

## EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 12 AVRIL 2023

.....

### 14. METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE - VILLE DE TRETZ - CONCESSION D'AMENAGEMENT POUR L'OPERATION CENTRE ANCIEN COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE (CRAC) - ANNEE 2022

#### 1. INTRODUCTION

La SPLA Pays d'Aix Territoires a poursuivi en 2022 les missions d'aménageur figurant dans le contrat de concession d'aménagement, notifié le 05 décembre 2013. Cette opération a pour vocation de finaliser le programme de requalification du centre historique engagé au titre de la concession d'aménagement confiée à la SEMEPA de 2004 à mars 2011 puis dans le cadre de la réalisation de la ZAC CENTRE VILLE menée par la SPLA Pays d'Aix Territoires depuis avril 2011, la ZAC ayant fait l'objet d'une suppression par décision du conseil communautaire en date du 10 octobre 2013.

Cette convention a fait l'objet de cinq avenants :

- un avenant n°1, notifié le 11 septembre 2015, qui a modifié le montant de la participation financière de la Communauté du Pays d'Aix, devenue depuis Métropole Territoire du Pays d'Aix.
- un avenant n°2, du 13 décembre 2017, qui a modifié la mission de la SPLA Pays d'Aix Territoires (mission complémentaire de contrôle des travaux de réhabilitation de la Maison Seigneuriale) et a prolongé la durée de la concession de deux ans en portant son terme au 05 janvier 2020.
- un avenant n°3, du 06 septembre 2019, qui a prolongé la durée de la concession de deux ans portant son terme au 05 janvier 2022.
- un avenant n°4, délibéré le 16 décembre 2021, qui a prolongé la durée de la convention afin de réaliser les travaux de confortement de la Maison Seigneuriale, portant la fin de la convention au 05 Janvier 2023, et augmenté la rémunération du concessionnaire de 20 000 €.
- Un avenant n°5, délibéré le 15 décembre 2022, qui a prolongé la durée de la convention afin de réaliser les travaux de sécurisation de la Maison Seigneuriale, portant la fin de la convention au 05 juillet 2023.

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

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

- Un maître d'œuvre a été désigné, et un diagnostic exhaustif de la bâtisse a été réalisé, suivi de préconisations pour mettre en sécurité la maison seigneuriale. Un appel d'offres a été lancé afin de recruter une entreprise pour cette mise en sécurité. L'entreprise NOVOS Bâtitisseurs a été retenue et réalisera les travaux début 2023.
- Cession du 10 rue Borde : signature de l'acte authentique avec Grand Delta Habitat.

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

Les dépenses réalisées en 2022 s'élèvent à 31 395 € et les recettes réalisées en 2022 s'élèvent à 43 659 €. 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>-340 194</b>	<b>12 264</b>	<b>352 458</b>	
	<b>DEPENSES</b>	<b>380 194</b>	<b>31 395</b>	<b>-348 799</b>	
1	ETUDES				
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	1 300	1 204	-96	
3	TRAVAUX	306 345	5 000	-301 345	Travaux de mise en sécurité décalés à 2023 et moins de travaux
4	HONORAIRES	40 708	767	-39 941	Honoraires liés à la maison seigneuriale non dépensés (pour 2023)
5	FRAIS DIVERS	11 841	4 424	-7 417	Moins de frais à l'approche de la fin de l'opération
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS				
7	CHARGES FINANCIERES				
8	REMUNERATIONS	20 000	20 000	0	
	<b>RECETTES</b>	<b>40 000</b>	<b>43 659</b>	<b>3 659</b>	
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	40 000	40 000	0	
2	PARTICIPATIONS				
3	SUBVENTIONS				
4	AUTRES PRODUITS				
5	PRODUITS FINANCIERS		3 659	3 659	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 :

- Démarrer et finaliser les travaux de sécurisation de la Maison Seigneuriale avant le 05 juillet 2023.
- Procéder à la rétrocession du foncier public à la Ville de Trets et de la Maison Seigneuriale à la Métropole avant le 05 juillet 2023.
- Préparer la clôture comptable de l'opération.

### 3. BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE

#### 3.1 DEPENSES

Le montant total des dépenses s'établit à **4 349 717 € HT**, en diminution de 96 106 € HT par rapport au bilan approuvé. Cet écart est précisé ci-après poste par poste.

#### Études

Le montant total des études reste inchangé par rapport au bilan 2021 (9 030 € 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...

Le montant total de ce poste varie très légèrement à la baisse par rapport au bilan 2021, de - 96 € HT. Il passe donc de 1 716 858 € HT à 1 716 762 € HT. Cette baisse correspond aux taxes réellement réglées pour les deux derniers immeubles (10 rue Borde et Maison Seigneuriale).

#### Travaux

Le montant total des travaux varie à la baisse, de - 243 254 € par rapport au bilan 2021. Il passe donc de 1 141 221 € HT à 897 967 € HT.

Cette baisse provient de l'estimation « haute » du coût des travaux de sécurisation de la Maison Seigneuriale, lequel est beaucoup moins conséquent que prévu suite au choix de l'entreprise, et à des sommes qui avaient été conservées pour des travaux divers qu'il convient de supprimer à l'approche de la fin de l'opération.

#### **Honoraires**

Le montant total de ce poste varie à la baisse, de - 26 542 € HT par rapport au bilan 2021. Il passe donc de 204 595 € HT à 178 053 € HT. Cette baisse est à mettre en corrélation avec la diminution des travaux explicitée ci-dessus.

#### **Frais divers**

Le montant total sur ce poste varie à la baisse, de - 3 771 € HT, par rapport au bilan 2021. Il passe donc de 72 700 € HT à 68 929 € HT. Cette diminution correspond principalement aux frais de publicités, d'annonces légales et de reprographies et des frais divers moins conséquents à l'approche de la finalisation de l'opération.

#### **Charges financières**

Ce poste reste inchangé par rapport au bilan 2021 (12 € HT).

#### **Rémunération**

Ce poste reste inchangé par rapport au bilan 2021 (1 301 407 € HT).

#### **TVA non déductible**

La TVA déductible a été réintégrée pour 2023. En effet, compte tenu des recettes qui ne sont pas soumises à la TVA, les dépenses sont à prendre en compte en TTC et un retraitement fiscal est donc nécessaire. Ce poste s'élève à 177 557 €.

### **3.2 LES RECETTES**

Le montant total des recettes s'établit à **4 593 552 € HT**, en augmentation de 3 658 € HT par rapport au bilan approuvé. Cet écart est précisé ci-après poste par poste.

#### **Cessions**

Ce poste, correspondant à la cession à Grand Delta Habitat des 5 immeubles constituant le stock foncier, reste inchangé par rapport au bilan 2021 (750 000 € HT).

Les recettes sont réparties comme suit dans le temps :

- 2019 : 4 rue Magenta, 13 rue Clérion, 18 rue du Premier Mai, 31 rue Lemée
- 2022 : 10 rue Borde

#### **Participations**

Le montant de la participation de la Métropole reste inchangé. Elle a été entièrement versée en 2017.

#### **Subventions**

Ce poste reste inchangé par rapport au bilan 2021 (237 256 € HT).

#### **Autres produits**

Ce poste reste inchangé par rapport au bilan 2021 (92 478 € HT).

#### **Produits financiers**

Les produits financiers constatés s'élèvent à + 31 415 € HT, soit une augmentation de 3 659 € par rapport au dernier bilan, qui correspond aux produits financiers du placement de la trésorerie positive de l'opération en 2022.

### 3-3 RESULTAT D'EXPLOITATION

En fonction des dernières évolutions précisées ci-avant, il ressort du bilan un résultat de 243 836 € HT, soit pour l'exercice 2022 une augmentation du bilan de + 99 765 € HT par rapport au dernier bilan.

Ligne	Intitulé	TVA	Bilan	Réalisé	Fin 2021	2022	2023	Bilan	
			Approuvé	Total	Année	Année	Année	Nouveau	Ecart
	<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		144 071	496 529	484 264	12 264	-252 693	243 836	99 765
	<b>DEPENSES</b>		4 445 823	4 097 024	4 065 629	31 395	252 693	4 349 717	-96 106
1	ETUDES		9 030	9 030	9 030	0	0	9 030	0
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES		1 716 858	1 716 762	1 715 558	1 204	0	1 716 762	-96
3	TRAVAUX		1 141 221	839 876	834 876	5 000	58 091	897 967	-243 254
4	HONORAIRES		204 595	164 653	163 887	767	13 400	178 053	-26 542
5	FRAIS DIVERS		72 700	65 284	60 860	4 424	3 645	68 929	-3 771
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS		0	0	0	0	0	0	0
7	CHARGES FINANCIERES		12	12	12	0	0	12	0
8	REMUNERATIONS		1 301 407	1 301 407	1 281 407	20 000	0	1 301 407	0
9	TVA NON DEDUCTIBLE		0	0	0	0	177 557	177 557	177 557
	<b>RECETTES</b>		4 589 894	4 593 552	4 549 894	43 659	0	4 593 552	3 658
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES		750 000	750 000	710 000	40 000	0	750 000	0
2	PARTICIPATIONS		3 482 404	3 482 404	3 482 404	0	0	3 482 404	0
3	SUBVENTIONS		237 256	237 256	237 256	0	0	237 256	0
4	AUTRES PRODUITS		92 478	92 478	92 478	0	0	92 478	0
5	PRODUITS FINANCIERS		27 756	31 415	27 756	3 659	0	31 415	3 659
6	REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS		0	0	0	0	0	0	0
	<b>FINANCEMENT</b>		0	0	0	0	0	0	0
	<b>AMORTISSEMENTS</b>		1 800 000	1 800 000	1 800 000	0	0	1 800 000	0
1	EMPRUNTS (REMBOURSEMENT)		0	0	0	0	0	0	0
2	AVANCES (REMBOURSEMENT)		1 200 000	1 200 000	1 200 000	0	0	1 200 000	0
3	TRESORERIE (SORTIES)		600 000	600 000	600 000	0	0	600 000	0
	<b>MOBILISATIONS</b>		1 800 000	1 800 000	1 800 000	0	0	1 800 000	0
1	EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)		0	0	0	0	0	0	0
2	AVANCES (ENCAISSEMENTS)		1 200 000	1 200 000	1 200 000	0	0	1 200 000	0
3	TRESORERIE (ENTREES)		600 000	600 000	600 000	0	0	600 000	0
	<b>TRESORERIE</b>		0	0	467 068	437 812	243 836	243 836	0

#### 4. PLAN DE TRESORERIE ACTUALISE

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

Aucune avance n'a été perçue en 2022.

Pour rappel, il a été sollicité une avance de trésorerie de 1 200 000 € à la Métropole, laquelle a été versée en 2014 et 2015 et a été remboursée en 2018.

#### 5. PLANNING D'OPERATION

	2019				2020				2021				2022				2023	
	T1	T2	T3	T4	T1	T2												
Etudes (Maison Seigneuriale)																		
Travaux (espaces publics)																		
Travaux (passage 10 rue Borde)																		
Travaux (Maison Seigneuriale)																		
Cession des immeubles																		

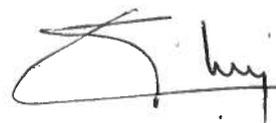
## 6. CESSIONS

En 2022, un acte authentique a été signé.

Immeubles	Parcelle	Acquéreur	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix HT	Date
10 Rue Borde	AB 270	GRAND DELTA HABITAT	73	40 000 €	22/12/2022

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

