



Les Taillades
Parc d'activités
BEL AIR

COMPTE RENDU ANNUEL
À LA COLLECTIVITÉ
ET BILAN DE CLOTURE
DEFINITIF



SOCIETE ANONYME D'ÉCONOMIE MIXTE
CITADIS
AU CAPITAL DE 10.000.000 €EUROS
SIEGE SOCIAL : HOTEL DU DEPARTEMENT
AVIGNON
Rcs : B 602 620 304

En application de l'article L.1523-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, CITADIS présente le compte-rendu annuel de l'opération d'aménagement de la zone d'activités de « Bel-Air » aux Taillades. Celui-ci vaut arrêté des comptes prévu à l'article 23.2 du traité de concession.

I- Présentation générale de l'opération

La Communauté d'agglomération a confié à CITADIS par concession d'aménagement signée le 3 Février 2012 pour une durée de 4 ans, la réalisation de la zone d'activités de Bel-Air sur le territoire de la Commune des Taillades.

Par avenants approuvés par le Conseil Communautaire sa durée a été prolongée jusqu'au 3 Août 2023. L'opération est donc terminée et le rapport suivant vaut arrêté des comptes.

Les objectifs de l'opération

Face à la pénurie de terrains disponibles pour l'accueil d'activités de type PME/PMI, artisanat, services, la Communauté d'agglomération compétente en matière de développement économique a décidé d'aménager une zone d'activités d'environ 4,5 ha sur la Commune des Taillades.

L'objectif de l'opération est de développer l'offre de terrains constructibles pour favoriser l'implantation d'entreprises, tout en respectant les principes d'aménagement et de développement durable et notamment ceux définis dans la charte des parcs d'activités élaborée par le Conseil Départemental de Vaucluse.

Les paramètres administratifs de l'opération

Les missions confiées à l'aménageur sont les suivantes :

- Procéder aux acquisitions foncières,
- Mettre en œuvre les procédures réglementaires nécessaires à la réalisation de l'opération (modification du PLU, permis d'aménager, dossiers au titre du Code de l'Environnement),
- Assurer tous les aspects technique, administratif et financier de l'opération, du choix du maître d'œuvre jusqu'à la fin de la garantie de parfait achèvement,
- Mettre en place les financements correspondants,
- Commercialiser les lots à bâtir.

Le programme

Située en bordure de la RD2, l'opération s'étend sur une superficie d'environ 4,5 hectares et est désormais accessible via un carrefour giratoire qui a été réalisé par le Conseil Départemental.

La voie centrale permet la desserte de lots à bâtir destinés à l'implantation d'activités de type PME-PMI, artisanat et services.

Le suivi des CRAC

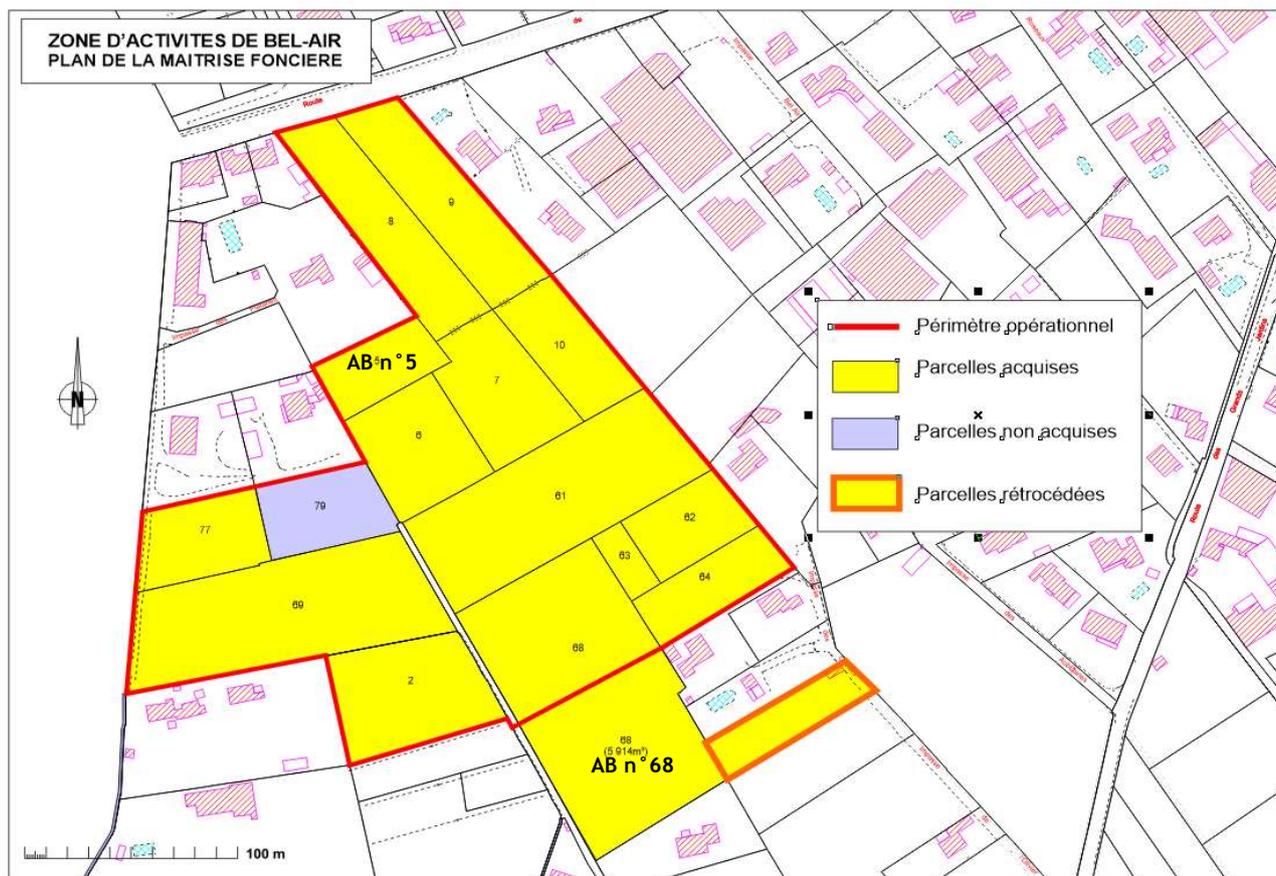
La Concession d'aménagement a été signée le 3 Février 2012 suite à la délibération du Conseil Communautaire du 17 Novembre 2011.

ETAPE	DATE D'ARRETE	APPROBATION
CRAC 2012/2013	Arrêté au 31/07/2013	Délibéré le 30 Septembre 2013
CRAC 2013/2014	Arrêté au 31/07/2014	Délibéré le 18 Décembre 2014
CRAC 2014/2015	Arrêté au 30/09/2015	Délibéré le 30 Novembre 2015
CRAC 2015/2016	Arrêté au 30/09/2016	Délibéré le 1 Décembre 2016
CRAC 2016/2017	Arrêté au 30/09/2017	Délibéré le 14 Décembre 2017
CRAC 2017/2018	Arrêté au 30/09/2018	Délibéré le 5 Décembre 2018
CRAC 2018/2019	Arrêté au 30/09/2019	Délibéré le 12 Décembre 2019
CRAC 2019/2020	Arrêté au 30/09/2020	Délibéré le 10 Décembre 2020
CRAC 2020/2021	Arrêté au 30/09/2021	Délibéré le 9 Décembre 2021
CRAC 2021/2022	Arrêté au 30/09/2022	Délibéré le 13 Avril 2023

II - Avancement de l'opération

La mission foncière

Les acquisitions foncières réalisées jusqu'en septembre 2013 ont permis d'engager la phase opérationnelle du projet.



Les négociations engagées au démarrage de l'opération avec les propriétaires de la parcelle AB n° 5 n'avaient pas permis d'aboutir à l'acquisition de celle-ci. En 2016, les propriétaires ont finalement accepté de céder leur terrain ce qui a permis de l'intégrer dans le parc d'activités après modification du PLU et réalisation des travaux complémentaires de desserte. La parcelle AB n° 68 dont une partie est située en dehors de la zone d'activités a été acquise en totalité.

Les études opérationnelles et les autorisations administratives

Les études opérationnelles menées en lien avec la Commune des Taillades ont permis la mise en œuvre des procédures suivantes :

- **La Modification du POS des Taillades** approuvée par délibération du Conseil Municipal du 19 Décembre 2013 afin d'ouvrir à l'urbanisation les terrains concernés et de définir les règles d'urbanisme applicables,
- **La Déclaration au titre du Code de l'Environnement** (« Dossier Loi sur l'Eau ») dont le récépissé a été délivré le 3 Juillet 2014 par la Direction Départementales des Territoires.
- **Le Permis d'Aménager** qui a été délivré le 17 Octobre 2014.

Plan du parc d'activités (extrait du dossier de permis d'aménager)



La réalisation des travaux de viabilisation des lots

La totalité des travaux de viabilisation des lots a été réalisée, y compris les travaux de finition initialement différés, ce qui a permis d'engager la phase de commercialisation des lots.

Le Conseil Départemental a réalisé les travaux du giratoire en concertation avec ceux de la zone d'activités permettant ainsi une desserte sécurisée du lotissement.

Enfin, la Commune des Taillades a mis en place un collecteur d'eaux usées le long de l'Impasse des Platanes afin de raccorder au réseau d'assainissement collectif les constructions existantes à l'Ouest du périmètre opérationnel. Le rejet de ce collecteur s'effectue dans la station de relevage implantée dans la zone d'activités.

Dans le cadre de la commercialisation des lots, il est apparu que la parcelle AB n°5 acquise dans un second temps ne pouvait pas être rattachée au lot voisin car la surface de celui-ci devenait alors trop importante pour répondre aux demandes des prospects. Les travaux de viabilisation de cette parcelle ont donc été réalisés en 2021 afin de pouvoir disposer d'un lot complémentaire à céder.



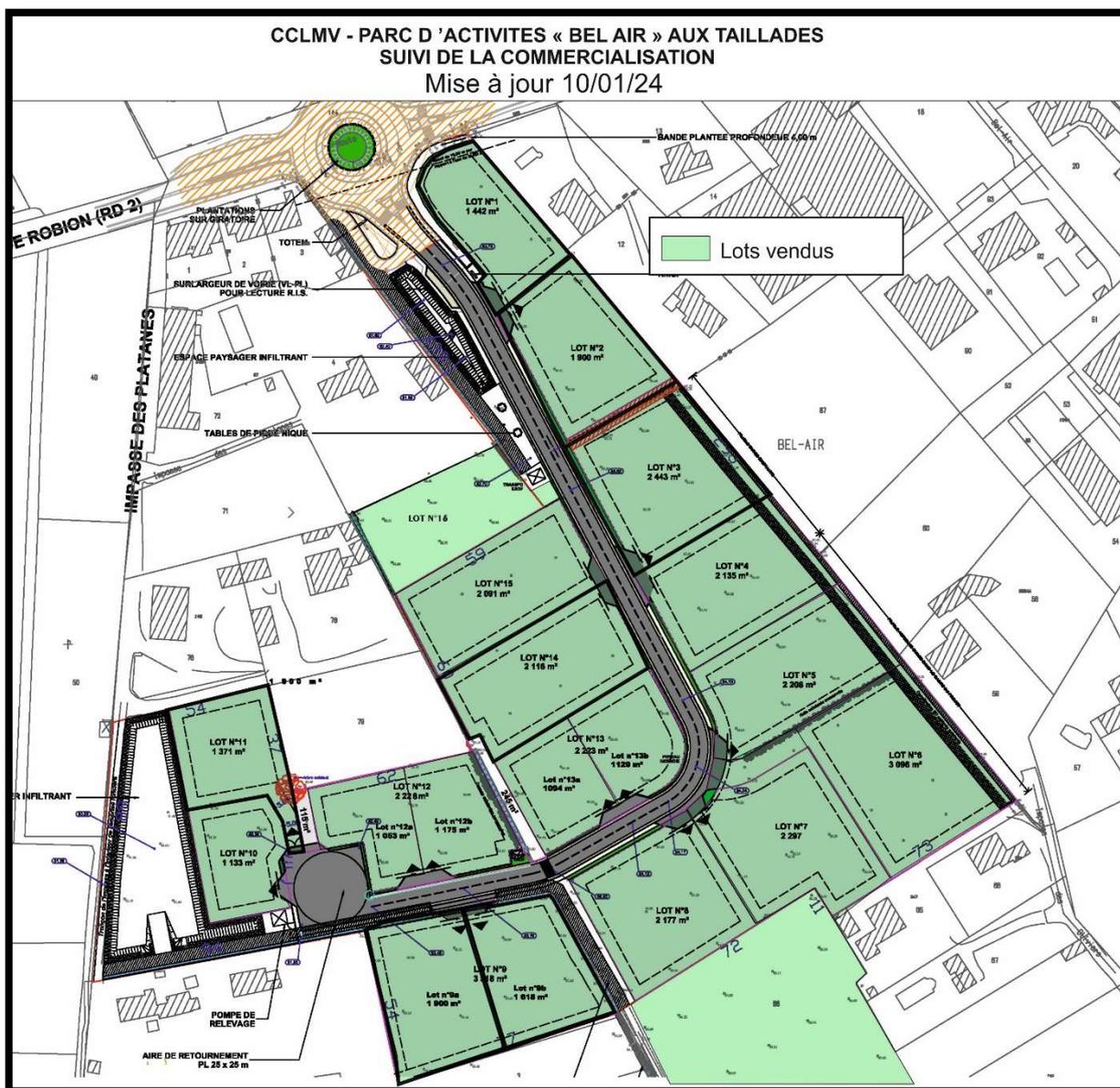
La commercialisation des lots

La zone comprend désormais 19 lots à bâtir. La demande de terrains à vocation d'activités s'est avérée assez faible dans ce secteur depuis le lancement de l'opération mais la commercialisation des lots s'est peu à peu concrétisée.

A ce jour, tous les actes de vente ont été signés, après validation des candidatures par la Communauté.

L'emprise foncière complémentaire acquise au sud du périmètre opérationnel a fait l'objet d'une modification de PLU et a également été cédée.

Ainsi, le parc d'activités de Bel Air est désormais entièrement commercialisé.



Cas particulier de la cession du LOT 15 :

Lors de la signature de l'acte de vente du lot, une clause séquestre d'un montant de 20 000 € a été inscrite dans l'acte pour garantir la bonne exécution de travaux prévus dans la promesse de vente et non réalisés au jour de l'acte.

Le projet d'acte de vente n'ayant pas été transmis à CITADIS préalablement au rendez-vous de signature, cette clause séquestre n'a pas été validée par CITADIS ni dans son contenu ni dans son montant.

Aussi, CITADIS demandera au notaire rédacteur de l'acte de mettre en jeu sa garantie professionnelle pour la couvrir de la somme de 20 000 €, à laquelle elle n'a pas consenti.

Clôture Foncière

L'acte notarié de cession à la Communauté d'Agglomération des voiries et espaces communs de la zone d'activités est en cours de préparation et sera signé au cours de l'année 2024.

Les emprises foncières correspondant au giratoire réalisé par le Conseil Départemental lui ont été rétrocédées par acte administratif du 12 juin 2023.

III - Le bilan financier définitif

Subventions

Le parc d'activités de Bel Air s'est inscrit dans le cadre de la démarche de qualité environnementale « Ecoparc Vaucluse » développée par le Conseil Départemental. Après évaluation du projet vis-à-vis des critères de la charte de qualité des zones d'activités, le Département a transmis en Juin 2016 une convention de mise en œuvre avec une proposition de participation financière dont le montant est fixé à 20 000€/hectare.

A la demande du Département, cette démarche a évolué dans le cadre de la labellisation « Parc+ » développée par l'Agence Régionale de la Biodiversité et de l'Environnement. A la suite d'une évaluation réalisée sur site le 23 Juillet 2020 par le jury du label « Parc+ », l'ARBE s'est prononcé en faveur de la labellisation « Parc engagé » le 24 Novembre 2020. **En 2023, la zone d'activités de Bel Air a obtenu le label « Parc+ Niveau 1 ».**

Les subventions octroyées par le Conseil Départemental dans le cadre de cette labellisation ont pu être perçues par la Communauté d'Agglomération et reversées à l'aménageur sous la forme d'une participation complémentaire au coût de l'opération.

Bilan de l'opération

Le bilan financier prévisionnel arrêté au 30 septembre 2022 prévoyait un montant de recettes de 3 488 436 € HT.

Le bilan financier définitif comptabilise un montant de recettes de à 3 520 847 € HT, soit une augmentation de 32 411 € HT (cessions de terrains et produits divers : refacturations de travaux).

Les charges constatées et provisions définitives s'élèvent à 3 296 695 € HT.

En conséquence, **le bilan de l'opération définitif fait apparaître un boni de 224 152 €** dont :

- 112 076 € à verser à la communauté d'agglomération
- 112 076 € revenant à l'aménageur.

Avancement financier au 31 mai 2024

Au 31 mai 2024, les dépenses effectuées depuis la signature de la concession s'élèvent à 3 283 023 € HT.

En 2023 ces dépenses se sont élevées à 55 134 € HT et depuis le début 2024 à 19 443 € HT. Sur ces périodes, elles correspondent principalement aux soldes des marchés et commandes et aux rémunérations de commercialisation prévues à la concession d'aménagement.

Au 31 décembre 2024, les recettes encaissées depuis la signature de la concession s'élèvent à 3 500 832 € HT dont 3 140 317 € HT de cessions foncières.

En 2023, les recettes se sont élevées à 1 113 796 € HT et depuis le début 2024 à 219 934 € HT. Sur ces périodes, il s'agissait de recettes de cessions pour 1 066 236 € HT, du paiement de la participation contre remise des ouvrages réalisés dans la concession pour 262 000 € HT, et de produits divers pour 5 494 € HT

L'aménageur a remboursé l'avance de 175 200 € versée par la collectivité en début d'opération au cours de l'année 2023.

Ainsi la trésorerie de l'opération au 31/12/2023 était de 17 317 €. Elle était de 217 808 € au 31/05/2024.

Mouvements financiers prévus au bilan de clôture et restant à réaliser

Les dépenses et recettes restant à faire sont les suivantes :

Dépenses HT restant à faire :

- Provision pour impôts et taxes : 500 €
- Rémunération de commercialisation : 455 €
- Rémunération opérationnelle et de clôture prévue au contrat de concession : : 12 717 €
- Boni à verser à la CA LMV : 112 076 €
- Boni à verser à l'aménageur : 112 076 €

Recettes HT restant à percevoir :

- Recettes à encaisser relative au lot 15 : 20 015 €

Nb : si cette recette venait à ne pas être encaissée par l'aménageur, le manque à gagner serait exclusivement pris en charge, le boni reversé à la communauté d'agglomération étant définitif.

Annexes :

- Etat des acquisitions foncières et des cessions
- Bilan financier et plan de trésorerie

ANNEXES

BILAN de CLOTURE DEFINITIF : ZA les TAILLADES - BEL AIR - CA Luberon Monts de Vaucluse - CONCESSION



BILAN ACTUALISE en Euro au 31 mai 2024

06/06/24



DEPENSES	H.T.	T.V.A	T.T.C	RECETTES	H.T.	T.V.A	T.T.C
Etudes	7 000	1 372	8 372				
Acquisitions & indemnités	1 132 248		1 132 248	Cessions diverses	3 160 332	482 318	3 642 651
Frais d'acquisition	53 790	10 128	63 918				
Maitrise d'œuvre	90 465	17 990	108 455				
Trvx de viabilisation, clôture & giratoire	1 276 082	209 194	1 485 276	Part. Collec. Equipements Publics	262 000	52 400	314 400
Raccordement extérieurs ERDF	93 000	18 600	111 600	Part. Collec. Equilibre (Raccord. Ext. ERDF)	93 000		93 000
Reprographie et frais divers	2 647	384	3 031				
Divers impôts taxes & assurance	24 232	1 495	25 726				
Commercialisation & bornage	166 642	3 159	169 801				
Frais financiers et annexes	306 279		306 279	Produits divers	5 514	1 000	6 514
Frais généraux	144 310		144 310				
TVA complémentaire		273 397	273 397				
Boni de l'opération	224 152		224 152				
TOTAL DEPENSES	3 520 847	535 718	4 056 565	TOTAL RECETTES	3 520 847	535 718	4 056 565

Echéancier en Euro

06/06/2024

ECHEANCIER des DEPENSES	PRECEDENT	REALISE			Reste à faire en	BILAN DE CLÔTURE	Variations BILAN DE CLÔTURE / PRECEDENT
	Arrêté au 30/09/22	2022 et années antérieures	2023	de janvier à mai 2024	Juin à décembre 2024	Arrêté au 31/05/24	
Etudes	7 000	7 000				7 000	
Acquisitions & indemnités	1 132 248	1 132 248				1 132 248	
Frais d'acquisition	53 790	53 790				53 790	
Maitrise d'œuvre	106 500	89 729	736			90 465	-16 035
Trvx de viabilisation, clôture & giratoire	1 305 000	1 274 140	1 943			1 276 082	-28 918
Raccordement extérieurs ERDF	93 000	93 000				93 000	
Reprographie et frais divers	2 647	2 647				2 647	0
Divers impôts taxes & assurance	25 918	22 239	1 492		500	24 232	-1 687
Commercialisation & bornage	170 565	109 010	46 618	10 560	455	166 642	-3 923
Frais financiers et annexes	318 277	293 864	3 545	8 870		306 279	-11 998
Frais généraux	147 822	130 778	801	14	12 717	144 310	-3 512
Boni de l'opération	125 669				224 152	224 152	98 483
TOTAL des DEPENSES HT	3 488 436	3 208 445	55 134	19 443	237 824	3 520 847	32 411
TVA déductible	272 103	261 256	963	3	100	262 321	-9 782
TVA complémentaire	262 600	70 533	169 977	32 988	-101	273 397	10 797
TOTAL des DEPENSES TTC	4 023 139	3 540 234	226 074	52 434	237 823	4 056 565	33 426

ECHEANCIER des RECETTES	PRECEDENT	REALISE			Reste à faire en	BILAN DE CLÔTURE	Variations BILAN DE CLÔTURE / PRECEDENT
	Arrêté au 30/09/22	2022 et années antérieures	2023	de janvier à mai 2024	Juin à décembre 2024	Arrêté au 31/05/24	
Cessions diverses	3 133 416	2 074 081	846 786	219 450	20 015	3 160 332	26 916
Part. Collec. Equipements Publics	262 000		262 000			262 000	
Part. Collec. Equilibre (Raccord. Ext. ERDF)	93 000	93 000				93 000	
Produits divers	20	20	5 010	484		5 514	5 494
TOTAL des RECETTES HT	3 488 436	2 167 101	1 113 796	219 934	20 015	3 520 847	32 411
TVA collectée	534 705	331 788	170 940	32 991		535 718	1 013
TOTAL des RECETTES TTC	4 023 141	2 498 889	1 284 736	252 924	20 015	4 056 565	33 424

PLAN DE TRESORERIE	REALISE			Reste à faire en
	2022 et années antérieures	2023	de janvier à mai 2024	Juin à décembre 2024
Total des recettes TTC	+2 498 889	+1 284 736	+252 924	+20 015
Total des dépenses TTC	-3 540 234	-226 074	-52 434	-237 823
Trésorerie annuelle	-1 041 344	+1 058 662	+200 490	-217 808
Avance Collectivité	+175 200			
Remboursement avance Collectivité		-175 200		
Avance Citadis	+2 545 000			
Remboursement avance Citadis	-2 545 000			
Emprunt	+2 000 000			
Amortissement emprunt	-2 000 000			
Cautions reçues ou versées	+4 110			
Remboursement cautions	-4 110			
TRESORERIE CUMULEE TOTALE	-866 144	+17 317	+217 808	+0,00

ANNEXES

Etat des acquisitions foncières et des cessions

Tableau des cessions - Exercice 2023

Date de signature de l'acte	Nature de la cession	Activité	Localisation du bien			Prix TTC
			N° Cadastre		Superficie	
26/10/22	Vente	Menuisier	section AB	115	1 097	120 118,00 €
01/08/23	Vente	Traiteur	section AB	147	1 652	149 017,55 €
01/08/23	Vente	Traiteur	section AB	152	45	6 000,00 €
12/06/23	Vente	Giratoire (Département)	section AB	106	662	- €
21/07/23	Vente	Energies renouvelables	section AB	114	2 184	209 078,69 €
16/05/23	Vente	Maintenance ferroviaire	section AB	113	2 300	224 783,60 €
	Vente			149	5 844	204 540,00 €
	Vente			153	246	8 610,00 €
17/02/23	Vente	Notaire	section AB	118	2 127	198 521,96 €
27/12/23	Vente	Electricité	Section AB	112	3 095	293 990,54 €

Tableau des acquisitions - Exercice 2023

Date de signature de l'acte	Nature de l'acquisition	Nature	Localisation du bien			Prix TTC
			N° Cadastre		Superficie	
aucune acquisition sur la période						