

## CONSEIL MUNICIPAL DU 31 Mai 2018

121x18

### APPROBATION DU COMPTE-RENDU A LA COLLECTIVITÉ ÉLABORÉ PAR LA SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES (CRAC) Pallières II

En application de l'article III-3 de la Convention Publique d'Aménagement entre la commune et SPLA Pays d'Aix Territoire, il appartient à cette dernière d'établir, chaque année, un compte-rendu financier comportant le bilan prévisionnel actualisé des activités, faisant apparaître d'une part l'état des réalisations en recettes et en dépenses, d'autre part l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser ainsi qu'éventuellement la charge résiduelle en résultant pour la ville.

Nous pouvons constater que :

- Le montant total des dépenses de l'opération s'établit à 43 537 225€ HT
- Le montant total des recettes s'établit à 43 537 621€ HT
- Le montant des participations financières aux équipements publics, au sens de l'article L311-4 du Code de l'urbanisme, est fixé, en moyenne à 350€/m<sup>2</sup> HT de surface de plancher

Il est demandé au Conseil Municipal d'adopter le présent document ci-annexé.

Le CONSEIL MUNICIPAL, après avoir entendu cet exposé :

- APPROUVE le compte-rendu annuel à la collectivité élaboré par la SPLA Pays d'Aix Territoire
- SE PRONONCE comme suit :  
POUR : 28  
CONTRE : 0  
ABSTENTION : 5 – M. FUSONE – SANCHEZ – JOUBEAUX - BATTINI - AMARO

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an que dessus.

Pour extrait copie conforme  
Les Pennes Mirabeau, le 1<sup>er</sup> Juin 2018  
LE PREMIER ADJOINT AU MAIRE

MR FABRICE VEGA

# **S.P.L.A. PAYS D'AIX TERRITOIRES**

**Conseil d'Administration du 18 avril 2018**

## **Question n° 28**

**Ville des Pennes Mirabeau  
ZAC DES PALLIERES II**

**Compte Rendu Annuel à la Collectivité  
Année 2017**

### **1/ NOTE DE SYNTHÈSE**

#### **Préambule**

Cette opération d'aménagement a pour ambition de répondre au besoin de développement urbain de la Ville des Pennes Mirabeau.

Le programme arrêté dans le dossier de création de ZAC prévoit le développement de logements, commerces, services et activités tertiaires ainsi que les équipements publics de superstructure induits.

La Ville, qui entend poursuivre le processus engagé pour l'urbanisation de ce quartier, a concédé cette opération, par contrat d'aménagement, à la SPLA Pays d'Aix Territoires.

Afin de définir le projet urbain qui engagera la collectivité sur de nombreuses années, le comité de pilotage a décidé de lancer une procédure de concours international d'urbanisme.

La procédure de concours a permis de retenir le projet du cabinet d'urbaniste CFL.

En outre, le comité de pilotage de la ZAC des PALLIERES II a acté que la commune verserait à l'opération une participation financière de 450 000 € HT, pour la mise en œuvre du dossier de réalisation.

Les fonds nécessaires au lancement de l'opération ont été alloués en fin d'année 2016, ce qui a permis de lancer les équipes de projet.

#### **Mise au point du projet d'aménagement**

Durant l'année 2017, la SPLA Pays d'Aix Territoires a piloté les études urbaines permettant de fixer le programme et schéma d'aménagement, de proposer un phasage et un bilan. L'ensemble des éléments présentés a été validé par le comité de pilotage du 16 novembre 2017.

La SPLA Pays d'Aix Territoires a également obtenu l'accord formel du CD13 concernant le raccordement de l'opération sur la départementale 113.

Par ailleurs, la SPLA Pays d'Aix Territoires a communiqué à la Ville les éléments pour modifier le PLU afin d'ouvrir une première phase à l'urbanisation selon le foncier déjà maîtrisé.

**Conformément aux engagements contractuels, la SPLA Pays d'Aix Territoires a rendu le dossier de réalisation de ZAC en fin d'année 2017 permettant son approbation par le conseil municipal avant le 31 décembre 2017.**

Ce point étant fait, il y a lieu de présenter le bilan prévisionnel de l'opération Pallières II tel qu'il a été retranscrit dans le dossier de réalisation de ZAC.

## **2/ COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE**

### **DEPENSES**

#### **1. ETUDES**

Ce poste est valorisé à hauteur de 450.000 € correspondant au contrat de la SPLA Pays d'Aix Territoires pour la mise en œuvre du dossier de réalisation et du Cahier des Charges de Cessions des Terrains.

Le dossier de réalisation a été rendu fin décembre 2017 ; néanmoins, ce poste sera soldé au 1<sup>er</sup> trimestre 2018 considérant le rythme de la facturation constaté.

#### **2. ACQUISITION ET FRAIS LIES**

Ce poste est valorisé à hauteur 9.960.000 € correspondant à :

- l'acquisition des emprises foncières nécessaires au projet
- des frais d'acte (2.5%)
- taxe foncière (1%)

Selon les hypothèses prises, le stock foncier est acquis auprès de l'EPF, annuellement, à compter de 2019 à hauteur d'environ 1.500.000€/an  
Cette hypothèse de rythme d'acquisition est susceptible d'être modulée selon les délais de la Déclaration d'Utilité Publique portée par l'EPF et le rythme général de l'opération.

#### **3. TRAVAUX**

Ce poste est valorisé à hauteur de 25.235.000 € correspondant :

- VRD + espaces verts à 16.250.000 €
- superstructures (école) 6.600.000 €
- aléas : 10%

Les travaux VRD sont programmés à un rythme régulier et plutôt optimiste de 1 à 3.000.000 € par an à partir de 2019.

Dans l'hypothèse présentée, l'école serait programmée en travaux en 2021-2022 en fin d'opération.

Bien évidemment, la programmation de ces équipements est susceptible d'être adaptée dans les années à venir en fonction des décisions des Comités de pilotage de l'opération.

#### 4. HONORAIRES

Ce poste est valorisé à hauteur de 1.950.000 € correspondant principalement au :

- BET VRD 5% des travaux : 950.000 €
- Moe superstructure 8% des travaux : 580.000 €
- Architecte coordonnateur : forfait contractuel 1.5€/m<sup>2</sup> SDP + 20% : 216.000 €
- Honoraires divers : 200.000 €

Les répartitions des honoraires sont établies régulièrement et annuellement. Cette répartition est susceptible d'évoluer.

#### 5. FRAIS DIVERS

Ce poste est valorisé à hauteur de 370.000 € répartis annuellement et de façon régulière.

#### 6. PARTICIPATIONS AUX EQUIPEMENTS PUBLICS

Ce poste est valorisé à hauteur de 1.000.000 € correspondant aux travaux sur la RD 113. Cette dépense est envisagée en 2020-2021.

Il est précisé que ce poste était intégré aux dépenses de travaux dans le bilan du dossier de réalisation. Il est aujourd'hui reporté en participations aux équipements afin de bien identifier cet investissement.

#### 7. CHARGES FINANCIERES

Ce poste est consolidé sur la base de 5,5 % du montant des dépenses, répartis annuellement et de façon régulière.

#### 8. REMUNERATION

Il s'agit de la rémunération du concessionnaire, répartie annuellement selon le contrat de concession.

### RECETTES

#### 1. CESSIONS DE TERRAINS ET IMMEUBLES

Les cessions représentent 36.000.000 € et correspondent :

- aux logements collectifs (libre 420€, intermédiaire 260€, social 210€ SDP)
- maisons individuelles (130.000€ le lot)
- maisons groupées (libre 450€, intermédiaire 290€, social 210€ SDP)
- commerces et activités (270€ SDP)
- maison intergénérationnelle (3000m<sup>2</sup> à 350€ soit 1.050.000€)

Dans l'hypothèse prise, la commercialisation démarrerait par une phase 1 constituée uniquement de maisons individuelles selon le plan d'aménagement et décisions du Comité de pilotage. Elle est envisagée sur des terrains d'ores et déjà maîtrisés par la collectivité.

La mise en œuvre de logements collectifs ou intermédiaires (phases ultérieures) nécessitera ou des acquisitions foncières complémentaires conduites soit par voie amiable, soit par voie

d'expropriation selon la mission confiée par la Ville à l'EPF ou des versements de participations privées.  
La programmation de la commercialisation sera retravaillée en 2018 en concertation avec le concédant et selon décisions du Comité de pilotage.

## 2. PARTICIPATIONS

Les participations représentent 7.430.000 € avec :

- 25% SDP privées à 350 €/m<sup>2</sup>, soit 6.980.000 €
- 450.000 € de participation du concédant

Il est à noter que la participation du concédant correspond uniquement au frais liés aux études pré-opérationnelles. La participation du concédant a ainsi été totalement minorée depuis les premières études du dossier de création de ZAC. Des sources d'économie ont été trouvées par la SPLA Pays d'Aix Territoires conformément aux demandes formulées par le Comité de Pilotage.

## 3. PRODUITS FINANCIERS

Les produits financiers sont constatés annuellement.  
Ils s'établissent en 2017 à 290 € HT soit un total de 396 € depuis le début de la mission.

## 4. FINANCEMENT

Selon les hypothèses prises dans ce bilan prévisionnel, l'opération enregistre des écarts de trésorerie qu'il sera nécessaire de compenser par un emprunt de 9.000.000 € pour l'année ou le besoin apparaît le plus important.  
Les modalités de mise en œuvre de cet emprunt seront arrêtées en accord avec le concédant et validées par le Comité de pilotage.

## CONCLUSION

Les dépenses de l'opération s'établissent à **43 537 225 €**.  
Les recettes s'établissent à **43 537 621 €** soit + 396 € (produits financiers).  
Le résultat d'exploitation reste positif.

Il est demandé aux membres du Conseil d'Administration d'approuver le présent compte rendu à la collectivité.

## PROSPECTIVE

- Le bilan financier prévisionnel, ci-avant présenté, correspond à celui figurant dans le dossier de réalisation de ZAC. Il sera assurément retravaillé avec le concédant en fonction, des choix de programmation du nombre de logements annuels et des besoins de programmation des équipements publics.
- Le financement de l'opération sera également défini en accord avec le concédant afin de consolider les besoins de trésorerie.

**CR LCI4 Ville Pennes Mirabeau - Pallieres 2**

Ligne	Intitulé	Bilan		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Bilan		Ecart	
		Approuvé	Réalisé										Audela	Nouveau		
	RESULTAT D'EXPLOITATION															
	DEPENSES															
1	1)ETUDES	450 000	281 777	149 468	281 777	168 223	1 449 000	1 552 500	1 552 500	1 552 500	1 552 500	1 552 500	748 933	450 000		396
2	2)ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	9 961 875		-288 022		-411 223	1 100 000	3 300 000	2 750 000	7 150 000	2 200 000	2 200 000	6 535 000	9 960 433		-1 442
3	3)TRAVAUX	25 235 000				133 000	148 000	293 000	243 000	313 000	263 000	313 000	226 012	25 235 000		
4	4)HONORAIRES	1 946 550		18 112	1 868	40 000	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000	45 122	1 946 992		1 442
5	5)FRAIS DIVERS	367 254		7 465	4 607									367 254		
6	6)PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	1 000 000												1 000 000		
7	7)CHARGES FINANCIERES	2 327 946		61		20 000	300 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	7 465	2 327 946		
8	8)REMUNERATIONS	2 250 000		50 000		275 000	275 000	275 000	275 000	275 000	275 000	275 000	275 000	2 250 000		
9	9)Reprise TVA															
	<b>14 517 225</b>	<b>48 837 225</b>	<b>295 107</b>	<b>295 107</b>	<b>295 107</b>	<b>225 000</b>	<b>1 000 000</b>	<b>3 300 000</b>	<b>6 500 000</b>	<b>18 000 000</b>	<b>5 500 000</b>	<b>5 500 000</b>	<b>19 220 222</b>	<b>48 837 631</b>		<b>396</b>
1	1)CESSIONS TERRAINS ET IMMOBILIES	36 103 725		225 000		225 000	1 000 000	3 000 000	5 500 000	5 000 000	4 500 000	4 500 000	12 553 725	36 103 725		
2	2)PARTICIPATIONS	7 433 500						280 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	2 703 500	7 433 500		
3	3)SUBVENTIONS															
4	4)AUTRES PRODUITS															
5	5)PRODUITS FINANCIERS															
6	6)REBOURSEMENTS PREFINANCOIS															
9	9)Reprise TVA															
	<b>FINANCIER</b>	<b>396</b>		<b>107</b>	<b>290</b>	<b>290</b>	<b>1 000 000</b>	<b>3 280 000</b>	<b>6 500 000</b>	<b>6 000 000</b>	<b>5 500 000</b>	<b>5 500 000</b>	<b>19 220 222</b>	<b>396</b>		<b>396</b>
	<b>AVANCEMENTS</b>	<b>57 815</b>		<b>13 000</b>	<b>-13 000</b>									<b>57 815</b>		
1	1)EMPRUNTS (REBOURSEMENT)															
2	2)AVANCES (REBOURSEMENT)															
3	3)TRESORERIE (SORTIES)															
	<b>AVANCEMENTS</b>	<b>57 815</b>		<b>44 815</b>	<b>13 000</b>									<b>57 815</b>		
	<b>REBOURSEMENTS</b>	<b>57 815</b>		<b>57 815</b>	<b>57 815</b>									<b>57 815</b>		
1	1)EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)															
2	2)AVANCES (ENCAISSEMENTS)															
3	3)TRESORERIE (ENTREES)															
	<b>TRESORERIE</b>	<b>57 815</b>		<b>57 815</b>	<b>57 815</b>									<b>57 815</b>		
	<b>TRESORERIE PERIODE</b>	<b>371 191</b>		<b>177 968</b>	<b>14 857</b>	<b>14 857</b>	<b>-2 861 777</b>	<b>-5 947 277</b>	<b>-5 212 777</b>	<b>-8 948 277</b>	<b>-8 133 777</b>	<b>-7 419 277</b>	<b>396</b>	<b>371 191</b>		<b>396</b>
	<b>TRESORERIE CLIMUL</b>	<b>-371 191</b>		<b>-163 111</b>	<b>14 857</b>	<b>-564 634</b>	<b>-2 312 000</b>	<b>-3 085 500</b>	<b>794 500</b>	<b>-3 735 500</b>	<b>614 500</b>	<b>714 500</b>	<b>7 419 673</b>	<b>-371 191</b>		<b>396</b>
																<b>396</b>

Les membres du Conseil d'Administration approuvent 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  
**Jean-Louis VINCENT**