACA		
Terrains	Pallières Ouest	CR 86	1 486	Foncier ZAC PALLIERES II (SPLA Pays d'Aix Territoires)	EPF PACA		

Actués de réception en préfecture
 013-200054807-20210930-2021_CT2_370-DE
 Date de télétransmission : 14/10/2021
 Date de réception préfecture : 14/10/2021

BILAN DES ACQUISITIONS d'immeubles et de droits réels immobiliers en 2020

Terrain	Pallières Ouest	CR 256	1 708	Foncier ZAC PALLIERES II (SPLA Pays d'Aix Territoires)	EPF PACA		
Terrains	Pallières Ouest	CR 135	1 827	Foncier ZAC PALLIERES II (SPLA Pays d'Aix Territoires)	EPF PACA		
Terrains	Pallières Ouest	CR 258	463	Foncier ZAC PALLIERES II (SPLA Pays d'Aix Territoires)	EPF PACA		
Terrains	Pallières Ouest	CR 261	905	Foncier ZAC PALLIERES II (SPLA Pays d'Aix Territoires)	EPF PACA		
Terrains	Pallières Ouest	CR 241	5 096	Foncier ZAC PALLIERES II (SPLA Pays d'Aix Territoires)	EPF PACA		
Terrains	Pallières Ouest	CO 541	297	Foncier ZAC PALLIERES II (SPLA Pays d'Aix Territoires)	EPF PACA	266 586.10€	14/12/2020
Terrains	Pallières Ouest	CO 542	2 542	Foncier ZAC PALLIERES II (SPLA Pays d'Aix Territoires)	EPF PACA		

Cessions :

Aucune cession sur l'exercice 2020.

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

Convention d'avances de trésorerie

En 2019, la Métropole a consenti une avance de 300 000 € remboursable au 31 décembre 2021.

Cette avance sera remboursée comme prévu.

8. Subventions

Sans objet.

9. Rapport sur l'exercice des prérogatives publiques

Sans objet, ces prérogatives n'étant pas déléguées au concessionnaire.

Il est proposé aux membres du Conseil d'Administration d'adopter le présent compte rendu annuel à la collectivité.

OBJET : Développement économique et emploi - Zones d'activités - AVIS - Concession d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté de Pallières II aux Pennes-Mirabeau passée avec la SPLA Pays d'Aix Territoires - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2020

Vote sur le rapport

Inscrits	58
Votants	52
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	52
Majorité absolue	27
Pour	52
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 **13 OCT. 2021**