

## EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU

### CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 24 AVRIL 2025

.....

#### **15.2. Métropole – Commune de Trets Concession d'aménagement pour l'opération Centre ancien – CRFA 2024**

##### **1. Introduction**

La SPLA Pays d'Aix Territoires a poursuivi en 2024 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 sept 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.
- Un avenant n°6, délibéré en juillet 2023, qui a prolongé la durée de la convention afin de finaliser l'étude de programmation d'un équipement culturel sur la Maison Seigneuriale, et augmenté le montant de la rémunération de 20 000€, portant la fin de la convention au 05 juillet 2024.

- Un avenant n° 7, délibéré en juin 2024, qui a prolongé le délai d'exécution, portant la fin de la convention au 5 juillet 2025, et augmenté la rémunération de 20 000€ pour finaliser les études sur la Maison Seigneuriale et réaliser des travaux d'entretien du bâti et de sécurisation.

Un avenant n°8 est soumis au Conseil d'administration de la SPLA Pays d'Aix Territoires du 24 avril 2025 et sera soumis au conseil métropolitain de juin 2025, afin de prolonger d'une année la concession de 12 mois supplémentaires pour terminer l'étude complémentaire de réorganisation de l'îlot de la Maison Seigneuriale, définir les possibilités de curage et déterminer sa destination en conséquence. Des travaux d'entretien seront également programmés sur l'année supplémentaire afin de garantir la sécurité du bâti. La concession s'achèvera au 5 juillet 2026.

## 2. Note de conjoncture

Durant l'année 2024, les actions suivantes ont été menées :

- Travaux d'entretien de la Maison seigneuriale : nettoyage, pose filet anti-pigeons...
- Etude de programmation de la Maison Seigneuriale : Démarrage de la 1<sup>ère</sup> phase de l'étude menée par le groupement PROFILS CONSULTANTS et relais d'Entreprise ; La prestation s'organise autour de 3 phases d'étude :
  - Phase 1 : Identification des besoins en proximité et sur le territoire pour un équipement culturel (tranche ferme)
  - Phase 2 : Etude de faisabilité et de positionnement de cet équipement au travers de scénarios (tranche optionnelle)
  - Phase 3 : Programme technique du scénario retenu (tranche optionnelle)

En 2024 a été lancée la phase 1 (réunion de lancement le 6/09 et un point d'étape a été présenté le 28/11).

- Esquisse de faisabilité de réorganisation de l'îlot avec curages et démolition menée par l'architecte Monsieur Donjerkovic : rendu le 28/11

### ▪ Bilan financier : réalisation de l'exercice 2024 :

Les dépenses réalisées en 2024 s'élèvent à 42 149 € et les recettes réalisées en 2024 s'élèvent à 4 926 €. Les écarts par rapport aux prévisions 2024 sont précisés dans le tableau ci-dessous :

#### DEPENSES

Poste	Prévisionnel 2024	Réalisé 2024 € HT	Ecart	Observations
Etudes	25 000	0	-25 000	L'écart provient du non-règlement des études menées et non achevées en 2024 qui seront régularisés sur l'exercice 2025
Acquisitions foncières	1 150	1 113	-2	L'écart provient du montant des impôts pour la Maison Seigneuriale

<b>Travaux</b>	4 000	13 850	+9 850	Les travaux d'entretien ont été réalisés
<b>Honoraires</b>	8 000	125	-7 875	L'écart provient du non-règlement de certains honoraires techniques qui seront régularisés sur l'exercice 2025
<b>Frais divers</b>	2 950	4 088	+1 138	L'écart provient des frais de publicité pour l'étude de programmation, plus élevés que prévus
<b>Charges financières</b>	0	0	0	
<b>Rémunération</b>	20 000	20 000	0	
<b>TVA non déductible</b>	7 620	2 973	-4 647	L'écart s'explique car les dépenses moindres que prévues générant ainsi moins de TVA

## **RECETTES**

<b>Poste</b>	<b>Prévisionnel 2024</b>	<b>Réalisé 2024 € HT</b>	<b>Ecart</b>	<b>Observations</b>
<b>Cession</b>	0	0	0	
<b>Participations</b>	0	0	0	
<b>Subventions</b>	0	0	0	
<b>Autres Produits (loyers)</b>	0	0	0	
<b>Produits financiers</b>	0	4 926	+4 926	L'opération a généré des produits financiers non prévus, compte tenu de la trésorerie positive de l'année.

	<b>Prévisionnel 2024</b>	<b>Réalisé 2024 € HT</b>	<b>Ecart</b>	<b>Observations</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	-68 720	-37 223	+31 497	L'écart provient essentiellement des études non réglées en 2024.

### ▪ **Perspectives pour l'année 2025**

Les perspectives pour l'année 2025 sont les suivantes :

- Finalisation de l'étude complémentaire de réorganisation de l'ilot de la Maison Seigneuriale, définition des possibilités de curage et détermination de sa destination en conséquence.
- Réalisation de travaux d'entretien de la Maison Seigneuriale afin de garantir la sécurité du bâti, notamment reprise de la façade
- Préparer la clôture comptable de l'opération.

## **3. Bilan prévisionnel actualisé**

### **3.1 DEPENSES**

Le montant total des dépenses s'établit à 4 432 021€ HT, en diminution de 93 074 € HT par rapport au bilan approuvé. Cet écart est précisé ci-après poste par poste.

Intitulé	TVA	Bilan Approuvé	Réalisé Total	Fin 2023 Année	2024 Année	2025 Année	2026 Année	Bilan Nouveau	Ecart
RESULTAT D'EXPLOITATION	0,00	257 921	329 776	366 999	-37 223	-114 110	-45 893	169 773	-88 148
DEPENSES	0,00	4 338 947	4 272 018	4 229 870	42 149	114 110	45 893	4 432 021	93 074
ETUDES	0,00	34 030	9 030	9 030		40 088	5 938	55 056	21 026
ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	0,00	1 728 607	1 720 830	1 719 717	1 113	437	7 340	1 728 607	
TRAVAUX	0,00	904 053	910 902	897 053	13 850	24 950	3 000	938 852	34 799
HONORAIRES	0,00	178 053	164 778	164 653	125	10 000	3 275	178 053	
FRAIS DIVERS	0,00	73 573	72 986	68 899	4 088	2 950	2 004	77 940	4 367
PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	0,00								
CHARGES FINANCIERES	0,00	12	12	12				12	
REMUNERATIONS	0,00	1 341 407	1 321 407	1 301 407	20 000	20 000	20 000	1 361 407	20 000
TVA NON DEDUCTIBLE	0,00	79 212	72 072	69 099	2 973	15 685	4 336	92 093	12 881
RECETTES	0,00	4 596 868	4 601 795	4 596 869	4 926			4 601 795	4 927
CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	0,00	750 000	750 000	750 000				750 000	
PARTICIPATIONS	0,00	3 482 404	3 482 404	3 482 404				3 482 404	
SUBVENTIONS	0,00	237 256	237 256	237 256				237 256	
AUTRES PRODUITS	0,00	92 501	92 501	92 501				92 501	
PRODUITS FINANCIERS	0,00	34 707	39 633	34 707	4 926			39 633	4 926
REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS	0,00								
Reprise TVA	0,00								
FINANCEMENT	0,00								
AMORTISSEMENTS	0,00	1 800 000	1 800 000	1 800 000				1 800 000	
EMPRUNTS (REMBOURSEMENT)	0,00								
AVANCES (REMBOURSEMENT)	0,00	1 200 000	1 200 000	1 200 000				1 200 000	
TRESORERIE (SORTIES)	0,00	600 000	600 000	600 000				600 000	
MOBILISATIONS	0,00	1 800 000	1 800 000	1 800 000				1 800 000	
EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)	0,00								
AVANCES (ENCAISSEMENTS)	0,00	1 200 000	1 200 000	1 200 000				1 200 000	
TRESORERIE (ENTREES)	0,00	600 000	600 000	600 000				600 000	
TRESORERIE	0,00			366 225	342 849	215 666	169 773	169 773	

### Études

Le montant total des études est porté à 55 056€, soit une hausse de 21 026€ correspondant aux études urbaines et techniques sur les possibilités d'aménagement de la Maison Seigneuriale.

### Acquisitions foncières

Le montant total de ce poste est inchangé à 1 728 607€.

### Travaux

Le montant total des travaux est porté à 938 852€, soit une hausse de 34 799€.

Cette hausse provient des travaux de sécurisation à intervenir en 2025 sur la reprise des enduits façades en particulier.

### Honoraires

Le montant total de ce poste est maintenu à 178 053€.

### Frais divers

Le montant total sur ce poste est porté à 77 940€, soit une hausse de 4 367€ du fait du montant des assurances sur les immeubles (Maison Seigneuriale).

### Charges financières

Ce poste reste inchangé par rapport au bilan 2023 (12 € HT).

### **Rémunération**

Ce poste est porté à 1 361 407€ soit une hausse de 20 000€ du fait de l'avenant n°8 à intervenir en 2025.

### **TVA non déductible**

La TVA déductible a été réintégrée en 2024. 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 a été donc réalisé. Ce poste s'élève à 92 093 €, soit une hausse de 12 881€.

## **3.2 LES RECETTES**

Le montant total des recettes s'établit à 4 601 795 € HT, en augmentation de 4 927€ HT par rapport au bilan approuvé. Cet écart est précisé ci-après poste par poste.

### **Cessions**

Ce poste reste inchangé à 750 000€.

### **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 2024.

### **Autres produits**

Ce poste reste inchangé par rapport au bilan 2024.

### **Produits financiers**

Ce poste est porté à 39 633€ soit une hausse de 4 926€, par rapport au dernier bilan, qui correspond aux produits financiers du placement de la trésorerie positive de l'opération en 2024.

## **3.3 RESULTAT D'EXPLOITATION**

En fonction des dernières évolutions précisées ci-avant, il ressort du bilan un résultat de 169 773 € HT, soit pour l'exercice 2024 une baisse du résultat de 88 148€ HT par rapport au dernier bilan.

## **4. Plan de trésorerie actualisé**

Le plan de trésorerie pluriannuel a été actualisé suivant les hypothèses décrites aux chapitres précédents. Aucune avance n'a été perçue en 2024.

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'opération**

- Etudes Maison Seigneuriale
- Travaux de sécurisation

## 6. Cessions

Il est prévu en 2026 la cession du volume privé du 10 rue Borde.

**Les membres du Conseil 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 Président  
Eric CHEVALIER