

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 12 AVRIL 2023

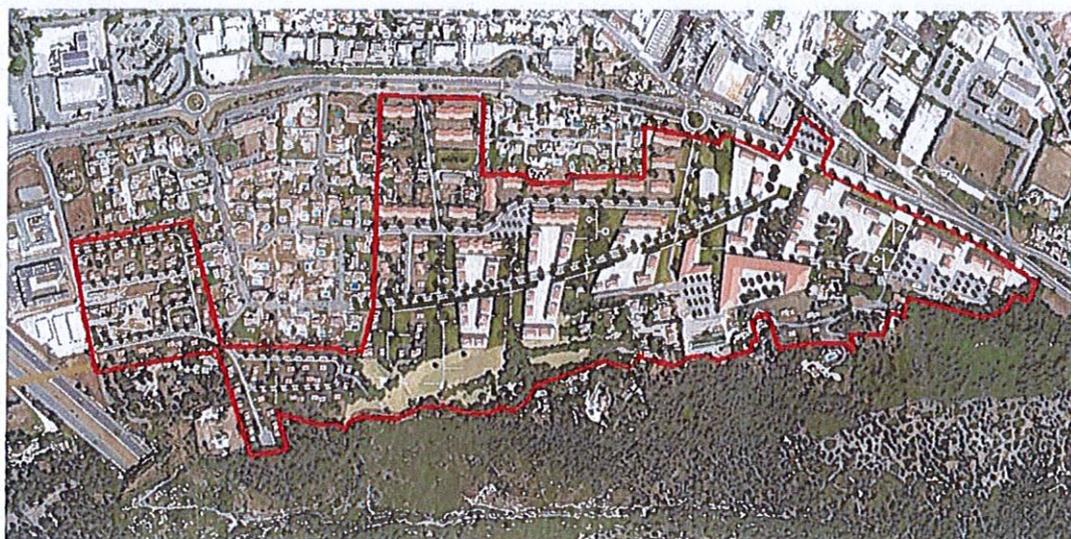
.....

11. METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE - LES PENNES-MIRABEAU - ZAC PALLIERES II

11.1. COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE - ANNEE 2022

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 2022 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 nécessaires 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.

Aucun besoin d'acquisition foncière de la SPLA Pays d'Aix Territoires n'a été nécessaire en 2022.

📌 Procédures :

En 2022, une proposition d'OAP emportant règlement a été élaborée pour être intégrée dans le PLUi qui sera arrêté en 2023 et qui devrait être opposable en 2024.

En parallèle, la SPLA a lancé les études permettant de mettre en œuvre une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme si le PLUi prenait du retard. Cette proposition a été validée le 21 février 2022 par le comité de pilotage.

📌 Travaux :

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. En 2021, la SPLA avait réalisé les études de viabilisation du secteur considéré.

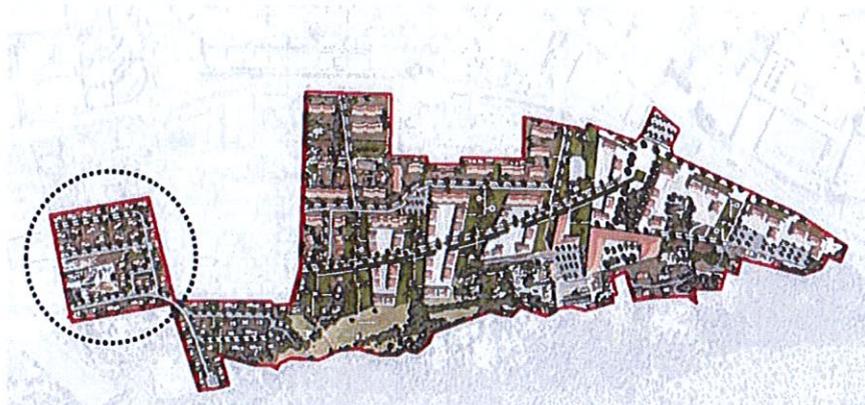
En 2022, la consultation des entreprises a été organisée et les marchés de travaux ont ainsi été notifiés :

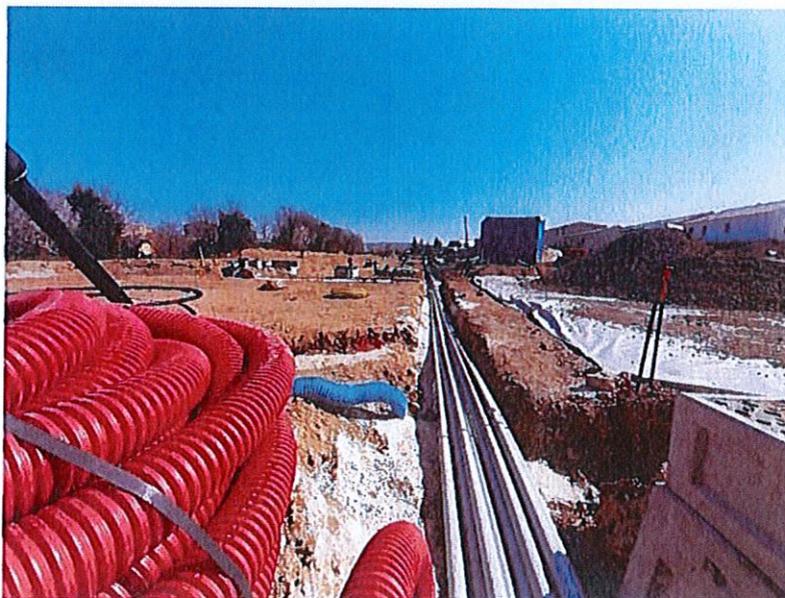
Lot n°1 : Voirie et réseaux divers ... **GROUPEMENT COLAS / ALLAMANNO**

Lot n°2 : Electricité..... **ENTREPRISE INEO**

Les travaux sont en cours depuis septembre 2022 et devrait s'achever durant l'été 2023.

Aucun retard n'est à ce jour constaté.





✚ Commercialisation

La première tranche d'aménagement est constituée de 38 lots de maisons individuelles. Le comité de pilotage du 21 février 2022 a arrêté les modalités de commercialisation. Les lots ont ainsi été proposés en commercialisation selon une procédure d'appel à candidature basée sur un règlement permettant de départager objectivement les candidats.

Ainsi, après analyse des dossiers reçus, le comité de pilotage du 14 décembre a retenu la liste des premiers attributaires de lots. Les promesses de vente seront passées au premier trimestre 2023.



Perspectives 2023 :

En 2023, les travaux de la première phase opérationnelle s'achèveront et les promesses de vente seront signées permettant aux acquéreurs de déposer leur permis de construire.

En parallèle de la mise en œuvre du PLUi, dont l'échéance annoncée est encore incertaine, la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme sera lancée.

Enfin, les études d'aménagement d'une deuxième tranche seront engagées sur un périmètre à arrêter avec le comité de pilotage. Cette tranche d'aménagement s'accompagnera de la programmation du groupe scolaire conformément aux demandes du comité de pilotage.

Information complémentaire :

Il est a noté que le contrat de concession s'achève en juin 2025. Ce délai n'est pas compatible avec le volume des aménagements restant à réaliser. Le comité de pilotage du 14 décembre 2023 s'est prononcé favorablement sur le principe de mise en œuvre d'un avenant de prorogation de 5 ans dont les conditions seront examinées avec le concédant en 2023.

Réalisation de l'exercice 2022 – Analyse des écarts

Ligne	Intitulé	prévision	réalisé	Ecart
		2022	2022	
	DEPENSES	1 213 224	387 807	-825 417
1	ETUDES	145 224	36 945	-108 279
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	15 000	1 720	-13 280
3	TRAVAUX	600 000	32 047	-567 291
4	HONORAIRES	93 000	36 709	-56 291
5	FRAIS DIVERS	45 000	2 131	-42 869
7	CHARGES FINANCIERES	40 000	3 255	-36 745
8	REMUNERATIONS	275 000	275 000	0
	RECETTES	47 684	12 281	-35 684
2	PARTICIPATIONS	47 684	0	-47 684
5	PRODUITS FINANCIERS		12 281	12 281

DEPENSES

- **ETUDES :**

Les dépenses de l'exercice 2022, 36 945 € sont moindre que les prévisions. Cette différence est induite par le rythme de la facturation des études pour l'élaboration de la déclaration de projet et pour les procédures environnementales qui sont reportées sur l'exercice 2023.

- **ACQUISITIONS ET FRAIS LIES :**

Les dépenses de l'exercice 2022, 1 720 € correspondent aux taxes foncières qui sont moindres que les prévisions.

- **TRAVAUX :**

Les dépenses constatées pour l'exercice 2022, 32 047 € sont moindres que les prévisions. Les travaux devaient démarrer durant l'été 2022 ; néanmoins il a été décidé de neutraliser la période estivale afin de préserver la quiétude des habitants voisins durant l'été. En outre, la facturation des travaux a été reçue en fin d'année 2022 ce qui implique un règlement à partir du début de l'année 2023.

- **HONORAIRES :**

Les dépenses constatées pour l'exercice 2022, 36 709 €, sont moindres que les prévisions du bilan de l'année précédente, 93 000 €. Cette différence s'explique par le rythme de la facturation corrélée aux dépenses de travaux.

- **FRAIS DIVERS :**

Les dépenses constatées pour l'exercice 2022 correspondent à des frais de publication d'appel d'offre. Aucune autre dépense n'a été nécessaire ce qui explique l'écart entre les prévisions et le réalisé.

- **CHARGES FINANCIERES :**

Les dépenses en charge 2022 sont ajustées aux besoins qui ont été moindres que les prévisions.

RECETTES

- **PARTICIPATIONS DES CONSTRUCTEURS :**

Selon les conventions déjà signées, un solde de 47 684 € est attendu. La recette n'a pas été perçue en 2022. Elle est reportée en début d'année 2023.

- **PRODUITS FINANCIERS :**

Les produits financiers sur le placement de la trésorerie positive de l'opération sont constatés annuellement. Ils s'établissent en 2021 à 12 281 €.

3. BILAN PREVISIONNEL, PLAN DE TRESORERIE ET PLANIFICATION DE L'OPERATION

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 2021	2022	2023	2024	2025	Au delà	Nouveau	Ecart
		Approuvé	Total	Année	Année	Année	Année	Année			
	RESULTAT D'EXPLOITATION	41 617	-548 775	-173 249	-375 526	-2 898 000	-2 372 059	5 872 732		53 898	12 281
	DEPENSES	43 926 779	2 958 172	2 570 365	387 807	2 898 000	8 659 559	29 411 049		43 926 780	
P 1	ETUDES	955 902	347 623	310 678	36 945	250 000	358 279			955 902	
P 2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	9 974 085	1 380 244	1 378 524	1 720	15 000	3 018 280	5 560 562		9 974 086	
P 3	TRAVAUX	25 105 000	138 115	106 068	32 047	2 000 000	3 800 000	19 166 885		25 105 000	
P 4	HONORAIRES	1 946 992	94 017	57 308	36 709	263 000	613 000	976 975		1 946 992	
P 5	FRAIS DIVERS	367 252	16 061	13 930	2 132	45 000	45 000	261 191		367 252	
P 6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	1 000 000					400 000	600 000		1 000 000	
P 7	CHARGES FINANCIERES	2 327 548	7 112	3 858	3 255	50 000	150 000	2 120 436		2 327 548	
P 8	REMUNERATIONS	2 250 000	975 000	700 000	275 000	275 000	275 000	725 000		2 250 000	
	RECETTES	43 968 396	2 409 397	2 397 116	12 281		6 287 500	35 283 781		43 980 678	12 282
P 1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	36 646 275	1 376 303	1 376 303			6 287 500	28 982 472		36 646 275	
P 2	PARTICIPATIONS	7 315 259	1 013 950	1 013 950				6 301 309		7 315 259	
P 3	SUBVENTIONS										
P 4	AUTRES PRODUITS	500	500	500						500	
P 5	PRODUITS FINANCIERS	6 362	18 644	6 362	12 281					18 644	12 282
P 6	REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS										
	FINANCEMENT		2 000 000	1 687 697	312 303	1 700 000	2 300 000	-6 000 000		0	0
	AMORTISSEMENTS	7 745 512	57 815	57 815		300 000	1 700 000	6 000 000		8 057 815	312 303
P 1	EMPRUNTS (REMBOURSEMENT)	7 445 512	57 815	57 815			1 700 000	6 000 000		7 757 815	312 303
P 2	AVANCES (REMBOURSEMENT)	300 000				300 000				300 000	
P 3	TRESORERIE (SORTIES)										
	MOBILISATIONS	7 745 512	2 057 815	1 745 512	312 303	2 000 000	4 000 000			8 057 815	312 303
P 1	EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)	7 445 512	1 757 815	1 445 512	312 303	2 000 000	4 000 000			7 757 815	312 303
P 2	AVANCES (ENCAISSEMENTS)	300 000	300 000	300 000						300 000	
P 3	TRESORERIE (ENTREES)										
	TRESORERIE			1 500 718	1 405 905	253 225	181 166	53 898	53 898	53 898	

> Dépenses :

Le montant total des dépenses est arrêté à 43 926 780 € sans changement par rapport au dernier bilan.

Études

Ce poste est valorisé à hauteur 955 902 € sans changement par rapport à l'exercice précédent. Seule la répartition annuelle est réajustée.

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 € sans changement par rapport à l'exercice précédent. Seule la répartition annuelle est réajustée selon besoin prévisionnel.

Travaux

Ce poste est valorisé à hauteur de 25 105 000 €, sans changement par rapport à l'exercice précédent. Seule la répartition annuelle est réajustée.

Les travaux publics de viabilisation de la première tranche ont démarré en 2022 et s'achèveront au 3ème trimestre 2023.

La suite des travaux de viabilisation de la ZAC est prévisionnellement portée à partir de 2024 et reste dépendante de l'aboutissement de la procédure de déclaration de projet ou de la mise en œuvre du PLUi.

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 € sans changement par rapport au CRAC 2021. Le montant est réparti annuellement et de façon régulière.

Le montant des dépenses non réalisées en 2022 est reporté en fin de 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 2024-2025. Elle est envisagée en accompagnement 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 positive.

Le montant prévisionnel est inchangé par rapport au dernier bilan. 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 43 980 678 € en augmentation de 12 282 € par rapport au dernier bilan.

Cessions de terrains

Les recettes de cessions s'établissent à 36 646 275 €. Ce montant est inchangé par rapport au dernier bilan.

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 a démarré en 2022 conformément aux décisions du comité de pilotage. Les promesses de vente seront signées en début d'année 2023 et les premières recettes liées à la signature des actes de vente sont attendues à partir de 2024.

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 €. Ce montant est inchangé par rapport au dernier bilan.

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 €.

Produits financiers

Les produits financiers sur le placement de la trésorerie positive de l'opération sont constatés annuellement. Ils s'établissent en 2021 à 12 282 €.

Résultats d'exploitation

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

Les recettes s'établissent à **43 980 678 €**.

L'opération est équilibrée et le résultat d'exploitation est en augmentation de 12 281 € par rapport au dernier bilan.

4. TRESORERIE

La prévision du plan de trésorerie montre la nécessité de mettre en place en 2023 un emprunt d'un montant de 2 000 000 € afin d'assurer une trésorerie positive dans l'attente des recettes de cession de la tranche 1 de commercialisation prévue en 2024. Les démarches bancaires sont en cours. Le concédant devra accorder une garantie à hauteur de 80% conformément aux dispositions du contrat de concession.

A partir de 2024 un emprunt complémentaire de l'ordre de 4 000 000 € serait nécessaire pour assurer une trésorerie positive. Le montant à mobiliser sera affiné en 2024 dès lors que l'opération sera ouverte à l'urbanisation et que la programmation opérationnelle sera précisée.

5. DEMARCHE 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 mis 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.

6. ACQUISITIONS / CESSIONS

Acquisitions :

Aucune acquisition en 2022.

Cessions :

Aucune cession en 2022.

7. BILAN DE LA MISE EN ŒUVRE DES CONVENTIONS D'AVANCES DE TRESORERIE

En 2019, la Métropole a consenti une avance de 300 000 € remboursable au 31 décembre 2021.

Cette avance sera remboursée début 2023 dès réception du titre exécutif du trésor qui n'a pas été édité avant le 31 décembre 2021.

8. SUBVENTIONS

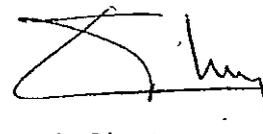
Sans objet.

9. RAPPORT SUR L'EXERCICE DES PREROGATIVES PUBLIQUES

Sans objet, ces prérogatives n'étant pas déléguées au concessionnaire.

Les membres du Conseil 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