

SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES

Conseil d'Administration du +++

Question n° +++

Métropole Aix Marseille Provence
Territoire du Pays d'Aix

ZAC PALLIERES II
Commune des Pennes-Mirabeau

Compte Rendu Annuel à la Collectivité
Année 2021

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 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 Aix Marseille Provence 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 2021 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 2021, les négociations foncières portées par l'EPF PACA se sont poursuivies permettant l'acquisition de la parcelle CO 99 PASCAL de 2 167 m².

Aucun besoin d'acquisition foncière de la SPLA Pays d'Aix Territoires n'a été nécessaire en 2021.

✚ Procédures

Une modification n° 2 du dossier de réalisation a été initiée en 2021 afin :

- d'une part, de prendre en compte l'évolution des dispositions réglementaires s'imposant à la ville des Pennes Mirabeau depuis le 1^{er} janvier 2021 en matière de réalisation de logements sociaux. Ainsi la part de logements sociaux dans la réalisation de l'habitat collectif ou de l'habitat groupé de la ZAC sera désormais de 35% (anciennement fixée à 25%).

- d'autre part, de prendre en compte une adaptation du programme des équipements publics par la suppression d'un tronçon de voie bidirectionnelle de la tranche 1, connecté à l'avenue Dutilleux. Cette voie n'étant plus réalisée par l'aménageur sur le bilan de l'opération mais dans le cadre de la réalisation du lotissement porté par l'opérateur HECTARE.



Cette modification n°2 a été approuvée par délibération du Conseil de Métropole en date du 7 octobre 2021.

Etudes :

La maîtrise foncière d'une première tranche opérationnelle située à l'ouest de la ZAC a permis de programmer la réalisation d'une première tranche d'aménagement. La SPLA a alors lancé les études de viabilisation du secteur considéré.

En 2021, le dossier technique niveau DCE été élaboré. La consultation des entreprises et les travaux sont prévus en 2022.



Commercialisation

Le comité de pilotage du 24 septembre 2020 a agréé la cession d'un macro-lot n°1 de 3 660m² 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.

L'acte de vente du macro lot n°1 de la tranche 1 à la SAS Hectare a été signé le 28 septembre 2021.

Concernant les lots de maisons individuelles composant le reste de la première tranche d'aménagement, les comités de pilotage du 7 avril 2021 et de 21 février 2022 ont validé leurs modalités de commercialisation. Les lots seront proposés en commercialisation à partir de mai 2022.

↓ **Constructeurs autonomes**

Pour la suite de la mise en œuvre de la ZAC, le comité de pilotage du 1^{er} juillet 2021 a réaffirmé son accord sur principe d'intervention de constructeurs autonomes pour la réalisation d'une partie du programme de l'opération dans la limite de 25% de la SDP totale.

Les conditions de réalisation des constructions seront fixées pour chacun des constructeurs dans une convention à conclure qui imposera à chacun de réaliser 35% de logements sociaux et de s'acquitter du montant arrêté de la participation financière aux financements des équipements publics (article L311-4 du code de l'urbanisme) fixé pour la ZAC des Pallières à 350€ HT/m² de SDP.

Prospectives 2022 :

En 2022, les travaux de la première phase opérationnelle démarreront et la commercialisation des lots de cette tranche sera lancée.

Les négociations foncières réalisées par l'EPF PACA sur le reste de la ZAC permettent de maîtriser un ensemble cohérent de terrains et d'envisager ainsi l'ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle partie de l'opération.

Pour cela, en parallèle de la mise en œuvre du PLUi, dont l'échéance annoncée est encore incertaine, il apparaît opportun de recourir à une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme. Cette proposition a été validée le 21 février 2022 par le comité de pilotage de l'opération et la SPLA engagera en 2022 des études nécessaires à la constitution du dossier de déclaration du projet.

En outre, la Ville a informé le comité de pilotage que les écoles primaires à proximité de la ZAC arrivent à saturation. La Ville souhaite ainsi que le groupe scolaire compris dans le programme des équipements publics de la ZAC soit réalisé concomitamment au lancement de la tranche 2 d'aménagement. Pour cela, en 2022 les études de faisabilité et le préprogramme du groupe scolaire seront lancés en partenariat avec les services de la Ville.

Réalisation de l'exercice 2021 – Analyse des écarts

Ligne	Intitulé	prévision 2021	réalisé 2021	Ecart
	DEPENSES	1 128 000	437 477	-690 523
1	ETUDES	35 000	16 315	-18 685
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES		21 998	21 998
3	TRAVAUX	630 000	106 068	-523 932
4	HONORAIRES	103 000	14 868	-88 132
5	FRAIS DIVERS	45 000	281	-44 719
7	CHARGES FINANCIERES	40 000	2 947	-37 053
8	REMUNERATIONS	275 000	275 000	0
	RECETTES	1 449 919	1 411 514	-38 405
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	1 371 403	1 376 303	4 900
2	PARTICIPATIONS	78 516	30 832	-47 684
4	AUTRES PRODUITS		500	500
5	PRODUITS FINANCIERS		3 879	3 879

DEPENSES

- ETUDES :

Les dépenses de l'exercice 2021, 16 315 € sont moindre que les prévisions. Les dépenses correspondent aux frais pour d'élaboration du premier CCCT applicable uniquement à la première tranche opérationnelle de la ZAC, constituée de maisons individuelles.

- ACQUISITIONS ET FRAIS LIES :

Les frais d'actes et les taxes foncières de l'exercice 2021, 21 998 € corresponde à l'enregistrement comptable des acquisitions foncières 2020.

- TRAVAUX :

Les dépenses constatées pour l'exercice 2021, 106 068 €, sont moindre que les prévisions. Ils sont liés aux travaux préparatoires pour la viabilisation de première tranche. Les travaux sont programmés en 2022.

- HONORAIRES :

Les dépenses constatées pour l'exercice 2021, 18 868 €, sont moindres que les prévisions du bilan de l'année précédente, 103 000 €. Cette différence s'explique par le rythme de la facturation des études de maîtrise d'œuvre. En effet, les travaux de viabilisation de la première tranche démarreront en 2022.

- FRAIS DIVERS :

Les dépenses constatées pour l'exercice 2021 correspondent à des frais d'assurance suite à l'acquisition de terrains fin 2020.

- CHARGES FINANCIERES :

Les dépenses en charge 2021 sont ajustées aux besoins

RECETTES

- CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES :

Les premières recettes de cession ont été enregistrées en 2021 avec la vente d'un macro-lot à la société Hectare : 1 100 000 € et d'un terrain à la Ville des Pennes Mirabeau pour la réalisation d'une crèche municipale : 276 303 €.

- PARTICIPATIONS :

Selon les conventions déjà signées, 608 048 € ont été encaissés dont 30 832 € en 2021. Un solde de 47 684 € est attendu en 2022.

- AUTRES PRODUITS :

500 € frais de bornage HECTARE

- PRODUITS FINANCIERS :

Les produits financiers sur le placement de la trésorerie positive de l'opération sont constatés annuellement. Ils s'établissent en 2021 à 3 879 €.

1. 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.

Ligne	Intitulé	Bilan	Réalisé	Fin 2020	2021	2022	2023	2024	Au delà	Bilan	
		Approuvé	Total	Année	Année	Année	Année	Année		Nouveau	Ecart
	RESULTAT D'EXPLOITATION		-173 249	-1 147 287	974 038	-1 165 540	64 500	-2 551 967	3 867 873	41 617	41 617
	DEPENSES	44 064 110	2 570 365	2 132 888	437 477	1 213 224	4 935 500	11 385 500	23 822 191	43 926 780	-137 330
1	ETUDES	405 902	310 678	294 363	16 315	145 224	500 000			955 902	550 000
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIÉS	10 661 416	1 378 524	1 356 525	21 998	15 000	1 552 500	1 552 500	5 475 562	9 974 086	-687 330
3	TRAVAUX	25 105 000	106 068		106 068	600 000	1 800 000	8 200 000	14 398 932	25 105 000	
4	HONORAIRES	1 946 992	57 308	42 440	14 868	93 000	263 000	613 000	920 684	1 946 992	
5	FRAIS DIVERS	367 252	13 930	13 649	281	45 000	45 000	45 000	218 323	367 253	
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	1 000 000					400 000	600 000		1 000 000	
7	CHARGES FINANCIERES	2 327 548	3 858	911	2 947	40 000	100 000	100 000	2 083 690	2 327 548	
8	REMUNERATIONS	2 250 000	700 000	425 000	275 000	275 000	275 000	275 000	725 000	2 250 000	
	RECETTES	44 064 110	2 397 116	985 601	1 411 514	47 684	5 000 000	8 833 533	27 690 064	43 968 397	-95 713
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	42 999 993	1 376 303		1 376 303		5 000 000	4 288 783	25 981 189	36 646 275	-6 353 718
2	PARTICIPATIONS	1 061 634	1 013 950	983 118	30 832	47 684		4 544 750	1 708 875	7 315 259	6 253 625
3	SUBVENTIONS										
4	AUTRES PRODUITS		500		500					500	500
5	PRODUITS FINANCIERS	2 483	6 362	2 483	3 879					6 362	3 879
6	REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS										
	FINANCEMENT		1 687 697	1 687 697		-300 000	6 000 000	-1 387 697	-6 000 000	0	
	AMORTISSEMENTS	7 745 512	57 815	57 815		300 000		1 387 697	6 000 000	7 745 512	
1	EMPRUNTS (REMBOURSEMENT)	7 445 512	57 815	57 815				1 387 697	6 000 000	7 445 512	
2	AVANCES (REMBOURSEMENT)	300 000				300 000				300 000	
3	TRESORERIE (SORTIES)										
	MOBILISATIONS	7 745 512	1 745 512	1 745 512			6 000 000			7 745 512	
1	EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)	7 445 512	1 445 512	1 445 512			6 000 000			7 445 512	
2	AVANCES (ENCAISSEMENTS)	300 000	300 000	300 000						300 000	
3	TRESORERIE (ENTREES)										
	TRESORERIE			149 068	1 500 718	48 908	6 113 408	2 173 744	41 617	41 617	
	TRESORERIE PERIODE	1 306 885	1 500 718	149 068	1 351 650	-1 451 810	6 064 500	-3 939 664	-2 132 127	41 617	
	TRESORERIE CUMUL			149 068	1 500 718	48 908	6 113 408	2 173 744	41 617	41 617	

> Dépenses :

Le montant total des dépenses est arrêté à 43 926 780 € en diminution de 137 330 € par rapport au dernier bilan.

Études

Ce poste est valorisé à hauteur 955 902 € soit +550 000 € par rapport à l'exercice précédent.

Cette augmentation est liée à la décision du comité de pilotage du 21 février 2022 d'ouvrir à l'urbanisation la deuxième phase opérationnelle de la ZAC dans le cadre d'une procédure administrative, non prévu jusqu'alors, de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme. L'évolution réglementaire en matière de compensation environnementale engendrera des études complémentaires et des actualisations significatives de l'étude d'impact de la ZAC qu'il sera nécessaire de couvrir financièrement.

L'augmentation de ce poste est couverte par une diminution des frais d'acquisition comme exposé ci-après.

Acquisitions et frais liés

Ce poste, correspondant aux acquisitions foncières nécessaires à la mise en œuvre de la ZAC, est valorisé à hauteur 9 974 086 € soit une diminution de 687 330 € par rapport à l'exercice précédent.

Cette différence est liée à la décision du comité de pilotage du 1^{er} juillet 2021 qui a réaffirmé son accord sur principe d'intervention de constructeurs autonomes pour la réalisation d'une partie du programme de l'opération dans la limite de 25% de la SDP totale.

Cela implique, qu'une partie des terrains correspondants ne sera pas achetée par l'aménageur.

Par ailleurs, il est rappelé que 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 pour les terrains nécessaires au démarrage de la première tranche.

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 de Projet et le rythme général de l'opération.

Travaux

Ce poste est valorisé à hauteur de 25 105 000 €, montant identique à l'exercice précédent.

Les travaux publics de viabilisation de la première tranche sont programmés à partir du dernier trimestre 2022 en corrélation avec les décisions du comité de pilotage du 1^{er} juillet 2021 qui a décidé de programmer le lancement de la commercialisation de la phase 1 de l'opération (lots pour maisons individuelles) à partir de mai 2022.

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

Les travaux de l'école sont portés à partir de 2024. Ils sont dépendants de l'aboutissement de la procédure de déclaration de projet.

Honoraires

Ce poste s'élève à hauteur de 1 946 992 € sans changement par rapport au CRAC précédent.

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

Frais divers

Ce poste est valorisé à hauteur de 367 253 € répartis annuellement et de façon régulière.

Les dépenses constatées pour l'exercice 2021 correspondent à des frais d'assurance suite à l'acquisition de terrains fin 2020.

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 2023-2024. Elle est envisagée en anticipation de la tranche 2 d'aménagement conformément aux préconisations de l'étude de circulation.

Charges financières

Les charges financières correspondent aux intérêts des emprunts qu'il sera nécessaire de contracter pour assurer une trésorerie.

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

Rémunération

Il s'agit de la rémunération du concessionnaire, répartie annuellement. Ce montant est inchangé par rapport au dernier bilan.

> Recettes :

Le montant total des recettes est arrêté à 43 968 397 € en diminution de 95 713 € par rapport au dernier bilan.

Cessions de terrains

Les recettes de cessions s'établissent à 36 646 275 € soit une diminution de - 6 353 718 € par rapport à l'exercice précédent.

Cela s'explique par la décision du comité de pilotage du 1^{er} juillet 2021 qui a réaffirmé son accord sur principe d'intervention de constructeurs autonomes pour la réalisation d'une partie du programme de l'opération dans la limite de 25% de la SDP totale.

Cela implique, qu'une partie de la constructibilité du programme de la ZAC sera réalisée dans le cadre du régime des participations financières exigibles au titre de l'article L311-4 du code de l'urbanisme et non plus dans le cadre de cession de charges foncières par l'aménageur.

Les premières recettes de cession ont été enregistrées en 2021 avec la vente d'un macro-lot à la société Hectare : 1 100 000 € et d'un terrain à la Ville des Pennes Mirabeau pour la réalisation d'une crèche municipale : 276 303 €.

La commercialisation des lots de maisons individuelles est programmée en mai 2022 conformément aux décisions du comité de pilotage mais les premières recettes liées à la signature des actes de vente sont attendues à partir de 2023.

Les autres recettes de cession de charges foncières n'interviendront qu'après modification du document d'urbanisme soit au plus tôt en 2025.

Participations

Les recettes de participations s'établissent à 7 315 259 € soit une augmentation de 6 253 625 € par rapport à l'exercice précédent.

Les recettes de participations correspondent :

- d'une part, à la participation financière déjà versée par la Commune ou Métropole pour financer les études du dossier de réalisation de ZAC (405 902€),
- d'autres part, aux participations de ZAC, exigibles des constructeurs autonomes qui n'auraient pas acquis leur droit à construire auprès de l'aménageur (article L311-4 du code de l'urbanisme). Il est rappelé que le montant de cette participation a été fixé dans le dossier de réalisation de ZAC à 350€ ht/m² SDP.

Le comité de pilotage a acté en 2021, de rétablir la possibilité de réaliser, par des constructeurs autonomes, 25% maximum de la constructibilité du programme de la ZAC dans le cadre du régime des participations financières de l'article L311-4 du code de l'urbanisme.

La part de ces recettes de participations de ZAC représente 6 909 357 €.

Selon les conventions déjà signées, 608 048 € ont été encaissés dont 30 832 € en 2021. Un solde de 47 684 € est attendu en 2022.

L'augmentation de 6 253 625 € correspond aux recettes nouvelles de participations induites par la part du programme de la ZAC qui serait réalisée par des constructeurs autonomes conformément aux décisions du comité de pilotage. Ces recettes sont conditionnées par la modification d'urbanisme et l'ouverture à l'urbanisation de la deuxième tranche de la ZAC et ne seront donc pas attendues avant 2024.

Produits financiers

Les produits financiers sur le placement de la trésorerie positive de l'opération sont constatés annuellement. Ils s'établissent en 2021 à 3 879 €.

Résultats d'exploitation

Les dépenses de l'opération s'établissent à 43 926 780 €.

Les recettes s'établissent à 43 968 397 €.

L'opération est équilibrée et le résultat d'exploitation est en augmentation de 41 617 € par rapport au dernier bilan.

2. Trésorerie (cf. tableau p.4)

En 2019, la Métropole a consenti une avance de 300 000 € permettant de maintenir la trésorerie positive sur l'exercice 2019. Le remboursement sera effectué début d'année 2022 dès réception du titre exécutoire du trésor.

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

3. 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 par :

- 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.

4. Acquisitions / cessions

Acquisitions :

BILAN DES ACQUISITIONS d'immeubles et de droits réels immobiliers							
Désignation du bien	Adresse/ quartier	Références cadastrales/ superficie (m ²)		Objet	Identité du/des cédant(s)	Montant HT	Date de l'acte
Terrains	Quartier d'Empallières	CR 271	99	Foncier ZAC PALLIERES II (SPLA Pays d'Aix Territoires)	SAS HECTARE	1.00	28/09/2021

Cessions :

BILAN DES CESSIONS d'immeubles et de droits réels immobiliers							
Désignation du bien	Adresse / Quartier	Références cadastrales/ superficie (m ²)		Objet	Identité du/des cessionnaire(s)	Montant HT	Date de l'acte
Terrain + bâti	Le Grand Verger	CO 541	297	ZAC PALLIERES II Cession de l'emprise foncière de la future crèche communale	Ville des Pennes Mirabeau	276 303.32€	08/07/2021
		CO 542	2 542				
Terrain	Pallières ouest	CR 303	3 770	ZAC PALLIERES II Cession du macro lot n°1	SAS HECTARE	1 100 000€	28/09/2021

5. 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 début 2022 dès réception du titre exécutoire du trésor qui n'a pas été édité avant le 31 décembre 2021.

6. Subventions

Sans objet.

7. 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.