

BUDGET ANNEXE

« IMMOBILIERS D'ENTREPRISES »

RAPPORT DE PRÉSENTATION DU

COMPTE ADMINISTRATIF

EXERCICE 2024

SOMMAIRE

1. Présentation générale du compte administratif du budget annexe « Immobiliers d'entreprises »	3
2. La trajectoire financière du budget annexe « Immobiliers d'entreprises »	4
2.1 Les indicateurs d'exécution budgétaire du budget annexe Immobiliers d'entreprises »	4
2.2 Le résultat de clôture du budget annexe « Immobiliers d'entreprises »	5
2.3 Les indicateurs de gestion du budget annexe « Immobiliers d'entreprises »	6
2.4 La dette du budget annexe « Immobiliers d'entreprises »	7
3. La programmation pluriannuelle du budget annexe « Immobiliers d'entreprises »	8
4. La section d'exploitation du budget annexe « Immobiliers d'entreprises »	9
4.1 Les recettes d'exploitation du compte administratif	9
4.2 Les dépenses d'exploitation du compte administratif	11
5. La section d'investissement du budget annexe « Immobiliers d'entreprises »	13
5.1 Les dépenses d'investissement du compte administratif	13
5.2 Les recettes d'investissement du compte administratif	14

1. PRESENTATION GENERALE DU COMPTE ADMINISTRATIF DU BUDGET ANNEXE « IMMOBILIERS D'ENTREPRISES »

Alors que le budget primitif, le budget supplémentaire et les décisions modificatives constituent des états de prévisions, le compte administratif a pour objet de présenter les résultats de l'exécution budgétaire de l'année en permettant le rapprochement des autorisations votées par le Conseil de la Métropole avec les recettes et les dépenses réellement constatées sur l'exercice. Ces résultats sont repris au budget supplémentaire de l'année n+1

L'activité « immobiliers d'entreprises » est un service public industriel et commercial (SPIC) ; Les ressources du budget annexe « Immobiliers d'entreprises » sont issues de l'exploitation de l'activité (principalement des locations immobilières des pépinières).

2. LA TRAJECTOIRE FINANCIERE DU BUDGET ANNEXE « IMMOBILIERS D'ENTREPRISES »

2.1 LES INDICATEURS D'EXECUTION BUDGETAIRE DU BUDGET ANNEXE IMMOBILIERS D'ENTREPRISES »

Les principaux indicateurs de gestion de l'exécution budgétaire de l'exercice 2024 se déclinent comme suit :

En K€	En K€	Montant total "voté" 2024	Montant réalisé 2024	Taux d'exécution 2024
Exploitation	Recettes totales	1 560,23	1 240,10	79%
	Dont recettes réelles	1 485,22	1 185,28	80%
	Dépenses totales	3 863,67	952,59	25%
	Dont dépenses réelles	1 093,84	673,85	62%
Investissement	Recettes totales	3 852,16	1 136,05	29%
	Dont recettes réelles	1 082,33	857,31	79%
	Dépenses totales	2 986,10	173,66	6%
	Dont dépenses réelles	2 911,08	118,85	4%

✓ **En section d'exploitation :**

- Le taux d'exécution en dépenses s'élève à **25%** et correspond à un total de **952,59 K€**. Ce faible taux est à imputer aux dépenses d'ordre, les dépenses réelles étant quant à elles exécutées à hauteur de 62%.
- En recettes le taux d'exécution s'élève à **79%**, correspondant à un total de titre émis égal à **1 240,10 K€** ;
- Les dépenses réelles représentent **673,85 K€** et les recettes réelles **1 185,28 K€**.

✓ **En section d'investissement :**

- Le taux d'exécution global de la section en dépenses s'élève à **6%** et correspond à un total de mandats émis de **173,66 K€** ;
- Le taux d'exécution global de la section en recettes s'élève à **29%** et correspond à un total de titres émis de **1 136,05 K€**.
- Les dépenses réelles représentent **118,85 K€** et les recettes réelles **857,31 K€**.

2.2 LE RESULTAT DE CLOTURE DU BUDGET ANNEXE « IMMOBILIERS D'ENTREPRISES »

Le résultat de clôture s'établit comme suit :

En K€	Résultats à la clôture de l'exercice précédent : 2023	Part affectée à l'investissement exercice 2023	Résultats de l'exercice : 2024	Résultats de clôture : 2024
Exploitation	3 096,15	-792,71	287,51	2 590,94
Investissement	-792,71		962,39	169,68
Total	2 303,44	-792,71	1 249,90	2 760,62

Le résultat de l'exercice 2024 pour la section d'exploitation s'élève à 287,51 K€ et de 962,39 K€ pour la section d'investissement.

Le résultat de l'exercice 2024 de la section d'investissement positif (+962,36 K€) permet d'obtenir un résultat de clôture excédentaire par rapport à l'exercice précédent (déficit de 792,71 K€). Ce déficit était lié au remboursement anticipé de l'emprunt ainsi que des opérations de régularisation patrimoniale.

Le résultat de clôture de l'exercice 2024 toutes sections confondues est excédentaire à +2 760,62 K€. Cet excédent génère un autofinancement conséquent qui permet de ne pas avoir recours à l'emprunt. L'affectation des résultats sera constatée au budget supplémentaire de l'exercice 2025.

2.3 LES INDICATEURS DE GESTION DU BUDGET ANNEXE « IMMOBILIERS D'ENTREPRISES »

Epargne de gestion courante	= recettes de gestion courante - dépenses de gestion courante (hors solde exceptionnel et financier et provisions réelles) => Capacité courante de financement de l'établissement hors politique d'endettement
Epargne de gestion	= Epargne de gestion courante + solde exceptionnel large => Capacité de la collectivité à dégager de l'autofinancement après prise en compte des éléments non liés à la gestion courante (résultat exceptionnel).
Epargne brute	= recettes réelles d'exploitation - dépenses réelles d'exploitation => Capacité d'autofinancement brute (CAF) de la section d'investissement
Epargne nette	= épargne brute - annuité en capital de la dette => Capacité d'autofinancement nette de la section d'investissement
Capacité dynamique de désendettement (en année)	= encours de dette "n" / Epargne brute => capacité théorique de la collectivité à rembourser sa dette (nombre d'années théoriques qu'il faudrait à la collectivité pour rembourser l'intégralité de sa dette en y consacrant la totalité de son épargne brute).

En K€	CA 2023	Total "voté" 2024	CA 2024	CA 2023/2024	
				en K€	en %
<i>Recettes de gestion courante</i>	1 076,85	1 170,70	1 180,22	103,36	10%
<i>Dépenses de gestion courante</i>	325,59	986,19	635,80	310,21	95%
Epargne de gestion courante (EBG)	751,27	184,51	544,42	-206,85	-28%
Taux d'épargne de gestion courante (Taux d'EBG)	70%	16%	46%		
<i>Recettes exceptionnelles larges (77 + 78 + 76) hors nature 775</i>	35,98	314,52	5,06	-30,91	-86%
<i>Dépenses exceptionnelles larges (67 + 68 + 66112)</i>	-0,99	55,56	38,05	39,04	-3953%
Résultat exceptionnel large	36,97	258,96	-32,99	-69,96	-189%
Epargne de gestion (EBG + résultat exceptionnel)	788,23	443,47	511,43	-276,80	-35%
Taux d'épargne de gestion	71%	30%	43%		
<i>Recettes réelles</i>	1 112,83	1 485,22	1 185,28	72,45	7%
<i>Dépenses réelles</i>	363,11	1 093,84	673,85	310,74	86%
Epargne brute (EBE)	749,72	391,38	511,43	-238,29	-32%
Taux d'épargne brute (Taux d'EBE)	67%	26%	43%		
Annuité en capital de la dette (16 sauf le 16449 et 165)	1 429,03	0,00	0,00	-1 429,03	-100%
Epargne nette (ENE)	-679,31	391,38	511,43	1 190,74	-175%
Taux d'épargne nette (Taux d'ENE)	-61%	26%	43%		
Encours de dette (au 31/12 de l'exercice)					
Capacité dynamique de désendettement					

Le taux d'épargne de gestion courante est en baisse par rapport à l'exercice 2023 (-34%) suite à une augmentation des dépenses gestion courante (+95%) non proportionnelle à celle des recettes (+10%).

Le taux d'épargne brute est en baisse de -36% par rapport à 2023 mais permet de dégager une capacité d'autofinancement en investissement sans recours à l'emprunt.

2.4 LA DETTE DU BUDGET ANNEXE « IMMOBILIERS D'ENTREPRISES »

Ce budget est totalement désendetté.

3. LA PROGRAMMATION PLURIANNUELLE DU BUDGET ANNEXE « IMMOBILIERS D'ENTREPRISES »

Le tableau ci-dessous présente les programmes qui apparaissent dans la programmation pluriannuelle des investissements du budget annexe « immobiliers d'entreprises » avec les principaux indicateurs de suivi.

Libellé du programme	Libellé de l'autorisation de programme	Montant de l'autorisation de programme (en K€) au 31/12/2024	Montant réalisé au 31/12/2023 (en K€)	Montant annuel des crédits de paiements réalisés en 2024	Montant réalisé au 31/12/2024 (en K€)	Taux d'avancement au 31/12/2024	Ratio de couverture * (en année)
Développement économique, attractivité territoriale et relations internationales	DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, ATTRACTIVITE TERRITORIALE ET RELATIONS INTERNATIONALES GESTION MDTURE 2020-26	6 389 K€	418 K€	94 K€	513 K€	8%	62,3
	DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, ATTRACTIVITE TERRITORIALE ET RELATIONS INTERNATIONALES PROJET MDTURE 2020-26	9 920 K€	0	0	0	0%	
	SOUS-TOTAL	16 309 K€	418 K€	94 K€	513 K€	3%	167,5
Logistique	LOGISTIQUE GESTION MDTURE 2020-26	160 K€	38 K€	7 K€	44 K€	28%	16,8
Numérique	NUMERIQUE GESTION MDTURE 2020-26	10 K€	0	0	0	0%	
	SOUS-TOTAL	170 K€	38 K€	7 K€	44 K€	26%	18,3
	TOTAL GENERAL	16 479 K€	456 K€	101 K€	557 K€	3%	157,3

* Rapport entre le reste à mandater de l'autorisation de programme au 31 décembre de l'exercice et le montant des crédits de paiements réalisés de l'exercice.

Le volume des autorisations de programme au 31/12/2024 s'élève à 16 479 K€. Le taux d'avancement global est de 3%.

Les autorisations de programme « Développement économique, attractivité territoriale et relations internationales Gestion et projet » sont rattachées à la politique « Développement économique, innovation, attractivité territoriale » et regroupent les opérations d'équipement suivantes :

- ✓ « Réhabilitation et modernisation des pépinières d'entreprise Ouest de la Métropole », cette opération concerne les pépinières d'Istres, Fos et Miramas et fait l'objet d'un décalage du planning de réalisation sur l'exercice 2025 suite à un retard lié à la passation des marchés.
- ✓ « Réalisation aménagement et réhabilitation des bâtiments IND », dédiée aux travaux d'agencement, d'entretien et de mise en sécurité des bâtiments industriels et commerciaux du territoire (exécutée à hauteur de 94,33 K€).
- ✓ « Logistique compétence immobiliers d'entreprises » dédiée à l'achat de matériel et mobilier des pépinières (exécutée à hauteur de 7K€).
- ✓ « Numérique compétence immobiliers d'entreprises » dédiée à l'achat de matériel informatique pour équiper les services fonctionnels (pas d'exécution).

Le taux d'affectation des autorisations de programme votées est de 100%.

Le montant des autorisations de programme à annuler en application des règles de caducité est de 0 €.

4. LA SECTION D'EXPLOITATION DU BUDGET ANNEXE « IMMOBILIERS D'ENTREPRISES »

4.1 LES RECETTES D'EXPLOITATION DU COMPTE ADMINISTRATIF

En K€	CA 2023	Total "voté" 2024	CA 2024	Taux d'exécution	Evolution CA 2023/2024
Recettes réelles	1 112,83	1 485,22	1 185,28	80%	7%
Recettes de gestion courante	1 076,85	1 170,70	1 180,22	101%	10%
70 - Produits des services, du domaine et ventes diverses	1 074,20	1 170,69	1 161,59	99%	8%
731- Fiscalité locale					
74 - Dotations et participations	0,00	0,00	0,00		
75 - Autres produits de gestion courante	2,65	0,01	18,63		
013-Atténuation des charges					
Autres recettes d'exploitation	35,98	314,52	5,06	2%	-86%
76-Produits financiers	6,35	6,35	5,06	80%	-20%
77 - Produits exceptionnels	29,63	308,17	0,00	0%	-100%
78 - Reprises sur provisions semi-budgétaires					
Recettes d'ordre	75,01	75,02	54,82		-27%
042 - Opérations d'ordre de transfert entre sections	75,01	75,02	54,82		-27%
043 - Opération ordre intérieur de la section	-	-	-		
Total recettes d'exploitation	1 187,85	1 560,23	1 240,10	79%	4%
R 002 Résultat reporté ou anticipé	2 555,06	2 303,44	2 303,44		
Total des recettes d'exploitation cumulées	3 742,90	3 863,67	3 543,53	92%	-5%

Les recettes d'exploitation sont en baisse de -5% par rapport à 2023 du fait d'un résultat reporté plus faible que l'année précédente. En revanche les recettes réelles sont en hausse de 7%.

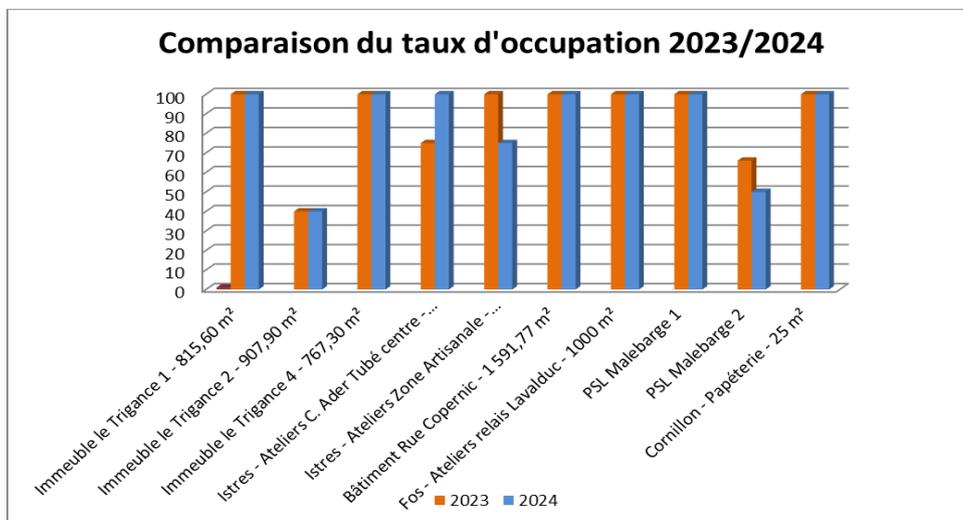
Les recettes en diminution sont pour l'essentiel les recettes d'exploitation et d'ordre aux chapitres suivants :

- ✓ Au chapitre 76 (-20%) baisse liée à l'arrivée à échéance du remboursement des intérêts d'emprunt par le budget principal concernant le transfert du bâtiment Trigance 3 situé sur le territoire d'Istres ;
- ✓ Au chapitre 77 (-100%) aucune annulation de mandat sur exercice antérieur n'est à constater sur 2024 ;
- ✓ Au chapitre 042 (-27%) baisse des amortissements de recettes.

Les recettes en progression correspondent principalement à l'encaissement des loyers des bâtiments comptabilisés au chapitre 70 (+8%), les recettes ont été titrées à hauteur de 1 161,59 K€. Les hausses sont liées aux loyers des bâtiments suivants :

- Pépinières d'Istres, Fos sur Mer et Miramas,
- Ateliers relais de Fos sur Mer, de Port Saint Louis du Rhône et d'Istres,
- Bail commercial à Cornillon-Confoux,
- Bureaux de Trigance 1,2 et 4,
- Bâtiment ex insercollect à Istres.

Le taux d'occupation indiqué ci-après reste relativement stable par rapport à 2023 avec un taux d'occupation de 86,5% sur l'exercice 2024.



- ✓ Au chapitre 75, des recettes sont constatées pour 18,63 K€, liées aux encaissements de trop perçus suite au bilan de clôture de trois opérations en maîtrise d'ouvrage déléguée avec l'Établissement public de développement et d'aménagement (EPAD). Ces recettes concernent les opérations :
 - « Atelier relais Port-Saint-Louis I » ;
 - « Atelier relais Port-Saint-Louis II » ;
 - « Bureau Trigance IV ».

4.2 LES DEPENSES D'EXPLOITATION DU COMPTE ADMINISTRATIF

En K€	CA 2023	Total "voté" 2024	CA 2024	Taux d'exécution	Evolution CA 2023/2024
Dépenses réelles	363,11	1 093,84	673,85	62%	86%
Dépenses de gestion courante	325,59	986,19	635,80	64%	95%
011 - Charges à caractère général	309,38	662,61	486,55	73%	57%
012 - Charges de personnel et frais assimilés	0,00	13,29	11,10	84%	
65 - Autres charges de gestion courante (sauf 6586)	16,21	310,29	138,14	45%	752%
014 - Atténuations de produits					
Autres dépenses d'exploitation	37,53	107,65	38,05	35%	1%
66 - Charges financières	37,53	0,00	-8,23		-122%
67 - Charges exceptionnelles	0,00	10,00	0,73	7%	
68 - provisions	0,00	45,56	45,56	100%	
022 - Dépenses imprévues	0,00	52,09			
Dépenses d'ordre	283,64	2 769,83	278,74	10%	-2%
023 - Virement à la section d'investissement	-	2 486,19	-	0%	
042 - Opérations d'ordre de transfert entre sections	283,64	283,64	278,74	98%	-2%
043 - Opérations ordre intérieur de la section	-	-	-		
Total dépenses d'exploitation	646,75	3 863,67	952,59	25%	47%
D 002 Déficit d'exploitation reporté de N - 1	-	-	-		
Total des dépenses d'exploitation cumulées	646,75	3 863,67	952,59	25%	47%

Le montant total des dépenses d'exploitation s'élève à 952,59 K€, en hausse par rapport à l'exercice 2023.

Les dépenses réelles d'exploitation sont exécutées à hauteur de 673,85 K€, soit +86%. Cette augmentation de 310,74 K€ résulte principalement des charges à caractère général (+177,17 K€) et des autres charges de gestion courante (+121,96 K€).

S'agissant des charges à caractère général (chapitre 011), la hausse de +57% des dépenses est liée à :

- ✓ L'augmentation (+125%), soit +7,4K€ des tarifs des assurances automobile et dommage aux biens 2024 par rapport à 2023.
- ✓ L'augmentation des taxes foncières 2024 de +31% par rapport à 2023 et d'un rattrapage de la taxe foncière 2023 (+57,2 K€).
- ✓ La régularisation de la nouvelle taxe sur les bureaux mise en place en 2023 pour 21,3 K€ (correspondant à deux années). Les articles 75 et 76 de la loi de finances pour 2023 instituent dans les limites territoriales des départements des Bouches-du-Rhône, du Var et des Alpes-Maritimes, une taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement. Le produit annuel de ces taxes est affecté au financement des projets ferroviaires du Sud-Ouest et de la Côte d'Azur. La Métropole étant propriétaire de bureaux, elle est redevable de la taxe sur les bureaux au même titre que les autres propriétaires privés.
- ✓ La réalisation de divers travaux d'entretien pour +38,6 K€ qui comprend la mise à jour de la signalétique du parc immobilier de Trigance et des pépinières d'Istres, Fos-sur-Mer et de Miramas, la réparation de la toiture de la pépinière de Fos-sur Mer-ainsi que des travaux au local technique de Malebarge à Port-Saint-Louis-du-Rhône.

Afin de sécuriser les investissements financiers relatifs aux cessions en cours de certaines entreprises, mais aussi des projets de développement de leurs activités, des dirigeants ont sollicité la Métropole Aix-Marseille-Provence en demandant le renouvellement de leurs conventions sur la Zone de Malebarge 1 qui arrivaient à échéance le 30 juin 2024. La Métropole a fait le nécessaire auprès du Grand Port Maritime de Marseille (GPMM) en obtenant le renouvellement de la convention d'occupation du domaine public maritime relative à la gestion de la Zone de Malebarge 1, d'une superficie de 62 062 m² divisée en 17 parcelles de terrain, pour une durée de 30 ans à compter du 09 novembre 2023. Le montant de la redevance à verser au GPMM a été de ce fait revalorisé entraînant une augmentation de +63%, soit + 44,3 K€ sur l'exercice 2024.

- ✓ Chapitre 65, un montant important (138,1 K€) fait suite à la constatation de créances éteintes ainsi que d'admissions en non-valeur. Le 15 décembre 2022, une convention avec le comptable public et la Direction Régionale des Finances Publiques a été signée afin de fiabiliser les données relatives aux créanciers et améliorer le taux de recouvrement des produits locaux. Le Comptable Public demande un apurement de ces comptes par l'enregistrement de créances éteintes et l'admission en non-valeur (A.N.V.) des titres n'ayant pas reçu un dénouement financier favorable pour la Métropole. L'admission en non-valeur des créances irrécouvrables n'implique pas l'abandon total de ces créances mais permet au Comptable Public d'optimiser la poursuite contentieuse en cessant les actions sur ces titres.

Les écritures d'amortissement sont en baisse (-2%)

5. LA SECTION D'INVESTISSEMENT DU BUDGET ANNEXE « IMMOBILIERS D'ENTREPRISES »

5.1 LES DEPENSES D'INVESTISSEMENT DU COMPTE ADMINISTRATIF

En K€	CA 2023	Total "voté" 2024	CA 2024	Taux d'exécution	Evolution CA 2023/2024
Dépenses réelles	1 504,13	2 911,08	118,85	4%	-92%
Dépenses d'équipement	66,03	2 886,08	101,21	4%	53%
20 - Immobilisations incorporelles (sauf le 204)	-	-	-		
204 - Immobilisations incorporelles	-	-	-		
21 - Immobilisations corporelles	0,00	0,00	0,00		
23 - Immobilisations en cours	-	-	-		
Opérations d'équipement	66,03	2 886,08	101,21	4%	53%
Dépenses financières	1 438,11	25,00	17,64	71%	-99%
16 - Emprunts et dettes assimilées	1 438,11	25,00	17,64	71%	-99%
27 - Autres immobilisations financières	0,00	0,00	0,00		
020 - Dépenses imprévues		73,35			
Dépenses d'ordre	1 281,68	75,02	54,82	73%	-96%
040 - Opérations de transfert entre sections	75,01	75,02	54,82	73%	-27%
041 - Opérations patrimoniales	1 206,66	0,00	0,00		-100%
Total dépenses d'investissement	2 785,81	2 986,10	173,66	6%	-94%
D 001 Solde d'exécution négatif reporté		792,71	792,71	100%	
Total des dépenses d'investissement cumulées	2 785,81	3 778,81	966,37	26%	-65%

Une baisse globale des dépenses d'investissement de -94% est constatée en 2024, essentiellement liée au faible taux d'exécution des opérations d'ordre et des dépenses financières.

Le remboursement de la totalité de la dette en 2023 a entraîné une disparition de l'annuité de la dette en 2024 et ainsi une diminution de -99% au chapitre 16.

Il y a également la diminution des restitutions des dépôts de garanties ainsi qu'une baisse globale des écritures patrimoniales et des amortissements (chapitres 040 et 041).

Par ailleurs, les dépenses d'équipement sont en hausse de +53% suite à la réalisation des travaux de réaménagement des équipements de sécurité des pépinières d'Istres, de mise en sécurité du site de Malleborge à Port-Saint-Louis du Rhône et l'acquisition de mobilier divers pour les différents sites.

5.2 LES RECETTES D'INVESTISSEMENT DU COMPTE ADMINISTRATIF

En K€	CA 2023	Total "voté" 2024	CA 2024	Taux d'exécution	Evolution CA
Recettes réelles	45,61	1 082,33	857,31	79%	1780%
Recettes d'équipement	0,00	224,00	0,05	0%	
13 - Subventions d'investissement (reçues) (sauf le 138)	0,00	224,00	0,00	0%	
16 - Emprunts et dettes assimilées (hors 165, 166, 16449)			0,05		
23- Immobilisations en cours					
Recettes financières	45,61	858,33	857,26	100%	1780%
10- Dotations, fonds divers,réserves	0,00	792,71	792,71	100%	
165-Dépôts et cautionnements reçus	6,49	26,50	29,68	112%	357%
024- Produits des cessions d'immobilisations					
27 - Autres immobilisations financières	39,11	39,11	34,86	89%	-11%
Recettes d'ordre	1 490,30	2 769,83	278,74	10%	-81%
021 - Virement de la section de fonctionnement		2 486,19		0%	
040 - Opérations d'ordre de transfert entre sections	283,64	283,64	278,74	98%	-2%
041 - Opérations patrimoniales	1 206,66	0,00	0,00		-100%
Total recettes d'investissement	1 535,91	3 852,16	1 136,05	29%	-26%
R 001 Solde d'exécution positif reporté ou anticipé	457,19	0,00	0,00		-100%
Total des recettes d'investissement cumulées	1 993,10	3 852,16	1 136,05	29%	-43%

Le total des recettes cumulées est en baisse de -43%. Sur l'exercice 2024, aucune opération patrimoniale n'est à constater.

Au chapitre 10, la recette d'un montant de 792,71 k€ exécutée au compte 1068 « autres réserves » a compensé le déficit d'investissement.