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

Séance du 7 octobre 2021

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 33 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Arnaud MERCIER - 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 - David YTIER.

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Olivier FREGEAC représenté par Jean-Pascal GOURNES.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Sophie JOISSAINS - Maryse JOISSAINS MASINI - 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 030-10338/21/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 MET 21/19741/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 (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 :

Signé le 7 Octobre 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 18 octobre 2021

- 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 évènements 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.

Signé le 7 Octobre 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 18 octobre 2021

- 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 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.

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 ;
- La lettre de saisine de la Présidente de Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire du Pays d'Aix du 30 septembre 2021.

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 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.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

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

Pascal MONTECOT