

## EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU BUREAU DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du 15 octobre 2020

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 31 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Frédéric GUINIERI - Nicolas ISNARD - Sophie JOISSAINS - Didier KHELFA - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Didier PARAKIAN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Yves VIDAL.

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Emmanuelle CHARAFE représentée par David GALTIER - Maryse JOISSAINS MASINI représentée par Sophie JOISSAINS.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Olivier FREGEAC - Jean-Pascal GOURNES - Eric LE DISSÈS.

Madame la Présidente a proposé au Bureau de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

### URBA 014-8501/20/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 MET 20/14609/BM

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 dédiée 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.

Signé le 15 Octobre 2020  
Reçu au Contrôle de légalité le 26 octobre 2020

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
- 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 :

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

Signé le 15 Octobre 2020  
Reçu au Contrôle de légalité le 26 octobre 2020

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
  - o Lancer la consultation des entreprises pour la viabilisation de la première tranche de la ZAC
  - o Finaliser les cahiers des charges de cession de terrains de la ZAC
  - o Lancement de la commercialisation de la première tranche de la ZAC

Signé le 15 Octobre 2020  
Reçu au Contrôle de légalité le 26 octobre 2020

- 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 :
  - o - permettre la réalisation du projet de crèche communale ;
  - o - intégrer la modification de la répartition du programme de logements (35% de logement sociaux et 65% de libre) ;
  - o - 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 ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire du Pays d'Aix du 8 octobre 2020.

**Où il 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.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,  
Le Vice-Président Délégué  
Commande publique,  
Transition écologique et énergétique,  
Aménagement, SCOT et planification

Pascal MONTECOT