

2022_CT2_259

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 Bertoire 2 à Lambesc

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_12

■ 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 Bertoire 2 à Lambesc

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

L'opération d'aménagement de la ZAC Bertoire 2 à Lambesc est concédée à la SPLA Pays d'Aix Territoires depuis janvier 2011 pour son aménagement et sa commercialisation. Il s'agit d'une opération de 17ha au total, dont la première tranche a permis de viabiliser 20 lots, soit 5 ha de surfaces cessibles. Elle vise à accueillir notamment des entreprises artisanales et de la petite industrie.

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 réuni une fois en 2021.

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

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20220622-2022_CT2_259-DE
Date de télétransmission : 27/06/2022
Date de réception préfecture : 27/06/2022

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 :

- Poursuite de la commercialisation de la ZAC avec la signature de quatre actes de vente et de quatre promesses de vente.
- Poursuite des études en vue de la réalisation de la tranche 2 de l'opération.
- Signature d'une promesse de vente par la SPLA concernant un terrain situé à l'intérieur de la ZAC afin de faciliter la mise en œuvre de la future tranche 2.
- Suivi des derniers permis de construire en cours d'instruction.

Les dépenses en 2021 sont en deçà des prévisions. En effet, le début des travaux de la tranche 2 a été reporté à fin 2022, début 2023. Aussi, le montant total des charges s'élève à 64 110 €HT, pour un prévisionnel de 344 685 €HT.

Les recettes sont également moins importantes que prévues. En effet, les cessions de plusieurs lots ont été reportées à l'année 2022. Le montant total des recettes s'élève pour 2021 à 622 245 €HT au lieu des 1 116 714 €HT prévus.

Le nouveau bilan prévisionnel reste stable par rapport au CRAC 2020, avec une hausse des recettes de 26 205 € HT liée principalement à l'augmentation des produits financiers de l'opération. Le bilan s'élève en 2021 à 7 861 852 €.

Perspectives 2022

En 2022, la commercialisation de la tranche 1 devrait être achevée avec la signature des derniers actes de vente.

Métropole Aix - Marseille - Provence

Par ailleurs, plusieurs entreprises ont d'ores et déjà fait part de leur vif intérêt pour s'implanter sur la future tranche 2 de la ZAC. Aussi, les études de maîtrise d'œuvre concernant la réalisation de cette tranche 2 pourraient donc être finalisées en 2022 et les travaux de viabilisation lancés début 2023.

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°2005-A320 du Conseil communautaire de la CPA du 8 décembre 2005 déclarant d'intérêt communautaire l'extension de la ZAC du plateau de la Bertoire à Lambesc ;
- La délibération n°2006-A296 du Conseil communautaire de la CPA du 20 octobre 2006 créant la ZAC et approuvant le bilan de la concertation ;
- La délibération n°2008-A077 du Conseil communautaire de la CPA du 26 juin 2008 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC et le programme des équipements publics ;
- La délibération n° 2011-B010 du Bureau communautaire de la CPA du 21 janvier 2011 concédant l'aménagement de la ZAC Bertoire 2 à la SPLA ;
- La délibération n°2013_B466 du Bureau communautaire de la CPA du 7 novembre 2013 approuvant l'avenant n°1 au traité de concession ;
- La délibération n°ECO 006-1190/16/BM du Bureau de la Métropole du 15 décembre 2016 approuvant l'avenant n°2 au traité de concession avec la SPLA Pays d'Aix Territoires ;
- La délibération n°URB 027-3989/18/BM du Bureau de la Métropole du 28 juin 2018 approuvant l'avenant n°3 au traité de concession avec la SPLA Pays d'Aix Territoires ;
- 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 Bertoire 2 ci-joint ;
- L'avis de la Commission Développement économique, emploi et agriculture du 9 juin 2022.

Oùï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Le procès-verbal du Conseil d'Administration de la SPLA Pays d'Aix Territoires du 19 avril 2022 présentant le compte rendu annuel à la Collectivité 2021 de la ZAC de la Bertoire 2 à Lambesc.

Métropole Aix-Marseille-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 de la Bertoire 2 à Lambesc 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 34 500 €.

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.

Article 4 :

Les crédits nécessaires sont inscrits sur l'état spécial du Territoire du Pays d'Aix en section d'investissement : Opération Budgétaire 4581162322, Nature 4581, Fonction 515, AP Di322AP2.

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 DE BERTOIRE 2 A LAMBESC

La ZAC de Bertoire 2 à Lambesc est une opération de 17 ha concédée à la SPLA Pays d'Aix Territoires depuis 2011. La réalisation de cette zone d'activités permettra de créer 12 ha de surfaces cessibles, destinée à accueillir 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 et recettes ont été moins importantes que prévues notamment à cause d'une part, du report du début des travaux de la tranche 2 à fin 2022, début 2023 et d'autre part, du retard pris par certains pétitionnaires dans la conception de leurs projets empêchant la signature d'un acte de vente en 2021.

Le nouveau bilan prévisionnel a légèrement évolué par rapport au CRAC 2020, avec une hausse des recettes de 26 205 €HT liée principalement à l'augmentation des produits financiers de l'opération.

La participation de la Métropole pour l'année 2022 s'élève à 34 500 €, et sera versée après l'approbation du présent CRAC 2021.

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

.....

Question n° 11

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

**ZAC BERTOIRE
LAMBESC**

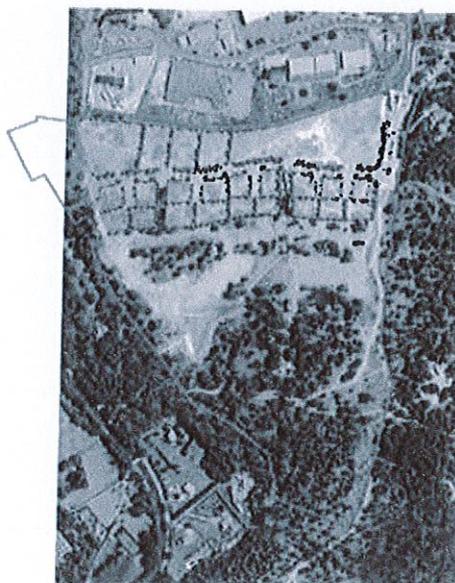
Compte Rendu Annuel à la Collectivité

1. Introduction

Par délibération en date du 21 Janvier 2011, le Bureau de Métropole a décidé, en application des dispositions des articles L.300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, de confier à la SPLA Pays d'Aix Territoires, dans le cadre d'une concession d'aménagement, la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC BERTOIRE 2 dont l'objet est de créer une zone d'activité économique située sur la commune de LAMBESC.

La SPLA Pays d'Aix Territoires a pour objectifs principaux pilotage des études opérationnelles, la viabilisation des terrains à construire et la cession des lots à bâtir.

Conformément au programme arrêté, la SPLA Pays d'Aix Territoires a d'ores et déjà viabilisé une première tranche opérationnelle de plus de 17 ha.



la

le

Evolution du contrat de concession:

- Le 6 décembre 2013, un avenant n°1 au contrat de de concession a été conclu entre le concédant et l'aménageur afin de modifier la valeur du montant de l'apport en nature d'un terrain suite à une modification du POS.
- Le bureau de la Métropole a approuvé, le 26 Avril 2017, un avenant n°2 à la convention d'aménagement qui a prorogé de 2 ans la durée de la concession jusqu'en 2021.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20220622-2022_CT2_259-DE
Date de télétransmission : 27/06/2022
Date de réception-préfecture : 27/06/2022 **1**

- Le bureau de la Métropole a approuvé, le 28 juin 2018, un avenant n°3 qui a prorogé de 3 années supplémentaires la durée de la concession jusqu'en 2024 et qui a ajusté la part fixe de la rémunération de l'aménageur pour les années complémentaires liées à l'avenant n°2 (+ 2 ans) et à l'avenant n°3 (+ 3 ans).

2. Note de conjoncture

La note suivante présente l'état d'avancement de l'opération pour l'année 2021.

⚡ Commercialisation tranche n°1

La commercialisation s'est poursuivie dans le strict respect des décisions du Comité de pilotage.

En 2021 :

⇒ 4 actes de vente ont été signés :

- TMP (BTP) lot n°12
- ABRAIPRO (déraisation BIO) lot n°15 bis
- AZ COMMUNICATION (Télécom) lot n°17
- SCMVERO'S (kinésithérapeute pilate) lot 22 bis

⇒ 4 promesses de ventes ont été signées :

- ID FAC (comptable, location locaux) lot n°13 bis
- SOLABLE SA (énergie renouvelable) lot n°15
- ECR (fermetures automatisées) lot n°19
- JARDINS DE CABRIERES (paysagiste) lot n°19 bis

L'état de la commercialisation de la tranche 1 à la fin 2021 est le suivant :

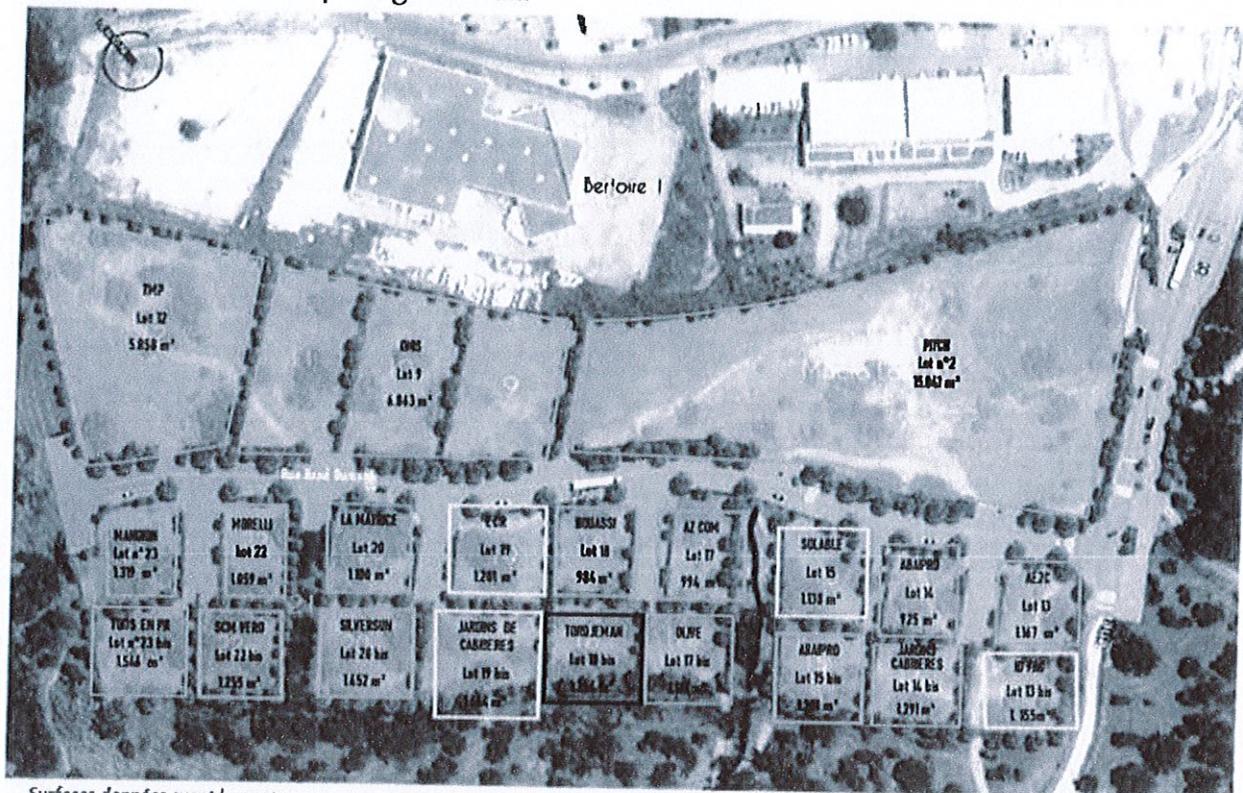
	Nom	Activités	surface	avancement
1 à 8	PITCH	promoteur	14 823	Acte signé le 03/09/2015
9 à 11	ONIS	isolant pipe line	6 863	Acte signé le 17/09/2019
12	TMP	BTP	5 858	Acte signé le 22/12/2021
13	AE2C	expert comptable	1 010	Acte signé le 21/11/2017
13 bis	AE2C ID FAC	expert comptable	1 155	promesse de vente signée le 29/02/2021
13 ter	AE2C ID FAC	expert comptable	157	Acte signé le 22/07/2019
14	ABAIPRO	dératation bio	925	Acte signé le 19/05/2015
14 bis	JARDINS DE CABRIERE	paysagiste	1 291	Acte signé le 26/10/2017
15	SOLABLE SA	énergie renouvelable	1 128	promesse de vente signée le 14/04/2021
15 bis	ABAIPRO	dératation bio	1 301	Acte signé le 29/12/2021
17	AZ COMMUNICATION	réseau télécom	994	Acte signé le 02/09/2021
17 bis	OLIVE	ferronnerie	1 131	Acte signé le 21/11/2017
18	BOUASSI	prothésiste dentaire	984	Acte signé le 05/04/2019
18 bis	TORDJEMAN	garagiste	1 254	OPTION
19	ECR	fermetures automatisées	1 201	promesse de vente signée le 30/09/2021
19 bis	JARDINS DE CABRIERES	paysagiste	1 664	promesse de vente signée le 12/10/2021
20	LA MATRICE	mécanique de précision	1 100	Acte signé le 21/09/2017
20 bis	SILVERSUN	photovoltaïque	1 652	Acte signé le 30/04/2020
22	S. MORELLI	domotique	1 059	Acte signé le 26/09/2017
22 bis	SCM VERO	kinésithérapeute pilate	1 255	Acte signé le 15/04/2021
23	M. MANGION	formation pisciniste	1 319	Acte signé le 22/03/2018
23 bis	TOITS EN PROVENCE	charpentier	1 546	Acte signé le 28/11/2017

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20220622-2022_CT2_259-DE
Date de télétransmission : 27/06/2022
Date de réception préfecture : 27/06/2022

2

En 2021, il reste 1 lot non attribué sur la tranche 1 le lot n°18 bis.

Néanmoins, une option a été enregistrée pour la société POLE AUTOMOBILE TORDJEMAN qui sera présentée au comité de pilotage en 2022.

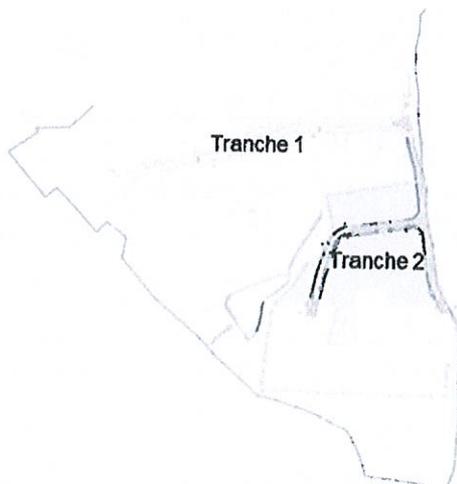


Surfaces données avant bornage



Programme d'une deuxième tranche d'aménagement

La SPLA Pays d'Aix territoires a présenté au comité de pilotage du 16 octobre 2020 le dossier niveau AVP d'une deuxième tranche d'aménagement. Un phasage a été élaboré permettant dans un premier temps la commercialisation d'environ 13 lots de 1.100 m² moyen.



Parallèlement à ce travail, la société TECHNAMM (fabricant de véhicules spéciaux et militaires), déjà implantée sur Lambesc, a sollicité la SPLA Pays d'Aix Territoire ; elle envisage d'acquies un terrain de

Agence de réception en préfecture
013-200054807-20220622-2022_CT2_259-DE
Date de télétransmission : 27/06/2022
Date de réception préfecture : 27/06/2022

15.000 m² dans la tranche 2 de la ZAC afin de répondre à un besoin de croissance lié à de nouveaux contrats avec l'armée.

Le comité de pilotage du 26 juillet 2021 a été informé. Il a demandé à la SPLA Pays d'Aix Territoires de d'étudier les adaptations techniques de l'opération qui seraient nécessaires pour répondre à ce besoin foncier, qui n'est pas sans conséquence sur la conception de l'opération.

Plusieurs hypothèses techniques ont été étudiées durant l'année 2021. Néanmoins, préalablement à toutes décisions et afin de proposer une localisation, qui concilie les intérêts économiques de l'opération avec les contraintes de Technamm, une rencontre sera organisée entre la Métropole, la Ville de Lambesc, la SPLA Pays d'Aix Territoires et la Société Technamm. Cela permettra de préciser les besoins à court et long terme de Technamm (m² bâtis, stockage de véhicules ...) ainsi que les contraintes éventuelles d'exploitation.

↓ Foncier

Terrain «GIRAUD» :

Une parcelle de terrain appartenant à M. GIRAUD reste à acquérir car elle constitue une emprise foncière commercialisable de la deuxième tranche de la ZAC.

Un accord de vente a été obtenu pour 25.000 € en 2020.

Le comité de pilotage a confirmé son accord pour l'acquisition de ce terrain au prix négocié. La promesse de vente a été signée en fin d'année 2021 et l'acte sera signé début 2022.

Terrain « Lèbre » :

Il reste, dans le périmètre de la ZAC, un foncier non maîtrisé par l'aménageur, qui sera nécessaire d'acquérir pour boucler l'ensemble du programme d'aménagement. Pour mémoire, l'acquisition de ce terrain est conditionnée au solde des successions de multiples héritiers du propriétaire décédé.

De nombreux héritiers ont été identifiés et ont d'ores et déjà donné procuration de vente. Ce long travail engagé se poursuivra encore en 2022 ; l'ensemble n'ayant pas été réuni.

↓ Contentieux Epoux MATHIEU

Suite à la réalisation des travaux d'aménagement du Chemin du Vallon Rouge (phase 1), des riverains, les époux MATHIEU, ont saisi le tribunal administratif sollicitant une expertise pour deux motifs :

- Préjudice de vue et perte de valeur vénale de leur terrain,
- Désordre subi en limite de propriété (détérioration de clôture).

Le tribunal a rendu son jugement le 19 Juin 2020 condamnant conjointement la SPLA Pays d'Aix Territoires et la Métropole à reprendre la clôture détériorée.

Le tribunal a rejeté le préjudice de vue et la perte de valeur du terrain.

Conformément à cette décision, la SPLA Pays d'Aix Territoires a exécuté les travaux de clôture durant l'été 2020 dans le strict respect de la décision du juge (coût 5.000 €).

Pour autant, les époux MATHIEU ont interjeté appel du jugement concernant le préjudice de vue (décision notifiée par la cour administrative d'appel le 29 Septembre 2020).

La SPLA Pays d'Aix Territoires et Métropole ont confié la défense leurs avocats. Le dossier est en d'instruction en 2021 auprès de la cours d'appel.

Perspectives

- Le DCE de la tranche 2 sera finalisé en 2022 et les travaux de viabilisation correspondants seront programmés (en fonction des décisions qui seront prises concernant l'implantation de la société TECHNAMM).
- La commercialisation de la tranche 2 sera engagée.
- Le jugement d'appel du contentieux avec les Epoux MATHIEU devrait être rendu courant 2022.

Réalisation 2021

		prévision	réalisé	
Ligne	Intitulé	2021	2021	Ecart
	DEPENSES	344 685	64 110	-280 575
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	25 675	369	-25 306
3	TRAVAUX	242 395	16 020	-226 375
4	HONORAIRES	29 500	5 490	-24 010
5	FRAIS DIVERS	3 000	300	-2 700
8	REMUNERATIONS	44 115	41 931	-2 184
	RECETTES	1 116 714	622 245	-494 469
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	1 082 214	561 640	-520 574
2	PARTICIPATIONS	34 500	34 500	0
4	AUTRES PRODUITS		17 964	17 964
5	PRODUITS FINANCIERS		8 141	8 141

DEPENSES

- ACQUISITIONS ET FRAIS LIES :

Les dépenses de l'exercice 2021 concernent uniquement la taxe foncière 369 €.

Les dépenses d'acquisition sont moindres que les prévisions du bilan, écart de - 25 306 €. En effet, cet écart correspond au montant de l'acquisition du terrain Giraud, dont l'acte sera signé au premier trimestre 2022.

- TRAVAUX :

Les dépenses de l'exercice 2021, 16 020 €, concernent des déplacements de compteurs ENEDIS. Les dépenses de travaux de la deuxième tranche sont décalées à partir de fin 2022 ce qui explique l'écart entre les prévisions et le réalisé soit - 226 375 €.

- HONORAIRES :

Les dépenses de l'exercice 2021 concernent principalement les frais d'avocat et les honoraires d'architecte coordinateur. Les dépenses d'honoraires sont corrélées avec le montant des travaux. La viabilisation de la tranche 2 étant décalée en fin 2022, les dépenses d'honoraires sont donc moindres que les prévisions ce qui explique l'écart -24 010 €.

- FRAIS DIVERS :

En 2021, seulement 300 € ont été enregistrés en frais divers correspondant aux travaux de reprise du panneau de commercialisation tombé pendant un fort épisode venteux. Aucune autre dépense n'a été nécessaire ce qui explique l'écart de - 2 700€.

- REMUNERATIONS:

En 2021, seule part variable de la rémunération de 0,7% indexée sur le montant des recettes est ajustée ce qui explique l'écart de - 2 184 €.

RECETTES

- CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES

Les recettes de cession constatées pour l'exercice 2021, 561 640 €, sont moindres que les prévisions du bilan de l'année précédente, 1 082 214 €. Cette différence s'explique par le fait que la commercialisation de la tranche deux est repoussée en 2022.

- PARTICIPATIONS :

C'est la participation du concédant. Aucun écart en 2021.

- AUTRES PRODUITS

Ils correspondent en 2021 à la conservation des indemnités d'immobilisation versées par la société GEORGES V lot 15 et par la société SOLAIRVIE lot 12 qui n'avaient pas poursuivies l'acquisition de leur lot après signature des promesses de vente.

Ces produit non prévisionnés ont été enregistrés en 2021 ce qui explique l'écart de +17 964 €.

- PRODUITS FINANCIERS :

Les produits financiers constatés annuellement sont, pour l'année 2021, de 8 141 €

3. Bilan prévisionnel, Plan de trésorerie et planification de l'opération

La note suivante présente le commentaire financier du bilan prévisionnel et du plan de trésorerie. Elle expose également la planification de l'opération.

Ligne	Intitulé	Bilan	Réalisé	Fin 2020	2021	2022	2023	2024	Bilan	
		Approuvé	Total	Année	Année	Année	Année	Au delà	Nouveau	Ecart
	RESULTAT D'EXPLOITATION	35 957	153 138	-404 997	558 135	-153 302	-1 611 687	1 673 914	62 063	26 106
	DEPENSES	7 799 790	3 824 904	3 760 794	64 110	592 872	2 167 847	1 214 365	7 799 789	
1	ETUDES									
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	836 326	750 889	750 520	369	25 306	60 131		836 326	
3	TRAVAUX	6 065 315	2 448 940	2 432 920	16 020	500 000	2 016 375	1 100 000	6 065 315	
4	HONORAIRES	306 923	184 358	178 868	5 490	23 231	47 491	51 843	306 923	
5	FRAIS DIVERS	33 386	23 340	23 040	300	3 500	2 000	4 546	33 386	
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS									
7	CHARGES FINANCIERES	17 840	17 839	17 839					17 839	
8	REMUNERATIONS	540 000	399 538	357 606	41 931	40 835	41 650	57 977	540 000	
	RECETTES	7 835 747	3 978 042	3 355 797	622 245	439 570	555 960	2 888 280	7 861 852	26 105
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	6 420 000	2 639 690	2 078 050	561 640	405 070	521 460	2 853 780	6 420 000	
2	PARTICIPATIONS	1 255 000	1 151 500	1 117 000	34 500	34 500	34 500	34 500	1 255 000	
3	SUBVENTIONS									
4	AUTRES PRODUITS	100 817	118 781	100 817	17 964				118 781	17 964
5	PRODUITS FINANCIERS	59 930	68 071	59 930	8 141				68 071	8 141
6	REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS									
	FINANCEMENT		1 825 000	1 825 000				-1 825 000		
	AMORTISSEMENTS	19 443 000	17 618 000	17 618 000				1 825 000	19 443 000	
1	EMPRUNTS (REMBOURSEMENT)	3 738 000	3 738 000	3 738 000					3 738 000	
110	Remboursement emprunt	750 000	750 000	750 000					750 000	
113	Remboursement Ligne Trésorerie	2 988 000	2 988 000	2 988 000					2 988 000	
2	AVANCES (REMBOURSEMENT)	11 305 000	9 480 000	9 480 000				1 825 000	11 305 000	
3	TRESORERIE (SORTIES)	4 400 000	4 400 000	4 400 000					4 400 000	
	MOBILISATIONS	19 443 000	19 443 000	19 443 000					19 443 000	
1	EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)	3 738 000	3 738 000	3 738 000					3 738 000	
110	Encasement emprunt	750 000	750 000	750 000					750 000	
113	Encasement Ligne Trésorerie	2 988 000	2 988 000	2 988 000					2 988 000	
2	AVANCES (ENCAISSEMENTS)	11 305 000	11 305 000	11 305 000					11 305 000	
3	TRESORERIE (ENTREES)	4 400 000	4 400 000	4 400 000					4 400 000	
	TRESORERIE			1 492 169	2 033 591	1 824 836	213 149	62 063	62 063	

> Dépenses :

Le montant total des dépenses est arrêté à 7 799 789 € inchangé par rapport au dernier bilan.

Acquisitions et frais liés

Aucune modification sur le montant de ce poste : 836 326 €.

Travaux

Aucune modification sur le montant total de ce poste : 6 065 315 €

Les dépenses de viabilisation de la deuxième tranche opérationnelle estimées prévisionnellement à 2 540 000 € sont reportées en fin d'année 2022 et en 2023 dans l'attente des décisions du comité de pilotage concernant la commercialisation d'un macro lot de l'opération pour la société TECHNAMM.

Les travaux de la tranche 3, estimés à 1 100 000€, sont programmés au-delà de 2024.

Honoraires

Aucune modification sur le montant total de ce poste : 306 923 €

Les dépenses d'honoraires prévisionnelles qui n'ont pas été réalisées sont reportées sur les années 2022 et 2023.

Frais divers

Aucune modification sur le montant total de ce poste : 33 387 €

Charges financières

Poste inchangé à 17 839 € qui correspond aux coûts de l'emprunt de 750 000 € remboursés en 2020 et des lignes de trésorerie mobilisées antérieurement et remboursées depuis.

Rémunérations

Ce poste est inchangé à 540 000€.

Seule la répartition annuelle de la part variable de 0,7% du montant des recettes est ajustée pour se corréliser au rythme de la commercialisation.

> Recettes :

Le montant total des recettes s'établit à 7 861 852 € en augmentation par rapport au dernier bilan.

Cessions de terrains

Le montant total des cessions inchangé à 6 420 000 € HT.

La commercialisation et les prévisions détaillées pour la 1^{ère} tranche jusqu'en 2022 sont les suivantes :

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20220622-2022_CT2_259-DE 7
Date de télétransmission : 27/06/2022
Date de réception préfecture : 27/06/2022

commercialisation 1ère tranche					
Lots n°	Nom	constatée fin 2019	2020	2021	2022
1 à 8	PITCH	889 380,00			
9 10 11	ONIS	411 780,00			
12	TMP			351 480,00	
13	AE2C	70 700,00			
13 bis	AE2C ID FAC				80 850,00
13 ter	AE2C	20 000,00			
14	ABAIPRO	64 750,00			
14 bis	JARDINS DE CABRIERE	71 005,00			
15	SOLABLE SA				79 660,00
15 bis	ABAIPRO			71 555,00	
17	AZ COMMUNICATION			69 580,00	
17 bis	OLIVE	62 205,00			
18	BOU ASSI	68 880,00			
18 bis	option TORDJEMAN				68 970,00
19	ECR				84 070,00
19 bis	JARDINS DE CABRIERE				91 520,00
20	LA MATRICE	77 000,00			
20 bis	SILVERSUN		90 860,00		
22	MORELLI	74 130,00			
22 bis	SCM VERO'S			69 025,00	
23	MANGION	92 330,00			
23 bis	TOITS EN PROVENCE	85 030,00			
TOTAL		1 987 190,00	90 860,00	561 640,00	405 070,00

La répartition pour les trois tranches de commercialisation est la suivante :

	Fin 2020	2021	2022	2023	2024 et au-delà
Tranche 1	68 %	18 %	14 %		
Tranche 2				25 %	75 %
Tranche 3					100%

Participations

Ce poste est inchangé à 1 255 000€.

Il correspond à la participation du concédant.

La participation du concédant est répartie annuellement.

Produits financiers et produits divers

Les produits financiers constatés annuellement sont, pour l'année 2021, de 8 141 €.

Les produits divers pour 2021, 17 964 €, correspondent à la conservation de l'indemnité d'immobilisation versées par la société GEORGES V lot 15 et par la société SOLAIRVIE lot 12 qui n'avait pas poursuivie l'acquisition de leur lot après signature de d'une promesse de vente.

>Financement

Conformément à la convention de participations, le concédant a versé à l'opération une avance de trésorerie de 1 825 000 €. Cette avance sera remboursée en fin d'opération.

Conclusions

Les dépenses de l'opération qui s'établissent à 7 799 789 € sont inchangées par rapport au dernier bilan. Les recettes qui s'établissent à 7 861 852 € sont en augmentation de + 26 105 €. Cette augmentation s'explique par l'enregistrement des produits financiers + 8 141 € et par l'augmentation des produits divers (conservation des indemnités d'immobilisations lot 15 et 12) soit 17 964 €.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20220622-2022_CT2_259-DE 8
Date de télétransmission : 27/06/2022
Date de réception préfecture : 27/06/2022

Le résultat d'exploitation est positif de 62 063 € en augmentation de + 26 106 € par rapport au dernier bilan.

Trésorerie

Avec les hypothèses d'échéancier de recettes et de dépenses décrites ci-dessus il n'y a pas de nécessité de contracter d'emprunt ni de mobiliser d'avance supplémentaire du concédant d'ici la fin de la concession.

	Fin 2020	2021	2022	2023	2024
	Année	Année	Année	Année	Au delà
TRESORERIE	1 492 169	2 033 591	1 824 836	213 149	62 063

4. Démarche environnementale

Concernant l'aménagement privé, la démarche environnementale est encadrée par le Cahier des Charges de Cession des Terrains de ZAC qui s'impose à chaque acquéreur. Les prescriptions environnementales sont contenues dans l'article 15/ *prescriptions d'aménagement des lots et implantation des constructions*, ainsi que dans l'article 16/ *économie d'énergie dans les bâtiments*. En complément, le guide de qualité environnementale établi par la Métropole est annexé. Le contrôle du respect des mesures s'effectue lors de l'instruction des permis et à la conformité.

Concernant l'aménagement public, la SPLA Pays d'Aix Territoire a mis en œuvre :

- une opération permettant de produire une urbanisation économe en foncier favorisant la mise en valeur des espaces naturels qui structurent le site,
- un système de noues et bassins de rétention qui favorise l'infiltration dans le sol des eaux récoltées,
- un éclairage à LED des voiries permettant l'économie d'énergie,
- la plantation d'essences végétales méditerranéennes peu consommatrices d'eau. *

5. Acquisitions / cessions

Acquisitions :

Aucune acquisition en 2021.

Cessions :

En 2021, 4 actes de vente ont été signés.

Acquereurs			Terrain			Acte de Vente
Lots	CO	Nom	surface	prix m ²	Prix Total	Date
12	1036	TMP	5 858	60	351 480 €	22/12/2021
15 bis	1108	ABAIPRO	1 301	55	71 555 €	29/12/2021
17	1042	AZ COMMUNICATION	994	70	69 580 €	02/09/2021
22 bis	1100	SCM VERO'S	1 255	55	69 025 €	15/04/2021

6. Bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances de trésorerie

Convention d'avance de trésorerie

- Le Bureau de la Métropole a approuvé en décembre 2016 une convention d'avance de trésorerie remboursable de 1 000 000€ afin de couvrir les besoins et déficits ponctuels de trésorerie de l'opération.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20220622-2022_CT2_259-DE
Date de télétransmission : 27/06/2022
Date de réception préfecture : 27/06/2022

9

- Un avenant n°1 à cette convention a été approuvée le 17 juillet 2017 augmentant l'avance à 1 825 000 € remboursable le 1^{er} mars 2021.
- Un avenant n°2 à la convention d'avance du 05 mars 2021 a reporté l'échéance de remboursement de l'avance de trésorerie à la fin de la concession, soit au 1^{er} mars 2024.

7. Subventions

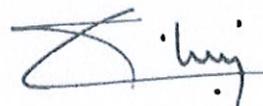
Aucune subvention n'a été sollicitée sur cette opération.

8. Rapport sur l'exercice des prérogatives publiques

Dans le courant de l'exercice 2021, la SPLA n'a pas fait exercer 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_259-D10
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 Bertoire 2 à Lambesc

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_259-DE
Date de télétransmission : 27/06/2022
Date de réception préfecture : 27/06/2022