

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

Conseil d'Administration du XXX

Question n°

Métropole Aix Marseille Provence

Ville de Trets

Concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC DE LA BURLIERE

Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)

Année 2023

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 écoulé

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

▪ Etudes

Le maître d'œuvre (BET SEIRI) mandaté pour mener à bien les études et piloter les travaux d'aménagement de la tranche 4 de la ZAC (terrain GONTIER) a réalisé l'AVP.

▪ **Foncier**

L'arrêté de cessibilité et l'ordonnance d'expropriation concernant la DUP relative à la voie Bricomarché ont été réceptionnés en décembre 2023.

Concernant le foncier « DIDIER », un opérateur immobilier en a finalisé 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 finalisé l'acquisition du terrain dit « GONTIER » permettant la réalisation de la tranche 4 en s'en rendant propriétaire par signature de l'acte authentique le 14 novembre 2023.

▪ **Procédures - Aspects techniques**

- Certains permis de construire ont fait l'objet de contentieux à présent éteints :
 - 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. Le 21 juillet 2023, le Conseil d'Etat a rejeté le pourvoi de la société Distribution Casino France. Le 12 septembre 2023, l'association En Toute Franchise s'est désistée de son pourvoi, entraînant le rejet dudit pourvoi par la Cour le 28 novembre 2023.*
 - 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. La SAS 3B-Invest a renoncé à se pourvoir en cassation. La vente du foncier est prévue au 1^{er} semestre 2024, suite l'obtention d'un prêt.*
- Certains permis de construire font toujours l'objet de contentieux :
 - 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 ont fait appel et attendent la décision de la cour d'appel administrative prévue en juin 2024.*
 - PC de la Pharmacie des Remparts : rejet du transfert de la pharmacie par l'ARS. *La procédure est toujours en cours (date d'audience espérée en 2024).*

▪ **Commercialisation**

En 2023, 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 éteints en 2023, précisés dans le paragraphe « Procédures », doivent permettre en 2024 l'encaissement de 6 754 215 € (dont notamment Carrefour : 4 143 825,00 € et Gifi : 1.717.605,00 €).

Les contentieux qui ne sont pas encore éteints conditionnent les signatures d'actes et l'encaissement de 413 142 € de recettes (270 000 € de cession foncière pour le Lot 4b et 143 142 € de participation aux équipements de la ZAC pour le projet Aldi).

▪ **Bilan financier : réalisation de l'exercice 2023 :**

Les dépenses réalisées en 2023 s'élèvent à 700 788 € et les recettes réalisées en 2023 s'élèvent à 11 484€. Les écarts par rapport aux prévisions 2022 sont précisés dans le tableau ci-dessous :

Ligne	Intitulé	Crac 2022 prévisions 2023	Réalisé 2023	Ecart	Commentaires
	RESULTAT D'EXPLOITATION	1 241 819	-689 304	-1 931 123	
	DEPENSES	1 214 571	700 788	-513 783	
1	ETUDES				
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	583 630	538 163	-45 467	Superficie du foncier "Gautier" moins importante que prévu
3	TRAVAUX	475 000	1 500	-473 500	Les travaux pour la "voie Bricomarché", initialement prévus en 2023 sont reportés à fin 2024
4	HONORAIRES	47 700	8 315	-39 385	Il était envisagé des honoraires pour les études et travaux de la "voie Bricomarché"
5	FRAIS DIVERS	6 600	48	-6 552	
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS				
7	CHARGES FINANCIERES	24 634	92 950	68 316	Frais emprunt
8	REMUNERATIONS	77 007	59 812	-17 195	Moins de lots vendus donc moins de rémunération variable (dont notamment Carrefour)
	RECETTES	5 169 450	11 484	-5 157 966	
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	2 456 390	0	-2 456 390	Plusieurs lots n'ont pas été vendus du fait de problèmes divers (recours PC, financement)
2	PARTICIPATIONS				
3	SUBVENTIONS				
4	AUTRES PRODUITS	0	0	0	
5	PRODUITS FINANCIERS		11 484	11 484	Produits financiers sur le placement de la trésorerie positive
6	REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS				

■ Perspectives pour l'année 2024

Les perspectives pour l'année 2024 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 les autocars BURLE en vue de sa relocalisation depuis CASSIN vers le terrain GONTIER et commercialiser les surfaces restantes une fois le projet de BURLE stabilisé.
- 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.

3. Bilan prévisionnel actualisé

3.1 DEPENSES

Le montant total des dépenses s'établit à **16 041 718 € HT**, en augmentation de 232 524 € 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 reste inchangé (5 359 316 € HT).

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

Le montant total de ce poste varie à la hausse par rapport au bilan 2022, de 231 924 € HT. Il passe donc de 361 957 € HT à 593 881 € HT. Cette hausse correspond au report de la dernière échéance de l'emprunt, provoquant des charges financières sur emprunts plus élevés qu'envisagées au démarrage de l'opération. Pour rappel, ce report est le résultat des nombreux contentieux judiciaires en cours, entraînant des difficultés de commercialisation du foncier et ainsi des recettes différées dans le temps.

Rémunération

Le montant total de ce poste varie à la hausse par rapport au bilan 2022, de 601 € HT. Il passe donc de 972 718 € HT à 973 319 € HT. Cette hausse correspond à une rémunération variable plus importante que prévu, liée aux ventes foncières envisagées sur la phase 4 de l'opération (GONTIER).

3.2 RECETTES

Le montant total des recettes s'établit à **18 112 085 € HT**, en augmentation de 97 261 € HT par rapport au bilan approuvé. Cet écart est précisé ci-après poste par poste.

Cessions

Le montant total des cessions varie à la hausse par rapport au bilan 2022, de 74 635 € HT. Il passe donc de 13 444 180 € HT à 13 518 815 € HT. Cette hausse correspond à la commercialisation du foncier « GONTIER » à hauteur de 975 000 € 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. En 2023, le Conseil d'Etat a rejeté le pourvoi en cassation de la société Distribution Casino France et l'association En Toute Franchise s'est désistée de son pourvoi, entraînant le rejet dudit pourvoi fin 2023.

Les recettes de cession attendues à la signature des actes authentiques sont réparties comme suit selon le rythme de la commercialisation constaté :

	2017 -> 2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Cessions	21 %	13 %	5 %	3 %	0 %	50 %	8 %

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.

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). Suite à la signature d'une convention de participation par les deux porteurs de projet, la participation exigible s'élève à 143 142 € HT, supérieur de 11 142 € HT par rapport au bilan 2022. Comme précisé au chapitre 2, il persiste un contentieux sur ce projet qui conditionne l'encaissement de cette recette.

Subventions

Ce poste, qui correspond au versement d'une subvention de l'Inrap pour les fouilles archéologiques, reste inchangé par rapport au bilan 2022 (205 491 € HT).

Autres Produits

Ce poste reste inchangé par rapport au bilan 2022 (192 272 € HT).

Produits financiers

Les produits financiers constatés s'élèvent à + 252 246 € HT, soit une augmentation de 11 484 € qui correspond aux produits financiers perçus en 2023 sur le placement de la trésorerie positive de l'opération

3.3 RESULTAT D'EXPLOITATION

Le résultat d'exploitation s'établit à 2 070 367 € HT, en diminution de 135 263 € par rapport au résultat de 2022.

			Bilan	Réalisé	Fin 2022	2023	2024	2025	Bilan	
Ligne	Intitulé	TVA	Approuvé	Total	Année	Année	Année	Année	Nouveau	Ecart
	RESULTAT D'EXPLOITATION	0,00	2 205 630	-4 204 632	-3 515 328	-689 304	5 973 168	301 831	2 070 367	-135 263
	DEPENSES	0,00	15 809 194	14 444 359	13 743 571	700 788	852 618	744 740	16 041 718	232 524
1	ETUDES	0,00	29 990	29 989	29 989				29 990	
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	0,00	5 359 316	5 198 863	4 660 700	538 163	154 373	6 080	5 359 316	
3	TRAVAUX	0,00	8 576 743	7 596 583	7 595 083	1 500	440 902	539 257	8 576 743	
4	HONORAIRES	0,00	437 751	334 436	326 120	8 315	51 700	51 615	437 751	
5	FRAIS DIVERS	0,00	70 719	55 627	55 579	48	6 600	8 492	70 719	
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	0,00								
7	CHARGES FINANCIERES	0,00	361 957	430 273	337 323	92 950	91 450	72 158	593 881	231 924
8	REMUNERATIONS	0,00	972 718	798 588	738 776	59 812	107 593	67 138	973 319	601
9	Reprise TVA	0,00								
	RECETTES	0,00	18 014 824	10 239 728	10 228 244	11 484	6 825 786	1 046 571	18 112 085	97 261
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	0,00	13 444 180	5 789 600	5 789 600		6 754 215	975 000	13 518 815	74 635
2	PARTICIPATIONS	0,00	3 932 119	3 800 119	3 800 119		71 571	71 571	3 943 261	11 142
3	SUBVENTIONS	0,00	205 491	205 491	205 491				205 491	
4	AUTRES PRODUITS	0,00	192 272	192 272	192 272				192 272	
5	PRODUITS FINANCIERS	0,00	240 762	252 246	240 762	11 484			252 246	11 484
6	REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS	0,00								
9	Reprise TVA	0,00								
	FINANCEMENT	0,00		4 950 000	4 950 000			-4 950 000		
	AMORTISSEMENTS	0,00	35 621 000	30 671 000	30 671 000			4 950 000	35 621 000	
1	EMPRUNTS (REMBOURSEMENT)	0,00	8 421 000	5 471 000	5 471 000			2 950 000	8 421 000	
2	AVANCES (REMBOURSEMENT)	0,00	18 800 000	16 800 000	16 800 000			2 000 000	18 800 000	
3	TRESORERIE (SORTIES)	0,00	8 400 000	8 400 000	8 400 000				8 400 000	
	MOBILISATIONS	0,00	35 621 000	35 621 000	35 621 000				35 621 000	
1	EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)	0,00	8 421 000	8 421 000	8 421 000				8 421 000	
2	AVANCES (ENCAISSEMENTS)	0,00	18 800 000	18 800 000	18 800 000				18 800 000	
3	TRESORERIE (ENTREES)	0,00	8 400 000	8 400 000	8 400 000				8 400 000	
	TRESORERIE	0,00			1 747 014	1 047 871	6 718 536	2 070 367	2 070 367	

4. Plan de trésorerie actualisé

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

Ce plan de trésorerie intègre le report de 2 ans obtenu auprès de la Lyonnaise de Banque pour le remboursement de la dernière échéance de l'emprunt de 8 050 000 € d'un montant de 2 950 000 €.

Par ailleurs, la Métropole a délibéré le 19/10/2023 en faveur d'un report du remboursement de l'avance de trésorerie de 2 000 000 € accordée en 2017. Cette avance devait être intégralement remboursée fin 2023. La date de remboursement a été reportée en 20/10/2025 pour faire face aux difficultés de trésorerie engendrées par les multiples contentieux.

5. Planning d'opération

	2019				2020				2021				2022				2023				2024				2025			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
Acquisitions foncières																												
Travaux (tranches 1 et 2)																												
Travaux (tranches 3 et 4)																												
Commercialisation (tranches 1 et 2)																												
Commercialisation (tranches 3 et 4)																												

6. Démarche 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 2023, 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 2023, la commercialisation des trois tranches opérationnelles s'est poursuivie dans le strict respect des décisions du comité de pilotage.

Une nouvelle promesse unilatérale de vente a été signée en 2023 :

Lot	Parcelle	Acquéreur	Surface (m²)	Prix HT	Date
Zone Artisanale 65€ HT /m² terrain					
35	CH 374	EYCO Micro-électronique	2 374	154 310 €	28/09/2023

La promesse suivante a été renouvelée en 2023 :

Lot	Parcelle	Acquéreur	Surface (m²)	Prix HT	Date
Zone Artisanale 65€ HT /m² terrain					
34	CH 373	GARAGE ROSSO <i>Garage Automobile</i>	3 808	247 520 €	23/11/2023

Aucun acte authentique n'a été signé en 2023.

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

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 1^{er} 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 le 20/10/2025.

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.

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

CR LC02 Zac Burlière										
			Bilan	Réalisé	Fin 2022	2023	2024	2025	Bilan	
Ligne	Intitulé	TVA	Approuvé	Total	Année	Année	Année	Année	Nouveau	Ecart
	RESULTAT D'EXPLOITATION	0,00	2 205 630	-4 204 632	-3 515 328	-689 304	5 973 168	301 831	2 070 367	-135 263
	DEPENSES	0,00	15 809 194	14 444 359	13 743 571	700 788	852 618	744 740	16 041 718	232 524
1	ETUDES	0,00	29 990	29 989	29 989				29 990	
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	0,00	5 359 316	5 198 863	4 660 700	538 163	154 373	6 080	5 359 316	
3	TRAVAUX	0,00	8 576 743	7 596 583	7 595 083	1 500	440 902	539 257	8 576 743	
4	HONORAIRES	0,00	437 751	334 436	326 120	8 315	51 700	51 615	437 751	
5	FRAIS DIVERS	0,00	70 719	55 627	55 579	48	6 600	8 492	70 719	
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	0,00								
7	CHARGES FINANCIERES	0,00	361 957	430 273	337 323	92 950	91 450	72 158	593 881	231 924
8	REMUNERATIONS	0,00	972 718	798 588	738 776	59 812	107 593	67 138	973 319	601
9	Reprise TVA	0,00								
	RECETTES	0,00	18 014 824	10 239 728	10 228 244	11 484	6 825 786	1 046 571	18 112 085	97 261
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	0,00	13 444 180	5 789 600	5 789 600		6 754 215	975 000	13 518 815	74 635
2	PARTICIPATIONS	0,00	3 932 119	3 800 119	3 800 119		71 571	71 571	3 943 261	11 142
3	SUBVENTIONS	0,00	205 491	205 491	205 491				205 491	
4	AUTRES PRODUITS	0,00	192 272	192 272	192 272				192 272	
5	PRODUITS FINANCIERS	0,00	240 762	252 246	240 762	11 484			252 246	11 484
6	REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS	0,00								
9	Reprise TVA	0,00								
	FINANCEMENT	0,00		4 950 000	4 950 000			-4 950 000		
	AMORTISSEMENTS	0,00	35 621 000	30 671 000	30 671 000			4 950 000	35 621 000	
1	EMPRUNTS (REMBOURSEMENT)	0,00	8 421 000	5 471 000	5 471 000			2 950 000	8 421 000	
2	AVANCES (REMBOURSEMENT)	0,00	18 800 000	16 800 000	16 800 000			2 000 000	18 800 000	
3	TRESORERIE (SORTIES)	0,00	8 400 000	8 400 000	8 400 000				8 400 000	
	MOBILISATIONS	0,00	35 621 000	35 621 000	35 621 000				35 621 000	
1	EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)	0,00	8 421 000	8 421 000	8 421 000				8 421 000	
2	AVANCES (ENCAISSEMENTS)	0,00	18 800 000	18 800 000	18 800 000				18 800 000	
3	TRESORERIE (ENTREES)	0,00	8 400 000	8 400 000	8 400 000				8 400 000	
	TRESORERIE	0,00			1 747 014	1 047 871	6 718 536	2 070 367	2 070 367	