Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_154-DE

AMENAGEMENT DU PARC LOGISTIQUE DES BREGUIERES

COMPTE RENDU FINANCIER ANNUEL A LA COLLECTIVITE (CRAC)

RELATIF A L'EXERCICE 2016



Parc des Bréguières, Bâtiment A – plateforme Thalès, février 2017

LODRAC

Aménageur du Parc logistique des Bréguières

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20171002-CRAC2016_154-DE

TABLE DES MATIERES

- **INTRODUCTION** page 3
- **DATES CLEFS** page 4
- **BILAN DE L'ANNEE 2016** page 10
    1. **FONCIER** page 10
    2. **ETUDES** page 10
    3. **TRAVAUX** page 11
    4. **COMMERCIALISATION** page 11
    5. **BILAN FINANCIER** page 14
- **PERSPECTIVES POUR 2017** page 20

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20171002-CRAC_2016_154-DE

INTRODUCTION

La ZAC du Parc Logistique des Bréguières, qui couvre un territoire de 81 hectares environ, a été créée par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Dracénoise le 12 juillet 2005.

En 2006, à l'issue d'un appel d'offre, la société LODRAC, SARL filiale à 100% de BARJANE, aménageur, développeur et gestionnaire d'actifs spécialisé en immobilier logistique très implanté en région PACA, fut désignée pour aménager le Parc Logistique des Bréguières avec les objectifs suivants :

- Concevoir et réaliser un espace d'activités de grande qualité permettant la création de plus de 1000 emplois.
- Faire du Parc une vitrine en termes de développement durable (embranchement fer, certification ISO 14001, gestion des ressources, chantier vert, etc.) et d'intégration paysagère et architecturale.

Les obligations de LODRAC envers la Communauté d'Agglomération Dracénoise sont retranscrites dans le Traité de Concession du 22 août 2006, complété par ses avenants 1, 2, 3, et 4 et dans le dossier de réalisation approuvé par Conseil Communautaire le 20 décembre 2007 et modifié le 15 décembre 2011.

Le présent document constitue le neuvième CRAC de la société LODRAC et a pour objet de rappeler les actions réalisées par LODRAC depuis sa désignation, de détailler plus spécifiquement le bilan de l'année 2016 et de présenter le budget et les perspectives pour 2017 et au-delà.

DATES CLEFS

- Dossier de Création de ZAC : approbation en date du 12 juillet 2005
- Arrêté Préfectoral déclarant d'utilité publique l'acquisition des immeubles nécessaires à l'aménagement de la ZAC des Bréguières : 29 juillet 2005
- Avis d'appel public à la concurrence : 5 août 2005
- Désignation de LODRAC en qualité d'aménageur de la ZAC des Bréguières par Conseil Communautaire : 23 février 2006
- Arrêté Préfectoral déclarant les immeubles nécessaires à l'aménagement de la ZAC des Bréguières cessibles au profit de la Communauté d'Agglomération Dracénoise : 28 février 2006
- Signature du Traité de concession : 22 août 2006 complété depuis par les avenants N°1 (7 février 2008), N°2 (8 janvier 2009) et N°3 (7 mai 2009).
- Ordonnance d'expropriation du Tribunal de Grande Instance de Toulon : 6 septembre 2006
- Avis d'appel public à la concurrence pour les Lots N°1, 2, 3 et 4 des travaux d'aménagement de la ZAC des Bréguières : publication au JO en date du 4 décembre 2007
- Approbation de la Modification n°3 du PLU ouvrant la zone à l'urbanisation relative à la ZAC des Bréguières par le Conseil Municipal des Arcs-sur-Argens : 19 décembre 2007
- Approbation du dossier de Réalisation de ZAC et de ses annexes : 20 décembre 2007
- Fin des fouilles archéologiques : 28 mars 2008
- Délivrance de l'arrêté préfectoral Loi sur L'eau : 14 avril 2008
- Délivrance du permis d'aménager : 31 juillet 2008
- Délibération du Conseil Communautaire relatif au financement public de l'embranchement fer entre la gare des Arcs-sur-Argens et l'entrée de la ZAC : 6 mai 2008
- Notification de l'attribution des Lots N°1 et N°2 des travaux d'aménagement à la société GSE : 9 juillet 2008
- Signature du contrat de contractant général pour la réalisation des travaux de VRD (Lots N°1 et N°2) : 15 décembre 2008
- Arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Marseille rejetant la requête en annulation contre les arrêtés préfectoraux d'utilité publique et de cessibilité relatifs à la ZAC des Bréguières : 15 juin 2009
- Acquisition du foncier par LODRAC : 24 juin 2009
- Cession du premier lot (lot B) au profit de la société PROMOLARC et réitération par cette société du bail à construction avec la société LIDL : 1er juillet 2009

- Démarrage du chantier d'aménagement : 13 juillet 2009
- Notification de l'attribution du Lot N°3 des travaux d'aménagement à la société Spie Sud-Est : 22 juillet 2009
- Approbation par le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Dracénoise du Compte Rendu Financier Annuel à la Collectivité de LODRAC relatif à l'exercice 2008 : 24 septembre 2009
- Annulation par le Tribunal Administratif de Nice de la délibération du Conseil Municipal des Arcs sur Argens approuvant le PLU des Arcs-sur-Argens : 24 septembre 2009
- Signature du contrat du Lot N°3 : 28 septembre 2009
- Lancement Officiel du Parc des Bréguières : 9 octobre 2010
- Notification de l'attribution du Lot N°4 des travaux d'aménagement à la Société Méditerranée Environnement (mandataire du groupement Méditerranée Environnement / Société Provençale de Paysage) : 23 octobre 2009
- Cession du second lot (lot 1B) au profit de la société TROIZELLA et réitération par cette société d'un bail commercial avec la société GLS (filiale de la poste anglaise) : 9 novembre 2009
- Signature du contrat du Lot N°4 : 7 décembre 2009
- Obtention par LODRAC de la certification ISO 14001 du Parc pour la Conception du Parc, le Chantier d'aménagement et l'accueil des entreprises : 31 décembre 2009
- Délibération du Conseil Municipal des Arcs sur Argens décidant d'engager une procédure de révision simplifiée du POS sur le territoire de la ZAC et sur l'emplacement réservé pour réaliser une liaison ferrée entre l'opération de ZAC et la gare de triage des Arcs : 11 janvier 2010
- Démarrage de l'exploitation de la messagerie GLS sur le Lot 1B : 7 mai 2010
- Démarrage de l'exploitation de la plateforme logistique LIDL générant la création de 140 emplois sur le Lot B : 7 juin 2010
- Raccordement et mise en service de la centrale photovoltaïque en toiture du bâtiment GLS exploitée par la société TROIZELLA : 1er Juillet 2010.
- Signature d'un bail commercial avec la société LOCAPOSTE, groupe LA POSTE, pour le lot F : 20 Juillet 2010.
- Délibération du Conseil municipal des Arcs-sur-Argens, tirant le bilan de la concertation et approuvant la révision simplifiée n°1 du POS : 2 Août 2010.
- Remise en gestion à l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE du Parc des Bréguières des premiers équipements communs (local sprinkler n°1) : 20 Juillet 2010
- Extension du Périmètre de certification ISO 14001 à la Gestion et l'Animation du Parc : le 15 Décembre 2010.

- BARJANE remporte le Prix de l'innovation du SITL 2011, catégorie « Immeuble d'activités », pour le Parc des Bréguières : mars 2011

- Cession du lot F à LOTUNA en vue de l'édification d'une plateforme de messagerie pour le compte de la POSTE : 12 mai 2011

- Signature d'un bail commercial avec la société IRON MOUNTAIN pour la location d'une cellule du Lot A : 26 août 2011

- Délibération du Conseil Municipal des Arcs sur Argens approuvant la modification n°4 du POS (prise en compte des évolutions/adaptation du Parc des Bréguières) : 4 novembre 2011

- Signature d'un bail commercial en l'état futur d'achèvement en vue de l'installation d'une agence bancaire CIC Lyonnaise de Banque au rez-de-chaussée du Pôle de Vie : 2 décembre 2011

- Délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Dracénoise approuvant le dossier de réalisation modificatif de la ZAC des Bréguières : 15 décembre 2011

- Prise de possession des locaux par la Poste le 4 janvier 2012.

- Cession du lot A à JOSARC en vue de l'édification d'une plateforme logistique multilocataire dont la cellule 5 est dédiée à IRON MOUTAIN et lancement des travaux : 20 janvier 2012

- Lancement des travaux du Pôle de Vie : 10 avril 2012

- Prise de possession de la cellule 5 par IRON MONTAIN le 9 juillet 2012

- Prise de possession des bureaux par CIC Lyonnaise de Banque le 31 octobre 2012

- Signature d'un bail code civil en vue de l'installation de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU PARC LOGISTIQUE DES BREGUIERES au rez-de-chaussée du pôle de vie : 8 janvier 2013

- Signature d'un bail commercial en vue de l'installation de la société EUROTRANSPHARMA dans 560 m² du bâtiment d'activité J (ACTILOJI): 28 janvier 2013

- Prise de possession des bureaux au 1er étage du pôle de vie par les Laboratoires Christian Roche : 21 janvier 2013

- Remise du label qualité ECOVAR pour le Parc par le Conseil Général du Var et inauguration de l'hôtel à insectes réalisés par les enfants du centre aéré des Arcs-sur-Argens lors de la journée de la biodiversité : 26 avril 2013

- Installation de trois ruches sur le parc : 14 mai 2013

- Raccordement et mise en service de la centrale photovoltaïque d'une puissance de 36 kWc en toiture du pôle de vie : 27 juin 2013

- Signature d'un bail commercial en vue de l'installation de la société BPM immobilier au 1er étage du Pôle de Vie : 16 juillet 2013. Prise de possession des locaux : 4 novembre 2013

- Signature d'un bail commercial en vue de l'installation de la société CARREFOUR dans une plateforme logistique de 43 518 m² sur le lot C : 17 juin 2013
- Cession du lot C à JIPAIBET en vue de l'édification d'une plateforme logistique dédiée à CARREFOUR : 25 juillet 2013
- BARJANE et la CAD reçoivent le 1er prix des Trophées RSE PACA dans la catégorie "Parc d'activités" pour le Parc des Bréguières : 3 octobre 2013
- Audit de suivi de la certification ISO 14001 par ECOPASS : 12 et 13 novembre 2013
- Inauguration officielle de la PPDC LA Poste, en présence du Maire des Arcs, du Président de la CAD, de M.Collombat, sénateur du Var et de la Direction Régionale de La Poste : 10 janvier 2014
- Finalisation des plantations des espaces verts collectifs du Parc des Bréguières (hors phase 4) : janvier à avril 2014
- Livraison du bâtiment J et démarrage de l'exploitation d'EUROTRANSPHARMA sur environ 560 m²: 26 février 2014
- Signature d'un bail commercial en vue de l'installation de la société Jacky Perrenot au 1er étage du pôle de vie : 7 mars 2014
- Signature d'un bail commercial avec un messager international de renom pour la réalisation d'une messagerie clé-en-mains de 4,400 m² environ certifiée BREEAM pour une livraison au dernier trimestre 2015 : 26 mars 2014
- Après une montée en charge progressive, entrée en service de l'ensemble de la plateforme C accueillant CARREFOUR et ID LOGISTICS certifiée BREEAM représentant la création d'environ 200 emplois : Avril 2014
- Le projet de centrale photovoltaïque en toiture du bâtiment C est lauréat du second appel d'offre de la Commission de régulation de l'énergie : avril 2014
- Organisation du 1er Trail des Bréguières (170 participants) et versements des bénéfices à 3 associations caritatives : 11 mai 2014
- Signature d'un avenant au bail commercial avec EUROTRANSPHARMA afin d'augmenter la surface d'activités à 1 160 m² environ au total au sein du même bâtiment (bâtiment J) : 6 juin 2014
- Signature d'un bail commercial en vue de l'installation de la société DUHAMEL Logistique sur le bâtiment A (croissance d'activités de la société) : 21 août 2014
- Signature d'un bail commercial en vue de l'installation d'une agence d'intérim Manpower au RDC du pôle de vie : 29 octobre 2014
- Audit de suivi de la certification ISO 14001 par ECOPASS : 20 et 21 novembre 2014.
- Organisation de deux visites du Collège des Arcs, pour les classes de 4ème dans le cadre de leurs cours d'Histoire-Géographie et de Science et Vie de la Terre : le 25 novembre et le 11 décembre 2014.

- BARJANE reçoit le Grand Prix du SIMI, pour le bâtiment C développé pour Carrefour : 5 décembre 2014.
- BARJANE reçoit le label LUCIE, label de référence en matière de RSE : 17 décembre 2014
- Cession du lot K (ex lot I) à HACHIKA en vue de la construction d'une messagerie pour Dachser : 16 janvier 2015
- Signature d'un bail avec Pastor Var pour son installation dans le bâtiment du lot J : 28 janvier 2015
- Installation d'un défibrillateur dans les locaux de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE : avril 2015
- Modifications des statuts de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE afin d'y accueillir la Communauté d'Agglomération Dracenoise comme adhérent à sa propre demande : 11 juin 2015
- Inauguration de la plateforme Carrefour sur le lot C en présence des Services de l'Etat, des institutionnels, des équipes de Carrefour et d'ID logistics, du Président de la Communauté d'Agglomération Dracénoise et du Maire des Arcs : 12 juin 2015
- Signature de l'avenant 4 au Traité de concession de la ZAC des Bréguières formalisant le statut privé des espaces verts périphériques de la ZAC et prorogeant la durée de concession de 3 ans supplémentaires : 12 juin 2015
- Mise en service de la centrale photovoltaïque en toiture du bâtiment du lot J : 16 juin 2015
- Organisation du Séminaire annuel du Club des Auditeurs de l'association PALME sur le Parc des Bréguières : 18 et 19 juin 2015
- Organisation d'une journée de visite de l'hôtel à insectes avec le Centre aéré des Arcs sur Argens et accueil des enfants : 26 juin 2015
- Livraison des travaux d'embranchement ferré internes à la ZAC (1ère tranche de l'ITE 3) : 30 juin 2015.
- Organisation d'une visite d'étudiants italiens, dans le cadre d'un programme de formation en "méthodes et exploitation logistique", en partenariat avec le Cluster logistique PACA et la Chambre de commerce italienne : 8 juillet 2015
- Signature d'un bail commercial avec la société Numexo pour une installation au 2ème étage du Pôle de vie : 10 juillet 2015
- Renouvellement de la certification ISO 14001 de BARJANE et de l'ensemble de ses projets en Immobilier industriel et logistique (dont le Parc des Bréguières) par Ecopass : 10 et 11 septembre 2015
- Livraison de la messagerie Dachser, certifiée BREEAM Good, sur le lot K du Parc des Bréguières : 16 septembre 2015
- Inauguration de l'agence PastorVar, installé dans le bâtiment d'activité du lot J, en présence du Maire des Arcs et du Président de la CAD : 25 septembre 2015
- Organisation de la 2ème édition de la Course des Bréguières, au profit d'associations caritatives : 27 septembre 2015

- Réalisation des travaux d'installation de la centrale photovoltaïque en toiture du bâtiment C du Parc des Bréguières : septembre 2015 – mars 2016

- Installation de Numexo dans ses locaux au 2ème étage du Pôle de vie : octobre 2015

- Présentation des modifications du Dossier de réalisation du Parc des Bréguières et du PLU des Arcs sur Argens à la CAD et à la Commune, relatifs au changement de statut des espaces verts périphériques : novembre 2015

- Le futur bâtiment du lot D est lauréat de l'appel d'offre de la CRE pour l'installation d'une centrale photovoltaïque en toiture : 7 décembre 2015

- Exercice d'évacuation de l'intégralité de la zone avec le soutien des Pompiers et de la Gendarmerie : 13 janvier 2016

- Rencontre avec la LPO PACA dans le but de faire de certains espaces verts collectifs du Parc des Bréguières, un Refuge LPO® : février 2016

- Accueil de la conférence « Facteur humain de la cybersécurité : Tous concernés ! » organisée par le Club des Entrepreneurs en Dracénie (CLED) en partenariat avec la Région de Gendarmerie de PACA, le groupement de Gendarmerie du Var, la CCI du Var, la Mairie des Arcs, la Communauté d'Agglomération Dracénoise et l'UVP : 25 février 2016

- Mise en exploitation de la centrale photovoltaïque en toiture du bâtiment du lot C. Avec une puissance de 3 MWc, cette centrale permettra de produire annuellement plus de 3600 MWh, soit l'équivalent de la consommation électrique annuelle de 1400 habitants : Mars 2016

- Visite du site des Bréguières par le Sous-Préfet de l'arrondissement de Draguignan, M. Philippe Portal, en présence de du Député du Var et Président de la Communauté d'Agglomération Dracénoise, Monsieur Olivier Audibert Troin, du Maire des Arcs sur Argens et vice président de la CAD, Monsieur Alain Parlanti, ainsi que des représentants des services de l'Etat, et de la CAD : 22 avril 2016

- Signature du bail avec THALES le 28 avril 2016

- Démarrage des travaux de l'extension du lot A pour accueillir la société THALES qui occupera 18 700 m² : Juin 2016

- Réunion des membres du label LUCIE (label de référence en termes de RSE et basé sur la norme internationale ISO 26000), cercle PACA, pour une visite didactique du Parc des Bréguières : 9 septembre 2016

- Installation de l'association Moisson Nouvelle dans ses locaux au 2ième étage du Pôle de Vie : 01 juillet 2016,

- 3ème édition de la course des Bréguières autour de deux circuits de 5 ou 10 Kms. Les fonds collectés ont été reversés aux associations VMEH (Visite de Malades En milieu Hospitalier) et Les Amis de Jalna (utilisation des chevaux comme partenaires thérapeutiques) : 2 octobre 2016

- Audit de suivi de la certification ISO 14001 de BARJANE et de l'ensemble de ses projets en Immobilier industriel et logistique (dont le Parc des Bréguières) par Ecopass : 6 octobre 2016
- Exercice incendie de nuit sur la zone des Bréguières, au sein de la plateforme LIDL, qui a réuni les pompiers des Arcs, de Draguignan, et du Muy : 21 octobre 2016
- Approbation de la modification simplifiée N°4 du PLU relative au changement de statut des espaces verts périphériques : 14 décembre 2016

BILAN DE L'ANNEE 2016

1) FONCIER

Il n'y a pas eu d'acquisitions foncières en 2016.

2) ETUDES

a. Autorisations administratives

- Permis de construire et autorisations d'exploiter

Une demande de PC Modificatif a été déposée pour le lot C (suppression d'une cellule de stockage) et obtenue en octobre 2016.

Aucune autorisation nouvelle n'a été déposée ni obtenue au cours de l'exercice 2016.

b. Développement durable

- Certification ISO 14001

Conformément aux engagements pris dans le Traité de concession et son avenant 2, LODRAC a obtenu, le 31 décembre 2009, la certification ISO 14001 du Parc logistique des Bréguières pour le périmètre de certification suivant :

- conception du projet
- chantier d'aménagement
- accueil des entreprises sur la zone
- gestion et animation de la zone.

En 2012, l'audit de renouvellement a permis à BARJANE d'étendre la certification ISO 14001 au niveau groupe, pour ses métiers d'aménageur, développeur et gestionnaire en actifs industriels et logistiques. L'ensemble des projets, dont le Parc des Bréguières est inclus dans cette certification groupe.

Deux audits de suivi ont été réalisés les 12 et 13 novembre 2013, puis les 20 et 21 novembre 2014.

Lors de ces audits réalisés par ECOPASS, le Système de Management Environnemental n'a fait l'objet d'aucune non-conformité. De nombreux points forts ont été mis en évidence.

En 2015, BARJANE a renouvelé avec succès sa certification ISO 14001 sur un périmètre global groupe. L'ensemble des projets, dont le Parc des Bréguières, est compris dans cette certification. L'audit qui s'est déroulé sur 2 jours n'a relevé aucune non-conformité.

En 2016, l'audit de suivi a été réalisé par un nouvel auditeur ECOPASS remplaçant, pour des raisons de santé, le précédent. L'exercice s'apparentait donc plus à un audit de renouvellement qu'à un audit de suivi puisqu'il s'agissait donc de présenter BARJANE, son système de management environnemental multi-sites et tous ses projets dont le Parc des Bréguières. L'audit s'est très bien passé et n'a révélé aucune non-conformité.

- Refuge LPO®

En 2016, l'ASL du Parc des Bréguières s'est rapproché de l'association LPO PACA pour étudier la possibilité de mettre en place un Refuge LPO® sur certains bassins du Parc des Bréguières, espaces verts collectifs.

La LPO PACA a donc procédé à un diagnostic de ces espaces, et au terme de plusieurs jours de prospections, proposé un plan d'actions sur 3 ans visant à améliorer encore la biodiversité présente sur le site.

c. Embranchement ferré

En novembre 2014, LODRAC avait lancé la consultation des entreprises pour la réalisation de l'embranchement ferré.

Ces consultations ont abouti à la réalisation de la phase 1 de l'embranchement ferré en date du 30 juin 2015 (desserte des bâtiments A et C).

3) TRAVAUX

Pour mémoire, LODRAC a lancé, par avis d'appel public à la concurrence publié le 4 décembre 2007, un appel d'offres portant sur la réalisation de travaux de voirie et réseaux divers et aménagements paysagers relatifs à l'opération d'aménagement de la ZAC du Parc logistique des Bréguières.

Les travaux ont été fractionnés en quatre lots :

- lot 1 : Préparation du terrain, terrassements généraux, voirie et signalisation.
- lot 2 : Réseaux eaux pluviales, eaux usées, eau potable, eau incendie, eau brute, électricité, gaz, télécommunication et éclairage extérieur, hors câblage et candélabres.
- lot 3 : Eclairage extérieur (câblage et candélabres) et mobilier urbain.
- Lot 4 : Espaces verts (plantations et arrosage)

Le contrat de travaux pour la réalisation des lots 1 et 2 a été signé entre LODRAC et la société GSE le 15 décembre 2008, celui du lot 3 avec la société Spie Sud-Est le 28 septembre 2009 et enfin celui du lot 4 avec la société Méditerranée Environnement le 7 décembre 2009.

Les travaux des lots 1, 2, 3 sont achevés. Les travaux du lot 4 (hors phase 4) sont achevés depuis mars 2014. Les aménagements des voiries et équipements nécessaires aux lots D et E ont été provisionnés.

La centrale photovoltaïque en toiture du bâtiment C a été mise en service en mars 2016.

Les travaux du bâtiment A (solde du programme réalisé partiellement en 2012) ont débuté en juin 2016.

Il n'a pas été réalisés de travaux sur les équipements communs au cours de l'exercice passé.

4) COMMERCIALISATION ET ACCUEIL DES ENTREPRISES

La commercialisation du Parc des Bréguières est réalisée par LODRAC et par BARJANE (maison mère de LODRAC).

Deux baux ont été signés en 2016 sur le pôle de Vie :

- GIE AXA FRANCE : L'assureur AXA a rejoint le nombre de sociétés de services présentes sur le site en prenant à bail 136 m² de bureaux. Le bail a pris effet le 15 mai 2016

- MOISSONS NOUVELLES : L'association qui vient en aide aux plus fragiles d'entre nous, s'est installée le 1er juillet 2016 sur 155 m² de bureaux. Cette association œuvre au quotidien pour accompagner et faciliter la réinsertion sociale, notamment par l'accès au travail. Le nombre de sociétés implantées sur le Parc des Bréguières et leurs forts besoins en main d'œuvre est l'une des motivations qui ont poussées cette association à nous rejoindre.

En complément, la société JOSARC propriétaire du lot A du Parc partiellement loué à Iron Mountain (archivage de documents sensibles) et Duhamel Logistiques (Transport Logistique) a signé un bail commercial avec la société Thalès.

Ce bail prévoit l'implantation de la société sur 3 cellules, dont une déjà existante et deux à construire pour une surface totale utile de 18,781 m². Les travaux ont démarré en Juillet 2016 et se sont finis le 23 février 2017.

A date, il reste à commercialiser :

- Les fonciers D, E et H,
- 473 m² utiles sur le Pôle de Vie existant,
- 2,000 m² utiles sur le second pôle de vie qui sera situé à gauche de l'entrée principale de la zone

5) GESTION DU PARC

LODRAC a mis en place une ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE qui prend en charge les activités suivantes depuis le 1er juin 2010 :

- Nettoyage et entretien des tous les bâtiments et équipements collectifs tels que candélabres, poubelles, glissières, voiries, éléments de signalétique, espaces verts, réseaux d'arrosage, séparateurs hydrocarbures, station de relevage, etc.
- Accueil des utilisateurs et des visiteurs sur le Parc
- Evacuation déchets ménagers extérieurs
- Gestion, entretien, tests hebdomadaires et réglementaires du local sprinkler 1 (alarmes, télétransmissions, fuel, etc.)
- Gestion de la certification ISO 14001
- Gestion de la communication du Parc (livret d'accueil, newsletters, etc.)

LODRAC supporte les frais d'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE de tous les lots non vendus.

Comme évoqué précédemment, le 11 juin 2015 les statuts de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE ont été modifiés afin de pouvoir accueillir la Communauté d'Agglomération Dracenoise comme adhérent (modification des articles 1 ; 2 ; et 31 bis).

En parallèle de ces changements ont été réalisées les modifications suivantes :

Article 3 : L'entretien des espaces verts périphériques ainsi que l'entretien et la maintenance des infrastructures ferroviaires constituées par la 2ème partie de « l'ITE1 » et la totalité de « l'ITE2 » propriété de la CAD est à la charge de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE.

Article 7 : Modifié pour intégrer la remise des espaces verts à l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

Articles 12 et 28 : Remplacement de la notion de Surface Hors Œuvre Nette par Surface Plancher.

Article 20 : Suppression des servitudes entre la Communauté d'Agglomération Dracénoise et l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE qui étaient devenues sans objet.

L'adhésion volontaire de la Communauté d'Agglomération Dracénoise, propriétaire de la parcelle C 844 à l'Association Syndicale Libre a également entrainé une modification des plans annexés aux statuts.

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_154-DE

BILAN FINANCIER

a. Rappel des postes de dépenses et recettes de l'aménagement

Conformément au dossier de réalisation de ZAC approuvé par Conseil Communautaire en décembre 2007 et au budget présenté lors du « CRAC 2008 » approuvé par le Conseil Communautaire le 24 septembre 2009, le budget prend en compte les postes de dépenses suivants :

- Les acquisitions foncières : l'acquisition du foncier de la ZAC à l'exception des espaces publics et ferroviaire existants ainsi que l'acquisition d'une parcelle de 2500 m² de foncier appartenant à RFF.

- Les études et autres dépenses : dossier loi sur l'eau, dossier de modification du PLU, dossier de réalisation de ZAC, études de sols, fouilles archéologiques, étude d'impact, études faune-flore, études VRD (APS+APD+PRO+DCE+ACT), dossier de consultation des entreprises, études et dossier de consultation des concessionnaires (électricité, eau, gaz, télécom), études environnementales et développement durable (centrales photovoltaïques, chauffage au bois, certification ISO 14001, etc.), établissements des cahiers des charges de cession de terrains et leurs annexes, frais juridiques et de notaire, géomètre, honoraires, dossiers de demande de permis de construire et d'autorisation d'exploiter au titre des ICPE, etc.

- Les travaux d'équipements publics et collectifs d'infrastructure : carrefour giratoire sur la RD555, liaison ferrée depuis la gare des Arcs-sur-Argens (réalisée par la Communauté d'Agglomération Dracénoise) et embranchement fer interne (réalisé par LODRAC), toutes les voiries et tous les réseaux nécessaires au fonctionnement du parc, aménagements paysagers et urbains, aires de stationnements PL et VL, etc. (cf. dossier de réalisation de ZAC – VII.1 page 44)

- Les travaux d'équipements collectifs de superstructure : poste de garde, local chauffeur.

- Les frais de gestion et de commercialisation : honoraires d'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE, de gestion générale (comptabilité, secrétariat, etc.), d'assurances et de commercialisation.

- Les frais financiers : mise en place de la GFA, coûts des emprunts (intergroupe ou externe), découverts bancaires, frais de fonctionnements des comptes, etc.

Les recettes de l'aménagement sont constituées par des cessions de terrains aménagés. Le montage financier de l'opération ne prévoit aucune subvention ni participation financière d'équilibre de la Communauté d'Agglomération Dracénoise, à l'exception du financement de l'embranchement ferré entre la gare des Arcs-sur-Argens et le Parc. Il a été également prévu une participation de la SCI SYNVA au coût de réalisation du giratoire sur la RD 555.

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20171002-CRAC2016_154-DE

b. Bilan financier prévisionnel de l'opération au 31 décembre 2016

Le budget d'aménagement du parc était estimé en décembre 2015 (cf. CRAC 2015) à 40 005 K€ HT, en ce compris les participations de la Communauté d'Agglomération Dracénoise et de la SCI SYNVA respectivement pour l'embranchement ferré externe à la ZAC et pour le giratoire sur la RD555.

Au 31 décembre 2016, le budget global de l'opération s'élève à 40 005 K€ HT, soit un montant identique aux budgets 2014 et 2015.

Au sein de ce budget, le poste Frais de Gestion a augmenté de 165 K€ pour atteindre 3,773 K€ contre 3,608 K€ en 2015. Les lots restants à commercialiser étant toujours la propriété de LODRAC, la quote-part relative à ces lots des charges de fonctionnement et d'entretien de la zone reste facturée par l'ASL à LODRAC.

En contrepartie, le budget aléas a été diminué de 165 K€. Arrivant à la fin de la réalisation des travaux de la zone (seul 13% des travaux restent à accomplir au 31 décembre 2016), le nombre d'aléas possibles se réduit, et il est raisonnable de diminuer ce poste.

Les travaux restant sont principalement des VRD nécessaires à l'exploitation des nouvelles cessions de foncier (Lots D et E), ainsi que les travaux d'embranchement fer, toujours prévus pour 2018.

Les prix de vente au m² SHON des charges foncières de grande et de petite logistique sont restés inchangés depuis 2012, à savoir :

- 151 €/m² SHON en moyenne pour la grande logistique
- 175 €/m² SHON en moyenne pour la petite logistique et le lot Pôle de Vie

Les recettes de cession de charges foncières sont estimées à 36,4 millions d'euros HT dont 23.7 millions d'euros ont déjà été réalisées au 31 décembre 2016, ce qui représente 65% des recettes de cessions de terrain prévues.

Les avances de trésorerie nécessaires pour couvrir les dépenses ont été, et continueront à être faites par BARJANE, maison mère de LODRAC.

LODRAC avait également mis en place un contrat de prêt de 18 millions d'euros avec la Caisse d'Epargne le 9 novembre 2009. En novembre 2013, ce contrat de prêt a été prorogé jusqu'au 31 mars 2016 pour une enveloppe globale ramenée à 9 millions d'euros moyennant un taux d'intérêt d'1% plus élevé.

Ce prêt a fait l'objet de la signature d'un deuxième avenant en date du 30 juillet 2015 par lequel la maturité a été étendue au 31 décembre 2018.

Au 31 décembre 2016, l'encours de LODRAC était de 9.0 m€, tandis que BARJANE avait augmenté sa contribution dans l'opération par un apport supplémentaire d'1 million d'euro qui porte le montant de ses apports à 3.5 m€.

Les calculs des frais financiers tels que mentionnés dans les tableaux ci-dessous incluent le coût de la dette et des prêts de la maison mère.

c. Bilan prévisionnel HT actualisé et comparé au bilan prévisionnel HT du CRAC 2015

DEPENSES	BUDGET DEC-15 MONTANTS EN K€	BUDGET DEC-16 MONTANTS EN K€
Acquisitions foncières (frais inclus)	7 137	7 137
Etudes et autres dépenses	8 280	8 280
Travaux d'équipements publics d'infrastructure (y.c. giratoire et liaison fer externe) Travaux d'équipements collectifs d'infracstructure (y.c. liaison fer interne)	17 663	17 498
Travaux d'équipements collectifs de superstructure (local chauffeurs)	141	141
Frais de gestion et de commercialisation	3 608	3 773
Frais financiers	3 176	3 176
TOTAL DEPENSES (HT)	**40 005**	**40 005**

RECETTES			BUDGET DEC-15 MONTANTS EN K€			BUDGET DEC-16 MONTANTS EN K€
Cession de charges foncières	m² SHON	Prix moyen au m²/SHON		m² SHON	Prix moyen au m²/SHON	
Grande logistique	210 000	151	31 770	210 000	151	31 770
Petite logistique/messagerie	22 000	175	3 859	22 000	175	3 859
Pôle de vie	4 100	175	719	4 100	175	719
SOUS TOTAL CESSION	**236 100**		**36 348**	**236 100**		**36 348**
Loyer antenne TDS			50			50
Participation CAD liaison fer externe			3 100			3 100
Participation SYNVA carrefour giratoire sur RD555			507			507
TOTAL RECETTES (HT)			**40 005**			**40 005**

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 034244830049 3-20170921-C_2017_154-DE

d. Bilan prévisionnel HT faisant apparaître d'une part l'état des réalisations en recettes et en dépenses, et d'autre part l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser

DEPENSES	MONTANTS EN K€	BILAN PREVISIONNEL REACTUALISE	DEPENSES REALISEES AVANT LE 31/12/16	DEPENSES RESTANT A REALISER
Acquisitions foncières		7 137	7 137	-
Etudes et autres dépenses		8 280	7 246	1 034
Travaux d'équipements publics d'infrastructure (y.c. giratoire et liaison fer externe) Travaux d'équipements collectifs d'infracstructure (y.c. liaison fer interne)		17 498	15 509	1 989
Travaux d'équipements collectifs de superstructure (pôle de vie et local chauffeurs)		141	141	-
Frais de gestion et de commercialisation		3 773	3 119	654
Frais financiers		3 176	2 788	388
TOTAL DEPENSES (HT)		**40 005**	**35 940**	**4 065**

RECETTES	MONTANTS EN K€		BILAN PREVISIONNEL REACTUALISE	RECETTES REALISEES AVANT LE 31/12/16	RECETTES RESTANT A REALISER
Cession de charges foncières	m² SHON	Prix moyen au m²/SHON			
Grande logistique	210 000	151	31 770	19 729	12 041
Petite logistique/messagerie	22 000	175	3 859	3 666	193
Pôle de Vie	4 100	175	719	294	425
SOUS TOTAL CESSION			**36 348**	**23 689**	**12 659**
Loyer antenne TDF			50	40	10
Participation CAD liaison fer externe			3 100	3 100	-
Participation SYNVA carrefour giratoire sur RD555			507	438	69
TOTAL RECETTES (HT)	**236 100**		**40 005**	**27 267**	**12 738**

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_154-DE

e. Plan de trésorerie HT faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ainsi que la trésorerie annuelle et cumulée

DEPENSES	BUDGET DEC-16 MONTANTS EN K€	AVANT LE 31/12/2015	2016	2017	2018
Acquisitions foncières	7 137	7 137			
Etudes et autres dépenses	8 280	7 066	180	300	734
Travaux d'équipements publics d'infrastructure (y.c. giratoire et liaison fer externe) Travaux d'équipements collectifs d'infrastructure (y.c. liaison fer interne)	17 498	15 467	42	120	1 869
Travaux d'équipements collectifs de superstructure (local chauffeurs)	141	141		-	
Frais de gestion et de commercialisation	3 773	2 969	150	385	269
Frais financiers	3 176	2 647	141	107	281
TOTAL DEPENSES (HT)	**40 005**	**35 428**	**513**	**912**	**3 153**

RECETTES			BUDGET DEC-16 MONTANTS EN K€	AVANT LE 31/12/2015	2016	2017	2018
Cession de charges foncières	m² SHON	Prix moyen au m²/SHON					
Grande logistique	210 000	151	31 770	19 729		4 062	7 979
Petite logistique/messagerie	22 000	175	3 859	3 666			193
Pôle de vie	4 100	175	719	294		425	-
SOUS TOTAL CESSION			**36 348**	**23 689**	**-**	**4 487**	**8 172**
Loyer antenne TDF			50	35	5	5	5
Participation CAD liaison fer externe			3 100	3 100			
Participation SYNVA carrefour giratoire sur RD555			507	438		69	
TOTAL RECETTES (HT)			**40 005**	**27 262**	**5**	**4 561**	**8 177**
						- 3 649	
TRESORERIE ANNUELLE (HT)				- 8 166	- 508	3 649	5 024
TRESORERIE CUMULEE (HT)				- 8 166	- 8 674	- 5 025	- 1
Frais financiers	2%			- 163	- 141	- 100	- 100
Frais de gestion et commercialisation	4%				150	385	269

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_154-DE

f. Tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées

Tableau détaillé des acquisitions immobilières réalisées

N°d'ordre	Nature	Surface	Vendeur	Acquéreur	Date de l'acte	Prix HT
1	Terrain	64ha 98a 96ca	CAD	LODRAC	24/06/2009	7 120 282 €
2	Terrain	25a 00ca	RFF	LODRAC	17/12/2009	17 025 €
Total		65ha 23a 96ca				7 137 307 €

Tableau détaillé des cessions immobilières réalisées

N° d'ordre	Dénomination	Nature	Superficie du terrain	SHON autorisée	Acquéreur	Exploitant	Date de l'acte notarié	Prix HT
1	Lot B	Terrain	70 034 m²	38 800 m²	SARL PROMOLARC	LIDL	01/07/2009	7 000 K€
2	Lot G	Terrain	6 353 m²	2 300 m²	SARL TROIZELLA	GLS	09/11/2009	635 K€
3	Lot F	Terrain	5 067 m²	1 800 m²	SARL LOTUNA	LA POSTE	12/05/2011	507 K€
4	Lot A	Terrain	50 653 m²	29 600 m²	SARL JOSARC	IRON MOUNTAIN DUHAMEL LOGISTIQUE	20/01/2012	5 065 K€
5	PÔLE DE VIE DROITE	Terrain	4 364 m²	2 100 m²	SARL LODRAC	CIC, NTCI, ASL, BPM, MANPOWER, PERRENOT NUMEXO	31/12/2012 transfert de stock à immobilisation	294 K€
6	Lot C	Terrain	90 168 m²	51 000 m²	SARL JIPAIBET	CARREFOUR	12/07/2013	7 664 K€
7	Lot J	Terrain	8 560 m²	2 730 m²	SARL ACTILOJI	EUROTRANSPHARMA	26/02/2014	728 K€
8	Lot I	Terrain	21 200 m²	6 300 m²	SARL HACHIKA	PASTOR DACHSER	16/01/2015	1 796 K€
TOTAL			256 399 m²	134 630 m²				23 689 K€

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_154-DE

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_154-DE

PERSPECTIVES POUR 2017

Les éléments significatifs postérieurs à la clôture du Compte Rendu Financier Annuel à la Collectivité 2015 pour la ZAC des Bréguières sont les suivants :

1) Etudes

Aucune nouvelle étude spécifique ou demande de permis de construire n'a été réalisée au cours de l'exercice 2016. Pour autant, LODRAC réactualise régulièrement celles qui ont été réalisées dans le passé pour les lots D, E, H et le Pôle de Vie Gauche qui restent à commercialiser.

2) Travaux

Les travaux de la seconde tranche correspondant au solde des infrastructures ferroviaires collectives constituant l'ITE 3 seront réalisés au plus tard à la date d'échéance de la concession, soit avant le 30 juin 2018.

Toutefois, Lodrac devra avoir réalisé les infrastructures permettant de rendre embranchable le bâtiment D au plus tard à la date d'achèvement du bâtiment D si celle-ci intervient avant l'échéance de la concession.

La phase 4 des espaces verts sera réalisée en lien avec l'avancement de la construction des bâtiments et achevée au plus tard au 30 juin 2018.

Les travaux de l'extension du bâtiment A prévus au 2ème semestre 2016 ont été réalisés, et le bâtiment a été livré au locataire en février 2017.

Un projet d'installation de centrale en toiture du bâtiment est en cours d'étude.

Fin 2016, 87% des travaux prévus auront été réalisés, 95% si on exclut les provisions pour travaux hors caution et hors dossier de réalisation.

3) Commercialisation

291 m² de bureaux ont été pris à bail, et Thalès s'est installé en février 2017 sur 18 781 m² confirmant l'attrait du Parc des Bréguières.

Des discussions sont en cours pour d'autres installations sur le pôle de vie, mais également pour la construction et la prise à bail du bâtiment E.

Si cette prise à bail devait se réaliser, le taux de commercialisation devrait augmenter fortement car il impliquerait une cession du lot E à la société qui construirait le bâtiment. Le taux d'occupation du parc devrait donc dépasser les 65% actuel dans les prochains mois.

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_154-DE

4) Gestion du Parc

LODRAC par le biais de L'Association Syndicale Libre du Parc des Bréguières continue d'animer et gérer le Parc à travers l'équipe de 9 personnes qui entretiennent et accueillent les utilisateurs sur le site en permanence.

5) Développement durable

En 2017, BARJANE poursuivra ses efforts pour développer les projets et aménagements environnementaux présents sur le Parc.

Ainsi, la construction de la centrale photovoltaïque en toiture du bâtiment K occupé par DACHSER devrait démarrer au cours du 2nd semestre 2017. Il s'agira alors de la 6ème centrale en opération sur la zone, en complément de celles installées sur les toitures des bâtiments Pole de Vie, F, G, J, et C.

Le bâtiment A ayant atteint sa taille définitive, un projet de centrale est également en cours d'étude pour une installation prévisionnelle en 2018.

Suite à la réalisation d'inventaires sur site menés par la LPO PACA , le site des Bréguières devrait être classé Refuge LPO®.

Enfin, un rucher didactique a été installé en complément de l'hôtel à insecte sur le Parc afin de permettre l'initiation à la pratique de l'apiculture, l'information, l'éducation et la sensibilisation sur la pollinisation et les produits de la ruche.

Ces deux installations permettent d'accueillir le public pour sensibiliser aux enjeux du développement durable et expliquer qu'il est possible de marier des activités économiques avec la protection de l'environnement.

Un effort particulier sera apporté par LODRAC pour accueillir les écoles du Département dans leurs découvertes du monde de l'entreprise, de la logistique, et de montrer ce qu'il est possible de faire en termes de protection de l'environnement.

Traité de concession

La dernière modification au traité a eu lieu en 2015 et a abouti à son extension pour une durée de 3 ans. De fait, il n'y a donc pas eu d'autres modifications pour 2016.

La modification simplifiée n°4 du PLU a fait l'objet d'une délibération du conseil municipal des Arcs sur Argens en date du 14 décembre 2016.

Le dossier de réalisation modificatif liés à l'avenant n°4 signé en juin 2015, fera l'objet d'une approbation par la Communauté d'Agglomération Dracénoise au cours du 3ème trimestre 2017.

Envoyé en préfecture le 02/10/2017
Reçu en préfecture le 02/10/2017
Affiché le
ID : 083-248300493-20170921-C_2017_154-DE

En conclusion, LODRAC continue son investissement dans le Parc des BREGUIERES et œuvre à ce que son développement se fasse aux mieux des intérêts des occupants déjà présents, tout autant que de ceux des collectivités environnantes.

Bien que les processus décisionnels des prospects soient toujours plus longs, LODRAC reste confiante sur la capacité de la zone à attirer à elle de nouvelles sociétés de renom qui continueront de participer à l'essor économique de la Région tout en protégeant l'environnement grâce à une haute qualité architecturale combinée à des normes environnementales exigeantes.

A ce titre LODRAC est heureuse de pouvoir une fois encore remplir les objectifs ambitieux fixés lors de l'appel d'offre par la Communauté d'Agglomération Dracénoise et la Mairie des Arcs-sur-Argens.