

2016_CT2_094

OBJET : Développement économique et emploi - Zones d'activités - ZAC Bertoire 2 à Lambesc - Concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC 2015)

Le 23 juin 2016, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, s'est réuni en session ordinaire à la Salle de la Reine Jeanne à Ventabren, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 17 juin 2016, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse – ALBERT Guy – AMAROUCHE Annie – AMEN Mireille – ARDHUIN Philippe – BACHI Abbassia – BALDO Edouard – BARRET Guy – BORELLI Christian – BOUDON Jacques – BOULAN Michel – BOUVET Jean-Pierre – BOYER Raoul – BRAMOULLÉ Gérard – CALAFAT Roxane – CANAL Jean-Louis – CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CESARI Martine – CHAZEAU Maurice – CRISTIANI Georges – DELAVET Christian – FILIPPI Claude – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GERARD Jacky – GOUIRAND Daniel – GUINIERI Frédéric – HOUEIX Roger – JOISSAINS Sophie – LAFON Henri – LHEN Hélène – MANCEL Joël – MARTIN Régis – MERCIER Arnaud – MERGER Reine – MICHEL Marie-Claude – MONDOLONI Jean-Claude – PELLENC Roger – PERRIN Jean-Marc – RAMOND Bernard – RENAUDIN Michel – SALOMON Monique – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – SUSINI Jules – TALASSINOS Luc – TAULAN Francis – TERME Françoise – TRAINAR Nadia – YDE Marcel – ZERKANI-RAYNAL Karima

Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales : ALLIOTTE Sophie donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude – AUGEY Dominique donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – BENKACI Moussa donne pouvoir à BACHI Abbassia – BERNARD Christine donne pouvoir à BOUVET Jean-Pierre – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle donne pouvoir à ALBERT Guy – CIOT Jean-David donne pouvoir à CANAL Jean-Louis – CORNO Jean-François donne pouvoir à DELAVET Christian – de BUSSCHERE Charlotte donne pouvoir à BALDO Edouard – DEVESA Brigitte donne pouvoir à JOISSAINS Sophie – DI CARO Sylvaine donne pouvoir à PERRIN Jean-Marc – FABRE-AUBRESPY Hervé donne pouvoir à TRAINAR Nadia – FERAUD Jean-Claude donne pouvoir à CRISTIANI Georges – GALLESE Alexandre donne pouvoir à ZERKANI-RAYNAL Karima – JOUVE Mireille donne pouvoir à FREGEAC Olivier - de SAINTDO Philippe donne pouvoir à SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – LENFANT Gaëlle donne pouvoir à CASTRONOVO Lucien-Alexandre – MALLIÉ Richard donne pouvoir à SALOMON Monique – MENFI Jeannot donne pouvoir à TALASSINOS Luc – MORBELLI Pascale donne pouvoir à MICHEL Marie-Claude – PAOLI Stéphane donne pouvoir à SUSINI Jules – PIZOT Roger donne pouvoir à MANCEL Joël – POLITANO Jean-Jacques donne pouvoir à TAULAN Francis – ROLANDO Christian donne pouvoir à BOUDON Jacques – ROUVIER Catherine donne pouvoir à BOYER Raoul – SERRUS Jean-Pierre donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : AMIEL Michel – BONTHOUX Odile – BUCCI Dominique – BURLE Christian – CHARRIN Philippe – DAGORNE Robert – GARELLA Jean-Brice – GROSSI Jean-Christophe – LAGIER Robert – LEGIER Michel – MALAUZAT Irène – MEÏ Roger – NERINI Nathalie – PEREZ Fabien – PRIMO Yveline – PROVITINA-JABET Valérie – SLISSA Monique

Secrétaire de séance : Roxane CALAFAT

Monsieur Roger PELLENC donne lecture du rapport ci-joint.

RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE

Développement économique et emploi / Zones d'activités

■ Séance du 23 juin 2016

05_1_03

■ ZAC Bertoire 2 à Lambsec – Concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires – Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC 2015)

Madame le Président soumet au Conseil de Territoire le rapport suivant :

L'opération d'aménagement de la ZAC de la Bertoire 2 à Lambsec est concédée à la SPLA Pays d'Aix Territoires depuis janvier 2011 pour son aménagement et sa commercialisation. Il s'agit d'une opération de 17ha au total, dont la première tranche a permis de viabiliser 20 lots soit 5 ha de surfaces cessibles.

Dans ce cadre, le traité de concession prévoit que le concessionnaire est chargé :

- de la maîtrise foncière, y compris par le biais de la mise en œuvre d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique
- des formalités légales, réglementaires et techniques liées à la réalisation de l'opération, (procédure Loi sur l'Eau) ;
- de la réalisation des ouvrages et équipements prévus au programme des équipements publics de la ZAC, y compris la remise des équipements à leur gestionnaire respectif ;
- de la commercialisation des lots ;
- de la gestion administrative, financière et comptable de l'opération.



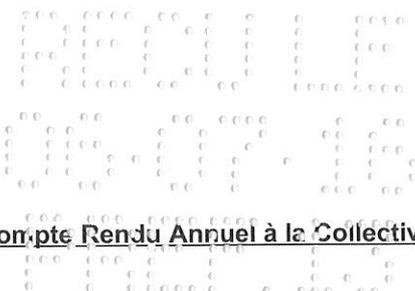
La SPLA assure donc la maîtrise d'ouvrage de l'opération. Des instances de suivi ont été mises en place afin d'assurer le contrôle analogue de l'opération par le concédant : il s'agit du comité technique de l'opération, qui s'est réuni deux fois durant l'exercice écoulé et du comité de pilotage et d'agrément qui s'est réuni une fois en 2015.

Par ailleurs, le concédant exerce un contrôle technique, financier et comptable sur l'opération notamment grâce à la production d'un compte-rendu annuel conforme à l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, l'article 29 du traité prévoit qu'indépendamment des divers documents élaborés dans le cadre de l'opération, le concessionnaire devra produire au plus tard le 15 mai de chaque année un compte-rendu comportant :

- le bilan prévisionnel et un plan de trésorerie actualisé,
- un tableau des acquisitions et cessions foncières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé,
- une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir,
- un rapport spécifique sur la mise en œuvre de la démarche environnementale de l'opération,
- le cas échéant, le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances,
- le cas échéant, un tableau des subventions perçues et des subventions demandées pendant la durée de l'exercice écoulé auprès des autres personnes publiques, ainsi que le compte rendu d'utilisation des subventions perçues,
- un planning d'opération actualisé,
- un rapport sur les conditions d'exercice des prérogatives de puissance publique (expropriation, préemption...).





Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité

Un premier CRAC a été présenté lors du Conseil d'Administration de la SPLA Pays d'Aix Territoires le 27 avril 2016, qui a mis en évidence les difficultés de commercialisation actuelles de cette opération. En effet, les recettes réalisées en 2015 sont bien en deçà des prévisions et aucune recette de cession n'est envisagée pour 2016. Cette situation entraîne de fait un déséquilibre temporaire de trésorerie entre les dépenses et les recettes de l'opération. Ainsi, il a été convenu que le CRAC serait revu afin d'étaler les dépenses obligatoires de l'opération et diminuer les besoins de trésorerie. Ce dernier a donc été de nouveau validé par le Conseil d'Administration de la SPLA du 15 juin 2016 et une avance de trésorerie sera demandée dans ce cadre aux instances de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence.

Compte rendu de l'année 2015 :

Au cours de l'année 2015 il a été procédé à la remise des ouvrages et notamment de la voirie et de ses accessoires auprès des services techniques de la CPA et de la Commune.

Des études techniques ont également été menées afin de solutionner le problème de dépollution qui impacte des terrains de la partie Nord de la première tranche.

Le comité de pilotage a validé le principe de démarrer les études du projet de la seconde tranche et la SPLA a, dans ce cadre, désigné un BET afin de conduire les études préalables nécessaires à sa réalisation.

Par ailleurs, concernant la communication, un site web a été mis en ligne afin de dynamiser la commercialisation des terrains et deux actes de vente ont été signés.

Enfin, une procédure de DUP initiée en 2011 a été relancée en vue d'acquérir les deux derniers terrains de la zone, aucun accord n'ayant pu pour l'instant être trouvé.

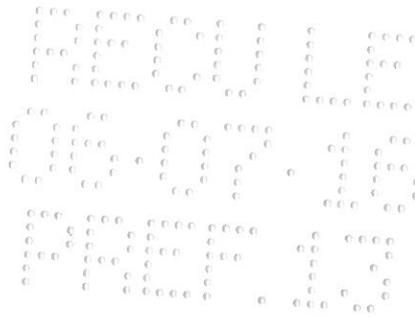
Concernant le réalisé 2015, celui-ci est bien moins important que prévu au CRAC 2014 en raison d'une part du report des recettes de cession attendues et d'autre part de la replanification en 2016 de la réalisation des travaux de dépollution.

Evolution du bilan

Le bilan actualisé de l'opération qui s'élève à 7,6 millions d'euros reste stable, même si les dépenses et recettes ont été replanifiées pour être adaptées au planning opérationnel de réalisation et au rythme réel de commercialisation.

Perspectives 2016

L'année 2016 permettra à la SPLA de mener les travaux de dépollution pour permettre la commercialisation des lots concernés.



La commercialisation de la zone se poursuivra et plusieurs prospects aujourd'hui en discussion devraient confirmer leur implantation. A noter que compte tenu des délais d'obtention des permis de construire, de signature des promesses et des actes de ventes, les recettes de cession attendues correspondantes ne pourront être perçues qu'en 2017.

Par ailleurs, les études préalables à la réalisation de la tranche 2 vont se poursuivre et devraient être finalisées.

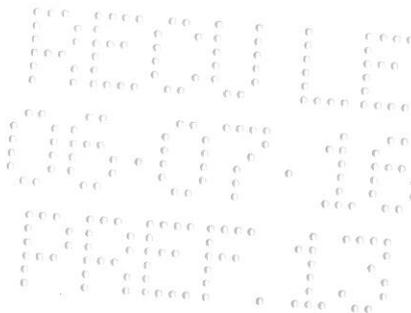
En parallèle, la procédure de DUP continuera afin de procéder aux dernières acquisitions foncières.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de Territoire de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil de Territoire,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L5216-5 ;
- Le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.300-4 et suivants ;
- La délibération n°2005-A320 du Conseil communautaire de la CPA du 8 décembre 2005 déclarant d'intérêt communautaire l'extension de la ZAC du plateau de Bertoire à Lambesc ;
- La délibération n°2006_A296 du Conseil communautaire de la CPA du 20 octobre 2006 créant la ZAC et approuvant le bilan de la concertation ;
- La délibération n°2008_A077 du Conseil communautaire de la CPA du 26 juin 2008 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC et le programme des équipements publics ;
- La délibération n° 2011_B010 du Bureau communautaire de la CPA du 21 janvier 2011 concédant l'aménagement de la ZAC de Bertoire à la SPLA ;
- La délibération n°2013_B466 du Bureau communautaire de la CPA du 7 novembre 2013 approuvant l'avenant n°1 au traité de concession ;
- La délibération n°HN 088-219/16/CM du Conseil de la Métropole du 28 avril 2016 portant délégation du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire du Pays d'Aix ;
- Le Procès Verbal du Conseil d'Administration de la SPLA Pays d'Aix Territoires du 15 juin 2016 ;
- Le Compte Rendu Annuel de la Collectivité 2015 de la ZAC de la Bertoire 2 ci-joint.



Où le rapport ci-dessus,

Délibère

Article 1 :

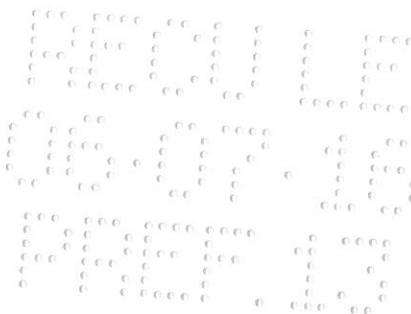
Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC 2015) de la SPLA Pays d'Aix Territoires relatif à l'opération d'aménagement de la ZAC de la Bertoire 2 à Lambesc est approuvé.

Article 2 :

Madame le Président ou son représentant est autorisé à signer tous les documents afférents à cette affaire.

Article 3 :

La participation de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence pour l'année 2016 s'élève à 39750€ et sera versée après l'approbation du présent CRAC 2015 sur la ligne 17341 nature 20422 qui présente les disponibilités suffisantes.



METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE

N°

ZAC Bertoire 2 à Lambsec – Concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires – Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC 2015)

L'opération d'aménagement de la ZAC de la Bertoire 2 à Lambsec est concédée à la SPLA Pays d'Aix Territoires depuis janvier 2011 pour son aménagement et sa commercialisation. Il s'agit d'une opération de 17ha au total, dont la première tranche a permis de viabiliser 20 lots soit 5 ha de surfaces cessibles à destination des PMI industrielles et artisanales.

Ce rapport présente le Compte Rendu Annuel à la Collectivité du concessionnaire au concédant pour l'année 2015, conformément à l'article L 300-5 du Code de l'Urbanisme. Le bilan actualisé est identique aux prospectives présentées lors de l'approbation du CRAC 2014 (7,6 millions d'€). La participation annuelle due par le concédant s'élève à 39 750€ et sera versée à la SPLA après l'adoption du CRAC.

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU
CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 15 JUIN 2016**

3 - Métropole Aix Marseille Provence – ZAC de la Bertoire à Lambesc

**Compte rendu annuel à la collectivité (CRAC)
Année 2015**

PRÉAMBULE

Lors de la séance du 27 avril 2016, le Conseil d'Administration de la S.P.L.A Pays d'Aix Territoires a été amené à se prononcer sur le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) année 2015 pour la ZAC de la BERTOIRE II à LAMBESC.

Les éléments approuvés faisaient état d'une opération trouvant un équilibre financier in fine. En outre, il a été noté un besoin de trésorerie annuel pour couvrir les écarts intermédiaires dépenses/recettes.

Pour pallier cette difficulté, le mécanisme mis en place avec le concédant jusqu'en 2015 s'appuyait sur le principe d'avances de trésorerie infra-annuelles qui étaient consenties par la CPA en début de l'exercice et remboursé avant le 31 décembre de ce même exercice ; le processus étant répété pour chaque annuité.

Compte tenu des changements institutionnels (METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE), il n'a pas été possible de solliciter le renouvellement des avances de trésorerie auprès de la CPA au-delà de 2015.

Ainsi, de façon temporaire pour l'année 2015 ; la S.P.L.A Pays d'Aix Territoires a contracté un financement auprès d'un établissement bancaire garanti à 80% par la collectivité afin de couvrir l'écart financier sur cette année.

Ce prêt a été obtenu sur la base du bilan prévisionnel correspondant à l'état des connaissances notamment en termes de commercialisation au moment où cet emprunt a été sollicité. Or, dans la ZAC de la Bertoire II, Pôle secondaire économique, la demande de terrains émane principalement de TPE voire artisans. Dans ces conditions, il est particulièrement difficile d'appréhender les délais de commercialisation. En effet, ceux-ci sont souvent soumis aux aléas des différents contrats obtenus par les entreprises désireuses de s'étendre. On sait qu'un seul contrat manqué peut mettre en péril l'équilibre financier de leurs activités.

A cet effet, le décalage dans le temps de plusieurs ventes de terrains, comme cela est souvent constaté dans les pôles secondaires économiques, met l'opération voire la S.P.L.A Pays d'Aix Territoires dans une grande difficulté financière. C'est pourquoi, il apparaît indispensable aujourd'hui que le dispositif des avances de trésorerie mis en place jusqu'en 2015 soit maintenu par la METROPOLE pour la poursuite de l'opération.

Le développement suivant présente ainsi le CRAI 2015, ajusté selon les dernières informations connues. Il est proposé pour 2016 et 2017 de répartir les dépenses et les recettes de façon trimestrielle afin de mieux appréhender les besoins de trésorerie indispensables pour couvrir le fonctionnement opérationnel.

1/ Note de synthèse :

Travaux

Les travaux de viabilisation de la tranche 1 sont achevés, réceptionnés et les ouvrages ont été remis aux collectivités.

D'autre part, il existe sur le site de la Bertoire depuis l'origine la présence de terres polluées que la SPLA Pays d'Aix Territoires devait traiter dans le cadre de ses missions.

En 2015, les investigations conduites sur le site ont révélé la nécessité de programmer une campagne de dépollution pour un volume de terre important de 15 000 m³.

Considérant la législation applicable à l'évacuation des matériaux pollués et les coûts induits, la SPLA Pays d'Aix Territoires a envisagé plusieurs alternatives dont l'utilisation de ces matériaux dans le cadre de la réhabilitation de la décharge de Lambesc, mitoyenne du site. Des discussions ont alors été engagées avec la DREAL (autorité environnementale) permettant de proposer une solution technique adéquate, tant sur le point de vue environnemental que financier.

Les travaux sont programmés pour le premier trimestre 2016.

Le coût de cette opération est fixé à 150 000 €. Sans cette solution, il est à noter qu'une évacuation de ces terres aurait coûté plus de 900 000€.

Par ailleurs, durant l'année, la SPLA Pays d'Aix Territoires a engagé les études DCE pour la viabilisation d'une seconde tranche d'aménagement. Le dossier technique sera finalisé en 2016 et les travaux seront programmés selon le rythme de commercialisation de la tranche 1.

Communication

Une campagne de communication avait été initiée en 2014 sur plusieurs supports et médias. Il est à noter qu'un site WEB a été ouvert (www.bertoire2-lambesc.fr) permettant de dynamiser la commercialisation.

Commercialisation

Tranche 1 :

2 actes de vente ont été signés en 2015 :

- Société PITCH sur le lot n°2 (promoteur)
- Société ABAIPRO sur le lot n°14 (dératisation bio).

D'autre part, en 2015, 4 nouvelles réservations ont été validées par le comité de pilotage :

- Monsieur DESPIERRE (restaurateur) sur le lot n°13,
- Société FBP FILIPPO B (revêtements sols et murs) sur le lot n°13 bis,
- Société OLIVE (feronnier) sur le lot n°17 bis,

- Société ONIS (isolant pipeline) sur les lots 18 à 20 bis, repositionné en 2016 sur les lots n°9, 10 et 11.

On note la renonciation de :

- Société SOLAIRVIE (panneaux solaires) sur le lot n°12,
- Société VIEZEN (fournitures pour blanchisserie) sur le lot n°11.

La surface, au terme commercialisée ou réservée, représente environ 60 % des surfaces à céder sur la première tranche.

Par ailleurs, il est à noter que 3 nouvelles sociétés se sont positionnées fin 2015 sur l'opération et pourraient confirmer leur intérêt en 2016.

À la demande du Comité de pilotage, une deuxième tranche opérationnelle doit être étudiée afin d'anticiper la poursuite de la commercialisation sur les années à venir.

Il est à souligner que le rythme de la commercialisation pour cette opération est depuis l'origine plutôt aléatoire.

En effet, les demandes de terrains émanent principalement de petites sociétés locales, anticipant souvent un développement de leur activité. Ces entreprises, peu « solide », rencontrent assez fréquemment des difficultés pour obtenir un financement, ce qui occasionne des désistements, y compris après avoir signé une promesse de vente, voire obtenu un permis de construire.

Dans ces conditions et nonobstant l'accompagnement rigoureux des projets par la SPLA Pays d'Aix Territoires, il est constaté de nombreux abandons qui pénalisent les objectifs de vente. (cf SOLAIRVIE et VIEZEN).

✚ Administratif

Deux parcelles de terrain, appartenant à des propriétaires privés et prises dans le périmètre de la seconde et troisième tranche de la ZAC, sont identifiées comme étant nécessaires, tant à la commercialisation, qu'à la viabilisation de l'opération.

Le premier propriétaire a exprimé un refus de vente amiablement ; l'autre, décédé, a généré une multitude d'héritiers compliquant l'identification.

Ainsi, la SPLA Pays d'Aix Territoires a réalisé un dossier d'expropriation qui a été adressé en 2015 en Préfecture pour instruction. L'enquête publique sera programmée en 2016-2017 compte tenu des délais imposés par l'État pour ce type de procédure.

Il est à noter que la SPLA Pays d'Aix Territoires a néanmoins étudié avec le BET la réalisation d'une seconde tranche opérationnelle, phrasée de 35.000m² à 46.000 m² cessibles et qui peut être engagée sans l'aboutissement du dossier d'expropriation. Ces surfaces sont équivalentes à la tranche 1.

✚ Financement

Comme exposé en préambule, face aux changements institutionnels, il n'a pas été possible de solliciter le renouvellement de trésorerie auprès de la CPA au-delà de 2015. La S.P.L.A Pays d'Aix

METROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE

Territoires a contracté un emprunt pour couvrir la période 2015. Il est néanmoins indispensable pour la poursuite de l'opération, que le dispositif d'avance par le concédant soit maintenu par la METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE.

2/ Compte rendu annuel à la collectivité.

Ce point étant fait, il y a lieu de présenter le bilan de l'opération.

a) Dépenses

▪ Foncier

Aucun changement n'est à constater sur le montant total. Les prévisions annuelles sont néanmoins ajustées pour tenir compte des délais de la procédure d'expropriation engagée.

▪ Travaux

Les travaux de viabilisation de la première tranche sont achevés sans écart financier constaté.

Les travaux de dépollution du site ont été attribués et programmés en 2016. Compte tenu des économies réalisées, induites par les choix techniques opérés, le coût peut être absorbé dans le cadre de l'enveloppe financière globale des travaux.

Les travaux de viabilisation de la tranche 2 seront engagés à partir de fin 2017 selon le rythme de la commercialisation constatée.

Les travaux de viabilisation de la tranche 3 envisagés à partir de 2019 et au-delà.

Dans l'attente des résultats des offres pour la viabilisation de la tranche 2, le montant total des travaux est maintenu à son niveau de 2014 soit 6 065 315.00 € HT.

Les dépenses de travaux restant à entreprendre sont réparties annuellement comme suit :

Années	2016	2017	2018	Au-delà
Travaux restants	5%	10%	50%	35%

▪ Honoraires

Les honoraires n'ont subi aucune augmentation, seule la répartition est ajustée en fonction notamment du rythme des études et des travaux.

▪ Frais divers

Le montant est maintenu à son niveau de 2014.

▪ Charges financières

Le montant est maintenu dans l'attente des décisions qui seront prises concernant les modes de financement de l'opération.

▪ Rémunération

La rémunération est inchangée.

B/ Recettes

▪ Cession des terrains

Comme exposé précédemment, le rythme aléatoire de la commercialisation de l'opération a engendré des désajustements dans les prévisions. On notera notamment pour 2015 l'abandon de deux preneurs de lot pour des raisons économiques.

Ainsi, si le montant total des cessions est maintenu à 6 420 000.00 € HT sur la totalité de la ZAC dont 3 000 000.00 € HT pour la première tranche ; la répartition annuelle est néanmoins ajustée comme suit :

Années	2015	2016	2017	2018	Au-delà
Tranche 1	30%	0%	30%	40%	
Tranche 2					100%
Tranche 3					100%

▪ Participation

Les participations sont inchangées.

▪ Produits financiers

Les produits financiers s'élèvent à 39 811.00 € soit + 2 808.00 €

C/ Financement

Considérant le changement institutionnel et face aux incertitudes liées aux avances de trésorerie après 2015, il avait été arrêté pour l'année 2016 de couvrir le besoin de trésorerie par le recours à un emprunt estimé à 750 000 € selon les éléments financiers connus lors du CRAC n-1 (2014).

Le solde du besoin était prévisionnellement assuré par la cession de deux lots (VEZIEN / SOLAIRVIE) pour lesquels des promesses de vente avaient été signées et les permis de construire obtenus.

Les désistements de ces deux preneurs pour des raisons économiques ont déstabilisé totalement les objectifs de vente programmés pour l'année 2016. Ainsi pour cette année l'opération nécessite un besoin nouveau de financement pour combler ce désajustement.

Besoins de financement année 2016 :

On notera pour 2016 que les principales dépenses sont liées :

- aux travaux engagés de dépollution du site 150 000€ présentés au 3^{ème} trimestre 2016,
- aux reprises de diverses dégradations 43 409 € présentés au 4^{ème} trimestre 2016,
- aux honoraires du Bureau d'Etudes Techniques qui réalise le DCE de la seconde tranche de viabilisation montant présentés au 3^{ème} et 4^{ème} trimestre 2016.
- À la rémunération de l'aménageur affectée trimestriellement 9 533 € conformément au contrat de concession.

Les seules recettes certaines sont celles liées à la participation annuelle du concédant 39 750 €, portée en fin d'exercice 2016.

Enfin, le financement contracté par la SPLA Pays d'Aix Territoires a été mobilisé au premier trimestre 2016 (750 000 €). Le remboursement est fixé contractuellement pour 2017. Cet emprunt ne permet pas de couvrir les écarts dépenses/recettes pour l'année 2016 considérant l'annulation de deux ventes précitées.

Ainsi, le besoin de financement cumulé pour les quatre trimestres 2016 est le suivant :

- 1^{er} trimestre 2016 : 439 568 €
- 2^{ème} trimestre 2016 : 450 351 € (soit +10 783€)
- 3^{ème} trimestre 2016 : 628 334 € (soit + 177 983€)
- 4^{ème} trimestre 2016 : 659 118 € (soit + 30 784 €)

Besoins de financement année 2017 :

Pour 2017, les principales dépenses sont liées :

- Au démarrage des travaux de viabilisation de la seconde tranche 390 000 € programmés au 3^{ème} trimestre 2017.
- Aux honoraires principalement affectés pour de la Maîtrise d'œuvre Ingénierie et suivi de travaux répartis de façon homogène pour les 4 trimestres de l'année.
- À la rémunération de l'aménageur constatée trimestriellement conformément au contrat de concession.

Les recettes sont celles liées :

- à la participation annuelle du concédant 39 750 €, portée en fin d'exercice 2017.
- Aux cessions programmées de plusieurs lots attribués répartis sur le 3^{ème} trimestre 2017 : 619 120 € et le 4^{ème} trimestre 2017 : 262 530 €.

Enfin, le remboursement de l'emprunt contracté en 2016 750 000 € est programmé pour le 3^{ème} trimestre 2017.

Ainsi, le besoin de financement cumulé pour les quatre trimestres 2017 est le suivant :

- 1^{er} trimestre 2017 : 676 026 €
- 2^{ème} trimestre 2017 : 692 934 € (soit + 16 908 €)
- 3^{ème} trimestre 2017 : 846 556 € (soit + 153 622 €)
- 4^{ème} trimestre 2017 : 953 492 € (soit + 294 374 €)

Perspectives 2018 et au-delà :

Pour les années suivantes, les prévisions font apparaître une opération qui ne trouvera son équilibre qu'au-delà de 2018. Un pic du besoin de financement est constaté pour l'année 2018 qui est établi à 1 824 0221 €.

RECUEIL
05-07-16
PAGE 13

Conclusion :

Un point de vigilance est soulevé concernant le rythme de la commercialisation qui demandera assurément, si la tendance se confirme dans les années à venir, d'étaler d'avantage la planification de l'opération au-delà de l'échéance du contrat de concession. Un avenant au contrat de la S.P.LA Pays d'Aix Territoires sera nécessaire.

D'autre part, pour financer les besoins de trésorerie constatés annuellement, il sera nécessaire de consolider le bilan par des avances de trésorerie à hauteur des besoins financiers estimés.

Le mécanisme jusqu'alors en fonction permettrait au concessionnaire pour l'année 2016 de solliciter d'ores et déjà les fonds par une avance infra annuelle remboursée au 31 décembre de l'année en cours.

Pour le reste de la durée de la concession une avance pluri annuelle sera sollicitée à hauteur du besoin constaté et remboursable à la fin de la durée de l'opération.

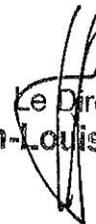
Enfin, il ressort néanmoins de ce nouveau bilan un équilibre d'opération entre dépenses et recettes.

Le Conseil d'Administration autorise la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES à

- 1- solliciter une avance infra annuelle pour 2016 d'un montant de 680 000 € remboursable en fin d'exercice en cours et permettant de couvrir les besoins cumulés jusqu'au 1^{er} trimestre 2017.
- 2- solliciter une avance pluri-annuelle d'un montant total de 1 825 000 € remboursable à la fin de la durée de concession et permettant de couvrir les besoins de trésorerie de l'opération. La demande d'avance pluri-annuelle sera échelonnée dans la durée de la concession de la façon suivante :
La somme de 1 000 000 € sera sollicitée au 1^{er} trimestre 2017 remboursable à la fin de la durée de la concession.
La somme de 825 000 € sera sollicitée au 1^{er} trimestre 2018 remboursable à la fin de la durée de la concession.

Le Conseil d'Administration autorise Monsieur le Président Directeur Général à signer l'avenant au contrat de concession permettant notamment d'étendre sa durée.

Extrait certifié conforme
au procès verbal du Conseil
d'Administration de la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES


Le Directeur
Jean-Louis VINCENT

CRAC 2015 Zac de la Bertoire Lambesc (avec avances du concédant)

Ligne	Intitulé	Bilan		2015												Bilan				
		Approuvé	Réalisé	Fin 2014	2015			2016			2017			2018			Au delà	Nouveau	Ecart	
		Total	Année	Année	Année	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Année	Année	Année	Année	
	RESULTAT D'EXPLOITATION	7 524	-1 229 095	-2 118 732	889 636	-11 941	-10 783	-177 983	-30 784	-231 491	-16 908	-16 908	596 378	-106 958	455 626	-870 529	1 885 822	10 333	2 809	
	DEPENSES	7 592 793	3 247 101	3 140 049	107 052	11 941	10 783	177 983	70 534	271 241	16 908	16 908	22 742	409 246	465 804	2 124 579	1 484 068	7 592 793	0	
1	1 ETUDES	836 325	749 242	750 166	-924									390 000	390 000	65 945	21 138	836 325	0	
2	2 ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	6 065 315	2 183 141	2 161 531	21 611		150 700	43 409	194 109	194 109			5 750	6 250	23 900	1 950 000	1 348 065	6 065 315	0	
3	3 TRAVAUX	294 923	125 386	104 206	21 180	1 045	16 000	15 956	33 001	33 001	5 750		1 875	3 000	3 000	56 000	57 037	294 923	0	
4	4 HONORAIRES	19 999	12 694	6 020	6 614	10	500	490	1 000	1 000	3 750		1 250	3 750	3 000	1 000	2 365	19 999	0	
5	5 FRAIS DIVERS	26 231	4 891	3 731	1 160	1 354	1 250	1 146	5 000	5 000	1 250		1 250	1 250	5 000	5 000	6 340	26 231	0	
6	6 PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	350 000	171 807	114 396	57 411	9 533	9 533	9 533	38 132	38 132	9 533		13 867	11 371	44 304	46 634	49 123	350 000	0	
7	7 CHARGES FINANCIERES																			
8	8 REMUNERATIONS																			
9	9 Reprise TVA																			
	RECETTES	7 600 317	2 018 005	1 021 317	996 688				39 750	39 750			619 120	262 560	881 680	1 254 050	3 369 890	7 600 317	2 808	
1	1 CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	6 420 000	954 130	889 000	39 750				39 750	39 750								6 420 000	0	
2	2 PARTICIPATIONS	1 048 000	928 750															1 048 000	0	
3	3 SUBVENTIONS	95 314	95 314															95 314	0	
4	4 AUTRES PRODUITS	37 003	39 811		2 808													39 811	2 808	
5	5 PRODUITS FINANCIERS																			
6	6 REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS																			
9	9 Reprise TVA																			
	FINANCEMENT	13 950 000	13 291 000	9 000 000	4 291 000				680 000	680 000	750 000		-750 000		250 000	825 000	-1 825 000	16 846 000	2 526 000	
	AMORTISSEMENTS	750 000	91 000						680 000	680 000			750 000		750 000			750 000	91 000	
1	1 EMPRUNTS (REBOURSEMENT)	750 000	91 000															750 000	91 000	
110	110 Remboursement emprunt																			
113	113 Remboursement ligne Trésorerie																			
2	2 AVANCES (REBOURSEMENT)	8 800 000	8 800 000	6 700 000	2 100 000				680 000	680 000								11 316 000	2 505 000	
3	3 TRESORERIE (SORTIES)	4 400 000	4 400 000	2 300 000	2 100 000													4 400 000	0	
	MOBILISATIONS	13 950 000	13 291 000	11 100 000	2 191 000				680 000	1 430 000	1 000 000				1 000 000	825 000		15 546 000	3 596 000	
1	1 EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)	750 000	91 000							750 000								841 000	91 000	
110	110 Encaissement emprunt																	750 000	91 000	
113	113 Encaissement ligne Trésorerie																			
2	2 AVANCES (ENCAISSEMENTS)	8 800 000	8 800 000	6 700 000	2 100 000				680 000	680 000	1 000 000				1 000 000	825 000		11 335 000	2 505 000	
3	3 TRESORERIE (ENTREES)	4 400 000	4 400 000	4 400 000	-1 155 507													4 400 000	0	
	TRESORERIE	8 872 721	3 705 027	3 588 097	1 173 243				488 571	488 571	307 066	153 444	46 508	46 508	46 508	979	10 333	8 872 721	0	
	Dépenses TTC	7 618 999	2 213 242	1 039 999	1 173 243				302 310	302 310	307 066	153 444	46 508	46 508	46 508	979	10 333	7 618 999	0	
	Recettes TTC	-921 942	-1 155 507	58 078	-1 213 505				-106 956	-106 956	-307 066	-153 444	-46 508	-46 508	-46 508	-45 529	9 354	-921 942	0	
	TRESORERIE PERIODE																			
	TRESORERIE CUMUL																			

Le Directeur
Jean-Louis VINCENT

OBJET : Développement économique et emploi - Zones d'activités - ZAC Bertoire 2 à Lambesc - Concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC 2015)

Vote sur le rapport

Inscrits	92
Votants	75
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	75
Majorité absolue	38
Pour	75
Contre	0
Ne prennent pas part au vote	0

Etai(en)t présent(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t présent(s) et se sont abstenus :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et se sont abstenus :

Néant

Après en avoir délibéré, le Conseil de Territoire adopte à l'unanimité le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil présents
Maryse JOISSAINS MASINI

30 JUIN 2016