

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 10 AVRIL 2019

.....
12 - Métropole Aix Marseille Provence - Territoire du Pays d'Aix - Ville de Lambesc

ZAC Bertoire

Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2018

PRÉAMBULE

Il s'agit d'une concession d'aménagement d'une ZAC d'activités.

La SPLA Pays d'Aix Territoires a pour objectifs principaux le pilotage des études opérationnelles, la viabilisation des terrains à construire et la cession des lots à bâtir.

Une première tranche de l'opération est en cours de commercialisation.

1/ Note de synthèse

Administratif

Durant l'année 2018, les services de la Métropole et de la SPLA Pays d'Aix Territoires ont mis en place un avenant n°3 au contrat de concession d'aménagement.

En effet, cet avenant permet de proroger de 3 ans la durée de l'opération afin de tenir compte des délais recalés pour soutenir le rythme de la commercialisation.

En outre, cet avenant permet également d'acter le réajustement de la rémunération de la SPLA Pays d'Aix Territoires à la nouvelle durée du contrat et, de fait, de redéfinir la participation du concédant.

L'avenant n°3 a été notifié à la SPLA Pays d'Aix Territoires le 22 octobre 2018.

Travaux

Conformément aux décisions du Comité de pilotage, la SPLA Pays d'Aix Territoires a réalisé en 2018 les travaux d'aménagement d'une nouvelle entrée des lots n°13 et 13 bis afin de les rendre accessible depuis la rue du Vallon rouge.

En outre, les travaux de reprise des armoires techniques qui avaient été vandalisées se sont achevés.

Études

Le dossier d'études techniques niveau PRO pour la viabilisation d'une seconde tranche d'aménagement est finalisé. Il a été décidé par le Comité de pilotage de programmer la consultation

des entreprises et les travaux lorsque la commercialisation de la première tranche sera en voie d'achèvement.

↓ Commercialisation

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

En 2018, 3 promesses de vente ont été signées :

- AE2C (expert-comptable) sur le lot n°13 ter
- M. BOUASSI (prothésiste dentaire) sur le lot n°18
- LANGA (panneaux photovoltaïques) sur le lot n°20 bis

L'état de la commercialisation de la tranche 1 à la fin 2018 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
13 ter	AE2C (expert-comptable)	157	Promesse signée le 7 Juin 2018
14	ABAIPRO (dératissage)	925	Acte signé en mai 2015
14 bis	Les Jardins de Cabrières (paysagiste)	1.291	Acte signé en octobre 2017
17 bis	OLIVE (feronnier)	1.131	Acte signé en novembre 2017
18	Monsieur BOUASSI (prothésiste dentaire)	984	Promesse signée le 31 Mai 2018
20	La matrice (mécanique de précision)	1.100	Acte signé en septembre 2017
20 bis	LANGA (panneaux photovoltaïques)	1.652	Promesse de vente signée le 31 Mai 2018
22	MORELLI (matériaux bâtiment – showroom)	1.059	Acte signé en septembre 2017
23	MANGION (pisciniste)	1.319	Acte signé en mars 2018
23 bis	LES TOITS EN PROVENCE (charpentier)	1.546	Acte signé en novembre 2017

On note la renonciation de :

- LAMBESC ASSAINISSEMENT (BTP) sur le lot n°17

La surface commercialisée représente environ 70% des surfaces à céder sur la première tranche.

Par ailleurs, 4 nouvelles sociétés se sont positionnées fin 2018 sur l'opération et seront présentées pour agrément au comité de pilotage début 2019.

✚ Communication

La SPLA Pays d'Aix Territoires a effectué en 2018 des insertions de pages de communication relative à l'opération dans la presse (revue : Les Nouvelles Publications et TPBM).

2/ Compte rendu annuel à la collectivité

Ce point étant fait, il y a lieu de commenter le tableau financier.

Dépense :

Études

Aucun changement sur ce poste.

Acquisitions et frais liés

Aucune modification sur le montant total de ce poste. On note une dépense mineure de 896 € en 2018 liée pour partie aux taxes foncières et pour partie à une régulation de frais de dépôt de pièces par le notaire (formalités réalisées lors des cessions foncières des emprises de la voirie de la Métropole).

Travaux

Les travaux de la tranche 1 sont terminés. Les reprises liées au vandalisme ont été réalisés en 2018. Néanmoins, il est provisionné une somme de 35 000 euros en 2019 afin de tenir compte du rythme de la facturation qui empiète sur cet exercice.

La répartition des dépenses liées aux travaux de la tranche 2 sur l'exercice 2020 et 2021 est réajustée afin de tenir compte du rythme de la commercialisation de la tranche 1.

Honoraires

Aucun changement sur le montant total de ce poste.

Frais divers

Ce poste est réparti annuellement selon le même montant jusqu'à la fin du contrat de concession. La dépense 2018 de 660 € est principalement liée aux frais de reprographie et de publicité dans la presse.

Participations aux équipements publics

Aucune participation n'est programmée.

Charges financières

Aucun changement sur le montant total de ce poste.

Rémunérations

Aucun changement du montant total n'est constaté par rapport au CRAC 2017. Seule la répartition annuelle de la part variable est ajustée pour se corrélérer au rythme de 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.

On notera qu'en 2018, la société ONIS n'a pas signé l'acte de vente du lot dont elle est tributaire considérant les difficultés financières qu'elle a exposé lors du Comité de pilotage du 17 décembre 2018.

Cette recette qui était prévue est reportée sur 2019 conformément aux engagements pris par ONIS.

Le montant total des cessions est maintenu à 6.420.000 € HT.

La répartition annuelle projetée est la suivante :

	Fin 2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 et au-delà
Tranche 1	45%	3%	20%	15%	17%			
Tranche 2					10%	25%	25%	40%
Tranche 3								100%

Participations

Aucun changement sur le montant total de ce poste.

La participation est répartie annuellement de façon proportionnée jusqu'à la fin de la concession.

Produits financiers

Les produits financiers constatés annuellement sont, pour l'année 2018, de 4.072€ soit un total de 45 282 € HT portés au bilan de la ZAC.

Financement

Conformément à l'avenant n°1 à la convention de participations, le concédant a versé en 2017 à l'opération une avance de trésorerie. 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 7 799 790 €.

Les recettes s'établissent à 7 815 597 € soit + 4.072 €, liés au produit financier.

Le résultat d'exploitation reste positif de 15 807 €.

Perspectives

- Pour l'année 2019, la commercialisation se poursuivra.
- Le projet ONIS devrait aboutir permettant de programmer la signature de l'acte de vente.

- Les travaux de viabilisation de la tranche 2 restent programmés à partir de 2020 selon le rythme de commercialisation constaté.

CR L006 Zac ZA Plateau de Bertaire

Ligne	Intitulé	Bilan		2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024		Bilan		
		TVA	Approuvé	Réalisé	Total	Arrêté	Fin 2017	Arrêté	Audité	Nouveau	Ecart											
	RESULTAT D'EXPLOITATION		11 734	3 016 657	3 033 086	86 245	1 924 514	1 077 194	-1 077 194	-340 741	455 075	595 794	595 794	595 794	595 794	595 794	595 794	595 794	595 794	15 807	15 807	4 072
1	RECETTES		7 729 746	7 729 746	7 729 746	7 729 746	7 729 746	7 729 746	7 729 746	7 729 746	7 729 746	7 729 746	7 729 746	7 729 746	7 729 746	7 729 746	7 729 746	7 729 746	7 729 746	7 729 746	7 729 746	7 729 746
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LUS		686 326	686 326	686 326	686 326	686 326	686 326	686 326	686 326	686 326	686 326	686 326	686 326	686 326	686 326	686 326	686 326	686 326	686 326	686 326	686 326
3	TRAVAUX		6 085 315	6 085 315	6 085 315	6 085 315	6 085 315	6 085 315	6 085 315	6 085 315	6 085 315	6 085 315	6 085 315	6 085 315	6 085 315	6 085 315	6 085 315	6 085 315	6 085 315	6 085 315	6 085 315	6 085 315
4	HONORAIRES		306 922	306 922	306 922	306 922	306 922	306 922	306 922	306 922	306 922	306 922	306 922	306 922	306 922	306 922	306 922	306 922	306 922	306 922	306 922	306 922
5	FRAIS DIVERS		33 366	33 366	33 366	33 366	33 366	33 366	33 366	33 366	33 366	33 366	33 366	33 366	33 366	33 366	33 366	33 366	33 366	33 366	33 366	33 366
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS		17 840	17 840	17 840	17 840	17 840	17 840	17 840	17 840	17 840	17 840	17 840	17 840	17 840	17 840	17 840	17 840	17 840	17 840	17 840	17 840
7	CHARGES FINANCIERES		590 000	590 000	590 000	590 000	590 000	590 000	590 000	590 000	590 000	590 000	590 000	590 000	590 000	590 000	590 000	590 000	590 000	590 000	590 000	590 000
8	REMANERCIEMENTS		17 899	17 899	17 899	17 899	17 899	17 899	17 899	17 899	17 899	17 899	17 899	17 899	17 899	17 899	17 899	17 899	17 899	17 899	17 899	17 899
9	RECETTE TVA		590 000	590 000	590 000	590 000	590 000	590 000	590 000	590 000	590 000	590 000	590 000	590 000	590 000	590 000	590 000	590 000	590 000	590 000	590 000	590 000
10	RECETTES FINANCIERES		2 811 526	2 811 526	2 811 526	2 811 526	2 811 526	2 811 526	2 811 526	2 811 526	2 811 526	2 811 526	2 811 526	2 811 526	2 811 526	2 811 526	2 811 526	2 811 526	2 811 526	2 811 526	2 811 526	2 811 526
11	CESSIONS TERRAINS ET IMMOBILIES		6 400 000	6 400 000	6 400 000	6 400 000	6 400 000	6 400 000	6 400 000	6 400 000	6 400 000	6 400 000	6 400 000	6 400 000	6 400 000	6 400 000	6 400 000	6 400 000	6 400 000	6 400 000	6 400 000	6 400 000
12	PARTICIPATIONS		1 255 000	1 255 000	1 255 000	1 255 000	1 255 000	1 255 000	1 255 000	1 255 000	1 255 000	1 255 000	1 255 000	1 255 000	1 255 000	1 255 000	1 255 000	1 255 000	1 255 000	1 255 000	1 255 000	1 255 000
13	SUBVENTIONS		1 255 000	1 255 000	1 255 000	1 255 000	1 255 000	1 255 000	1 255 000	1 255 000	1 255 000	1 255 000	1 255 000	1 255 000	1 255 000	1 255 000	1 255 000	1 255 000	1 255 000	1 255 000	1 255 000	1 255 000
14	AUTRES PRODUITS		56 314	56 314	56 314	56 314	56 314	56 314	56 314	56 314	56 314	56 314	56 314	56 314	56 314	56 314	56 314	56 314	56 314	56 314	56 314	56 314
15	PRODUITS FINANCIERS		41 211	41 211	41 211	41 211	41 211	41 211	41 211	41 211	41 211	41 211	41 211	41 211	41 211	41 211	41 211	41 211	41 211	41 211	41 211	41 211
16	REBOULSEMENTS PREFINANCIEMENTS		41 211	41 211	41 211	41 211	41 211	41 211	41 211	41 211	41 211	41 211	41 211	41 211	41 211	41 211	41 211	41 211	41 211	41 211	41 211	41 211
17	RECETTE TVA		41 211	41 211	41 211	41 211	41 211	41 211	41 211	41 211	41 211	41 211	41 211	41 211	41 211	41 211	41 211	41 211	41 211	41 211	41 211	41 211
18	FINANCEMENT		1 825 000	1 825 000	1 825 000	1 825 000	1 825 000	1 825 000	1 825 000	1 825 000	1 825 000	1 825 000	1 825 000	1 825 000	1 825 000	1 825 000	1 825 000	1 825 000	1 825 000	1 825 000	1 825 000	1 825 000
19	AVANCEMENTS		59 441 000	59 441 000	59 441 000	59 441 000	59 441 000	59 441 000	59 441 000	59 441 000	59 441 000	59 441 000	59 441 000	59 441 000	59 441 000	59 441 000	59 441 000	59 441 000	59 441 000	59 441 000	59 441 000	59 441 000
20	REPLACEMENTS		3 728 000	3 728 000	3 728 000	3 728 000	3 728 000	3 728 000	3 728 000	3 728 000	3 728 000	3 728 000	3 728 000	3 728 000	3 728 000	3 728 000	3 728 000	3 728 000	3 728 000	3 728 000	3 728 000	3 728 000
21	REPLACEMENTS (REBOULSEMENT)		750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000
22	Remboursement emprunt		750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000
23	Remboursement ligne Trécorère		2 988 000	2 988 000	2 988 000	2 988 000	2 988 000	2 988 000	2 988 000	2 988 000	2 988 000	2 988 000	2 988 000	2 988 000	2 988 000	2 988 000	2 988 000	2 988 000	2 988 000	2 988 000	2 988 000	2 988 000
24	AVANCES (REBOULSEMENT)		11 305 000	11 305 000	11 305 000	11 305 000	11 305 000	11 305 000	11 305 000	11 305 000	11 305 000	11 305 000	11 305 000	11 305 000	11 305 000	11 305 000	11 305 000	11 305 000	11 305 000	11 305 000	11 305 000	11 305 000
25	TRESORERIE (SORTIES)		4 400 000	4 400 000	4 400 000	4 400 000	4 400 000	4 400 000	4 400 000	4 400 000	4 400 000	4 400 000	4 400 000	4 400 000	4 400 000	4 400 000	4 400 000	4 400 000	4 400 000	4 400 000	4 400 000	4 400 000
26	AVANCES (ENTREES)		18 445 000	18 445 000	18 445 000	18 445 000	18 445 000	18 445 000	18 445 000	18 445 000	18 445 000	18 445 000	18 445 000	18 445 000	18 445 000	18 445 000	18 445 000	18 445 000	18 445 000	18 445 000	18 445 000	18 445 000
27	TRESORERIE (ENTREES)		3 728 000	3 728 000	3 728 000	3 728 000	3 728 000	3 728 000	3 728 000	3 728 000	3 728 000	3 728 000	3 728 000	3 728 000	3 728 000	3 728 000	3 728 000	3 728 000	3 728 000	3 728 000	3 728 000	3 728 000
28	REPLACEMENTS		750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000
29	REPLACEMENTS (REBOULSEMENT)		2 988 000	2 988 000	2 988 000	2 988 000	2 988 000	2 988 000	2 988 000	2 988 000	2 988 000	2 988 000	2 988 000	2 988 000	2 988 000	2 988 000	2 988 000	2 988 000	2 988 000	2 988 000	2 988 000	2 988 000
30	REPLACEMENTS ligne Trécorère		11 305 000	11 305 000	11 305 000	11 305 000	11 305 000	11 305 000	11 305 000	11 305 000	11 305 000	11 305 000	11 305 000	11 305 000	11 305 000	11 305 000	11 305 000	11 305 000	11 305 000	11 305 000	11 305 000	11 305 000
31	TRESORERIE (ENTREES)		4 400 000	4 400 000	4 400 000	4 400 000	4 400 000	4 400 000	4 400 000	4 400 000	4 400 000	4 400 000	4 400 000	4 400 000	4 400 000	4 400 000	4 400 000	4 400 000	4 400 000	4 400 000	4 400 000	4 400 000
32	TRESORERIE		9 084 683	9 084 683	9 084 683	9 084 683	9 084 683	9 084 683	9 084 683	9 084 683	9 084 683	9 084 683	9 084 683	9 084 683	9 084 683	9 084 683	9 084 683	9 084 683	9 084 683	9 084 683	9 084 683	9 084 683
33	Dépense TTC		8 094 776	8 094 776	8 094 776	8 094 776	8 094 776	8 094 776	8 094 776	8 094 776	8 094 776	8 094 776	8 094 776	8 094 776	8 094 776	8 094 776	8 094 776	8 094 776	8 094 776	8 094 776	8 094 776	8 094 776
34	Recettes TTC		-722 127	-722 127	-722 127	-722 127	-722 127	-722 127	-722 127	-722 127	-722 127	-722 127	-722 127	-722 127	-722 127	-722 127	-722 127	-722 127	-722 127	-722 127	-722 127	-722 127
35	TRESORERIE PERIODE		988 746	988 746	988 746	988 746	988 746	988 746	988 746	988 746	988 746	988 746	988 746	988 746	988 746	988 746	988 746	988 746	988 746	988 746	988 746	988 746
36	TRESORERIE CL.M.L.		988 746	988 746	988 746	988 746	988 746	988 746	988 746	988 746	988 746	988 746	988 746	988 746	988 746	988 746	988 746	988 746	988 746	988 746	988 746	988 746

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