

S.P.L.A. PAYS D'AIX TERRITOIRES

Conseil d'Administration du

Question n°

Métropole Aix-Marseille-Provence

**Concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC des Vergeras
Commune de Saint Estève Janson**

Compte-rendu financier annuel à la collectivité – Année 2023

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 1^{er} 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-Réparate 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 la durée de la concession de 3 ans jusqu'en 2026.

Par avenant n°5, approuvé par délibération du Conseil Métropolitain du 29 juin 2023, la Métropole a acté l'augmentation de la rémunération du concessionnaire de 36 750€, suite à la prolongation de 3 ans de la durée de la concession.

2. Note de conjoncture

Durant l'année 2023, les actions suivantes ont été menées :

▪ **Démarche Haute Qualité Environnement Aménagement**

Le renouvellement de la certification « HQE Aménagement » de la phase 5 : « suivi des permis de construire et gestion des chantiers » a été délivré par CERTIVEA le 23 octobre 2023 après audit/vérification documentaire remis le 27 juin 2023.

▪ **Préparation des actes de cession à titre gratuit des emprises foncières des voiries, cheminements piétons, bassins de rétention et espaces verts à la Métropole Aix-Marseille-Provence et à la Commune de Saint Estève Janson**

- La cession à titre gratuit de l'emprise foncière des équipements de voirie, dessertes, réseaux, bassins de rétention et espaces verts d'une superficie de 13197m² a été validé par le bureau Métropolitain du 16 mars 2023,
- La cession à titre gratuit de l'emprise foncière des équipements de voirie, et espaces verts le long du CR4 d'une superficie de 517 m² a été validé par le Conseil municipal du 9 février 2023.

▪ **Entretien des végétaux : élagage et débroussaillage**

Les espaces verts de tous les terrains non vendus doivent être débroussaillés chaque année avant la période estivale. Cette année, la S.P.L.A. a fait appel à TRAVAUX MEDITERRANNEE PROVENCE pour un montant de 9 950€ HT, l'ESAT voisin (Etablissement Spécialisés pour l'Aide au Travail) n'a pu intervenir, ayant un carnet de commande complet.

▪ **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 2023, six actes définitifs ont été signés :

N° LOT	NOM	ACTIVITE	SURFACE LOT	DATE DE SIGNATURE	PRIX €HT
1	SCCV PROMOTION VERGERAS	promotion immobilière : activités tertiaires	2337	15/12/23	116 850 €
3	SCI I-K	menuiseries extérieures ALU et PVC	4316	04/07/23	194 220 €
4					
7	LBL Robert LUDOVIC	couverture/étanchéité	2103	06/03/23	94 635 €
9	SCCV VERGERAS 9	raccords médicaux	1954	17/02/23	87 930 €
13	SCI PRONET	cyber sécurité- formation	1431	23/06/23	64 395 €
17	SAPONESSENCE	savon et bougies	3200	06/11/23	144 000 €
	TOTAL				702 030 €

Deux promesses de ventes ont été signées en 2023 :

N° LOT	NOM	ACTIVITE	SURFACE LOT	DATE DE SIGNATURE	PRIX €HT
8	FOREMA	distribution/maintenance matériel système incendie	2805	24/07/23	126 225 €
12	ATP Environnement	aménagement paysager espaces verts	1500	06/10/23	67 500 €

Le lot 19 (4507 m²) a été remis à la commercialisation :

le délai du dépôt du permis de construire étant largement dépassé (promesse de vente signée le 25/07/2022) et sans réponse de la part de l'entreprise QD Développement, le comité de pilotage du 12 décembre 2023 a décidé de remettre en commercialisation le lot et de l'attribuer à l'entreprise TSURUMI PUMP (location et distribution de pompe à eau)

▪ Instruction des permis de construire

Quatre permis de construire ont été obtenus en 2022 :

N° LOT	NOM	ACTIVITE	SURFACE LOT	PC OBTENU
1	SCCV PROMOTION VERGERAS	promotion immobilière : activités tertiaires	2337	12/05/23
3	SCI I-K	menuiseries extérieures ALU et PVC	4316	26/01/23
4				
7	LBL Robert LUDOVIC	couverture/étanchéité	2103	16/01/23
10	HOUETTE	ferronnerie artisanale	1507	16/01/23

▪ Financier : réalisation de l'exercice 2023

Les dépenses réalisées en 2023 s'élèvent à **84 806€** détaillées comme suit :

- Travaux de VRD et entretien espaces verts pour **40 536€**
- Honoraires divers pour **10 140€** : géomètre, maîtrise d'œuvre, AMO suivi HQE, AMO suivi des PC
- Les frais divers pou **4 369€** : taxe foncière
- Les charges financières pour **13 913€**
- Rémunération de l'aménageur pour **15 848€**

Les recettes réalisées en 2023 s'élèvent à **759 312€** détaillées comme suit :

- Six cessions pour **702 030€**
- Participation de la Métropole pour **40 000€**
- Produits financiers pour **847€**

Ecart par rapport aux prévisions 2022 :

€ HT	CRAC 2022 prévisions 2023	réalisé 2023	écart	commentaires
SOLDE D'EXPLOITATION	707 486	674 506	- 32 980	
DEPENSES € HT	69 904	84 806	14 902	
ETUDES				
ACQUISITIONS ET FRAIS LIES				
TRAVAUX	24 747	40 536	15 789	travaux supplémentaires pour le renforcement du dispositif défense / incendie travaux de confortement du talus du bassin de retention
HONORAIRES	21 746	10 140	-11 606	
FRAIS DIVERS	3 976	4 369	393	taxe foncière
CHARGES FINANCIERES	3 750	13 913	10 163	trésorerie négative --> intérêts sur découvert autorisé de 260.000€ remboursés le 22/12/2023
REMUNERATION	15 685	15 848	163	
RECETTES	777 390	759 312	- 19 643	
CESSIONS	722 520	702 030	-20 490	cessions prévisionnelles 2023 : lots 3/4,7,9,10,13,15,17 cessions réalisées : lots 1,3/4,7,9,13,17
PARTICIPATIONS	40 000	40 000	0	
SUBVENTIONS				
AUTRES PRODUITS				
PRODUITS FINANCIERS		847	847	
REMBOURSEMENT CLOTURES	14 870	16 435	1 565	

PERSPECTIVES

Il est prévu de réaliser les actions suivantes en 2024 :

- Cession à titre gratuit des emprises foncières des voiries, cheminements piétons, bassins de rétention et espaces verts à la Métropole Aix-Marseille-Provence et à la Commune de Saint Estève Janson
- Suivi des dépôts de permis de construire et des chantiers des lots privés,
- Signature de quatre actes définitifs avec les acquéreurs des lots 5, 8, 10, 12
- Poursuite de la commercialisation.

3. Bilan prévisionnel actualisé

3.1 Dépenses

Le montant actualisé des dépenses s'élève à **3 014 882€** sensiblement identique à celui du bilan 2022 : la diminution du montant des honoraires permet de compenser les charges sur découvert en 2023 et l'augmentation prévisionnelle des frais divers (taxes foncières) et des frais d'actes notariés des cessions à titre gratuit des terrains à la Métropole et à la Commune en 2024.

3.2 Recettes

Le montant actualisé des recettes s'élève à **3 014 882€** sensiblement identique à celui du bilan 2022. L'écart de **847€** est dû aux produits financiers réalisés.

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, 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 le 22 décembre 2023.

			Bilan	Réalisé	Fin 2022	2023	2024	2025	2026		Bilan	
Ligne	Intitulé	TVA	Approuvé	Total	Année	Année	Année	Année	Année	Au delà	Nouveau	Ecart
	RESULTAT D'EXPLOITATION	0,00	1	-921 492	-1 595 999	674 507	305 931	641 977	-26 416			-1
	DEPENSES	0,00	3 014 033	2 891 470	2 806 665	84 805	54 667	42 328	26 416		3 014 881	848
1	ETUDES	0,00	45 484	45 484	45 484						45 484	
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	0,00	418 761	418 761	418 761		2 500				421 261	2 500
3	TRAVAUX	0,00	2 017 898	1 989 687	1 949 151	40 536	11 381	11 765	4 500		2 017 333	-565
4	HONORAIRES	0,00	208 303	164 816	154 677	10 140	17 840	12 647	8 500		203 803	-4 500
5	FRAIS DIVERS	0,00	40 056	32 279	27 910	4 369	6 206	2 405	1 166		42 056	2 000
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	0,00										
7	CHARGES FINANCIERES	0,00	104 457	103 370	89 457	13 913	2 500				105 870	1 413
8	REMUNERATIONS	0,00	179 074	137 073	121 225	15 848	14 240	15 511	12 250		179 074	
9	Reprise TVA	0,00										
	RECETTES	0,00	3 014 034	1 969 978	1 210 666	759 312	360 598	684 305			3 014 881	847
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	0,00	1 960 555	1 001 055	299 025	702 030	353 565	605 935			1 960 555	
2	PARTICIPATIONS	0,00	982 054	908 720	868 720	40 000		73 334			982 054	
3	SUBVENTIONS	0,00										
4	AUTRES PRODUITS	0,00										
5	PRODUITS FINANCIERS	0,00	39 979	40 826	39 979	847					40 826	847
6	REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS	0,00	31 446	19 377	2 942	16 435	7 033	5 036			31 446	
9	Reprise TVA	0,00										
	FINANCEMENT	0,00		1 000 000	1 560 000	-560 000			-1 000 000			
	AMORTISSEMENTS	0,00	4 660 000	3 660 000	3 100 000	560 000			1 000 000		4 660 000	
1	EMPRUNTS (REMBOURSEMENT)	0,00	1 700 000	1 700 000	1 400 000	300 000					1 700 000	
2	AVANCES (REMBOURSEMENT)	0,00	2 600 000	1 600 000	1 600 000				1 000 000		2 600 000	
3	TRESORERIE (SORTIES)	0,00	360 000	360 000	100 000	260 000					360 000	
	MOBILISATIONS	0,00	4 660 000	4 660 000	4 660 000						4 660 000	
1	EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)	0,00	1 700 000	1 700 000	1 700 000						1 700 000	
2	AVANCES (ENCAISSEMENTS)	0,00	2 600 000	2 600 000	2 600 000						2 600 000	
3	TRESORERIE (ENTREES)	0,00	360 000	360 000	360 000						360 000	
	TRESORERIE	0,00			5 284	160 079	384 439	1 026 416				

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

	2024	2025	2026
VENTE	4 lots	5 lots	

Signature de l'acte de cession à titre gratuit des emprise foncières des équipements publics à la Métropole et la Commune : 2^{ème} trimestre 2024.

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 phase 5/7 fin 2024.

7 Acquisition / cession

Aucune acquisition n'a été réalisée en 2023

Tableau des cessions réalisées en 2023 :

lot	parcelle AD	acquéreur	surface (m²)	prix €HT	date
1	78-81-86	SCCV PROMOTION VERGERAS	2337	116 850 €	15/12/2023
3	63	SCI I-K	2238	100 710 €	04/07/2023
4	64		2078	93 510 €	
7	67	SCI LBL	2103	94 635 €	06/03/2023
9	69	SCCV VERGERAS 9	1954	87 930 €	17/02/2023
13	73-84	SCI PRONET	1431	64 395 €	23/06/2023
17	74-94-106	SA BPCE LEASE IMMO	3200	144 000 €	06/11/2023

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 2023.

Il est proposé aux membres du Conseil d'Administration d'adopter le présent compte rendu annuel à la collectivité.