

Compte-rendu financier et d'activités

Année 2021

LE HAILLAN
Cinq Chemins

SOMMAIRE

1.	Présentation de l'opération d'aménagement.....	3
1.1	Préambule	3
1.2	Cadre juridique de l'intervention	3
1.3	Périmètre de la concession d'aménagement.....	5
1.4	Programme prévisionnel de constructions	6
1.5	Programme prévisionnel des travaux	6
2.	Actions menées au 31 décembre 2020	9
2.1	Procédures administratives.....	9
2.2	Etudes.....	9
2.3	Acquisitions foncières	9
2.4	Réalisation du programme des équipements : maîtrise d'œuvre et travaux sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur	10
2.5	Réalisation du programme des équipements publics : maîtrise d'œuvre et travaux hors maîtrise d'ouvrage de l'aménageur	10
2.6	Commercialisation des terrains : cessions foncières.....	10
2.7	Accompagnement des projets immobiliers	11
2.8	Communication / information.....	11
3.	Actions à mener en 2021.....	12
3.1	Procédures administratives.....	12
3.2	Etudes.....	12
3.3	Acquisitions foncières	12
3.4	Réalisation du programme des équipements publics	12
3.5	Commercialisation des terrains : cessions foncières.....	13
3.6	Accompagnement des projets immobiliers	13
3.7	Communication / information.....	13
4.	Analyse financière	13
4.1	Etat des dépenses et des recettes réglées au cours de l'année 2020.....	13
4.2	Prévisions des dépenses et des recettes en 2021	14
4.3	Participation du concédant	15
4.4	Trésorerie et mise en œuvre de la convention d'avance de trésorerie	15
4.5	Evolution du bilan prévisionnel – commentaires des principaux écarts.....	16

1. Présentation de l'opération d'aménagement

1.1 Préambule

De nombreuses entreprises qui s'implantent dans le département ne trouvent pas sur le territoire métropolitain de réponse à leurs besoins. Afin de pallier le manque de foncier aménagé disponible et pour concrétiser sa stratégie de développement de l'activité dans la métropole, Bordeaux Métropole souhaite développer une nouvelle offre foncière et immobilière à destination des entreprises. C'est dans ce cadre que s'inscrit le projet d'aménagement d'une zone d'activités au lieu-dit « Cinq Chemins » sur la commune du Haillan, qui compte parmi les sites d'aménagement prioritaires de l'Opération d'Intérêt Métropolitain (OIM) Bordeaux Aéroparc. Les terrains s'adresseront prioritairement aux entreprises de la filière aéronautique mais seront également ouverts à d'autres types d'entreprises (filiales associées, hautes technologies, projets à forte valeur ajoutée, services aux entreprises, etc.). Les typologies développées seront variées afin de répondre aux besoins des entreprises visées.

L'opération d'aménagement Cinq Chemins se trouve sur la commune du Haillan le long de l'avenue de Magudas et de la rue de Venteille. A côté de l'entreprise Stéris et en face d'Ariane Group, elle bénéficie d'une bonne desserte routière et d'aménagements la rendant aisément accessible en vélo et en bus (lignes 48, 71 et 11). Elle est relativement proche également de la ligne A du tramway et des services et commerces qui sont venus s'installer autour de la station Le Haillan-Rostand, à l'est de l'opération.

Outre la viabilisation des terrains, afin d'offrir une diversité de parcelles constructibles pour l'installation d'entreprises, le projet d'aménagement intègre la préservation d'une partie de la zone humide existante, et prévoit des sites de compensation environnementale pour les espèces et zones humides impactées par le projet.

La procédure d'urbanisme retenue est le permis d'aménager.

1.2 Cadre juridique de l'intervention

- **Concertation**

Par délibération n°2016/100 du 25 mars 2016, le Conseil de Bordeaux Métropole a décidé l'ouverture de la concertation publique concernant l'opération d'aménagement d'activités économiques dite « 5 Chemins » au Haillan. Cette concertation a fait l'objet d'une réunion publique le 26 avril 2016.

Par délibération n°2016-407 du 8 juillet 2016, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le bilan de cette concertation.

- **Autorisation environnementale unique**

Bordeaux Métropole a déposé le 15 février 2017 en Préfecture de la Gironde une demande d'autorisation unique relative au projet d'aménagement du site Cinq Chemins sur la commune du Haillan. Cette demande a été complétée par de nouveaux éléments transmis le 18 juillet 2017 et le 18 décembre 2017.

Par arrêté préfectoral du 20 avril 2018, Monsieur le Préfet de la région Nouvelle-Aquitaine, Préfet de la Gironde, a prescrit l'ouverture de l'enquête publique afin de recueillir l'avis du public sur le dossier d'autorisation unique du projet d'aménagement du site des Cinq Chemins. Cette enquête publique s'est déroulée du 22 mai au 20 juin 2018. A l'issue de celle-ci, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable sans réserve ni prescription à la demande d'autorisation environnementale unique.

Durant l'enquête, par délibération du 23 mai 2018, le Conseil municipal du Haillan a émis un avis favorable sur le projet d'aménagement économique des Cinq chemins porté par Bordeaux Métropole.

Par délibération N° 2018-676 du 30 novembre 2018, le Conseil de Bordeaux Métropole a déclaré que le projet d'aménagement économique des Cinq Chemins sur la commune du Haillan est d'intérêt général.

L'arrêté N°2018/12/04-114 portant autorisation unique relative à l'aménagement du site des Cinq Chemins a été délivré le 18 décembre 2018. Il tient lieu d'autorisation au titre de l'article 214-3 du code de l'environnement et de dérogation aux interdictions d'atteinte aux espèces protégées au titre du 4° de l'article L411-2 du code de l'environnement.

Suite à l'abandon du principal site de compensation pressenti, un porter-à-connaissance proposant de nouveaux sites de compensation a été élaboré fin 2019 et transmis au Préfet le 10/01/2020. Cela a conduit à la délivrance de l'arrêté préfectoral complémentaire n°2020/01/23-008 le 12/02/2020, autorisant le démarrage des travaux et de la commercialisation d'une partie de l'opération, à hauteur de la compensation validée.

Les recherches pour la localisation de la totalité des surfaces de compensation ont donné lieu à un nouveau porter-à-connaissance début 2021, qui devrait conduire à un arrêté permettant de finaliser l'opération d'aménagement.

- **Permis d'aménager**

A la suite du permis d'aménager déposé le 7 septembre 2017, délivré le 14 décembre 2017 et retiré suite au contrôle de légalité en février 2018, Bordeaux Métropole a déposé le 8 août 2018 une demande de permis d'aménager, accompagné de son étude d'impact requise au titre de la rubrique 39 de la nomenclature des études d'impact (travaux, constructions et opérations d'aménagement).

Par arrêté municipal du 10 décembre 2018, Madame le Maire de la commune du Haillan a prescrit l'ouverture de l'enquête publique au titre du permis d'aménager pour le lotissement à vocation économique des Cinq Chemins.

L'enquête publique s'est déroulée du 3 janvier au 4 février 2019. A l'issue de celle-ci, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable sans réserve ni prescription à la demande de permis d'aménager.

Par délibération N° 2019-188 du 26 avril 2019, le Conseil de Bordeaux Métropole a déclaré que le projet d'aménagement économique dit « 5 Chemins » sur la commune du Haillan est d'intérêt général.

Le permis d'aménager a été délivré le 29 avril 2019.

A la demande de La Fab du 12 février 2020, le permis d'aménager a été transféré à La Fab par arrêté délivré par le Maire le 23 mars 2020.

- **Concession d'aménagement**

Par délibération n° 2017-768 du 22 décembre 2017, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé :

- La réalisation de l'opération d'aménagement économique des Cinq Chemins
- le traité de concession confiant la conduite de l'opération à La Fab
- la délégation de l'exercice du droit de préemption à La Fab dans le périmètre de l'opération
- la délégation de l'exercice du droit d'expropriation à La Fab dans le périmètre de l'opération

Le traité de concession « Le Haillan Cinq Chemins » signé le 20 février 2018 a été notifié à l'aménageur par courrier reçu le 19 mars 2018, pour une durée de 6 ans.

Par délibération n° 2019-658 du 29 novembre 2019, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé :

- le Compte-Rendu Financier et d'Activités 2018 ;

l'avenant n° 1 au traité de concession. Cet avenant a été signé le 23 décembre 2019.

Par délibération n° 2020-420 du 27 novembre 2020, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé :

- le Compte-Rendu Financier et d'Activités 2019.

Par délibération n° 2021-615 du 25 novembre 2021, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé :

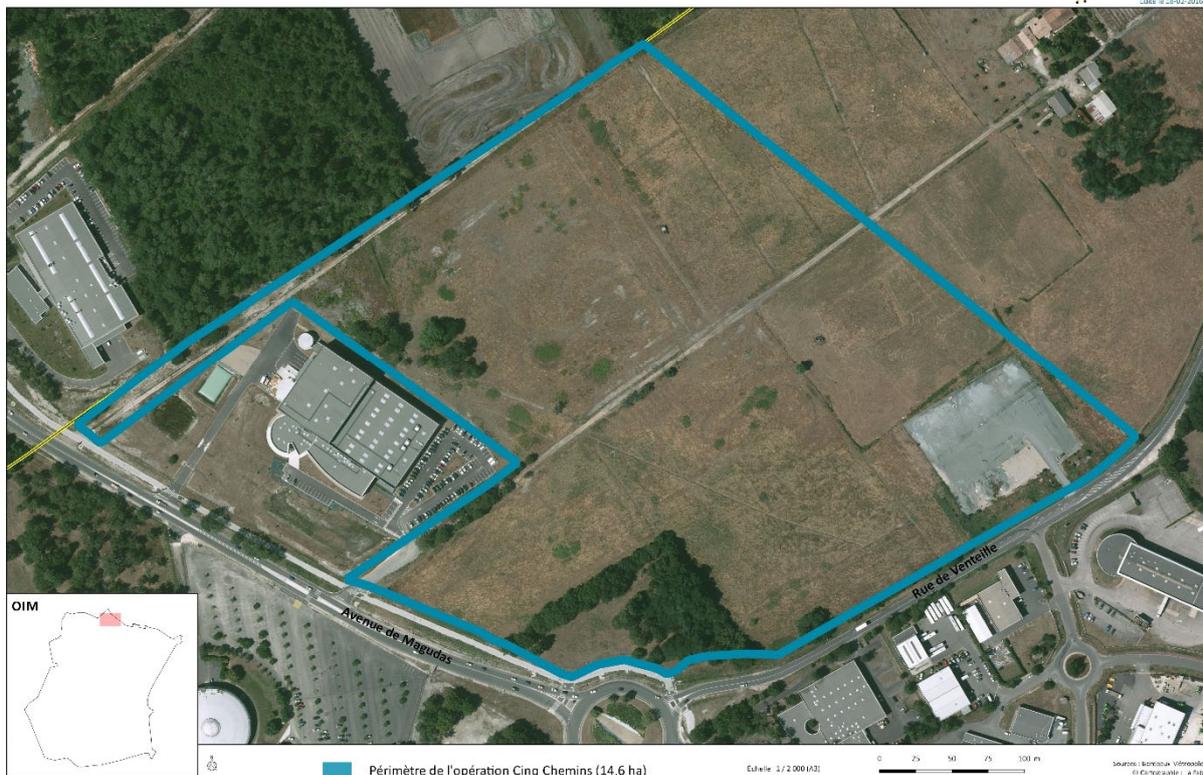
- le Compte-Rendu Financier et d'Activités 2020.

- **Foncier**

Par délibération n°2018-530 du 28 septembre 2018, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé la cession des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération des Cinq Chemins à la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole. Afin de tenir compte du déclassement d'une emprise de domaine public intégrée au périmètre de l'opération, une nouvelle délibération a été prise le 14/02/2020 (délibération n°2020-109).

1.3 Périmètre de la concession d'aménagement

Le Haillan Cinq Chemins
Vue aérienne de l'opération Cinq Chemins



1.4 Programme prévisionnel de constructions

Le découpage foncier prévoit une diversité de parcelles cessibles : grandes emprises au nord-ouest (macro-lot 4), et de plus petites surfaces pour les autres lots (macro-lots 1, 2 et 3), avec un découpage adaptable selon la demande, pour un total pouvant aller jusqu'à 50.000 m² de SDP.

La répartition prévisionnelle par typologie de produit est la suivante (Cf. traité de concession) :

% par produits	%	Surface terrain cessible (m ²)
Activités PME/PMI 30/70 Vitrine	27%	27 668
Activités PME/PMI compte propre + locaux activités 80/20	28%	29 056
Grandes emprises fond de site	45%	46 497
Total		103 220



1.5 Programme prévisionnel des travaux

a) Les équipements propres du lotissement sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur

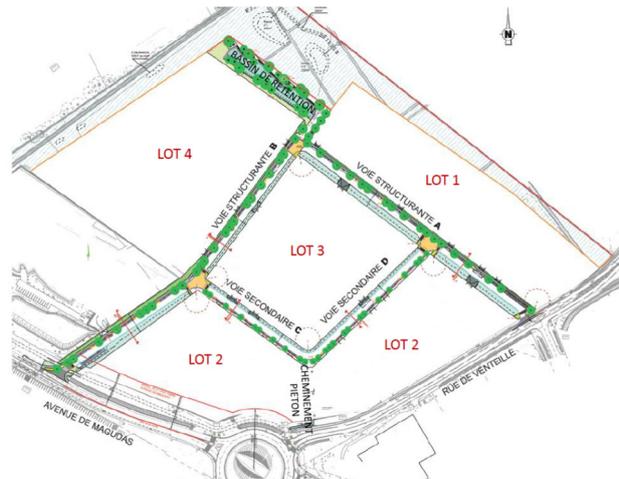
L'aménagement du lotissement d'activités comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération.

Afin de viabiliser ces terrains d'environ 14 hectares, le projet d'aménagement des Cinq Chemins consiste en la création de deux accès motorisés : un depuis l'avenue de Magudas, et le second depuis la rue de Venteille, et d'une desserte des parcelles réalisée avec un bouclage interne des voies. L'aménagement de ces voies, intégrant une zone 30 et des dispositifs favorables aux piétons (trottoirs, raccourci, etc.) assurera une circulation apaisée au sein du lotissement.

L'ensemble sera structuré par le paysage avec la conservation de boisements présents sur le site et la plantation d'arbres de 1ère grandeur sur les voies principales et plus petits sur les voies secondaires ainsi qu'autour du bassin, pour une intégration de la zone économique dans son territoire.

Les équipements propres à réaliser sont les suivants :

- Rue Madeleine Bres = voie A et voie B
- Rue Anita Conti = voie C et voie D
- Cheminement piéton
- Bassin de rétention



b) Réalisation des travaux de mise en œuvre des mesures compensatoires

Suite à l'abandon des sites de compensation identifiés dans le traité de concession (propriété privée au nord de Cinq Chemins et site de Meycat propriété Bordeaux Métropole), de nouveaux sites de compensation ont été identifiés et validés par les services de l'Etat via l'arrêté préfectoral complémentaire n°2020/01/23-008 du 12/02/2020 :

- Site de Lignan, Saint-Médard-en-Jalles, propriété de la CDC Biodiversité, pour une compensation zone humide de 3,6 ha
- Site de Mauvesin, Saint-Médard-en-Jalles, propriété de Bordeaux Métropole, pour une compensation zone humide de 2 ha
- Site de Cinq Chemins et abords immédiats, Le Haillan, propriété de Bordeaux Métropole, pour une compensation biodiversité Crapaud Calamite et Lotier à gousse étroite de 1 ha

Sur ces zones de compensation, la Fab réalisera ou fera réaliser les travaux d'aménagement, d'entretien et de suivi qui sont prescrits dans le plan de gestion environnemental et qui ont été validés par les services de l'Etat.

Début 2021, La Fab, en collaboration avec Bordeaux Métropole, a proposé le site Les Berles, propriété de Bordeaux Métropole au Haillan, comme site de compensation complémentaire. Il a été validé par les services de l'Etat via l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2021 et permettra de réaliser la compensation restante :

- 1 ha de zones humides, soit 15% de la dette compensatoire zones humides,
- 1 ha de la dette compensatoire type « fourrés » à destination des amphibiens, passereaux et reptiles, soit 50% du besoin,
- 1 ha de la dette compensatoire type « pelouse siliceuse » à destination du lotier et du crapaud calamite, soit 50% du besoin.

c) Programme des équipements à la charge du concédant

Bordeaux Métropole a réalisé l'aménagement de la piste cyclable de la rue de Venteille en 2019.

Elle se chargera des études de jalonnement et de la fourniture et mise en place des panneaux directionnels indiquant le parc d'activités des Cinq Chemins en 2021.

2. Actions menées au 31 décembre 2021

A noter que l'année 2021 a été marquée par la crise sanitaire mondiale liée au COVID-19 qui a perturbé le planning de l'opération des Cinq Chemins.

2.1 Procédures administratives

Le 24 février 2021, est délibérée en conseil municipal de la ville du Haillan l'autorisation pour la dénomination des voies nouvelles desservant le lotissement « Les Cinq Chemins » : Rue Madeleine Brès, tenant rue de Venteille, aboutissant avenue Magudas, et Rue Anita Conti, tenant et aboutissant rue Madeleine Brès.

Dans le cadre des recherches pour la localisation de la totalité des surfaces de compensation, un nouveau porter-à-connaissance a été élaboré par La Fab fin 2020 et transmis aux services de l'Etat par Bordeaux Métropole début 2021. Cela a conduit à la délivrance de l'arrêté préfectoral complémentaire n°2021/06/18-094 le 16/07/2021, autorisant les travaux et la commercialisation de l'ensemble de l'opération. Un comité de pilotage pour le suivi des mesures compensatoires environnementales a été organisé le 18 octobre 2021 en présence des services de l'Etat. A cette occasion, la DREAL a exigé des modifications de la palette végétale des espaces publics.

2.2 Etudes

a) Architecte Urbaniste Paysagiste

En 2021, se sont poursuivies les missions de l'accord-cadre de maîtrise d'œuvre concernant :

- Eléments de prescription à intégrer aux cahiers des charges de cession ou de consultation opérateurs d'un lot ou (macro-lot) comprenant les actualisations nécessaires pour tenir compte de l'évolution du découpage en fonction des besoins des preneurs, et des prescriptions de la DREAL en ce qui concerne la palette végétale du projet ;
- Accompagnement des projets immobiliers des premiers lots commercialisés.

b) Etudes environnementales et élaboration du plan de gestion environnemental

- *Opération d'aménagement des Cinq Chemins*

En 2021, un écologue a été missionné pour suivre les travaux d'aménagement du parc d'activités.

- *Sites de compensation*

En 2021, le suivi de la compensation a été assuré sur les sites de compensation où les travaux ont été réalisés : Mauvesin (Eten) et Lignan (CDC Biodiversité)

Pour faire suite à l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2021 validant le site des Berles comme troisième site de compensation pour l'opération d'aménagement des Cinq Chemins, La Fab a mis en place l'ingénierie nécessaire à la mise en œuvre du plan de gestion à partir de 2021. La compensation environnementale sur site sera mise en œuvre en parallèle des travaux d'aménagement des Cinq Chemins.

2.3 Acquisitions foncières

Après avoir signé une promesse unilatérale d'achat des terrains appartenant à Bordeaux Métropole nécessaires à l'opération et versé une avance de 40% du prix à Bordeaux Métropole en 2020, La Fab a signé l'acte définitif de vente le 8 avril 2021. La Fab a versé le solde du montant des acquisitions à Bordeaux Métropole (soit 60%) et a réglé les frais de notaire correspondants.

En 2021, des missions de levé topographique, de piquetage et de plan de nivellement ont été confiés aux géomètres de Magéo.

2.4 Réalisation du programme des équipements : maîtrise d'œuvre et travaux sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur

a) Missions de maîtrise d'œuvre

Pour l'aménagement du futur parc d'activités des Cinq Chemins, les missions de maîtrise d'œuvre correspondant à la consultation marché et au suivi de la phase chantier ont été enclenchées en 2020 (ACT – VISA - DET). Elles sont assurées par Artélia et Gastel Paysage.

Pour le site de compensation Mauvesin, c'est Eten Environnement qui est chargé de la maîtrise d'œuvre.

b) Travaux

- *Travaux d'aménagement du parc d'activités des Cinq Chemins*

Démarrés en octobre 2020, les travaux d'aménagement de la zone d'activité se sont poursuivis en 2021 pour Eiffage Route SO et ses sous-traitants (Sopega, Alinea, BDP, Eiffage Energie, LTP Génie Civil et Gabions, Parallèle 45) en charge du lot 1 (VRD). Les travaux du lot 2 (Paysage et mobilier urbain) ont démarré pour l'entreprise Antoine Espaces Verts. Les travaux s'achèveront en 2022 avec un retard correspondant principalement aux intempéries et à la crise sanitaire. Les délais d'exécution ont été modifiés compte tenu de la prise en compte de travaux complémentaires liés à des demandes de la part des concessionnaires et futurs gestionnaires. Un avenant pour la réalisation de ces travaux complémentaires en plus-value a été signé en novembre 2021. Le montant total engagé pour les travaux reste conforme à l'enveloppe prévue dans le contrat de concession.

- *Travaux de compensation environnementale*

En 2021, se poursuivent les travaux sur les sites de Mauvesin et Lignan démarrés fin 2020. De plus, les travaux de compensation sur le site des Berles ont démarré fin 2021 pour s'achever courant 2022. Le démarrage des travaux sur le site des Berles a été retardé du fait de la présence de gens du voyage à proximité du site, laissant craindre une occupation du site.

2.5 Réalisation du programme des équipements publics : maîtrise d'œuvre et travaux hors maîtrise d'ouvrage de l'aménageur

La Direction de la Signalisation de Bordeaux Métropole a réalisé les études de jalonnement dans la perspective de la mise en place des panneaux de signalisation.

2.6 Commercialisation des terrains : cessions foncières

En 2021, quatre contrats de réservation ont été signés pour les lots C1, C2, F (macro-lot 1) et HI (macro-lot 2).

Les réunions d'échange entre Bordeaux Métropole, la ville du Haillan et La Fab sur l'avancement de la commercialisation se poursuivent sur une fréquence de toutes les 6 à 8 semaines.

2.7 Accompagnement des projets immobiliers

En 2021 se sont tenus les ateliers de projet aboutissant au dépôt de quatre permis en construire en fin d'année pour les lots C1, C2, F (macro-lot 1) et HI (macro-lot 2).

2.8 Communication / information

Le panneau de commercialisation endommagé été réimprimé et réinstallé par MIPP.

3. Actions à mener en 2022

3.1 Procédures administratives

Une demande de permis modificatif sera déposé auprès des services de la ville du Haillan en 2022. Il concernera la mise à jour du permis d'aménager suivant les travaux réalisés : mise à jour de la solution de gestion des eaux pluviales, modifications liées aux demandes des concessionnaires et élargissement de la structure de voirie des entrées de lot à la demande de certains preneurs.

Une déclaration préalable sera également déposée en 2022 concernant les clôtures mises en oeuvre pour protéger la zone d'évitement.

La remise des ouvrages desservant le parc d'activités des Cinq Chemins à Bordeaux Métropole et aux concessionnaires ainsi que l'ouverture au public des voiries devrait avoir lieu en 2022.

3.2 Etudes

a) Architecte Urbaniste Paysagiste

En 2022, il y aura une reprise d'études pour les prestations suivantes :

- Actualisation du Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères Techniques et Environnementales suivant les prescriptions de la DREAL concernant la palette végétale du projet ;
- Actualisation des fiches de lots pour tenir compte de l'évolution du découpage des lots en fonction des besoins des preneurs ;
- Mise au point du permis d'aménager modificatif ;
- Déclaration préalable (clôtures pour zone d'évitement)
- Reprises liées aux demandes des concessionnaires.

b) Etudes environnementales et élaboration du plan de gestion environnemental

En 2022, le suivi de la compensation se poursuivra sur les trois sites de compensation et sera assuré par Eten pour le site de Mauvesin, par CDC Biodiversité sur le site de Lignan et par Nymphalis pour le site des Berles et la zone d'évitement de Cinq Chemins (rapport annuel)

3.3 Acquisitions foncières

Sans objet hormis les actions de gestion des terrains acquis à prévoir (fauche, nettoyage, sécurisation etc.)

3.4 Réalisation du programme des équipements publics

- *Travaux d'aménagement du futur parc d'activités des Cinq Chemins*

Les travaux d'aménagement (lot 1 VRD par Eiffage et lot 2 Paysage / mobilier urbain par Antoine Espace Vert) seront poursuivis et finalisés en 2022. Un avenant au marché du lot 2 Paysage et Mobilier Urbain est à prévoir pour intégrer la modification de la palette végétale exigée par la DREAL.

Les travaux de raccordement des concessionnaires dont Enedis seront également réalisés en 2022.

La mission de maîtrise d'œuvre pour le suivi des travaux sera poursuivie par Artelia et Gastel Paysages.

- **Travaux de compensation environnementale**

En 2022, il sera prévu la transplantation des graines de lotier sur le site de l'opération d'aménagement des Cinq Chemins.

En 2022, la CDC Biodiversité assurera les travaux de gestion durable et d'entretien annuel sur le site de compensation dit Lignan. De même, l'entreprise Montieux assurera les travaux d'entretien annuel qui concernent le site de Mauvesin.

En 2022, se poursuivront les travaux sur le site des Berles.

- **Travaux hors maîtrise d'ouvrage de l'aménageur**

La Direction de la Signalisation de Bordeaux Métropole assurera la mise en place des panneaux de signalisation.

3.5 Commercialisation des terrains : cessions foncières

La commercialisation se poursuivra en 2022 et aboutira dans le courant de l'année aux 1ères cessions de terrains (lots C1, C2, F et HI).

Les échanges avec Bordeaux Métropole et la Ville du Haillan sur la stratégie de commercialisation et sur l'avancement des négociations avec les prospects se dérouleront régulièrement tout au long de l'année.

3.6 Accompagnement des projets immobiliers

Les ateliers de projet se poursuivront pour les lots C1, C2 dans la phase DCE/EXE tout au long de l'année 2022. D'autres ateliers de projet auront lieu pour mettre au point les PC des lots sur lesquels un contrat de réservation a été signé.

Une consultation pour la réalisation de locaux d'activité pour artisans sera lancée au premier trimestre 2022 sur le lot G.

3.7 Communication / information

Des actions de communication type inauguration de la zone pourraient être envisagées fin 2022.

4. Analyse financière

4.1 Etat des dépenses et des recettes réglées au cours de l'année 2021

Les dépenses pour l'année 2021 correspondent à :

ETUDES GENERALES

- Elaboration des documents de prescriptions et accompagnement des projets immobiliers des premiers lots commercialisés ;
- Plan de gestion des sites de compensation par l'écologue Nymphalis.

Le poste études représente 30 658 € TTC.

FONCIER

- Acquisition des terrains Bordeaux Métropole nécessaire à la réalisation de l'opération d'aménagement des Cinq Chemins ;
- Missions de géomètres.

Le poste foncier représente 1 138 334 € TTC.

FRAIS d'AMENAGEMENT

- Les missions de maîtrise d'œuvre de suivi des travaux par Artélia et Gastel Paysages
- Les travaux d'aménagement de la zone d'activités, correspondant au lot 1 (terrassement et VRD) par Eiffage Route Sud Ouest et ses sous-traitants, et au lot 2 (Paysage et Mobilier urbain) par Antoine Espaces Verts
- Les travaux sur les sites de compensation
- Les missions de maîtrise d'œuvre pour le suivi des travaux sur le site de compensation Mauvesin par Eten Environnement

Le poste frais d'aménagement représente 3 124 808 € TTC.

HONORAIRES CONCESSION : Rémunération forfaitaire d'un montant de 120 000 € TTC.

FRAIS DIVERS :

Le poste frais divers correspond à :

- La consignation à la Caisse des dépôts pour permettre la commercialisation des lots sans attendre l'achèvement des travaux pour un montant de 2 380 360,
- Les missions de communication correspondant à la pose de panneaux sur site par MIPP pour un montant de 1 603 € TTC et les autres frais divers représentent un montant de 1 310 €.

Ces dépenses s'élèvent à un montant global de 6 797 073 € TTC.

Les recettes sur l'année 2021 s'élèvent à un montant global de 26 829 € TTC et correspondent aux dépôts de garantie versés par les réservataires des lots C1, C2, F et HI, et aux produits liés à la rémunération du compte.

4.2 Prévisions des dépenses et des recettes en 2022

Les dépenses prévisionnelles pour l'année 2022 correspondent à :

ETUDES GENERALES

- Actualisation des documents de prescriptions et poursuite des ateliers d'accompagnement des projets immobiliers ; reprises des études pour l'élaboration du permis d'aménagement modificatif et la prise en compte des demandes concessionnaires ;
- Etudes environnementales : suivi des travaux et de la mise en œuvre des mesures de compensation in-situ et ex-situ ;

Le poste études représente prévisionnellement 90 079 € TTC.

FONCIER

- Frais annexes : géomètre (bornage), mise à jour du plan topographique le cas échéant ;

- Frais de gestion des biens.

Le poste foncier représente prévisionnellement 74 855 € TTC.

TRAVAUX INFRASTRUCTURES ET HONORAIRES TECHNIQUES

- Poursuite des travaux d'aménagement du parc d'activités des Cinq Chemins, y compris le suivi environnementale ;
- Compensation environnementale : poursuite des travaux de gestion et du suivi environnemental des sites de Lignan et de Mauvesin ; poursuite des travaux sur le site de compensation Les Berles.

Le poste travaux représente prévisionnellement 1 204 798 € TTC.

HONORAIRES CONCESSION : Rémunération forfaitaire de 100 000 € TTC.

FRAIS DE COMMUNICATION : Le poste frais de communication représente prévisionnellement 27 000 € TTC

FRAIS DIVERS : Le poste frais divers correspondent à la récupération de la consignation (pour un montant de – 2 273 669 €)

ACTUALISATION s'élève à 204 000 € TTC

Le poste de TVA s'élève à - 357 203 €

Ces dépenses s'élèvent prévisionnellement à – 930 140 € TTC.

Les recettes prévisionnelles pour l'année 2022 correspondent à :

CESSIONS DE CHARGES FONCIERES de terrain des premiers réservataires pour un montant de 4 114 665 € TTC

AUTRES RECETTES s'élèvent à – 25 422 € et correspondent au remboursement des dépôts de garantie des premiers réservataires.

4.3 Participation du concédant

L'opération prévoit un boni de liquidation qui sera reversé à la liquidation de l'opération. Il s'élève à un montant de 112 064 €.

4.4 Trésorerie et mise en œuvre de la convention d'avance de trésorerie

Au 31 décembre 2021, la trésorerie présente un solde négatif de 2 104 931 € TTC et au 31 décembre 2022 un solde prévisionnel positif de 2 914 453 € TTC.

Conformément à l'article 15.7 du traité de concession, le concessionnaire gère distinctement la trésorerie de l'opération au mieux de l'intérêt de l'opération en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires entre les différentes opérations concédées par la Métropole. A compter de 2019, le concessionnaire a mis en place un compte bancaire unique à l'ensemble des opérations. Le besoin de trésorerie de l'opération de 2020 est couvert par les excédents de certaines opérations concédées. L'excédent de trésorerie 2021 couvrira les besoins éventuels de certaines opérations concédées.

Conformément au recalage des besoins de trésorerie intervenu en 2018, le concédant a versé une avance de 1 200 000 € en 2018. Courant 2019, un avenant à la convention d'avance a modifié l'échéancier de mobilisation et de remboursement de l'avance initialement prévue. L'avance appelée en 2020 a été versée le 15/02/21 pour un montant de 5 500 000 €.

Aucun emprunt bancaire n'est prévu à ce jour.

4.5 Evolution du bilan prévisionnel – commentaires des principaux écarts

Conformément au tableau en annexe 5, les principaux écarts sur le montant des dépenses sont justifiés par :

ETUDES GENERALES

- Etudes de maîtrise d'œuvre : + 28 235 € HT correspondant à la reprise d'études suivant les nouvelles prescriptions de la DREAL (palette végétale), l'avancement de la commercialisation (mise à jour du découpage des lots) ; à l'ingénierie nécessaire pour les consultations complémentaires à venir ;
- Etudes environnementales : - 15 000 € HT sur le plan de gestion pollution des sols, les analyses en phase travaux ayant révélées une pollution moindre que celle envisagée sur les secteurs terrassés.

FRAIS D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES SOLS

- - 11 828 € HT correspondant à l'ajustement au montant consommé en frais de notaire.

Le bilan prévisionnel demeure donc à l'équilibre en 2021 et n'a pas d'impact sur le montant de la participation du concédant.

Annexes

Annexe 1. Bilan consolidé

Annexe 2a. Bilan prévisionnel actualisé

Annexe 2b. Bilan prévisionnel état d'avancement

Annexe 2c. Bilan prévisionnel actualisé échelonné

Annexe 3. Tableau acquisition cession

Annexe 4a. Programme Global de Construction (PGC) Actualisé

Annexe 4b. PGC Etat d'avancement

Annexe 4c. PGC échelonné dans le temps

Annexe 5. Bilan comparé avec commentaires

Annexe 6. Suivi factures

Annexe 7. Suivi des heures d'insertion