

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

.....

17.1 Métropole – Ville de Trets – ZAC de Burlière – CRFA 2024

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.

Aujourd'hui, et conformément à ces attentes, la S.P.L.A. "Pays d'Aix Territoires" a vendu près de 60 % des lots viabilisés de la ZAC DE LA BURLIERE, et a commercialisé les lots restants, parmi lesquels le macro-lot 5-17 et les 2 lots formés sur le terrain Gontier. Pour rappel, ce terrain a été acquis par la SPLA en 2023.

La finalisation de ces ventes est complexe car les autorisations d'urbanisme afférentes à cette vente ont fait l'objet de plusieurs recours judiciaires, retardant ainsi leur concrétisation. Les démarches en vue de finaliser ces ventes sont entreprises mais elles ne pourront aboutir dans les délais de la convention

De plus, dans le cadre de la ZAC de la Burlière, il est attendu la réalisation d'une liaison routière supplémentaire avec la zone commerciale existante, permettant de désengorger le flux existant sur l'unique voie de liaison. Un arrêté de DUP valant cessibilité a été obtenu en mai 2022 permettant d'envisager l'expropriation du foncier nécessaire. Or, cet arrêté a fait l'objet d'un recours en attente de jugement, ne permettant pas à la S.P.L.A. de finaliser ce projet dans les délais fixés par la convention.

Il est donc proposé au concédant d'à nouveau prolonger le délai de la convention de concession d'aménagement de 36 mois pour que le concessionnaire puisse finaliser les ventes des derniers lots et les derniers travaux de voiries.

2. Note de conjoncture sur l'exercice écoulé

Durant l'année 2024, 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 mis à jour l'AVP.

▪ Foncier

L'arrêté de DUP pour le projet de création d'une voie à double sens au sein de la zone commerciale a été pris en mai 2022.

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

Enfin, en mars 2024, l'ordonnance d'expropriation a été publiée au Service de la Publicité Foncière d'Aix-en-Provence.

▪ Procédures - Aspects techniques

- L'arrêté de DUP en faveur de la création d'une voie à double sens a fait l'objet d'un recours de la part de la SOCIETE TRETISOISE DE BRICOLAGE ET DE SERVICE. Nous restons en attente de la fixation de l'audience de plaidoirie.
- Certains permis de construire ont fait l'objet de contentieux à présent éteints :
 - Recours sur le PC de la SAS 3B Invest (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 la SCI Patitrets (Gifi), en date du 04 avril 2021 (émanant de 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 a été réalisée en juin 2024.*
 - PC de la Pharmacie des Remparts. L'ARS a rejeté la demande de transfert de la pharmacie. Un recours a été déposé par la Pharmacie des Remparts en juin 2021. *Le Tribunal Administratif de Marseille, dans son jugement du 10 juillet 2024, a rejeté la demande de la Pharmacie des Remparts.*
 - Recours sur le PC d'Aldi (émanant du Groupe Casino et 3B Invest). *La CNAC du 09 mars 2023 a émis un avis défavorable au projet. Les porteurs de projets ont fait appel mais la requête est rejetée par la cour d'appel administrative de Marseille le 02 juillet 2024.*

▪ Commercialisation

En 2024, 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 2024, précisés dans le paragraphe « Procédures », ont permis l'encaissement 1 965 125 € (dont notamment la SCI Patitrets à hauteur de 1.717.605,00 €).

▪ Bilan financier : réalisation de l'exercice 2024 :

Les dépenses réalisées en 2024 s'élèvent à 186 168 € et les recettes réalisées en 2024 s'élèvent à 1 994 126€. Les écarts par rapport aux prévisions 2023 sont précisés dans le tableau ci-dessous :

Ligne	Intitulé	Crac 2023 prévisions 2024	Réalisé 2024	Ecart	Commentaires
	RESULTAT D'EXPLOITATION	5 973 168	1 807 958	-4 165 210	
	DEPENSES	852 618	186 168	-666 450	
1	ETUDES				
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	154 373	22 462	-131 911	Voie Bricomarché non expropriée
3	TRAVAUX	440 902		-440 902	Les travaux pour la "voie Bricomarché" et pour la phase 4 n'ont pas démarré
4	HONORAIRES	51 700	12 444	-39 256	Les travaux pour la "voie Bricomarché" et pour la phase 4 n'ont pas démarré
5	FRAIS DIVERS	6 600		-6 600	
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS				
7	CHARGES FINANCIERES	91 450	91 450	0	Frais emprunt
8	REMUNERATIONS	107 593	59 812	-47 781	Moins de lots vendus donc moins de rémunération variable (dont notamment Carrefour)
	RECETTES	6 825 786	1 994 126	-4 760 089	
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	6 754 215	1 965 125	-4 789 090	Vente à la SAS 3B Invest pas encore finalisée
2	PARTICIPATIONS	71 571			Participation IMALDI non reçue suite au rejet du projet par la CNAC
3	SUBVENTIONS				
4	AUTRES PRODUITS	0	0	0	
5	PRODUITS FINANCIERS		29 001	29 001	Produits financiers sur le placement de la trésorerie positive
6	REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS				

▪ Perspectives pour l'année 2025

Les perspectives pour l'année 2025 sont les suivantes :

- Finaliser la maîtrise foncière par l'expropriation d'une partie du terrain BRICOMARCHE et démarrer les études de raccordement viaire des deux zones.
- Finaliser les échanges avec les autocars BURLE et Point P en vue de leur relocalisation depuis CASSIN vers le terrain GONTIER.
- Suivre le dossier d'ensemble commercial de la phase 5 (terrain DIDIER).
- Finaliser la signature des actes de vente de lots et notamment la levée des conditions suspensives du lot 5 3B Invest ;
- Piloter le suivi des demandes de permis de construire des futurs acquéreurs (Terrain DIDIER) ;
- Réitérer les actes de vente ;
- Suivre les dossiers en contentieux ;
- Finaliser la rétrocession des terrains à la Métropole et au Département.

3. Bilan prévisionnel actualisé

3.1 DEPENSES

Le montant total des dépenses s'établit à **16 827 005 € HT**, en augmentation de 785 287 € 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...

Le montant total de ce poste varie à la hausse par rapport au bilan 2023, de 177 009 € HT. Il passe donc de 5 359 316 € HT à 5 536 325 € HT. Cette hausse correspond essentiellement à la provision liée à la résolution de la vente du lot 31.

Pour ailleurs, une provision a été maintenue pour l'acquisition du foncier de Bricomarché.

Travaux

Le montant total de ce poste varie à la hausse par rapport au bilan 2023, de 123 200 € HT. Il passe donc de 8 576 743 € HT à 8 699 943 € HT. Cette hausse correspond à la provision liée à la remise en état du lot 31.

Pour rappel, une provision, de l'ordre de 300 000 € HT, a été maintenue pour les deux années suivantes de la concession 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

Le montant total de ce poste varie à la hausse par rapport au bilan 2023, de 12 000 € HT. Il passe donc de 437 751 € HT à 449 750 € HT. Cette hausse correspond aux honoraires techniques liées à la remise en état du lot 31.

Frais divers

Ce poste reste inchangé par rapport au bilan 2023 à 70 719 € HT.

Charges financières

Le montant total de ce poste varie à la hausse par rapport au bilan 2023, de 293 642 € HT. Il passe donc de 593 881 € HT à 887 523 € 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 2023, de 179 436 € HT, du fait de l'avenant n°4 à la concession à intervenir en 2025.

3.2 RECETTES

Le montant total des recettes s'établit à **18 313 141 € HT**, en augmentation de 201 056 € HT par rapport au bilan approuvé. Cet écart est précisé ci-après poste par poste.

Cessions

Le montant total de ce poste varie à la hausse par rapport au bilan 2023, de 172 055 € HT. Il passe donc de 13 518 815 € HT à 13 690 870 € HT. Cette hausse correspond à la commercialisation du lot 31, suite à la résolution de la vente.

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

	2017 -> 2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Cessions	39 %	6 %	0 %	10 %	2 %	39 %	4 %

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 groupement d'opérateurs privés (SAS Cap Invest 2, SARL IMMALDI et SARL Aldi Marché Cavaillon) sur le foncier « Didier ». Le projet devait 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. Néanmoins, comme précisé au chapitre 2, la cour d'appel administrative de Marseille a rejeté le recours formulé par les porteurs de projet contre l'avis négatif de la CNAC. Le groupement envisage un nouveau dépôt de Permis de Construire avec une surface de plancher réduite par rapport au projet initial, afin de se conformer aux conclusions de la CNAC. Par conséquent, la participation financière liée à cette tranche pourrait évoluer à la baisse, entraînant ainsi une diminution du montant total du poste.

Subventions

Ce poste, qui correspond au versement d'une subvention de l'Inrap pour les fouilles archéologiques, reste inchangé par rapport au bilan 2023 à 205 491 € HT.

Autres Produits

Ce poste reste inchangé par rapport au bilan 2023 à 192 272 € HT.

Produits financiers

Les produits financiers constatés au 31 décembre 2024 s'élèvent à + 281 247 € HT, soit une augmentation 29 001 € qui correspond aux produits financiers perçus en 2024 sur le placement de la trésorerie positive de l'opération.

3.3 RESULTAT D'EXPLOITATION

Le résultat d'exploitation s'établit à 1 486 136 € HT, en diminution de 584 231 € par rapport au résultat de 2023.

			Bilan	Réalisé	Fin 2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Bilan	
	Intitulé	TVA	Approuvé	Total	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Nouveau	Ecart
	RESULTAT D'EXPLOITATION	0,00	2 070 367	-2 396 673	-3 515 328	-689 304	1 807 959	-72 459	4 573 179	-323 341	-294 569	1 486 136	-584 231
	DEPENSES	0,00	16 041 718	14 630 527	13 743 571	700 788	186 168	365 295	887 217	477 341	466 624	16 827 005	785 287
1	ETUDES	0,00	29 990	29 989	29 989							29 990	
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	0,00	5 359 316	5 221 325	4 660 700	538 163	22 462	178 135	136 865			5 536 325	177 009
3	TRAVAUX	0,00	8 576 743	7 596 583	7 595 083	1 500			523 604	292 200	287 555	8 699 943	123 200
4	HONORAIRES	0,00	437 750	346 879	326 120	8 315	12 444	17 533	33 500	29 038	22 800	449 750	12 000
5	FRAIS DIVERS	0,00	70 719	55 627	55 579	48		3 763	3 763	3 763	3 803	70 719	
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	0,00											
7	CHARGES FINANCIERES	0,00	593 881	521 723	337 323	92 950	91 450	91 450	91 450	91 450	91 450	887 523	293 642
8	REMUNERATIONS	0,00	973 319	858 400	738 776	59 812	59 812	74 414	98 035	60 890	61 016	1 152 755	179 436
9	Reprise TVA	0,00											
	RECETTES	0,00	18 112 085	12 233 854	10 228 244	11 484	1 994 126	292 836	5 460 396	154 000	172 055	18 313 141	201 056
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	0,00	13 518 815	7 754 725	5 789 600		1 965 125	221 265	5 388 825	154 000	172 055	13 690 870	172 055
2	PARTICIPATIONS	0,00	3 943 261	3 800 119	3 800 119			71 571	71 571			3 943 261	
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	252 246	281 247	240 762	11 484	29 001					281 247	29 001
6	REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS	0,00											
9	Reprise TVA	0,00											
	FINANCEMENT	0,00		4 950 000	4 950 000			-2 000 000			-2 950 000		
	AMORTISSEMENTS	0,00	35 621 000	30 671 000	30 671 000			2 000 000			2 950 000	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	2 671 627	480 868	5 054 047	4 730 706	1 486 136	1 486 136	

4. Plan de trésorerie actualisé

Le plan de trésorerie pluriannuel a été actualisé (cf. tableau joint) suivant les hypothèses décrites ci-dessous :

- La signature en 2025 de l'acte de cession à SCI Planier ;
- Le versement de la participation de l'opérateur privé et propriétaire du foncier DIDIER en 2025 et 2026 après l'obtention d'un nouveau Permis de Construire.
- Le report de 3 ans du remboursement de l'emprunt 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 € ;
- Le remboursement de l'avance de trésorerie du concédant de 2 000 000 € accordée en 2017. Cette avance devait être intégralement remboursée fin 2023, puis a été reporté à octobre 2025 pour faire face aux difficultés de trésorerie engendrées par les multiples contentieux.

5. Planning d'opération

	2025				2026				2027				2028			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
Acquisitions foncières / Expropriation																
Travaux (tranche 4)																
Travaux (Bricomarché)																
Commercialisation (tranche 3)																
Commercialisation (tranche 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 2024, 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 2024, la commercialisation s'est poursuivie dans le strict respect des décisions du comité de pilotage.

La promesse suivante a été renouvelée en 2024 :

Lots	Parcelles	Acquéreur	Surface (m²)	Prix HT	Date
Zone Commerciale 135€ HT /m² terrain					

5-17	CH 344->CH 356	3B Invest <i>Grande surface alimentaire</i>	30 695	4 147 000 €	24/06/2024 29/11/2024
------	----------------	--	--------	-------------	--------------------------

Deux actes authentiques ont été signés en 2024.

Lots	Parcelles	Acquéreur	Surface (m²)	Prix HT	Date
Zone Commerciale 135€ HT /m² terrain					
21-25	CH 362 - CH 363 CH364 - CH 403	SCI Patitrets <i>Commerces</i>	12 723	1 717 605 €	28/06/2024
Zone Artisanale 65€ HT /m² terrain					
34	CH 373	SCI Jean-So <i>Garage automobile</i>	3 808	247 520 €	01/03/2024

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 en 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

En 2023, l'aménageur a obtenu l'arrêté de cessibilité et l'ordonnance d'expropriation pour la maîtrise foncière d'une partie du terrain BRICOMARCHE afin d'effectuer le raccordement viaire entre des deux zones d'activités de la Burlière. L'arrêté de DUP ayant fait l'objet d'un recours, la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES est dans l'attente d'une date d'audience.

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 Président
Eric CHEVALIER