

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 24 AVRIL 2025

.....

14. Métropole – Commune de St Estève Janson – ZAC de Vergeras – CRFA 2024

1. Introduction

La concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC des Vergeras a été notifiée par la Communauté du Pays d'Aix, devenue la Métropole Aix-Marseille-Provence le 1^{er} janvier 2016, à la SPLA Pays d'Aix Territoires le 20 novembre 2013.

Cette future zone d'activités économiques s'étend sur une superficie de 6,2 ha en limite de la commune du Puy Saint-Réparade à l'est, du chemin rural 4 au nord et du canal de Peyrolles au sud.

Cette opération s'inscrit dans une démarche « haute qualité environnementale » Aménagement, certifiée par CERTIVEA, première zone d'activités labélisée en région PACA : plusieurs choix techniques ont été retenus lors de la conception du projet : suivre la topographie du site, créer un ensemble végétal constituant un écrin de verdure avec un système de rétention d'eaux pluviales dans des bassins paysagers et utilisation de l'eau brute d'arrosage du canal de Peyrolles.

Par avenant n° 1 notifié le 9 septembre 2015, la SPLA a contracté un emprunt de 1 700 000 € encaissé en 2016, afin de couvrir les besoins en trésorerie et la Métropole a augmenté sa participation financière de 40 000€ pour l'année 2015.

Par avenant n°2, notifié le 16 décembre 2016, la Métropole a transféré par un apport en nature les terrains de la ZAC lui appartenant d'une valeur de 412 054€ et augmenté sa participation financière de 40 000€ pour l'année 2016.

Par avenant n°3, notifié le 15 mars 2017, la Métropole a acté le montant total de la participation financière compensatoire du concédant de 360 000€, les versements s'échelonnant sur la durée de la concession qui a été prolongée de 2 ans jusqu'en 2023.

Par ailleurs, le Conseil Départemental a accordé à la Métropole une subvention de 110 000€ dans le cadre de sa politique de soutien à l'emploi. Il a été acté dans cet avenant que cette subvention sera reversée en participation au bilan de l'opération 1/3 en 2017 et 2/3 en fin d'opération.

Par avenant n°4, notifié le 24 novembre 2021, la Métropole a acté l'augmentation de la participation financière compensatoire du concédant de 100 000€ versée en 2022, suite à des travaux rendus nécessaires pour le renforcement de la défense incendie, et la prolongation de la durée de la concession de 3 ans jusqu'en 2026.

Par avenant n°5, approuvé par délibération du Conseil Métropolitain du 29 juin 2023, la Métropole a acté l'augmentation de la rémunération du concessionnaire de 36 750€, suite à la prolongation de 3 ans de la durée de la concession.

Par avenant n°6, approuvé par délibération du Conseil Métropolitain du 10 octobre 2024, la Métropole a modifié les modalités de cession, de location et de concession des immeubles afin d'harmoniser et de simplifier les procédures d'agrément des entreprises sur la ZAC dans le cadre de la commercialisation.

1- Note de conjoncture

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

▪ Démarche Haute Qualité Environnement Aménagement

Le renouvellement de la certification « HQE Aménagement » de la phase 5 : « suivi des permis de construire et gestion des chantiers » a été délivré par CERTIVEA le 20 décembre 2024 après audit en présentiel du 28 novembre 2024.

▪ Signatures des actes de cession à titre gratuit des emprises foncières des voiries, cheminements piétons, bassins de rétention et espaces verts à la Métropole Aix-Marseille-Provence et à la Commune de Saint Estève Janson

- L'acte de cession à titre gratuit de l'emprise foncière des équipements de voirie, dessertes, réseaux, bassins de rétention et espaces verts d'une superficie de 13197 m² a été signé entre la S.P.L.A. et la Métropole en date du 22 avril 2024,
- L'acte de cession à titre gratuit de l'emprise foncière des équipements de voirie, et espaces verts le long du CR4 d'une superficie de 517 m² a été signé entre la S.P.L.A. et la commune de Saint Estève Janson le 16 septembre 2024.

▪ Entretien des végétaux : élagage et débroussaillage

Les espaces verts de tous les terrains non vendus doivent être débroussaillés chaque année avant la période estivale. Cette année, la S.P.L.A. a fait appel à l'ESAT voisin (Etablissement Spécialisés pour l'Aide au Travail) et l'entreprise ATP Environnement qui s'installe sur la ZAC pour un montant total de 9 583€ HT,

▪ Commercialisation :

Le programme prévoit la création de 19 lots destinés à l'installation d'activités artisanales, industrielles non nuisantes et de services, d'une surface allant de 1 431 m² à 4 507 m² soit un total de 43 060 m² de surfaces cessibles.

Conformément aux décisions du Comité de pilotage, les prix de cession sont de 50€ HT/m² pour les lots 1 et 2 et de 45 € HT/m² pour les lots de 3 à 19.

En 2024 :

Deux actes définitifs ont été signés :

10	Mistral Métal	ferronnerie artisanale	1507	06/02/24	67 815 €
12	ATP Environnement	aménagement paysager espaces verts	1500	09/12/24	67 500 €

Trois promesses de ventes ont été signées :

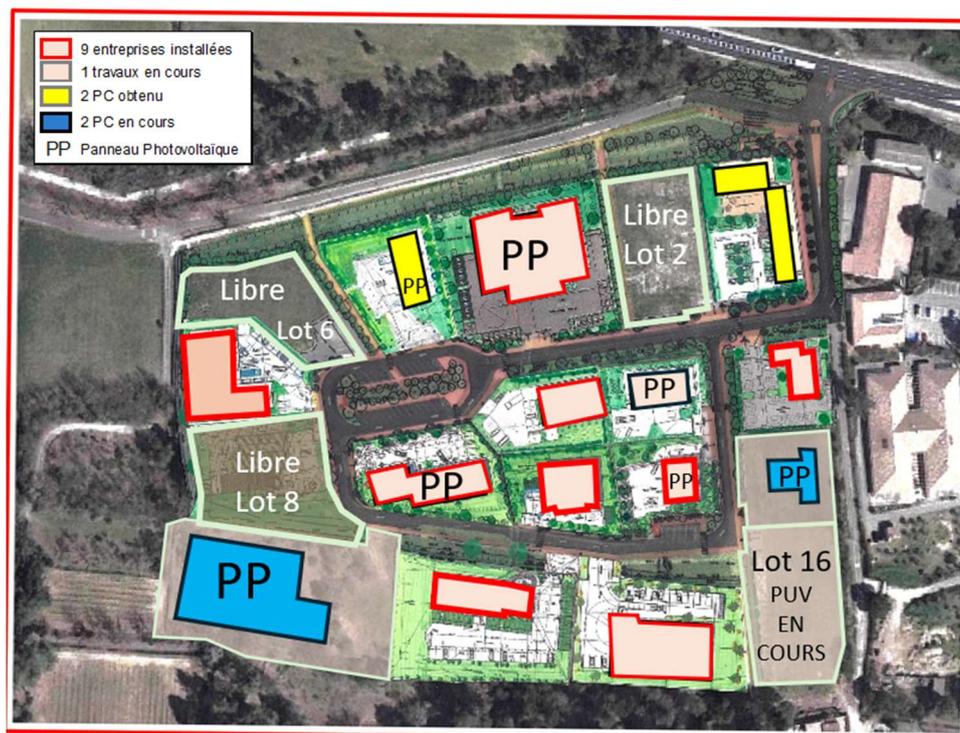
N° LOT	NOM	ACTIVITE	SURFACE LOT	DATE DE SIGNATURE	PRIX €HT
5	LE MARSOUIN	conditionnement et déstockage équipement de loisir	2045	06/02/24	92 025 €
15	CUSTODI/PROROUTE	gestion chantier - matériel voirie	1545	22/07/24	69 525 €
19	TSURUMI	pompes à eau	4507	22/04/24	202 815 €

Une entreprise a été agréée en 2024 : CUSTODI/PROROUTES sur le lot 15.

▪ **Instruction des permis de construire**

Deux permis de construire ont été obtenus :

N° LOT	NOM	ACTIVITE	SURFACE LOT	PC OBTENU
5	LE MARSOUIN	conditionnement et déstockage	2045	22/08/24
10	ATP Environnement Les travaux sont en cours	aménagement paysager espaces verts	1500	11/07/24



▪ **Financier : réalisation de l'exercice 2024**

Les dépenses réalisées en 2024 s'élèvent à **48 627€** détaillées comme suit :

- Frais de notaire : cession des espaces publics à la Métropole et la commune pour **3 112€**
- Travaux de VRD et entretien espaces verts pour **21 955€**
- Honoraires divers pour **8 020€** : géomètre, AMO suivi HQE aménagement, AMO suivi des PC
- Les frais divers pour **3 290€** : taxe foncière et redevance à l'ASA Canal de Peyrolles
- Rémunération de l'aménageur pour **12 250€**

Les recettes réalisées en 2024 s'élèvent à **141 793€** détaillées comme suit :

- Deux cessions pour **135 315€**
- Produits financiers pour **2 458€**
- Remboursement frais de clôtures pour **4 020€**

Ecart par rapport aux prévisions 2023 :

€ HT	CRAC 2023 prévisions 2024	réalisé 2024	écart	commentaires
SOLDE D'EXPLOITATION	305 931	93 166	- 212 765	
DEPENSES € HT	54 667	48 627	- 6 040	
ETUDES				
ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	2 500	3 112	612	
TRAVAUX	11 381	21 955	10 574	paiement du DGD CALVIERE travaux espaces verts sur espaces publics et préverdissement des lots privatifs
HONORAIRES	17 840	8 020	-9 820	
FRAIS DIVERS	6 206	3 290	-2 916	taxe foncière et redevance à l'ASA canal de Peyrolles
CHARGES FINANCIERES	2 500	0	-2 500	pas intérêts sur découvert
REMUNERATION	14 240	12 250	-1 990	rem variable : lots non vendus
RECETTES	360 598	141 793	- 215 792	
CESSIONS	353 565	135 315	-218 250	cessions prévisionnelles 2024 : lots 5, 8, 10 et 12 cessions réalisées : lots 10 et 12
PARTICIPATIONS	0	0	0	
SUBVENTIONS				
AUTRES PRODUITS				
PRODUITS FINANCIERS		2 458	2 458	
REMBOURSEMENT CLOTURES	7 033	4 020	-3 013	lots 5 et 8 non vendus

PERSPECTIVES 2025

Il est prévu de réaliser les actions suivantes en 2025 :

- Suivi des permis de construire et des chantiers des lots privatifs : : 2, 5, 6, 8, 12, 15, 16 et 19
 - Signature de quatre actes définitifs avec les acquéreurs des lots 8, 15, 16 et 19
 - Etablissement du dossier HQE aménagement en vue de l'audit prévu en fin d'année soit pour la clôture soit pour le renouvellement de la certification « HQE Aménagement »
 - Poursuite de la commercialisation : trois lots sont encore libres ; le lot 1 (SCCV PROMOTION VERGERAS) n'a pas commencé ses travaux et la date limite de réalisation est fixée au 9 septembre 2025, une résolution de la vente pourrait être mise en œuvre fin 2025
 - . Pour ces raisons une prolongation de l'opération par avenant sera à prévoir dont la durée sera à déterminer.
- **Bilan prévisionnel actualisé**

En début d'opération, une subvention de 110 000€ a été attribuée par le Conseil Départemental 13 à la Métropole dans le cadre des emplois créés sur la ZAC. Cette subvention devait être reversée en participation à l'opération.

33% soit 36 666€ ont été versé en 2018 ; les **73 334€** restants devaient être versés à la fin des travaux sur les lots. Il s'avère que ce dispositif a été abrogé. Une participation d'équilibre ne peut être envisagée.

3.1 Dépenses

Pour diminuer les dépenses totales de **12 355€**, principalement le poste « aléa honoraires » a été revu à la baisse pour un montant de **14 547€**.

Le montant actualisé des dépenses s'élève à **3 002 526€**

3.2 Recettes

Les recettes sont augmentées au total de **12 354€** pour équilibrer le nouveau bilan :

- Poste CESSIONS : recette supplémentaire d'un montant de **58 521€**
 - Une augmentation de 8% du prix de cessions des trois lots restants à commercialiser soit un montant de **31 489€** : le prix des terrains très faible sur la ZAC permet de rester en deçà des prix du marché foncier
 - La non-restitution d'indemnités d'immobilisation par abandon non justifié pour un montant de **27 032€**
- Poste PRODUITS FINANCIERS : **2 458 €**

Le montant actualisé des recettes s'élève à **3 002 526€**

3.3 Résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation a un solde égal à zéro

3.4 Avance de trésorerie

Les recettes en cession attendues en 2022, reportées en 2023 du fait des délais prolongés de l'instruction des permis de construire et de l'obtention des prêts bancaires, a généré une trésorerie négative en 2022 qui a nécessité la mise en place d'une ligne de trésorerie momentanée de 260 000€ remboursable le 22 décembre 2023.

Une avance de trésorerie d'un montant de 1 000 000 € a été accordée pour un remboursement au 20 octobre 2026 au plus tard (soit un mois avant la date de fin de la concession).

BILAN FINANCIER PREVISIONNEL EN €HT			Bilan	Réalisé	Fin 2023	2024	2025	2026	Bilan	
Ligne	Intitulé		Approuvé	Total	Année	Année	Année	Année	Nouveau	Ecart
	RESULTAT D'EXPLOITATION	0,00	0	-828 326	-921 492	93 166	486 988	341 337	0	0
	DEPENSES	0,00	3 014 881	2 940 097	2 891 470	48 627	34 826	27 603	3 002 526	-12 355
1	ETUDES	0,00	45 484	45 484	45 484				45 484	0
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	0,00	421 261	421 873	418 761	3 112			421 873	612
3	TRAVAUX	0,00	2 017 333	2 011 642	1 989 687	21 955	9 300	3 936	2 024 878	7 545
4	HONORAIRES	0,00	203 803	172 836	164 816	8 020	7 860	8 560	189 256	-14 547
5	FRAIS DIVERS	0,00	42 056	35 569	32 279	3 290	1 775	1 247	38 591	-3 465
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	0,00		0						
7	CHARGES FINANCIERES	0,00	105 870	103 370	103 370	0	0	0	103 370	-2 500
8	REMUNERATIONS	0,00	179 074	149 323	137 073	12 250	15 891	13 860	179 074	
	REMUNERATIONS	0,00				12 250	12 250	12 250		
	REMUNERATIONS	0,00					3 641	1 610		
9	Reprise TVA	0,00								
	RECETTES	0	3 014 881	2 111 771	1 969 978	141 793	521 814	368 940	3 002 525	-12 356
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	0,00	1 960 555	1 136 370	1 001 055	135 315	518 882	363 824	2 019 076	58 521
2	PARTICIPATIONS	0,00	982 054	908 720	908 720				908 720	-73 334
	participation biens de reprise	0,00	412 054	412 054	412 054				412 054	
	participation d'équilibre	0,00	460 000	460 000	460 000				460 000	
	participation Conseil départemental emploi créé	0,00	110 000	36 666	36 666				36 666	-73 334
3	SUBVENTIONS	0,00							0	0
4	AUTRES PRODUITS	0,00							0	
5	PRODUITS FINANCIERS	0,00	40 826	43 284	40 826	2 458			43 284	2 459
6	REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS	0,00	31 446	23 397	19 377	4 020	2 933	5 116	31 446	0
9	Reprise TVA	0,00		0						
	FINANCEMENT	0,00		1 000 000	1 000 000			-1 000 000		
	AMORTISSEMENTS	0,00	4 660 000	3 660 000	3 660 000			1 000 000	4 660 000	0
1	EMPRUNTS (REMBOURSEMENT)	0,00	1 700 000	1 700 000	1 700 000				1 700 000	
2	AVANCES (REMBOURSEMENT)	0,00	2 600 000	1 600 000	1 600 000			1 000 000	2 600 000	
3	TRESORERIE (SORTIES)	0,00	360 000	360 000	360 000				360 000	
	MOBILISATIONS	0,00	4 660 000	4 660 000	4 660 000				4 660 000	0
1	EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)	0,00	1 700 000	1 700 000	1 700 000				1 700 000	
2	AVANCES (ENCAISSEMENTS)	0,00	2 600 000	2 600 000	2 600 000				2 600 000	
3	TRESORERIE (ENTREES)	0,00	360 000	360 000	360 000				360 000	
	TRESORERIE CUMUL	0,00			160 079	226 521	658 664			

4- Plan de trésorerie

Le plan de trésorerie pluriannuel a été actualisé (cf. tableau ci-dessus) suivant les hypothèses décrites aux chapitres précédents. Une avance de 1 000 000€ reçue en 2017 de la Métropole sera remboursée en 2026.

5 Planning d'opération

Commercialisation

	2025	2026
VENTE	4 lots	3 lots

L'acte de cession du Lot 5 a été signé le 3 février 2025

6 Démarche environnementale

Le projet est engagé dans une démarche de certification HQE Aménagement depuis 2014. EODD Environnement a une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage auprès de la SPLA Pays d'Aix Territoires pour le suivi de cette certification HQE Aménagement qui comprend :

- Phases 1 à 3 « Lancement, analyse initiale, contractualisation » et audit initial

- Phase 4 « Conception » et audit
- Phase 5 « Mise en œuvre » et audits (un par an)
- Phase 6 « Capitalisation » et audit final.

Des audits de suivi sont obligatoires tous les ans en phase 5 jusqu'à la phase 6 « Capitalisation » qui correspond à l'audit final (après construction, a minima, de 70% des lots ou de la surface de plancher) permettant de vérifier la bonne clôture de l'opération d'aménagement.

La ZAC est aujourd'hui labellisée sur les phases 1 à 4 (conception du projet) et sur la phase 5 : mise en œuvre : audits en présentiel en 2017, 2018, 2020 et 2024 et audits documentaires en 2019, 2021 et 2023.

Un audit est prévu fin 2025. Si les constructions sur les lots 15 et 19 sont réalisées à cette date, 74% des entreprises seront installées et la phase 6 « capitalisation » pourra être planifiée. Sinon un 8^{ème} audit phase 5 « mise en œuvre » sera organisé.

7 Acquisition / cession

Aucune acquisition n'a été réalisée en 2024

Tableau des cessions réalisées en 2024 :

lot	parcelle AD	acquéreur	surface (m ²)	prix €HT	date
10	70	SCI DU RENARD	1507	67 815 €	06/02/2024
12	72-83	SCI GREENSPOT	1500	67 500 €	09/12/2024

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

Une avance de trésorerie d'un montant de 600 000 € a été accordée par convention notifiée le 10 mars 2017 à la SPLA.

Un avenant n°1 à cette convention d'avance de trésorerie, notifié le 10/10/2017, a porté le montant de l'avance à 1 000 000 €.

Un avenant 2 à la convention d'avance de trésorerie, notifié le 10 janvier 2022 a reporté le remboursement de cette avance au 20 octobre 2026 au plus tard (soit un mois avant la date de fin de la concession).

9 Subvention

Aucune subvention n'est versée directement à l'opération

10 Rapport sur l'exercice des prérogatives publiques

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