

# SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES

Métropole Aix Marseille Provence

ZAC PALLIERES II  
Les pennes-Mirabeau

## Compte Rendu Annuel à la Collectivité

### 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 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 2020 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 2020, les négociations foncières portées par l'EPF PACA se sont poursuivies permettant d'acquérir le 12 octobre 2020 le terrain de M. AMPHOUX situé dans la phase 1 d'aménagement.

Consécutivement, l'ensemble du stock foncier correspondant d'une part, à la première tranche d'aménagement de la ZAC et d'autre part, au foncier de la future crèche municipale a été cédé par l'EPF PACA à la SPLA Pays d'Aix Territoires par acte signé le 14 décembre 2020. Le coût de cession de ces parcelles s'élève à 1 355 965,42€ HT.

Pour cette acquisition, la SPLA Pays d'Aix Territoires 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.

### **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 validé par le Comité de pilotage du 24 septembre 2020. Le CCCT a été approuvé en décembre 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 un 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 programme des équipements publics du dossier de réalisation de la ZAC a été nécessaire, elle a été approuvée au conseil de Métropole du 15 octobre 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.

En 2020, le dossier technique niveau AVP a été élaboré et présenté pour validation du comité de pilotage. Le dossier niveau PRO a ainsi été engagé. La consultation des entreprises est prévue en 2021.

### **Commercialisation**

Le comité de pilotage du 24 septembre 2020 a agréé la cession d'un macro-lot 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. Hectare déposera en 2021 un permis d'aménager. Conformément aux accords pris, Hectare réalisera la voie de desserte de son opération qui sera ultérieurement rétrocédée à l'aménageur. Le dossier de réalisation de ZAC sera modifié dans ce sens en 2021.

Concernant les 43 lots de maisons individuelles composant le reste de la première tranche d'aménagement, il a été acté par le Comité de pilotage du 24 septembre 2020 qu'une séance de travail spécifique à la commercialisation devra être organisée en 2021 afin de fixer les conditions de commercialisation.

Par ailleurs, le comité de pilotage du 24 septembre 2020 a décidé de lancer la Déclaration d'Utilité Publique (DUP). Cette procédure conduite par l'EPF PACA permettra de maîtriser, par voie d'expropriation, l'ensemble des terrains nécessaires à l'aménagement du reste de la ZAC qui ne serait pas acquis dans le cadre d'une négociation foncière amiable. En accompagnement de cette procédure, le Comité de pilotage a décidé également que 100% du programme de construction de l'opération sera commercialisé par l'aménageur; supprimant, de fait, la part de 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).

### **Prospectives**

En 2021, l'EPF déposera le dossier de DUP pour instruction par les services de l'état.

L'acte de cession à la Ville des Pennes Mirabeau du foncier de la crèche municipale sera signé 1<sup>er</sup> 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.

### 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.

|       |                                       |     | Bilan      | Réalisé    | Fin 2019 | 2020       | 2021      | 2022      | 2023      | 2024       |            | Bilan      |            |
|-------|---------------------------------------|-----|------------|------------|----------|------------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|------------|------------|
| Ligne | Intitulé                              | TVA | Approuvé   | Total      | Année    | Année      | Année     | Année     | Année     | Année      | Au delà    | Nouveau    | Ecart      |
|       | RESULTAT D'EXPLOITATION               |     | 560 804    | -1 147 287 | -72 750  | -1 074 536 | 321 919   | -522 039  | -798 353  | -3 501 204 | 5 646 964  | 0          | -560 804   |
|       | DEPENSES                              |     | 43 493 127 | 2 132 888  | 480 273  | 1 652 615  | 1 128 000 | 3 522 039 | 5 920 500 | 10 745 500 | 20 615 183 | 44 064 110 | 570 983    |
| 1     | ETUDES                                |     | 405 902    | 294 363    | 294 363  |            | 35 000    | 76 539    |           |            |            | 405 902    | 0          |
| 2     | ACQUISITIONS ET FRAIS LIES            |     | 9 960 433  | 1 356 525  |          | 1 356 525  |           | 1 552 500 | 1 552 500 | 1 552 500  | 4 647 391  | 10 661 416 | 700 983    |
| 3     | TRAVAUX                               |     | 25 235 000 |            |          |            | 630 000   | 1 000 000 | 2 800 000 | 8 200 000  | 12 475 000 | 25 105 000 | -130 000   |
| 4     | HONORAIRES                            |     | 1 946 992  | 42 440     | 23 700   | 18 740     | 103 000   | 133 000   | 323 000   | 573 000    | 772 552    | 1 946 992  | 0          |
| 5     | FRAIS DIVERS                          |     | 367 253    | 13 649     | 12 149   | 1 500      | 45 000    | 45 000    | 45 000    | 45 000     | 173 604    | 367 253    | 0          |
| 6     | PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS |     | 1 000 000  |            |          |            |           | 400 000   | 600 000   |            |            | 1 000 000  |            |
| 7     | CHARGES FINANCIERES                   |     | 2 327 547  | 911        | 61       | 850        | 40 000    | 40 000    | 100 000   | 100 000    | 2 046 636  | 2 327 547  | 0          |
| 8     | REMUNERATIONS                         |     | 2 250 000  | 425 000    | 150 000  | 275 000    | 275 000   | 275 000   | 500 000   | 275 000    | 500 000    | 2 250 000  | 0          |
| 9     | Reprise TVA                           |     |            |            |          |            |           |           |           |            |            |            |            |
|       | RECETTES                              |     | 44 053 931 | 985 601    | 407 522  | 578 079    | 1 449 919 | 3 000 000 | 5 122 147 | 7 244 296  | 26 262 147 | 44 064 110 | 10 179     |
| 1     | CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES        |     | 36 552 077 |            |          |            | 1 371 403 | 3 000 000 | 5 122 147 | 7 244 296  | 26 262 147 | 42 999 993 | 6 447 916  |
| 2     | PARTICIPATIONS                        |     | 7 500 234  | 983 118    | 405 902  | 577 216    | 78 516    |           |           |            |            | 1 061 634  | -6 438 600 |
| 3     | SUBVENTIONS                           |     |            |            |          |            |           |           |           |            |            |            |            |
| 4     | AUTRES PRODUITS                       |     |            |            |          |            |           |           |           |            |            |            |            |
| 5     | PRODUITS FINANCIERS                   |     | 1 620      | 2 483      | 1 620    | 863        |           |           |           |            |            | 2 483      | 863        |
| 6     | REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS        |     |            |            |          |            |           |           |           |            |            |            |            |
| 9     | Reprise TVA                           |     |            |            |          |            |           |           |           |            |            |            |            |
|       | FINANCEMENT                           |     |            | 1 687 697  | 300 000  | 1 387 697  | -300 000  |           | 6 000 000 | -1 387 697 | -6 000 000 | 0          | 0          |
|       | AMORTISSEMENTS                        |     | 357 815    | 57 815     | 57 815   |            | 300 000   |           |           | 1 387 697  | 6 000 000  | 7 745 512  | 7 387 697  |
| 1     | EMPRUNTS (REMBOURSEMENT)              |     | 57 815     | 57 815     | 57 815   |            |           |           |           | 1 387 697  | 6 000 000  | 7 445 512  | 7 387 697  |
| 2     | AVANCES (REMBOURSEMENT)               |     | 300 000    |            |          |            | 300 000   |           |           |            |            | 300 000    |            |
| 3     | TRESORERIE (SORTIES)                  |     |            |            |          |            |           |           |           |            |            |            |            |
|       | MOBILISATIONS                         |     | 357 815    | 1 745 512  | 357 815  | 1 387 697  |           |           | 6 000 000 |            |            | 7 745 512  | 7 387 697  |
| 1     | EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)              |     | 57 815     | 1 445 512  | 57 815   | 1 387 697  |           |           | 6 000 000 |            |            | 7 445 512  | 7 387 697  |
| 2     | AVANCES (ENCAISSEMENTS)               |     | 300 000    | 300 000    | 300 000  |            |           |           |           |            |            | 300 000    |            |
| 3     | TRESORERIE (ENTREES)                  |     |            |            |          |            |           |           |           |            |            |            |            |
|       | TRESORERIE                            |     |            |            | 200 797  | 149 068    | 625 135   | 103 096   | 5 304 743 | 415 842    | 62 806     | 62 806     |            |

#### > Dépenses :

Le montant total des dépenses est arrêté à 44 064 110 € en augmentation de 570 983 € par rapport au dernier bilan.

#### Études

Les dépenses restantes correspondent aux frais liés à la mise en œuvre des Cahier des Charges de Cessions de Terrains et ses annexes techniques.

Un premier CCCT applicable uniquement à la première tranche opérationnelle de la ZAC, constituée de maisons individuelles, a été approuvé par le concédant en décembre 2020. La facturation liée sera enregistrée sur l'exercice 2021.

Le solde de la facturation, lié au CCCT des phases ultérieures, est prévisionnellement porté en 2022.

#### Acquisitions et frais liés

Ce poste, correspondant aux acquisitions foncières nécessaires à la mise en œuvre de la ZAC, est valorisé à hauteur 10 661 416 € soit +700 983€ par rapport à l'exercice précédent.

Cette différence est liée à la décision du comité de pilotage de supprimer 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.

Pour mémoire, 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 date à partir de laquelle l'EPF PACA était propriétaire de l'ensemble des terrains nécessaires au démarrage de la première tranche. Le coût d'acquisition pour les exercices 2020 est de 1 356 525€.

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 25 105 000 € soit -130 000€ par rapport à l'exercice précédent.

Cette différence est liée à la décision du comité de pilotage qui a acté le fait que la voie de desserte du macro-lot à commercialiser à la société HECTARE serait directement réalisée par l'opérateur et donc retirée des dépenses du programme d'aménagement de la ZAC.

En outre, les travaux publics de viabilisation de la première tranche sont programmés à partir de fin 2021 en corrélation avec la commercialisation de phase 1.1 de l'opération (lots pour maisons individuelles).

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

Une phase complémentaire de travaux (phase1.2), permettant de poursuivre l'aménagement de cette première tranche, est programmée provisionnement en 2023. Néanmoins, la maîtrise foncière des emprises nécessaires n'est pas totale. Un terrain restant encore à acquérir auprès de l'Etat par l'EPF permettra de consolider la programmation.

Les travaux de l'école sont reportés en 2024 car la maîtrise foncière des terrains est dépendante du dossier de DUP. L'EPF, qui porte cette procédure, doit adresser le dossier au service instructeur en 2021 ; la procédure pourrait alors aboutir fin 2023.

#### Honoraires

Ce poste s'élève à hauteur de 1 950 000€ sans changement par rapport au CRAC précédent.

Les dépenses constatées pour l'exercice 2020, 18 740 €, sont moindres que les prévisions du bilan de l'année précédente, 59 500 €. Cette différence s'explique par le rythme de la facturation des études de maîtrise d'œuvre. En effet, le dossier PRO de la phase 1 n'a été finalisé qu'en fin d'année 2020 après approbation du CCCT.

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

#### Frais divers

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

Les dépenses constatées pour l'exercice 2020 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 est reportée prévisionnellement sur l'exercice 2022-2023. Elle est envisagée en anticipation de la tranche 2 d'aménagement conformément aux préconisations de l'étude de circulation.

#### Charges financières

Les charges financières prévisionnelles sont corrélées au besoin de financement pour assurer une trésorerie positive sur la durée de la concession.

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

Si cela apparaît nécessaire, des modifications seront proposées au comité de pilotage selon le mode de financement de l'opération qui sera arrêté en 2021 (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.

## **> Recettes :**

Le montant total des recettes est arrêté à 44 064 110 € en augmentation de 10 179 € par rapport au dernier bilan.

### Cessions de terrains

Les cessions sont valorisées à 42 999 993 € soit une augmentation de +6 447 916 € par rapport à l'exercice précédent.

Cela s'explique par la décision du comité de pilotage qui a acté en 2020 de supprimer 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.

Les recettes de cession sont attendues prévisionnellement à partir de 2021 avec la vente d'un macro-lot à la société Hectare. La commercialisation des lots de maisons individuelles reste programmée en 2021 mais les premières recettes liées à la signature des actes de vente sont attendues à partir de 2022.

On note en complément qu'un lot sera cédé à la Ville en 2021 pour la construction de la crèche municipale.

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 1 061 634 €.

Ce montant correspond d'une part, à la participation déjà versée à l'opération par la collectivité pour financer les études préalables au dossier de réalisation (405 902€) et d'autre part, aux conventions de participation d'ores et déjà signées au titre de l'article L311-4 du code de l'urbanisme (655 732 €). On note une diminution de -6 438 600€ par rapport à l'exercice précédent.

Cela s'explique par la décision du comité de pilotage qui a acté en 2020 de supprimer 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.

En 2020, seules les participations inscrites dans des conventions signées précédemment ont été encaissées, 577 216€ le solde 78 516 € sera encaissé sur l'exercice 2022.

### Produits financiers

Les produits financiers sur le placement de la trésorerie positive de l'opération sont constatés annuellement. Ils s'établissent en 2020 à 863 €.

## **Résultats d'exploitation**

Les dépenses de l'opération s'établissent à **44 064 110 €**.  
 Les recettes s'établissent à **44 064 110 €**.

L'opération est équilibrée et le résultat d'exploitation est à zéro en diminution de 560 804 € par rapport au dernier bilan.

#### 4. Trésorerie (cf. tableau p.4)

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

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

#### 5. 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.

#### 6. Acquisitions / cessions

Acquisitions :

| BILAN DES ACQUISITIONS d'immeubles et de droits réels immobiliers en 2020 |                  |                                        |       |                                                        |                            |               |                |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------------------|-------|--------------------------------------------------------|----------------------------|---------------|----------------|
| Désignation du bien                                                       | Adresse/quartier | Références cadastrales/superficie (m²) |       | Objet                                                  | Identité du/des cédant (s) | Montant HT    | Date de l'acte |
| Terrains                                                                  | Pallières Ouest  | CR 233                                 | 8 139 | Foncier ZAC PALLIERES II (SPLA Pays d'Aix Territoires) | EPF PACA                   | 1 089 379.32€ | 14/12/2020     |
| Terrains                                                                  | Pallières Ouest  | CR 234                                 | 6 657 | Foncier ZAC PALLIERES II (SPLA Pays d'Aix Territoires) | EPF PACA                   |               |                |
| Terrains                                                                  | Pallières Ouest  | CR 86                                  | 1 486 | Foncier ZAC PALLIERES II (SPLA Pays d'Aix Territoires) | EPF PACA                   |               |                |

| <b>BILAN DES ACQUISITIONS d'immeubles et de droits réels immobiliers en 2020</b> |                 |        |       |                                                        |          |             |            |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------|-------|--------------------------------------------------------|----------|-------------|------------|
| Terrain                                                                          | Pallières Ouest | CR 256 | 1 708 | Foncier ZAC PALLIERES II (SPLA Pays d'Aix Territoires) | EPF PACA |             |            |
| Terrains                                                                         | Pallières Ouest | CR 135 | 1 827 | Foncier ZAC PALLIERES II (SPLA Pays d'Aix Territoires) | EPF PACA |             |            |
| Terrains                                                                         | Pallières Ouest | CR 258 | 463   | Foncier ZAC PALLIERES II (SPLA Pays d'Aix Territoires) | EPF PACA |             |            |
| Terrains                                                                         | Pallières Ouest | CR 261 | 905   | Foncier ZAC PALLIERES II (SPLA Pays d'Aix Territoires) | EPF PACA |             |            |
| Terrains                                                                         | Pallières Ouest | CR 241 | 5 096 | Foncier ZAC PALLIERES II (SPLA Pays d'Aix Territoires) | EPF PACA |             |            |
| Terrains                                                                         | Pallières Ouest | CO 541 | 297   | Foncier ZAC PALLIERES II (SPLA Pays d'Aix Territoires) | EPF PACA | 266 586.10€ | 14/12/2020 |
| Terrains                                                                         | Pallières Ouest | CO 542 | 2 542 | Foncier ZAC PALLIERES II (SPLA Pays d'Aix Territoires) | EPF PACA |             |            |

Cessions :

Aucune cession sur l'exercice 2020.

## 7. 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 comme prévu.

## 8. Subventions

Sans objet.

## 9. 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.**