

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU
CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 10 AVRIL 2019**

.....

**17 - Métropole Aix Marseille Provence - Territoire du Pays d'Aix - Ville de Trets
Concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC BURLIERE**

Compte-Rendu Annuel à la Collectivité - Année 2018

1/ Note de synthèse

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 (désormais 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.

Cette concession d'aménagement a fait l'objet de l'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.

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.

L'année 2018 a vu la réalisation de la première tranche de travaux (viabilisation de 29 lots) et de la deuxième tranche de travaux (7 lots), les études de la troisième tranche (9 lots) et la poursuite de la démarche de cession de lots. A noter que la troisième tranche comptait initialement 6 lots. Suite à une optimisation foncière des terrains proches du bassin de rétention Nord, 3 lots complémentaires peuvent être viabilisés.

La SPLA Pays d'Aix Territoires a aussi 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. De même, le terrain DER BOGHOSIAN (ZADIKIAN) côté RD6 a fait l'objet d'une signature d'acte authentique le 17 juillet 2018 (parcelle CH 384 de 60 m² : 8 000 €).

En termes de procédures et d'aspects techniques, il est à souligner les éléments suivants :

- Le rapport de fouilles archéologiques de la première tranche remis au Service Régional de l'Archéologie (SRA) en novembre 2017 a été jugé conforme en novembre 2018.
- Les fouilles des deuxième et troisième tranches de diagnostic archéologique ont été réalisées et le rapport est en cours de rédaction par l'INRAP.
- La consultation d'entreprises pour la première tranche a permis de retenir le groupement d'entreprises COLAS/GUINTOLI pour le lot 1 (VRD) pour un montant de 3 791 572,97 € HT, et l'entreprise CALVIERE pour le lot 2 (Espaces verts) pour un montant de 59 435,95 € HT.

Un avenant n°1, ayant pour objet la réalisation de la deuxième tranche et la prolongation des délais, a été signé le 07 avril 2017 portant le marché du lot 1 à 4 683 326,75 € HT. Un avenant n°2, ayant pour objet de modifier la répartition des sommes entre les membres du groupement prévue au marché initial, a été signé le 30 mai 2018. Un avenant n°3, ayant pour objet de prendre en compte des travaux modificatifs, des travaux supplémentaires et d'allonger les délais d'exécution, a été signé le 05 novembre 2018, portant le marché à 4 756 045,47 € HT.

- Les travaux de VRD de la tranche 1 ont été réceptionnés le 14 février 2018 et les travaux de la tranche 2 le seront en 2019.
- 14 promesses de vente et 5 actes authentiques ont été signés.

Les perspectives

Les perspectives pour l'année 2019 sont les suivantes :

- Compléter la maîtrise foncière par l'acquisition d'une partie du terrain BRICOMARCHE.
- Réceptionner les travaux d'aménagement de la 2^{ème} tranche.
- Finaliser les études de projet de la 3^{ème} tranche et réaliser les travaux.
- Poursuivre 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.

2/ Compte Rendu Annuel à la Collectivité

Ce point de situation étant fait, il y a lieu de présenter le bilan prévisionnel pour l'année 2018 par rapport à celui approuvé en 2017.

DEPENSES

Études

Le montant total des études reste inchangé.

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...

L'année 2018 a vu l'acquisition suivante :

Parcelle	Vendeur	Surface (m ²)	Prix HT	Date
CH 384	DER BOGHOSSIAN	60	8 000 €	17/07/2018

Le montant total sur ce poste est augmenté par rapport au bilan 2017 (+ 82 133 € HT). Il passe de 4 607 447 € HT à 4 689 580 € HT. Cela provient d'une provision pour le règlement des taxes foncières. Ce poste devrait être amené à diminuer si les cessions de terrains se déroulent dans un laps de temps plus court qu'envisagé.

A noter qu'une provision a été maintenue pour l'acquisition du foncier de Bricomarché.

Travaux

Le montant total des travaux varie à la baisse, de l'ordre de 906 000 € par rapport au bilan 2017. Il passe donc de 9 000 000 € HT à 8 094 131 € HT.

Cette baisse provient principalement des marchés de travaux où la SPLA Pays d'Aix Territoires a obtenu d'excellents prix suite à la formalisation des avenants 2 et 3 avec l'entreprise COLAS, mais aussi par le fait que l'opération, après la réalisation de la troisième tranche en 2019, approchera de son terme, précisant ainsi les dernières dépenses prévisibles de chantier.

A noter qu'une provision pour aléas a été maintenue pour les trois années suivantes de la concession (2020 à 2022) en prévision 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 des honoraires varie à la baisse, de l'ordre de 74 000 € par rapport au bilan 2017. Il passe donc de 442 181 € HT à 368 057 € HT.

Cette baisse provient principalement du réajustement des frais de maîtrise d'œuvre à l'approche de la fin d'opération. La répartition est rapportée à la planification des travaux.

A noter qu'une provision pour aléas a été maintenue pour les trois années suivantes de la concession (2020 à 2022) en prévision d'incertitudes à mettre en corrélation avec la provision de travaux explicitée ci-dessus.

Frais divers

Ce poste reste sensiblement inchangé par rapport au bilan 2017 (- 503 € HT).

Charges financières

Ce poste reste inchangé par rapport au bilan 2017.

Rémunération

Aucune modification substantielle du montant total n'est à souligner (+ 3 738 € HT). Cette légère augmentation est à mettre principalement en relation avec les trois lots complémentaires à commercialiser sur la troisième tranche. Cela a eu pour conséquence d'augmenter les recettes de commercialisation et par définition une hausse de la rémunération variable liée.

Conclusion pour les charges :

Le montant total des charges prévu est estimé à **14 589 554 € HT**.

Dans le précédent bilan, les charges étaient prévues pour un montant de **15 484 181 € HT**.

Par rapport au CRAC précédent, l'écart constaté pour les charges, de - 894 627 €, provient principalement du réajustement des postes de travaux et d'honoraires, comme expliqué ci-dessus.

RECETTES

Cessions

Comme indiqué précédemment, les trois lots complémentaires de la troisième tranche, couplés à une modification de destination des lots 4 et 4bis (passés en partie commerciale), ont pour conséquence d'augmenter le montant des recettes de l'ordre de 534 000 € HT.

La recette liée à la vente du terrain CARREFOUR a été décalée de 2019 à 2020 en raison du récent recours fait suite à la décision favorable de la CDAC et à l'avis défavorable de la CNAC. Ce dossier doit par conséquent repasser en commission afin d'être validé.

Les recettes de cession attendues à la signature des actes authentiques sont de 12 523 195 € HT réparties comme suit selon le rythme de la commercialisation constaté :

	2017	2018	2019	2020	2021	2021
Cessions	2 %	10 %	27 %	46 %	7 %	9 %

A noter que six promesses unilatérales de vente ont été signées en 2018 pour un montant total d'indemnité d'immobilisation de 148 135,50 € (ces montants ne ressortent pas dans le résultat d'opération du CRAC mais sont pris en compte dans le solde de trésorerie) :

Lot	Acquéreur	Surface (m ²)	Prix HT	Mont. indemnité	Date
18	MAISON MANON OLISY Constructeur	1 424	192 240 €	19 224 €	08/02/2018
19	GENERATION B HUC magasin BIO	1 639	221 265 €	22 126,50 €	15/05/2018
23	NORAUTO Garage automobile	2 580	348 300 €	34 830 €	28/01/2018
36	PINTORE Electricité	2 580	167 700 €	16 770 €	08/11/2018
37	MGP Véhicules récréatifs	1 947	126 555 €	12 655,50 €	23/10/2018
38	ALFAGEL Fabricant glaces	6 543	425 295 €	42 529,50 €	15/03/2018

A noter que quatre actes authentiques ont été signés en 2018 :

Lot	Parcelle	Acquéreur	Surface (m ²)	Prix HT	Date
1	CH 340	LDMS – SCI d'attribution SEMPER FI	2 943	191 295 €	23/10/2018
28	CH 367	IAQUINTA - SCI GIO.VA.NI	3 014	406 890 €	26/02/2018
32	CH 371	UNIBETON	6 601	429 065 €	15/05/2018
33	CH 372	GANCI – SCI JO GANCI-IMMO	3 677	239 005 €	09/10/2018

Participations

Le montant de la participation de la Métropole reste inchangé. Ce dernier était de 300 000 € en 2018 et sera de 300 000 € en 2019.

Subventions

Le montant total de la subvention de l'INRAP varie à la baisse, de l'ordre de 28 000 € par rapport au bilan 2017. Il passe donc de 233 564 € HT à 205 491 € HT.

Pour information, la subvention est octroyée en fonction du montant des travaux de fouilles archéologiques. Ainsi, la baisse constatée provient des prix compétitifs obtenus de l'entreprise réalisant les fouilles.

Autres Produits

Le montant total de ce poste a été réajusté en fonction des produits réellement enregistrés au 31 décembre 2018. Il n'est par conséquent pas prévu, à ce jour, de nouveau produit. Il passe donc de 10 347 € HT à 158 065 € HT.

Ce nouveau montant correspond à un remboursement GRDF lié au conventionnement dans le cadre des travaux d'amenée de gaz, au remboursement de frais liés au contentieux avec l'opérateur EVEHA dans le cadre des consultations de fouilles archéologiques et enfin, un remboursement ENEDIS (147 718 €) lié au conventionnement dans le cadre des travaux d'amenée d'électricité, perçu en 2018.

Produits financiers

Les produits financiers constatés s'élèvent à + 212 834 € HT, soit une augmentation de 9 494 €.

Conclusion pour les produits :

Le montant total des produits prévu est estimé à **16 899 704 € HT**.

Dans le précédent bilan, les produits étaient prévus pour un montant de **16 236 460 € HT**.

Par rapport au CRAC précédent, l'écart constaté pour les produits, de + 663 244 €, provient principalement de la hausse des recettes de commercialisation, comme expliqué ci-dessus.

Financement :

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 2021.

Les besoins financiers en 2018 ont été satisfaits par un emprunt de 8 050 000 € remboursable en 2018, 2019 et 2020.

CONCLUSION

Il ressort du bilan un excédent de l'ordre de 2 310 000 € HT soit pour l'exercice 2018 une amélioration du bilan de + 1 558 000 € HT liée principalement à la baisse des postes travaux et honoraires et l'augmentation du poste cessions.

CR LCO2 Zac Burlière

CRAC 2018

Ligne	Intitulé	Bilan		Réalisé Total	Fin 2017		2018		2019		2020		2021		2022		Bilan		
		TVA	Approuvé		Arrêté	Amor.	Amor.	Amor.	Amor.	Amor.	Amor.	Amor.	Amor.	Amor.	Amor.	Amor.	Amor.	Au delà	Nouveau
	RESULTAT D'EXPLOITATION		752 275	-6 800 000	-7 935 322	1 081 697	2 377 488	5 383 283	631 927	942 527	-184 438	2 310 151	1 557 872					2 310 151	1 557 872
	DIFFERES		15 484 181	12 127 882	11 500 372	857 403	1 244 774	589 046	252 938	126 125	184 438	14 383 656	884 657					14 383 656	884 657
1	ETUDES		29 980	29 988	29 988	32 610	16 300	76 100	10 000	7 500	5 000	29 988	-1					29 988	-1
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES		4 607 467	4 574 680	4 542 070	461 526	1 039 412	315 000	100 300	29 700		4 689 980	62 139					4 689 980	62 139
3	TRAVAUX		9 000 000	6 645 719	6 184 193	22 676	80 900	40 105	29 686	7 000		8 054 131	-905 670					8 054 131	-905 670
4	HONORAIRES		442 181	216 416	158 740	3 525	5 600	3 000	3 000	1 950		368 057	-74 124					368 057	-74 124
5	FRAIS DIVERS		58 508	44 840	41 335	68 426	55 000	55 000	55 000	22 999		58 000	-508					58 000	-508
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS		384 446	158 447	128 021	68 677	83 065	99 695	66 042	67 364		384 446	0					384 446	0
7	CHARGES FINANCIERES		951 613	469 602	400 925	3 257 145	1 742 107	3 621 765	1 078 620	1 078 620		951 613	3 738					951 613	3 738
8	REVALUATIONS		16 226 461	5 827 167	2 957 945	1 266 255	3 321 765	5 717 955	889 005	1 078 620		16 226 461	663 249					16 226 461	663 249
9	Reprise TVA		3 800 119	3 256 767	2 935 767	300 000	300 000	264 332				3 800 119	534 105					3 800 119	534 105
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMOBILIES		233 554	205 491	185 851	18 638						205 491	-28 073					205 491	-28 073
2	PARTICIPATIONS		10 347	158 085	10 347	147 718						158 085	147 718					158 085	147 718
3	SUBVENTIONS		203 340	212 634	203 340	9 466						212 634	9 466					212 634	9 466
4	AUTRES PRODUITS																		
5	PRODUITS FINANCIERS																		
6	REBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS																		
9	Reprise TVA																		
	FINANCEMENT		7 050 000	10 030 000	10 030 000	-3 000 000	-2 100 000	-2 980 000	-2 000 000	-2 000 000		7 050 000	0					7 050 000	0
	APPORTS EN ESPECES		8 050 000	8 050 000	8 050 000	3 000 000	3 000 000	2 980 000	2 000 000	2 000 000		8 050 000	35 240 000					8 050 000	35 240 000
1	EMPRUNTS (REBOURSEMENT)		18 800 000	16 800 000	16 800 000	3 000 000	2 100 000	2 980 000	2 000 000	2 000 000		18 800 000	8 050 000					18 800 000	8 050 000
2	AVANCES (REBOURSEMENT)		8 400 000	8 400 000	8 400 000							8 400 000	0					8 400 000	0
3	TRESORERIE (SORTIES)		35 250 000	36 250 000	36 250 000							35 250 000	8 400 000					35 250 000	8 400 000
	PROVISIONS		8 050 000	8 050 000	8 050 000							8 050 000	36 250 000					8 050 000	36 250 000
1	EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)		18 800 000	18 800 000	18 800 000							18 800 000	8 050 000					18 800 000	8 050 000
2	AVANCES (ENCAISSEMENTS)		8 400 000	8 400 000	8 400 000							8 400 000	0					8 400 000	0
3	TRESORERIE (ENTREES)		17 389 824	13 582 926	12 818 998	462 112	877 680	3 320 963	1 952 668	2 685 417		17 389 824	2 310 151					17 389 824	2 310 151
	TRESORERIE		18 988 590	5 660 661	3 635 948	2 004 902	4 272 831	7 103 054	1 054 326	1 250 058		18 988 590	16 333 671					18 988 590	16 333 671
	Dotations TTC		2 089 225	462 112	3 082 908	-2 600 795	415 957	2 443 283	-1 388 073	942 527		2 089 225	19 381 127					2 089 225	19 381 127
	Recettes TTC					462 112	877 680	3 320 963	1 952 668	2 685 417			2 310 151						2 310 151
	TRESORERIE PERIODE																		
	TRESORERIE C.U.M.L.																		

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