

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU
CONSEIL D'ADMINISTRATION DU ++++**

Question n°++

Métropole Aix Marseille Provence

**ZAC PALLIERES II
Commune des Pennes-Mirabeau**

**Compte Rendu Financier Annuel à la Collectivité
Année 2023**

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 2023 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 2023.

Procédures administratives et Etudes :

Le projet de PLUi métropolitain a été arrêté le 12 octobre 2023. L'urbanisation de la ZAC des Pallières II sera règlementée par une Orientation d'Aménagement de Programmation (OAP). Le PLUi devrait être opposable fin 2024 début 2025.

En parallèle, la SPLA a poursuivi 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.

Les études relatives au dossier loi sur l'eau ont été engagées et seront intégrées dans une procédure d'autorisation environnementale qui sera programmée en 2024 après mise au point du dossier avec les services de la DDTM. Le schéma d'aménagement de la ZAC pourrait être retravaillé pour tenir compte des contraintes d'écoulement des eaux de ruissellement.

Les études d'aménagement d'une deuxième tranche opérationnelle sont liées à cette procédure réglementaire.

Travaux :

La maîtrise foncière et l'ouverture à l'urbanisation anticipée d'une première tranche opérationnelle située à l'ouest de la ZAC avait permis de programmer la réalisation des travaux de viabilisation publique.

Ces travaux engagés en 2022 se sont achevés le 27 juin 2023 sans aucun retard constaté et dans le respect du budget.



Commercialisation

Cette première tranche d'aménagement est constituée de 37 lots de maisons individuelles. Le comité de pilotage du 21 février 2022 avait 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 2022 avait retenu la liste des attributaires de lots.

Durant l'année 2023 :

- 14 actes de vente ont été signés et 20 lots sont sous promesses de vente.
- Il reste 3 lots à commercialiser en 2024



Perspectives 2024 :

En 2024, la commercialisation de la tranche opérationnelle se poursuivra. Les premières constructions des logements commenceront.

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 pourra être lancée.

Enfin, le dossier d'autorisation environnementale (dossier loi sur l'eau) sera finalisé et adressé aux services de l'Etat.

Les études d'aménagement d'une deuxième tranche opérationnel se poursuivront. Dans le cadre de ce travail, considérant l'antériorité de la ZAC, la SPLA se rapprochera des services de l'eau et de l'assainissement afin de revoir :

- Les capacités des réseaux existants, tant pour l'alimentation en eau potable que pour la défense incendie en adéquation avec le projet de PPRIF.
- Les capacités de la STEP (station d'épuration) et des réseaux.

Information complémentaire :

Il est à noter 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 2024.

Réalisation de l'exercice 2023 – Analyse des écarts

		prévision	réalisé	
Ligne	Intitulé	2023	2023	Ecart
	DEPENSES	2 898 000	2 063 646	-834 354
1	ETUDES	250 000	13 675	-236 325
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	15 000	5 221	-9 779
3	TRAVAUX	2 000 000	1 640 368	-359 632
4	HONORAIRES	263 000	78 800	-184 200
5	FRAIS DIVERS	45 000	46 298	1 298
7	CHARGES FINANCIERES	50 000	4 284	-45 716
8	REMUNERATIONS	275 000	275 000	0
	RECETTES	0	2 370 950	2 370 950
1	CESSIONS DE TERRAINS	0	2 308 333	2 308 333
2	PARTICIPATIONS	0	57 430	57 430
5	PRODUITS FINANCIERS	nc	5187	5187

DEPENSES

- ETUDES :

Les dépenses de l'exercice 2023, 13 675€ sont moindres que les prévisions. En effet, seules sont inscrites dans ce poste de dépenses d'études d'urbanisme et environnementale. Les contrats concernant les études pour l'élaboration de la déclaration de projet et le dossier loi sur l'eau sont engagés dans le poste honoraires.

- ACQUISITIONS ET FRAIS LIES :

Les dépenses de l'exercice 2023, 5 221€ correspondent aux taxes foncières qui sont moindres que les prévisions.

- TRAVAUX :

Les dépenses constatées pour l'exercice 2023, 1 640 368€ sont moindres que les prévisions. L'écart de - 359 632 € provient du fait qu'aucun aléa significatif n'a été rencontré et que les coûts définitifs des travaux d'aménagement du lotissement qui ont été réceptionnés en 2023 sont maintenant bien cernés.

- HONORAIRES :

Les dépenses constatées pour l'exercice 2023, 78 800€, sont moindres que les prévisions du bilan de l'année précédente. Cette différence s'explique par le rythme de la facturation moins soutenue que les prévisions. A titre d'exemple, les frais d'architecte conseil pour les 34 permis déposés en 2023 n'ont pas été facturés sur cet exercice.

- FRAIS DIVERS :

Les dépenses constatées pour l'exercice 2023 correspondent à des frais de convention avec ENEDIS pour l'alimentation électrique de la première tranche opérationnelle et des frais de reprographie et sont proches des prévisions de l'exercice précédent (écart 1 298€).

- CHARGES FINANCIERES :

Les dépenses en charge 2023 sont ajustées aux besoins qui ont été moindres que les prévisions.

RECETTES

- CESSIONS DE TERRAINS

L'accompagnement rigoureux des acquéreurs des lots par la SPLA a permis de signer en fin d'année 2023, 14 actes de vente pour 2 308 333€. Les recettes n'étaient pas attendues avant le début d'année 2024 ce qui explique l'écart.

- PARTICIPATIONS :

La recette 57 430€ correspond à un remboursement d'ENEDIS dû au titre de la convention travaux passée avec eux. En effet, durant la phase travaux la puissance électrique nécessaire pour alimenter la 1^{ère} tranche d'aménagement a été optimisée, ce qui a permis de s'exonérer de la création d'un poste transformateur.

- PRODUITS FINANCIERS :

Les produits financiers sur le placement de la trésorerie positive de l'opération sont constatés annuellement. Ils s'établissent en 2023 à 5 187€.

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 2022	2023	2024	2025	Bilan	
Ligne	Intitulé	Approuvé	Total	Année	Année	Année	Année	Nouveau	Ecart
	RESULTAT D'EXPLOITATION	53 897	-241 470	-548 775	307 305	2 324 675	-1 966 690	116 515	62 618
	DEPENSES	43 926 781	5 021 818	2 958 172	2 063 646	1 175 325	37 729 638	43 926 781	
1	ETUDES	955 902	361 298	347 623	13 675	236 325	358 279	955 902	
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	9 974 085	1 385 464	1 380 244	5 221	6 000	8 582 621	9 974 085	
3	TRAVAUX	25 105 000	1 778 483	138 115	1 640 368	420 000	22 906 517	25 105 000	
4	HONORAIRES	1 946 993	172 817	94 017	78 800	143 000	1 631 176	1 946 993	
5	FRAIS DIVERS	367 252	62 359	16 061	46 298	45 000	259 893	367 252	
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	1 000 000					1 000 000	1 000 000	
7	CHARGES FINANCIERES	2 327 549	11 397	7 112	4 284	50 000	2 266 152	2 327 549	
8	REMUNERATIONS	2 250 000	1 250 000	975 000	275 000	275 000	725 000	2 250 000	
	RECETTES	43 980 678	4 780 347	2 409 397	2 370 950	3 500 000	35 762 948	44 043 295	62 617
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	36 646 275	3 684 637	1 376 303	2 308 333	3 500 000	29 461 639	36 646 276	
2	PARTICIPATIONS	7 315 259	1 071 380	1 013 950	57 430		6 301 309	7 372 689	57 430
3	SUBVENTIONS								
4	AUTRES PRODUITS	500	500	500				500	
5	PRODUITS FINANCIERS	18 644	23 830	18 644	5 187			23 830	5 186
6	REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS								
	FINANCEMENT		2 000 000	2 000 000		-2 000 000			
	AMORTISSEMENTS	8 057 815	57 815	57 815		2 000 000		2 057 815	
1	EMPRUNTS (REMBOURSEMENT)	7 757 815	57 815	57 815		1 700 000		1 757 815	
2	AVANCES (REMBOURSEMENT)	300 000				300 000		300 000	
3	TRESORERIE (SORTIES)								
	MOBILISATIONS	8 057 815	2 057 815	2 057 815				2 057 815	
1	EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)	7 757 815	1 757 815	1 757 815				1 757 815	
2	AVANCES (ENCAISSEMENTS)	300 000	300 000	300 000				300 000	
3	TRESORERIE (ENTREES)								
	TRESORERIE			1 405 905	1 822 542	2 083 205	116 515	116 515	

NB : Le contrat de concession s'achève en juin 2025. Ce délai n'est pas compatible avec le volume des aménagements restant à réaliser. La mise en place en 2024 d'un avenant de prorogation sera nécessaire.

> 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 se sont achevés en 2023. En 2024, des travaux de parachèvement et de reprise pour dégradations sont provisionnés.

La suite des travaux de viabilisation de la ZAC est prévisionnellement portée à partir de 2025 et reste dépendante de la mise en œuvre du PLUi ou 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€ sans changement par rapport au CRAC 2022. Le montant est réparti annuellement et de façon régulière.

Le montant des dépenses non réalisées en 2023 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 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 62 617€ 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 premières promesses de vente ont été signées en début d'année 2023 et les premières recettes liées à la signature des actes de vente ont été enregistrées durant ce même exercice, soit 2 308 333€. En 2024, le solde des recettes de cette première tranche est attendu.

Les autres recettes de cession de charges foncières n'interviendront qu'après modification du document d'urbanisme soit au plus tôt en 2025. Il est à noter que les recettes de cession seront retravaillées avec le concédant en 2024 afin de tenir compte de l'augmentation de la part de logements sociaux de la ZAC qui passera de 35% à 40% avec l'adoption du PLUi.

Participations

Les recettes de participations s'établissent à 7 372 289€. En augmentation de 57 430€ par rapport au dernier bilan lié à un remboursement ENEDIS.

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'autre 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 la 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 2023 à 4 284€.

Résultats d'exploitation

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

Les recettes s'établissent à **44 043 295€**.

Le résultat d'exploitation s'établit à 116 515€ HT, en augmentation de 62 617€ par rapport au dernier bilan ; cette augmentation correspond au remboursement ENEDIS et aux produits financiers constatés en 2023.

4. Trésorerie

Les ventes anticipées en 2023 ont permis d'assurer une trésorerie positive de l'opération. Aucun financement n'est nécessaire en 2023 et 2024. Le financement qui serait nécessaire pour les années à venir sera travaillé avec le concédant en corrélation avec la prorogation de la concession.

5. Démarche environnementale

Concernant l'aménagement privé, la démarche environnementale est encadrée par le Cahier des Charges de Cession des Terrains de la 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.

En outre, la SPLA Pays d'Aix Territoires se rapprochera en 2024 du réseau envirobat pour engager la ZAC dans une labélisation Quartier Durable Méditerranéen (QDM).

6. Acquisitions / cessions

Acquisitions :

En 2023, conformément à la décision du comité de pilotage du 13 mars 2023, la SPLA a fait l'acquisition d'une parcelle de terrain nécessaire à la réalisation d'une connexion viaire au sud-ouest de la ZAC.

DATE ACTE AUTHENTIQUE	NATURE DU BIEN	ADRESSE ET REFERENCE CADASTRALE	SUPERFICIE	OPERATION	CEDANT	PRIX ET MODALITES DE PAIEMENT
27/11/2023	Parcelle de terrain	CR 369 Pallières Ouest	98 m²	Pallières II	M.RAPHEL	3 500€ comptant à l'acte

Cessions :

Il s'agit des ventes 2023 des lots de la première tranche d'aménagement.

DATE ACTE AUTHENTIQUE	NATURE DU BIEN	ADRESSE ET REFERENCE CADASTRALE	Lot n°	SUPERFICIE	NOM DU CONCESSIONNAIRE (Acquéreur)	PRIX ET MODALITES DE PAIEMENT
26/09/2023	Parcelle de terrain	CR 357 Pallières Ouest	10	332 m²	MENAHAM	180 000 €
26/09/2023	Parcelle de terrain	CR 332 Pallières Ouest	24	345 m²	JOLY-MUSSI	180 000 €
26/09/2023	Parcelle de terrain	CR 334 Pallières Ouest	26	330 m²	SIM	180 000 €
27/09/2023	Parcelle de terrain	CR 341 Pallières Ouest	33	394 m²	ALI MOUSSA	200 000 €
20/10/2023	Parcelle de terrain	CR 363 Pallières Ouest	16	434 m²	ZIANI	215 000 €
31/10/2023	Parcelle de terrain	CR 336 Pallières Ouest	28	306 m²	MEHDI	180 000 €
03/11/2023	Parcelle de terrain	CR 364 Pallières Ouest	17	435 m²	AOUICHI	215 000 €
20/11/2023	Parcelle de terrain	CR 345 Pallières Ouest	37	450 m²	REVEST - SANCHEZ	215 000 €
23/11/2023	Parcelle de terrain	CR 329 Pallières Ouest	21	303 m²	SCARDINA	180 000 €
27/11/2023	Parcelle de terrain	CR 348 Pallières Ouest	1	301 m²	CRISTALDI - BELART	180 000 €
29/11/2023	Parcelle de terrain	CR 349 Pallières Ouest	2	511 m²	MERROUCH	235 000 €
29/11/2023	Parcelle de terrain	CR 333 Pallières Ouest	25	322 m²	DRAOUI	180 000 €
29/11/2023	Parcelle de terrain	CR 342 Pallières Ouest	34	421 m²	OMRI	215 000 €
01/12/2023	Parcelle de terrain	CR 344 Pallières Ouest	36	441 m²	FEDDAOUI	215 000 €

7. Bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances de trésorerie

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

Cette avance sera remboursée en 2024 dès réception du titre exécutf du trésor qui n'a pas été édité avant le 31 décembre 2021.

8. Subventions

Sans objet.

9. Rapport sur l'exercice des prérogatives publiques

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

Il est demandé aux membres du Conseil Administration d'adopter le présent Compte Rendu Annuel à la Collectivité.