

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU
CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 24 AVRIL 2025**

.....

9. Métropole – Ville d'Aix-en-Provence – ZAC de l'Enfant – CRFA 2024

1- Introduction

La concession d'aménagement, notifiée le 22 mars 2010 par la Communauté du Pays d'Aix (devenue Métropole Aix Marseille Provence), a pour objet la réalisation de l'opération dénommée ZAC du Quartier de Lenfant sur le territoire de la Commune d'Aix-en-Provence. La ZAC s'étend sur une superficie totale de 36 hectares en extension du Pôle d'Activités d'Aix-en-Provence vers le sud-est, entre la ZAC Eiffel et la prison. Cette opération de finition du Pôle a pour vocation de définir sa limite d'extension. En termes de programme, cette dernière tranche du Pôle a pour objectif d'apporter :

- Une réponse prioritaire aux demandes d'extension des entreprises implantées sur le Pôle d'Activités,
- Une réponse à la pénurie de foncier pour le secteur secondaire et activités « mixtes ».

L'opération a été phasée en deux tranches :

- Première tranche située au nord du ruisseau Robert (rues Henri Delaunay et Louis Berton),
- Deuxième tranche située au sud du ruisseau Robert (rue Emilien Gautier).

Cette convention a fait l'objet de deux avenants :

- Un avenant n°1, délibéré par la Métropole le 19 décembre 2019 et notifié le 15 mars 2020, qui a modifié le délai d'exécution (2 années supplémentaires pour une fin le 22 mars 2022), pris en compte une mission complémentaire pour l'aménagement d'un espace de rencontre paysager et modifié la rémunération de la SPLA en conséquence.
- Un avenant n°2, délibéré par la Métropole le 07 octobre 2021 et notifié le 24 novembre 2021, lequel a modifié l'objet de la concession, la durée de la concession (5 années supplémentaires pour une fin le 22 mars 2027) et la rémunération du concessionnaire.

Plus précisément, il a été introduit à la concession les nouveaux éléments et programmes suivants :

- Requalification de la Route de Lenfant ;
- Réalisation d'une voie douce au Nord-Ouest de la ZAC : l'objectif est de réaliser une voie sécurisée et dédiée aux déplacements doux reliant la rue Berton à la route de Lenfant ;
- Requalification des tènements fonciers attenant au ruisseau Robert au centre de la ZAC : l'objectif est de revaloriser le ruisseau Robert qui parcourt l'opération d'Est en Ouest, en mettant en

sécurité son lit, en renforçant les continuités écologiques préexistantes et en aménageant un lieu d'agrément destiné aux employés de la ZAC.

La date d'achèvement de la concession est mars 2027.

2- Note de conjoncture sur l'exercice écoulé

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

▪ Etudes

L'année a été consacré à la mise à jour de l'étude de circulation sur la Route de Lenfant ainsi qu'à l'étude de faisabilité de sécurisation du carrefour Route de Lenfant / Chemin Mont-Robert

▪ Foncier

Aucune acquisition foncière n'a été réalisée, tous les fonciers nécessaires à l'opération étant acquis.

Par ailleurs, la SPLA Pays d'Aix Territoires a cédé à la Métropole les parcelles HP 553, HP 717 et HP 768

Pour rappel, en 2020, la SPLA Pays d'Aix Territoires a finalisé avec la Métropole et la Ville d'Aix-en-Provence le recensement des parcelles (voiries et annexes) à rétrocéder afin d'obtenir l'ensemble des délibérations correspondantes. En 2021, les fonciers destinés à la Métropole ont été cédés par la SPLA. Et en 2022, la SPLA a cédé à la Ville les fonciers destinés à la Ville d'Aix-en-Provence.

▪ Travaux

La consultation d'entreprises pour l'impasse Berton a permis de retenir l'entreprise EUROVIA pour un montant de 159 999 € HT. Les travaux ont débuté en mars 2024, et se sont achevés en juillet 2024. Un avenant au marché a été consenti pour un montant de 14 997 € HT afin de tenir compte des demandes complémentaires des concessionnaires.

▪ Participations

Suite au démarrage de ses travaux, la SCI Paulinvest a versé à la SPLA la seconde échéance de sa participation au financement des équipements publics de la ZAC de Lenfant.

Également, après l'obtention de son Permis de Construire, l'association ARI a pu verser la première échéance de sa participation.

Nous restons en attente du versement de la troisième échéance de la part de RD Adaptation

À la suite d'une décision du comité de pilotage, une procédure a été engagée en 2022 pour récupérer la participation due par ZSC (Zidane Sport Concept).

Ainsi, une assignation au fond a été présentée devant le Tribunal de Commerce d'Aix-en-Provence aux fins de recouvrement de créance. L'audience est fixée au 27 janvier 2025

Une tentative de négociation amiable a été initiée, mais pour l'heure ne semble pas pouvoir déboucher sur un protocole d'accord.

▪ Bilan financier : réalisation de l'exercice 2024 :

Les dépenses constatées en 2024 s'élèvent à 203 636 € et les recettes constatées en 2024 s'élèvent à 189 575 €. Les écarts significatifs par rapport aux prévisions 2022 sont précisés dans le tableau ci-dessous :

Ligne	Intitulé	Crac 2023 prévisions 2024	Réalisé 2024	Ecart	Commentaires
	RESULTAT D'EXPLOITATION	-244 960	-14 060	230 899	
	DEPENSES	345 613	203 636	-141 977	
1	ETUDES	0	0		
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	6 889	204	-6 685	Taxes foncières 2024
3	TRAVAUX	183 214	111 411	-71 803	Solde des travaux impasse Berton
4	HONORAIRES	76 510	22 021	-54 489	Prestations de MOE Route de Lenfant non démarrées
5	FRAIS DIVERS	9 000	0	-9 000	
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	0	0		
7	CHARGES FINANCIERES	0	0		
8	REMUNERATIONS	70 000	70 000	0	
	RECETTES	100 653	189 575	88 922	
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	0	0	0	
2	PARTICIPATIONS	88 653	75 309	-13 344	Participation RD Adaptation non versée
3	SUBVENTIONS	0			
4	AUTRES PRODUITS	0	0	0	
5	PRODUITS FINANCIERS	12 000	114 266	102 266	Produits financiers sur le placement de la trésorerie positive
6	REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS	0			

▪ Perspectives pour l'année 2025

L'année 2025 sera consacrée au projet de requalification de la Route de Lenfant au nord de la ZAC.

La procédure du recouvrement de créance de ZSC (participations) sera poursuivie, avec l'aide de notre conseil.

• Bilan prévisionnel actualisé

1- DEPENSES

Le montant total des dépenses s'établit à **21 217 611 € HT**, en diminution de 4 969 € HT par rapport au bilan approuvé. Cet écart est précisé ci-après poste par poste.

Etudes

Le montant total sur ce poste varie à la hausse, de 5 250 € HT par rapport au bilan 2023. Il passe donc 17 810 € HT à 23 060 € HT. Cette hausse correspond à la commande d'une étude complémentaire pour l'aménagement et la sécurisation du carrefour Route de Lenfant / Chemin Mont-Robert

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 sur ce poste varie à la baisse, de l'ordre de - 7 629 € HT par rapport au bilan 2023. Il passe donc 4 091 794 € HT à 4 084 165 € HT. Cette baisse correspond essentiellement aux frais d'acte moins onéreux que prévu.

Travaux

Pour rappel, ce poste regroupe les travaux VRD, les travaux d'espaces verts, les démolitions éventuelles, les frais de raccordements avec les concessionnaires et les aléas.

Ce poste reste inchangé par rapport au bilan 2023 (14 041 427 € HT).

Honoraires

Pour rappel, les honoraires regroupent les honoraires de maîtrise d'œuvre/bureau d'études techniques/architecte coordonnateur mais aussi des honoraires techniques divers (géomètre, géotechnicien, hydraulicien, coordonnateur SPS... et autres prestataires).
Ce poste reste inchangé par rapport au bilan 2023 (878 976 € HT).

Frais divers

Ce poste reste inchangé par rapport au bilan 2023 (79 286 € HT).

Participation aux équipements

Aucune participation n'est à ce jour programmée.

Charges financières

Ce poste reste inchangé par rapport au bilan 2023 (606 354 €).

Rémunération

Pour rappel, ce poste regroupe les rémunérations forfaitaires et les rémunérations variables.
Ce poste reste inchangé par rapport au bilan 2023 (1 506 932 € HT).

2- RECETTES

Le montant total des recettes s'établit à **21 450 959 € HT** en augmentation de 103 529 € HT par rapport au bilan approuvé. Cet écart est précisé ci-après poste par poste.

Cessions

Ce poste reste inchangé par rapport au bilan 2023 (15 970 780 € HT).

Participations

Le montant total des participations qui correspond aux participations des constructeurs augmentées de la participation en nature (apport de terrain) de la Métropole varient à la hausse, de l'ordre de 1 263 € HT par rapport au bilan 2023. Les participations passent donc de 4 661 804 € HT à 4 663 066 € HT

A noter que sur les quatre participations sollicitées à ZSC, seule la 1^{ière} a été réglée. Les trois autres figurent en recettes constatées mais n'ayant pas été versées, malgré les nombreuses relances, la trésorerie de l'opération accuse sur ce poste un manque de 224 728,91 € HT au 31 décembre 2023.

Le registre des participations des constructeurs aux équipements généraux de la ZAC est annexé au présent CRFA.

Autres produits

Pour rappel, ce poste correspond au remboursement de frais annexes par les opérateurs (branchement au réseau) et au remboursement de frais de bornage. Ce poste reste inchangé par rapport au bilan 2023 (143 190 € HT).

Remboursement préfinancement

Ce poste reste inchangé par rapport au bilan 2022 (49 464 € HT). Pour rappel, il correspond au remboursement par les acquéreurs des frais d'architecte coordinateur.

Produits financiers

Les produits financiers constatés au 31 décembre 2024 s'élèvent à + 114 266 € HT.
 Pour rappel, les produits financiers représentent, pour l'essentiel, les intérêts des différents placements réalisés avec les excédents de trésorerie au cours de l'exercice comptable.
 Ces produits peuvent être amenés à fluctuer dans le temps.

3- RESULTAT D'EXPLOITATION

L'opération est à l'équilibre avec un excédent de l'ordre de 233 348 € HT, en augmentation de 108 499 € HT par rapport au bilan 2023 et liée principalement aux produits financiers.

	Bilan	Réalisé	Fin 2023	2024	2025	2026	2027	Bilan	
	Approuvé	Total	Année	Année	Année	Année	Année	Nouveau	Ecart
RESULTAT D'EXPLOITATION	124 850	8 280 901	8 294 962	-14 060	-118 884	-3 500 985	-4 427 684	233 349	108 499
DEPENSES	21 222 580	13 097 002	12 893 366	203 636	184 429	3 508 496	4 427 684	21 217 611	-4 969
1 ETUDES	17 810	17 810	17 810		5 250			23 060	5 250
2 ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	4 091 794	4 080 375	4 080 171	204	1 200			4 081 575	-10 219
3 TRAVAUX	14 041 427	6 552 101	6 440 690	111 411	78 275	3 225 000	4 186 051	14 041 427	
4 HONORAIRES	878 976	448 820	426 800	22 021	21 204	204 520	204 432	878 976	
5 FRAIS DIVERS	79 287	52 810	52 810		8 500	8 976	9 001	79 287	
6 PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS									
7 CHARGES FINANCIERES	606 354	606 354	606 354					606 354	
8 REMUNERATIONS	1 506 932	1 338 732	1 268 732	70 000	70 000	70 000	28 200	1 506 932	
9 Reprise TVA									
RECETTES	21 347 430	21 377 903	21 188 328	189 575	65 545	7 511		21 450 959	103 529
1 CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	15 970 780	15 970 780	15 970 780					15 970 780	
2 PARTICIPATIONS	4 661 803	4 609 521	4 534 212	75 309	53 545			4 663 066	1 263
20 Participations concédant	1 646 136	1 646 136	1 646 136					1 646 136	
20 Participations autres	2 961 324	2 909 042	2 833 732	75 309	53 545			2 962 587	1 263
20 Participations autres	54 343	54 343	54 343					54 343	
3 SUBVENTIONS									
4 AUTRES PRODUITS	143 190	143 190	143 190					143 190	
5 PRODUITS FINANCIERS	522 193	604 948	490 682	114 266	12 000	7 511		624 459	102 266
6 REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS	49 464	49 464	49 464					49 464	
9 Reprise TVA									
FINANCEMENT									
AMORTISSEMENTS	10 611 000	10 611 000	10 611 000					10 611 000	
1 EMPRUNTS (REMBOURSEMENT)	10 611 000	10 611 000	10 611 000					10 611 000	
11 Remboursement emprunt	4 500 000	4 500 000	4 500 000					4 500 000	
11 Remboursement Ligne Trésorerie	6 111 000	6 111 000	6 111 000					6 111 000	
2 AVANCES (REMBOURSEMENT)									
3 TRESORERIE (SORTIES)									
MOBILISATIONS	10 611 000	10 611 000	10 611 000					10 611 000	
1 EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)	10 611 000	10 611 000	10 611 000					10 611 000	
11 Encaissement emprunt	4 500 000	4 500 000	4 500 000					4 500 000	
11 Encaissement Ligne Trésorerie	6 111 000	6 111 000	6 111 000					6 111 000	
2 AVANCES (ENCAISSEMENTS)									
3 TRESORERIE (ENTREES)									
TRESORERIE			8 135 831	8 113 948	8 162 017	4 661 032	233 349	233 349	

- Plan de trésorerie actualisé

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

- Planning d'Opération

Poursuite des études techniques et coordination avec la mission focière de la commune.

- **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 Lenfant a été élaboré dans cette logique.

En 2022, 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).

- **Cessions**

Comme précisé ci-avant, une cession foncière a été réalisée au profit de la Métropole

Parcelles	Acquéreur	Surface (m²)	Prix	Date
HP 553, HP 717 et HP 768	Métropole Aix Marseille Provence	6 708	0 €	20/11/2024

A noter que tous les lots des tranches 1 et 2 ont été attribués et vendus.

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

Aucune convention d'avance n'a été mise en place sur l'opération.

- **Subventions**

L'opération n'a fait l'objet d'aucune subvention

- **Rapport sur l'exercice des prérogatives publiques**

Aucun acte relatif à l'exercice de prérogatives de puissance publique n'a été réalisé.

Les membres du Conseil d'Administration ont adopté 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