Métropole Aix-
Marseille-Provence

Territoire
du Pays d'Aix

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX
SEANCE DU 22 JUIN 2022
PRESIDENCE DE MONSIEUR GÉRARD BRAMOULLÉ

2022_CT2_257

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 des Vergeras à Saint-Estève-Janson

---

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.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20220622-2022_CT2_257-DE
Date de télétransmission : 27/06/2022
Date de réception préfecture : 27/06/2022

Métropole Aix-Marseille-Provence

RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX

Développement économique et emploi
Zones d'activités

■ **Séance du 22 juin 2022**

05_1_10

■ 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 ZAC des Vergeras à Saint-Estève-Janson

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

La réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ci-après 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 m² pour un programme d'environ 27 000 m² 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 2021.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20220622-2022_CT2_257-DE
Date de télétransmission : 27/06/2022
Date de réception préfecture : 27/06/2022

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 19 avril 2022 a présenté le CRAC 2021.

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 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 2021, un audit documentaire a consisté à confirmer la phase 5, en examinant les dossiers de permis de construire et à valider leur cohérence 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 privatifs, 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 privatifs et les espaces publics,

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20220622-2022_CT2_257-DE
Date de télétransmission : 27/06/2022
Date de réception préfecture : 27/06/2022

- 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 2021

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

Au niveau administratif :

- Les ouvrages de réseaux et d'assainissement réalisés sur la ZAC ont été remis à la Régie des Eaux du Pays d'Aix (REPA) le 25 février 2021.
- La remise des ouvrages de voirie, espaces verts, eaux pluviales et DECI relavant de la compétence de la Métropole n'a pas pu être réalisée, du fait de mise aux normes du système de Défense-Incendie demandés par la SDIS 13, qui consiste à installer deux citernes de 120 m^3 chacune sur l'espace public. Ces travaux seront terminés en mars 2022.
- L'avenant n° 4 à la concession afin d'augmenter la durée et la participation pour permettre notamment la réalisation des ouvrages DECI.

Au niveau de la commercialisation :

- Un acte de vente définitif et 4 promesses de vente ont été signés en 2021,
- Un permis de construire a été obtenu,
- Un chantier est en cours.

Le comité de pilotage du 21 octobre 2021 a validé 10 candidatures ; aussi la commercialisation sera presque finalisée lorsque les promesses de vente de ces lots auront été signées.

Au niveau technique :

- Finalisation des éléments techniques sur la mise aux normes du système DECI et début des travaux d'installation des deux citernes.

Les dépenses sont inférieures aux prévisions (44 000 € au lieu de 186 000 €) du fait du décalage des travaux DECI et espaces verts sur 2022. Les recettes sont inférieures aux prévisions (109 000 € au lieu de 250 540 €) du fait du décalage de la commercialisation.

Evolution du bilan

Le bilan actualisé est à l'équilibre avec un montant de dépenses et de recettes à hauteur de 3,01 millions d'€ HT. Le montant des dépenses a augmenté de 100 000 € par rapport au bilan 2020 du fait des travaux pour la mise aux normes du système de Défense Incendie. Le montant des recettes est en augmentation de 100 105 € correspondant à la participation supplémentaire accordée par la Métropole pour compenser les travaux d'installation des citernes défense incendie qui n'étaient pas prévus dans le bilan initial de l'opération et aux produits financiers réalisés en 2021.

Perspectives 2022

- Fin des travaux de renforcement du dispositif défense incendie avec l'installation des deux cuves sur l'espace public,
- Remise des ouvrages de voirie, espaces verts, réseaux d'eaux pluviales et DECI à la Métropole,
- Cession gratuite du terrain délaissé au sud de la ZAC à l'Association Syndicale Autorisée (ASA) du canal de Peyrolles,
- Suivi des permis de construire et des chantiers,
- Signature de cinq actes définitifs avec les entreprises agréées et poursuite de la commercialisation.

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 en annexe.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20220622-2022_CT2_257-DE
Date de télétransmission : 27/06/2022
Date de réception préfecture : 27/06/2022

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°2000-A164 du Conseil communautaire de la CPA du 18 décembre 2000 déclarant d'intérêt communautaire le projet de ZAC des Vergeras à Saint-Estève-Janson ;
- La délibération n°2005-A073 du Conseil communautaire de la CPA 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 n° FBPA 029-8299/20/CM du Conseil de la Métropole du 31 juillet 2020 relative à l'approbation du Règlement Budgétaire et Financier ;
- La délibération n°023-10539/21/CM du Conseil de la Métropole du 7 octobre 2021 approuvant l'avenant n°4 au traité de concession avec la SPLA ;
- 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 ;
- Le Compte Rendu annuel à la Collectivité 2021 de la ZAC des Vergeras ci-joint ;
- L'avis de la Commission de Territoire Développement économique, emploi et agriculture du 9 juin 2022.

Ouï 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 concession d'aménagement de la ZAC des Vergeras à Saint-Estève-Janson.

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 des Vergeras à Saint-Estève-Janson pour l'exercice 2021.

Article 2 :
Sera versée après l'approbation du présent CRAC 2021, le montant de la participation de la Métropole Aix-Marseille-Provence pour l'année 2022 qui s'élève à 40 000 €.

Article 3 :
Monsieur le Président du Territoire du Pays d'Aix ou son représentant est autorisé à signer tous les documents afférents à cette affaire.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20220622-2022_CT2_257-DE
Date de télétransmission : 27/06/2022
Date de réception préfecture : 27/06/2022

Article 4 :
Les crédits nécessaires sont inscrits sur le budget de l'Etat Spécial de Territoire du Pays d'Aix, en section d'investissement : Opération Budgétaire 4581162320, Nature 4581, Fonction 515, Autorisation de Programme DI3203AP.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20220622-2022_CT2_257-DE
Date de télétransmission : 27/06/2022
Date de réception préfecture : 27/06/2022

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE

APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE AU 31 DECEMBRE 2021 DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT AVEC LA SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES RELATIVE A LA ZAC DES VERGERAS A SAINT-ESTEVE-JANSON

La ZAC des Vergeras à Saint-Estève-Janson est une opération de 6 ha concédée à la SPLA Pays d'Aix Territoires depuis 2013. La réalisation de cette zone d'activités économiques permet la commercialisation de 19 lots allant de 1 400 à 4000 m² pour un programme d'environ 27 000m² de surface de plancher.

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.

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 3,01 millions d'€ HT. Le montant des dépenses a augmenté de 100 000 € par rapport au bilan 2020 du fait des travaux pour la mise aux normes du système de Défense Incendie. Le montant des recettes est en augmentation de 100 105 € correspondant à la participation supplémentaire accordée par la Métropole pour compenser les travaux d'installation des citernes défense incendie qui n'étaient pas prévus dans le bilan initial de l'opération et aux produits financiers réalisés en 2021.

La participation de la Métropole Aix-Marseille-Provence pour l'année 2022 s'élève à 40.000 € et sera versée après l'approbation du présent CRAC.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20220622-2022_CT2_257-DE
Date de télétransmission : 27/06/2022
Date de réception préfecture : 27/06/2022

PAYS d'AIX Territoires
Société Publique Locale d'Aménagement

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 19 AVRIL 2022

.....

Question n° 15

Métropole Aix Marseille Provence
Territoire du Pays d'Aix

Concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC des Vergeras
Commune de Saint Estève Janson

Compte-rendu annuel à la collectivité

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 1er 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.

Société Publique Locale d'Aménagement au capital de 500 000 euros - RCS Aix en Provence 520 668 443- Siège social : 3 rue Lapierre - 13100 Aix-en-Provence
Tél. 04 42 16 04 04 - Fax 04 42 20 35 32 – paysdaix-territoires.fr – Adresse de correspondance : BP 80251 - 13608 Aix-en-Provence cedex 1 -

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20220622-2022_CT2_25-DE
Date de télétransmission : 27/06/2022
Date de réception préfecture : 27/06/2022

Par avenant n°4, notifié le 24 novembre 2021, la Métropole a acté l'augmentation de la participation financière compensatoire du concédant de 100 000€ versée en 2022, et la prolongation de l'opération de 3 ans jusqu'en 2026.

2. Note de conjoncture

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

- **Démarche Haute Qualité Environnement Aménagement**

Constitution de l'audit documentaire démarche HQE aménagement phase 5 / étape 5 pour le renouvellement de la certification pour l'année 2021 : « suivi des premiers permis de construire et gestion des chantiers ». Examen des documents et rapport d'audit par CERTIVEA début 2022.

- **livraison des ouvrages**

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.

- Les ouvrages réseaux assainissement ont été remis à la Régie des Eaux du Pays d'Aix le 25 février 2021

- La livraison à la Métropole des ouvrages de voirie, espace verts et eaux pluviales/défense incendie n'est pas encore été réalisée car le service départemental défense incendie (SDIS) a demandé un renforcement du système par l'installation de deux réserves d'eau de 120m3 sur la zone. L'implantation de ces 2 citernes sur le domaine public va modifier les ouvrages réalisés : réseaux et occupation du sol.
  Les travaux ont démarré le 6 décembre 2021 et doivent se terminer fin-mars 2022. Une fois les plans de récolement actualisés, les ouvrages pourront être livrés aux concessionnaires.

- **Remplacement de végétaux**

Durant les étés 2018 et 2019, craignant une pénurie d'eau pour les habitants de Saint Estève Janson, le compteur d'arrosage a été retiré privant d'eau les végétaux en pleine période caniculaire ; cela a provoqué le dépérissement d'un grand nombre de végétaux soit 70% des arbres et 40% des massifs
La replantation de ces végétaux a été réalisée en décembre 2021.

- **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 m² à 4 507 m² soit un total de 43 017 m² de surfaces cessibles.
Conformément aux décisions du Comité de pilotage, les prix de cession sont de 50€ HT/m² pour les lots 1 et 2 et de 45 € HT/m² pour les lots de 3 à 19.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20220622-2022_CT2_257-DE
Date de télétransmission : 27/06/2022
Date de réception préfecture : 27/06/2022

En 2021, un acte définitif et quatre promesses de ventes (PUV) ont été signés, un permis de construire (PC) a été déposé et obtenu, un chantier est en cours :

LOT N°	NOM	ACTIVITE	SURFACE TERRAIN	SDP créée SDP PLU	PUV	PC	VENTE
1	SCCV PROMOTION VERGERAS	PROMOTEUR VEFA	2234	1100,00 1429,76	30/08/21		
8	PHENICIA INTERNATIONAL	Distribution produits BIO	2805	390,90 1342,30	15/06/21		
11	D'CO & RENO	Second œuvre	1504	400,00 962,56	15/10/20	Obtenu le 06/07/21	08/11/21
15	LES GRANULES DE BOIS	Vente poêles à granulés	1545	136.20 988,80	15/06/21		
16	LES COUVREURS DE PROXIMITE	Travaux toitures TGH	2778	1062 1777,92	26/10/21		

Le comité de pilotage du 21 octobre 2021 a validé 10 candidatures

ENTREPRISE	ACTIVITE	LOTS
KALIA	Menuiseries extérieures	3/4
GSB	Kit de cuisine	5
STOCK +	@commerce de chaussures	6
SPAL	Couverture / étanchéité	7
BEHRINGER / ACCOFITS	Raccordements médicaux	9
MISTRAL METAL	Métallerie et ferronnerie	10
TEUTATES SERVICES	Matériel incendie	12
PRONETIS	Cyber sécurité	13
SAPONESSENCE	Fabrication/vente savon, parfum	17
QD Développement	Produits à base de chaux	19

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20220622-2022_CT2_25_DE
Date de télétransmission : 27/06/2022
Date de réception préfecture : 27/06/2022

Société Publique Locale d'Aménagement au capital de 500 000 euros - RCS Aix en Provence 520 668 443- Siège social : 2 rue Lapierre - 13100 Aix-en-Provence
Tél. 04 42 16 04 04 - Fax 04 42 20 35 32 – paysdaix-territoires.fr – Adresse de correspondance : BP 80251 - 13608 Aix-en-Provence cedex 1 -

- **Financier : réalisation de l'exercice 2021**

€ HT	CRAC 2020 prévisions 2021	réalisé 2021	écart	commentaires
SOLDE D'EXPLOITATION	**63 805**	**65 643**	**1 838**	
DEPENSES € HT	**186 735**	**43 839**	**- 143 510**	
ETUDES	0	0	0	
ACQUISITIONS ET FRAIS LIES			0	
TRAVAUX	140 000		- 140 000	les travaux d'installation des deux citernes défense incendie ainsi que les travaux sur les espaces verts n'ont commencé qu'en décembre et seront réglés en 2022 Réalisation des travaux DFCI par l'entreprise DSD démolition pour 119 518€ HT
HONORAIRES	13 612	12 874	738	
FRAIS DIVERS	10 000	7 535	- 2 465	taxe foncière
CHARGES FINANCIERES	10 000	10 188	188	frais financiers sur emprunts
REMUNERATION	13 123	13 242	119	
RECETTES	250 540	109 482	140 971	
CESSIONS	208 755	67 680	141 075	lot 11 promesse de vente signée le 8/11/21 les cessions des lots 10 et 17 n'ont pas été réalisées faute de financement bancaire, les entreprises ont renoncé à leur projet d'installation
PARTICIPATIONS	40 000	40 000		
SUBVENTIONS				
AUTRES PRODUITS	0	0	0	
PRODUITS FINANCIERS		104	-104	
REMBOURSEMENT CLOTURES	1 785	1 698	87	

PERSPECTIVES

Il est prévu de réaliser les actions suivantes en 2022 :

- Fin des travaux de renforcement du dispositif défense / incendie : installation de deux cuves de réserve d'eau de 120 m3 chacune sur l'espace public
- livraison des ouvrages voirie, espaces verts et eaux pluviales à la Métropole
- 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).
- suivi des dépôts de permis de construire et des premiers chantiers
- signature de cinq actes définitifs avec les acquéreurs des lots 7, 8, 9, 16 et 17 cités dans les tableaux ci-dessus et poursuite de la commercialisation.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20220622-2022_CT2_25_DE
Date de télétransmission : 27/06/2022
Date de réception préfecture : 27/06/2022

3. Bilan prévisionnel actualisé

Dépenses

Le montant actualisé des dépenses s'élève à 3 011 986€ en augmentation de **100 000€** par rapport au bilan 2020 générée principalement par les travaux supplémentaires d'installation des citernes défense incendie et la rémunération forfaitaire du concessionnaire due à la prolongation de la durée de la concession de 3 ans.

Recettes

Le montant actualisé des recettes s'élève à 3 012 091€ en augmentation de **100 105€** correspondant à la participation supplémentaire de **100 000€** accordée par la Métropole pour compenser les travaux d'installation des citernes défense incendie qui n'étaient pas prévus dans le bilan initial de l'opération et de **105€** correspondant aux produits financiers réalisés en 2021.

Résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation a un solde positif de 105€ correspondant au montant des produits financiers réalisés en 2021.

Avance de trésorerie

Les recettes en cession attendues fin 2021 d'un montant de 141 075€, non réalisées du fait de la renonciation de deux entreprises faute de financement, a généré une trésorerie négative en début 2022 qui va nécessiter la mise en place d'une ligne de trésorerie momentanée de 300 000€ remboursable fin 2022.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20220622-2022_CT2_25-DE
Date de télétransmission : 27/06/2022
Date de réception préfecture : 27/06/2022

Société Publique Locale d'Aménagement au capital de 500 000 euros - RCS Aix en Provence 520 668 443- Siège social : 2 rue Lapierre - 13100 Aix-en-Provence
Tél. 04 42 16 04 04 - Fax 04 42 20 35 32 – paysdaix-territoires.fr – Adresse de correspondance : BP 80251 - 13608 Aix-en-Provence cedex 1 -

CR LC12 Zac des Vergeras

Ligne	BILAN PREVISIONNEL EN € HT	TVA	Bilan 31/12/20	Réalisé Total	Fin 2020 Année	2021 Année	2022 Année	2023 Année	2024 Année	2025 Année	2026 Année	Bilan Nouveau	Ecart
	RESULTAT D'EXPLOITATION			######	######	65 645	497 998	####	594 640	-31 192	52 634	105	105
	DEPENSES		2 911 986	2 618 131	2 574 293	43 838	223 902	80 105	37 956	31 192	20 700	3 011 986	100 000
1	ETUDES		45 484	45 484	45 484							45 484	
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES		418 761	418 761	418 761							418 761	0
3	TRAVAUX		1 983 635	1 811 094	1 811 094		164 462	48 450	10 000	10 000		2 044 006	60 371
4	HONORAIRES		172 770	130 669	117 795	12 874	31 372	9 300	5 278	2 700	2 700	182 018	9 248
5	FRAIS DIVERS		47 774	23 105	15 570	7 535	6 209	3 760	2 492	2 492	2 000	40 058	-7 716
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS												
7	CHARGES FINANCIERES		101 252	81 440	71 252	10 188	6 160	3 750	3 750	3 750	3 750	102 600	1 348
8	REMUNERATIONS		142 310	107 579	94 337	13 242	15 700	14 845	16 436	12 250	12 250	179 060	36 750
9	Reprise TVA												
	RECETTES		2 911 986	1 070 658	961 175	109 483	721 900	####	632 596		73 334	3 012 091	100 105
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES		1 958 620	299 025	231 345	67 680	574 740	####	621 400			1 958 620	
2	PARTICIPATIONS		882 054	728 720	688 720	40 000	140 000	40 000			73 334	982 054	100 000
3	SUBVENTIONS												
4	AUTRES PRODUITS												
5	PRODUITS FINANCIERS		39 866	39 971	39 866	104						39 971	105
6	REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS		31 446	2 942	1 244	1 698	7 160	10 148	11 196			31 446	0
9	Reprise TVA												
	FINANCEMENT			1 550 000	1 900 000	#####	#####				######		
	AMORTISSEMENTS		4 400 000	2 850 000	2 500 000	350 000	550 000				1 300 000	4 700 000	300 000
1	EMPRUNTS (REMBOURSEMENT)		1 700 000	1 150 000	800 000	350 000	250 000				300 000	1 700 000	
2	AVANCES (REMBOURSEMENT)		2 600 000	1 600 000	1 600 000						1 000 000	2 600 000	0
3	TRESORERIE (SORTIES)		100 000	100 000	100 000		300 000					400 000	300 000
	MOBILISATIONS		4 400 000	4 400 000	4 400 000		300 000					4 700 000	300 000
1	EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)		1 700 000	1 700 000	1 700 000							1 700 000	
2	AVANCES (ENCAISSEMENTS)		2 600 000	2 600 000	2 600 000							2 600 000	
3	TRESORERIE (ENTREES)		100 000	100 000	100 000		300 000					400 000	300 000
	TRESORERIE				321 880	94 289	250 525	####	#####	#####	105	105	
	Dépenses TTC			3 020 289	2 973 231	47 057	264 311	92 407	41 510	34 230	21 640	3 474 387	
	Recettes TTC			1 131 051	1 007 693	123 358	838 280	####	759 115		73 334	3 410 104	

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20220622-2022_CT2_257-DE
Date de télétransmission : 27/06/2022
Date de réception préfecture : 27/06/2022

4 Plan de trésorerie

Ligne	Intitulé	Réalisé Total	Fin 2020 Année	2021 Année	2022 Année	2023 Année	2024 Année	2025 Année	2026 Année	Bilan Nouveau
	TRESORERIE		321 880	94 289	250 525	684 023	1 278 663	1 247 471	105	105
	TVA sur dépense	402 158	398 938	3 220	40 408	12 302	3 554	3 038	940	462 401
	TVA sur recette	60 393	46 518	13 876	116 380	94 721	126 519			398 013
	TVA sur financement	341 765	342 238	-473						341 765
	TVA période				75 972	82 419	122 965	-3 038	-940	277 377
	TVA déclarée (CA3)				75 972	82 419	122 965	-3 038	-940	277 377
	Dépenses TTC	3 020 289	2 973 231	47 057	264 311	92 407	41 510	34 230	21 640	3 474 387
	Recettes TTC	1 131 051	1 007 693	123 358	838 280	608 324	759 115		73 334	3 410 104
	Amortissements	2 906 315	2 545 659	360 656	550 000				1 300 000	4 756 315
	Mobilisations	4 798 080	4 787 897	10 183	300 000					5 098 080
	Clients	6 001 471	5 834 590	166 881	-14 094					5 987 377
	Acompte	12 623		12 623	-12 623					
	Dépot de garantie	81 486	45 863	35 624	-81 486					
	Encaissement	5 929 131	5 795 590	133 541						5 929 131
	Remboursement dépot de garantie	-21 769	-6 863	-14 906	21 769					
	Reste à encaisser	-14 094		-14 094	14 094					
	Fournisseurs	5 907 182	5 512 710	394 472	15 220					5 922 402
	Avance	221 219	221 219		-221 219					
	Provision	2 586	2 586		-2 586					
	Règlement	5 694 543	5 288 905	405 638	4 054					5 698 597
	Résorption d'avance	-221 219	-221 219		221 219					
	Retenue de garantie	-4 201	-4 201		4 201					
	Résorption provision	-2 586	-2 586		2 586					
	Reste à régler	15 220		15 220	-15 220					
	TRESORERIE PERIODE	94 289	321 880	-227 591	156 236	433 498	594 640	-31 192	-1 247 366	105
	TRESORERIE CUMUL		321 880	94 289	250 525	684 023	1 278 663	1 247 471	105	105

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20220622-2022_CT2_257-DE
Date de télétransmission : 27/06/2022
Date de réception préfecture : 27/06/2022

5 Planning d'opération

Commercialisation

	2022	2023	2024	2025	2026
VENTE	5 lots	6 lots	5 lots	1	

La commercialisation a repris en 2021 comme le montre le nombre de candidatures présentées et validées en comité de pilotage

Travaux
Fin prévisionnelle des travaux d'installation des citernes : mars 2022

Livraisons des ouvrages : 2ème semestre 2022

6 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, audit documentaire en 2019 et audit 2020.
La phase 5 n'étant pas terminée, des audits de suivi sont nécessaires jusqu'à l'audit final.
Pour l'année 2021, l'audit documentaire est prévu début 2022.

A la demande de l'auditeur, une réunion publique sera organisée courant 2022.

7 Acquisition / cession

Aucune acquisition n'a été réalisée en 2021.

Tableau des cessions en 2021

Lot	Parcelle	Acquéreur	Surface (m²)	Prix HT	Date
11	AD 71	SCI STELLA	1504	67 280€	08/11/2021

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

Une avance de trésorerie d'un montant de 600 000 € a été accordée par convention notifiée le 10 mars 2017 à la SPLA.
Un avenant n°1 à cette convention d'avance de trésorerie, notifié le 10/10/2017, a porté le montant de l'avance à 1 000 000 €.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20220622-2022_CT2_257-DE
Date de télétransmission : 27/06/2022
Date de réception préfecture : 27/06/2022

Société Publique Locale d'Aménagement au capital de 500 000 euros - RCS Aix en Provence 520 668 443- Siège social : 2 rue Lapierre - 13100 Aix-en-Provence
Tél. 04 42 16 04 04 - Fax 04 42 20 35 32 – paysdaix-territoires.fr – Adresse de correspondance : BP 80251 - 13608 Aix-en-Provence cedex 1 -

Un avenant 2 à la convention d'avance de trésorerie, notifié le 10 janvier 2022 a reporté du remboursement de cette avance au 20 octobre 2026 au plus tard (soit un mois avant la date de fin de la concession).

9 Subvention

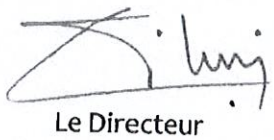
Aucune subvention n'est prévue sur cette opération

10 Rapport sur l'exercice des prérogatives publiques

Aucun acte relatif à l'exercice de prérogative de puissance publique n'a été réalisé en 2021.

Les membres du Conseil 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
013-200054807-20220622-2022_CT2_257-DE
Date de télétransmission : 27/06/2022
Date de réception préfecture : 27/06/2022

2022_CT2_257

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 des Vergeras à Saint-Estève-Janson

---

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 JUIN 2022

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20220622-2022_CT2_257-DE
Date de télétransmission : 27/06/2022
Date de réception préfecture : 27/06/2022