

## 2022\_CT2\_248

**OBJET : Développement économique et emploi - Zones d'activités - AVIS - Zone d'Aménagement Concerté des Pallières 2 aux Pennes Mirabeau - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2021 SPLA du Pays d'Aix**

---

Le 22 juin 2022, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à l'école supérieure d'art Félix Ciccolini à Aix-en-Provence, sur la convocation qui lui a été adressée Monsieur le Président du Territoire, le 15 juin 2022, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales.

**Etaient Présents** : BRAMOULLÉ Gérard - AMAR Daniel – AMIEL Michel – ARDHUIN Philippe – BARRET Guy – BIANCO Kayané – BONFILLON CHIAVASSA Béatrice – BOULAN Michel – BUCHAUT Romain – CESARI Martine – CHARRIN Philippe – CHAUVIN Pascal – CIOT Jean-David – CONTÉ Marie-Ange – CORNO Jean-François – DELAVET Christian – DESVIGNES Vincent – DI CARO Sylvaine – FERNANDEZ Stéphanie – FILIPPI Claude – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GARCIN Eric – GERARD Jacky – GRANIER Hervé – GRUVEL Jean-Christophe – GUINIERI Frédéric – HUBERT Claudie – JOISSAINS Sophie – KLEIN Philippe – LANGUILLE Vincent – MALLIÉ Richard – MARTIN Régis – MORBELLI Pascale – PAOLI Stéphane – PELLENC Roger – PENA Marc – POUSSARDIN Fabrice – ROVARINO Isabelle – RUIZ Michel – SERRUS Jean-Pierre – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – SLISSA Monique – TAULAN Francis – VENTRON Amapola

**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 – CANAL Jean-Louis donne pouvoir à BONFILLON CHIAVASSA Béatrice – DAGORNE Robert donne pouvoir à BOULAN Michel – MERCIER Arnaud donne pouvoir à BONFILLON CHIAVASSA Béatrice – PETEL Anne-Laurence donne pouvoir à KLEIN Philippe – SANNA Valérie donne pouvoir à GRANIER Hervé – ZERKANI-RAYNAL Karima donne pouvoir à JOISSAINS Sophie

**Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir** : BURLE Christian – CRISTIANI Georges – GOURNES Jean-Pascal – RAMOND Bernard – TERME Françoise – VINCENT Jean-Louis

**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 22 juin 2022

**05\_1\_01**

■ **Zone d'Aménagement Concerté des Pallières 2 aux Pennes Mirabeau -  
Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2021  
SPLA du Pays d'Aix**

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

## RAPPORT AU BUREAU DE LA MÉTROPOLE

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

#### ■ Séance du 30 juin 2022

24487

URBA-087-30/06/2022-BM

#### ■ Zone d'Aménagement Concerté des Pallières 2 aux Pennes Mirabeau - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2021 SPLA du Pays d'Aix

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 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.

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.

La SPLA du Pays d'Aix 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 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

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20220622-2022\_CT2\_248-DE  
Date de télétransmission : 27/06/2022  
Date de réception préfecture : 27/06/2022

- 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 2021.

## **Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité**

### Compte rendu de l'année 2021

Les principaux évènements de l'année 2021 :

- Concernant la maîtrise foncière :
  - La parcelle CO 99 de 2 167m<sup>2</sup> a été acquise par l'EPF PACA
- Concernant les procédures :
  - La modification n°2 du dossier de réalisation de la ZAC a été approuvée par délibération du Conseil de Métropole du 7 octobre 2021. Les modifications portent sur la part de logement sociaux dans la réalisation de l'habitat collectif et de l'habitat groupé de l'opération, passant de 25 à 35%. Ainsi que sur la suppression dans le programme des équipements publics d'un tronçon de voie bidirectionnelle de la tranche 1. Cette voie sera à la charge de l'opérateur réalisant le lotissement.
- Concernant les études
  - Le dossier technique a été élaboré pour la 1ère tranche de l'opération par le maître d'œuvre de la SPLA Pays d'Aix Territoires
- Concernant la commercialisation :
  - L'acte de vente du macro lot n°1 de la tranche 1 à l'opérateur HECTARE a été signé le 28 septembre 2021, conformément au programme de la ZAC il pourra être subdivisé pour la réalisation de maisons individuelles.
  - Les réflexions ont démarré pour établir les modalités de commercialisation pour les lots à bâtir composant le reste de la première tranche. Une première présentation a été faite lors du comité de pilotage du 7 avril 2021.

### Evolution du bilan prévisionnel de l'opération

- En dépenses :

Le montant total des dépenses est arrêté à 43 926 780€ HT, en baisse de 137 330€ HT par rapport à l'exercice précédent.

Cette évolution s'explique par une diminution des dépenses liées aux acquisitions foncières. En effet, le comité de pilotage du 1<sup>er</sup> juillet 2021 a réaffirmé son accord sur le principe d'intervention de constructeurs sur du foncier non maîtrisé par l'aménageur pour la réalisation d'une partie du programme de l'opération dans la limite de 25% de la surface de plancher totale. Une partie des terrains ne sera donc pas achetée par l'opérateur.

L'augmentation du poste « étude » est liée à la procédure administrative de la « déclaration de projet » dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la 2<sup>ème</sup> phase de la ZAC,

nécessitant de produire des études complémentaires.

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

- En Recettes :

Le montant total des recettes est arrêté à 43 968 397€ HT, en diminution de 95 713€ HT par rapport au dernier bilan.

Cette évolution s'explique par une diminution des recettes liées aux cessions de terrain. En effet, le comité de pilotage du 1<sup>er</sup> juillet 2021 a réaffirmé son accord sur le principe d'intervention de constructeurs sur du foncier non maîtrisé par l'aménageur pour la réalisation d'une partie du programme de l'opération dans la limite de 25% de la surface de plancher totale. Cela implique qu'une partie de la constructibilité du programme de la ZAC sera réalisée dans le cadre du régime des participations financières exigibles au titre de l'article L311-4 du code de l'urbanisme et non plus dans le cadre de cessions de charges foncières par l'aménageur.

L'opération est équilibrée et le résultat d'exploitation est en augmentation de 41 617 € par rapport au dernier bilan. Il n'est pas attendu de participation d'équilibre de la Métropole pour cette opération.

### Perspectives 2022

En 2022, les principaux objectifs sont :

- Le démarrage des travaux de viabilisation de la 1<sup>ère</sup> tranche
- La commercialisation des lots de la 1<sup>ère</sup> tranche selon les modalités définies
- Mise en œuvre d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme. Cette proposition a été validée par le comité de pilotage du 21 février 2022. Des études seront nécessaires à la constitution du dossier.
- Le lancement d'études de faisabilité et de préprogramme du groupe scolaire de la ZAC pour une réalisation concomitante au lancement de la tranche 2.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Bureau I 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 FAG 021-5718/19/CM du 28 mars 2019 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- 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 2021 de l'opération « ZAC Pallières 2 » transmis par la SPLA du Pays d'Aix ci-joint ;
- La lettre de saisine de la Présidente de Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire du Pays d'Aix du 22 juin 2022.

#### **Où le rapport ci-dessus**

#### **Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20220622-2022\_CT2\_248-DE  
Date de télétransmission : 27/06/2022  
Date de réception préfecture : 27/06/2022

**Considérant**

- Qu'il convient d'approuver le compte rendu annuel à la collectivité établi au 31 décembre 2021 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 2021 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

Conseil d'Administration du +++

Question n° +++

Métropole Aix Marseille Provence  
Territoire du Pays d'Aix

ZAC PALLIERES II  
Commune des Pennes-Mirabeau

Compte Rendu Annuel à la Collectivité  
Année 2021

## 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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.

## 2. Note de conjoncture

La note suivante présente l'état d'avancement pour l'année 2021 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 2021, les négociations foncières portées par l'EPF PACA se sont poursuivies permettant l'acquisition de la parcelle CO 99 PASCAL de 2 167 m<sup>2</sup>.

Aucun besoin d'acquisition foncière de la SPLA Pays d'Aix Territoires n'a été nécessaire en 2021.

### ↳ Procédures

Une modification n° 2 du dossier de réalisation a été initiée en 2021 afin :

- d'une part, de prendre en compte l'évolution des dispositions réglementaires s'imposant à la ville des Pennes Mirabeau depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021 en matière de réalisation de logements sociaux. Ainsi la part de logements sociaux dans la réalisation de l'habitat collectif ou de l'habitat groupé de la ZAC sera désormais de 35% (anciennement fixée à 25%).
- d'autre part, de prendre en compte une adaptation du programme des équipements publics par la suppression d'un tronçon de voie bidirectionnelle de la tranche 1, connecté à l'avenue Dutilleux. Cette voie n'étant plus réalisée par l'aménageur sur le bilan de l'opération mais dans le cadre de la réalisation du lotissement porté par l'opérateur HECTARE.



Cette modification n°2 a été approuvée par délibération du Conseil de Métropole en date du 7 octobre 2021.

✚ **Etudes :**

La maîtrise foncière d'une première tranche opérationnelle située à l'ouest de la ZAC a permis de programmer la réalisation d'une première tranche d'aménagement. La SPLA a alors lancé les études de viabilisation du secteur considéré.

En 2021, le dossier technique niveau DCE été élaboré. La consultation des entreprises et les travaux sont prévus en 2022.



✚ **Commercialisation**

Le comité de pilotage du 24 septembre 2020 a agréé la cession d'un macro-lot n°1 de 3 660m<sup>2</sup> 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.

L'acte de vente du macro lot n°1 de la tranche 1 à la SAS Hectare a été signé

Accusé de réception en préfecture  
6132006640070220622-2023\_CT2\_248-DE  
Date de télétransmission : 27/06/2022  
Date de réception préfecture : 27/06/2022

Concernant les lots de maisons individuelles composant le reste de la première tranche d'aménagement, les comités de pilotage du 7 avril 2021 et de 21 février 2022 ont validé leurs modalités de commercialisation. Les lots seront proposés en commercialisation à partir de mai 2022.

#### ↳ Constructeurs autonomes

Pour la suite de la mise en œuvre de la ZAC, le comité de pilotage du 1<sup>er</sup> juillet 2021 a réaffirmé son accord sur principe d'intervention de constructeurs autonomes pour la réalisation d'une partie du programme de l'opération dans la limite de 25% de la SDP totale.

Les conditions de réalisation des constructions seront fixées pour chacun des constructeurs dans une convention à conclure qui imposera à chacun de réaliser 35% de logements sociaux et de s'acquitter du montant arrêté de la participation financière aux financements des équipements publics (article L311-4 du code de l'urbanisme) fixé pour la ZAC des Pallières à 350€ HT/m<sup>2</sup> de SDP.

#### **Prospectives 2022 :**

En 2022, les travaux de la première phase opérationnelle démarreront et la commercialisation des lots de cette tranche sera lancée.

Les négociations foncières réalisées par l'EPF PACA sur le reste de la ZAC permettent de maîtriser un ensemble cohérent de terrains et d'envisager ainsi l'ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle partie de l'opération.

Pour cela, en parallèle de la mise en œuvre du PLUi, dont l'échéance annoncée est encore incertaine, il apparaît opportun de recourir à une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme. Cette proposition a été validée le 21 février 2022 par le comité de pilotage de l'opération et la SPLA engagera en 2022 des études nécessaires à la constitution du dossier de déclaration du projet.

En outre, la Ville a informé le comité de pilotage que les écoles primaires à proximité de la ZAC arrivent à saturation. La Ville souhaite ainsi que le groupe scolaire compris dans le programme des équipements publics de la ZAC soit réalisé concomitamment au lancement de la tranche 2 d'aménagement. Pour cela, en 2022 les études de faisabilité et le préprogramme du groupe scolaire seront lancés en partenariat avec les services de la Ville.

## Réalisation de l'exercice 2021 - Analyse des écarts

Ligne	Intitulé	prévision 2021	réalisé 2021	Ecart
	<b>DEPENSES</b>			
1	ETUDES	1 128 000	437 477	-690 523
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	35 000	16 315	-18 685
3	TRAVAUX		21 998	21 998
4	HONORAIRES	630 000	106 068	-523 932
5	FRAIS DIVERS	103 000	14 868	-88 132
7	CHARGES FINANCIERES	45 000	281	-44 719
8	REMUNERATIONS	40 000	2 947	-37 053
		275 000	275 000	0
	<b>RECETTES</b>			
		1 449 919	1 411 514	-38 405
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	1 371 403	1 376 303	4 900
2	PARTICIPATIONS			
4	AUTRES PRODUITS	78 516	30 832	-47 684
5	PRODUITS FINANCIERS		500	500
			3 879	3 879

### DEPENSES

- ETUDES :

Les dépenses de l'exercice 2021, 16 315 € sont moindre que les prévisions. Les dépenses correspondent aux frais pour d'élaboration du premier CCCT applicable uniquement à la première tranche opérationnelle de la ZAC, constituée de maisons individuelles.

- ACQUISITIONS ET FRAIS LIES :

Les frais d'actes et les taxes foncières de l'exercice 2021, 21 998 € correspondre à l'enregistrement comptable des acquisitions foncières 2020.

- TRAVAUX :

Les dépenses constatées pour l'exercice 2021, 106 068 €, sont moindre que les prévisions. Ils sont liés aux travaux préparatoires pour la viabilisation de première tranche. Les travaux sont programmés en 2022.

- HONORAIRES :

Les dépenses constatées pour l'exercice 2021, 18 868 €, sont moindres que les prévisions du bilan de l'année précédente, 103 000 €. Cette différence s'explique par le rythme de la facturation des études de maîtrise d'œuvre. En effet, les travaux de viabilisation de la première tranche démarreront en 2022.

- FRAIS DIVERS :

Les dépenses constatées pour l'exercice 2021 correspondent à des frais d'assurance suite à l'acquisition de terrains fin 2020.

- CHARGES FINANCIERES :

Les dépenses en charge 2021 sont ajustées aux besoins

## RECETTES

- CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES :

Les premières recettes de cession ont été enregistrées en 2021 avec la vente d'un macro-lot à la société Hectare : 1 100 000 € et d'un terrain à la Ville des Pennes Mirabeau pour la réalisation d'une crèche municipale : 276 303 €.

- PARTICIPATIONS :

Selon les conventions déjà signées, 608 048 € ont été encaissés dont 30 832 € en 2021. Un solde de 47 684 € est attendu en 2022.

- AUTRES PRODUITS :

500 € frais de bornage HECTARE

- PRODUITS FINANCIERS :

Les produits financiers sur le placement de la trésorerie positive de l'opération sont constatés annuellement. Ils s'établissent en 2021 à 3 879 €.

### 1. 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	Bilan	Réalisé	Fin 2020	2021	2022	2023	2024	Bilan		
		Approuvé	Total	Année	Année	Année	Année	Année	Au delà	Nouveau	Ecart
	RESULTAT D'EXPLOITATION		-173 249	-1 147 287	974 038	-1 165 540	64 500	-2 551 967	3 867 873	41 617	41 617
	DEPENSES	44 064 110	2 570 363	2 132 888	437 477	1 213 233	4 838 500	11 389 500	23 852 101	43 926 780	-137 331
1	ETUDES	405 902	310 678	294 363	16 315	145 224	500 000			955 902	550 000
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	10 661 416	1 378 524	1 356 525	21 998	15 000	1 552 500	1 552 500	5 475 562	9 974 086	-687 330
3	TRAVAUX	25 105 000	106 068		106 068	600 000	1 800 000	8 200 000	14 398 932	25 105 000	
4	HONORAIRES	1 946 992	57 308	42 440	14 868	93 000	263 000	613 000	920 684	1 946 992	
5	FRAIS DIVERS	367 252	13 930	13 649	281	45 000	45 000	45 000	218 323	367 253	
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	1 000 000						400 000	600 000	1 000 000	
7	CHARGES FINANCIERES	2 327 548	3 858	911	2 947	40 000	100 000	100 000	2 083 690	2 327 548	
8	REMUNERATIONS	2 250 000	700 000	425 000	275 000	275 000	275 000	275 000	725 000	2 250 000	
	RECETTES	44 064 110	2 397 116	985 601	1 411 518	47 684	5 000 000	8 833 533	27 590 064	43 968 357	-96 243
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	42 999 993	1 376 303		1 376 303		5 000 000	4 288 783	25 981 189	36 646 275	-6 353 718
2	PARTICIPATIONS	1 061 634	1 013 950	983 118	30 832	47 684		4 544 750	1 708 875	7 315 259	6 253 625
3	SUBVENTIONS										
4	AUTRES PRODUITS		500		500					500	500
5	PRODUITS FINANCIERS	2 483	6 362	2 483	3 879					6 362	3 879
6	REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS										
	FINANCEMENT		1 687 697	1 687 697							
	AMORTISSEMENTS	7 745 512	57 815	57 815		-300 000	6 000 000	-1 387 697	-6 000 000		0
1	EMPRUNTS (REMBOURSEMENT)	7 445 512	57 815	57 815		300 000		1 387 697	6 000 000	7 745 512	
2	AVANCES (REMBOURSEMENT)	300 000						1 387 697	6 000 000	7 445 512	
3	TRESORERIE (SORTIES)					300 000				300 000	
	MOBILISATIONS	7 745 512	1 745 512	1 745 512			6 000 000			7 745 512	
1	EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)	7 445 512	1 445 512	1 445 512			6 000 000			7 445 512	
2	AVANCES (ENCAISSEMENTS)	300 000	300 000	300 000						300 000	
3	TRESORERIE (ENTREES)										
	TRESORERIE			149 068	1 500 718	-48 908	6 113 408	2 173 744	41 617	41 617	
	TRESORERIE PERIODE	1 306 885	1 500 718	149 068	1 351 650	-1 451 810	6 064 500	-3 939 664	-2 132 127	41 617	
	TRESORERIE CUMUL			149 068	1 500 718	-48 908	6 113 408	2 173 744	41 617	41 617	

## > Dépenses :

Le montant total des dépenses est arrêté à 43 926 780 € en diminution de 137 330 € par rapport au dernier bilan.

### Études

Ce poste est valorisé à hauteur 955 902 € soit +550 000 € par rapport à l'exercice précédent.

Cette augmentation est liée à la décision du comité de pilotage du 21 février 2022 d'ouvrir à l'urbanisation la deuxième phase opérationnelle de la ZAC dans le cadre d'une procédure administrative, non prévu jusqu'alors, de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme. L'évolution réglementaire en matière de compensation environnementale engendrera des études complémentaires et des actualisations significatives de l'étude d'impact de la ZAC qu'il sera nécessaire de couvrir financièrement. L'augmentation de ce poste est couverte par une diminution des frais d'acquisition comme exposé ci-après.

### Acquisitions et frais liés

Ce poste, correspondant aux acquisitions foncières nécessaires à la mise en œuvre de la ZAC, est valorisé à hauteur 9 974 086 € soit une diminution de 687 330 € par rapport à l'exercice précédent.

Cette différence est liée à la décision du comité de pilotage du 1<sup>er</sup> juillet 2021 qui a réaffirmé son accord sur principe d'intervention de constructeurs autonomes pour la réalisation d'une partie du programme de l'opération dans la limite de 25% de la SDP totale. Cela implique, qu'une partie des terrains correspondants ne sera pas achetée par l'aménageur.

Par ailleurs, il est rappelé que 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 pour les terrains nécessaires au démarrage de la première tranche.

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 de Projet et le rythme général de l'opération.

### Travaux

Ce poste est valorisé à hauteur de 25 105 000 €, montant identique à l'exercice précédent.

Les travaux publics de viabilisation de la première tranche sont programmés à partir du dernier trimestre 2022 en corrélation avec les décisions du comité de pilotage du 1<sup>er</sup> juillet 2021 qui a décidé de programmer le lancement de la commercialisation de la phase 1 de l'opération (lots pour maisons individuelles) à partir de mai 2022.

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

Les travaux de l'école sont portés à partir de 2024. Ils sont dépendants de l'aboutissement de la procédure de déclaration de projet.

### Honoraires

Ce poste s'élève à hauteur de 1 946 992 € sans changement par rapport au CRAC précédent.

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

### Frais divers

Ce poste est valorisé à hauteur de 367 253 € répartis annuellement et de façon régulière.

Les dépenses constatées pour l'exercice 2021 correspondent à des frais d'assurance suite à l'acquisition de terrains fin 2020.

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 2023-2024. Elle est envisagée en anticipation de la tranche 2 d'aménagement conformément aux préconisations de l'étude de circulation.

### Charges financières

Les charges financières correspondent aux intérêts des emprunts qu'il sera nécessaire de contracter pour assurer une trésorerie.

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

### Rémunération

Il s'agit de la rémunération du concessionnaire, répartie annuellement. Ce montant est inchangé par rapport au dernier bilan.

### **> Recettes :**

Le montant total des recettes est arrêté à 43 968 397 € en diminution de 95 713 € par rapport au dernier bilan.

### Cessions de terrains

Les recettes de cessions s'établissent à 36 646 275 € soit une diminution de - 6 353 718 € par rapport à l'exercice précédent.

Cela s'explique par la décision du comité de pilotage du 1<sup>er</sup> juillet 2021 qui a réaffirmé son accord sur principe d'intervention de constructeurs autonomes pour la réalisation d'une partie du programme de l'opération dans la limite de 25% de la SDP totale.

Cela implique, qu'une partie de la constructibilité du programme de la ZAC sera réalisée dans le cadre du régime des participations financières exigibles au titre de l'article L311-4 du code de l'urbanisme et non plus dans le cadre de cession de charges foncières par l'aménageur.

Les premières recettes de cession ont été enregistrées en 2021 avec la vente d'un macro-lot à la société Hectare : 1 100 000 € et d'un terrain à la Ville des Pennes Mirabeau pour la réalisation d'une crèche municipale : 276 303 €.

La commercialisation des lots de maisons individuelles est programmée en mai 2022 conformément aux décisions du comité de pilotage mais les premières recettes liées à la signature des actes de vente sont attendues à partir de 2023.

Les autres recettes de cession de charges foncières n'interviendront qu'après modification du document d'urbanisme soit au plus tôt en 2025.

### Participations

Les recettes de participations s'établissent à 7 315 259 € soit une augmentation de 6 253 625 € par rapport à l'exercice précédent.

Les recettes de participations correspondent :

- d'une part, à la participation financière déjà versée par la Commune ou Métropole pour financer les études du dossier de réalisation de ZAC (405 902€),

- d'autres part, aux participations de ZAC, exigibles des constructeurs autonomes qui n'auraient pas acquis leur droit à construire auprès de l'aménageur (article L311-4 du code de l'urbanisme). Il est rappelé que le montant de cette participation a été fixé dans le dossier de réalisation de ZAC à 350€ ht/m<sup>2</sup> SDP.

Le comité de pilotage a acté en 2021, de rétablir la possibilité de réaliser, par des constructeurs autonomes, 25% maximum de la constructibilité du programme de la ZAC dans le cadre du régime des participations financières de l'article L311-4 du code de l'urbanisme.

La part de ces recettes de participations de ZAC représente 6 909 357 €.

Selon les conventions déjà signées, 608 048 € ont été encaissés dont 30 832 € en 2021. Un solde de 47 684 € est attendu en 2022.

L'augmentation de 6 253 625 € correspond aux recettes nouvelles de participations induites par la part du programme de la ZAC qui serait réalisée par des constructeurs autonomes conformément aux décisions du comité de pilotage. Ces recettes sont conditionnées par la modification d'urbanisme et l'ouverture à l'urbanisation de la deuxième tranche de la ZAC et ne seront donc pas attendues avant 2024.

### Produits financiers

Les produits financiers sur le placement de la trésorerie positive de l'opération sont constatés annuellement. Ils s'établissent en 2021 à 3 879 €.

## Résultats d'exploitation

Les dépenses de l'opération s'établissent à 43 926 780 €.  
Les recettes s'établissent à 43 968 397 €.

L'opération est équilibrée et le résultat d'exploitation est en augmentation de 41 617 € par rapport au dernier bilan.

### 2. Trésorerie (cf. tableau p.4)

En 2019, la Métropole a consenti une avance de 300 000 € permettant de maintenir la trésorerie positive sur l'exercice 2019. Le remboursement sera effectué début d'année 2022 dès réception du titre exécutive du trésor.

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

### 3. 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 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.

### 4. Acquisitions / cessions

#### Acquisitions :

BILAN DES ACQUISITIONS d'immeubles et de droits réels immobiliers							
Désignation du bien	Adresse/ quartier	Références cadastrales/ superficie (m <sup>2</sup> )		Objet	Identité du/des cédant(s)	Montant HT	Date de l'acte
Terrains	Quartier d'Empallières	CR 271	99	Foncier ZAC PALLIERES II (SPLA Pays d'Aix Territoires)	SAS HECTARE	1.00	28/09/2021

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20220622-2022\_CT2\_248-DE  
Date de télétransmission : 27/06/2022  
Date de réception préfecture : 27/06/2022

Cessions :

BILAN DES CESSIONS d'immeubles et de droits réels immobiliers							
Désignation du bien	Adresse / Quartier	Références cadastrales/ superficie (m <sup>2</sup> )		Objet	Identité du/des cessionnaire(s)	Montant HT	Date de l'acte
Terrain + bâti	Le Grand Verger	CO 541	297	ZAC PALLIERES II Cession de l'emprise foncière de la future crèche communale	Ville des Pennes Mirabeau	276 303.32€	08/07/2021
		CO 542	2 542				
Terrain	Pallières ouest	CR 303	3 770	ZAC PALLIERES II Cession du macro lot n°1	SAS HECTARE	1 100 000€	28/09/2021

#### 5. 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 début 2022 dès réception du titre exécutoire du trésor qui n'a pas été édité avant le 31 décembre 2021.

#### 6. Subventions

Sans objet.

#### 7. 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.

MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

**NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU  
BUREAU DE LA MÉTROPOLE**

**Zone d'Aménagement Concerté des Pallières 2 aux Pennes Mirabeau -  
Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2021  
SPLA du Pays d'Aix**

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 ha.

D'initiative communale, cette opération a été déclarée d'intérêt métropolitain par délibération du conseil de Métropole en date du 19 octobre 2017. La Maîtrise d'ouvrage a ainsi été transférée à la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Cette opération est concédée à la SPLA du Pays d'Aix via une concession d'aménagement. Chaque année, le concessionnaire adresse un compte-rendu d'activité comprenant notamment, un volet financier à son concédant pour examen et approbation. L'année 2021 a été marquée par la poursuite opérationnelle de la première tranche de l'opération avec la rédaction du dossier de consultation des entreprises menées par la maîtrise d'œuvre. Les bases des modalités de commercialisation de cette première tranche ont été posées. Une modification du dossier de réalisation acte le passage de 25 à 35% de logements sociaux dans la réalisation de l'habitat collectif de l'opération.

Les bilans présentés, font état d'un montant global de dépenses de 43 926 780€ HT et de recettes de 43 968 397€ HT.  
L'opération est équilibrée (pas de participation à l'équilibre de la Métropole attendue) et le résultat d'exploitation est de +41 617€.

OBJET : Développement économique et emploi - Zones d'activités - AVIS - Zone d'Aménagement Concerté des Pallières 2 aux Pennes Mirabeau - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2021 SPLA du Pays d'Aix

Vote sur le rapport

Inscrits	
Votants	58
Abstentions	52
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	0
Majorité absolue	52
Pour	27
Contre	52
Ne prennent pas part au vote	0
	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  
**Gérard BRAMOULLÉ**

Signé, le 23 JUIN 2022