

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU

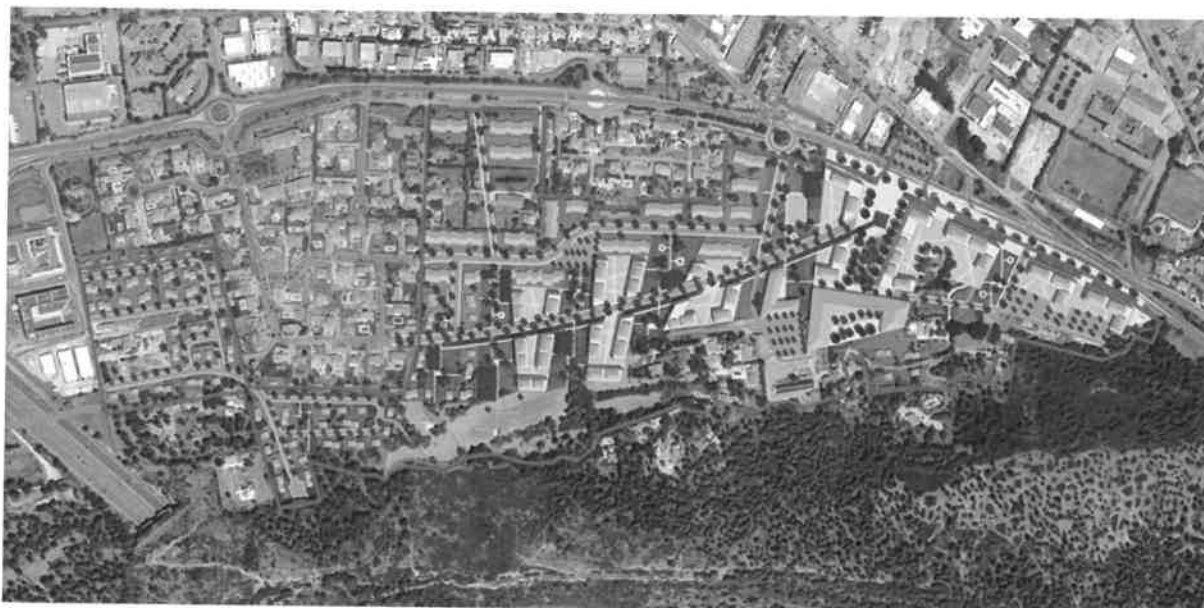
CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 4 MARS 2020

.....

11 Métropole – Territoire du Pays d'Aix - Ville des Pennes-Mirabeau Pallières II – CRAC 2019

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.
- 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 2019 de l'opération.

📌 Foncier :

Conformément aux décisions du comité de pilotage, l'EPF PACA a l'exclusivité de la mission d'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.

Durant l'année 2019, les négociations foncières se sont poursuivies.

Parcelle prise dans le secteur ouvert à l'urbanisation (Tranche 1) :

Un accord foncier avec Monsieur AMPHOUX, propriétaire d'un terrain constituant une emprise importante de la tranche 1, a été obtenu. L'acte définitif de vente sera signé au deuxième trimestre 2020 et l'EPF transfèrera consécutivement ce foncier à la SPLA Pays d'Aix Territoires. Cela permettra de programmer une première phase d'aménagement constituée, selon le plan directeur de la ZAC, de lots de maisons individuelles.

Afin de poursuivre dans les années à venir l'aménagement de cette tranche 1, une parcelle appartenant à l'Etat reste à acquérir. Des discussions ont été entreprises en 2019. La question du prix demandé par l'Etat reste un point de désaccord. Les discussions doivent se poursuivre en 2020.

Parcelle prise dans le secteur NON ouvert à l'urbanisation (phases ultérieures)

L'acte d'acquisition ACHARD a été signé par l'EPF en 2019.

L'état global des parcelles maîtrisées par l'EPF est le suivant :

Upmt	Commune	Nom Acquisition	Mode Acquisition	Etat Acquisition	Parcelles	Type de biens	Date Acquisition	Montant HT Acquisition	Surface cadastrale Parcelles
13	LES PENNES-MIRABEAU	FERAUD	Amiable	Acte signé	CO 551 ; CO 352 ; CO 549 ; CO 547 ; CO 550	Terrain	21/08/2009	150 000€	4 968
13	LES PENNES-MIRABEAU	PEYRONEL	Amiable	Acte signé	CP 126 ; CP 013 ; CP 128 ; CP 014 ; CP 015	Maison d'habitation avec terrain attenant	20/11/2009	350 000€	4 693
13	LES PENNES-MIRABEAU	CUGUIERRE née MENARDI	Amiable	Acte signé	CO 445 ; CO 456 ; CO 448 ; CO 246 ; CO 250 ; CO 400	Terrain	31/01/2012	120 000€	4 000
13	LES PENNES-MIRABEAU	STE ENT GENERALE DE CHAUFFAGES INDUSTRIELS PILLARD	Amiable	Acte signé	CO 193 ; CO 195	Terrain	22/12/2010	840 477€	25 469
13	LES PENNES-MIRABEAU	MULLER	Amiable	Acte signé	CR 241	Terrain	22/04/2013	102 000€	5 096
13	LES PENNES-MIRABEAU	DUSSAULT	Amiable	Acte signé	CO 377 ; CO 382 ; CO 379 ; CO 376	Terrain	08/12/2016	119 500€	3 611
13	LES PENNES-MIRABEAU	RAPHAEL ALEX	Amiable	Acte signé	CR 256 ; CR 258 ; CR 135 ; CR 261	Terrain	16/04/2018	162 000€	4 903
13	LES PENNES-MIRABEAU	Indivision AUDISIO - EVESQUE - FLEURET	Amiable	Acte signé	CO 575 ; CO 576 ; CO 239 ; CO 577	Maison d'habitation avec terrain attenant	05/11/2018	987 119€	4 430
13	LES PENNES-MIRABEAU	Consorts ACHARD	Amiable	Acte signé	CO 210 ; CO 209 ; CO 206	Maison d'habitation avec terrain attenant	21/11/2019	600 000€	4 066
13	LES PENNES-MIRABEAU	MARMEGGI	Préemption OIA	Acte signé	CO 541 ; CO 542	Maison d'habitation avec terrain attenant	21/12/2009	242 500€	2 838
13	LES PENNES-MIRABEAU	DÍAS BARREIROS	Préemption OIA	Acte signé	CO 424 ; CO 367 ; CO 158 ; CO 157 ; CO 428 ; CO 364 ; CO 165 ; CO 159 ; CO 366 ; CO 422 ; CO 421 ; CO 027 ; CO 426	Terrain	29/10/2013	550 000€	16 607

Source EPF PACA

Reçu au Contrôle de légalité le 26 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 présenté au comité de pilotage. Il sera approuvé en 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 son 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 dossier de réalisation sera nécessaire et l'élaboration d'un cahier des charges de cession de terrains spécifique devra être mise en place courant 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.

Le bureau d'études CERRETTI a été retenu comme maître d'œuvre suite à une procédure de mise en concurrence. Le dossier technique AVP a été élaboré et présenté pour validation du comité de pilotage de décembre.

La consultation des entreprises est prévue au dernier trimestre 2020.

En parallèle, le Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) et prescriptions architecturales relatif aux maisons individuelles de la tranche 1 doit être finalisé sur 2020, pour permettre le lancement de la commercialisation au second semestre 2020. Les modalités de sélection des acquéreurs et la grille des prix seront précisées par le comité de pilotage.

✚ **Participations financières aux équipements publics :**

En 2019, quatre propriétaires de terrains, situés dans le secteur de la ZAC déjà ouvert à l'urbanisation et non concerné 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, Monsieur Amphoux à titre personnel, Monsieur Pelloux et Mademoiselle Galvez et enfin Madame Muller.

Conformément à l'article L311-4 du code de l'urbanisme, des participations financières de ZAC sont exigibles pour tous projets de constructions réalisés sur un terrain qui n'a pas été acquis auprès de l'aménageur.

Sur cette base, les conventions de participations tripartites (pétitionnaire, Métropole, SPLA Pays d'Aix Territoires) ont été signées pour les 4 projets concernés.

Prospective

En 2020, l'EPF déposera le dossier de DUP pour instruction des services de l'état. Le foncier étant maîtrisé partiellement, il est indispensable de recourir à l'expropriation pour poursuivre l'opération.

L'acte d'acquisition du terrain AMPHOUX sera signé ouvrant des perspectives de réalisation des travaux de viabilisation de la première tranche d'aménagement de la ZAC et de commercialisation des lots concernés. Les modalités de commercialisation seront arrêtées par le comité de pilotage.

Le dossier de réalisation sera modifié afin d'intégrer, d'une part, la demande de la Ville concernant le projet de crèche qu'elle porte et, d'autre part, la décision du comité de pilotage de décembre 2019 qui fixe la part de logements sociaux à 35% et la part de logements libres à 65%.

Le comité de pilotage devra se positionner sur la règle établie jusqu'alors, qui ouvrirait la possibilité de réaliser directement 25% de la SDP du programme de la ZAC par des propriétaires privés, moyennant paiement de participations exigibles au titre de l'article L311-4 du code de l'urbanisme. Selon les décisions prises, la partie financière du dossier de réalisation sera modifiée en conséquence.

A partir de 2020, 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.

> Dépenses :

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

Études

Ce poste correspond 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 projet de Cahier des Charges a été adressé en 2019 au concédant pour validation. Il sera approuvé en 2020.

Aucune dépense complémentaire n'est nécessaire.

Les dépenses constatées pour l'exercice 2019, 12 539 €, sont moindres que les prévisions du bilan de l'année précédente, 124 125 €. Cette différence s'explique par le rythme de la facturation. En effet, le règlement des frais est conditionné à la validation du CCCT ; ce qui n'est pas le cas en 2019. La dépense est donc reportée sur l'exercice 2020.

Acquisitions et frais liés

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.

Les premières acquisitions seront réalisées à compter de 2020 date à partir de laquelle l'EPF PACA sera propriétaire de l'ensemble des terrains nécessaires au démarrage de la première tranche. Les montants prévisionnels d'acquisition pour les exercices 2020 et 2021 sont réajustés selon les besoins réels.

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 25 235 000 €, en ce compris l'équipement public de superstructures (groupe scolaire).

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

Les travaux sont programmés à partir de fin 2020, date prévisionnelle du démarrage de la viabilisation de la première tranche d'aménagement corrélée à la maîtrise foncière (phase1.1).

Le périmètre de cette phase a été arrêté en comité de pilotage le 18 décembre 2019.

Le montant des travaux nécessaire a été estimé à 1 760 000 € par le maître d'œuvre au stade AVP.

Une phase complémentaire de travaux (phase1.2), permettant de poursuivre l'aménagement de cette première tranche, reste programmée provisionnement en 2022. Néanmoins, la maîtrise foncière des emprises nécessaires n'est pas totale. Un terrain restant encore à acquérir auprès de l'Etat permettra à l'EPF de consolider la programmation.

Les travaux de l'école sont reportés en 2023 car la maîtrise foncière des terrains est dépendant du dossier de DUP. L'EPF, qui porte cette procédure, doit adresser le dossier au service instructeur en 2020 ; la procédure pourrait alors aboutir fin 2022.

Honoraires

Ce poste s'élève 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 a démarré en 2019 en anticipation des acquisitions foncières nécessaires.

Les dépenses constatées pour l'exercice 2019, 3 720 €, sont moindres que les prévisions du bilan de l'année précédente, 73 000 €. Cette différence s'explique par le rythme de la facturation, l'AVP ayant été validé par le comité de pilotage du 18 décembre 2019.

Frais divers

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

Les dépenses constatées pour l'exercice 2019 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 inscrite prévisionnellement sur l'exercice 2021-2022. Elle est envisagée en anticipation de la tranche 2 d'aménagement conformément aux préconisations de l'étude de circulation.

Charges financières

L'exercice 2020 fait apparaître les premiers besoins de trésorerie. Les charges financières prévisionnelles sont corrélées au financement annuel d'un emprunt pour assurer une trésorerie positive sur la durée de la concession.

Le montant est inchangé. Si nécessaire, des ajustements seront proposés au comité de pilotage selon le mode de financement de l'opération qui sera arrêté en 2020 (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.

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.

Conformément aux engagements pris dans le CRAC 2018, la SPLA a, en 2019, effectué 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.

Le solde de la rémunération est, après cette période, réparti annuellement sur la durée du contrat de concession avec un optimum en 2023 et 2025 en corrélation avec les dépenses de travaux et d'étude durant ces périodes.

> Recettes :

Le montant total des recettes est arrêté à 44 053 931 €.

Cessions de terrains

Les cessions de charges foncières sont valorisées à 36 552 077 € soit une augmentation de 448 352 € par rapport à l'exercice précédent. Cela s'explique par la décision du comité de pilotage du 18 décembre 2019 qui a acté un changement de répartition entre les produits vendus. La part de charges foncières vendues à prix maîtrisé a été supprimée du programme et réaffectée en produits libres et sociaux selon la répartition suivante :

BILAN 2018	→	BILAN 2019
-Social 30%		- Social 35%
-Libre 60%		- Libre 65%
-Prix maîtrisé 10%		

Les lots de maisons individuelles restent vendus à l'unité en produit libre.

Les charges foncières sont prévisionnellement commercialisées selon la grille suivante :

- Logements collectifs (libre 420€/m² SDP, social 210€/m² SDP)
- Maisons groupées (libre 450 €/m² SDP, social 210 €/m² SDP)
- Commerces et activités (270 €/m² SDP)
- Maisons intergénérationnelles (350 €/m² SDP)
- Maisons individuelles (130 000 € HT moyen / lot)

Les recettes de cession sont attendues prévisionnellement à partir de 2021 après la maîtrise foncière totale d'une première tranche opérationnelle qui devrait être effective en 2020 selon les acquisitions à réaliser par l'EPF.

Cette première tranche est constituée uniquement par la commercialisation de lots de maisons individuelles conformément au plan d'aménagement de la ZAC. L'AVP de cette tranche été réalisé permettant de proposer 51 lots sur les exercices 2020 – 2021.

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 7 500 234 € consolidés de la façon suivante :

- 7 094 332 € 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 peuvent être réalisés par des opérateurs privés qui n'auraient pas acquis leur droit à construire auprès de l'aménageur.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 octobre 2020

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

En 2020, 655 732 € de participation sont inscrits en recette conformément aux conventions de participations signées en 2019 avec des propriétaires pris dans le secteur de la ZAC ouvert à l'urbanisation (tranche 1). On note une augmentation de 110 832 € par rapport à l'exercice précédent.

Le solde des participations est réparti prévisionnellement à partir de 2022 et concerne la tranche 2 encore non ouverte à l'urbanisation. Néanmoins, Le comité de pilotage souhaite se réinterroger sur le maintien de ce dispositif. Les décisions seront prises en 2020 pouvant induire des adaptations du bilan.

- 405 902 € versé en 2016 sont liés à la participation de la Ville des Pennes Mirabeau pour les études opérationnelles comme exposé précédemment (point 1. des dépenses).

Produits financiers

Les produits financiers sont constatés annuellement. Ils s'établissent en 2019 à 1 168 €.

>Financement

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

A partir de 2020, 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.

Conclusions

Les dépenses de l'opération s'établissent à **43 493 127 €**.

Les recettes s'établissent à **44 053 931 €** soit + 560 354 €, liés principalement à la nouvelle répartition des recettes de cession (35 % social / 65 % libre).

Le résultat d'exploitation est positif de **560 805 €**.

	Bilan	Réalisé	Fin 2019	2020	2021	2022	2023	2024		Bilan	
Ligne Intitulé	Approuvé	Total	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Au delà	Nouveau	Ecart
RESULTAT D'EXPLOITATION	451	-72 750	199 846	-1 349 213	-651 774	14 080	-4 526 493	1 568 656	5 778 299	560 805	560 354
DEFENSES	43 493 128	480 273	-158 678	2 004 945	3 503 774	5 895 500	11 270 500	4 645 500	15 692 635	43 493 127	-1
1 ETUDES	405 902	294 363	12 586	111 539						405 902	0
2 ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	9 960 433			983 906	819 274	1 552 500	1 552 500	1 552 500	3 499 753	9 960 433	0
3 TRAVAUX	25 235 000			330 000	1 430 000	2 800 000	8 200 000	2 200 000	10 275 000	25 235 000	0
4 HONORAIRES	1 946 992	23 700	3 720	59 500	134 500	323 000	573 000	173 000	660 292	1 946 992	0
5 FRAIS DIVERS	367 254	12 149	17	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000	130 105	367 254	0
6 PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	1 000 000				500 000	500 000				1 000 000	0
7 CHARGES FINANCIERES	2 327 547	61		200 000	300 000	400 000	400 000	400 000	627 485	2 327 546	-1
8 REMUNERATIONS	2 250 000	150 000	-175 000	275 000	275 000	275 000	500 000	275 000	500 000	2 250 000	
9 Reprise TVA											
RECETTES	43 493 579	407 522	1 169	655 732	2 652 000	5 909 580	6 744 007	6 214 156	21 470 934	44 053 931	560 352
1 CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	36 103 725				2 652 000	3 976 000	6 100 147	5 570 296	18 251 634	36 552 077	448 352
2 PARTICIPATIONS	7 389 402	405 902		655 732		1 931 580	643 860	643 860	3 239 300	7 500 234	110 832
3 SUBVENTIONS											
4 AUTRES PRODUITS											
5 PRODUITS FINANCIERS	452	1 620	1 169							1 620	1 168
6 REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS											
9 Reprise TVA											
FINANCEMENT		300 000	300 000		-300 000						
AMORTISSEMENTS	357 815	57 815			300 000					357 815	
1 EMPRUNTS (REMBOURSEMENT)	57 815	57 815								57 815	
2 AVANCES (REMBOURSEMENT)	300 000				300 000					300 000	
3 TRESORERIE (SORTIES)											
MOBILISATIONS	357 815	357 815	300 000							357 815	
1 EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)	57 815	57 815								57 815	
2 AVANCES (ENCAISSEMENTS)	300 000	300 000	300 000							300 000	
3 TRESORERIE (ENTREES)											
TRESORERIE			200 797	-1 121 963	-2 273 737	-2 259 657	-6 786 150	-5 217 494	560 805	560 805	

4. 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.

5. Acquisitions / cessions

Acquisitions :

Les acquisitions sont directement réalisées par l'EPF PACA auprès des propriétaires fonciers conformément à l'avenant n°1 au contrat de concession. Les rétrocessions à l'aménageur sont réalisées au gré des besoins opérationnels. La SPLA n'a pas réalisé d'acquisitions en 2019.

Cessions :

Aucune cession sur l'exercice 2019.

6. 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 euros remboursable au 31 décembre 2021 permettant de maintenir la trésorerie positive sur l'exercice 2019.

En 2019, la trésorerie est positive, aucune nouvelle avance n'a été actée.

7. Subventions

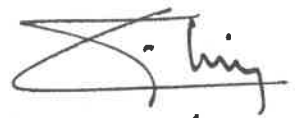
Sans objet sur l'exercice 2019

8. Rapport sur l'exercice des prérogatives publiques

Sans objet sur l'exercice 2019

Les membres du Conseil d'Administration adoptent 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
Thierry COLOMBERO