

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du jeudi 27 juin 2024

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 31 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Vincent LANGUILLE - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Christian BURLE représenté par Roland MOUREN - Patrick GHIGONETTO représenté par Jean-Pierre GIORGI - Roland GIBERTI représenté par Gerard GAZAY - Laurent SIMON représenté par Danielle MILON.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Éric LE DISSES - Michel ROUX.

Madame la Présidente a proposé au Bureau de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

URBA-082-16297/24/BM

■ Approbation du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2023 de la concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires relative à la ZAC de Pallières II aux Pennes Mirabeau 93285

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 est situé entre la partie Est du village déjà urbanisé, 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. Elle a été concédée à la SPLA Pays d'Aix Territoires par la commune en juin 2015.

Par délibération du Conseil de la Métropole n° URB 023-2781/17/CM du 19 octobre 2017, cette opération a été déclarée d'intérêt métropolitain. Le Conseil de la 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 :

- Assurer la maîtrise foncière et la libération des terrains inclus dans le périmètre opérationnel et nécessaires à la réalisation de l'opération.
- Mettre en œuvre toutes les formalités administratives, légales et réglementaires et produire les compléments techniques concourant à la réalisation de l'opération.
- Assurer la réalisation des études liées à la mise en œuvre de l'opération.
- Assurer la maîtrise d'ouvrage aux fins de réalisation des travaux et équipements concourant à la réalisation de l'opération.
- Assurer la commercialisation.
- Assurer la gestion administrative, financière et comptable de l'opération et mobiliser les financements appropriés.

La SPLA Pays d'Aix Territoires assure 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 et le plan de trésorerie actualisé.

- Un tableau des acquisitions et cessions foncières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé.
- 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.
- Le cas échéant, un tableau des subventions perçues et des subventions demandées pendant la durée de l'exercice écoulé auprès des autres personnes publiques, ainsi que le compte rendu d'utilisation des subventions perçues.
- Un planning d'opération actualisé.
- Un rapport sur les conditions d'exercice des prérogatives de puissance publique (expropriation, préemption...).

Le rapport relatif au CRAC 2023 a été présenté au Conseil d'Administration de la SPLA le 30 avril 2024.

Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité

Durant l'année 2023, les actions suivantes ont été menées :

- **Foncier :**

Conformément au traité de concession, l'EPF PACA a l'exclusivité de la mission d'acquisition par voie amiable ou par expropriation. L'EPF a poursuivi les négociations amiables en 2023.

- **Etudes :**

Des études préalables ont été engagées pour une mise en compatibilité du document d'urbanisme pour permettre la réalisation du projet.

Des études pour l'élaboration du Dossier Loi sur l'Eau et pour la prise en compte du risque lié au ruissellement urbain ont été engagées et seront intégrées dans une procédure d'autorisation environnementale unique après mise au point avec les services de la DDTM.

- **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 dans le respect du budget.

- **Commercialisation :**

La 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.

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.

Dans le précédent CRAC, le montant prévisionnel des dépenses pour 2023 s'élevait à 2 898 000 € pour un montant réalisé de 2 063 646 €. Ce différentiel s'explique par le montant des travaux de viabilisation de la première tranche inférieur aux prévisions, ainsi qu'un montant des frais d'études et honoraires inférieur.

Aucune recette prévisionnelle n'était prévue dans le précédent CRAC pour l'année 2023. Or il est constaté un montant de recettes de 2 370 950 €. Cela s'explique essentiellement par les premières cessions de lots individuels de la tranche 1 qui ont pu être signées avant la fin de l'année, ce qui a généré des recettes à hauteur de 2 308 333 €.

- **Démarche environnementale :**

Afin de mettre en œuvre une démarche Quartier Durable Méditerranéen (QDM), la SPLA s'est rapprochée du réseau Envirobat.

Evolution du bilan :

Le nouveau bilan prévisionnel actualisé de l'opération a peu évolué par rapport à l'année dernière. Il est à l'équilibre avec un montant de dépenses et de recettes à hauteur de 43,9 millions d'€ HT.

Il n'y a pas de participation requise du concédant en 2024.

Perspectives 2024 :

Il est prévu de réaliser les actions suivantes en 2024 :

- Poursuite de la commercialisation de la première tranche et début des travaux de construction sur les lots à bâtir.
- Engagement d'études complémentaires sur le dimensionnement des réseaux existants, tant pour l'eau potable que pour la défense incendie en adéquation avec le projet de PPRIF et sur la capacité des réseaux d'eaux usées à recevoir les effluents de la ZAC, ainsi que sur le dimensionnement de la station d'épuration.
- Poursuite du dossier d'Autorisation Environnementale Unique.

Il est à noter que le contrat de concession s'achève en juin 2025. Ce délai étant incompatible 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.

Au regard des éléments présentés, il est proposé d'adopter le présent compte rendu à la collectivité 2023.

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 et notamment l'article L300-5 ;
- 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 ;
- La délibération n°023-2781/17/CM du Conseil de la Métropole du 19 octobre 2017 définissant l'intérêt métropolitain pour la définition, création, et réalisation d'opérations d'aménagement ;
- La délibération n° URB 029-4188/18/CM du Conseil de la Métropole du 28 juin 2018 approuvant le transfert effectif de la maîtrise d'ouvrage de la ZAC de Pallières II à la Métropole ;
- La délibération n° HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;

- La délibération n° URBA 020-8691/20/CM du Conseil de la Métropole du 15 octobre 2020 approuvant la modification n° 1 du dossier de réalisation de la ZAC de Pallières II ;
- La délibération n° URBA 025-10541/21/CM du Conseil de la Métropole du 7 octobre 2021 approuvant la modification n°2 du dossier de réalisation de la ZAC de Pallières II ;
- La délibération n° FBPA-042-15297/23/CM du Conseil de la Métropole du 7 décembre 2023 portant approbation du règlement budgétaire et financier de la Métropole modifié.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Le procès-verbal du Conseil d'Administration de la SPLA Pays d'Aix Territoires en date du 30 avril 2024 présentant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2023 de la ZAC de Pallières II aux Pennes Mirabeau ;

Délibère

Article unique :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) au 31 décembre 2023 de la SPLA Pays d'Aix Territoires relatif à la ZAC de Pallières II aux Pennes Mirabeau.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Commande publique,
Aménagement, SCOT - Planification (PLUi)
Suivi de la loi 3 DS

Pascal MONTECOT