

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU
CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 18 AVRIL 2018**

.....

13. Métropole - Territoire du Pays d'Aix - Ville de Lambesc – ZAC de la Bertoire

13.1 CRAC 2017

PRÉAMBULE

Par rapport séparé, le Conseil d'Administration est amené à se prononcer sur le projet d'avenant n°3 au contrat de concession permettant notamment une augmentation nécessaire de 3 ans de la durée du contrat.

Ainsi, le CRAC 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 2016.

1/ Note de synthèse

 **Travaux**

Les travaux de viabilisation de la tranche 1 sont achevés.

Durant l'année 2017, la SPLA Pays d'Aix Territoires a géré, conformément aux décisions de Comité de pilotage, la reprise des dégradations qui avaient été causées par des actes de malveillance sur les armoires techniques et certains regards de visite de réseaux (pour mémoire, plusieurs armoires ont été brisées et certains regards remplis de cailloux).

 **Études**

Le dossier d'études techniques pour la viabilisation d'une seconde tranche d'aménagement avait été adressé au concédant et à la Ville dès 2016.
Aucune modification notable n'est demandée.

 **Commercialisation**

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

En 2017, 2 promesses de vente ont été signées :

- Lambesc assainissement (BTP) sur le lot n°17
- Mangion (pisciniste) sur le lot n°23

L'état de la commercialisation de la tranche 1 à la fin 2017 est le suivant :

LOTS	SOCIETES	M ² TERRAIN	AVANCEMENT
2	PITCH	15.041	Acte signé en septembre 2015
9-10-11	ONIS (isolant pipeline)	6.863	Permis de construire en cours d'instruction
13	AE2C (expert-comptable)	1.010	Acte signé en novembre 2017
14	ABAIPRO (dératisation)	925	Acte signé en mai 2015
14 bis	Les Jardins de Cabrières (paysagiste)	1.291	Acte signé en octobre 2017
17	Lambesc assainissement (BTP)	994	Promesse signée en octobre 2017
17 bis	OLIVE (ferronnier)	1.131	Acte signé en novembre 2017
20	La matrice (mécanique de précision)	1.100	Acte signé en septembre 2017
22	MORELLI (matériaux bâtiment – showroom)	1.059	Acte signé en septembre 2017
23	MANGION (pisciniste)	1.319	Promesse signée en avril 2017 Acte programmé en mars 2018
23 bis	LES TOITS EN PROVENCE (charpentier)	1.546	Acte signé en novembre 2017

On note la renonciation de :

- AIX PROTECTION (vidéo surveillance) sur le lot n°22 bis,

La surface commercialisée représente plus de 65 % des surfaces à céder sur la première tranche.

Par ailleurs, 6 nouvelles sociétés se sont positionnées fin 2017 sur l'opération et seront présentées pour agrément au comité de pilotage début 2018.

2/ Compte rendu annuel à la collectivité

Dépenses :

Études

Aucun changement sur ce poste.

Acquisitions et frais liés

Aucun changement sur le montant total de ce poste.

Travaux

Les travaux de la tranche 1 sont terminés. Les reprises liées au vandalisme sont programmées pour 2018.

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 2020-2021 après décision du Comité de pilotage.

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

Honoraires

Considérant l'augmentation de la durée de la concession, ce poste est revalorisé légèrement afin de réajuster le financement de certaines dépenses nécessaires (géomètre, huissier, avocats...).

En effet, les montants provisionnés jusqu'alors pour ces lignes financières étaient sensiblement bas par rapport aux nécessités induites par l'opération.

Ainsi, le poste honoraires augmente de + 11.998 € HT répartis annuellement pour tenir compte de l'augmentation de la durée de la concession.

Frais divers

Considérant l'augmentation de la durée de la concession, ce poste est revalorisé légèrement afin de réajuster le financement de certaines dépenses nécessaires.

En effet, les montants provisionnés jusqu'alors pour ces lignes financières étaient sensiblement bas par rapport aux nécessités induites par l'opération.

Ainsi, le poste frais divers augmente de + 13.393 € HT. Le poste total frais divers représente 0,4 % du montant total des dépenses.

Participations aux équipements publics

Aucune participation n'est programmée.

Charges financières

Ce poste correspond aux charges sur emprunt. Il est diminué de -8.393 € HT considérant que le financement contracté a été soldé en 2017.

Rémunérations

L'avenant n°3 proroge la durée de la concession jusqu'en 2024. Il prévoit de fait un ajustement de la rémunération du concessionnaire pour les années complémentaires programmées.

Cet avenant prend en compte également le rattrapage pour les années 2020-2021 qui n'avaient pas été intégrées lors de l'avenant n°2 élaboré dans l'urgence du changement institutionnel.

Ainsi, la rémunération complémentaire induit une augmentation de la ligne financière de +190.000€ soit 38.000 € par an pour les années prorogées depuis l'avenant n°2.

Ce montant correspond uniquement à la part fixe de rémunération figurant dans le traité de concession. La part variable corrélée au rythme de la commercialisation n'est pas modifiée dans la mesure où le montant des recettes reste aujourd'hui inchangé.

Seule la répartition annuelle est ajustée pour tenir compte des ventes réalisées et programmées.

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, 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	2022	2023	2024
Tranche 1	30 %		15%	15%	20%	20%				
Tranche 2							25%	25%	25%	25%
Tranche 3										100%

Participations

La participation du concédant augmente de + 207.000 € afin, d'une part de compenser l'ajustement de la rémunération du concessionnaire lié à l'augmentation de la durée de la concession jusqu'en 2024, et, d'autre part, pour tenir compte de la revalorisation à la marge des postes honoraires et frais divers.

Produits financiers

Les produits financiers constatés annuellement sont, pour l'année 2017, de 902€ soit un total de 41.211 € HT.

Financement

Conformément à l'avenant n°1, il a été décidé en 2017 que le concédant verserait à l'opération une avance de trésorerie permettant de compenser les écarts constatés annuellement. Cette avance est remboursable en fin d'opération.

Aucune augmentation n'est aujourd'hui nécessaire, le montant reste fixé à **1.825.000 € HT**.

Conclusion

Les dépenses de l'opération s'établissent à **7.799.792 €** soit + 207.000 €.

Les recettes s'établissent à **7.811.525 €** soit + 207.902 €.

Le résultat d'exploitation reste positif de **+ 11.733 €**.

On note un écart de trésorerie pour 2017 de + 902 € lié aux produits financiers.

Prospective

- Pour l'année 2018, la SPLA Pays d'Aix Territoires réalisera les travaux liés aux reprises suite au vandalisme de certains ouvrages.
- La commercialisation de la tranche 1 se poursuivra.
- Les travaux de viabilisation de la tranche 2 seront programmés à partir de 2020 selon le rythme de la commercialisation constaté.

CR LC06 MTP Zac ZA Plateau de Bertoire Lambesc

Ligne	Intitulé	Bilan		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Bilan		
		Approuvé	Réalisé								Au delà	Nouveau	Ecart
	TVA												
	RESULTAT D'EXPLOITATION	10 831	-993 906	412 934	406 640	367 566	-1 385 853	-38 421	496 579	500 979	658 149	11 733	902
	DEPENSES	7 592 792	3 532 881	67 787	137 220	156 964	2 067 765	594 381	59 381	54 961	1 196 221	7 799 792	207 000
1	ETUDES												
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	836 325	749 242			87 083					1 100 000	836 325	0
3	TRAVAUX	6 065 315	2 355 574	14 063	69 741		2 000 000	540 000				6 065 315	0
4	HONORAIRES	294 923	159 476	19 541	18 731	23 231	22 731	11 731	16 731	12 831	41 459	306 921	11 998
5	FRAIS DIVERS	19 997	17 369	4 725	4 500	2 500	2 500	1 000	1 000	500	4 021	33 390	13 393
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS												
7	CHARGES FINANCIERES	26 232	17 839	5 998	44 248	44 150	42 532	41 650	41 650	41 650	50 741	17 839	-8 393
8	REMUNERATIONS	350 000	233 379	23 440								540 000	190 000
9	Reprise TVA												
	RECETTES	7 603 623	2 538 975	480 721	543 860	524 550	681 910	555 960	555 960	555 960	1 854 370	7 811 525	207 902
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	6 420 000	1 394 200	440 070	504 110	490 030	647 410	521 460	521 460	521 460	1 819 870	6 420 000	0
2	PARTICIPATIONS	1 048 000	1 008 250	39 750	39 750	34 500	34 500	34 500	34 500	34 500	34 500	1 255 000	207 000
3	SUBVENTIONS												
4	AUTRES PRODUITS	95 314	95 314									95 314	0
5	PRODUITS FINANCIERS	40 309	41 211	901								41 211	902
6	REBOUSSEMENTS PREFINANCEMENTS												
9	Reprise TVA												
	FINANCEMENT	1 825 000	1 825 000	395 000							-1 825 000	0	0
	AMORTISSEMENTS	16 546 000	17 618 000	4 327 000							1 825 000	19 443 000	2 897 000
1	EMPRUNTS (REBOUSSEMENT)	841 000	3 738 000	91 000	3 647 000							3 738 000	2 897 000
110	Remboursement emprunt	750 000	750 000									750 000	
113	Remboursement Ligne Trésorerie	91 000	2 988 000	91 000	2 897 000							2 988 000	2 897 000
2	AVANCES (REBOUSSEMENT)	11 305 000	9 480 000	8 800 000	680 000					1 825 000		11 305 000	
3	TRESORERIE (SORTIES)	4 400 000	4 400 000	4 400 000								4 400 000	
	MOBILISATIONS	16 546 000	19 443 000	4 722 000								19 443 000	2 897 000
1	EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)	841 000	3 738 000	841 000	2 897 000							3 738 000	2 897 000
110	Encaissement emprunt	750 000	750 000									750 000	
113	Encaissement Ligne Trésorerie	91 000	2 988 000	91 000	2 897 000							2 988 000	2 897 000
2	AVANCES (ENCAISSEMENTS)	11 305 000	11 305 000	9 480 000	1 825 000							11 305 000	
3	TRESORERIE (ENTREES)	4 400 000	4 400 000	4 400 000								4 400 000	
	TRESORERIE	8 872 891	4 032 970	991 676	1 363 092	1 730 658	344 805	306 394	802 963	1 303 942	11 733	11 733	
	Dépenses TTC	7 798 860	2 822 226	75 381	155 798	172 478	2 472 801	704 925	62 925	57 647	1 425 317	9 084 862	
	Recettes TTC	-816 071	991 676	568 735	543 860	524 530	681 910	555 960	555 960	555 960	1 854 370	8 094 776	
	TRESORERIE PERIODE			702 288	371 416	367 566	-1 385 853	-38 421	496 579	500 979	-1 292 209	11 733	
	TRESORERIE CUMUL			991 676	1 363 092	1 730 658	344 805	306 394	802 963	1 303 942	11 733	11 733	

Les membres du Conseil d'Administration approuvent 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 Directeur
Jean-Louis VINCENT