

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 10 AVRIL 2019

.....

**15 - Métropole Aix Marseille Provence - Territoire du Pays d'Aix - Saint Estève Janson
Concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC des Vergeras**

Compte-rendu annuel à la collectivité 2018

1. NOTE DE CONJONCTURE

La concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC des Vergeras a été notifiée par la Communauté du Pays d'Aix à la SPLA Pays d'Aix Territoires le 20 novembre 2013.

Cette opération s'inscrit dans une démarche « haute qualité environnementale » aménagement, labélisée par CERTIVEA, zone d'activités 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 paysager et utilisation de l'eau brute d'arrosage du canal de Peyrolles.

En 2015, la SPLA a dû contracter un emprunt de 1 700 000 € encaissé en 2016, afin de couvrir les besoins en trésorerie pour toute la durée de l'opération car l'avance de trésorerie prévue pour l'année 2016 n'a pu être versée.

Cet emprunt ayant généré des frais financiers, la Métropole a augmenté sa participation de 40 000 € pour l'année 2015 par avenant n° 1 au traité de concession, notifié le 9 septembre 2015.

Du fait de l'augmentation du coût prévisionnel des travaux après modification du projet, par avenant n°2, notifié le 16 décembre 2016, la participation financière du concédant a augmenté de 40 000 € pour l'année 2016 et par un apport en nature des terrains appartenant à la Métropole Aix Marseille Provence d'une valeur de 412 054 €.

Un avenant n°3, notifié le 15 mars 2017, 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.

Durant l'année 2018, les actions suivantes ont été menées :

▪ **Administratif :**

- Constitution du dossier démarche HQE aménagement phase 5 / étape 2 (mise en œuvre – réalisation des espaces publics) avec le BET EODD environnement et renouvellement de la certification HQE par CERTIVEA suite à l'audit qui s'est déroulé le 7 décembre 2018
- Elaboration d'un livret de sensibilisation à l'attention des usagers : aménagements des lots (stationnements, espaces verts), performance énergétique des bâtiments, consommations eau, électricité, gestion des eaux pluviales, mobilité et déplacements..., entretien espaces verts, déchets, tri, ...

▪ Commercialisation :

- 2 dossiers, présentés au conseil de territoire du 8 février 2018, ont été agréés :
 - lot 14 : Provence Azur Funéraire – promesse de vente signée le 19 février 2019 (1525 m² – 69 869 €)
 - lot 15 : Manu Bois Création (ébéniste d'art) qui a renoncé à son projet : pas de financement bancaire
- 6 candidatures pour l'achat de lots ont été examinées lors du comité de pilotage du 17 avril 2018:
 - 4 entreprises ont été retenues mais n'ont pas donné suite ultérieurement
 - Lot 1 : proposition d'un appel à projet (2337 m² – 121 035 €)
 - Lot 7 : Atelier Renaissance (restauration bâtiment ancien) : entreprise agréée en conseil de territoire le 21 juin 2018 – (2103 m² – 96 340 €)
- 3 candidatures pour l'achat de lots ont été examinées lors du comité de pilotage du 30 novembre 2018 :
 - Lot 13 : la société Pu's Production a été retenue et agréée en conseil de territoires le 27 février 2019 mais s'est désisté par la suite
 - Lot 10 : M&T BAT (menuiserie PVC) - option
 - Lot 18 : société FIGEST (siège social – concession automobile) agréée en conseil de territoire le 27 février 2019 – promesse de vente signée le 14 mars 2019 (3616 m² – 162 720 €)

▪ Procédures et aspect technique :

- les travaux d'aménagement des espaces publics : voiries, réseaux, espaces verts, ont démarré le 19 juin 2017
- la réception et fin des travaux a eu lieu le 26 juillet 2018 avec levée des réserves en cours
- les marchés initiaux s'élevaient à :
 - pour le lot n°1 : Terrassements et Réseaux divers à l'entreprise COLAS Midi Méditerranée pour un montant de 1 423 174,37 € HT
Un avenant a été signé le 18 juillet 2018 augmentant le montant des travaux du lot n°1 de 59 803,72 € HT, arrétant le marché à 1 482 978,09 € HT.
 - pour le lot n°2 : Espaces verts à l'entreprise CALVIERE pour un montant de 82 846,52 € HT

Le coût des travaux est resté dans l'enveloppe budgétaire prévisionnelle soit 1 807 225 € HT (CRAC 2017).

2. PERSPECTIVES 2019

- Poursuite de la commercialisation
- 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).

- Lancement de l'appel à projets sur le lot n°1 (2357 m²) pour une opération / promotion de qualité – prioriser l'implantation d'artisans PME/TPE

3. COMMENTAIRES DU BILAN

Le point de la situation étant établi, il y a lieu de présenter le bilan financier.

Les montants totaux des dépenses et des recettes demeurent quasiment inchangés par rapport au bilan approuvé : 2 743 114 € en dépenses et 2 793 840 € en recettes.

Le bilan fait apparaître un montant total de dépenses cumulées réalisées de 2 455 539€ et un montant total de recettes de 645 000€. Cela s'explique par le fait que tous les travaux d'aménagements des réseaux, dessertes et espaces verts ont été réalisés en 2017 et 2018 alors que les premières recettes de commercialisation ne sont pas encore perçues.

Les répartitions ont été actualisées comme suit :

- Le résultat d'exploitation fait apparaître un solde positif de 50 726 avec un montant total des dépenses de 2 743 114 € HT et de recettes de 2 793 840 €
- La rémunération de l'aménageur représente 139 000 €
- La participation du concédant est constituée :
 - Par le versement d'une participation compensatoire de 40 000 € par an
 - En 2016, par l'apport du foncier pour une valeur de 412 054 €,
 - En 2017, par le versement d'une subvention du conseil départemental, attribuée à la Métropole au titre du dispositif d'aides aux zones d'activités d'un montant de 110 000 € : un tiers versé en 2017 soit 36 666 € et deux tiers en fin d'opération soit 73 334 €
- Le prix de cession des terrains représente 1 875 500 € de recettes

AVANCE DE TRESORERIE

Une convention d'avance de trésorerie budgétaire d'un montant de 600 000 €, versée en 2017 et remboursable en fin d'opération en 2023 a été signée le 2 mars 2017 entre la Métropole Aix Marseille Provence et la S.P.L.A. "Pays d'Aix Territoires" pour compenser les besoins en trésorerie.

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

En effet, l'opération se situant dans un contexte où la commercialisation est difficile et aléatoire, les cessions ne démarreront qu'en 2019, les travaux de viabilisation se terminent début 2018 et le premier remboursement du prêt est prévu en janvier 2019.

De ce fait, un avenant n°1 à la convention d'avance de trésorerie budgétaire dont l'objet est de porter le montant de l'avance à 1 000 000 d'euros, a été notifié le 1^{er} août 2017 entre la Métropole Aix Marseille Provence et la S.P.L.A. "Pays d'Aix Territoires". L'avance de trésorerie d'un montant de 400 000 € a été versée en 2017.

LCL2 Zac des Vergeras
CRAC 2018

Ligne	Intitulé	Bilan		2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023		Bilan		
		Approuvé	Réalisé	Fin	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Nouveau	Nouveau
	RESULTAT D'EXPLOITATION	45 944	-1 810 533	-521 500	-1 289 012	221 855	579 450	352 290	497 300	352 290	210 324	50 726	2 743 114	2 743 114						
	DEPENSES	2 743 454	2 465 524	1 122 084	1 333 455	1 183 125	60 930	37 740	42 681	37 740	28 510	2 743 114	2 743 114							
1	ETUDES	45 144	45 144	45 144	300															45 144
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	418 461	418 761	418 461	1 281 751															418 761
3	TRAVAUX	1 807 225	1 776 582	484 800	1 281 751	30 688														1 807 225
4	HONORAIRES	172 771	56 178	76 413	19 766	35 742														172 770
5	FRAIS DIVERS	70 000	19 360	12 988	368	15 000														69 961
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS																			
7	CHARGES FINANCIERES	50 652	38 212	19 172	19 040	19 040														50 652
8	REVENUS	139 000	67 350	55 100	12 250	17 660														139 000
	RECETTES	2 789 336	645 006	600 564	44 442	300 000	640 000	300 000	540 000	300 000	228 834	2 789 336	2 789 336							
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMOBILIES	1 875 500				300 000														1 875 500
2	PARTICIPATIONS	882 054	608 720	588 720	40 000	40 000														882 054
3	SUBVENTIONS																			
4	AUTRES PRODUITS																			
5	PRODUITS FINANCIERS	31 844	36 286	31 844	4 442															36 286
6	REVENUS FINANCIERS PREFINANCEMENTS																			
	FINANCEMENT		2 700 000	2 700 000																
	AMORTISSEMENTS	4 400 000	1 700 000	1 700 000																4 400 000
1	EMPRUNTS (REBOURSEMENT)	1 700 000	1 600 000	1 600 000																1 700 000
2	AVANCES (REBOURSEMENT)	2 600 000	1 600 000	1 600 000																2 600 000
3	TRESORERIE (SORTIES)	100 000	100 000	100 000																100 000
	REBILANSATIONS	4 400 000	4 400 000	4 400 000																4 400 000
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 (ENTRES)	100 000	100 000	100 000																100 000
	TRESORERIE																			
	Dépenses TTC	3 168 469	2 842 771	1 248 958	817 830	765 544	884 994	765 544	1 042 314	1 144 604	50 727	50 727	50 727							50 727
	Recettes TTC	3 227 165	646 006	600 564	1 588 808	194 412	66 410	194 412	45 750	41 570	31 000	3 168 008	3 168 008							3 168 008
	TRESORERIE PERIODE	68 672	817 830	1 855 832	-1 078 000	-52 286	129 450	-52 286	147 300	102 290	-1 058 877	50 727	50 727							50 727
	TRESORERIE CL.MULL				817 830	765 544	884 994	765 544	1 042 314	1 144 604	50 727	50 727	50 727							50 727

Les membres du Conseil d'Administration approuvent 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
Jean-Louis VINCENT