

DELIBERATION
SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 16 JUILLET 2018

Nombre de Conseillers : 37
En exercice : 37
Présents : 24
Pouvoirs : 8
Votants : 32

Date de convocation du Conseil Communautaire :
Le 09/07/2018

Le 16 juillet 2018, le Conseil de la Communauté de Communes DOMBES SAONE VALLEE, régulièrement convoqué en séance publique, s'est réuni sous la présidence de M. Bernard GRISON au siège de la Communauté de communes DOMBES SAONE VALLEE.

Présents : Nathalie BARDE, Hubert BONNET, Christine CIOLFI, Roger CHORIER (remplace Marie Jeanne BEGUET), Pascal CUNY, Daniel DOMPOINT, Jacky DUTRUC, Françoise DUVILLARD, Olivier EYRAUD, Christine FORNES, Yann GALLAY, Bernard GRISON, Béatrice GUERIN, Vincent LAUTIER, Pierre LUCIDOR (Remplaçant Jean-Claude AUBERT), Richard PACCAUD, Pierre PERNET, Michel RAYMOND, Bernard REY, Anny SANLAVILLE, Richard SIMMINI, Martial THEVENET, Christine THEVENET (Remplace Raymond MOUSSY), Claude TRASSARD.

Absents excusés : Isabelle ACHARD (Pouvoir Michel RAYMOND), Jean-Claude AUBERT (Remplacé par Pierre LUCIDOR), Christian BAISE, Marie Jeanne BEGUET (Remplacée par Roger CHORIER), Noël CHEYNET (Pouvoir Jacky DUTRUC), Brigitte COULON (Pouvoir Vincent LAUTIER), Dominique DESFORGES (Pouvoir Béatrice GUERIN), Yves DUMOULIN (Pouvoir Daniel DOMPOINT), Bruno HENRY (Pouvoir Bernard GRISON), Gaëlle LICHTLE, Raymond MOUSSY (remplacé par Marie Christine THEVENET), Chantal NOEL, Marc PECHOUX (Pouvoir Claude TRASSARD), Etienne SERRAT (Pouvoir Christine CIOLFI), Frédéric VALLOS, Dominique VIAL.

Assistaient : Jean-José BETTIOL (Beauregard), Monique RONGEON (Ars sur Formans).

Secrétaire de séance : Claude TRASSARD.

OBJET : DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE – CRAC du Parc d'activités de Montfray à Fareins pour 2017 établi par la SERL – contrôle du concédant

M. Richard SIMMINI, Vice-Président chargé du Développement Economique, de l'Emploi et de l'Insertion, rappelle que l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté du Parc d'activités de Montfray à Fareins a été confié à la Société d'Equipement du Rhône et de Lyon (SERL), par voie de concession, notifiée à l'aménageur le 21 avril 2008 pour une durée de douze ans (soit jusqu'au 21 avril 2020).

Le traité de concession prévoit en son article 17, conformément aux articles L300-5 du code de l'urbanisme et L1523-2 du code général des collectivités territoriales, que l'aménageur présente à la collectivité concédante pour examen et approbation, un compte-rendu financier comportant notamment en annexes :

- Le bilan prévisionnel global actualisé ;
- Le plan global de trésorerie actualisé de l'opération ;
- Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé ;
- Une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé, comparée aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir ;
- Le cas échéant, le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances ;
- Le cas échéant, le compte-rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques, de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.

M. Richard SIMMINI indique qu'à ce stade d'avancement du traité de concession, le CRAC doit refléter au plus près la réalité opérationnelle et la fiabilité du résultat final de fin de traité.

Le CRAC 2017, correspondant à la dixième année du traité de concession, est présenté au Conseil communautaire.

A l'issue de cette présentation, M. Richard SIMMINI informe le Conseil, qu'après une première analyse du CRAC 2017, la Communauté de communes a sollicité de la SERL certaines précisions concernant les dépenses et les recettes réalisées ainsi que les prévisions jusqu'à la fin du contrat de concession (avril 2020).

Les prévisions de la SERL comprises dans le CRAC 2017 pour les deux années à venir paraissent en effet ne pas correspondre à la réalité opérationnelle. Il semble, dans ces conditions, difficile d'appréhender le résultat final à la terminaison du traité.

Les différents points de réserves sur le CRAC 2017 identifiés sont les suivants :

➤ **Des prévisions commerciales très optimistes**

Les prévisions de recettes de commercialisation apparaissent très optimistes car elles prennent en compte la vente des terrains de la phase trois (10 ha) alors que les phases 1 et 2 sont encore loin d'être achevées. Par ailleurs, il est à noter que les prospects intéressés par ces 10 ha sont des entreprises de logistiques. Or, à ce jour, le Parc d'activités de Montfray ne peut plus développer de logistique compte tenu des préconisations du SCOT. L'engagement de la phase 3 sera donc conditionné par la présentation d'un prospect hors logistique.

➤ **Des provisions pour dépenses futures excessives**

La SERL a provisionné un certain nombre de dépenses (frais d'études, aléas sur travaux, frais de gestion et frais divers), qui, en l'état, ne paraissent plus justifiées à ce stade d'avancement du traité. Ces prévisions de dépenses surestimées ne donnent pas une vision réaliste du résultat final à terminaison de l'opération.

Les frais de gestion sont largement surestimés pour les 3 années à venir (2018, 2019, 2020) avec un montant de 150 K€ / an. De plus, les dépenses consacrées aux études s'élevaient à 183 K€ à fin 2017 et la SERL prévoit 220 K€ de dépenses pour les années 2018 à 2020 alors qu'un montant de 25 K€ / an semble plus adapté.

Enfin, si l'on tient compte du fait que la phase 3 pourrait ne pas être commercialisée d'ici avril 2020, le poste travaux devrait être diminué en conséquence, soit 1 561 K€ tels que prévus en provisions.

➤ **Frais financiers et financement de l'opération**

La SERL a fait le choix de remplacer un futur prêt bancaire par le recours aux agios. Elle évoque notamment le fait que la CCDSV n'a pas souhaité garantir un nouvel emprunt à hauteur de 4 M€. Le traité de concession n'oblige par la Collectivité à une telle garantie, d'autant plus que la Caisse des Dépôts demande une durée minimale de 24 mois de garantie. Ce qui, à ce jour, n'est pas possible compte tenu de l'échéance du contrat de concession (avril 2020).

➤ **Des frais généraux surdimensionnés**

Le poste « frais généraux » du CRAC est largement surdimensionné dans les prévisions de la SERL et ne donne pas une image réaliste à la terminaison du contrat. La SERL a dépensé 75 K€ jusqu'à aujourd'hui pour ce poste et prévoit une dépense de 500 K€ jusqu'à la fin du contrat.

➤ **Rémunération de l'aménageur à rediscuter**

Le traité de concession prévoit une rémunération de l'aménageur à hauteur de 4 % du prix de vente lorsque la commercialisation a été effectuée par lui-même (taux de référence des missions de transactions immobilières). Or, beaucoup de prospects qui sont implantés ou qui sont en cours d'implantation sur le Parc d'activités de Montfray ont été initiés par la CCDSV, la Mairie de Fareins ou la Mission Economique de l'Ain.

Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire décide à l'unanimité :

- ✓ **D'APPROUVER** le compte-rendu annuel 2017 de la ZAC du Parc d'activités de Montfray à Fareins, établi par la SERL, moyennant des réserves.
- ✓ **D'EMETTRE DES RESERVES** sur les points suivants :
 - L'engagement de la phase 3 semble irréaliste à ce stade de déroulement de l'opération, compte tenu de l'expérience de l'exécution du traité de concession ;
 - L'ensemble des dépenses liées à la réalisation de la phase 3 ne devrait pas être intégré au bilan ;
 - La base de calcul du poste « Rémunération de commercialisation » de la SERL mériterait d'être précisée pour distinguer la part relative consacrée à la détection des prospects de celle correspondant au suivi du prospect jusqu'à la signature des actes,
 - La CCDSV ne souhaite pas garantir un nouveau prêt long terme compte tenu de l'échéance prochaine du contrat ;
 - Les postes « Frais de gestion » et « Etudes » semblent avoir été surestimés dans le bilan final à terminaison proposé par la SERL.

Et ont signé sur le registre tous les membres présents.

Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture le : **20 JUIL. 2018** A Trévoux, le 16/07/2018
N° récépissé télétransmission : 001-200042497-20180716-2018C72-DE
Affichage le : **20 JUIL. 2018**

**Le Président,
Bernard GRISON**

