

S.P.L.A PAYS D'AIX TERRITOIRES

Conseil d'Administration du 16 juin 2026

Question n° xx

Métropole Aix Marseille Provence

Ville de Trets

**Concession d'aménagement pour l'opération CENTRE ANCIEN
sur le territoire de la Commune de Trets**

**Compte-Rendu Financier Annuel à la Collectivité (CRFA)
Année 2025**

1. Introduction

La SPLA Pays d'Aix Territoires a poursuivi en 2025 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 huit 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, délibéré en juin 2025, qui a prolongé le délai d'exécution, portant la fin de la convention au 5 juillet 2026, et augmenté la rémunération de 20 000€ pour terminer l'étude complémentaire de réorganisation de l'ilot de la Maison Seigneuriale, définir les possibilités de curage et déterminer sa destination en conséquence. Des travaux de sécurisation seront également réalisés au 1^{er} semestre 2026 afin de garantir la sécurité de la façade nord.

Un avenant n°9 est également soumis au présent conseil d'administration afin de prolonger la concession de 12 mois supplémentaires afin de terminer l'étude de réorganisation de l'ilot et d'aboutir à un projet de logements de qualité. Des travaux d'entretien seront également programmés sur l'année supplémentaire afin de garantir la sécurité du bâti. La concession s'achèverait au 5 juillet 2027. Il est proposé également d'augmenter la rémunération forfaitaire du concessionnaire de 7900 € HT pour lui permettre d'assurer la conduite de l'opération pendant cette année supplémentaire.

2. Note de conjoncture

Durant l'année 2025, les actions suivantes ont été menées :

- Etude de programmation de la Maison Seigneuriale : Finalisation de la 1^{ère} phase de l'étude menée par le groupement PROFILS CONSULTANTS et Relais d'Entreprise : Identification des besoins en proximité et sur le territoire pour un équipement culturel (tranche ferme) ; Les 2 tranches optionnelles de l'étude portant sur l'équipement culturel ne seront pas affirmées, car l'étude a conclu à la non faisabilité d'un équipement culturel métropolitain ; le marché a été soldé en 2025.
- Esquisse de faisabilité de réorganisation de l'ilot avec curages et démolition menée par l'architecte M.Donjerkovic et présentée à la DRAC, la Ville et la Métropole en janvier.
- Dépôt et obtention du Permis de Construire le 11/09/2025 pour les travaux de sécurisation de la façade Nord de la Maison Seigneuriale après études de MOE.

▪ Bilan financier : réalisation de l'exercice 2025 :

Les dépenses réalisées en 2025 s'élèvent à 51 010 € et les recettes réalisées en 2025 s'élèvent à 3 699 €. Les écarts par rapport aux prévisions 2025 sont précisés dans le tableau ci-dessous :

DEPENSES

Poste	Prévisionnel 2025	Réalisé 2025 € HT	Ecart	Observations
Etudes	40 088	0	-40 088	L'écart provient de la réaffectation des études de programmation au poste HONORAIRES et de la non réalisation d'une partie des études de programmation.
Acquisitions foncières	437	1 140	+703	L'écart provient du décalage du versement lié au dégrèvement de la taxe pour logements vacants, qui ne sera effectif qu'en 2026.
Travaux	24 950	0	-24 950	L'écart provient du décalage des travaux

				de sécurisation de la façade qui ne seront réalisés qu'en 2026, suite à diverses demandes de l'ABF dans le cadre du PC
Honoraires	10 000	21 915	+11 915	L'écart provient du non-règlement de certains honoraires techniques qui seront régularisés sur l'exercice 2026, et de la nouvelle étude confiée à M.Donjerkovic.
Frais divers	2 950	3 506	+555	L'écart provient des frais d'affichage du PC, plus élevés que prévus.
Charges financières	0	0	0	
Rémunération	20 000	20 000	0	
TVA non déductible	15 685	4 449	-11 236	L'écart s'explique car les dépenses moindres que prévues générant ainsi moins de TVA

RECETTES

Poste	Prévisionnel 2025	Réalisé 2025 € HT	Ecart	Observations
Cession	0	0	0	
Participations	0	0	0	
Subventions	0	0	0	
Autres Produits (loyers)	0	0	0	
Produits financiers	0	3 699	+3 699	L'opération a généré des produits financiers non prévus, compte tenu de la trésorerie positive de l'année.

	Prévisionnel année 2025	Réalisé année 2025 €	Ecart	Observations
RESULTAT D'EXPLOITATION	-114 110	-47 311	-66 801	L'écart provient essentiellement des études non réalisées et des honoraires non réglés en 2025.

▪ Perspectives pour l'année 2026

Les perspectives pour l'année 2026 sont les suivantes :

- Etude complémentaire de réorganisation de l'ilot de la Maison Seigneuriale : définition des possibilités de curage, avec une destination logements dans les étages
- Réalisation de travaux de mise en sécurité de la façade nord de la Maison Seigneuriale : décroutage et réfection d'enduit, gouttière et descente
- Préparer la clôture comptable de l'opération.

3. Bilan prévisionnel actualisé

3.1 DEPENSES

Le montant total des dépenses s'établit à 4 605 494€ HT, en hausse de 7 900 € HT par rapport au bilan approuvé. Cet écart est précisé ci-après poste par poste.

	Bilan	Réalisé	Fin 2024	2025	2026	2027	Bilan	
Intitulé	Approuvé	Total	Année	Année	Année	Année	Nouveau	Ecart
RESULTAT D'EXPLOITATION	169 772	282 466	329 776	-47 311	-191 808	-90 658		-169 772
DEPENSES	4 432 022	4 323 028	4 272 018	51 010	191 808	90 658	4 605 494	173 472
ETUDES	55 056	9 030	9 030		19 800	15 200	44 030	-11 026
ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	1 728 607	1 721 970	1 720 830	1 140	2 480	9 840	1 734 290	5 683
TRAVAUX	938 853	910 902	910 902		70 000	30 000	1 010 902	72 049
HONORAIRES	178 053	186 693	164 778	21 915	36 075	5 425	228 193	50 140
FRAIS DIVERS	77 941	76 492	72 986	3 506	14 818	8 500	99 810	21 869
CHARGES FINANCIERES	12	12	12				12	
REMUNERATIONS	1 361 407	1 341 407	1 321 407	20 000	20 000	7 900	1 369 307	7 900
TVA NON DEDUCTIBLE	92 093	76 521	72 072	4 449	28 635	13 793	118 949	26 856
RECETTES	4 601 794	4 605 494	4 601 795	3 699			4 605 494	3 700
CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	750 000	750 000	750 000				750 000	
PARTICIPATIONS	3 482 404	3 482 404	3 482 404				3 482 404	
SUBVENTIONS	237 256	237 256	237 256				237 256	
AUTRES PRODUITS	92 501	92 501	92 501				92 501	
PRODUITS FINANCIERS	39 633	43 332	39 633	3 699			43 332	3 699
FINANCEMENT								
AMORTISSEMENTS	1 800 000	1 800 000	1 800 000				1 800 000	
EMPRUNTS (REMBOURSEMENT)								
AVANCES (REMBOURSEMENT)	1 200 000	1 200 000	1 200 000				1 200 000	
TRESORERIE (SORTIES)	600 000	600 000	600 000				600 000	
MOBILISATIONS	1 800 000	1 800 000	1 800 000				1 800 000	
EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)								
AVANCES (ENCAISSEMENTS)	1 200 000	1 200 000	1 200 000				1 200 000	
TRESORERIE (ENTREES)	600 000	600 000	600 000				600 000	
TRESORERIE			342 849	281 392	90 658			

Études

Le montant total des études est ramené à 44 030€, soit une baisse de 11 026€ correspondant au transfert de postes d'études vers le poste honoraires, et à la non-réalisation des tranches optionnelles de l'étude de programmation de la Maison Seigneuriale.

Acquisitions foncières

Le montant total de ce poste est porté à 1 734 290€, soit une hausse de 5 683€, liée à la hausse des impôts fonciers et divers frais.

Travaux

Le montant total des travaux est porté à 1 010 902€, soit une hausse de 72 049€.

Cette hausse provient des travaux de sécurisation à intervenir en 2026 sur la reprise des enduits façades en particulier, et aux travaux de confortement et d'entretien du bâtiment.

Honoraires

Le montant total de ce poste est porté à 228 193€, soit une hausse de 50 140€ du fait des honoraires de maîtrise d'œuvre liés aux compléments d'étude de faisabilité sur la maison seigneuriale, et au transfert d'une partie du poste études.

Frais divers

Le montant total sur ce poste est porté à 99 810€, soit une hausse de 21 869€ du fait du montant des frais liés à la gestion de l'immeuble (assurances ; frais de commercialisation...).

Charges financières

Ce poste reste inchangé (12 € HT).

Rémunération

Ce poste est porté à 1 369 307€ soit une hausse de 7900€ correspondant à l'année supplémentaire de durée de la concession.

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 118 949 €, soit une hausse de 26 856€.

3.2 LES RECETTES

Le montant total des recettes s'établit à 4 605 494 € HT, en augmentation de 3 700€ 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 2025.

Autres produits

Ce poste reste inchangé par rapport au bilan 2025.

Produits financiers

Ce poste est porté à 43 332€ soit une hausse de 3 699€, par rapport au dernier bilan, qui correspond aux produits financiers du placement de la trésorerie positive de l'opération en 2025.

3.3 RESULTAT D'EXPLOITATION

En fonction des dernières évolutions précisées ci-avant, il ressort du bilan un résultat de 0 € HT, soit pour l'exercice 2025 une baisse du résultat de 169 772€ 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 2025.

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.

Il est proposé aux membres du Conseil d'Administration d'adopter le présent compte rendu annuel à la collectivité.