

2022_CT2_258

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 de la Burlière à Trets

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_11

■ 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 la Burlière à Trets

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

Depuis la fin de l'année 2013, la SPLA est concessionnaire de la totalité de la Zone d'Aménagement Concerté (ci-après ZAC) de la Burlière à Trets. Il s'agit de la création d'une zone d'activités économiques en prolongement de la zone commerciale existante. L'opération s'étend sur 23 ha et permet la commercialisation de 12,5 ha de terrains. Sa vocation est en partie commerciale, en renforcement de l'offre déjà existante, et en partie industrielle et artisanale. Ces terrains offrent également une solution aux entreprises locales implantées en centre-ville et qui souhaitent déplacer leur activité sur un site plus adapté.

Dans le cadre du traité de concession de la ZAC de la Burlière, 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.

Il est également demandé au concessionnaire de mettre en œuvre une démarche de qualité environnementale sur 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
Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20220622-2022_CT2_258-DE
Date de télétransmission : 27/06/2022
Date de réception préfecture : 27/06/2022

en 2023 de l'acquisition du foncier nécessaire à la voie de bouclage interne de la ZAC et de la réalisation de cette dernière.

Les recettes sont également inférieures aux prévisions, le montant total pour l'année 2021 s'élevant à 775 431 € au lieu des 3 090 990 € prévus lors du CRAC 2020. Cela s'explique par le décalage en 2022 des cessions de quatre lots notamment en raison de différents recours contentieux dont l'un concerne un important permis de construire situé en partie commerciale de la ZAC sur un tènement foncier de 3ha.

Evolution du bilan

Le nouveau bilan prévisionnel augmente en dépenses et en recettes de 1,1 M€. Cette augmentation correspond aux travaux d'aménagement supplémentaires de la dernière phase compensée en totalité par les recettes de cessions des lots viabilisés. Le montant total des dépenses s'élève à 15,7 M€ et les recettes à 18 M€.

Perspectives 2022

Durant l'année 2022, les ouvrages réalisés dans le cadre de la tranche 3 devraient être remis à la Métropole.

Les négociations et la procédure d'acquisition des fonciers nécessaires à la mise en œuvre de la voie de bouclage se poursuivront.

Un compromis pour le rachat d'un terrain situé dans le périmètre de la ZAC devrait être signé afin de mettre en œuvre à court terme la tranche 4 de la ZAC.

La commercialisation des lots devrait s'achever avec la signature des derniers actes de vente.

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.

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°2004-A180 du Conseil communautaire de la CPA du 25 juin 2004 déclarant d'intérêt communautaire la création d'une zone d'activité économique à Trets et l'extension de la Burlière ;
- La délibération n°2009-A106 du Conseil communautaire de la CPA du 26 juin 2009 créant la ZAC ;
- La délibération n° 2010_B432 du Bureau communautaire de la CPA du 29 septembre 2010 concédant l'aménagement de la première tranche de la ZAC de la Burlière à la SPLA ;
- La délibération n°2013_B532 du Bureau Communautaire de la CPA du 5 décembre 2013 approuvant l'avenant n°1 qui étend le périmètre de concession au périmètre de la ZAC ;
- La délibération n°2013_A265 du Conseil communautaire de la CPA du 19 décembre 2013 approuvant le Dossier de Réalisation de la ZAC et le Programme des Équipements publics ;
- La délibération n°2015_B353 du Bureau Communautaire de la CPA du 10 juillet 2015 approuvant l'avenant n°2 qui modifie la participation financière du concedant ;

M é t r o p o l e A i x - M a r s e i l l e - P r o v e n c e

- 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 de la Burlière ci-joint ;
- L'avis de la Commission 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 ZAC de la Burlière à Trets.

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 de la Burlière à Trets.

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 A LA COLLECTIVITE AU 31 DECEMBRE 2021 DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT AVEC LA SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES RELATIVE A LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE DU QUARTIER DE LA BURLIERE A TRETS

La ZAC de la Burlière à Trets est une opération de 23 ha concédée à la SPLA Pays d'Aix Territoires depuis 2013. La réalisation de cette zone d'activités économiques permettra de créer 12,5 ha de surfaces cessibles, destinées à accueillir des activités commerciales ainsi que des activités industrielles et artisanales.

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 en 2021 sont inférieures aux prévisions du CRAC 2020. Cet écart provient notamment du report en 2023 de l'acquisition du foncier nécessaire à la voie de bouclage entre la ZAC de la Burlière et la ZAE existante et de la réalisation de cette dernière.

Les recettes sont également inférieures aux prévisions, cela s'explique par le décalage en 2022 des cessions de 4 lots notamment à cause de différents recours contentieux.

Le nouveau bilan prévisionnel est identique à celui de l'année 2020 avec un résultat d'exploitation de 2 317 295 €.

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 19 AVRIL 2022

.....

Question n° 17.1

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

**Ville de Trets
Concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC DE LA BURLIERE**

**Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
Année 2021**

1. Introduction

La concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC de la Burlière à Trets a été signée par la Communauté du Pays d'Aix (devenue Métropole Territoire du Pays d'Aix) et la SPLA Pays d'Aix Territoires le 21 octobre 2010 et a été notifiée le 22 octobre 2010. La ZAC s'étend sur une superficie totale de 23 hectares, en extension du lotissement commercial de la Burlière.

Cette ZAC est à la fois une des rares opportunités d'offre nouvelle de terrains dans ce secteur du Pays d'Aix et une opportunité réelle de développement de l'activité des entreprises locales, confortant ainsi un tissu économique de proximité.

Les typologies d'activités envisagées sur la ZAC de la Burlière sont donc :

- les activités implantées aujourd'hui sur l'îlot René Cassin qui fait partie de la ZAC d'habitat du centre ancien, et qui pourront se relocaliser sur la Burlière,
- les petites entreprises industrielles et de services complémentaires au tissu existant sur les zones de Rousset et de Meyreuil,
- des ensembles de locaux mixtes associant bureaux, activité ou entreposage,
- enfin, des activités commerciales afin de renforcer la vocation commerciale de la zone existante en la complétant dans sa continuité.

Cette concession d'aménagement a fait l'objet d'un avenant n°1, notifié à la SPLA Pays d'Aix Territoires le 17 mars 2014, étendant le périmètre d'aménagement au périmètre total de la ZAC et augmentant sa durée la portant à 15 ans.

Elle a aussi fait l'objet de l'avenant n°2, notifié à la SPLA Pays d'Aix Territoires le 11 septembre 2015, augmentant la participation du concédant.

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 de faisabilité sur deux fonciers privés de la ZAC, afin de déterminer les opportunités d'acquisition, de viabilisation et de commercialisation de ces fonciers.

Les études ont conduit à distinguer deux tranches, la tranche 4 et la tranche 5 :

- La tranche 4 pourrait être réalisée sur le foncier dénommé « Gontier » étant donné que le propriétaire est vendeur.
- La tranche 5, quant à elle, sera laissée à l'initiative d'un promoteur ayant signé une promesse de vente avec les conjoints « Didier » afin d'y réaliser un ensemble commercial.

▪ Foncier

En 2021, la SPLA Pays d'Aix Territoires a poursuivi les discussions avec la Foncière des Mousquetaires pour l'acquisition d'une emprise permettant de raccorder la voirie de la ZAC à celle de l'existant (voie Bricomarché).

En parallèle, un dossier de déclaration d'utilité publique, dans le cas où les négociations n'aboutiraient pas, a été déposé en 2021, avec l'appui du bureau d'études SYSTRA.

Enfin, la SPLA, avec le concours de la mairie, est rentrée en négociation avec le propriétaire de la phase 4, lequel serait vendeur.

▪ Procédures - Aspects techniques

- Contentieux EVEHA : pour rappel, la société EVEHA a demandé au tribunal administratif de Marseille d'annuler le marché public conclu le 10 mars 2017 entre la SPLA Pays d'Aix Territoires et l'INRAP en vue de la réalisation des fouilles archéologiques préventives. S'en est suivi la rédaction de mémoires en réponse avec le conseil de notre avocat Me Courant. Un premier jugement a été rendu par le Tribunal Administratif de Marseille le 6 novembre 2018, rejetant la requête de la société EVEHA. Cette dernière ayant fait appel du jugement, et par un arrêt du 15 juin 2020, la cour administrative a sursis à statuer jusqu'à ce que le Tribunal des conflits tranche la question de la bonne juridiction compétente en la matière. Par une décision du 2 novembre 2020, le Tribunal des conflits a finalement déclaré la juridiction administrative compétente pour connaître du litige opposant la société EVEHA à la SPLA Pays d'Aix Territoires. Par décision du 11 janvier 2021, la Cour administrative d'appel de Marseille a confirmé le jugement du Tribunal administratif de Marseille rendu le 6 novembre 2018, qui a rejeté la requête de la société EVEHA. La société EVEHA s'est ensuite pourvue en cassation le 11 mars 2021 mais s'est finalement désistée le 17 novembre 2021.
- Foncier « Mousquetaires » : le dossier de DUP déposé en Préfecture, concernant la voie « Bricomarché », a fait l'objet d'une enquête publique du 20 septembre au 08 octobre 2021, à l'issue de laquelle le commissaire enquêteur a donné un avis favorable. Il conviendra en 2022 de faire connaître au Préfet la suite à donner à cette procédure.

▪ Commercialisation

En 2021, la commercialisation s'est poursuivie dans le strict respect des décisions du comité de pilotage. Le détail de la commercialisation est précisé au chapitre 7.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20220622-2022_CT2_258-DE
Date de télétransmission : 27/06/2022
Date de réception préfecture : 27/06/2022

▪ **Bilan financier : réalisation de l'exercice 2021 :**

Les dépenses réalisées en 2021 s'élèvent à 182 879 € et les recettes réalisées en 2021 s'élèvent à 775 431 €. Les écarts significatifs par rapport aux prévisions 2020 sont précisés dans le tableau ci-dessous :

Ugine	Intitulé	Crac 2020 prévisions 2021	Réalisé 2021	Ecart	Commentaires
	RESULTAT D'EXPLOITATION	2 589 810	592 552	-1 997 258	
	DÉPENSES	501 180	182 879	-318 301	
1	ETUDES				
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIÉS	69 000	15 601	-53 399	Les deux bouts de parcelles de la "voie Bricomarché" n'ont pas été acquis en 2021
3	TRAVAUX	285 000	56 144	-228 856	Des factures n'ont pas été soldées pour la tranche 3 et il était envisagé des premiers travaux pour la "voie Bricomarché"
4	HONORAIRES	33 210	10 016	-23 194	Il était envisagé des honoraires pour les études et travaux de la "voie Bricomarché"
5	FRAIS DIVERS	4 200	4 165	-35	
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS				
7	CHARGES FINANCIERES	28 320	32 006	3 686	Prorogation de la durée de l'emprunt de 3 ans suite au Covid (retard commercialisation)
8	REMUNERATIONS	81 450	64 947	-16 503	Moins de lots vendus donc moins de rémunération variable
	RÉCETTES	3 090 990	775 431	-2 315 559	
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	3 090 990	733 405	-2 357 585	4 lots n'ont pas été vendus du fait de problèmes divers (recours PC, Covid, financement) dont GIF1 (1,7 M €)
2	PARTICIPATIONS				
3	SUBVENTIONS				
4	AUTRES PRODUITS	0	34 207	34 207	Remboursement d'ENEDIS sur conventionnement travaux électriques
5	PRODUITS FINANCIERS		7 819	7 819	Produits financiers sur le placement de la trésorerie positive
6	REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS				

▪ **Perspectives pour l'année 2022**

Les perspectives pour l'année 2022 sont les suivantes :

- La remise d'ouvrage des travaux de VRD de la tranche 3 sera réalisée en 2022. Le procès-verbal de remise d'ouvrage des 3 tranches à la Métropole sera signé en 2022.
- Compléter la maîtrise foncière par l'acquisition d'une partie du terrain BRICOMARCHE et démarrer les études de raccordement viaire des deux zones.
- Finaliser les échanges avec le propriétaire de la phase 4 et signer une promesse de vente afin de poursuivre les études d'aménagement.
- Suivre le dossier d'ensemble commercial de la phase 5.
- Finaliser la signature des promesses unilatérales de vente de lots.
- Piloter le suivi des demandes de permis de construire des futurs acquéreurs.
- Réitérer les actes de vente.

3. Bilan prévisionnel actualisé

3.1 DEPENSES

Le montant total des dépenses s'établit à **15 683 755 € HT**, en augmentation de 1 105 931 € HT par rapport au bilan approuvé. Cet écart est précisé ci-après poste par poste.

Études

Le montant total des études reste inchangé (29 989 € HT).

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...

Pour rappel, une provision a été maintenue pour l'acquisition du foncier de Bricomarché.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20220622-2022_CT2_258-DE
Date de télétransmission : 27/06/2022
Date de réception préfecture : 27/06/2022

Le montant total de ce poste varie à la hausse par rapport au bilan 2020, de 533 467 € HT. Il passe donc de 4 700 410 € HT à 5 233 877 € HT. Cette hausse correspond à la prise en compte de la possible acquisition du foncier « Gontier » nécessaire à la phase 4.

Travaux

Le montant total sur ce poste varie à la hausse, de l'ordre de 483 000 € HT par rapport au bilan 2020. Il passe donc de 8 094 131 € HT à 8 576 743 € HT.

Cette augmentation correspond principalement au coût des travaux d'aménagement de la phase 4 (terrain Gontier) comme explicité ci-avant.

Pour rappel, une provision, de l'ordre de 300 000 € HT, a été maintenue pour les deux années suivantes de la concession (2022 et 2023) en prévision de la réalisation de la voie « Bricomarché » mais aussi d'incertitudes liées à des travaux complémentaires à réaliser, de travaux de remise en état ou de dégradations éventuelles (envahissement gens du voyage, reprises de bordures, etc...).

Honoraires

Le montant total sur ce poste varie à la hausse, de l'ordre de 70 000 € HT par rapport au bilan 2020. Il passe donc de 368 059 € HT à 437 751 € HT.

Cette augmentation correspond notamment aux frais de maîtrise d'œuvre à venir relatifs aux travaux d'aménagement de la phase 4 mais aussi d'honoraires liés à cette dernière (géomètre, CSPS, architecte coordonnateur, diagnostics...).

Frais divers

Le montant total sur ce poste varie à la hausse, de l'ordre de 13 000 € HT par rapport au bilan 2020. Il passe donc de 58 001 € HT à 70 719 € HT. Cette augmentation correspond principalement à des frais de publicités et d'annonces, de reprographies et d'autres dépenses générées par la réalisation des aménagements de la phase 4.

Charges financières

Ce poste reste inchangé par rapport au bilan 2020 (361 957 € HT).

Rémunération

Le montant total sur ce poste varie à la hausse de 7 443 € HT par rapport au bilan 2020. Il passe donc de 965 275 € HT à 972 718 € HT. Cette légère hausse est à mettre en relation avec l'augmentation des recettes de commercialisation et de participations, qui génèrent une évolution de la part variable de la rémunération du concessionnaire.

3.2 RECETTES

Le montant total des recettes s'établit à **18 001 049 € HT**, en augmentation de 1 105 930 € HT par rapport au bilan approuvé. Cet écart est précisé ci-après poste par poste.

Cessions

Le montant total des cessions varie sensiblement à la hausse, en augmentation de l'ordre de 932 000 € HT par rapport au bilan 2020. Il passe donc de 12 512 275 € HT à 13 444 180 € HT. Cette hausse correspond à la cession de nouveaux lots sur une quatrième tranche à venir.

Pour rappel, la recette liée à la vente du terrain CARREFOUR a été décalée de 2021 à 2022, le permis de construire qui a été obtenu le 8 septembre 2020 ayant fait l'objet de deux recours, lesquels ont été rejetés fin 2021.

Les recettes de cession attendues à la signature des actes authentiques sont réparties comme suit selon le rythme de la commercialisation constaté :

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20220622-2022_CT2_258-DE
Date de télétransmission : 27/06/2022
Date de réception préfecture : 27/06/2022

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Cessions	2 %	9 %	11 %	13 %	6 %	38 %	14 %	7 %

Participations

Le montant de la participation de la Métropole reste inchangé. Le dernier versement de 264 332 € est intervenu en 2020.

Par ailleurs, les terrains laissés à l'acquisition d'opérateurs privés sont soumis au versement de participations de ZAC pour financer leur part d'équipements publics.

Les montants des participations, précisés au dossier de réalisation, sont inchangés, à savoir de 66 € HT/m² de surface de plancher pour les activités commerciales et de 34 € HT/m² de surface de plancher pour les activités artisanales et industrielles.

Comme explicité au chapitre 2, une tranche 5 de l'opération va être réalisée par un opérateur privé sur le foncier « Didier ». De ce fait, une participation sera exigible d'un montant prévisionnel de 132 000 € HT, ce qui a pour conséquence d'augmenter d'autant ce poste qui passe de 3 800 119 € HT à 3 932 119 € HT.

Subventions

Ce poste, qui correspond au versement d'une subvention de l'Inrap pour les fouilles archéologiques, reste inchangé par rapport au bilan 2020 (205 491 € HT).

Autres Produits

Ce poste varie à la hausse, de 34 207 € HT par rapport au bilan 2020. Il passe donc de 158 065 € HT à 192 272 € HT. Cette augmentation provient d'un remboursement ENEDIS lié au conventionnement dans le cadre des travaux électriques de la tranche 3.

Produits financiers

Les produits financiers constatés s'élèvent à + 226 988 € HT, soit une augmentation de 7 819 € qui correspond aux produits financiers perçus en 2021 sur le placement de la trésorerie positive de l'opération

3.3 RESULTAT D'EXPLOITATION

Le résultat d'exploitation s'établit à 2 317 295 € HT, identique au résultat de 2020.

Ligne	Intitulé	TVA	Bilan	Réalisé	Fin 2020	2021	2022	2023	2024	2025	Bilan	Ecart
			Approuvé	Total	Année	Année	Année	Année	Année	Nouveau		
	RESULTAT D'EXPLOITATION		2 317 295	-3 766 279	-4 358 831	592 552	4 846 722	694 749	647 068	-104 965	2 317 295	0
	DEPENSES		14 577 824	13 626 954	13 444 075	182 879	322 728	1 310 121	318 987	104 965	15 683 755	1 105 931
1	ETUDES		29 990	29 989	29 989						29 989	-1
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES		4 700 410	4 639 011	4 623 410	15 601	12 000	575 866	7 000		5 233 877	533 467
3	TRAVAUX		8 094 131	7 593 333	7 537 190	56 144	151 909	580 950	210 125	40 425	8 576 743	482 612
4	HONORAIRES		368 059	324 410	314 394	10 016	29 500	49 825	30 288	3 728	437 751	69 692
5	FRAIS DIVERS		58 002	54 719	50 553	4 165	5 000	5 000	5 000	1 000	70 719	12 717
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS											
7	CHARGES FINANCIERES		361 957	309 003	276 997	32 006	28 320	24 634			361 957	0
8	REMUNERATIONS		965 275	676 488	611 541	64 947	95 998	73 846	66 574	59 812	972 718	7 443
	RECETTES		16 895 119	9 860 674	9 085 293	775 431	5 169 450	2 004 870	956 055		18 001 049	1 105 930
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES		12 512 275	5 435 805	4 702 400	733 405	5 169 450	1 938 870	900 055		13 444 180	931 905
2	PARTICIPATIONS		3 800 119	3 800 119	3 800 119			66 000	66 000		3 932 119	132 000
3	SUBVENTIONS		205 491	205 491	205 491						205 491	0
4	AUTRES PRODUITS		158 065	192 272	158 065	34 207					192 272	34 207
5	PRODUITS FINANCIERS		219 169	226 988	219 169	7 819					226 988	7 819
6	REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS FINANCIERMENT			4 950 000	4 950 000			-4 950 000				
	AMORTISSEMENTS		35 621 000	30 671 000	30 671 000			4 950 000			35 621 000	
1	EMPRUNTS (REMBOURSEMENT)		8 421 000	5 471 000	5 471 000			2 950 000			8 421 000	
2	AVANCES (REMBOURSEMENT)		18 800 000	16 800 000	16 800 000			2 000 000			18 800 000	
3	TRESORERIE (SORTIES)		8 400 000	8 400 000	8 400 000						8 400 000	
	MOBILISATIONS		35 621 000	35 621 000	35 621 000						35 621 000	
1	EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)		8 421 000	8 421 000	8 421 000						8 421 000	
2	AVANCES (ENCAISSEMENTS)		18 800 000	18 800 000	18 800 000						18 800 000	
3	TRESORERIE (ENTREES)		8 400 000	8 400 000	8 400 000						8 400 000	
	TRESORERIE				1 141 657	1 550 470	6 030 443	1 775 192	2 422 260	2 317 295	2 317 295	

4. Plan de trésorerie actualisé

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

Pour rappel, il a été sollicité en 2017 une avance de 2 000 000 € à la Métropole, laquelle a été versée en fin d'année 2017. Elle sera intégralement remboursée en 2023, suite à la passation de l'avenant 1 à la convention d'avance délibéré par la Métropole le 07 octobre 2021 et notifié le 03 décembre 2021. Cet avenant a été passé pour les raisons précisées ci-après.

Par ailleurs, la Métropole a accordé, par délibération n° 2015_A237 le 12 novembre 2015, une garantie d'emprunt au profit de la SPLA à hauteur de 80 % pour un prêt souscrit auprès de la Lyonnaise de Banque d'un montant de 8 050 000 euros d'une durée de 5 ans.

Pour rappel, des retards dans la commercialisation de cette opération (COVID 19, CDAC non obtenue ...) ont induit une baisse des recettes prévues pour les années 2020 et 2021 et ont compromis le remboursement de la dernière échéance de cet emprunt. La Lyonnaise de Banque a proposé de proroger la durée de l'emprunt de 3 ans, soit une fin au 15 octobre 2023. Ce report a fait l'objet d'un avenant à la convention de garantie d'emprunt initiale signée le 8 décembre 2015 afin de modifier les caractéristiques financières. Cet avenant a fait l'objet d'une validation en bureau de Métropole le 15 octobre 2020.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20220622-2022_CT2_258-DE
Date de télétransmission : 27/06/2022
Date de réception préfecture : 27/06/2022

5. Planning d'opération

	2019				2020				2021				2022				2023				2024			
	T1	T2	T3	T4																				
Acquisitions foncières																								
Travaux (tranches 1 et 2)																								
Travaux (tranches 3 et 4)																								
Commercialisation (tranches 1 et 2)																								
Commercialisation (tranches 3 et 4)																								

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 la Burlière 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.

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, la commercialisation des trois tranches opérationnelles s'est poursuivie dans le strict respect des décisions du comité de pilotage.

Deux promesses unilatérales de vente ont été signées en 2021 :

Lot	Parcelle	Acquéreur	Surface (m ²)	Prix HT	Date
Zone Artisanale 65€ HT /m ² terrain					
41 à 43	CH 396/397/398/ 408/409 440	EYCO Micro-électronique	5 443	353 795 €	19/01/2021
Zone Commerciale 135€ HT /m ² terrain					
5	CH 344	CARREFOUR Grande distribution	30 695		

Accusé de réception en préfecture
013-200034807-20220622-2022_010_258_021
Date de télétransmission : 27/06/2022
Date de réception préfecture : 27/06/2022

Pour le lot 5, il s'agit du renouvellement de la promesse de vente signée fin 2017.

Trois actes authentiques ont été signés en 2021 :

Lot	Parcelle	Acquéreur	Surface (m ²)	Prix HT	Date
Zone Artisanale 65€ HT /m ² terrain					
39	CH 378	CTS Chauffage climatisation	3 355	218 075 €	12/03/2021
4	CH 400	YANA'OZ CUISINES Conception et pose	3 617	272 555 €	08/04/2021
29 bis	CH 369	EGR Transport routier	3 245	210 925 €	04/05/2021

Il reste à ce jour 1 lot à commercialiser.

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

Pour permettre à la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES de poursuivre ses missions et de faire face aux dépenses à venir, et dans l'attente des recettes définitives provenant de la vente des terrains, le Territoire du Pays d'Aix a versé une avance infra-annuelle de 4 200 000 € de 2012 à 2015. Elle était versée le 1^{er} janvier et remboursée le 31 décembre par la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES. Enfin, pour le même motif indiqué ci-dessus, une dernière avance de 2 000 000 € a été sollicitée et perçue en 2017. Elle sera intégralement remboursée en 2023.

9. Subventions

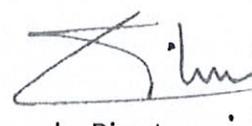
Le montant total de la subvention de la DRAC pour les fouilles archéologiques se monte à 205 491 € et a été versé en totalité en 2018.

10. Rapport sur l'exercice de prérogatives publiques

Dans le courant de l'exercice, l'aménageur n'a pas eu recours à l'exercice de prérogatives publiques.

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_258-DE
Date de télétransmission : 27/06/2022
Date de réception préfecture : 27/06/2022

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 de la Burlière à Trets

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
Gerard BRAMOULLÉ



Signé, le **23 JUIN 2022**

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20220622-2022_CT2_258-DE
Date de télétransmission : 27/06/2022
Date de réception préfecture : 27/06/2022