

## EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 12 AVRIL 2023

.....

### 7. METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE - VILLE D'AIX EN PROVENCE - ZAC DE LENFANT COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE (CRAC) - ANNEE 2022

#### 1. INTRODUCTION

La concession d'aménagement, notifiée le 22 mars 2010 par la Communauté du Pays d'Aix (devenue Métropole Aix Marseille Provence), a pour objet la réalisation de l'opération dénommée ZAC du Quartier de Lenfant sur le territoire de la Commune d'Aix-en-Provence. La ZAC s'étend sur une superficie totale de 36 hectares en extension du Pôle d'Activités d'Aix-en-Provence vers le sud-est, entre la ZAC Eiffel et la prison. Cette opération de finition du Pôle a pour vocation de définir sa limite d'extension. En termes de programme, cette dernière tranche du Pôle a pour objectif d'apporter :

- une réponse prioritaire aux demandes d'extension des entreprises implantées sur le Pôle d'Activités,
- une réponse à la pénurie de foncier pour le secteur secondaire et activités « mixtes ».

L'opération a été phasée en deux tranches :

- première tranche située au nord du ruisseau Robert (rues Henri Delaunay et Louis Berton),
- deuxième tranche située au sud du ruisseau Robert (rue Emilien Gautier).

Cette convention a fait l'objet de deux avenants :

- Un avenant n°1, délibéré par la Métropole le 19 décembre 2019 et notifié le 15 mars 2020, qui a modifié le délai d'exécution (2 années supplémentaires pour une fin le 22 mars 2022), pris en compte une mission complémentaire pour l'aménagement d'un espace de rencontre paysager et modifié la rémunération de la SPLA en conséquence.
- Un avenant n°2, délibéré par la Métropole le 07 octobre 2021 et notifié le 24 novembre 2021, lequel a modifié l'objet de la concession, la durée de la concession (5 années supplémentaires pour une fin le 22 mars 2027) et la rémunération du concessionnaire.

Plus précisément, il a été introduit à la concession les nouveaux éléments et programmes suivants :

- Requalification de la Route de Lenfant ;
- Réalisation d'une voie douce au Nord-Ouest de la ZAC : l'objectif est de réaliser une voie sécurisée et dédiée aux déplacements doux reliant la rue Berton à la route de Lenfant ;
- Requalification des tènements fonciers attenants au ruisseau Robert au centre de la ZAC : l'objectif est de revaloriser le ruisseau Robert qui parcourt l'opération d'Est en Ouest, en mettant en sécurité son lit, en renforçant les continuités écologiques préexistantes et en aménageant un lieu d'agrément destiné aux employés de la ZAC.

La date d'achèvement de la concession est mars 2027.

## 2. NOTE DE CONJONCTURE SUR L'EXERCICE ECOULE

Durant l'année 2022, les actions suivantes ont été menées :

### ▪ Etudes

L'année a été particulièrement consacrée aux études relatives à la voie douce entre la rue Berton et la route de Lenfant.

### ▪ Foncier

Aucune démarche n'a été entreprise sur ce volet, tous les fonciers nécessaires à l'opération étant acquis.

Pour rappel, en 2020, la SPLA Pays d'Aix Territoires a finalisé avec la Métropole et la Ville d'Aix-en-Provence le recensement des parcelles (voiries et annexes) à rétrocéder afin d'obtenir l'ensemble des délibérations correspondantes. En 2021, les fonciers destinés à la Métropole ont été cédés par la SPLA. Et en 2022, la SPLA a cédé à la Ville les fonciers destinés à la Ville d'Aix-en-Provence.

### ▪ Travaux

En 2022, les seuls travaux ont consisté en la réalisation de deux autres espaces de rencontre devant les « Carrés de Lenfant », après le premier réalisé en 2021.

### ▪ Participations

À la suite d'une décision du comité de pilotage, une procédure a été engagée en 2022 pour récupérer la participation due par ZSC (Zidane Sport Concept).

Ainsi, une assignation au fond a été présentée devant le Tribunal de Commerce d'Aix-en-Provence aux fins de recouvrement de créance.

### ▪ Bilan financier : réalisation de l'exercice 2022 :

Les dépenses constatées en 2022 s'élèvent à 105 425 € et les recettes constatées en 2022 s'élèvent à 60 989 €. Les écarts significatifs par rapport aux prévisions 2021 sont précisés dans le tableau ci-dessous :

Ligne	Intitulé	Crac 2021 prévisions 2022	Réalisé 2022	Ecart	Commentaires
	<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>370 487</b>	<b>-44 436</b>	<b>-414 923</b>	
	<b>DEPENSES</b>	<b>261 080</b>	<b>105 425</b>	<b>-155 655</b>	
1	ETUDES				
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	10 000	2 189	-7 811	
3	TRAVAUX	110 000	8 366	-101 634	Seuls les travaux des deux espaces de rencontre devant les Carrés ont été réalisés
4	HONORAIRES	55 372	15 469	-39 903	Il était envisagé des honoraires relatifs à de possibles travaux complémentaires et à l'aménagement de la rue Berton, lesquels n'ont pas été réalisés
5	FRAIS DIVERS	2 500	0	-2 500	
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS				
7	CHARGES FINANCIERES				
8	REMUNERATIONS	83 208	79 400	-3 808	Le dernier lot n'a pas été vendu en 2022 donc moins de rémunération
	<b>RECETTES</b>	<b>631 567</b>	<b>60 989</b>	<b>-570 578</b>	
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	544 040	0	-544 040	Le dernier lot n'a pas été vendu en 2022
2	PARTICIPATIONS	52 527	0	-52 527	Aucune participation n'a été versée, les PC n'étant pas encore obtenus
3	SUBVENTIONS				
4	AUTRES PRODUITS				
5	PRODUITS FINANCIERS	35 000	60 989	25 989	Produits financiers sur le placement de la trésorerie positive
6	REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS				

### ▪ Perspectives pour l'année 2023

L'année 2023 sera consacrée à finaliser l'étude de la voie douce entre la rue Berton et la route de Lenfant et à réaliser ces travaux mais aussi à étudier la faisabilité hydraulique relative à la requalification de la Route de Lenfant au nord de la ZAC.

La procédure du recouvrement de créance de ZSC (participations) sera poursuivie, avec l'aide de notre conseil.

La commercialisation de l'opération s'achèvera avec la dernière vente prévue.

### 3. BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE

#### 3.1 DEPENSES

Le montant total des dépenses s'établit à **20 924 713 € HT**, identique au bilan approuvé. Ce montant est précisé ci-après poste par poste.

##### Etudes

Ce poste reste inchangé par rapport au bilan 2021 (17 810 € 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...

Ce poste reste inchangé par rapport au bilan 2021 (4 091 794 € HT).

##### Travaux

Ce poste reste inchangé par rapport au bilan 2021 (13 825 628 € HT).

##### Honoraires

Ce poste reste inchangé par rapport au bilan 2021 (797 495 € HT).

##### Frais divers

Ce poste reste inchangé par rapport au bilan 2021 (79 286 € HT).

##### Participation aux équipements

Aucune participation n'est à ce jour programmée.

##### Charges financières

Ce poste reste inchangé par rapport au bilan 2021 (606 354 €).

##### Rémunération

Ce poste reste inchangé par rapport au bilan 2021 (1 506 346 € HT).

#### 3.2 RECETTES

Le montant total des recettes s'établit à **21 134 868 € HT**, identique au bilan approuvé. Ce montant est précisé ci-après poste par poste.

##### Cessions

Les recettes de cession attendues à la signature des actes authentiques sont de 15 886 967 € HT, identiques par rapport au bilan 2021, réparties comme suit selon le rythme de la commercialisation constaté :

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020/ 2021/2022	2023
Tranche 1	25 %	30 %	24 %	15 %	-	-	-	6 %
Tranche 2	-	-	-	-	19 %	81 %	-	

## Participations

Le montant total des participations qui correspond aux participations des constructeurs augmentées de la participation en nature (apport de terrain) de la Métropole reste inchangé par rapport au bilan 2021 (4 588 775 € HT).

A noter que sur les quatre participations sollicitées à ZSC, seule la 1<sup>ière</sup> a été réglée. Les trois autres figurent en recettes constatées mais n'ayant pas été versées, malgré les nombreuses relances, la trésorerie de l'opération accuse un manque de 224 728,91 € HT au 31 décembre 2022.

## Autres produits

Ce poste reste inchangé par rapport au bilan 2021 (137 690 € HT).

## Remboursement préfinancement

Ce poste reste inchangé par rapport au bilan 2021 (49 464 € HT). Pour rappel, il correspond au remboursement de frais d'architecte coordinateur.

## Produits financiers

Les produits financiers constatés au 31 décembre 2022 s'élèvent à + 471 972 € HT.

Pour rappel, les produits financiers représentent, pour l'essentiel, les intérêts des différents placements réalisés avec les excédents de trésorerie au cours de l'exercice comptable.

Ces produits peuvent être amenés à fluctuer dans le temps.

### 3-3 RESULTAT D'EXPLOITATION

L'opération est à l'équilibre avec un excédent de l'ordre de 210 150 € identique au bilan 2021.

Ligne	Intitulé	TVA	Bilan	Réalisé	Fin 2021	2022	2023	2024	Au delà	Bilan	Ecart
			Approuvé	Total	Année	Année	Année	Année		Nouveau	
	RESULTAT D'EXPLOITATION		210 155	7 702 143	7 746 578	-44 436	257 791	-2 685 130	-5 064 648	210 155	0
	DEPENSES		20 924 713	12 754 727	12 649 303	105 425	350 776	2 735 050	5 084 159	20 924 713	0
1	ETUDES		17 810	17 810	17 810	0	0	0	0	17 810	0
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES		4 091 794	4 078 984	4 076 795	2 189	6 890	5 920	0	4 091 794	0
3	TRAVAUX		13 825 628	6 422 299	6 413 932	8 366	226 633	2 500 000	4 676 696	13 825 628	0
4	HONORAIRES		797 495	392 558	377 089	15 469	28 044	141 730	235 163	797 495	0
5	FRAIS DIVERS		79 286	51 786	51 786	0	6 000	8 000	13 500	79 286	0
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS		0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	CHARGES FINANCIERES		606 354	606 354	606 354	0	0	0	0	606 354	0
8	REMUNERATIONS		1 506 346	1 184 937	1 105 537	79 400	83 208	79 400	158 800	1 506 346	0
	RECETTES		21 134 868	20 456 870	20 395 881	60 989	608 567	49 921	19 511	21 134 868	0
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES		15 886 967	15 342 927	15 342 927	0	544 040	0	0	15 886 967	0
2	PARTICIPATIONS		4 588 775	4 498 328	4 498 328	0	52 527	37 921	0	4 588 775	0
3	SUBVENTIONS		0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	AUTRES PRODUITS		137 690	137 690	137 690	0	0	0	0	137 690	0
5	PRODUITS FINANCIERS		471 972	428 461	367 472	60 989	12 000	12 000	19 511	471 972	0
6	REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS		49 464	49 464	49 464	0	0	0	0	49 464	0
9	Reprise TVA		0	0	0	0	0	0	0	0	0
	FINANCEMENT		0	0	0	0	0	0	0	0	0
	AMORTISSEMENTS		10 611 000	10 611 000	10 611 000	0	0	0	0	10 611 000	0
1	EMPRUNTS (REMBOURSEMENT)		10 611 000	10 611 000	10 611 000	0	0	0	0	10 611 000	0
2	AVANCES (REMBOURSEMENT)		0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	TRESORERIE (SORTIES)		0	0	0	0	0	0	0	0	0
	MOBILISATIONS		10 611 000	10 611 000	10 611 000	0	0	0	0	10 611 000	0
1	EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)		10 611 000	10 611 000	10 611 000	0	0	0	0	10 611 000	0
2	AVANCES (ENCAISSEMENTS)		0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	TRESORERIE (ENTREES)		0	0	0	0	0	0	0	0	0
	TRESORERIE		0	0	7 358 056	7 588 210	7 959 933	4 754 296	210 155	210 155	0

#### 4. PLAN DE TRESORERIE ACTUALISE

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

#### 5. PLANNING D'OPERATION

	2019				2020				2021				2022				2023				2024			
	T1	T2	T3	T4																				
Etudes			■	■			■	■			■	■			■	■			■	■	■	■	■	■
Acquisitions foncières																								
Travaux					■	■					■				■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Commercialisation																			■					

#### 6. DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE

La Métropole 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 Lenfant a été élaboré dans cette logique.

En 2022, 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

Comme précisé ci-avant, une cession foncière a été réalisée :

Parcelles	Acquéreur	Surfaces	Prix	Date
HP 740 – 744 – 749 – 865	Ville d'Aix en Provence	1 476 m <sup>2</sup>	1€ symbolique	29 septembre 2022

A noter que tous les lots des tranches 1 et 2 ont été attribués et vendus, sauf le lot n°2 (société MIOS SAS) dont la vente est prévue en 2023.

#### **8. BILAN DE LA MISE EN ŒUVRE DES CONVENTIONS D'AVANCE DE TRESORERIE**

Aucune convention d'avance n'a été mise en place sur l'opération.

#### **9. SUBVENTIONS**

L'opération n'a fait l'objet d'aucune subvention

#### **10. RAPPORT SUR L'EXERCICE DES PREROGATIVES PUBLIQUES**

Aucun acte relatif à l'exercice de prérogatives de puissance publique n'a été réalisé.

**Les membres du Conseil d'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

ANNEXE - TABLEAU DE REGISTRE DES PARTICIPATIONS

NOM	DATE CONVENTION	PARCELLE	MONTANT	1ère éch 5%	Montant	Montant indexé HT
FIGUIERE	25-mars-10	HL115.117.126.127	1 566 396,00	13/12/2010	78 319,80	79 980,16
				2ème éch 10%	Montant	Montant indexé HT
				14/03/2013	156 639,60	168 077,63
				3ème éch 15%	Montant	Montant indexé HT
				24/02/2015	234 959,40	234 959,40
				4ème éch 10%	Montant	Montant indexé HT
				24/02/2015	156 639,60	173 489,19
				5ème éch 60%	Montant	Montant indexé HT
27/06/2018	939 837,60	1 023 239,33				
						TOTAL indexé HT 1 679 745,71

NOM	DATE CONVENTION	LOT	MONTANT	1ère éch 10%	Montant	Montant indexé HT
ZIDANE SPORT CONCEPT	11-mars-10	HL 108,109,110	156 541,25	08/11/2010	15 654,12	15 985,98
				2ème éch 30%	Montant	Montant indexé HT
				21/09/2011		49 919,65
				3ème éch 30%	Montant	Montant indexé HT
				05/06/2014		52 036,20
				4ème éch 30%	Montant	Montant indexé HT
19/03/2018		122 773,07				
						TOTAL indexé HT 15 985,98

NOM	DATE CONVENTION	LOT	MONTANT	1ère éch 10%	Montant	Montant indexé HT
RD ADAPTATION	22-août-18	HP734	29 211,68	28/03/2019	2 921,17	3 084,98
				2ème éch 40%	Montant	Montant indexé HT
				28/06/2019	11 684,67	12 384,42
				3ème éch solde	Montant	Montant indexé HT
					14 605,84	
						TOTAL indexé HT 15 469,40

NOM	DATE CONVENTION	LOT	MONTANT	1ère éch 50%	Montant	Montant indexé HT
ARI	17-déc.-19	HP 186,187,189	75 842,62		37 921,31	
				2ème éch 50%	Montant	Montant indexé HT
					37 921,31	
						TOTAL indexé HT

NOM	DATE CONVENTION	LOT	MONTANT	1ère éch 50%	Montant	Montant indexé HT
IMMOBILIERE DE LANFANT Nord	6-nov.-19	HP819,820,821	451 883,14	28/10/2020	225 941,57	225 941,57
				2ème éch 50%	Montant	Montant indexé HT
				22/06/2021	225 941,57	229 994,33
						TOTAL indexé HT 455 935,90

NOM	DATE CONVENTION	LOT	MONTANT	1ère éch 50%	Montant	Montant indexé HT
IMMOBILIERE DE LANFANT Sud	6-nov.-19	HP822,823,824	404 893,04	25/10/2020	202 446,52	202 446,52
				2ème éch 50%	Montant	Montant indexé HT
				22/06/2021	202 446,52	203 535,91
						TOTAL indexé HT 405 982,43

	sommes déjà encaissées
	sommes facturées à encaisser
	sommes non facturées à encaisser à la conformité ou selon échéancier convention

