

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 10 AVRIL 2019

.....
13 - Métropole Aix Marseille Provence - Territoire du Pays d'Aix - Ville des Pennes Mirabeau

ZAC des Pallières II

Compte Rendu Annuel à la Collectivité - Année 2018

1/ NOTE DE SYNTHÈSE

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 habitats, commerces de proximité, activités et équipements publics.

C'est l'objet de la ZAC de Pallières II qui a été concédée à la SPLA Pays d'Aix Territoires. Les dossiers de création et de réalisation ont été approuvés par le conseil municipal.



- **Changement contractuel :**

La délibération du Conseil métropolitain en date du 19 octobre 2017 a défini les critères de l'intérêt métropolitain des opérations d'aménagements. Au vu de ces critères, cette même délibération a reconnu d'intérêt métropolitain la ZAC de Pallières II en accord avec la Commune des Pennes Mirabeau.

Par délibération du Conseil de Métropole du 28 juin 2018, le transfert effectif de l'opération à la Métropole a été décidé.

Dans ces conditions, un avenant au contrat de concession de la SPLA Pays d'Aix Territoires a été mis en place durant l'année 2018 afin d'acter le changement de concédant. La Métropole se substituant ainsi à la Ville des Pennes Mirabeau.

L'avenant a été signé le 26 novembre 2018.

- **Foncier :**

Conformément aux décisions du Comité de pilotage, l'EPF PACA a pour mission exclusive l'acquisition par voie amiable ou d'expropriation de l'ensemble des terrains non maîtrisés par la collectivité sur le périmètre de la ZAC et nécessaires à son aménagement.

On notera que durant l'année 2018, les négociations foncières ont permis d'obtenir un accord de principe avec Monsieur Amphoux, propriétaire de terrains situés en continuité de foncier déjà maîtrisé par la ville à l'Ouest de la ZAC.

Ainsi, dès lors que l'accord foncier avec ce propriétaire sera entériné en 2019, une première tranche opérationnelle sera envisageable car le PLU à d'ores et déjà été ouvert à l'urbanisme dans le secteur considéré.

- **Etudes :**

En parallèle de l'avenant au contrat de concession qui acte le changement de concédant, une avance remboursable de 300.000 € pour le financement des études techniques a été inscrite au mandatement du trésorier payeur de la Métropole en janvier 2019.

En anticipation du versement de cette avance, la SPLA Pays d'Aix Territoires a élaboré le dossier de consultation de maîtrise d'œuvre afin de désigner un bureau d'études techniques en charge de la conception et du suivi des travaux d'une première tranche d'aménagement (le Dossier Loi sur l'Eau est inscrit dans la mission).

Le périmètre d'intervention et les modalités de phasage seront présentés au Comité de pilotage en début de l'année 2019.

- **Participations financières aux équipements publics :**

En 2018, deux propriétaires de terrains, situés dans le secteur de la ZAC déjà ouvert à l'urbanisation et non concernés par le programme public d'acquisitions foncières, ont sollicité la possibilité de construire des logements sur leurs propriétés.

Il s'agit de Monsieur Amphoux via le groupe de promotion Hectare et de sa voisine Madame Muller.

Conformément à l'article L311-4 du code de l'urbanisme, des participations de ZAC seront exigibles lors des dépôts des autorisations d'urbanisme, car les terrains concernés par les projets de constructions non pas été acquis auprès de l'aménageur et bénéficieront du programme d'équipement public de la ZAC.

Par délibération du Conseil municipal du 31 Mai 2018 approuvant le compte-rendu annuel à la collectivité (CRAC) 2017 de la ZAC Pallières II, le montant des participations financières aux équipements publics est fixé, à 350€/m² de surface de plancher.

Sur cette base, des conventions tripartites (pétitionnaire, Métropole, SPLA Pays d'Aix Territoires) doivent donc être établies pour chaque projet de construction. Ces conventions, préparées en fin d'année 2018, seront approuvées par la métropole début 2019.

Ce point étant fait, il y a lieu de présenter le bilan prévisionnel de l'opération Pallières II.

2/ COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE

DEPENSES

1. ETUDES

Ce poste était valorisé à hauteur de 450.000 € correspondant aux dépenses d'études préalables nécessaires à la mise en œuvre du dossier de réalisation de ZAC et du Cahier des Charges de Cessions de Terrains.

Le dossier de réalisation a été approuvé par le Conseil municipal à la ville des Pennes Mirabeau et le Cahier des Charges, en cours de validation, sera présenté pour validation en 2019 par le nouveau concédant de l'opération, la métropole Aix Marseille Provence.

Les dépenses d'études engagées à solder s'élèvent à 124.125 € portées sur l'exercice 2019.

Conformément au contrat conclu entre la SPLA Pays d'Aix Territoires et la Ville des Pennes Mirabeau, l'ensemble de ces dépenses est couvert par une participation financière de la Ville de 450.000€.

Il est à noter que l'intégralité des sommes allouées par la Ville ne sera pas mobilisée puisque seulement 405.902€ au total auront été nécessaires pour couvrir les dépenses d'études préalables engagées. Ainsi, il ressort un reliquat de 44.098€.

Il est donc proposé dans le CRAC 2018 de réduire la participation de la Commune dans les mêmes proportions.

2. ACQUISITION ET FRAIS LIES

Ce poste est valorisé à hauteur 9.960.000 € correspondant aux acquisitions foncières nécessaires à la mise en œuvre du programme de la ZAC.

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.

Selon les hypothèses prises, les acquisitions sont réalisées à hauteur d'environ 1.500.000€/an à compter de 2020 date prévisionnelle pour le lancement d'une première tranche d'aménagement sur un ensemble foncier cohérent et maîtrisé.

Le rythme d'acquisition est susceptible d'être modulé selon les délais d'aboutissement de la Déclaration d'Utilité Publique portée par l'EPF et le rythme général de l'opération.

3. TRAVAUX

Ce poste est valorisé à hauteur de 25.235.000 € en ce compris les équipements publics de superstructures (école et centre social).

Aucun changement de montant total n'est à noter dans l'attente des résultats des appels d'offres.

Les travaux sont programmés à compter de 2020, date prévisionnelle de viabilisation d'une première tranche d'aménagement corrélée à la maîtrise foncière.

Dans le bilan présenté, l'école reste programmée en travaux en 2021/2022 et le centre social en fin d'opération (demande de la ville des Pennes Mirabeau).

Les échéances de programmation de ces équipements seront néanmoins conditionnées aux disponibilités foncières, aux besoins réels de l'opération, et devront faire l'objet dans les exercices à venir de décisions du Comité de pilotage.

4. HONORAIRES

Ce poste est valorisé à hauteur de 1.950.000€ sans changement par rapport au CRAC précédent. Le dossier d'études techniques de viabilisation d'une première tranche de travaux est programmé en 2019 en anticipation des acquisitions foncières nécessaires.

5. FRAIS DIVERS

Ce poste est valorisé à hauteur de 370.000 € répartis annuellement et de façon régulière.

6. PARTICIPATIONS AUX EQUIPEMENTS PUBLICS

Ce poste est valorisé à hauteur de 1.000.000 € correspondant aux travaux de restructuration de la RD 113.

Cette dépense est envisagée pour accompagner une tranche 2 d'aménagement qui est inscrite prévisionnellement sur l'exercice 2021-2022 en anticipation des acquisitions foncières nécessaires.

7. CHARGES FINANCIERES

Ce poste est consolidé sur la base de 5,5 % du montant des dépenses, répartis annuellement et de façon régulière.

Ce montant sera susceptible d'évoluer selon les besoins d'emprunt nécessaires pour garantir une trésorerie positive.

Si nécessaire, des ajustements seront proposés au comité de pilotage selon le mode de financement de l'opération (emprunt, participation, avance ...).

8. REMUNERATION

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

Il est à noter que le CRAC précédent enregistre une rémunération de 275.000 € répartie annuellement sur la durée de la concession.

Néanmoins, en 2018, nonobstant la poursuite des études par la SPLA, le changement de concédant durant cet exercice a eu pour conséquence de geler l'engagement des dépenses nouvelles qui avaient été prévisionnées. Seul, la rémunération qui est prise mécaniquement en début d'année a été enregistrée comptablement.

Il est proposé pour 2019 d'effectuer une régularisation par réfaction de -175.000 € permettant un lissage de la rémunération à hauteur de 50.000 € pour l'année 2018 et 50.000 pour l'exercice 2019.

Cela permet en outre de ne pas enregistrer pour ces années de besoins de trésorerie liés à cette dépense de l'opération.

Le solde est, après cette période, réparti annuellement sur la durée du contrat de concession avec un optimum en 2021-2022 considérant la programmation des études et travaux de l'école.

RECETTES

1. CESSIONS DE TERRAINS ET IMMEUBLES

Les cessions représentent 36.100.000 € établis selon les typologies de surfaces de plancher figurant au dossier de réalisation et commercialisés selon la grilles suivante :

- Logements collectifs (libre 420€, intermédiaires 260€, social 210€/m² SDP)
- Maisons individuelles (130.000 € le lot)
- Maisons groupées (libre 450 €, intermédiaires 290 €, social 210 €/m² SDP)
- Commerces et activités (270 €/m² SDP)
- Maisons intergénérationnelle (350 €/m² SDP)

Les recettes sont attendues prévisionnellement à partir de 2020 après la maîtrise foncière totale d'une première tranche opérationnelle qui devrait être effective en fin 2019.

Cette première tranche est constituée uniquement par la commercialisation de maisons individuelles selon le plan d'aménagement de la ZAC.

La mise en œuvre des logements collectifs ou intermédiaires (phase ultérieure) nécessitera des acquisitions foncières complémentaires conduites par l'EPF par voie amiable ou d'expropriation.

2. PARTICIPATIONS

Les participations représentent 7.389.402 € consolidées de la façon suivante :

- 6.983.500 € sont liés aux participations aux équipements publics au titre de l'article L411-4 du code de l'urbanisme considérant que 25% de la SDP de l'opération peut être réalisée par des opérateurs privés qui n'auraient pas acquis leur droit à construire auprès de l'aménageur.

La participation est établie sur la base de 350€/m² SDP.

Cette recette est répartie annuellement à partir de 2020.

- 405.902 € sont liés à la participation de la Ville des Pennes Mirabeau pour les études opérationnelles. Comme exposé précédemment (point 1. des dépenses), la participation est minorée de 44.098 € considérant que toutes les dépenses d'études liées à la phase pré opérationnelle ont fait l'objet d'un engagement comptable et qu'il en ressort un reliquat consécutif aux économies trouvées par la SPLA Pays d'Aix Territoires.

3. PRODUITS FINANCIERS

Les produits financiers sont constatés annuellement.

Ils s'établissent en 2018 à 56 € soit un total de 452 € depuis le début de la concession.

4. FINANCEMENT

En 2019, une avance de trésorerie remboursable en 2021 sera versée par la Métropole permettant de couvrir les déséquilibres de trésorerie sur l'exercice 2019.

Un plan de financement sera présenté en 2019 au Comité de pilotage afin de couvrir les besoins en trésorerie pour les années à venir. Un crac consolidé sera alors présenté tenant compte des choix opérés.

CONCLUSION

Les dépenses de l'opération s'établissent à **43.493.127 €**.

Les recettes s'établissent à **43.493.579 €**.

Le résultat d'exploitation est équilibré.

PROSPECTIVE

- La programmation du phasage opérationnel devra être validée par le concédant en 2019 (phase travaux et rythme de la commercialisation).
- Le financement de l'opération sera également défini en accord avec le concédant afin de consolider le besoin en trésorerie.

CR LCI4 Palieres 2

Ligne	Intitulé	Bilan		Fin 2017	2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024		Bilan	
		Approuvé	Réalisé		Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Nouveau
	RESULTAT D'EXPLOITATION	395	-220 597	-138 554	-94 043	-67 125	-2 630 634	-1 050 500	-4 910 500	9 880 500	6 639 500	1 064 500	1 552 500	1 064 500	864 500	6 982 807	451	56		
	DEPENSES	43 537 226	638 991	363 991	278 000	67 125	4 275 500	6 639 500	9 880 500	4 638 500	4 638 500	4 638 500	4 638 500	4 638 500	4 638 500	4 638 500	4 638 500	4 638 500	4 638 500	-41 028
1	ETUDES	480 000	281 777	281 777		124 125														405 902
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	9 960 433					1 462 500	1 552 500	1 552 500	1 552 500	1 552 500	1 552 500	1 552 500	1 552 500	1 552 500	1 552 500	1 552 500	1 552 500	1 552 500	9 960 433
3	TRAVAIL	25 235 000					1 760 000	1 760 000	1 760 000	1 760 000	1 760 000	1 760 000	1 760 000	1 760 000	1 760 000	1 760 000	1 760 000	1 760 000	1 760 000	25 235 000
4	HOUBRAIES	1 946 992	19 980	19 980	73 000	73 000	249 000	263 000	463 000	463 000	463 000	463 000	463 000	463 000	463 000	463 000	463 000	463 000	463 000	1 946 992
5	FRAIS DIVERS	367 254	12 132	12 132	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000	367 254
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	1 000 000					400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	1 000 000
7	CHARGES FINANCIERES	2 327 547	61	61			275 000	-175 000	275 000	275 000	275 000	275 000	275 000	275 000	275 000	275 000	275 000	275 000	2 327 546	
8	REMUNERATIONS	2 250 000	325 000	50 000	275 000	-175 000														2 250 000
9	Reprise TVA																			
	RELEVES	43 537 621	400 354	225 354	180 957		1 544 866	5 600 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	43 493 576
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMOBILIES	36 103 725					1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	36 103 725
2	PARTICIPATIONS	7 433 500	405 900	225 000	180 902		544 866													7 389 402
3	SUBVENTIONS																			
4	AUTRES PRODUITS																			
5	PRODUITS FINANCIERS	386	452	336	55															452
6	REVERSEMENTS PREFINANCEMENTS																			
9	Reprise TVA																			
	FINANCEMENT																			
	AVANCES	57 815	57 815	57 815		300 000														357 815
1	EMPRUNTS (REBOURSEMENT)	57 815	57 815	57 815																57 815
2	AVANCES (REBOURSEMENT)																			300 000
3	TRESORERIE (SORTIES)																			300 000
	MISE EN BILAN	57 815	57 815	57 815		300 000														357 815
1	EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)	57 815	57 815	57 815																57 815
2	AVANCES (ENCAISSEMENTS)																			300 000
3	TRESORERIE (ENTREES)																			300 000
	TRESORERIE				17 906	278	-2 630 356	-3 980 856	-8 891 356	-7 826 856	-6 962 356	-6 962 356	-6 962 356	-6 962 356	-6 962 356	-6 962 356	-6 962 356	-6 962 356	-6 962 356	451

Les membres du Conseil d'Administration approuvent le présent compte rendu annuel à la collectivité.

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

Le Directeur
Jean-Louis VINCENT