PAYS d'AIX Territoires
Société Publique Locale d'Aménagement

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 12 AVRIL 2023

.....

15. METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE - VILLE DE TRETS - CONCESSION D'AMENAGEMENT POUR LA REALISATION DE LA ZAC DE LA BURLIERE COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE (CRAC) - ANNEE 2022

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.
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.

La date d'achèvement de la concession est octobre 2025.

2. NOTE DE CONJONCTURE SUR L'EXERCICE ECOULE

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

- **Etudes**

Suite à la faisabilité réalisée sur la tranche 4 de la ZAC, un maître d'œuvre (BET SEIRI) a été choisi pour mener à bien les études et piloter les travaux d'aménagement.

Reçu au Contrôle de légalité le 30 juin 2023

- **Foncier**

Il est rappelé qu'en 2021, en parallèle des négociations foncières, un dossier de déclaration d'utilité publique a été déposé, avec l'appui du bureau d'études SYSTRA, concernant la voie Bricomarché.

Concernant le foncier « DIDIER », un opérateur immobilier en a fait l'acquisition avec pour objet d'y installer du commerce (ALDI, NAPAQARO, ...). Les projets qui seront installés seront soumis à des recettes de participations.

Enfin, la SPLA, a poursuivi la négociation avec la propriétaire de la tranche 4, et est arrivée à une proposition d'achat à 30 €/m² de terrain qui a été validée par le comité de pilotage de l'opération.

- **Procédures - Aspects techniques**
  - La remise d'ouvrage des travaux de VRD de la tranche 3 a été réalisée en 2022.
  - Le procès-verbal de remise d'ouvrage des 3 tranches à la Métropole a été signé en 2022.
  - 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. Le Préfet a ensuite déclaré d'utilité publique le projet de création de cette voie par arrêté du 05 mai 2022. En outre, étant donné qu'une vente a eu lieu depuis la première enquête parcellaire, sur une des parcelles du présent projet, il y a lieu de procéder à une enquête parcellaire complémentaire simplifiée reprenant l'ensemble des parcelles de l'enquête parcellaire n°1 afin de déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise du projet et identifier exactement leurs propriétaires.
    Cette enquête simplifiée aura lieu en 2023.
  - Certains permis de construire font l'objet de contentieux :
    - Recours sur le PC de Carrefour (émanant du Groupe Casino et de l'association En Toute Franchise). La cour d'appel administrative de Marseille du 20 décembre 2021 a rejeté le recours. Le 20 février 2022, les mêmes requérants se sont pourvus en cassation. *En 2023, une décision aurait été prise, à savoir que le pourvoi serait accepté. De ce fait, ce dossier doit être rejugé sur la forme et cela pourrait prendre 1 an voir 2. A noter que si les requérants se désistent de leur pourvoi, la procédure s'arrête.*
    - Recours sur le PC de Gifi, en date du 04 avril 2021 (émanant de Carrefour – 3B-Invest). *L'affaire a été jugée le 06 février 2023 et la décision du 27 février 2023 a rejeté la requête de la SAS 3B-Invest. Il peut être envisagé une signature d'acte à compter de début mai 2023 (après les deux mois de délais de recours et si pas de pourvoi en cassation).*
    - Recours sur le PC d'Aldi (émanant du Groupe Casino et Carrefour). *La CNAC du 09 mars 2023 a émis un avis défavorable au projet. Les porteurs de projets étudieront la procédure à mener une fois que l'avis motivé sera communiqué.*
    - PC de la Pharmacie des Remparts : rejet du transfert de la pharmacie par l'ARS. *La procédure est toujours en cours en 2023 (pas de date d'audience programmée).*

- **Commercialisation**

En 2022, 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.

Les contentieux, précisés dans le paragraphe « Procédures » et qui ne sont pas encore éteints, conditionnent les signatures d'actes, dont celle de Carrefour, et l'encaissement d'environ 6 M€ de recettes.

Reçu au Contrôle de légalité le 30 juin 2023

- **Bilan financier : réalisation de l'exercice 2022 :**

Les dépenses réalisées en 2022 s'élèvent à 116 618 € et les recettes réalisées en 2022 s'élèvent à 367 569 €. 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
	RESULTAT D'EXPLOITATION	4 846 722	250 952	-4 595 770	
	DEPENSES	322 728	116 618	-206 110	
1	ETUDES				
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	12 000	21 689	9 689	La vente Carrefour ne s'étant pas produite, la taxe foncière est plus importante
3	TRAVAUX	151 909	1 750	-150 159	Des factures n'ont pas été soldées pour la tranche 3 et il était éventuellement envisagé des premiers travaux pour la "voie Bricomarché"
4	HONORAIRES	29 500	2 270	-27 230	Il était envisagé des honoraires pour les études et travaux de la "voie Bricomarché"
5	FRAIS DIVERS	5 000	300	-4 700	
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS				
7	CHARGES FINANCIERES	28 320	28 320	0	
8	REMUNERATIONS	95 998	62 289	-33 709	Moins de lots vendus donc moins de rémunération variable (dont notamment Carrefour
	RECETTES	5 169 450	367 569	-4 801 881	
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	5 169 450	353 795	-4 815 655	plusieurs lots n'ont pas été vendus du fait de problèmes divers (recours PC, financement) dont Carrefour (4,1 M €)
2	PARTICIPATIONS				
3	SUBVENTIONS				
4	AUTRES PRODUITS	0	0	0	
5	PRODUITS FINANCIERS		13 774	13 774	Produits financiers sur le placement de la trésorerie positive
6	REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS				

- **Perspectives pour l'année 2023**

Les perspectives pour l'année 2023 sont les suivantes :

- 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 (terrain GONTIER) et signer l'acte de vente afin de poursuivre les études d'aménagement.
- Suivre le dossier d'ensemble commercial de la phase 5 (terrain DIDIER).
- 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.
- Suivre les dossiers en contentieux (Carrefour, GIFI, …)

3. BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE

3.1 DEPENSES

Le montant total des dépenses s'établit à **15 809 195 € HT,** en augmentation de 125 440 € HT par rapport au bilan approuvé. Cet écart est précisé ci-après poste par poste.

Études

Le montant total des études reste inchangé (29 990 € 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.

Le montant total de ce poste varie à la hausse par rapport au bilan 2021, de 125 439 € HT. Il passe donc de 5 233 877 € HT à 5 359 316 € HT. Cette hausse correspond à la prise en compte de la future acquisition du foncier « Gontier » nécessaire à la phase 4, dont le prix au mètre carré a été finalement négocié à 30€/m² (au lieu de 25€/m² initialement prévu).

Reçu au Contrôle de légalité le 30 juin 2023

Travaux
Ce poste reste inchangé par rapport au bilan 2021 (8 576 743 € HT).
Pour rappel, une provision, de l'ordre de 300 000 € HT, a été maintenue pour les deux années suivantes de la concession (2024 et 2025) 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
Ce poste reste inchangé par rapport au bilan 2021 (437 751 € HT).

Frais divers
Ce poste reste inchangé par rapport au bilan 2021 (70 719 € HT).

Charges financières
Ce poste reste inchangé par rapport au bilan 2021 (361 957 € HT).

Rémunération
Ce poste reste inchangé par rapport au bilan 2021 (972 718 € HT).

3.2 RECETTES

Le montant total des recettes s'établit à **18 014 824 € HT,** en augmentation de 13 774 € HT par rapport au bilan approuvé. Cet écart est précisé ci-après poste par poste.

Cessions
Le montant total des cessions reste identique par rapport au bilan 2021 (13 444 180 € HT).
Pour rappel, la recette liée à la vente du terrain CARREFOUR a été décalée à 2024, 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. La procédure est depuis 2022 en cour de cassation.
Les recettes de cession attendues à la signature des actes authentiques sont réparties comme suit selon le rythme de la commercialisation constaté :

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Cessions	2 %	9 %	11 %	13 %	5 %	3 %	18 %	39 %

Participations

1) Participation du concédant :
Le montant de la participation de la Métropole reste inchangé. Le dernier versement de 264 332 € est intervenu en 2020.

2) Participation des opérateurs privés aux financements des équipements publics :
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.

Reçu au contrôle de légalité le 30 juin 2023

Pour rappel, une tranche 5 de l'opération va être réalisée par un opérateur privé sur le foncier « Didier ». Le projet devrait accueillir un supermarché ALDI, un restaurant NAPAQARO et un bâtiment à vocation mixte (bureaux ou santé). La participation exigible reste inchangée par rapport au bilan 2021 (132 000 € HT). Une convention de participation a été signée à cet effet le 25 août 2022 avec les deux porteurs de projets (SARL IMMOPI et SAS CAP INVEST 2).

Subventions

Ce poste, qui correspond au versement d'une subvention de l'Inrap pour les fouilles archéologiques, reste inchangé par rapport au bilan 2021 (205 491 € HT).

Autres Produits

Ce poste reste inchangé par rapport au bilan 2021 (192 272 € HT).

Produits financiers

Les produits financiers constatés s'élèvent à + 240 762 € HT, soit une augmentation de 13 774 € qui correspond aux produits financiers perçus en 2022 sur le placement de la trésorerie positive de l'opération

3.3 RESULTAT D'EXPLOITATION

Le résultat d'exploitation s'établit à 2 205 629 € HT, en diminution **de -111 666 €** par rapport au résultat de 2021.

			Bilan	Réalisé	Fin 2021	2022	2023	2024	2025	Bilan	
Ligne	Intitulé	TVA	Approuvé	Total	Année	Année	Année	Année	Année	Nouveau	Ecart
	RESULTAT D'EXPLOITATION	0,00	2 317 295	-3 515 328	-3 766 279	250 952	1 241 819	4 639 342	-160 205	2 205 629	-111 666
	DEPENSES	0,00	15 683 755	13 743 571	13 626 954	116 618	1 214 571	624 848	226 205	15 809 195	125 440
1	ETUDES	0,00	29 990	29 989	29 989	0	0	0	0	29 990	0
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	0,00	5 233 877	4 660 700	4 639 011	21 689	583 630	106 986	8 000	5 359 316	125 439
3	TRAVAUX	0,00	8 576 743	7 595 083	7 593 333	1 750	475 000	376 000	130 659	8 576 743	0
4	HONORAIRES	0,00	437 751	326 680	324 410	2 270	47 700	38 600	24 771	437 751	0
5	FRAIS DIVERS	0,00	70 719	55 019	54 719	300	6 600	6 600	2 500	70 719	0
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	CHARGES FINANCIERES	0,00	361 957	337 323	309 003	28 320	24 634	0	0	361 957	0
8	REMUNERATIONS	0,00	972 718	738 776	676 488	62 289	77 007	96 661	60 274	972 718	0
9	Reprise TVA	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	RECETTES	0,00	18 001 050	10 228 244	9 860 674	367 569	2 456 390	5 264 190	66 000	18 014 824	13 774
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	0,00	13 444 180	5 789 600	5 435 805	353 795	2 456 390	5 198 190	0	13 444 180	0
2	PARTICIPATIONS	0,00	3 932 119	3 800 119	3 800 119	0	0	66 000	66 000	3 932 119	0
3	SUBVENTIONS	0,00	205 491	205 491	205 491	0	0	0	0	205 491	0
4	AUTRES PRODUITS	0,00	192 272	192 272	192 272	0	0	0	0	192 272	0
5	PRODUITS FINANCIERS	0,00	226 988	240 762	226 988	13 774	0	0	0	240 762	13 774
6	REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	Reprise TVA	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	FINANCEMENT	0,00	0	4 950 000	4 950 000	0	-2 000 000	0	-2 950 000	0	0
	AMORTISSEMENTS	0,00	35 621 000	30 671 000	30 671 000	0	2 000 000	0	2 950 000	35 621 000	0
1	EMPRUNTS (REMBOURSEMENT)	0,00	8 421 000	5 471 000	5 471 000	0	0	0	2 950 000	8 421 000	0
2	AVANCES (REMBOURSEMENT)	0,00	18 800 000	16 800 000	16 800 000	0	2 000 000	0	0	18 800 000	0
3	TRESORERIE (SORTIES)	0,00	8 400 000	8 400 000	8 400 000	0	0	0	0	8 400 000	0
	MOBILISATIONS	0,00	35 621 000	35 621 000	35 621 000	0	0	0	0	35 621 000	0
1	EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)	0,00	8 421 000	8 421 000	8 421 000	0	0	0	0	8 421 000	0
2	AVANCES (ENCAISSEMENTS)	0,00	18 800 000	18 800 000	18 800 000	0	0	0	0	18 800 000	0
3	TRESORERIE (ENTREES)	0,00	8 400 000	8 400 000	8 400 000	0	0	0	0	8 400 000	0
	TRESORERIE	0,00	0	0	1 550 470	1 747 014	676 491	5 315 834	2 205 629	2 205 629	0

4. PLAN DE TRESORERIE ACTUALISE

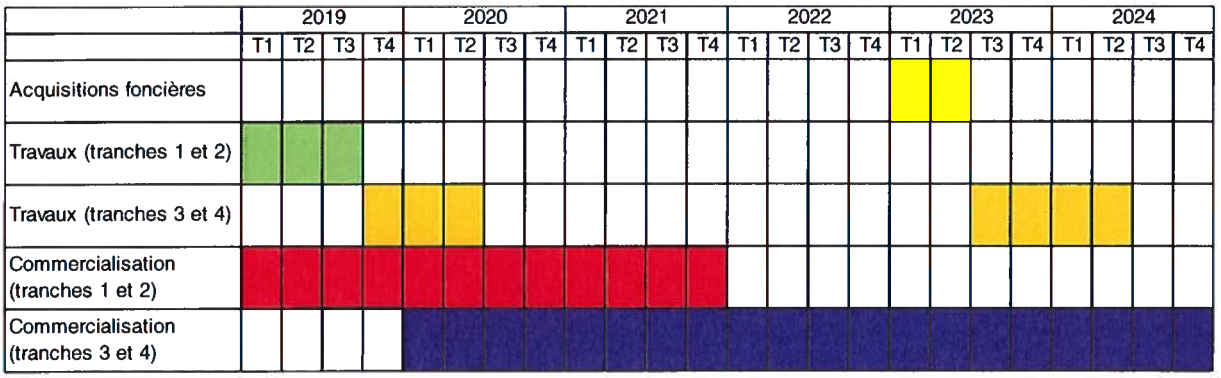
Le plan de trésorerie pluriannuel a été actualisé (cf. tableau joint) suivant les hypothèses décrites aux chapitres précédents.

Reçu au Contrôle de légalité le 30 juin 2023

Pour faire apparaître une trésorerie positive en 2023, ce plan de trésorerie fait l'hypothèse que les discussions engagées avec la Lyonnaise de Banque pour obtenir un report de 2 ans du remboursement de la dernière échéance de l'emprunt de 8 050 000 € d'un montant de 2 950 000 €, actuellement prévu le 15 octobre 2023, aboutissent.

Par ailleurs, il a été sollicité en 2017 une avance de 2 000 000 € à la Métropole, laquelle a été versée en fin d'année 2017 et doit être intégralement remboursée fin 2023. C'est ce qui est prévu dans l'échéancier prévisionnel ci-dessus ; toutefois, un risque subsiste (recours sur PC) sur la perception en 2023 de la recette importante (1 717 K€) correspondant à la vente de terrain à GIFI ; si d'aventure cette vente ne devait pas se réaliser en 2023, il sera demandé au concédant de reporter la date de remboursement de l'avance au-delà de 2023.

5. PLANNING D'OPERATION



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 la Burlière 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

En 2022, la commercialisation des trois tranches opérationnelles s'est poursuivie dans le strict respect des décisions du comité de pilotage.
Une promesse unilatérale de vente a été signée en 2022 :

Reçu au Contrôle de légalité le 30 juin 2023

Lot	Parcelle	Acquéreur	Surface (m²)	Prix HT	Date
Zone Commerciale 135€ HT /m² terrain					
19	CH358	M&Y INVEST SCI (MDA COMPANY)	1 639	221 265 €	31/05/2022

Un acte authentique a été signé en 2022 :

Lot	Parcelle	Acquéreur	Surface (m²)	Prix HT	Date
Zone Artisanale 65€ HT /m² terrain					
41 à 43	CH 396/397/398/408/409 440	EYCO Micro-électronique	5 443	353 795 €	16/05/2022

Il reste à ce jour 1 lot à commercialiser sur la tranche 3.

A noter certains permis de construire font l'objet de contentieux :

- Recours sur le PC de Carrefour (émanant du Groupe Casino et de l'association En Toute Franchise).
- Recours sur le PC de Gifi (émanant de Carrefour).
- Recours sur le PC d'Aldi (émanant du Groupe Casino et Carrefour).
- PC de la Pharmacie des Remparts : rejet du transfert de la pharmacie par l'ARS.

Ces contentieux qui ne sont pas encore éteints conditionnent les signatures d'actes, dont celle de Carrefour, et l'encaissement d'environ 6 M€ de recettes.

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 1er 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 fin 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 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

Reçu au Contrôle de légalité le 30 juin 2023

Reçu au Contrôle de légalité le 30 juin 2023