

COMPTE RENDU ANNUEL AUX COLLECTIVITES 2018

Zone D'activités Napollon - Baronnette

Reçu au Contrôle de légalité le 18 novembre 2019

SOMMAIRE

1. PRESENTATION ADMINISTRATIVE	3
2. PRESENTATION DE L'OPERATION	4
3. DEROULEMENT DE L'OPERATION.....	5
4. PREVISIONS	6
5. BILAN FINANCIER RECAPITULATIF.....	7
1 Etudes générales.....	7
2 Foncier.....	7
3 Travaux et Honoraires	7
4 Frais Divers	7
5 Frais financiers	7
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% coût de l'acquisition
Commercialisation	Proportionnelle	25% 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 ; l'opération n'est pas clôturée car les voiries ne sont pas cédées 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 Août 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.

En 2018, la servitude Erdf a pu être signée, par contre les voiries n'ont pas été cédées à l'Asl dans un contexte de contentieux avec un riverain. En effet ce dernier, après avoir refusé le bornage amiable en 2012, a été débouté de ses attaques pour dégradation de sa parcelle en mai 2013, puis par le Tribunal Administratif de sa requête pour permis de lotir illégal en mars 2016. Le riverain en question a alors déposé une requête pour que soit expertisé la possibilité d'être raccordé aux réseaux créés par Façonéo.

Cette expertise judiciaire a abouti à des conclusions techniques favorables en créant de multiples servitudes et la partie adverse réclame désormais que ces travaux soient exécutés aux frais de l'aménageur.

La ville d'Aubagne est aussi appelée dans la cause ; la SEM Façonéo est défendue par le Cabinet Lexcase.

En l'état des procédures, l'Asl a pour l'instant refusé la cession de la voirie.

4. Prévisions 2019

Le concessionnaire va porter ses efforts sur

- ✓ La cession des voies et du bassin de rétention du lotissement à l'Asl
- ✓ Le suivi du contentieux

Dès que ces points auront été traités, la société pourra présenter la clôture,

5. Bilan financier récapitulatif

L'état des dépenses réalisées au 31/12/2018 s'élève à un montant total de 1939 K€ dont le détail est résumé ci-dessous:

1. *Etudes générales*

Le montant des dépenses sur le poste Etudes générales s'élève au 31 Décembre 2018 à 66 K€ pour un montant total global de 66 K€.

2. *Foncier*

Le foncier acquis s'élève donc à 531 K€.

3. *Travaux et Honoraires*

Les dépenses se sont montées à 859 K€ et les marchés sont soldés.

4. *Frais divers*

Les frais divers de gestion s'élèvent au 31 Décembre 2018 à 61 K€. Une prévision de dépense de 10 K€ est maintenue pour couvrir d'éventuelles dépenses liées au contentieux.

La rémunération de l'aménageur s'élève au 31 Décembre 2018 à 222 K€ pour un montant total de 222 K€.

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 2018 à 81 K€. Le financement était assuré par une avance de la collectivité de 500 K€ dont 450 K€ a été remboursé et par un emprunt bancaire intégralement remboursé.

6. *Les recettes*

Les recettes perçues au 31 Décembre 2018 s'élèvent à 1968 K€.

6. Bilan détaillé

BILAN FINANCIER PREVISIONNEL DEPENSES ZA NAPOLLON BARONNETTES

LIBELLES	Bilan recalé en K€			
	TX TVA	H.T	T.V.A	T.T.C
1 Matrise d'œuvre	19,60%			
2 BET circulation	19,60%			
3 Géomètre étude	19,60%	13	3	16
4 Géotechnicien	19,60%	12	2	14
5 Bet	19,60%	20	4	24
7 Honoraire d'étude Aménageur		12		12
ETUDES GENERALES		57	9	66
8 Acquisitions		531		531
9 Frais sur acquisitions	8,00%	27	2	29
11 Entretien	19,60%	4	1	5
12 Conduite des acquisitions		28		28
ACQUISITIONS FONCIERES		590	3	593
16 Tranche 1	19,60%	608	19	727
21 Concessionnaires	19,60%	72	14	86
23 Aléas	19,60%			
AMENAGEMENT DES SOLS		680	133	813
25 BET	19,60%	33	6	39
26 SPS	19,60%	6	1	7
28 Révisions	19,60%			
HONORAIRES		39	8	46
28 Frais divers de gestion	19,60%	62	9	71
29 Honoraires de com.		49		49
30 Hon. Gestion Forf		130		130
31 Hon. gestion prop		42		42
32 Autres				
FRAIS ANNEXES		283	9	292
FRAIS FINANCIERS/emprunt		66		66
FRAIS FINANCIER court Terme		14		14
TVA RESIDUELLE			58	58
TOTAL DEPENSES		1 729	220	1 949

ECHEANCIER PREVISIONNEL DES DEPENSES

	CUMUL	2018
ETUDES GENERALES	66	
ACQUISITIONS FONCIERES	593	
AMENAGEMENT DES SOLS	813	
HONORAIRES	46	
FRAIS ANNEXES	282	10
FRAIS FINANCIERS/emprunt	66	
TVA RESIDUELLE	58	0
SOUS TOTAL ANNUEL		
total cumulé	1 939	10

BILAN FINANCIER PREVISIONNEL RECETTES

LIBELLES	H.T	T.V.A	T.T.C		CUMUL	2019
CESSIONS 19,6%	1574	232	1796	CESSIONS 19,6%	1796	
	152		152	CESSIONS non assujetties	152	
SS TOTAL CESSIONS	1727	232	1947	SS TOTAL CESSIONS	1947	
PRODUITS FINANCIERS	2		2	PRODUITS FINANCIERS	2	
SS TOTAL PRODUITS DIVERS	19		19	SS TOTAL PRODUITS DIVERS	19	
TOTAL RECETTES	1748	232	1969	TOTAL RECETTES	1968	
				CUMUL RECETTES		

7. Etat des acquisitions foncières

PARCELLE(S)	PROPRIETAIRES	SURFACE PERIMETRE	SURFACE A ACQUERIR	PREVISION			
				PRIX AU M2	Tx IR	TOTAL	DATE PREV
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
CR 689	Ville	1 149	1 149	20 €/m²		22 980,00 €	déc-12
CR 596	Ville	512	512	20 €/m²		10 240,00 €	déc-12
CR 691	Ville	287	287	20 €/m²		5 740,00 €	déc-12
CR 1402	Ville	259	259	20 €/m²		5 180,00 €	déc-12
CR 91-94	dalmasso	5025	5025	20 €/m²		100 500,00 €	févr-10
CR 1310	Ville	517	517	20 €/m²		10 340,00 €	déc-12

8. Etat des cessions

PROGRAMME PREVISIONNEL DE REALISATION

LOT	ID	PRODUIT	PROMOTEUR	Nbre logt	M² Terrain	m2 S.H.O.N	Tx	CF H.T.	TVA	CFTTC
LOTA	ID	Prod		Nbre	ST	SHON	Tx	CFHT	TVA	CFTTC
lot 1	10	Locaux artisanaux	CORAL		4394	1400	19,60%	395 460	65 435	460 895
lot 2	10	Locaux artisanaux	carloz/altujan		1472	1900	19,60%	124 650	16 900	141 550
lot 3	10	Locaux artisanaux	luna		1984	300	19,60%	178 560	34 998	202 000
	10	échange			1200		19,60%	146 302	23 698	170 000
lot 4	10	Locaux artisanaux	bahjat/chryma		4978	850	19,60%	448 020	74 132	522 152
		Locaux artisanaux	djolakian		5025			240 000	17 000	257 000
lot 5	10		roux		1615		19,60%	41 314		41 314
SOUS TOTAL					20668	4450		1 574 306	232 163	1 794 911