

**Métropole Aix Marseille**

**PARC DES ETANGS  
OPERATION 6001**

**COMPTE RENDU ANNUEL DE L'OPERATION  
ET APPROBATION DES COMPTES DAU 31/12/2016**

**Sémivim**  
13697 MARTIGUES Cedex  
Tél : 04.42.41.38.39 – Fax : 04.42.49.22.03

## **Présentation de l'opération au 31/12/2016**

### **I. Foncier.**

D'un point de vue du foncier, la totalité de l'assiette foncière n'a pu être acquise en 2016.

Perspectives : Le dialogue avec les ayants droits de la dernière parcelle à acquérir a repris en 2016 et débouché sur un accord à ce jour oral. Il devait se traduire par une acquisition en 2016, mettant fin à l'existence d'une « dent creuse » malvenue à l'entrée du Parc. Pour des raisons juridiques cette opération d'acquisition complémentaire sera menée en mai 2017.

La rétrocession de la voirie opérera courant 2017, dans le cadre fixé par la CPA après réalisation d'un correctif du programme de travaux lié à la modification des objectifs commerciaux (raccordements individuels aux réseaux humides).

### **II. Financier :**

Cette opération souffrait d'un problème de financement qui a été compensé par une avance de Trésorerie sur l'exercice 2015, remboursée fin décembre 2015, remplacée par un emprunt contracté à hauteur d'1.190M€ auprès du CIC, valable jusqu'en juin 2018.

Les objectifs de commercialisation du concédant nécessiteront une commercialisation plus longue et une prolongation de financement devra être prévue en 2017. A cet effet, une demande d'avance de Trésorerie auprès de la Métropole Aix Marseille est demandée par le Concessionnaire en cas de prolongation de la durée de la Concession.

### **III. Etudes Générales :**

La réception des travaux programmés ayant eu lieu en 2016, aucune étude supplémentaire n'a été nécessaire. Cependant un permis d'aménager modificatif a été déposé, obtenu et purgé de tout recours en 2016 afin de permettre des projets équivalents à R+2 sur une partie des lots constituant le lotissement.

Perspectives : Afin de mesurer l'impact de la mise en œuvre du nouveau PLU de la Commune exécutoire en mars 2017, une étude graphique et règlementaire sera commandée pour établir les conséquences sur les projets d'implantation des entreprises, et notamment pour apprécier l'impact commercial des nouvelles règles d'urbanisme.

L'acquisition du délaissé foncier restant sera accompagné d'un réajustement parcellaire traité avec le géomètre et le Cadastre.

La réalisation d'un correctif de travaux (mise en place des réseaux humides individualisés) nécessitera une mission de maîtrise d'œuvre.

#### **IV. Travaux :**

La réception des travaux prévus au programme du permis d'aménager a eu lieu en 2016 et donné lieu à l'obtention de la conformité.

Perspectives : Des travaux de réalisation de raccordements individuels des lots aux réseaux humides seront réalisés. La commercialisation se dirigeant vers des implantations sur de faibles assiettes foncières, ce correctif facilitera l'instruction des permis de construire des clients en libérant les entreprises de la question liée aux raccordements, et garantira à cette occasion une réalisation uniforme des travaux sur l'ensemble du lotissement.

#### **V. Divers :**

Une étude de marché immobilier a été lancée en 2016 afin de dresser un portrait objectif du potentiel commercial de la Concession au regard des réalités économiques du bassin ouest étang de Berre.

Une campagne de communication a été menée en 2016 donnant lieu à la réalisation de support à leur diffusion dans la presse quotidienne régionale, et sur des médias numériques. Parallèlement l'offre commerciale de terrains à bâtir a été présentée lors de conférences et salons régionaux et nationaux.

Perspectives : Face aux difficultés de commercialisation répondant aux attentes du concédant, une mission de prospection sera confiée à NovaChim sur le secteur des entreprises périphériques de la pétrochimie. Elle pourra s'accompagner de compléments adaptés pour les supports de communication.

Le travail de réajustement des objectifs commerciaux pourra donner lieu à une nouvelle campagne de communication et de prospection.

#### **VI. Recettes**

Quatre promesses de vente ont été signées en 2016, et deux ont été abonnées suite à des difficultés soit financières soit règlementaires.

Si la Concession ne limitait pas la commercialisation contractuellement, la Commission d'implantation de la Métropole, organe de validation de la Concession pour toute promesse de vente (cf. Traité), tendait vers une cible d'entreprises du secteur de la cosmétologie.

Perspectives :

Le faible rythme actuel de commercialisation, lié à l'insuffisance de réponse du secteur de la cosmétologie, doit conduire à un élargissement commercial.

Le faible écoulement des lots laisse présager, sauf mise en œuvre des effets de l'expiration de la Concession (article 22.2 Traité : versement du cout de revient à l'Aménageur), une prolongation de la durée de la Concession. Cette prolongation permettrait d'éviter un versement du concédant et serait adossé à une avance de Trésorerie.

## TABLEAUX DES ACQUISITIONS DES CESSIONS ET RETROCESSIONS D'IMMEUBLES 2016 PARC DES ETANGS

Convention Publique du 22/04/2013

### 1 - ACQUISITIONS

DATE DE L'ACTE	LOT N°	OBJET	REFERENCE CADASTRALE	N° PARCELLES	SURFACES	PROPRIETAIRE	MONTANT
<b>TOTAUX</b>					<b>0 m<sup>2</sup></b>		<b>0,00 €</b>

### 2 - CESSIONS

DATE DE L'ACTE	LOT N°	OBJET	REFERENCE CADASTRALE	N° PARCELLES	SURFACES	NOM DE L'ACQUEREUR	MONTANTS HT
<b>TOTAUX</b>					<b>0 m<sup>2</sup></b>		<b>0,00 €</b>

### 3 - RETROCESSIONS

DATE DE L'ACTE	LOT N°	OBJET	REFERENCE CADASTRALE	N° PARCELLES	SURFACES	NOM DE L'ACQUEREUR	MONTANTS HT
<b>TOTAUX</b>					<b>0 m<sup>2</sup></b>		<b>0,00 €</b>

## CRAC 2016

<b>6001 LE PARC DES ETANGS</b>						
<b>2016</b>						
TABLEAUX DES ACQUISITIONS DES CESSIONS ET RETROCESSIONS D'IMMEUBLES 2016	0-BILAN PREVISIONNEL au 31/12/2014 APPROUVEE le: 18/06/2015	1- Réalisé au 31/12/2015	2- Réalisé exercice 2016	3- Prévisions 2017	Prévisions 2018	5- BILAN DE CLOTURE PREVISIONNEL AU 31/12/2016
FONCIER	120 092	120 092,13	0,00	90 000	0	210 092,13
REPRISES D'ETUDES	54 727	54 727,20	0,00	0	0	54 727,20
ETUDES GENERALES	2 433	2 432,70	1 647,50	7 000	0	11 080,20
ETUDES TECHNIQUES	37 098	37 236,50	940,00	0	0	38 176,50
TRAVAUX	924 000	789 673,75	28 483,70	32 000	5 000	855 157,45
CONCEDES	62 872	47 746,69	0,00	15 000	0	62 746,69
REVERS	275 864	9 242,68	50 173,27	174 721	169 831	403 967,73
REMUNERATIONS	191 984	57 573,16	5 951,77	49 865	82 995	196 385,20
CHARGES FINANCIERS	88 085	2 593,18	18 044	17 981	8 441	47 058,84
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>1 757 154</b>	<b>1 121 317,99</b>	<b>105 239,90</b>	<b>386 567</b>	<b>266 267</b>	<b>1 879 392</b>

Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017

<b>6001 LE PARC DES ETANGS</b>						
<b>2015</b>						
<b>PRODUITS HT EN € (montant cumulé)</b>	<b>0-BILAN PREVISIONNEL au 31/12/2014 APPROUVEE le: 18/06/2015</b>	<b>1- Réalisé au 31/12/2015</b>	<b>2- Réalisé exercice 2016</b>	<b>3- Prévisions 2017</b>	<b>Prévisions 2018</b>	<b>5- BILAN DE CLOTURE PREVISIONNEL AU 31/12/2016</b>
<b>VENTES</b>	<b>1 629 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>494 385</b>	<b>1 362 957</b>	<b>1 857 342,00</b>
- Lots	1 629 000			494 385	1 362 957	
<b>PARTICIPATIONS et DIVERS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>				<b>-</b>
<b>AIDES ET SUBVENTIONS</b>		<b>0</b>				<b>-</b>
<b>AUTRES RECETTES ET PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>15 900</b>	<b>22 050</b>		<b>-15 900</b>	<b>22 050</b>
<b>TOTAL DES RECETTES</b>	<b>1 629 000</b>	<b>15 900</b>	<b>22 050</b>	<b>494 385</b>	<b>1 347 057</b>	<b>1 879 392</b>

<b>TRESORERIE EN EUROS</b>		<b>AU/31/12/2015</b>	<b>AU/31/12/2016</b>	<b>Prévisionnel au 31/12/2017</b>	<b>Trésorerie prévisionnelle à fin d'opération</b>
<b>TRESORERIE EN DEBUT D'EXERCICE (HORS AVANCES/CONCEDANT)</b>	-	<b>174 734,19</b>	<b>109 860,08</b>	<b>1 126 960,72</b>	<b>109 209,83</b>
<b>AVANCES CONCEDANT</b>	-				
Emprunt découvert	-			<b>1 190 000,00</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL TRESORERIE DEBUT D'EXERCICE</b>	-	<b>174 734,19</b>	<b>109 860,08</b>	<b>63 039,28</b>	<b>109 209,83</b>
<b>VARIATION DE STOCKS ET DES EN COURS (CHARGES-PRODUITS)</b>	-	<b>918 982,75</b>	<b>83 189,96</b>	<b>107 817,78</b>	<b>1 080 790,17</b>
<b>VARIATION DES CREANCES ET DES DETTES</b>		<b>13 577,02</b>	<b>36 369,16</b>	<b>61 647,23</b>	<b>-</b>
- Résultat Ville					
<b>SOLDE DE TRESORERIE</b>	-	<b>174 734,19</b>	<b>109 860,08</b>	<b>109 209,83</b>	<b>0,00</b>

## ETAT COMPTABLE 2016

<b>6001 PARC DES ETANGS</b>				
	Calcul	Données de base	CRAC 2015	CRAC 2016
1		Coûts globaux estimés à fin d'opération	1 873 242,24	1 879 391,94
		Produits globaux estimés à fin d'opération :		0,00
2		- Produits de cession et divers	1 873 242,24	1 879 391,94
		- Produits / Transfert de terrains	0,00	0,00
3		- Participation du concédant	0,00	0,00
4	1-2-3	<b>Résultat</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

B	Calcul	Montant cumulé des produits comptabilisé depuis le début de l'opération	Cumul N-1	Cumul N	Réalisation de l'exercice
5		Produit de cession divers	15 900,00	37 949,94	22 049,94
6		Participation appelé auprès du concédant	0,00	0,00	0,00
		<b>Total</b>	<b>15 900,00</b>	<b>37 949,94</b>	<b>22 049,94</b>

C	Calcul	Éléments comptables	Cumul N-1	Cumul N	Réalisation de l'exercice
7	5/2	Pourcentage d'avancement théorique	0,85%	2,02%	
8	7*1	Coût de revient théorique des éléments cédés	15 900,00	37 949,94	22 049,94
9		Coût de revient comptabilisé depuis le début de l'opération	1 121 317,99	1 226 557,89	105 239,90
		Provision pour risque			0,00
10	8-9	Provision pour charges prévisionnelles	0,00	0,00	0,00
11		Participation théorique du concédant à l'opération	0,00	0,00	0,00
12	6-11	Résultat intermédiaire à l'avancement	0,00	0,00	0,00

	Bilan	Actif	Passif
Dépenses	381-386	1 226 557,89	
Provisions pour risque s/op aménagement	388630000	0,00	
Provisions pour charges prévisionnelles	388000000	0,00	
Coûts de revient estimés des ventes de terrains	389000000		37 949,94
Provisions pour risque s/op aménagement	151630000		0,00
Provisions pour charges prévisionnelles	1585010000		0,00
Neutralisation du résultat intermédiaire	482001000		0,00
Emprunt	164702000		1 190 000,00
Cautions	165500001		
Trésorerie	181*+5*	63 039,28	
Acquéreurs	412201000	45 539,93	
Créances	4456*+445851050	7 723,69	
Débiteurs et créditeurs divers	467600000		0,00
Avances et acomptes reçus	419120000	0,00	90 453,40
Fournisseurs	402303000	0,00	24 457,48
<b>Total bilan</b>		<b>1 342 860,79</b>	<b>1 342 860,82</b>

	Cpte résultat	Débit	Crédit
Achats	605500000	105 239,90	
Provisions pour charges prévisionnelles	681540002	0,00	
Produits de concessions	705*		22 049,94
Participation estimative des collectivités	705581300		0,00
Coût de revient des cessions	713891100		-22 049,94
Variation des charges s/encours	713881100		105 239,90
Transfert charges prévisionnelles	791541100		0,00
<b>Total résultat</b>		<b>105 239,90</b>	<b>105 239,90</b>