



COMpte RENDU ANNUEL AUX COLLECTIVITES
2017

Zone D'activités Napollon - Baronnette

Reçu au Contrôle de légalité le 06 novembre 2018






SOMMAIRE

1. PRESENTATION ADMINISTRATIVE	3
2. PRESENTATION DE L'OPERATION	4
3. DEROULEMENT DE L'OPERATION.....	5
4. PREVISIONS	6
5. BILAN FINANCIER RECAPITULATIF.....	6
5.1 Etudes générales.....	6
5.2 Foncier.....	6
5.3 Travaux et Honoraires.....	6
5.4 Frais Divers.....	7
5.5 Frais financiers	7
5.6 Les recettes.....	7
6. BILAN DETAILLE	8
7. ETAT DES ACQUISITIONS FONCIERES	10
8. ETAT DES CESSIONS	11



1.Présentation administrative

Convention initiale

Type de l'opération	Concession d'Aménagement
Concédant	Communauté du Pays d'Aubagne et de l'Etoile
Concessionnaire	SEM Façonéo

	principe	Montant
Participation de la collectivité	Solde débiteur de l'opération	0,00€
Avance de trésorerie	autorisée	500 000€

Délibération d'approbation de la convention	24 Juin 2003
Date de signature	15 Juillet 2003
Date de réception en Préfecture	15 Juillet 2003
Notification	15 Juillet 2003
Durée	8 ans
Echéance	31 Décembre 2013
Avenant 1	Janvier 2008
Avenant 2	Décembre 2011
Avenant 3 Avenant 4	Juin 2015 Février 2017

Rémunération Aménageur	Nature	Conditions d'imputation
Nature		
Frais d'approche et d'étude	forfaitaire	12.195 €
Action Foncière	Partie fixe	640€ par acquisition
	Partie variable	3,5% cout de l'acquisition
Commercialisation	Proportionnelle	2,5% du montant du prix de cession
Gestion	Partie variable	2% du montant des dépenses et recettes hors études et acquisitions
	Partie fixe	5000€ HT par trimestre
Liquidation	Proportionnelle	0,5% demi-somme dépenses et recettes ;

2. Présentation de l'opération

Réalisation d'une Opération d'aménagement à destination de zone artisanale sur un ensemble de terrain d'une superficie d'environ 1,8 ha sur la Commune d'Aubagne hameau de Napollon située entre la ZAC de Napollon et la ZAC de la baronnette (citérama).

Cette opération a été longue pour plusieurs raisons :

-la maîtrise du foncier a été complexe car l'acquisition d'une des parcelles nécessitait l'accord d'un juge des tutelles

-l'opération a été rapidement pré-commercialisée mais le montage financier des acquéreurs a rencontré des difficultés et un des clients a dû renoncer

Les travaux sont achevés depuis Juin 2013 ; tous les lots sont vendus ;les délais de signature notariée d'une convention de servitude avec Erdf bloquent la finalisation des cessions de voiries à l'ASL.



3. Déroulement de l'opération

la Sem a obtenu un permis d'aménager le 20 décembre 2011.

La SEM Façonéo s'est rendue propriétaire de la totalité du périmètre nécessaire à l'opération ; les dernières parcelles de la commune d'Aubagne et d'Escota ayant été acquises en Décembre 2012.

Cinq lots aménagés ont été vendus :

- Le 25 juillet 2013 pour les lots n°3 (Ets LUNA - 1984m²) et 5 (Mme PONS ep ROUX - 1615m²)
- Le 10 septembre 2013 pour le lot n°2 (Société ALJUTAN - 1472m²)
- Le 6 février 2014 pour le lot n°4 (SCI CHRIMA - 4978m²)
- Le 4 Janvier 2017 pour le lot n°1 (Natiocrédit bail pour Monsieur Hervé Corale - 4394m²)

Les deux parcelles hors lotissement ont été cédées en Aout 2016.

L'association syndicale libre du parc de la Baronnette a été constituée lors d'une assemblée générale qui s'est tenue le 28 janvier 2014.

Ses statuts ont été publiés au journal officiel des associations au mois de décembre 2014.

L'appel d'offre travaux a vu la désignation de Eiffage TP et les travaux ont commencé en Septembre 2012. Le réseau Edf a été enterré et le réseau Sem a été renforcé.

Les travaux d'aménagement ont été achevés en juin 2013.

La rétrocession du réseau d'assainissement et du poste de relevage a été effectuée, pour intégration dans le contrat de délégation de service public entre la communauté d'agglomération et la société des eaux de Marseille. Elle est effective depuis le 22 janvier 2014.

4. Prévisions 2018

Le concessionnaire va porter ses efforts sur

- ✓ L'authentification notariée des servitudes ERDF
- ✓ La cession des voies et du bassin de rétention du lotissement à l'ASL

Dès que ces points auront été traités, la société pourra présenter la clôture ; entretemps elle pourra rembourser la plus grande partie de l'avance consentie par la collectivité soit 450 000€

5. Bilan financier récapitulatif

Le bilan de l'opération a évolué sur la période de la concession avec la densification des réseaux et la nécessité de créer un bassin de rétention. L'état des dépenses réalisées au 31/12 /2017 s'élève à un montant total de 1944 K€ dont le détail est résumé ci-dessous :

5.1. Etudes générales

Le montant des dépenses sur le poste Etudes générales s'élève au 31 Décembre 2017 à 66K€ pour un montant total global de 66 K€.

5.2. Foncier

Le foncier acquis s'élève donc à 532 K€.

5.3. Travaux et Honoraires

Les dépenses se sont montées à 877 K€ et les marchés sont soldés.

5.4. Frais divers

Les frais divers de gestion s'élèvent au 31 Décembre 2017 à 60 K€.

La rémunération de l'aménageur s'élève au 31 Décembre 2017 à 211 K€ pour un montant total de 222 K€.

5.5. Frais financiers

Le montant des frais financiers correspondant essentiellement au frais d'emprunt de portage des acquisitions foncière et des études, s'élève au 31 Décembre 2017 à 81 k€ .Le financement est réalisé par l'avance de la communauté pour 500 k€, l'emprunt de 700 k€ ayant été remboursé en Février 2014.

5.6. Les recettes

Les recettes perçues au 31 Décembre 2017 s'élèvent à 1967 k€ .

6. Bilan détaillé

Opération **ZA NAPOLLON BARONNETTES**

BILAN FINANCIER PREVISIONNEL DEPENSES

ZA NAPOLLON BARONNETTES

ECHEANCIER PREVISIONNEL DES DEF

LIBELLES	dernier bilan approuvé	BR	Bilan recalé en K€				CUMUL	2018
			TX TVA	H.T	T.V.A	T.T.C		
1 Matrise d'œuvre			19,60%					
2 BET circulation			19,60%					
3 géomètre étude	13		19,60%	13	3	16	16	
4 géotechnicien	6		19,60%	12	2	14	14	
5 Bet	20		19,60%	20	4	24	24	
7 Honoraire d'etude Aménageur	12			12		12	12	
ETUDES GENERALES	51			57	9	66	ETUDES GENERALES	66
8 Acquisitions	532			531		531	531	
9 Frais sur acquisitions	17		8,00%	32	3	35	35	
11 Entretien	4		19,60%	4	1	5	5	
12 Conduite des acquisitions	27			28		28	28	
ACQUISITIONS FONCIERES	580			595	3	599	ACQUISITIONS FONCIERES	599
16 Tranche 1	608	X	19,60%	608	119	727	727	
21 Concessionnaires	72	X	19,60%	72	14	86	86	
23 Aléas		X	19,60%					
AMENAGEMENT DES SOLS	680			680	133	813	AMENAGEMENT DES SOLS	813
25 BET	43	X	19,60%	33	6	39	39	
26 SPS	6	X	19,60%	6	1	7	7	
28 Révisions		X	19,60%					
HONORAIRES	49			39	8	46	HONORAIRES	46
28 Frais divers de gestion	33	X	19,60%	56	11	67	60	6
29 Honoraires de com.	47			49		49	49	
30 Hon. Geston Forf	96			130		130	130	
31 Hon. gestion prop.	49			42		42	32	10
32 Autres								
FRAIS ANNEXES	225			277	11	288	FRAIS ANNEXES	271
FRAIS FINANCIERS/emprunt	66	X		66		66	FRAIS FINANCIERS/emprunt	66
FRAIS FINANCIER court Terme	14	X		14		14		1
TVA RESIDUELLE					68	68	TVA RESIDUELLE	69
							SOUS TOTAL ANNUEL	
							total cumulé	1 944
TOTAL DEPENSES	1666			1 728	232	1 961		16

Reçu au Contrôle de légalité le 06 novembre 2018



Opération **ZA NAPOLLON BARONNETTES**
 N° d'Opé 2003
 Situation AUBAGNE
 Objet Développement économique

BILAN FINANCIER PREVISIONNEL RECETTES

LIBELLES	DERNIER BILAN APPROUVE	en K€				CUMUL	2018	
		TX TVA	H.T	T.V.A	T.T.C			
CESSIONS								
CESSIONS 19,6%	1519	X	19,60%	1 574	232	1 795	CESSIONS 19,6%	1 795
CESSIONS non assujetties	152	X		152		152	CESSIONS non assujetties	152
SS TOTAL CESSIONS	1671			1 727	232	1 947	SS TOTAL CESSIONS	197
PRODUITS FINANCIERS	2			2		2	PRODUITS FINANCIERS	2
SS TOTAL PRODUITS DIVERS	5		19,60%	18		18	SS TOTAL PRODUITS DIVERS	18
TOTAL RECETTES	1679			1 747	232	1 968	TOTAL RECETTES	1 967
							CUMUL RECETTES	
BALANCE	13			19		19	BALANCE	

Reçu au Contrôle de légalité le 06 novembre 2018



7. Etat des acquisitions foncières

TOTAL		24284		532 497,91			
PARCELLE (S)	PROPRIETAIRES	SURFACE PERIMETRE	SURFACE A ACQUERIR	PREVISION		TOTAL	DATE PREV
				PRIX AU M2	Tx IR		
CR1401 - 593	gastaud	705	705	248,68		175 316,37 €	juin-04
CR 591	Ville	850	850	24,37		20 711,54 €	juin-04
CR 25-26	Julien	3 790	3 790	13,40		50 770,00 €	mai-07
CR 24-27-28	Béranger	5 470	5 470	15,00		82 050,00 €	sept-10
CR22	Baudin	3 480	3 480	13,00		45 240,00 €	mars-07
CR23		1 990	1 990	14,96		0,00 €	nov-11
CR 684	Peyronel	250	250	13,72		3 430,00 €	juin-04
cr689	Ville	1149	1149	20 €/m ²		22 980,00 €	déc-12
cr596	Ville	512	512	20 €/m ²		10 240,00 €	déc-12
cr691	Ville	287	287	20 €/m ²		5 740,00 €	déc-12
cr1402	Ville	259	259	20 €/m ²		5 180,00 €	déc-12
cr91-94	dalmasso	5025	5025	20 €/m ²		100 500,00 €	févr-10
cr1310	Ville	517	517	20 €/m ²		10 340,00 €	déc-12

