PAYS d'AIX Territoires
Société Publique Locale d'Aménagement

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 12 AVRIL 2023

.....

13. METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE - SAINT-ESTEVE-JANSON - CONCESSION D'AMENAGEMENT POUR LA REALISATION DE LA ZAC DES VERGERAS

13.2 COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE - ANNEE 2022

1. Introduction

La concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC des Vergeras a été notifiée par la Communauté du Pays d'Aix, devenue la Métropole Aix-Marseille-Provence le 1er janvier 2016, à la SPLA Pays d'Aix Territoires le 20 novembre 2013.

Cette future zone d'activités économiques s'étend sur une superficie de 6,2 ha en limite de la commune du Puy Saint-Réparade à l'est, du chemin rural 4 au nord et du canal de Peyrolles au sud.

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

Par avenant n° 1 notifié le 9 septembre 2015, la SPLA a contracté un emprunt de 1 700 000 € encaissé en 2016, afin de couvrir les besoins en trésorerie et la Métropole a augmenté sa participation financière de 40 000€ pour l'année 2015.

Par avenant n°2, notifié le 16 décembre 2016, la Métropole a transféré par un apport en nature les terrains de la ZAC lui appartenant d'une valeur de 412 054€ et augmenté sa participation financière de 40 000€ pour l'année 2016.

Par avenant n°3, notifié le 15 mars 2017, la Métropole 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.
Par ailleurs, le Conseil Départemental a accordé à la Métropole une subvention de 110 000€ dans le cadre de sa politique de soutien à l'emploi. Il a été acté dans cet avenant que cette subvention sera reversée en participation au bilan de l'opération 1/3 en 2017 et 2/3 en fin d'opération.

Par avenant n°4, notifié le 24 novembre 2021, la Métropole a acté l'augmentation de la participation financière compensatoire du concédant de 100 000€ versée en 2022, suite à des travaux rendus nécessaires pour le renforcement de la défense incendie, et la prolongation de l'opération de 3 ans jusqu'en 2026.

Reçu au Contrôle de légalité le 30 juin 2023

2. Note de conjoncture

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

- **Démarche Haute Qualité Environnement Aménagement**

L'audit documentaire démarche HQE aménagement phase 5 / étape 6 pour le renouvellement de la certification : « suivi des permis de construire et gestion des chantiers » est prévu au 1er semestre 2023 pour examen des documents : quatre permis de construire ont été obtenus en 2022. Certaines entreprises auront commencé leurs travaux.

- **Travaux de renforcement du dispositif défense / incendie**

Les travaux d'aménagement des espaces publics : voiries, réseaux, dessertes, bassins de rétention et espaces verts, ont été réalisés de juin 2017 à octobre 2018 pour un montant de 1 761 899 € HT.

Les travaux d'installation de 2 citernes d'eau de 120 m3 sur le domaine public demandés par le SDIS, ont été réalisés du 1er octobre 2021 au 12 mai 2022 pour un montant de 114 333€ HT.

- **Livraison des ouvrages publics : voirie, réseaux, bassins de rétention et espaces verts**

Pour mémoire :
- Le réseau d'eau brute a été remis à l'ASA du Canal de Peyrolles le 25 juin 2019
- Les réseaux eau potable et assainissement ont été remis à la Régie des Eaux du Pays d'Aix le 25 février 2021

En 2022 :
- Les ouvrages de voirie, et espaces verts le long du Chemin Rural 4 ont été remis à la Commune de Saint-Estève Janson le 9 novembre 2022,
- Les réseaux eaux pluviales, bassins de rétention et ouvrages défense incendie ont été remis à la Direction Eau, Assainissement et Pluvial de la Métropole le 23 décembre 2022,
- Les ouvrages de voirie, dessertes et espace verts ont été remis à la Direction Voirie de la Métropole le 26 décembre 2022.

Le transfert à titre gratuit de l'emprise foncière des équipements de voirie, dessertes, réseaux, bassins de rétention et espaces verts est présenté au bureau Métropolitain du 16 mars 2023.
Le transfert à titre gratuit de l'emprise foncière des équipements de voirie, et espaces verts le long du CR4 est présenté au Conseil municipal du 9 février 2023.

A ce titre, une régularisation foncière a dû être réalisée au préalable entre certaines limites public/privé. Les lots 6, 16 et 17 ont été impactés et leur surface a été sensiblement modifiée (+43m²).

- **Remplacement des végétaux**

Durant les étés 2018 et 2019, craignant une pénurie d'eau pour les habitants de Saint Estève Janson, le compteur d'arrosage a été retiré privant d'eau les végétaux en pleine période caniculaire ; cela a provoqué le dépérissement d'un grand nombre de végétaux soit 70% des arbres et 40% des massifs La replantation de ces végétaux, a été réalisée en décembre 2021 / janvier 2022 pour un montant de 11 763 € HT.

- **Débroussaillage de la ZAC**

Tous les terrains non vendus et espaces verts publics sont débroussaillés chaque année avant la période estivale. Cette année, la S.P.L.A. a fait appel à l'ESAT voisin (Etablissement Spécialisés pour l'Aide au

Reçu au contrôle de légalité le 30 juin 2023

Travail) qui est intervenu en mai pour un montant de 5 092€ HT, prestation moins onéreuse que l'entreprise qui assurait l'entretien auparavant.

- **Commercialisation :**

Le programme prévoit la création de 19 lots destinés à l'installation d'activités artisanales, industrielles non nuisantes et de services, d'une surface allant de 1 431 m² à 4 507 m² soit un total de 43 060 m² de surfaces cessibles.
Conformément aux décisions du Comité de pilotage, les prix de cession sont de 50€ HT/m² pour les lots 1 et 2 et de 45 € HT/m² pour les lots de 3 à 19.

En 2022, aucun acte définitif n'a été signé.

Huit promesses de ventes ont été signées en 2022 :

N° LOT	NOM DES ENTREPRISES	ACTIVITE	SURFACE LOT	PROMESSE DE VENTE	PRIX €HT
3 4	KALIA	menuiseries extérieures ALU et PVC	4316	08/04/22	194 220 €
7	SPAL	couverture/étanchéïté	2103	25/01/22	94 635 €
9	BEHRINGER/ACCOFITS	raccords médicaux	1954	10/01/22	87 930 €
10	MISTRAL METAL	ferronnerie artisanale	1507	10/01/22	67 815 €
12	TEUTATES SERVICES	matériel incendie - formation	1500	03/06/22	67 500 €
13	PRONETIS	cyber sécurité- formation	1431	03/04/22	64 395 €
17	SAPONESSENCE	savon et bougies	3200	17/11/22	144 000 €
19	QD DEVELOPPEMENT	produits à base de chaux - restauration	4507	25/07/22	202 815 €

Deux entreprises n'ont pas obtenu leur prêt bancaire et ont dû renoncer à leur projet d'installation :
- LOT 8 : l'entreprise » PHENICIA INTENATIONAL » (produits alimentaires Bio) pour laquelle un permis de construire a été délivré le 28 juillet 2022
- LOT 16 : « LES COUVREURS DE PROXIMITE » (travaux de charpente et de Travaux de Grande Hauteur)
-

Ces deux lots ont été remis à la commercialisation.

Le comité de pilotage du 21 octobre 2022 a validé une candidature

ENTREPRISE	ACTIVITE	LOT	SURFACE
FOREMA	Distribution système incendie FIRETRACE	5	2045 m²

- **Instruction des permis de construire**

Quatre permis de construire ont été obtenus en 2022 :

Reçu au Contrôle de légalité le 30 juin 2023

NOM DES ENTREPRISES	ACTIVITE	SURFACE LOT	PUV	PC DELIVRE
BERHINGER/ACCOFITS	raccords médicaux	1954	10/01/22	29/09/22
PRONETIS	cyber sécurité	1431	03/04/22	02/12/22
LES GRANULES DE BOIS	poële à granulés de bois	1545	15/06/21	27/12/22
SAPONESSENCE	fabrication savons et bougies	3200	15/09/22	17/11/22

- **Communication**

Une réunion publique d'information a eu lieu en mairie de Saint Estève Janson le 18 octobre 2022 pour informer les habitants et les entreprises qui sont installées ou vont s'installer de l'état d'avancement de la commercialisation

- **Financier : réalisation de l'exercice 2022**

€ HT	CRAC 2021 prévisions 2022	réalisé 2022	écart	commentaires
SOLDE D'EXPLOITATION	497 997	- 48 526	- 546 523	
DEPENSES € HT	223 903	188 535	- 35 368	
ETUDES				
ACQUISITIONS ET FRAIS LIES				
TRAVAUX	164 462	138 057	-26 405	le montant des travaux d'installation des 2 citernes défense incendie s'élève à 114 333 € soit -10 085€ que prévu le nombre d'arbres replanté a été revue à la baisse avec la métropole soit -8 024 € aléas VRD pour 1700 € provisionné à 10 000€ soit -8 300€
HONORAIRES	31 372	24 008	-7 364	la régularisation foncière réalisée avant transfert n'est pas encore réglée
FRAIS DIVERS	6 209	4 806	-1 403	
CHARGES FINANCIERES	6 160	8 018	1 858	frais financiers sur emprunts
REMUNERATION	15 700	13 646	-2 054	
RECETTES	721 900	140 009	- 574 731	
CESSIONS	574 740	0	-574 740	les cessions des lots 7-8-9-16-17 n'ont pas été réalisées en 2022
PARTICIPATIONS	140 000	140 000	0	
SUBVENTIONS				
AUTRES PRODUITS				
PRODUITS FINANCIERS		9	9	
REMBOURSEMENT CLOTURES	7 160		-7 160	le remboursement des clôtures prévu à l'acte définitif des cessions des lots 7-8-9-16-17 n'a pas été réalisé en 2022

PERSPECTIVES

Il est prévu de réaliser les actions suivantes en 2023 :

- Cession gratuite du terrain non commercialisable situé au sud de la ZAC à l'Association Syndicale Autorisée (ASA) du canal de Peyrolles début 2023 : 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).

- Transfert à titre gratuit de l'emprise foncière des équipements publics de voirie, dessertes, réseaux, espaces verts et bassins de rétention à la Métropole et à la Commune

- Suivi des dépôts de permis de construire et des chantiers des lots privatifs,
- Signature de sept actes définitifs avec les acquéreurs des lots 3/4, 7, 9, 10, 13, 15, 17
- Poursuite de la commercialisation.

3. Bilan prévisionnel actualisé

3.1 Dépenses

Le montant actualisé des dépenses s'élève à **3 014 036€** sensiblement identique à celui du bilan 2021 : la diminution du montant des travaux de DECI et ceux sur les espaces verts permet une augmentation prévisionnelle des honoraires : régularisation foncière, suivi des permis de construire des lots remis à la commercialisation, audits HQE aménagement.

3.2 Recettes

Le montant actualisé des recettes s'élève à **3 014 035€** sensiblement identique à celui du bilan 2021. L'écart de **1 935€** du poste cession correspond à l'augmentation de 43 m² des surfaces des lots privatifs modifiés suite à la régularisation foncière ;

3.3 Résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation a un solde égal à zéro

3.4 Avance de trésorerie

Les recettes en cession attendues en 2022 d'un montant de 574 740€, reportées en 2023 du fait des délais prolongés de l'instruction des permis de construire et de l'obtention des prêts bancaires, a généré une trésorerie négative en 2022 qui a nécessité la mise en place d'une ligne de trésorerie momentanée de 260 000€ remboursable en 2023.

Reçu au Contrôle de légalité le 30 juin 2023

BILAN FINANCIER PREVISIONNEL EN € HT			Bilan	Realisé	Fin 2021	2022	2023	2024	2025	2026	Bilan	
Ligne	Intitulé	TVA	Approuvé	Total	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Nouveau	Ecart
	RESULTAT D'EXPLOITATION	0	103	-1 595 999	### ###	-48 526	707 486	683 597	231 932	-27 015	1	-102
	DEPENSES	0	3 011 988	2 806 665	2 618 131	188 535	69 904	58 668	51 786	27 015	3 014 033	2 045
1	ETUDES	0	45 484	45 484	45 484						45 484	
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	0	418 761	418 761	418 761						418 761	
3	TRAVAUX	0	2 044 007	1 949 151	1 811 094	138 057	24 747	20 000	19 000	5 000	2 017 898	-26 109
4	HONORAIRES	0	182 018	154 677	130 669	24 008	21 746	15 160	12 920	3 800	208 303	26 285
5	FRAIS DIVERS	0	40 058	27 910	23 105	4 806	3 976	3 243	2 712	2 215	40 056	-2
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	0										
7	CHARGES FINANCIERES	0	102 600	89 457	81 440	8 018	3 750	3 750	3 750	3 750	104 457	1 857
8	REMUNERATIONS	0	179 060	121 225	107 579	13 646	15 685	16 510	13 404	12 250	179 074	14
9	Reprise TVA	0										
	RECETTES	0	3 012 091	1 210 666	1 070 658	140 009	777 390	742 260	283 718		3 014 034	1 943
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	0	1 958 620	299 025	299 025	0	722 510	732 900	206 110		1 960 555	1 935
2	PARTICIPATIONS	0	982 054	868 720	728 720	140 000	40 000		73 334		982 054	
201	participation bene de reserve		412 054	412 054	412 054						412 054	
201	Participation déficitaire		-450 000	-450 000	-280 000	-140 000	-50 000				-470 000	
201	participation Conseil Départemental		35 666	35 666	35 666				73 334		120 000	
3	SUBVENTIONS	0										
4	AUTRES PRODUITS	0										
5	PRODUITS FINANCIERS	0	39 971	39 979	39 971	9					39 979	8
6	REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS	0	31 446	2 942	2 942		14 870	9 360	4 274		31 446	
9	Reprise TVA	0										
	FINANCEMENT	0	0	1 560 000	1 550 000	10 000	-560 000			-1 000 000		
	AMORTISSEMENTS	0	4 700 000	3 100 000	2 850 000	250 000	560 000			1 000 000	4 660 000	-40 000
1	EMPRUNTS (REMBOURSEMENT)	0	1 700 000	1 440 000	1 150 000	250 000	300 000			0	1 700 000	
2	AVANCES (REMBOURSEMENT)	0	2 600 000	1 660 000	1 600 000					1 000 000	2 600 000	
3	TRESORERIE (SORTIES)	0	400 000	100 000	100 000		260 000			0	360 000	-40 000
	MOBILISATIONS	0	4 700 000	4 660 000	4 400 000	260 000	0			0	4 660 000	-40 000
1	EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)	0	1 700 000	1 700 000	1 700 000						1 700 000	
2	AVANCES (ENCAISSEMENTS)	0	2 600 000	2 600 000	2 600 000						2 600 000	
3	TRESORERIE (ENTREES)	0	400 000	360 000	100 000	260 000					360 000	-40 000
	TRESORERIE	0			94 289	5 284	111 487	795 084	1 027 016	1	1	
	Dépenses TTC	0.00	3 474 386	3 241 354	3 020 289	221 065	79 998	66 344	58 712	29 218	3 475 626	
	Recettes TTC	0.00	3 410 104	1 271 060	1 131 051	140 009	924 866	890 712	325 795		3 412 435	
	TRESORERIE PERIODE		277 483	5 284	94 289	-89 005	106 203	683 597	231 932	-1 027 015	1	
	TRESORERIE CUMUL				94 289	5 284	111 487	795 084	1 027 016	1	1	

4. Plan de trésorerie

Le plan de trésorerie pluriannuel a été actualisé (cf. tableau ci-dessus) suivant les hypothèses décrites aux chapitres précédents. Une avance de 1 000 000€ reçue en 2017 de la Métropole sera remboursée en 2026.

5 Planning d'opération

Commercialisation

	2023	2024	2025	2026
VENTE	8 lots	6 lots	2 lots	

Reçu au contrôle de légalité le 30 juin 2023

Signature de l'acte de cession à titre gratuit du terrain à l'ASA du Canal de Peyrolles :
1er trimestre 2023

Signature des actes de transfert à titre gratuit de l'emprise foncière des équipements publics à la Métropole et à la Commune : 2ème trimestre 2023

6 Démarche environnementale

Le projet est engagé dans une démarche de certification HQE Aménagement depuis 2014.
EODD Environnement a une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage auprès de la SPLA Pays d'Aix Territoires pour le suivi de cette certification HQE Aménagement qui comprend :

- Phases 1 à 3 « Lancement, analyse initiale, contractualisation » et audit initial
- Phase 4 « Conception » et audit
- Phase 5 « Mise en œuvre » et audits (un par an)
- Phase 6 « Capitalisation » et audit final.

Des audits de suivi sont obligatoires tous les ans en phase 5 jusqu'à la phase 6 « Capitalisation » qui correspond à l'audit final (après construction, a minima, de 70% des lots ou de la surface de plancher) permettant de vérifier la bonne clôture de l'opération d'aménagement.
La ZAC est aujourd'hui labellisée sur les phases 1 à 4 (conception du projet) et sur la phase 5 : mise en œuvre : audits 2017, 2018 et 2020 et audits documentaires en 2019 et 2021.
La phase 5 n'étant pas terminée, des audits de suivi sont nécessaires jusqu'à l'audit final.
Il est prévu un audit documentaire phase 5/6 en mai/juin 2023.

7 Acquisition / cession

Aucune acquisition n'a été réalisée en 20232
Aucune cession n'a été réalisée en 2022.

8 Bilan de la mise en œuvre des conventions d'avance de trésorerie

Une avance de trésorerie d'un montant de 600 000 € a été accordée par convention notifiée le 10 mars 2017 à la SPLA.
Un avenant n°1 à cette convention d'avance de trésorerie, notifié le 10/10/2017, a porté le montant de l'avance à 1 000 000 €.
Un avenant 2 à la convention d'avance de trésorerie, notifié le 10 janvier 2022 a reporté le remboursement de cette avance au 20 octobre 2026 au plus tard (soit un mois avant la date de fin de la concession).

9 Subvention

Aucune subvention n'est versée directement à l'opération

10 Rapport sur l'exercice des prérogatives publiques

Aucun acte relatif à l'exercice de prérogative de puissance publique n'a été réalisé en 2021.

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

Société Publique Locale d'Aménagement au capital de 500 000 euros - RCS Aix en Provence 520 668 443- Siège social : 2 rue Lapierre - 13100 Aix-en-Provence
Tél. 04 42 16 04 04 - Fax 04 42 20 35 32 – paysdaix-territoires.fr – Adresse de correspondance : BP [illegible]
Reçu au Contrôle de légalité le 30 juin 2023

Reçu au Contrôle de légalité le 30 juin 2023