

2022_CT2_256

OBJET : Développement économique et emploi - Zones d'activités - Approbation du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2021 de la concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires relative à la Zone d'Aménagement Concerté du Quartier de Lenfant à Aix-en-Provence

Le 22 juin 2022, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à l'école supérieure d'art Félix Ciccolini à Aix-en-Provence, sur la convocation qui lui a été adressée Monsieur le Président du Territoire, le 15 juin 2022, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales.

Etaient Présents : BRAMOULLÉ Gérard - AMAR Daniel – AMIEL Michel – ARDHUIN Philippe – BARRET Guy – BIANCO Kayané – BONFILLON CHIAVASSA Béatrice – BOULAN Michel – BUCHAUT Romain – CESARI Martine – CHARRIN Philippe – CHAUVIN Pascal – CIOT Jean-David – CONTÉ Marie-Ange – CORNO Jean-François – DELAVET Christian – DESVIGNES Vincent – DI CARO Sylvaine – FERNANDEZ Stéphanie – FILIPPI Claude – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GARCIN Eric – GERARD Jacky – GRANIER Hervé – GRUVEL Jean-Christophe – GUINIERI Frédéric – HUBERT Claudie – JOISSAINS Sophie – KLEIN Philippe – LANGUILLE Vincent – MALLIÉ Richard – MARTIN Régis – MORBELLI Pascale – PAOLI Stéphane – PELLENC Roger – PENA Marc – POUSSARDIN Fabrice – ROVARINO Isabelle – RUIZ Michel – SERRUS Jean-Pierre – SICARD-DESNUELLE Marie-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 : BENKACI Moussa donne pouvoir à TAULAN Francis – CANAL Jean-Louis donne pouvoir à BONFILLON CHIAVASSA Béatrice – DAGORNE Robert donne pouvoir à BOULAN Michel – MERCIER Arnaud donne pouvoir à BONFILLON CHIAVASSA Béatrice – PETEL Anne-Laurence donne pouvoir à KLEIN Philippe – SANNA Valérie donne pouvoir à GRANIER Hervé – ZERKANI-RAYNAL Karima donne pouvoir à JOISSAINS Sophie

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : BURLE Christian – CRISTIANI Georges – GOURNES Jean-Pascal – RAMOND Bernard – TERME Françoise – VINCENT Jean-Louis

Secrétaire de séance : BIANCO Kayané

Monsieur Roger PELLENC donne lecture du rapport ci-joint.

RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX

Développement économique et emploi Zones d'activités

■ Séance du 22 juin 2022

05_1_09

■ Approbation du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2021 de la concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires relative à la Zone d'Aménagement Concerté du Quartier de Lenfant à Aix-en-Provence

Monsieur le Président soumet au Conseil de Territoire le rapport suivant :

L'opération d'aménagement de la ZAC de Lenfant à Aix-en-Provence est concédée à la SPLA Pays d'Aix Territoires depuis janvier 2010 pour son aménagement et sa commercialisation. Pour rappel, la ZAC de Lenfant est une opération de 36ha au total qui a permis de viabiliser 13ha de surfaces cessibles.

Dans ce cadre, le traité de concession prévoit que le concessionnaire est chargé :

- de la maîtrise foncière, y compris par le biais de la mise en œuvre d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- des formalités légales, réglementaires et techniques liées à la réalisation de l'opération, (procédure Loi sur l'Eau) ;
- 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 donc 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 une fois durant l'exercice écoulé et du comité de pilotage et d'agrément qui s'est également réuni une fois en 2021.

Par ailleurs, le concédant exerce un contrôle technique, financier et comptable sur l'opération notamment grâce la production d'un compte-rendu annuel conforme à l'article L.300-5 du Code de l'urbanisme.

Ainsi, l'article 29 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,
- 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 19 avril 2022 présente le CRAC 2021.

Compte rendu de l'année 2021

Durant l'année 2021, les actions suivantes ont été menées :

Approbation d'un avenant afin de modifier le programme de la concession (conformément à l'article 16 du traité de concession) en vue de prendre en compte les études et travaux complémentaires demandés par la Métropole à savoir :

- Réalisation d'une voie douce au Nord-Ouest de la ZAC afin de relier la rue Berton à la route de Lenfant. Les études sont en voie de finalisation.
- Requalifier les tènements fonciers attenants au ruisseau Robert situés au centre de la ZAC. L'objectif est de sécuriser son lit, renforcer les continuités écologiques préexistantes et d'aménager un lieu d'agrément destiné aux employés de la ZAC. Les études de faisabilité sont en cours.
- Réalisation d'un espace vert d'agrément et de rencontre complémentaire au droit du secteur des « Carrés de Lenfant ». Les travaux seront achevés en 2022.
- Projet de requalification de la route de Lenfant qui est une voie importante de desserte du Pôle des Milles et plus particulièrement de la ZAC depuis son ouverture. Les objectifs étant notamment de sécuriser cet axe et de créer une voie douce. Les études sont actuellement en cours.

Les dépenses 2021 sont inférieures aux prévisions du CRAC 2020. En effet, le montant total des charges s'élève à 72 107€, pour un prévisionnel de 599 134€. Cet écart provient notamment du report dans le temps des acquisitions de certains terrains nécessaires au bon fonctionnement et au développement de la ZAC. Par ailleurs, les études techniques préalables au lancement des travaux de réalisation de la liaison douce entre la rue Berton et la route de Lenfant ont dû être poursuivies compte tenu des projets de permis de construire situés sur les terrains adjacents.

Les recettes sont également inférieures aux prévisions, le montant total pour l'année 2021 s'élevant à 451 898€ au lieu des 822 509€ prévus lors du CRAC 2020. Cela s'explique par le décalage en 2022 de la cession du dernier lot en raison d'un recours sur le permis de construire déposé par le futur acquéreur. Par ailleurs, une participation d'aménagement complémentaire a été perçue suite à la réalisation d'un projet sur un terrain privé de la ZAC.

Evolution du bilan

Le nouveau bilan prévisionnel a très fortement évolué par rapport au CRAC 2020, au niveau des recettes d'une part avec une hausse de 128 340€ liée principalement à l'augmentation des produits financiers de l'opération, mais aussi des dépenses d'autre part, avec une hausse de 7 243 726€ afin de prendre en compte la réalisation de l'ensemble des études et des travaux complémentaires notifiés à la SPLA par l'approbation de l'avenant évoqué ci-dessus. Le résultat d'exploitation reste cependant positif à hauteur de 210 157€.

Perspectives 2022

Les études concernant la requalification du ruisseau Robert et la liaison douce entre la rue Berthon et la route de Lenfant seront achevées.

La création du deuxième espace de rencontre au niveau des carrés de Lenfant sera également terminée.

Enfin, le dernier terrain devrait être cédé dans le cadre de la commercialisation de la ZAC.

Les bilans établis par la SPLA reprenant le réalisé à fin 2021, le prévisionnel pour les années à venir, et le nouveau bilan prévisionnel actualisé de l'opération sont joints au rapport.

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 n°FBPA 063-10935/21/CM du Conseil de la Métropole du 16 décembre 2021 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire du Pays d'Aix ;
- La délibération n°2005_A320 du Conseil communautaire de la CPA du 8 décembre 2005 et la délibération n°2001_A046 du Conseil communautaire de la CPA du 20 juillet 2001 déclarant d'intérêt communautaire l'aménagement du Quartier de l'Enfant à Aix-en-Provence
- La délibération n°2006-A167 du Conseil communautaire de la CPA du 22 juin 2006 décidant le lancement de la procédure de ZAC ;
- La délibération n°2009_A221 du Conseil communautaire de la CPA du 11 décembre 2009 créant la ZAC ;
- La délibération n°2010_A012 du Conseil communautaire de la CPA du 25 février 2010 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC et son programme des équipements publics ;
- La délibération n°2010_B026 du Bureau communautaire de la CPA du 4 février 2010 concédant la réalisation de la ZAC du Quartier de l'Enfant à la SPLA Pays d'Aix Territoires ;
- La délibération n°URB 034-7405/19/BM du Bureau de la Métropole du 19 décembre 2019 approuvant l'avenant n°1 prolongeant la durée de la concession ;
- La délibération n°URB 024-10540/21/CM du Conseil de la Métropole du 7 octobre 2021 approuvant l'avenant n°2 prolongeant la durée de la concession et modifiant le programme des travaux ;
- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2021 de la ZAC du Quartier de Lenfant ci-joint ;
- L'avis de la Commission de Territoire Développement économique, Emploi et Agriculture du 9 juin 2022.

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 du 19 avril 2022 présentant le compte rendu annuel à la Collectivité 2021 de la ZAC du Quartier de Lenfant à Aix-en-Provence.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le compte rendu annuel à la collectivité (CRAC 2021) de la SPLA Pays d'Aix Territoires relatif à l'opération d'aménagement de la ZAC du Quartier de Lenfant à Aix-en-Provence pour l'exercice 2021.

Article 2 :

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

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE

Approbation du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2021 de la concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires relative à la Zone d'Aménagement Concerté du Quartier de Lenfant à Aix-en-Provence

L'opération d'aménagement de la ZAC de Lenfant à Aix-en-Provence est concédée à la SPLA Pays d'Aix Territoires depuis janvier 2010 pour son aménagement et sa commercialisation. La ZAC de Lenfant est une opération de 36ha permettant de viabiliser environ 13 ha de surfaces cessibles.

Il s'agit d'approuver le Compte Rendu Annuel à la Collectivité pour l'année 2021, conformément à l'article L.300-5 du Code de l'urbanisme.

Les dépenses 2021 sont inférieures aux prévisions du CRAC 2020. Cet écart provient notamment du report dans le temps d'une part des acquisitions de certains terrains nécessaires au bon fonctionnement et au développement de la ZAC et d'autre part des travaux de réalisation de la liaison douce entre la rue Berton et la route de Lenfant.

Les recettes sont également inférieures aux prévisions. Cela s'explique par le décalage en 2022 de la cession du dernier lot en raison d'un recours sur le permis de construire. Par ailleurs, une participation d'aménagement complémentaire a été perçue suite à la réalisation d'un projet sur un terrain privé de la ZAC.

Le nouveau bilan prévisionnel a très fortement évolué par rapport au CRAC 2020, au niveau des recettes d'une part avec une hausse de 128 340€ liée principalement à l'augmentation des produits financiers de l'opération, mais aussi des dépenses d'autre part, avec une hausse de 7 243 726€ afin de prendre en compte la réalisation de l'ensemble des études et des travaux complémentaires notifiés à la SPLA par l'approbation de l'avenant n°2. Le résultat d'exploitation reste cependant positif à 210 157€.

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU
CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 19 AVRIL 2022**

.....

Question n°9

**Métropole Aix Marseille Provence
Territoire du Pays d'Aix**

**Ville d'Aix en Provence
ZAC DE LENFANT**

**Compte rendu annuel à la collectivité (CRAC)
Année 2021**

1. Introduction

La concession d'aménagement, notifiée le 22 mars 2010 par la Communauté du Pays d'Aix (devenue Métropole Aix Marseille Provence), a pour objet la réalisation de l'opération dénommée ZAC du Quartier de Lenfant sur le territoire de la Commune d'Aix-en-Provence. La ZAC s'étend sur une superficie totale de 36 hectares en extension du Pôle d'Activités d'Aix-en-Provence vers le sud-est, entre la ZAC Eiffel et la prison. Cette opération de finition du Pôle a pour vocation de définir sa limite d'extension. En termes de programme, cette dernière tranche du Pôle a pour objectif d'apporter :

- une réponse prioritaire aux demandes d'extension des entreprises implantées sur le Pôle d'Activités,
- une réponse à la pénurie de foncier pour le secteur secondaire et activités « mixtes ».

L'opération a été phasée en deux tranches :

- première tranche située au nord du ruisseau Robert (rues Henri Delaunay et Louis Berton),
- deuxième tranche située au sud du ruisseau Robert (rue Emilien Gautier).

La concession a fait l'objet d'un avenant n°1, délibéré par la Métropole le 19 décembre 2019 et notifié le 15 mars 2020, qui a modifié le délai d'exécution (2 années supplémentaires pour une fin le 22 mars 2022), pris en compte une mission complémentaire pour l'aménagement d'un espace de rencontre paysager et modifié la rémunération de la SPLA en conséquence.

A ce jour, la SPLA a réalisé l'ensemble des aménagements prévus à la convention et a achevé la commercialisation des lots, et le résultat financier de l'opération est largement excédentaire.

La Métropole-Territoire du Pays d'Aix a, par ailleurs, en charge la requalification de la route de Lenfant, qui est une voie d'accès importante au Pôle d'Activités des Milles et plus particulièrement à la ZAC de Lenfant.

Les études d'Avant-Projet menées en 2019 par la Métropole ont conduit à retenir un projet avec une chaussée élargie à 6 ml à laquelle serait adjointe une piste cyclable bidirectionnelle et un trottoir dédiés aux modes doux.

Le projet se raccordera d'un côté sur les aménagements réalisés récemment au niveau du chemin Albert Guigou à proximité de la RD9 et de l'autre côté sur les aménagements réalisés récemment au niveau de la route des Châteaux de Mont Robert.

Le coût de ce projet pouvant être financé par le résultat excédentaire de l'opération, la Métropole-Territoire du Pays d'Aix a proposé de modifier le programme de la concession comme l'autorise son article 16, en y ajoutant la réalisation de cet équipement complémentaire en études et travaux, hors acquisitions foncières.

Enfin, la Métropole souhaite réaliser deux autres aménagements complémentaires :

- Réalisation d'une voie douce au Nord-Ouest de la ZAC : l'objectif est de réaliser une voie sécurisée et dédiée aux déplacements doux reliant la rue Berton à la route de Lenfant ;
- Requalification des tènements fonciers attenants au ruisseau Robert au centre de la ZAC : l'objectif est de revaloriser le ruisseau Robert qui parcourt l'opération d'Est en Ouest, en mettant en sécurité son lit, en renforçant les continuités écologiques préexistantes et en aménageant un lieu d'agrément destiné aux employés de la ZAC.

Ainsi, afin de tenir compte de ces nouveaux éléments et programme, la concession a fait l'objet d'un avenant n°2, délibéré par la Métropole le 07 octobre 2021 et notifié le 24 novembre 2021, lequel a modifié l'objet de la concession, la durée de la concession (5 années supplémentaires pour une fin le 22 mars 2027) et la rémunération du concessionnaire.

2. Note de conjoncture sur l'exercice écoulé

Durant l'année 2021, les actions suivantes ont été menées :

▪ Etudes

L'année a été particulièrement consacrée à l'étude des deux espaces de rencontre devant les « Carrés de Lenfant », la faisabilité de la voie douce entre la rue Berton et la route de Lenfant et au pré-diagnostic des tènements fonciers à proximité du ruisseau Robert.

▪ Foncier

Aucune démarche n'a été entreprise sur ce volet, tous les fonciers nécessaires à l'opération étant acquis. Pour rappel, en 2020, la SPLA Pays d'Aix Territoires a finalisé avec la Métropole et la Ville d'Aix-en-Provence le recensement des parcelles (voiries et annexes) à rétrocéder afin d'obtenir l'ensemble des délibérations correspondantes.

▪ Travaux

En 2021, les seuls travaux ont consisté en la réalisation d'un premier espace de rencontre devant les « Carrés de Lenfant ».

▪ Bilan financier : réalisation de l'exercice 2021 :

Les dépenses constatées en 2021 s'élèvent à 72 107 € et les recettes constatées en 2021 s'élèvent à 451 898 €. Les écarts significatifs par rapport aux prévisions 2020 sont précisés dans le tableau ci-dessous :

Ligne	Intitulé	Crac 2020 prévisions 2021	Réalisé 2021	Ecart	Commentaires
	RESULTAT D'EXPLOITATION	223 375	379 791	156 416	
	DEPENSES	599 134	72 107	-527 027	
1	ETUDES				
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	428 000	6 422	-421 578	Acquisitions foncières non réalisées sur les terrains "Marchetti", "Tavernier"...
3	TRAVAUX	84 000	22 259	-61 741	Seuls les travaux de l'espace de rencontre devant les Carrés ont été réalisés
4	HONORAIRES	46 800	13 426	-33 374	Il était envisagé des honoraires relatifs à de possibles travaux complémentaires et à l'aménagement de la rue Berton, lesquels n'ont pas été réalisés
5	FRAIS DIVERS	1 526	0	-1 526	
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS				
7	CHARGES FINANCIERES				
8	REMUNERATIONS	33 808	30 000	-3 808	Le dernier lot n'a pas été vendu en 2021 donc moins de rémunération
	RÉCETTES	822 509	451 896	-370 611	
1	CÉSSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	544 040	-19 564	-563 604	Le dernier lot n'a pas été vendu du fait d'un recours sur le PC
2	PARTICIPATIONS	278 469	433 530	155 061	Il a été encaissé une participation complémentaire sur un PC (SMII Sud)
3	SUBVENTIONS				
4	AUTRES PRODUITS				
5	PRODUITS FINANCIERS	0	37 932	37 932	Produits financiers sur le placement de la trésorerie positive
6	REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS				

▪ Perspectives pour l'année 2022

L'année 2022 sera consacrée à finaliser l'étude de la voie douce entre la rue Berton et la route de Lenfant et à la réalisation des travaux des deux espaces de rencontre devant les « Carrés de L'enfant ».

Il s'agira aussi de produire l'étude de faisabilité pour la mise en valeur du ruisseau Robert.

La SPLA Pays d'Aix Territoires saisira les notaires dans le cadre des actes de rétrocessions des fonciers à la Métropole et la Ville.

La commercialisation de l'opération s'achèvera avec la dernière vente prévue.

Enfin, comme indiqué en introduction, la Métropole souhaite réaliser des travaux de requalification de la Route de Lenfant au nord de la ZAC, l'objectif étant d'améliorer les conditions de sécurité et d'accessibilité au Pôle d'Activités.

Les études ne devraient démarrer qu'à partir de 2023 ou 2024 en fonction de l'acquisition des fonciers nécessaires par la Ville d'Aix en Provence.

3. Bilan prévisionnel actualisé

3.1 DEPENSES

Le montant total des dépenses s'établit à **20 924 712 € HT**, en augmentation de 7 243 726 € HT par rapport au bilan approuvé. Cet écart est précisé ci-après poste par poste.

Etudes

Le montant de ce poste varie à la baisse, de 10 000 € HT par rapport au bilan 2020. Il passe donc de 27 810 € HT à 17 810 € HT. Cette diminution correspond à la provision qui avait été maintenue pour les dernières années de la concession en cas de demandes particulières qui pourraient subvenir, laquelle n'a désormais plus lieu d'être.

Acquisitions foncières

Pour rappel, ce poste regroupe, outre les acquisitions foncières, les diagnostics archéologiques, les frais d'acte, les frais de contentieux, les impôts et taxes...

Ce poste varie à la baisse, de l'ordre de 833 000 € HT par rapport au bilan 2020. Il passe donc de 4 924 542 € HT à 4 091 795 € HT.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20220622-2022_CT2_256-DE
Date de télétransmission : 27/06/2022
Date de réception préfecture : 27/06/2022

3

Il avait été prévu une provision, pour les dernières années de la concession, afin de permettre l'acquisition de plusieurs terrains dans le périmètre de la ZAC (anticipation d'une demande éventuelle sur les fonciers « Marchetti », « Tavernier » ou autre opérateur). Ces acquisitions ne sont finalement plus d'actualité, les fonciers étant conservés par leur propriétaire ou cédés à des opérateurs privés. Enfin, une somme a été provisionnée pour frais de contentieux (envahissement par les gens du voyage...).

Travaux

Le montant total sur ce poste varie à la hausse, de 7 300 000 € HT par rapport au bilan 2020. Il passe donc de 6 525 628 € HT à 13 825 628 € HT.

Cette augmentation correspond principalement aux travaux de requalification de la Route de Lenfant qui ont été rajoutés au programme des équipements à réaliser dans le cadre de la concession par l'avenant n°2 à la convention.

Honoraires

Le montant total sur ce poste varie à la hausse, de 365 000 € HT, par rapport au bilan 2020. Il passe donc de 432 493 € HT à 797 494 € HT.

Cette augmentation correspond au montant des honoraires liés aux travaux de requalification de la route de Lenfant.

Frais divers

Le montant total sur ce poste varie à la hausse, de l'ordre de 24 000 € HT, par rapport au bilan 2020. Il passe donc de 54 812 € HT à 79 286 € HT. Cette augmentation correspond principalement aux frais de publicités, d'annonces légales, de reprographiques et d'autres dépenses diverses liées aux travaux de requalification de la route de Lenfant.

Participation aux équipements

Aucune participation n'est à ce jour programmée.

Charges financières

Ce poste reste inchangé par rapport au bilan 2020 (606 354 €).

Rémunération

Le montant total sur ce poste varie à la hausse de 397 000 € HT par rapport au bilan 2020. Il passe donc de 1 109 346 € HT à 1 506 346 € HT.

Cette augmentation de la rémunération du concessionnaire, validée par l'avenant n°2 à la concession, correspond à la rémunération des tâches nouvelles liées à la requalification de la route de Lenfant.

3.2 RECETTES

Le montant total des recettes s'établit à **21 134 869 € HT**, en augmentation de 128 340 € HT par rapport au bilan approuvé. Cet écart est précisé ci-après poste par poste.

Cessions

Les recettes de cession attendues à la signature des actes authentiques sont de 15 886 967 € HT, en diminution de 19 565 € HT par rapport au bilan 2020, réparties comme suit selon le rythme de la commercialisation constaté :

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Tranche 1	25 %	30 %	24 %	15 %	-	-	-	-	6 %
Tranche 2	-	-	-	-	19 %	81 %	-	-	

La diminution correspond au prix de vente d'un lot dont l'indexation finale des prix a été moins élevée que prévue.

Participations

Le montant total des participations qui correspond aux participations des constructeurs augmentées de la participation en nature (apport de terrain) de la Métropole – Territoire du Pays d'Aix évolue de 5 473 € HT par rapport au bilan 2020. Il passe donc de 4 583 304 € HT à 4 588 776 € HT.

Cette augmentation correspond à l'actualisation des échéances de participations des constructeurs, perçues en 2021.

A noter que sur les quatre participations sollicitées à ZSC, seule la 1^{ière} a été réglée. Les trois autres figurent en recettes constatées mais n'ayant pas été versées, malgré les nombreuses relances, la trésorerie de l'opération accuse un manque de 224 728,91 € HT au 31 décembre 2021.

Autres produits

Ce poste reste inchangé par rapport au bilan 2020 (137 690 € HT).

Remboursement préfinancement

Ce poste reste inchangé par rapport au bilan 2020 (49 464 € HT). Pour rappel, il correspond au remboursement de frais d'architecte coordinateur.

Produits financiers

Les produits financiers constatés au 31 décembre 2021 s'élèvent à + 367 472 € HT.

Pour rappel, les produits financiers représentent, pour l'essentiel, les intérêts des différents placements réalisés avec les excédents de trésorerie au cours de l'exercice comptable.

Compte tenu de l'allongement du délai de la concession et des précisions de trésorerie d'ici son achèvement, ce poste a été réévalué à 471 972 €, en augmentation de 142 432 € par rapport au dernier bilan.

3.3 RESULTAT D'EXPLOITATION

En fonction des dernières évolutions précisées ci-avant, l'opération se retrouve à l'équilibre.

Ligne	Intitulé	TVA	Bilan		Réalisé	Fin 2020	2021	2022	2023	2024	Bilan	
			Approuvé	Total	Année	Année	Année	Année	Année	Au delà	Nouveau	Ecart
	RESULTAT D'EXPLOITATION		7 325 543	7 746 578	7 366 787	379 791	370 487	-74 550	-2 677 900	-5 154 458	210 157	-7 115 386
	DEPENSES		13 680 986	12 649 303	12 577 186	72 107	261 080	147 471	2 702 900	5 163 958	20 924 712	7 243 726
1	ETUDES		27 810	17 810	17 810						17 810	-10 000
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES		4 924 542	4 076 795	4 070 372	6 422	10 000	5 000			4 091 795	-832 747
3	TRAVAUX		6 525 628	6 413 932	6 391 674	22 259	110 000	30 000	2 500 000	4 771 696	13 825 628	7 300 000
4	HONORAIRES		432 494	377 089	363 663	13 426	55 372	30 571	116 000	218 462	797 494	365 000
5	FRAIS DIVERS		54 812	51 786	51 786		2 500	2 500	7 500	15 000	79 286	24 474
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS											
7	CHARGES FINANCIERES		606 354	606 354	606 354						606 354	0
8	REMUNERATIONS		1 109 346	1 105 537	1 075 537	30 000	83 208	79 400	79 400	158 800	1 506 346	397 000
	RECETTES		21 006 529	20 395 881	19 943 983	451 898	631 567	72 921	25 000	9 500	21 134 869	126 340
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES		15 906 532	15 342 927	15 362 492	-19 564	544 040				15 886 967	-19 565
2	PARTICIPATIONS		4 583 303	4 498 328	4 064 798	433 530	52 527	37 921			4 588 776	5 473
3	SUBVENTIONS											
4	AUTRES PRODUITS		137 690	137 690	137 690						137 690	0
5	PRODUITS FINANCIERS		329 540	367 472	329 540	37 932	35 000	35 000	25 000	9 500	471 972	142 432
6	REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS		49 464	49 464	49 464						49 464	0
	FINANCEMENT			0								
	AMORTISSEMENTS		10 611 000	10 611 000	10 611 000						10 611 000	
1	EMPRUNTS (REMBOURSEMENT)		10 611 000	10 611 000	10 611 000						10 611 000	
2	AVANCES (REMBOURSEMENT)											
3	TRESORERIE (SORTIES)											
	MOBILISATIONS		10 611 000	10 611 000	10 611 000						10 611 000	
1	EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)		10 611 000	10 611 000	10 611 000						10 611 000	
2	AVANCES (ENCAISSEMENTS)											
3	TRESORERIE (ENTREES)											
	TRESORERIE				7 291 700	7 358 056	8 117 065	8 029 173	4 837 067	210 157	210 157	

4. Plan de trésorerie actualisé

Le plan de trésorerie pluriannuel a été actualisé (cf. tableau ci-dessus) suivant les hypothèses décrites aux chapitres précédents.

5. Planning d'Opération

	2019				2020				2021				2022				2023				2024			
	T1	T2	T3	T4																				
Etudes																								
Acquisitions foncières																								
Travaux																								
Commercialisation																								

6. Démarche environnementale

La Métropole – Territoire du Pays d'Aix est engagée dans une démarche d'aménagement durable et souhaite limiter les impacts de ses opérations sur l'environnement et la qualité de vie. Le projet d'aménagement de la ZAC de Lenfant a été élaboré dans cette logique.

En 2021, la SPLA Pays d'Aix Territoires a poursuivi cette mission qui s'était traduit notamment par le recrutement d'une équipe composée d'un architecte, d'un paysagiste ainsi que d'un BET spécialisé en environnement, afin de :

- définir les prescriptions nécessaires à la bonne réalisation de l'opération,
- suivre la mise au point des projets de chaque acquéreur jusqu'à l'achèvement des constructions.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20220622-2022_CT2_256-DE
Date de télétransmission : 27/06/2022
Date de réception préfecture : 27/06/2022

6

Fondée sur le programme d'aménagement de la ZAC et sur les prescriptions techniques souhaitées par le Maître d'ouvrage, la mission fournie par les bureaux d'études a pour objet :

- D'analyser les enjeux du site.
- De rédiger le Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales de la ZAC qui est annexé au Cahier des Charges de Cession de Terrain.
- De s'assurer de la conformité par rapport aux règles d'urbanisme applicables à la ZAC, aux prescriptions du CCCT et au dossier technique des aménagements publics, de chaque projet privé envisagé sur les différents lots de l'opération.

Les présentes missions seront poursuivies jusqu'à la fin de l'opération (dernières constructions).

7. Cessions

En 2021, aucune cession n'a eu lieu.

A noter que tous les lots des tranches 1 et 2 ont été attribués et vendus, sauf le lot n°2 (société MIOS SAS) dont la vente est prévue en 2022.

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

Aucune convention d'avance n'a été mise en place sur l'opération.

9. Subventions

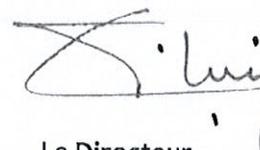
L'opération n'a fait l'objet d'aucune subvention

10. Rapport sur l'exercice des prérogatives publiques

Aucun acte relatif à l'exercice de prérogatives de puissance publique n'a été réalisé.

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 COLOMERO

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20220622-2022_CT2_256-DE
Date de télétransmission : 27/06/2022
Date de réception préfecture : 27/06/2022

7

ANNEXE - TABLEAU DE REGISTRE DES PARTICIPATIONS

NOM	DATE CONVENTION	PARCELLE	MONTANT	1ère éch 5%	Montant	Montant Indexé HT
FIGUIERE	25-mars-10	HL115.117.126.127	1 566 396.00	13/12/2010	78 319.80	79 980,16
				2ème éch 10 %	Montant	Montant indexé HT
				14/03/2013	156 639,60	168 077,63
				3ème éch 15 %	Montant	Montant Indexé HT
				24/02/2015	234 959,40	234 959,40
				4ème éch 10 %	Montant	Montant indexé HT
				24/02/2015	156 639.60	173 489,19
				5ème éch 60 %	Montant	Montant Indexé HT
				27/06/2018	939 837.60	1 023 239,33
						TOTAL indexé HT
						1 679 745,71

NOM	DATE CONVENTION	LOT	MONTANT	1ère éch 10%	Montant	Montant Indexé HT
ZIDANE SPORT CONCEPT	11-mars-10	HL 108,109 110	156 541.25	08/11/2010	15 654.12	15 985,98
				2ème éch 30%	Montant	Montant Indexé HT
				21/09/2011		49 919,65
				3ème éch 30 %	Montant	Montant Indexé HT
				05/06/2014		52 036,20
				4ème éch 30 %	Montant	Montant Indexé HT
				19/03/2018		122 773,07
						TOTAL indexé HT
						15 985,98

NOM	DATE CONVENTION	LOT	MONTANT	1ère éch 10%	Montant	Montant Indexé HT
RD ADAPTATION	22-août-18	HP734	29 211,68	28/03/2019	2 921,17	3 084,98
				2ème éch 40%	Montant	Montant indexé HT
				28/06/2019	11 684,67	12 384,42
				3ème éch solde	Montant	Montant Indexé HT
					14 605,84	
						TOTAL indexé HT
						15 469,40

NOM	DATE CONVENTION	LOT	MONTANT	1ère éch 50%	Montant	Montant Indexé HT
ARI	17-déc.-19	HP 186.187.189	75 842.62		37 921,31	
				2ème éch 50%	Montant	Montant Indexé HT
					37 921,31	
						TOTAL indexé HT

NOM	DATE CONVENTION	LOT	MONTANT	1ère éch 50%	Montant	Montant Indexé HT
IMMOBILIERE DE LANFANT Nord	6-nov.-19	HP819.820.821	451 883.14	28/10/2020	225 941.57	225 941,57
				2ème éch 50%	Montant	Montant indexé HT
				22/06/2021	225 941.57	229 994,33
						455 935,90

NOM	DATE CONVENTION	LOT	MONTANT	1ère éch 50%	Montant	Montant Indexé HT
IMMOBILIERE DE LANFANT Sud	6-nov.-19	HP822.823.824	404 893.04	25/10/2020	202 446,52	202 446,52
				2ème éch 50%	Montant	Montant Indexé HT
				22/06/2021	202 446.52	203 535,91
						405 982,43

	sommes déjà encaissées
	sommes facturées à encaisser
	sommes non facturées à encaisser à la conformité ou selon échéancier convention

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20220622-2022_CT2_256-DE
Date de télétransmission : 27/06/2022
Date de réception préfecture : 27/06/2022

8

OBJET : Développement économique et emploi - Zones d'activités - Approbation du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2021 de la concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires relative à la Zone d'Aménagement Concerté du Quartier de Lenfant à Aix-en-Provence

Vote sur le rapport

Inscrits	58
Votants	52
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	52
Majorité absolue	27
Pour	52
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

Gérard BRAMOULLÉ



Signé, le **23 JUN 2022**

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20220622-2022_CT2_256-DE
Date de télétransmission : 27/06/2022
Date de réception préfecture : 27/06/2022