

## 2020\_CT2\_078

**OBJET : Développement économique et emploi - Zones d'activités - Approbation du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2019 de la concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires relative à la Zone d'Aménagement Concerté des Vergeras à Saint-Estève-Janson**

---

Le 23 juillet 2020, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, s'est réuni en session ordinaire à la Salle des Musiques Actuelles du Pays d'Aix (6MIC) à Aix-en-Provence, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 17 juillet 2020, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Etaient Présents** : JOISSAINS MASINI Maryse – AMAR Daniel – ARDHUIN Philippe – BARRET Guy – BENKACI Moussa – BIANCO Kayané – BONFILLON CHIAVASSA Béatrice – BOULAN Michel – BRAMOULLÉ Gérard – CANAL Jean-Louis – CESARI Martine – CHARRIN Philippe – CHAUVIN Pascal – CIOT Jean-David – CONTÉ Marie-Ange – CRISTIANI Georges – DELAVET Christian – DI CARO Sylvaine – FERNANDEZ Stéphanie – FILIPPI Claude – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GARCIN Eric – GERARD Jacky – GOMEZ André – GRANIER Hervé – GRUVEL Jean-Christophe – GUINIERI Frédéric – HUBERT Claudie – KLEIN Philippe – MARTIN Régis – MERCIER Arnaud – MORBELLI Pascale – PENA Marc – PETEL Anne-Laurence – RAMOND Bernard – ROVARINO Isabelle – RUIZ Michel – SERRUS Jean-Pierre – SLISSA Monique – TAULAN Francis – VENTRON Amapola

**Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales** : AMIEL Michel donne pouvoir à SLISSA Monique – BURLE Christian donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse – CORNO Jean-François donne pouvoir à CRISTIANI Georges – DAGORNE Robert donne pouvoir à ARDHUIN Philippe – DESVIGNES Vincent donne pouvoir à MARTIN Régis – GOURNES Jean-Pascal donne pouvoir à GRANIER Hervé – LANGUILLE Vincent donne pouvoir à MARTIN Régis – MALLIÉ Richard donne pouvoir à VENTRON Amapola – PELLENC Roger donne pouvoir à CONTÉ Marie-Ange – POUSSARDIN Fabrice donne pouvoir à FREGEAC Olivier – SANNA Valérie donne pouvoir à GRANIER Hervé – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre donne pouvoir à FERNANDEZ Stéphanie – VINCENT Jean-Louis donne pouvoir à TAULAN Francis – ZERKANI RAYNAL Karima donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse

**Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir** : JOISSAINS Sophie – PAOLI Stéphane

**Secrétaire de séance** : BIANCO Kayané

**Monsieur Jean-David CIOT** donne lecture du rapport ci-joint.

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20200723-2020_CT2_078- DE Date de télétransmission : 03/08/2020 Date de réception préfecture : 03/08/2020
---

## RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX

### Développement économique et emploi

#### Zones d'activités

■ Séance du 23 juillet 2020

05\_1\_06

### ■ Approbation du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2019 de la concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires relative à la Zone d'Aménagement Concerté des Vergeras à Saint-Estève-Janson

Le Président soumet au Conseil de Territoire le rapport suivant :

La réalisation de la ZAC des Vergeras à Saint-Estève-Janson a été confiée à la SPLA Pays d'Aix Territoires par le biais d'une concession d'aménagement notifiée en novembre 2013. Il s'agit de la création d'une zone d'activités économiques de 6 hectares qui permettra la commercialisation d'environ 19 lots allant de 1 400 à 4000 m<sup>2</sup> pour un programme d'environ 27 000m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les travaux d'aménagement et de viabilisation ont commencé en juin 2017 et sont terminés depuis juillet 2018. La commercialisation des terrains a commencé en 2018 et se poursuit à un rythme d'environ 3 à 4 lots cédés par an.

La SPLA s'est engagée aux côtés de la commune et de la Métropole dans la mise en œuvre d'une démarche HQE-Aménagement. Cette labellisation inscrit l'opération dans une démarche d'exemplarité sur le plan environnemental, de sa conception à la réalisation des travaux d'aménagement et surtout en phase d'exploitation.

Dans le cadre du traité de concession de la ZAC des Vergeras, le concessionnaire est chargé :

- d'assurer la gestion et l'entretien des biens,
- des formalités légales, réglementaires et techniques liées à la réalisation de l'opération,
- de la réalisation des ouvrages et équipements prévus au programme des équipements publics de la ZAC, y compris la remise des équipements à leur gestionnaire respectif ;
- de la commercialisation des lots ;
- de la gestion administrative, financière et comptable de l'opération.

La SPLA 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, qui s'est réuni deux fois durant l'exercice écoulé et du comité de pilotage qui s'est réuni également deux fois en 2019. La réception des ouvrages s'est déroulée en mai 2018 mais la livraison des ouvrages à la Métropole n'est pas encore réalisée. L'inauguration de la ZAC a eu lieu le 9 juillet 2019 en présence des élus communaux et du Territoire du Pays d'Aix.

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 prévoit qu'indépendamment des divers documents élaborés dans le cadre de l'opération, le concessionnaire devra produire au plus tard le 15 mai de chaque année un compte-rendu comportant :

- 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,
- un rapport spécifique sur la mise en œuvre de la démarche environnementale de l'opération,
- 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...).

## Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité

Le rapport au Conseil d'Administration de la SPLA du 4 mars 2020 a présenté le CRAC 2019.

### La démarche HQE – Aménagement :

La ZAC des Vergeras est inscrite depuis 2015 dans la démarche « HQE- Aménagement », démarche certifiée par Certivéa. Cette certification garantit une intégration optimale de l'environnement dans les principes d'aménagement de l'opération. Un travail de définition des thématiques de développement durable à retenir pour l'opération a été réalisé dès la conception du projet. La traduction technique et opérationnelle de ces cibles fait l'objet d'un suivi par l'organisme certificateur de la démarche, qui contrôle la mise en œuvre réelle jusqu'à la réalisation de l'opération et également après son achèvement.

Depuis 2015, chaque année, un audit de suivi a lieu. Pour l'année 2019, un audit documentaire a consisté à confirmer la phase 5, en examinant les premiers dossiers de permis de construire et valider leurs cohérences avec les objectifs de développement durable arrêtés dans le cadre de cette certification. La dernière étape consistera en un audit de clôture en phase d'exploitation de la ZAC lorsque plus de 50 % des terrains seront commercialisés.

Les principales cibles retenues traduites sous forme d'objectifs de développement durable dans la ZAC des Vergeras sont les suivantes :

- Maîtriser l'équilibre des déblais-remblais sur ce secteur en pente,
- Assurer une continuité entre la ZAC des Vergeras et le tissu urbain à proximité, en intégrant l'histoire paysagère du site et la topographie au cœur de la conception du projet,
- Prise en charge par le maître d'ouvrage du pré verdissement des lots,
- Proposer une mixité programmatique des lots pour renforcer l'offre proposée aux entreprises,
- Intégrer une gestion alternative des eaux pluviales sur l'opération, en déclinant cet objectif sur les espaces publics et les lots privés, et utiliser l'eau brute du canal de Peyrolles pour l'arrosage des espaces verts,
- Intégrer des principes de sobriété énergétique afin de réduire les besoins et les consommations d'énergie fossile sur les lots privés et les espaces publics,
- Encadrer la gestion des déchets en phase chantier par une charte de chantier vert pour l'aménagement des espaces publics de la ZAC,
- Proposer des espaces publics agréables et confortables pour les usagers.

### Compte rendu de l'année 2019

Durant l'année 2019, les actions suivantes ont été menées :

Au niveau administratif :

- Suivi du processus de commercialisation,
- Organisation de l'inauguration en juillet 2019,
- Constitution du dossier pour la démarche « HQE- Aménagement » avec l'assistance du bureau d'étude EODD Environnement en vue de l'audit documentaire qui a eu lieu en novembre 2019 pour le renouvellement de la labellisation sous l'égide de Certivéa.

Au niveau technique :

- Levées des réserves en cours, suite à la réception des travaux en 2018,
- Les ouvrages (extension et modification du réseau du canal de Peyrolles) ont été remis à l'ASA (Association Syndicale Autorisée) le 25 juin 2019,
- Validation par la Régie des Eaux du Pays d'Aix, nouveau délégataire du réseau d'eau potable, d'une étude sur les besoins estimatifs des futures entreprises installées sur la ZAC au regard du système d'approvisionnement en eau potable de la commune,
- Réalisation d'essais sur les bornes incendie (débit/pression) en attente de l'avis du SDIS sur le système de défense incendie de la ZAC.

Au niveau commercialisation :

- 5 promesses de vente ont été signées et trois permis de construire ont été déposés dont deux obtenus. Les cessions effectives auront lieu sur l'année 2020.

Le montant prévisionnel des dépenses pour 2019 s'élevait à 118 125 € dans le CRAC 2018, le montant réalisé est de 23 293 €, cela s'explique par la diminution de frais divers et du poste travaux.

Les recettes réalisées ne sont pas conformes au prévisionnel prévu dans le CRAC 2018 de 340 000€ pour un montant réalisé de 42 033 € ; en effet les recettes de cession des lots ne seront perçues qu'en 2020. Les recettes sont constituées de la participation du concédant à l'opération de 40 000 € et des produits financiers, soit 42 033 €.

### **Evolution du bilan**

Le bilan 2019 est légèrement augmenté par rapport au bilan approuvé au CRAC 2018 et s'élève en dépenses à 2,859 M d'€ HT et en recettes à 2,91 M d' € HT. L'écart par rapport au bilan approuvé au CRAC 2018 est de 116 599 €. Il s'agit essentiellement d'une augmentation du poste « recettes » du fait des prix de cession réévalués pour les lots en façade à 50 €/m<sup>2</sup>, soit une augmentation de 83 120 € du poste « cessions » et par le remboursement par les acquéreurs des frais liés aux clôtures installées par l'aménageur lors de la viabilisation.

### **Perspectives 2020**

- Poursuite de la commercialisation des terrains et signature de cinq acte de vente définitif,
- Suivi des dépôts de permis de construire et premières constructions,
- Cession gratuite du terrain non commercialisable à l'ASA du canal de Peyrolles qui facilitera l'accès au canal pour les services d'entretien de l'ASA.

Vous trouverez ci-joint les bilans établis par la SPLA reprenant le réalisé à fin 2019, le prévisionnel pour les années à venir, et le nouveau bilan prévisionnel actualisé de l'opération.

Ce CRAC a été approuvé par le conseil d'administration du 4 Mars 2020 soit avant la crise sanitaire liée au COVID-19. Dès lors, les perspectives qui sont présentées doivent être prises avec précaution, il est en effet trop tôt pour intégrer les éventuels impacts de la crise sanitaire dans ces prévisions. Un travail a été engagé avec la SPLA et les services du Territoire pour suivre régulièrement les répercussions de la crise sanitaire sur le bilan en cours de chaque opération d'aménagement et anticiper des ajustements financiers. A ce stade, il a été convenu avec la SPLA Pays d'Aix Territoires, que ce CRAC pouvait être approuvé en l'état.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de Territoire de prendre la délibération ci-après :

### **Le Conseil de Territoire du Pays d'Aix,**

#### **Vu**

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.300-4 et suivants ;
- 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 du Conseil communautaire de la CPA n°2000-A164 du 18 décembre 2000 déclarant d'intérêt communautaire le projet de ZAC des Vergeras à Saint-Estève-Janson ;
- La délibération du Conseil communautaire de la CPA n°2005-A073 du 25 mars 2005 créant la ZAC et approuvant le bilan de la concertation ;
- La délibération n°2013\_B406 du Bureau communautaire de la CPA du 26 septembre 2013 confiant l'aménagement de la ZAC des Vergeras à la SPLA Pays d'Aix Territoires ;
- La délibération n°2015\_B354 du Bureau communautaire de la CPA du 10 juillet 2015 approuvant l'avenant n° 1 au traité de concession avec la SPLA ;
- La délibération n° 008-935/16/BM du Bureau de la Métropole du 17 octobre 2016 approuvant l'avenant n°2 au traité de concession avec la SPLA ;
- La délibération n°007-1191/16/BM du Bureau de la Métropole du 15 décembre 2016 approuvant l'avenant n° 3 au traité de concession avec la SPLA ;
- La délibération du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire du Pays d'Aix.

#### **Oùï 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 4 mars 2020 présentant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2019 de la concession de l'opération rénovation du cœur de ville de Pertuis.

#### **Délibère**

##### **Article 1 :**

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC 2019) de la SPLA Pays d'Aix Territoires relatif à l'opération d'aménagement de la ZAC des Vergeras à Saint-Estève-Janson..

##### **Article 2 :**

Le montant de la participation de la Métropole Aix-Marseille-Provence pour l'année 2020 s'élève à 40 000 €, et sera versé après l'approbation du présent CRAC 2019.

**Article 3 :**

Le Président du Territoire du Pays d'Aix ou son représentant est autorisé à signer tous les documents afférents à cette affaire.

**Article 4 :**

Les crédits nécessaires sont inscrits sur l'État Spécial de Territoire du Pays d'Aix (06), en section investissement : opération budgétaire 4581162320, nature 4581, fonction 515, AP DI3203AP.

Pour enrôlement,

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20200723-2020\_CT2\_078-  
DE  
Date de télétransmission : 03/08/2020  
Date de réception préfecture : 03/08/2020

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU  
CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 4 MARS 2020**

.....

**13 Métropole - Territoire du Pays d'Aix – Ville de Saint-Estève Janson – ZAC de Vergeras – CRAC  
2019**

**1. Introduction**

La concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC des Vergeras a été notifiée par la Communauté du Pays d'Aix, devenue la Métropole Aix Marseille Provence le 1<sup>er</sup> janvier 2016, à la SPLA Pays d'Aix Territoires le 20 novembre 2013.

Cette future zone d'activités économiques s'étend sur une superficie de 6,2 ha en limite de la commune du Puy Saint-Réparade à l'est, du chemin rural 4 au nord et du canal de Peyrolles au sud.

Cette opération s'inscrit dans une démarche « haute qualité environnementale » aménagement, certifiée par CERTIVEA, première zone d'activités labélisée en région PACA : plusieurs choix techniques ont été retenus lors de la conception du projet : suivre la topographie du site, créer un ensemble végétal constituant un écrin de verdure avec un système de rétention d'eaux pluviales dans des bassins paysagers et utilisation de l'eau brute d'arrosage du canal de Peyrolles.

Par avenant n° 1 notifié le 9 septembre 2015, la SPLA a contracté un emprunt de 1 700 000 € encaissé en 2016, afin de couvrir les besoins en trésorerie et la Métropole a augmenté sa participation financière de 40 000€ pour l'année 2015.

Par avenant n°2, notifié le 16 décembre 2016, la Métropole a transféré par un apport en nature les terrains de la ZAC lui appartenant d'une valeur de 412 054€ et augmenté sa participation financière de 40 000€ pour l'année 2016.

Par avenant n°3, notifié le 15 mars 2017, la Métropole a acté le montant total de la participation financière compensatoire du concédant de 360 000€, les versements s'échelonnant sur la durée de la concession qui a été prolongée de 2 ans jusqu'en 2023.

**2. Note de conjoncture**

Durant l'année 2019, les actions suivantes ont été menées :

▪ **Démarche Haute Qualité Environnement Aménagement**

En novembre 2019, constitution du dossier démarche HQE aménagement phase 5 / étape 3 : « mise en œuvre des premiers permis de construire »

Suite à l'examen de ce dossier, CERTIVEA a accordé le renouvellement de la certification HQE pour l'année 2019.

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20200723-2020_CT2_078- DE Date de télétransmission : 03/08/2020 Date de réception préfecture : 03/08/2020
---

▪ **livraison des ouvrages prévue en 2019**

Les travaux d'aménagement des espaces publics : voiries, réseaux, dessertes et espaces verts, ont été réalisés de juin 2017 à octobre 2018 pour un montant de 1 761 899 € HT.

- Les ouvrages (extension et modification du réseau du canal de Peyrolles) ont été remis à l'ASA (Association Syndicale Autorisée) du Canal de Peyrolles le 25 juin 2019.
- La livraison des ouvrages à la Métropole (ouvrages de voirie, espace verts, eaux pluviales, AEP, EU, défense incendie) n'a pu être réalisée pour les raisons suivantes :

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, les réseaux d'alimentation d'eau potable et eaux usées sont gérés par la REPA (Régies des Eaux du Pays d'Aix). Avant d'accepter la livraison des ouvrages, la REPA a demandé à la SPLA de réaliser:

- o une étude prospective sur la capacité du système de production de St Estève Janson à fournir de l'eau dans les conditions requises en débit/pression aux futures entreprises de la ZAC sans effet préjudiciable sur le réseau de distribution propre à la commune de St Estève. Cette étude, réalisée par le BET ALTEREO en novembre 2019, a révélé une estimation de consommation d'eau sur la totalité de la ZAC de 34 m<sup>3</sup> par jour. Lors du comité technique du 7 novembre 2019, la REPA a validé ce résultat.
- o des essais sur les bornes incendie (débit/pression) et d'avoir l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours sur le système défense/incendie installé. Le BET ORTEC Environnement a rendu un rapport en décembre 2019 en cours d'instruction

▪ **Commercialisation :**

Le programme prévoit la création de 19 lots destinés à l'installation d'activités artisanales, industrielles non nuisantes et de services, d'une surface allant de 1 431 m<sup>2</sup> à 4 507 m<sup>2</sup> soit un total de 43 017 m<sup>2</sup> de surfaces cessibles.

Conformément aux décisions du Comité de pilotage, les prix de cession sont de 50€ HT/m<sup>2</sup> pour les lots 1 et 2 et de 45 € HT/m<sup>2</sup> pour les lots de 3 à 19.

Il était prévu en 2019, la cession de 3 lots.

Cinq promesses de ventes ont été signées et trois permis de construire ont été déposés dont deux obtenus :

NOM	ACTIVITE	SURFACE TERRAIN	SDP	DATE SIGNATURE PROMESSE DE VENTE	PERMIS DE CONSTRUIRE
AC CONCEPT	électricité, domotique	1 507	964,48	22/07/2019	
SOTOYA CONSTRUCTIONS	menuiserie serrurerie	1 500	960,00	22/07/2019	Déposé le : 15/10/19
		1 431	429,30		
PROVENCE AZUR FUNERAIRE	chambre funéraire	1 525	976,00	19/02/2019	Obtenu le : 02/01/20
SAS FIGEST	siège social concession auto	3 616	2314,24	14/03/2019	Obtenu le : 27/12/19
total		9 579	5644,02		

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20200723-2020\_CT2\_078-DE  
Date de télétransmission : 03/08/2020  
Date de réception préfecture : 03/08/2020

## PERSPECTIVES 2020

- signature de cinq actes définitifs avec les entreprises citées dans le tableau ci-dessus et poursuite de la commercialisation
- suivi des dépôts de permis de construire et premières constructions
- cession gratuite du terrain non commercialisable situé au sud de la ZAC à l'Association Syndicale Autorisée (ASA) du canal de Peyrolles : ce terrain est constitué en partie d'une portion du canal d'irrigation. Si l'ASA devient propriétaire de ce délaissé, elle pourra entretenir le canal et ses abords sans contraintes de servitude de passage. De plus, la Métropole Aix Marseille Provence n'en n'aura pas la charge en fin de concession (validation au comité de pilotage du 30/11/18).

### 3. Bilan financier prévisionnel actualisé

#### 3.1 Dépenses

Le montant total de dépenses cumulées réalisées de 2 478 832 € et un montant total de recettes de 687 039€ globalement identique à celui de l'année précédente fin 2018.

Cela s'explique par le fait que tous les travaux d'aménagements des réseaux, dessertes et espaces verts ont été réalisés en 2017 et 2018 alors que les premières recettes de commercialisation ne sont pas encore perçues.

#### Ecart bilan

Le montant total des dépenses s'établit à 2 859 714 € en augmentation de 116 599 par rapport au bilan approuvé due à :

- Une augmentation du poste travaux de 113 289 € en prévision, notamment des travaux de replantation et entretien des végétaux ayant souffert des fortes chaleurs de 2018 et 2019 et du renforcement du dispositif défense / incendie le cas échéant
- Une augmentation de la rémunération variable de l'aménageur de 3 310 € en lien avec l'augmentation du montant des recettes des charges foncières.

#### 3.2 Recettes

Le montant global des recettes s'établit à 2 910 439 € en augmentation de 116 599 € due à :

- L'actualisation des prix de cession des lots fixés au départ à 44 €/m<sup>2</sup> et qui ont été réévalués à 50 €/m<sup>2</sup> pour les lots 1 et 2 et 45 €/m<sup>2</sup> pour les autres lots soit une augmentation de 83 120 € du poste « cessions »,
- La participation des acquéreurs au financement des 1 014 ml de clôture, installés par la SPLA lors des travaux de viabilisation, qui seront remboursés par les futurs acquéreurs au prorata des ml de clôtures de leur lot, soit + 31 446 € au poste « remboursements préfinancements »
- les produits financiers pour un montant de 2 033 €

#### 3.3 Résultat d'exploitation

- Le résultat d'exploitation reste inchangé avec un solde positif de 50 725 €

Ligne	Intitulé	TVA	Bilan		Fin 2018	2019		2020		2021		2022		2023		Bilan	
			Approuvé	Réalisé		Année	Total	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Nouveau	Ecart
	RESULTAT D'EXPLOITATION		50 725	-1 791 793	-1 810 533	18 740	387 149	521 435	501 679	432 255	50 725	0					
	<b>DEPENSES</b>		<b>2 743 115</b>	<b>2 478 832</b>	<b>2 455 539</b>	<b>23 293</b>	<b>212 379</b>	<b>66 823</b>	<b>54 642</b>	<b>47 039</b>	<b>2 859 714</b>	<b>116 599</b>					
1	ETUDES		45 144	45 144	45 144						45 144						
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES		418 761	418 761	418 761						418 761						
3	TRAVAUX		1 807 226	1 761 899	1 776 532	-14 633	128 616	13 000	10 000	7 000	1 920 515	113 289					
4	HONORAIRES		172 770	101 052	96 178	4 874	35 931	12 700	9 688	13 400	172 770						
5	FRAIS DIVERS		69 362	14 615	13 361	1 254	17 747	15 000	13 000	9 000	69 362						
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS																
7	CHARGES FINANCIERES		90 852	57 252	38 212	19 040	14 000	10 080	6 160	3 360	90 852						
8	REMUNERATIONS		139 000	80 109	67 350	12 759	16 085	16 043	15 794	14 279	142 310	3 310					
9	Reprise TVA																
	<b>RECETTES</b>		<b>2 793 840</b>	<b>687 039</b>	<b>645 006</b>	<b>42 033</b>	<b>599 528</b>	<b>588 258</b>	<b>556 320</b>	<b>479 293</b>	<b>2 910 439</b>	<b>116 599</b>					
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES		1 875 500				547 905	541 900	506 295	362 520	1 958 620	83 120					
2	PARTICIPATIONS		882 054	648 720	608 720	40 000	40 000	40 000	40 000	113 334	882 054						
3	SUBVENTIONS																
4	AUTRES PRODUITS																
5	PRODUITS FINANCIERS		36 286	38 319	36 286	2 033					38 319	2 033					
6	REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS																
9	Reprise TVA						11 623	6 358	10 025	3 439	31 446	31 446					
	<b>FINANCEMENT</b>																
	<b>AMORTISSEMENTS</b>																
1	EMPRUNTS (REMBOURSEMENT)		4 400 000	2 150 000	1 700 000	450 000	350 000	350 000	250 000	1 300 000	4 400 000	0					
2	AVANCES (REMBOURSEMENT)		1 700 000	450 000		450 000	350 000	350 000	250 000	300 000	1 700 000	0					
3	TRESORERIE (SORTIES)		2 600 000	1 600 000	1 600 000					1 000 000	2 600 000	0					
	<b>MOBILISATIONS</b>																
1	EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)		100 000	100 000	100 000						100 000						
2	AVANCES (ENCAISSEMENTS)		4 400 000	4 400 000	4 400 000						4 400 000						
3	TRESORERIE (ENTREES)		1 700 000	1 700 000	1 700 000						1 700 000						
	<b>TRESORERIE</b>																
	Dépenses TTC		3 163 002	2 864 344	2 842 771	21 573	248 800	74 931	61 159	52 911	3 302 145						
	Recettes TTC		3 223 607	687 039	645 006	42 033	719 433	705 910	667 584	575 152	3 355 119						
	TRESORERIE PERIODE		370 799	475 598	817 830	-342 232	44 011	171 435	251 679	-891 999	50 725						
	TRESORERIE CUMUL					475 598	519 609	691 045	942 723	50 725	50 725						



#### 4. Planning d'opération

	2020	2021	2022	2023
commercialisation	5/6 lots	4/5 lots	4/5 lots	3/4 lots

#### 5. Démarche environnementale

Le projet est engagé dans une démarche de certification HQE Aménagement depuis 2014. EODD Environnement a une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage auprès de la SPLA Pays d'Aix Territoires pour le suivi de cette certification HQE Aménagement qui comprend :

- Phases 1 à 3 « Lancement, analyse initiale, contractualisation » et audit initial
- Phase 4 « Conception » et audit
- Phase 5 « Mise en œuvre » et audits (un par an)
- Phase 6 « Capitalisation » et audit final.

Des audits de suivi sont obligatoires tous les ans en phase 5 jusqu'à la phase 6 « Capitalisation » qui correspond à l'audit final (après construction, a minima, de 70% des lots ou de la surface de plancher) permettant de vérifier la bonne clôture de l'opération d'aménagement.

La ZAC est aujourd'hui labellisée sur les phases 1 à 4 (conception du projet) et sur la phase 5 : mise en œuvre : audits 2017 et 2018 et audit documentaire en 2019.

La phase 5 n'étant pas terminée, des audits de suivi sont nécessaires jusqu'à l'audit final.

#### 6. Acquisition / cession

Aucun acte d'acquisition ou de cession n'a été réalisé en 2019.

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

Selon les termes du contrat initial, le concédant accordait à la S.P.L.A. "Pays d'Aix Territoires" les avances de trésorerie suivantes remboursables au 31 décembre de la même année et renouvelables chaque année pour couvrir les besoins en trésorerie de l'opération.

Les bilans financiers 2013 et 2014 faisait apparaître un besoin en trésorerie, du fait du décalage dans le temps entre la réalisation des travaux de viabilisation de la ZAC et les premières ventes de terrains.

L'année 2014 nécessitait une avance de trésorerie de 100 000€ correspondant aux prestations et études techniques préalables aux travaux d'équipements publics.

L'année 2015 nécessitait une avance de trésorerie de 1 500 000€ correspondant à la réalisation des travaux.

Ces deux avances de trésorerie ont été versées par la CPA et remboursées par la SPLA au 31 décembre de la même année.

Les travaux prévus en 2015 ont été reportés en 2016 et nécessitait de recourir à nouveau à une avance de trésorerie de 1 700 000€.

Le changement institutionnel au 1<sup>er</sup> janvier 2016 n'a plus permis le versement d'une avance de la Métropole, versée et remboursée dans la même année pour couvrir les besoins en trésorerie de l'opération. Pour pallier cette absence de versement en 2016, la SPLA a souscrit en 2015 un emprunt, encaissé en 2016, d'un montant de 1 700 000€ d'une durée de 7 ans.

Cet emprunt doit être compensé en recettes par des cessions qui restent en attente dans le contexte économique actuel.

Copie de réception après lecture  
013-200054807-20200723-2020\_CT2\_078-  
DE  
Date de télétransmission : 03/08/2020  
Date de réception préfecture : 03/08/2020

C'est pourquoi, une avance de trésorerie d'un montant de 600 000 € a été versée par convention signée le 2 mars 2017 entre la Métropole et la SPLA.

Le bilan prévisionnel global actualisé 2017 a fait apparaître un besoin en trésorerie total de 1 000 000 €, soit un montant de 400 000 € supplémentaire nécessaire.

Un avenant n°1 à la convention d'avance de trésorerie notifié le 1<sup>er</sup> août 2017 a porté le montant de l'avance à 1 000 000 € ; la totalité remboursable en fin d'opération en 2023.

Cette avance a permis d'avoir une trésorerie positive cumulée de 475 598 € en 2019 malgré un solde d'exploitation négatif réalisé total de - 1 791 793 €.

#### **8. Subvention**

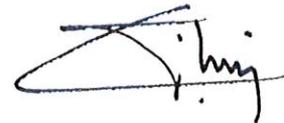
Aucune subvention n'a été versée en 2019.

#### **9. Rapport sur l'exercice des prérogatives publiques**

Aucun acte relatif à l'exercice de prérogative de puissance publique n'a été réalisé en 2019.

**Les membres du Conseil d'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**

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20200723-2020\_CT2\_078-  
DE  
Date de télétransmission : 03/08/2020  
Date de réception préfecture : 03/08/2020

**OBJET : Développement économique et emploi - Zones d'activités - Approbation du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2019 de la concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires relative à la Zone d'Aménagement Concerté des Vergeras à Saint-Estève-Janson**

---

Vote sur le rapport

Inscrits	58
Votants	56
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	56
Majorité absolue	29
Pour	56
Contre	0
Ne prennent pas part au vote	0

**Etai(en)t présent(s) et ont voté contre :**

Néant

**Etai(en)t excusé(s) et ont voté contre :**

Néant

**Etai(en)t présent(s) et se sont abstenus :**

Néant

**Etai(en)t excusé(s) et se sont abstenus :**

Néant

Après en avoir délibéré, le Conseil de Territoire adopte à l'unanimité le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil de Territoire présents  
**Maryse JOISSAINS MASINI**

Signé, le 30 JUL. 2020

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20200723-2020\_CT2\_078-  
DE  
Date de télétransmission : 03/08/2020  
Date de réception préfecture : 03/08/2020