

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

.....

11. Métropole – Ville de Lambesc – ZAC de Bertoire – CRFA 2024

1. Introduction

Par délibération en date du 21 Janvier 2011, le Bureau de la Métropole a décidé, en application des dispositions des articles L.300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, de confier à la SPLA Pays d'Aix Territoires, dans le cadre d'une concession d'aménagement, la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC BERTOIRE 2 dont l'objet est de créer une zone d'activité économique située sur la commune de LAMBESC. La SPLA Pays d'Aix Territoires a pour objectifs principaux le pilotage des études opérationnelles, la viabilisation des terrains à construire et la cession des lots à bâtir.

Conformément au programme arrêté, la SPLA Pays d'Aix Territoires a d'ores et déjà viabilisé une première tranche opérationnelle de plus de 17 ha.



Evolution du contrat de concession :

- Le 6 décembre 2013, un avenant n°1 au contrat de concession a été conclu entre le concédant et l'aménageur afin de modifier la valeur du montant de l'apport en nature d'un terrain suite à une modification du POS.
- Le bureau de la Métropole a approuvé, le 26 avril 2017, un avenant n°2 à la convention d'aménagement qui a prorogé de 2 ans la durée de la concession jusqu'en 2021.
- Le bureau de la Métropole a approuvé, le 28 juin 2018, un avenant n°3 qui a prorogé de 3 années supplémentaires la durée de la concession jusqu'en 2024.
- Par délibération du conseil de Métropole daté du 07 décembre 2023, il a été décidé de proroger le contrat de concession jusqu'en octobre 2027.

2. Note de conjoncture

La note suivante présente l'état d'avancement de l'opération pour l'année 2024.

Commercialisation tranche n°1

La commercialisation s'est poursuivie dans le strict respect des décisions du comité de pilotage.

En 2024 :

⇒ 1 acte de vente a été signé :

Lot n°18 bis / SCI PAT INVEST (garage TORDJMANN) le 18 novembre 2024

L'état de la commercialisation de la tranche 1 à la fin 2024 est le suivant :

	Nom	Activités	surface	avancement
1 à 8	PITCH	promoteur	14 823	Acte signé le 03/09/2015
9 à 11	ONIS	isolant pipe line	6 863	Acte signé le 17/09/2019
12	TMP	BTP	5 858	Acte signé le 22/12/2021
13	AE2C	expert comptable	1 010	Acte signé le 21/11/2017
13 bis	AE2C ID FAC	expert comptable	1 155	Acte signé le 18/10/2023
13 ter	AE2C ID FAC	expert comptable	157	Acte signé le 22/07/2019
14	ABAIPRO	dératisation bio	925	Acte signé le 19/05/2015
14 bis	JARDINS DE CABRIERE	paysagiste	1 291	Acte signé le 26/10/2017
15	TMP	BTP	1 128	Promesse de vente signée le 11/09/2024
15 bis	ABAIPRO	dératisation bio	1 301	Acte signé le 29/12/2021
17	AZ COMMUNICATION	réseau télécom	994	Acte signé le 02/09/2021
17 bis	OLIVE	feronnerie	1 131	Acte signé le 21/11/2017
18	BOUASSI	prothésiste dentaire	984	Acte signé le 05/04/2019
18 bis	TORDJEMAN	garagiste	1 254	Acte signé le 18/11/2024
19	ECR	fermetures automatisées	1 201	Acte signé le 29/09/2022
19 bis	JARDINS DE CABRIERES	paysagiste	1 664	Acte signé le 14/04/2022
20	LA MATRICE	mécanique de précision	1 100	Acte signé le 21/09/2017
20 bis	SILVERSUN	photovoltaïque	1 652	Acte signé le 30/04/2020
22	S. MORELLI	domotique	1 059	Acte signé le 26/09/2017
22 bis	SCM VERO	kinésithérapeute pilate	1 255	Acte signé le 15/04/2021
23	M. MANGION	formation pisciniste	1 319	Acte signé le 22/03/2018
23 bis	TOITS EN PROVENCE	charpentier	1 546	Acte signé le 28/11/2017

Tous les terrains de la 1^{ère} tranche sont attribués.

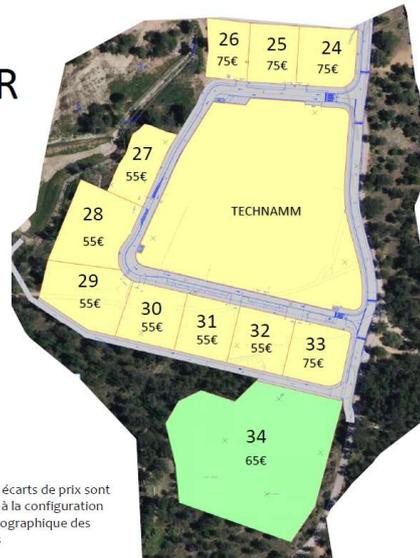
Programmation d'une deuxième tranche d'aménagement

Les études de viabilisation d'une deuxième tranche d'aménagement se sont achevées en 2024. Les Dossier de Consultation d'Entreprises DCE a été publié en décembre 2024. Les travaux sont programmés après la commission d'appel d'offre en mars 2025.

Commercialisation deuxième tranche

LES LOTS A COMMERCIALISER

N° lot	Surface m ²	Prix / m ²
24	1 823	75
25	1 561	75
26	1 332	75
27	1 600	55
28	2 775	55
29	2 582	55
30	1 833	55
31	1 705	55
32	1 807	55
33	1 813	75
34	10 813	65



Les écarts de prix sont liés à la configuration topographique des lots

Le comité de pilotage du 20 décembre 2023 a décidé d'agréeer les sociétés suivantes :

société	Contacts	Activités	LOT	Surface	PRIX HT/m ²
KPC	Nicolas Veras	ATA-IA maintenance	24/25	3384	75
Trade 21	Philippe Secchi	our centrale d'achats	26	1332	75
SAS BP SHOP / Thé Black Pearl	Nicolas Sammut	import/export, commerce de gros Bubble Tea	27	1600	55
SAS SOCALP	Stéphane Abelli	BTP	28	2775	55
PROVENCE PAVAGE	José Costa	BTP	29	2582	55
Electricité Concept Lumière (ECL)	Sylvio Moizo	électricité, clim, borne recharge	30	1833	55
SARL RAMOND MARTIN	Martin Ramond	plomberie, élec, chauffage, clim	31	1705	55
LADCB	Stéphane Chaldjian	menuiserie, ébénisterie	32	1807	55
RPF pour TERRA	Frédéric Rozel	commercialisation produits agricoles	33	1813	75
MB Group	Médhi Boukortt	location engins chantier	35	10813	65
TECHNAMM	Christian REVERDY	fabriquant de véhicules spéciaux militaires	1	18 636	60

L'ensemble des promesses de vente ont été signée en 2024.

Procédure administrative

En 2024, le Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) de la ZAC fait l'objet d'une réactualisation. Cette nouvelle version intégrera en annexe 1 le Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales (CPAUPE), définissant les exigences de qualité à respecter par les opérateurs dans la conception et la réalisation des projets.

Ces documents seront arrêtés par décision du représentant de la Métropole en 2025 et feront l'objet d'une publication 30 jours afin qu'ils soient rendus opposables.

Perspectives 2025

- Actualisation du Charges de Cession de Terrain (CCCT) de la ZAC et mise au point du Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales (CPAUPE).

- Les permis de construire des acquéreurs de la tranche 2 seront déposés.
- Programmation des travaux à compter d'avril 2025.

Réalisation 2024

		Prévision	Réalisé	
Ligne	Intitulé	2024	2024	Ecart
	DEPENSES	1 074 805	53 537	-329 812
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	1 400	0	-1 400
3	TRAVAUX	1 000 000	0	-1 000 000
4	HONORAIRES	32 808	14 424	-18 384
5	FRAIS DIVERS	2 163	1 112	-1 051
8	REMUNERATIONS	38 434	38 000	- 434
	RECETTES	103 470	95 286	-8 184
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	68 970	68 970	0
2	PARTICIPATIONS	34 500		-34 500
5	PRODUITS FINANCIERS		26 316	26 316

DEPENSES

- **ACQUISITIONS ET FRAIS LIES :**

Aucune dépense nécessaire sur l'exercice 2024.

- **TRAVAUX :**

Aucune dépense nécessaire sur l'exercice 2024. Les travaux sont programmés en 2025

- **HONORAIRES :**

Les dépenses de l'exercice 2024 concernent principalement les honoraires de maîtrise d'œuvre lié à la programmation de la tranche II d'aménagement.

- **FRAIS DIVERS :**

En 2024, 1 112€ ont été enregistrés en frais divers correspondant aux frais d'assurance et de reprographie. Les frais engagés sont moindres que les prévisions.

- **REMUNERATIONS :**

En 2024, seule part fixe de la rémunération 38 000€ a été enregistrée.

RECETTES

- **CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES**

Les recettes de cession constatées pour l'exercice 2024, 68 970€, sont égales aux prévisions du bilan de l'année précédente.

- **PARTICIPATIONS :**

Bien que la Métropole ait mandaté en 2024 sa dernière échéance de 34 500€ conformément au CRAC 2023, le versement ne sera effectif qu'en 2025. Il ne s'agit ainsi pas d'un report mais d'un délai supplémentaire de versement.

- **PRODUITS FINANCIERS :**

Les produits financiers constatés annuellement sont, pour l'année 2024, de 26 316€

3. Bilan prévisionnel, Plan de trésorerie et planification de l'opération

La note suivante présente le commentaire financier du bilan prévisionnel et du plan de trésorerie. Elle expose également la planification de l'opération.

Ligne	Intitulé	Bilan	Réalisé	Fin 2023	2024	2025	2026	2027	Bilan	
		Approuvé	Total	Année	Année	Année	Année	Année	Nouveau	Ecart
	RESULTAT D'EXPLOITATION	4 717	54 131	12 382	41 750	-1 521 116	1 754 149	-256 131	31 033	26 316
	DEPENSES	8 233 786	4 378 238	4 324 701	53 537	1 634 576	1 964 841	256 131	8 233 786	
1	ETUDES									
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	1 156 325	1 103 305	1 103 305		1 670	51 350		1 156 325	
3	TRAVAUX	6 065 315	2 500 740	2 500 740		1 551 704	1 812 871	200 000	6 065 315	
4	HONORAIRES	306 923	209 687	195 263	14 424	41 600	39 384	16 252	306 923	
5	FRAIS DIVERS	33 383	31 333	30 221	1 112	1 050	1 000		33 383	
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS									
7	CHARGES FINANCIERES	17 840	17 839	17 839					17 839	-1
8	REMUNERATIONS	654 000	515 333	477 333	38 000	38 552	60 236	39 879	654 000	
	RECETTES	8 238 503	4 432 369	4 337 083	95 286	113 460	3 718 990		8 264 819	26 316
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	6 763 050	2 965 100	2 896 130	68 970	78 960	3 718 990		6 763 050	
2	PARTICIPATIONS	1 255 000	1 220 500	1 220 500		34 500			1 255 000	
3	SUBVENTIONS									
4	AUTRES PRODUITS	121 680	121 680	121 680					121 680	
5	PRODUITS FINANCIERS	98 773	125 089	98 773	26 316				125 089	26 316
6	REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS									
	FINANCEMENT		1 825 000	1 825 000				-1 825 000		
	AMORTISSEMENTS	19 443 000	17 618 000	17 618 000				1 825 000	19 443 000	
1	EMPRUNTS (REMBOURSEMENT)	3 738 000	3 738 000	3 738 000					3 738 000	
110	Remboursement emprunt	750 000	750 000	750 000					750 000	
113	Remboursement Ligne Trésorerie	2 988 000	2 988 000	2 988 000					2 988 000	
2	AVANCES (REMBOURSEMENT)	11 305 000	9 480 000	9 480 000				1 825 000	11 305 000	
3	TRESORERIE (SORTIES)	4 400 000	4 400 000	4 400 000					4 400 000	
	MOBILISATIONS	19 443 000	19 443 000	19 443 000					19 443 000	
1	EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)	3 738 000	3 738 000	3 738 000					3 738 000	
110	Encaissement emprunt	750 000	750 000	750 000					750 000	
113	Encaissement Ligne Trésorerie	2 988 000	2 988 000	2 988 000					2 988 000	
2	AVANCES (ENCAISSEMENTS)	11 305 000	11 305 000	11 305 000					11 305 000	
3	TRESORERIE (ENTREES)	4 400 000	4 400 000	4 400 000					4 400 000	
	TRESORERIE			1 886 063	1 922 713	368 702	2 122 851	41 720	41 720	

NB : Par délibération du conseil de Métropole daté du 07 décembre 2023, il a été décidé de proroger le contrat de concession jusqu'en avril 2027.

> Dépenses :

Le montant total des dépenses est arrêté à 8 233 786€ sans augmentation par rapport au dernier bilan.

Acquisitions et frais liés

Aucune modification sur le montant total de ce poste : 1 156 325€. L'acquisition de la dernière parcelle Lèbre est positionnée prévisionnellement en 2026.

Travaux

Aucune modification sur le montant total de ce poste : 6 065 315€

Les dépenses de viabilisation de la deuxième tranche opérationnelle estimées à 2 551 000€ sont reportées en 2025 et en 2026 pour tenir compte des délais de l'appel d'offre lancé en fin d'année 2024.

Honoraires

Aucune modification sur le montant total de ce poste : 306 923€

Seule la répartition annuelle est ajustée à la programmation opérationnelle de la ZAC.

Frais divers

Aucune modification sur le montant total de ce poste : 33 387€

Charges financières

Ce poste est inchangé à 17 839€, il correspond aux coûts de l'emprunt de 750 000€ remboursés en 2020 et des lignes de trésorerie mobilisées antérieurement et remboursées depuis.

Rémunérations

Ce poste est inchangé.

> **Recettes :**

Le montant total des recettes s'établit à 8 264 819€ en augmentation de 26 316€ par rapport au dernier bilan.

Cessions de terrains

Le montant total des cessions est inchangé.

La commercialisation de la tranche 2 de l'opération est prévu en 2026 considérant que les promesses de vente ont été engagées.

Participations

Ce poste est inchangé à 1 255 000€.

Il correspond à la participation du concédant.

La participation du concédant est répartie annuellement. Le dernier versement est décalé en 2025.

Produits financiers et produits divers

Les produits financiers constatés annuellement sont, pour l'année 2024, de 26 316€.

> **Résultat :**

Les dépenses de l'opération s'établissent à **8 233 786€** sans augmentation par rapport au dernier bilan.

Les recettes s'établissent à **8 264 819€**, en augmentation de + 26 316€. Cette augmentation s'explique par :

- L'enregistrement des produits financiers

Le résultat d'exploitation est à l'équilibre entre les dépenses et les recettes, en augmentation de 26 316€.

> **Trésorerie :**

Avec les hypothèses d'échéancier de recettes et de dépenses décrites ci-dessus, il n'y a pas de nécessité de contracter un nouvel emprunt ni de mobiliser d'avance supplémentaire du concédant d'ici la fin de la concession.

	Fin 2023	2024	2025	2026	2027
Intitulé	Année	Année	Année	Année	Année
TRESORERIE	1 886 063	1 922 713	368 702	2 122 851	41 20

4. Démarche environnementale

Concernant l'aménagement privé, la démarche environnementale est encadrée par le Cahier des Charges de Cession des Terrains de ZAC qui s'impose à chaque acquéreur. Les prescriptions environnementales sont contenues dans l'article 15/ *prescriptions d'aménagement des lots et implantation des constructions*, ainsi que dans l'article 16/ *économie d'énergie dans les bâtiments*. En complément, le guide de qualité environnementale établi par la Métropole est annexé.

Le contrôle du respect des mesures s'effectue lors de l'instruction des permis et à la conformité.

Concernant l'aménagement public, la SPLA Pays d'Aix Territoires a mis en œuvre :

- Une opération permettant de produire une urbanisation économe en foncier favorisant la mise en valeur des espaces naturels qui structurent le site,
- Un système de noues et bassins de rétention qui favorise l'infiltration dans le sol des eaux récoltées,
- Un éclairage à LED des voiries permettant l'économie d'énergie,
- La plantation d'essences végétales méditerranéennes peu consommatrices d'eau.

5. Acquisitions / cessions

Acquisitions :

En 2024 aucune acquisition

Cessions :

En 2024, 1 acte de vente a été signé.

Acquereurs			Terrain			Acte de Vente
Lots	CO	Nom	surface	prix m ²	Prix Total	Date
18 bis	1107	TORDJEMAN	1 254	55	68 970 €	12/11/2024

6. Bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances de trésorerie

Convention d'avance de trésorerie

- Le Bureau de la Métropole a approuvé en décembre 2016 une convention d'avance de trésorerie remboursable de 1 000 000€ afin de couvrir les besoins et déficits ponctuels de trésorerie de l'opération.
- Un avenant n°1 à cette convention a été approuvé le 17 juillet 2017 augmentant l'avance à 1 825 000€ remboursable le 1^{er} mars 2021.
- Un avenant n°2 à la convention d'avance du 05 mars 2021 a reporté l'échéance de remboursement de l'avance de trésorerie au 1^{er} mars 2024.

- Par délibération du conseil de Métropole daté du 07 décembre 2023 il a été décidé de proroger le contrat de concession jusqu'en octobre 2027. Dès lors, afin d'ajuster l'échéance de remboursement de l'avance de trésorerie avec la durée de la concession, il a été décidé lors du même conseil de Métropole de prolonger de 3 ans l'échéance de remboursement de l'avance de trésorerie, soit mars 2027. C'est l'objet de l'avenant n°3 à la convention d'avance de trésorerie.

7. Subventions

Aucune subvention n'a été sollicitée sur cette opération.

8. Rapport sur l'exercice des prérogatives publiques

Sans objet en 2024

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