

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 10 AVRIL 2019

.....

7.1 - Métropole Aix Marseille Provence - Territoire du Pays d'Aix - Ville d'Aix en Provence ZAC DE LENFANT

Compte rendu annuel à la collectivité (CRAC) - Année 2018

1/ Note de synthèse

ZAC de 36 ha phasée en deux tranches. Le projet prévoit principalement l'implantation de locaux industriels et d'activités.

Travaux

La première tranche de travaux de viabilisation correspondant à la prolongation de la rue des Frères Perret et l'élargissement de la partie Nord de la route de Lenfant et de l'avenue Delaunay a été achevée en 2015 et réceptionnée avec les services de la Métropole en début d'année 2016.

A l'issue de l'année de garantie de parfait achèvement, les voies et espaces publics de cette tranche ont fait l'objet d'un procès-verbal de remise d'ouvrage signé le 27 novembre 2017. Le transfert de propriété a été signé par acte authentique en date du 15 février 2018.

La seconde tranche de travaux de viabilisation correspondant à la création d'une voie nouvelle Est-Ouest, l'élargissement de la partie Sud de la route de Lenfant et la réalisation du giratoire d'entrée sur la RD59 a été achevée et réceptionnée avec les services de la Métropole le 11 octobre 2017. A l'issue de l'année de garantie de parfait achèvement, les voies et espaces publics de cette tranche ont fait l'objet d'un procès-verbal de remise d'ouvrage signé le 04 février 2019.

Les travaux d'espaces verts ont démarré fin 2017 et ont été réceptionnés le 02 mai 2018 ; s'en suivra une année d'entretien prévue au marché.

Commercialisation

En 2018, la commercialisation des deux tranches opérationnelles s'est poursuivie dans le strict respect des décisions du comité de pilotage.

Tranche 1

Tous les lots de la tranche 1 ont été attribués et vendus, sauf le lot n°2 qui a été attribué par le comité de pilotage du 13 septembre 2018 à la société MIOS SAS (développement des technologies IoT, leader en télégestion multi métiers).

Tranche 2

La commercialisation de la tranche 2 concerne environ 5,5 ha de terrain et permet de proposer d'une part, des lots de 1 500 m², 3 000 m² et 6 000 m² situés en façade, visibles depuis la rue Nicolas Ledoux (CD59) et d'autre part, des lots de 12 000 m² moyens situés au second plan.

On notera la présence d'un Espace Boisé Classé au niveau du ruisseau Robert qui impacte une partie de certains lots de second plan (EBC = espace non constructible).

Le comité de pilotage du 25 novembre 2015 a acté le lancement de la commercialisation de la seconde tranche de la ZAC de LENFANT. A fin 2018, tous les lots ont été attribués.

Ainsi, l'état de la commercialisation de la tranche 2 fin 2018 est le suivant :

Lots n°	SOCIETES	m ² terrain	Avancement
12	CADJI	10 148	Signature promesse le 31/10/2017
13	FC INVESTISSEMENTS	9 499	Acte signé le 13/03/2018
14	CS INVEST	16 504	Signature promesse le 27/07/2018
15 A	DM GROUPE	1 875	Signature promesse le 28/09/2017
15 B	QUADRARCHI	1 810	Signature promesse le 22/09/2017
16 A	SI CONTACT	1 543	Acte signé le 28/01/2019
16 B	FC INVESTISSEMENTS	1 546	Signature promesse le 13/10/2017
17	VERMILLON	3 087	Acte signé le 29/10/2018
18	ANGE	6 160	Signature promesse le 08/06/2017
20	FIGUIERE	6 160	Signature promesse le 09/02/2017

Plusieurs permis de construire ont été délivrés et d'autres sont en cours d'instruction. Plusieurs actes définitifs de vente seront programmés courant 2019.

On notera depuis 2015 que 5 désistements ont été enregistrés : MONEXT', SMII pour CAP GEMINI, LSA, RS Développement et POULALION. Ces sociétés ont trouvé par ailleurs des opportunités foncières mieux adaptées à leurs besoins.

Perspective pour l'année 2019 et au-delà :

L'année 2019 sera particulièrement consacrée à l'entretien des espaces verts de la tranche 2 et la mise en œuvre de reprises très mineures de certains espaces verts.

La SPLA Pays d'Aix Territoires programmera la rétrocession du foncier public de la tranche 2 (voirie et annexes) au concédant et à la Ville d'Aix en Provence.

La commercialisation de l'opération se poursuivra en fonction des prospects enregistrés.

2/ Compte rendu annuel à la collectivité

Ce point de situation étant fait, il y a lieu de présenter le bilan prévisionnel pour l'année 2018 par rapport à celui approuvé en 2017.

DEPENSES

Études

Le montant total des études varie à la baisse, de l'ordre de 56 000 € HT par rapport au bilan 2017. Il passe donc de 93 765 € HT à 37 810 € HT. Considérant que la convention s'achève en 2020, il y a lieu de diminuer ce poste et de maintenir une provision pour les années 2019 et 2020 pour des demandes particulières qui pourraient subvenir.

Acquisitions foncières

Pour rappel, ce poste regroupe, outre les acquisitions foncières, les diagnostics archéologiques, les frais d'acte, les frais de contentieux, les impôts et taxes...

Ce poste reste inchangé par rapport au bilan 2017.

A noter qu'une provision a été maintenue pour les deux dernières années de la concession. Cette dernière a été intégrée dès le départ afin de permettre l'acquisition de plusieurs terrains dans le périmètre de la ZAC (anticipation d'une demande éventuelle sur les fonciers « Marchetti », « Tavernier » ou autre opérateur, comme SMII, qui ne réaliserait plus d'opération...). Enfin, une somme a été provisionnée pour frais de contentieux (envahissement par les gens du voyage...)

Travaux

Le montant total des travaux varie à la baisse, de l'ordre de 292 000 € par rapport au bilan 2017. Il passe donc de 6 818 200 € HT à 6 525 628 € HT.

Considérant que les travaux de viabilisation des première et deuxième tranches sont terminés et à l'approche de la fin d'opération, il y a lieu de diminuer ce poste, en fonction de la réalité des marchés de travaux.

A noter qu'une provision pour aléas a été maintenue pour les années 2019 et 2020 de la concession en prévision d'incertitudes liées à des travaux complémentaires à réaliser, de travaux de remise en état ou de dégradations éventuelles (envahissement gens du voyage, reprises de bordures, etc...).

Honoraires

Le montant total des honoraires varie à la baisse, de l'ordre de 40 000 € par rapport au bilan 2017. Il passe donc de 472 928 € HT à 432 491 € HT.

Cette baisse provient principalement du réajustement des frais de maîtrise d'œuvre à l'approche de la fin d'opération. La répartition est ajustée, rapportée à la planification des travaux.

A noter qu'une provision pour aléas a été maintenue pour les deux dernières années de la concession en prévision d'incertitudes à mettre en corrélation avec la provision de travaux explicitée ci-dessus.

Frais divers

Aucune modification substantielle du montant total n'est à souligner (+ 500 € HT). La répartition est ajustée en fonction des dernières années de la concession.

Participation aux équipements

Aucune participation n'est à ce jour programmée.

Charges financières

Le montant total des frais financiers, correspondant à l'emprunt de 4 500 000 € qui a été contracté par la SPLA Pays d'Aix Territoires pour couvrir les écarts de trésorerie, est intégré pour sa valeur réelle soit + 25 500 € à 625 353 €.

Rémunération

Aucune modification substantielle du montant total n'est à souligner (+ 935 € HT). Cette légère hausse est à mettre en relation avec l'augmentation des recettes de commercialisation (due à l'actualisation des prix selon l'indice TP01).

RECETTES

Cessions

Comme indiqué précédemment, l'actualisation des prix entre la promesse de vente et l'acte authentique, en fonction de l'indice TP01, a pour conséquence d'augmenter le montant des recettes de l'ordre de 133 500 € HT.

Les recettes de cession attendues à la signature des actes authentiques sont de l'ordre de 15 694 500 € réparties comme suit selon le rythme de la commercialisation constaté :

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Tranche 1	25 %	30 %	25 %	15 %	-	5 %	
Tranche 2	-	-	-	-	20 %	57 %	23 %

A noter qu'une promesse unilatérale de vente a été signée en 2018 pour un montant total d'indemnité d'immobilisation de 165 166 € (ce montant ne ressort pas dans le résultat d'opération du CRAC mais est pris en compte dans le solde de trésorerie) :

Lot	Acquéreur	Surface (m ²)	Prix HT	Mont. indemnité	Date
14	CS INVEST LA POSTE	16 504	1 651 660 €	165 166 €	27/07/2018

A noter que quatre actes authentiques ont été signés en 2018 :

Lot	Parcelle	Acquéreur	Surface (m ²)	Prix HT	Date
-----	----------	-----------	---------------------------	---------	------

13	HP 756	FC INVESTISSEMENTS – SCI ALEXANDRE	9 499	824 620,95 €	13/03/2018
17	HP 762	VERMILLON – SCI NORMAIX	3 087	590 965,83 €	29/10/2018

Participations

Le montant total des participations ZSC, Figuière, SMII aux financements des équipements publics ainsi que la participation en terrain de la Métropole – Territoire du Pays d'Aix varient à la baisse de l'ordre de 145 000 € HT. Il passe de 4 390 479 € HT à 4 245 041 € HT. Cette diminution provient de la baisse de SDP du projet SMII.

A noter que sur les quatre participations sollicitées à ZSC, seule la 1^{ière} a été réglée. Les trois autres figurent tout de même en recettes constatées. En revanche, la trésorerie de l'opération tient compte des 224 728,91 € HT non versés au 31 décembre 2018.

Une démarche de régularisation est en cours avec le concours de l'avocat de la SPLA Pays d'Aix Territoires.

Autres produits

Le montant total de ce poste a été réajusté en fonction des produits réellement enregistrés au 31 décembre 2018. Il passe donc de 88 190 € HT à 99 190 € HT.

Ce nouveau montant correspond principalement au remboursement de frais annexes par les opérateurs (branchement au réseau) et au remboursement de frais de bornage.

Remboursement préfinancement

Ce poste augmente en 2018 de + 3 995 € HT correspondants au remboursement de frais d'architecte coordinateur.

Produits financiers

Les produits financiers constatés s'élèvent à + 265 365 € HT, soit une augmentation de 4 677 €.

CONCLUSION

Il ressort du bilan un excédent de l'ordre de 6 698 000 € HT soit pour l'exercice 2018 une amélioration du bilan de + 378 000 € HT liée principalement à la baisse du poste des travaux et des honoraires.

Ligne	Intitulé	TVA	Bilan		Fin 2017	2018	2019	2020	Au delà	Bilan	
			Approuvé	Réalisé						Total	Nouveau
	RESULTAT D'EXPLOITATION		6 319 674	887 213	-1 285 707	2 172 921	3 951 399	1 869 462		6 698 045	378 371
	DEPENSES		19 019 105	12 341 283	12 065 705	285 578	597 539	709 625		13 648 497	-370 608
1	ETUDES		98 765	17 810	17 810		10 000	10 000		37 810	-55 955
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES		4 924 542	4 060 425	4 052 940	7 485	235 000	629 117		4 924 542	0
3	TRAVAUX		6 818 200	6 345 628	6 216 750	128 876	175 000	5 000		6 525 628	-292 572
4	HONORAIRES		472 929	335 989	315 467	20 132	55 044	41 846		432 491	-40 438
5	FRAIS DIVERS		62 956	49 312	49 312		3 500	2 000		54 812	-8 154
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS										
7	CHARGES FINANCIERES		599 777	593 652	568 276	25 374	25 361	6 340		625 353	25 576
8	REMUNERATIONS		1 046 926	998 857	895 148	103 709	93 634	15 370		1 047 861	935
9	Reprise TVA										
	RECETTES		20 338 779	13 228 496	10 769 997	2 428 499	4 548 909	2 599 137		20 346 542	7 663
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES		15 560 990	9 323 287	7 907 700	1 415 567	4 175 472	2 195 700		15 694 489	133 529
2	PARTICIPATIONS		4 380 479	3 498 167	2 474 928	1 023 239	373 437	373 437		4 245 041	-145 438
3	SUBSIDIONS										
4	AUTRES PRODUITS		88 190	99 190	88 190	11 000				99 190	11 000
5	PRODUITS FINANCIERS		260 688	265 365	260 688	4 678				265 365	4 677
6	REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS		38 492	42 487	38 492	3 995				42 487	3 995
9	Reprise TVA										
	FINANCEMENT		1	6 42 857	1 157 143	-514 286	-514 286	-128 570		0	-1
	AMORTISSEMENTS		10 610 999	9 968 143	9 453 857	514 286	514 286	128 570		10 611 000	1
1	EMPRUNTS (REMBOURSEMENT)		10 610 999	9 968 143	9 453 857	514 286	514 286	128 570		10 611 000	1
110	Remboursement emprunt		4 499 999	3 857 143	3 342 857	514 286	514 286	128 570		4 500 000	1
113	Remboursement ligne Trésorerie		6 111 000	6 111 000	6 111 000					6 111 000	
2	AVANCES (REMBOURSEMENT)										
3	TRESORERIE (SORTIES)										
	MOBILISATIONS		10 611 000	10 611 000	10 611 000					10 611 000	
1	EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)		10 611 000	10 611 000	10 611 000					10 611 000	
110	Encaissement emprunt		4 500 000	4 500 000	4 500 000					4 500 000	
113	Encaissement ligne Trésorerie		6 111 000	6 111 000	6 111 000					6 111 000	
2	AVANCES (ENCAISSEMENTS)										
3	TRESORERIE (ENTREES)										
	TRESORERIE					2 088 167	5 380 152	7 111 044	6 698 045	6 698 045	
	Dépenses TTC		15 694 695	13 699 618	13 384 143	315 475	691 334	844 516		15 235 468	
	Recettes TTC		23 344 230	15 224 678	12 275 415	2 949 264	5 367 301	2 999 494		23 591 474	
	TRESORERIE PERIODE		7 235 344	2 088 167	51 908	2 086 259	3 291 965	1 730 892	-412 999	6 698 045	
	TRESORERIE CUMUL					2 088 167	5 380 152	7 111 044	6 698 045	6 698 045	

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