

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU
CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 12 MAI 2017**

.....

**9.1 - Métropole Territoire du Pays d'Aix – LAMBESC - ZAC Bertoire
Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2016**

PRÉAMBULE

Par rapport séparé, le Conseil d'Administration a été amené à se prononcer sur une augmentation nécessaire de 2 ans de la durée du contrat de concession d'aménagement de la ZAC Bertoire permettant l'étalement de la commercialisation et la programmation des travaux jusqu'en 2021.

Ainsi, le bilan prévisionnel présenté aujourd'hui reprend cette nouvelle durée d'opération. Ce point étant fait, il y a lieu de présenter l'analyse financière et, notamment, les principes de modifications depuis l'année 2015.

1/ Note de synthèse

✚ Travaux

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

D'autre part, il existait 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.

Les investigations conduites en 2015 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 ont été ainsi réalisés au premier trimestre 2016.

Le coût de cette opération est de 148.950,00€ HT. Sans cette solution, il est à noter qu'une évacuation de ces terres aurait coûté plus de 900 000 €.

Par ailleurs, durant l'année 2016, la SPLA Pays d'Aix Territoires a également réalisé la réfection du bassin d'orage que s'était dégradé lors de pluies diluviennes qui se sont abattues sur la Commune.

✚ Études

Le dossier d'études techniques pour la viabilisation d'une seconde tranche d'aménagement a été adressé au concédant et à la Ville pour validation.

✚ Commercialisation

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

En 2016, 5 promesses de vente ont été signées :

- ONIS (isolant pipeline) sur les lots n°9-10-11
- AE2C (expert-comptable) sur le lot n°13
- OLIVE (feronnier) sur le lot n°17 bis
- AIX PROTECTION (vidéo surveillance) sur le lot n°2 bis
- LES TOITS EN PROVENCE (charpentier) sur le lot n°23 bis

L'état de la commercialisation de la tranche 1 à la fin 2016 est le suivant :

LOTS	SOCIETES	M² TERRAIN	AVANCEMENT
2	PITCH	15.041	Acte signé en septembre 2015
9-10-11	ONIS (isolant pipeline)	6.863	Promesse signée en novembre 2016
13	AE2C (expert-comptable)	1.010	Promesse signée en décembre 2016
14	ABAIPRO (dératisation)	925	Acte signé en mai 2015
14 bis	Les Jardins de Cabrières (paysagiste)	1.291	Promesse programmée en janvier 2017
17 bis	OLIVE (feronnier)	1.131	Promesse signée en mars 2016
20	La matrice (mécanique de précision)	1.100	Promesse programmée en janvier 2017
22	MORELLI (matériaux bâtiment – showroom)	1.059	Permis de construire obtenu en 2016 Acte programmé en 2017
22 bis	AIX PROTECTION (vidéo surveillance)	1.255	Promesse signée en novembre 2016
23 bis	LES TOITS EN PROVENCE (charpentier)	1.546	Promesse signée en mars 2016

On note la renonciation de :

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

La surface, commercialisée, représente plus de 60 % des surfaces à céder sur la première tranche.

Par ailleurs, 4 nouvelles sociétés se sont positionnées fin 2016 sur l'opération et seront présentées pour agrément au comité de pilotage début 2017.

Néanmoins, 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, « fragiles », rencontrent assez fréquemment des complications pour constituer leur dossier de financement, ce qui occasionne des lenteurs voir même des désistements, y compris après avoir signé une promesse de vente, ou obtenu un permis de construire.

2/ Compte rendu annuel à la collectivité

Dépense :

Études

Aucun changement sur ce poste.

Acquisitions et frais liés

Les projections restent inchangées.

Le montant total n'évolue pas.

Travaux

Les travaux de la tranche 1 sont terminés.

Le coût prévisionnel des travaux restant à réaliser a été estimé par le bureau d'études techniques et les montants sont cohérents avec les projections. Il n'est donc pas nécessaire aujourd'hui de modifier ce poste de dépenses qui s'élève au total à 6.065.315 €.

Seule la répartition annuelle est ajustée pour tenir compte de l'augmentation de la durée de la concession et des objectifs de commercialisation.

Dans ces conditions, les travaux de la tranche 2 seraient engagés sur 2018-2019 après décision du Comité de pilotage.

La programmation de la tranche 3 est portée en fin d'opération pour absorber la commercialisation de la tranche 2.

Honoraires

Le montant total n'est pas modifié, seule la répartition annuelle est ajustée corrélée aux dépenses de travaux.

Frais divers

Ce poste n'est pas modifié, seule la répartition annuelle est ajustée.

Participations aux équipements publics

Aucune participation n'est programmée.

Charges financières

Ce poste correspond aux charges sur emprunt. Il n'y a aucune modification constatée.

Rémunérations

Nonobstant l'allongement de la durée du contrat de concession de 2 ans, la rémunération totale de la SPLA Pays d'Aix Territoires reste aujourd'hui inchangée.

En effet, l'avenant qui repousse la fin de la convention en 2021 ne prévoit pas d'augmentation de la rémunération pour les années complémentaires.

Un rattrapage est d'ores et déjà programmé avec le concédant dans un prochain avenant.

Dans l'attente de cet ajustement, le solde de la rémunération restant dû a été réparti jusqu'en 2021 pour ne pas présenter un bilan financier sans rémunération sur les 2 années supplémentaires.

Les différences constatées annuellement sont liées à la part variable corrélée à la commercialisation.

Recette :

Cessions de terrains

Comme exposé précédemment, le rythme aléatoire de la commercialisation de l'opération engendre des ajustements annuels nécessaires.

Néanmoins, le montant total des recettes de cessions n'est pas modifié.

Ainsi, si le montant total des cessions est maintenu à 6.420.000 € HT.

La répartition annuelle projetée est la suivante :

	Fin 2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021 et au-delà
Tranche 1	30 %		10%	35%	25%		
Tranche 2						30%	70%
Tranche 3							100%

Participations

Les participations du concédant restent inchangées.

Il est néanmoins important de noter que les dépenses de l'opération augmenteront dans l'avenir pour tenir compte de l'allongement de la durée du contrat et donc de la part de rémunération due à la SPLA Pays d'Aix Territoires pour assurer sa mission durant les années complémentaires.

Produits financiers

Les produits financiers constatés annuellement sont, pour l'année 2016, de 498€ soit au total de 40.309 €.

Financement

Jusqu'en 2015, les avances de trésorerie effectuées annuellement par le concédant permettaient d'absorber les écarts de trésorerie constatés sur cette opération.

Il a été décidé avec le concédant de maintenir le système d'avance dont le besoin total serait sollicité en 2017 et remboursé en fin d'opération.

Le bilan prévisionnel joint fait état en 2017 d'un besoin d'avance de 1.825.000 € remboursable en 2021.

Une première convention d'avance d'1.000.000 € est d'ores et déjà programmée et présentée par rapport séparé. Il sera impératif d'établir un avenant n°1 à cette convention permettant de solliciter en 2017 du besoin complémentaire de 825.000 €.

Conclusion

Les dépenses de l'opération sont inchangées et s'établissent à 7.592.792 €.

Les recettes s'apprécient de + 498 € (produits financiers) et s'établissent à 7.603.624 €.

Le résultat d'exploitation reste positif de + 10.832 €.

Le Conseil d'Administration approuve le présent Compte Rendu Annuel à la Collectivité.

CR LC06 MTP Zac ZA Plateau de Bertoire Lambesc

Ligne	Intitulé	TVA	Bilan Approuvé	Réalisé Total	Fin 2015 Année	2016 Année	2017 Année	2018 Année	2019 Année	2020 Année	2021 Année	Bilan Nouveau	Ecart
	RESULTAT D'EXPLOITATION		10 333	-1 406 839	-1 229 095	-177 744	-12 210	-421 377	-8 395	688 218	1 171 425	10 832	498
	DÉPENSES		7 592 792	3 465 093	3 247 101	217 993	351 960	1 488 622	756 570	41 782	1 478 765	7 592 792	0
1	ÉTUDES												
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES		836 325	749 242	749 242			30 000	57 063			836 325	
3	TRAVAUX		6 065 315	2 241 491	2 163 141	158 350	300 000	1 330 000	6 590 000		1 383 804	6 065 315	
4	HONORAIRES		294 923	139 836	125 386	14 450	22 500	45 000	17 500	15 812	54 175	294 923	
5	FRAIS DIVERS		15 956	12 644	10 634	16	2 000	1 000	2 000	500	1 854	15 956	
6	PARTICIPATION AUX ÉQUIPEMENTS PUBLICS												
7	CHARGES FINANCIÈRES		26 231	31 840	4 891	6 550	5 000	5 000	4 390			26 231	
8	REMUNÉRATIONS		350 000	209 939	171 807	38 132	22 460	27 622	25 537	25 420	38 912	350 000	
9	Reprise TVA												
	RECETTES		7 603 125	2 030 254	2 018 035	40 249	339 750	1 077 245	748 185	730 000	2 650 190	7 603 624	498
1	CÉSSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES		6 420 000	954 130	954 130		300 000	1 057 495	748 185	730 000	2 650 190	6 420 000	
2	PARTICIPATIONS		1 048 000	968 500	928 750	39 750	39 750	39 750				1 048 000	
3	SUBVENTIONS												
4	AUTRES PRODUITS		95 314	95 314	95 314							95 314	
5	PRODUITS FINANCIERS		39 811	40 366	39 811	495						40 366	498
6	REBOUSSEMENTS PRÉFINANÇEMENTS												
9	Reprise TVA												
	FINANCEMENT		1 430 000			1 430 000					-1 825 000		
	AMORTISSEMENTS		16 546 000	13 291 000	13 291 000		1 430 000				1 825 000	16 546 000	
1	EMPRUNTS (REBOUSSEMENT)		841 000	91 000	91 000		750 000					841 000	
110	Remboursement emprunt		750 000				750 000					750 000	
113	Remboursement ligne Trésorerie		91 000	91 000	91 000							91 000	
2	AVANCES (REBOUSSEMENT)		11 305 000	8 830 000	8 830 000		630 000				1 825 000	11 305 000	
3	TRÉSORERIE (SORTIES)		4 400 000	4 400 000	4 400 000							4 400 000	
	MOBILISATIONS		16 546 000	14 721 000	13 291 000	1 430 000	1 825 000					16 546 000	
1	EMPRUNTS (REBOUSSEMENT)		841 000	841 000	91 000	750 000						841 000	
110	Emprunt		750 000	750 000	91 000	750 000						750 000	
113	Emprunt ligne Trésorerie		91 000	91 000	91 000							91 000	
2	AVANCES (REBOUSSEMENT)		11 305 000	9 480 000	8 800 000	680 000	1 825 000					11 305 000	
3	TRÉSORERIE (ENTRÉES)		4 400 000	4 400 000	4 400 000							4 400 000	
	TRÉSORERIE		8 872 905	3 957 339	3 705 027	289 388	534 706	113 329	104 944	793 162	10 832	8 872 905	
	Dépenses TTC		7 798 362	2 253 491	2 213 242	40 249	339 750	1 077 245	748 185	730 000	2 650 190	7 798 362	
	Recettes TTC		-816 383	289 388	-1 155 507	1 444 886	245 317	-421 377	-8 395	688 218	-782 330	-816 383	
	TRÉSORERIE PERIODE												
	TRÉSORERIE CUMUL					289 388	534 706	113 329	104 944	793 162	10 832	10 832	

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

Le Directeur
Jean-Louis VINCENT