Envoyé en préfecture le 17/09/2020
Reçu en préfecture le 17/09/2020
Affiché le
ID : 083-248300493-20200910-C_2020_119-DE

AMENAGEMENT DU PARC LOGISTIQUE DES BREGUIERES

COMPTE RENDU FINANCIER ANNUEL A LA COLLECTIVITE (CRAC)

RELATIF A L'EXERCICE 2019



Centrale photovoltaïque en toiture de bâtiment du lot A livrée en mai 2019

LODRAC

Aménageur du Parc logistique des Bréguières

Envoyé en préfecture le 17/09/2020
Reçu en préfecture le 17/09/2020
Affiché le
ID : 083-248300493-20200910-C_2020_119-DE

TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION 3
DATES CLEFS 4
BILAN DE L'ANNEE 2019 13
1) FONCIER 13
2) ETUDES 13
a. Autorisations administratives & études 13
b. Développement durable 13
c. Embranchement ferré 15
3) TRAVAUX 15
4) COMMERCIALISATION ET ACCUEIL DES ENTREPRISES 16
5) GESTION DU PARC 16
6) BILAN FINANCIER 17
a. Rappel des postes de dépenses et recettes de l'aménagement 17
b. Bilan financier prévisionnel de l'opération au 31 décembre 2019 18
c. Bilan prévisionnel HT actualisé et comparé au bilan prévisionnel HT du CRAC 2018 20
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 21
e. Plan de trésorerie HT faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ainsi que la trésorerie annuelle et cumulée 22
f. Tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées 23
PERSPECTIVES POUR 2020 24
1) Etudes 24
2) Travaux 24
3) Commercialisation 24
4) Gestion du Parc 24
5) Développement durable 25

Envoyé en préfecture le 17/09/2020
Reçu en préfecture le 17/09/2020
Affiché le
ID : 083-248300493-20200910-C_2020_119-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 Dracénie Provence Verdon agglomération 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 Dracénie Provence Verdon agglomération sont retranscrites dans le Traité de Concession du 22 août 2006, complété par ses avenants 1, à 5 et dans le dossier de réalisation approuvé par Conseil Communautaire le 20 décembre 2007 et modifié par délibérations des 15 décembre 2011 et 21 septembre 2017.

Le présent document constitue le douzième 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 2019 et de présenter le budget et les perspectives pour 2020 et au-delà.

Envoyé en préfecture le 17/09/2020
Reçu en préfecture le 17/09/2020
Affiché le
ID : 083-248300493-20200910-C_2020_119-DE

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 Dracénie Provence Verdon agglomération : 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

Envoyé en préfecture le 17/09/2020
Reçu en préfecture le 17/09/2020
Affiché le
ID : 083-248300493-20200910-C_2020_119-DE

- 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 Dracénie Provence Verdon agglomération 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.

Envoyé en préfecture le 17/09/2020
Reçu en préfecture le 17/09/2020
Affiché le
ID : 083-248300493-20200910-C_2020_119-DE

- 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 Dracénie Provence Verdon agglomération 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

Envoyé en préfecture le 17/09/2020
Reçu en préfecture le 17/09/2020
Affiché le
ID : 083-248300493-20200910-C_2020_119-DE

- 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.

Envoyé en préfecture le 17/09/2020
Reçu en préfecture le 17/09/2020
Affiché le
ID : 083-248300493-20200910-C_2020_119-DE

- 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 Dracénie Provence Verdon agglomération 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 Dracénie Provence Verdon agglomération 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

Envoyé en préfecture le 17/09/2020
Reçu en préfecture le 17/09/2020
Affiché le
ID : 083-248300493-20200910-C_2020_119-DE

- 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 Dracénie Provence Verdon agglomération 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 Dracénie Provence Verdon agglomération, 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

Envoyé en préfecture le 17/09/2020
Reçu en préfecture le 17/09/2020
Affiché le
ID : 083-248300493-20200910-C_2020_119-DE

- 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

- Installation de la société THALES dans leurs locaux nouvellement construits sur le Lot A du parc : 23 février 2017

- Signature d'une convention de partenariat entre la Dracénie Provence Verdon agglomération et l'ASL du Parc des Bréguières, relative au fonctionnement et à l'animation du rucher didactique du parc : 24 mars 2017

- Signature de la convention pour mise en refuge LPO® d'une partie des espaces verts collectifs du Parc des Bréguières : 7 juin 2017

- Le 11 juin 2017 a eu lieu la 4ème course des Bréguières qui a réuni plus de 100 personnes autour de deux circuits de 5 ou 10 kms. Les fonds récoltés ont permis de venir en aide aux associations les Amis de Jalna qui utilise le cheval comme partenaire thérapeutique et VMEH qui est constituée de bénévoles qui visitent des patients en milieu hospitalier afin de les distraire et rompre leur monotonie.

- Les ruches du Parc ont participé à un programme expérimental de lutte contre le frelon asiatique, mené par l'ITSAP (Institut de l'abeille) avec l'appui scientifique du Muséum National d'Histoire Naturelle (MNHN) : Juillet 2017

- Organisation d'une journée pédagogique sur la biodiversité à laquelle a participé une soixantaine d'enfants de 3 à 10 ans du centre aéré des Arcs-sur-Argens : 6 novembre 2017

- Bilan des actions réalisées suite aux préconisations de la LPO sur l'année 2017 : 5 décembre 2017

- Mise en service de la centrale photovoltaïque en toiture du lot I d'une puissance de 248 KwC : 20 décembre 2017

- Installation de la société BESTWAY sur le lot A en lieu et place de la société DUHAMEL LOGISTIQUE : 31 décembre 2017

- Formation par la LPO PACA des équipes intervenant sur le Parc des Bréguières à l'intégration de la démarche refuge LPO : avril 2018

- 4ème course des Bréguières. Sous forme de parcours d'obstacles, ce cross a réuni plus de 150 personnes sur 5 kms. Les fonds récoltés ont été versés aux associations « les Amis de Jalna » qui utilise le cheval comme partenaire thérapeutique, « VMEH » qui est constituée de bénévoles qui visitent des patients en milieu hospitalier, et les Roues du Cœur qui récolte des fonds au profit de l'œuvre des pupilles orphelins et du fonds d'entraide des Sapeurs-Pompiers : Avril 2018

Envoyé en préfecture le 17/09/2020
Reçu en préfecture le 17/09/2020
Affiché le
ID : 083-248300493-20200910-C_2020_119-DE

- Ouverture du nouveau sentier de la Biodiversité sur 20 hectares d'espaces verts. Plusieurs refuges (nichoirs, hôtel à insectes, aménagements paysagers, …) ont été réalisés pour permettre d'accueillir les espèces présentes au sein du Parc, et donner des informations aux visiteurs : Mai 2018

- Signature d'un avenant de prolongation de 3 ans au traité de concession : Juin 2018

- Achat du foncier du lot E de la ZAC par la société SABASMI avec pour objectif de développer une messagerie : Septembre 2018

- Une formation apiculture a été organisée auprès des équipes opérant sur le site avec pour objectif de mieux comprendre les abeilles et apprendre à les protéger, elles et leur environnement : Octobre 2018

- Lancement de la construction d'une messagerie sur le lot E des Bréguières afin d'héberger les activités du Groupe LA POSTE. Le chantier est prévu de durer 13 mois et devrait donc se terminer en novembre 2019 : Octobre 2018

- Installation de la société RAS INTERIM sur le pôle de vie des Bréguières : Octobre 2018

- Installation de la société NOTAZUR sur le Pôle de Vie : Octobre 2018

- Le Parc a organisé son déjeuner annuel des entreprises du Parc, qui est l'occasion pour les utilisateurs du site de se rencontrer et d'échanger dans un cadre convivial : Novembre 2018

- Découverte du Parc des Bréguières par 5 classes des lycées du Muy et des Arcs-Sur-Argens, avec visite de plusieurs plateformes logistiques et des centrales photovoltaïques installées en toiture des bâtiments, et exploration du sentier de la biodiversité et des espaces verts labellisés LPO : Novembre 2018

- Le futur bâtiment du lot E est lauréat de l'appel d'offre de la CRE pour l'installation d'une centrale photovoltaïque en toiture avec mise en service prévue fin juin 2020 : Janvier 2019

- Installation de la société La Poste sur le pôle de vie des Bréguières dans l'attente de la livraison de la plateforme sur le lot E : Mars 2019

- Signature de la promesse de bail à construction avec une société renommée du secteur de la grande distribution pour le développement d'une plateforme logistique sur le lot D : Mars 2019

- Accueil des enfants de l'école maternelle Jean-Jaurès des Arcs-Sur-Argens avec découverte du sentier de la biodiversité du Parc des Bréguières afin de sensibiliser les enfants à l'importance de la préservation de la nature dès le plus jeune âge : Mai 2019

- Mise en service de la centrale photovoltaïque en toiture du lot A d'une puissance de 2 244 KwC. Tous les bâtiments du parc sont maintenant recouverts de panneaux solaires totalisant une puissance de 6,5 MWc, ce qui permettra de produire au total l'équivalent de la consommation annuelle de 3 300 personnes environ : Mai 2019

- BARJANE et l'ensemble des acteurs du projet du lot E de SABASMI se sont réunis autour d'un gigot bitume sur le chantier de la future plateforme logistique Colissimo Côte d'Azur afin de partager un moment de convivialité : Juin 2019

Envoyé en préfecture le 17/09/2020
Reçu en préfecture le 17/09/2020
Affiché le
ID : 083-248300493-20200910-C_2020_119-DE

- Le Parc a organisé son déjeuner annuel des entreprises du Parc, qui est l'occasion pour les utilisateurs du site de se rencontrer et d'échanger dans un cadre convivial : Juin 2019
- Le Parc des Bréguières fête ses 10 ans d'existence : Octobre 2019
- Accueil d'une classe de lycéens du Lycée Professionnel Agricole des Arcs-sur-Argens afin de comprendre la fonction d'un parc logistique et d'appréhender les enjeux liés à la préservation de la biodiversité sur ces sites : Novembre 2019
- Début du chantier de la centrale photovoltaïque en toiture du lot E : Novembre 2019

Envoyé en préfecture le 17/09/2020
Reçu en préfecture le 17/09/2020
Affiché le
ID : 083-248300493-20200910-C_2020_119-DE

BILAN DE L'ANNEE 2019

1) FONCIER

Il n'y a pas eu d'acquisition foncière en 2019

2) ETUDES

a. Autorisations administratives & études

- Permis de construire et autorisations d'exploiter

Une demande d'ICPE et de PC ont été déposés pour le lot D pour le développement d'une plateforme logistique pour un acteur majeur de la grande distribution, respectivement en date du 22 novembre 2019 et 4 décembre 2019.

Comme il s'agit d'un bail à construction, ces demandes ont été déposées par le futur preneur du bail à construction mais LODRAC a accompagné le futur preneur dans le montage du dossier de PC et d'ICPE.

Aucune autre autorisation n'a été demandée ou obtenue au cours de l'exercice 2019.

- Etudes :

Dans le cadre de la commercialisation du lot D (dernier grand lot de la zone), LODRAC a lancé en 2018 les études pour une procédure de modification simplifiée du PLU (modification n°6) pour pouvoir réaliser un complément de parkings VL en silo.

La procédure a abouti et fut approuvée le 1er juillet 2019, permettant ainsi le dépôt du PC de la future plateforme et du parking silo.

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.

Envoyé en préfecture le 17/09/2020
Reçu en préfecture le 17/09/2020
Affiché le
ID : 083-248300493-20200910-C_2020_119-DE

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.

En 2017, BARJANE a profité du second audit de suivi pour procéder à une refonte de son système de management environnemental, et le faire passer de la norme ISO 14001 version 2004 à la nouvelle norme ISO 14001 version 2015. Au terme de deux jours d'audit, aucune non-conformité n'a été détectée et l'auditeur a souligné la qualité du SME.

En 2018, BARJANE a une nouvelle fois renouvelé sa certification ISO 14001 avec succès pour un cycle de 3 ans, sur la version 2015 de la norme. Aucune non-conformité n'a été détectée. L'ensemble des projets BARJANE en immobilier logistique sont inclus dans cette certification.

En 2019, le nouvel audit de suivi réalisé n'a révélé aucune non-conformité sur l'ensemble du site.

- Label Lucie

BARJANE est labélisé LUCIE depuis 2015. BARJANE s'engage, par l'obtention de ce label, dans une démarche structurante d'amélioration continue en RSE basée sur la norme internationale ISO 26000, qui est depuis novembre 2010 le nouveau texte mondial de référence en matière de Responsabilité Sociétale des Organisations. Pour obtenir le label, BARJANE est évalué tous les 18 mois suivant un référentiel composé de 28 principes d'action regroupés en 7 engagements.

Cette distinction démontre l'engagement de BARJANE dans une véritable démarche de respects de toutes ses parties prenantes (clients, salariés, fournisseurs, environnement…) conformément aux principes du développement durable.

Le label LUCIE a été renouvelé en 2018 pour une période de 3 ans.

- 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 espèces, 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.

Fort de ces recommandations, le site a été labellisé Refuge LPO© en juin 2017.

Envoyé en préfecture le 17/09/2020
Reçu en préfecture le 17/09/2020
Affiché le
ID : 083-248300493-20200910-C_2020_119-DE

En 2018, un certain nombre d'actions liées à cette labellisation ont été mises en place afin de favoriser le développement de la biodiversité, à l'exemple de la création d'un jardin à papillons afin de diversifier les espèces végétales, la mise en place de nichoirs et de mangeoires à oiseaux.

En parallèle, BARJANE a fait installer sur le parc un Rucher Didactique. Constitué d'une architecture mêlant les matériaux naturels que sont le bois et le verre, cet abri permet à un apiculteur professionnel d'expliquer et de montrer en toute sécurité la vie et l'exploitation d'une ruche.

Des animations auprès de scolaires (maternelles et primaires) sont organisées au printemps afin de sensibiliser les plus jeunes au respect de la biodiversité.

En 2019, BARJANE a continué le plan d'action refuge LPO et le renouvellement de la convention est prévu en 2020.

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).

Une partie des travaux de la phase 2 de l'embranchement fer interne a été réalisée au cours de l'exercice 2018, avec une voie ferrée complète depuis la Gare des Arcs jusqu'à l'extrémité de la zone qui permet désormais la desserte des trains et leur déchargement.

La réalisation de la troisième tranche (2 autres voies ferrées) correspondant au solde de la totalité des infrastructures ferroviaires collectives constituant « l'ITE 3 » est prévue d'ici le 30 juin 2021.

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.

Envoyé en préfecture le 17/09/2020
Reçu en préfecture le 17/09/2020
Affiché le
ID : 083-248300493-20200910-C_2020_119-DE

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.

En 2019, LODRAC a finalisé les travaux d'aménagement paysagé du giratoire situé à l'entrée principale de la Zone.

4) COMMERCIALISATION ET ACCUEIL DES ENTREPRISES

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

Un locataire est arrivé sur le parc en 2019, à savoir :

- La Poste : société spécialisée principalement dans les services postaux, a signé un bail dérogatoire avec permis d'occuper à compter du 1er mars 2019 le lot 6 du pôle de vie d'une surface de 136 m² dans l'attente de la livraison de la plateforme sur le lot E.

Par ailleurs, un nouveau bail a été signé :

- une promesse de bail à construction a été signée le 15 mars 2019 avec un acteur majeur du secteur de la grande distribution pour s'installer sur le lot D d'une superficie foncière de 104 387 m² avec pour objectif de développer une plateforme logistique.

Au 31 décembre 2019, il ne restait donc à commercialiser que :

- Le foncier H (D étant sous promesse),
- Le lot 3 du pôle de vie d'une surface de 155 m², les 10 autres lots étant loués
- 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

Envoyé en préfecture le 17/09/2020
Reçu en préfecture le 17/09/2020
Affiché le
ID : 083-248300493-20200910-C_2020_119-DE

- 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.

Le 11 juin 2015 les statuts de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE ont été modifiés afin de pouvoir accueillir la Dracénie Provence Verdon agglomération comme adhérent (modification des articles 1 ; 2 ; et 31 bis).

6) 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 2 500 m² de foncier appartenant à RFF et de deux parcelles auprès du Département du Var pour une surface de 1 100 m².

- 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 Dracénie Provence Verdon agglomération) 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.

Envoyé en préfecture le 17/09/2020
Reçu en préfecture le 17/09/2020
Affiché le
ID : 083-248300493-20200910-C_2020_119-DE

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 Dracénie Provence Verdon agglomération, 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.

b. Bilan financier prévisionnel de l'opération au 31 décembre 2019

Le budget d'aménagement du parc était estimé en décembre 2018 (cf. CRAC 2018) à 40 020 K€ HT, en ce compris les participations de la Dracénie Provence Verdon agglomération et de la SCI SYNVA respectivement pour l'embranchement ferré externe à la ZAC et pour le giratoire sur la RD555.

Si, à fin décembre 2019, le budget global est resté inchangé à 40 020 K€, la ventilation des allocations a été revue pour pouvoir correspondre à l'état actuel de la commercialisation et des aménagements restant à réaliser.

Ainsi, la rubrique « Etudes et Autres Dépenses » qui comprend les dépenses liées aux études préparatoires nécessaires à la commercialisation des lots a été diminuée de 516 K€. En effet, les études pour le lot D sont menées par le futur preneur et ne seront donc pas prise en charge financièrement par LODRAC comme il était prévu dans le budget initial.

Les travaux d'équipement ont quant à eux été augmentés de 489 K€ car des travaux complémentaires pour le parking silo seront effectués en 2021 ainsi que des travaux de raccordement SCP qui n'étaient pas prévu au budget initial.

Les frais de gestion et de commercialisation ont été légèrement diminués de 6 K€ et les frais financiers sont en augmentation d'environ 1%, soit une augmentation de 33 K€.

Ce budget de 40 020 K€ est en l'état suffisant pour assurer les différents travaux d'aménagement qui restent à réaliser sur le Parc, en ce compris l'étude et la réalisation d'un parking silo pour les véhicules légers, et dont le montant prévisionnel hors aléas, pour la partie construction et la partie étude est estimé à 1.4 M€.

Les prix de vente au m² SHON des charges foncières de grande et de petite logistique sont donc restés identiques à ceux établis en 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

LODRAC avait mis en place un contrat de prêt de 18 millions d'euros avec la Caisse d'Epargne lors du démarrage de la zone, en novembre 2009, pour pouvoir procéder aux travaux d'aménagement. En novembre 2013, ce contrat de prêt avait 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.

Envoyé en préfecture le 17/09/2020
Reçu en préfecture le 17/09/2020
Affiché le
ID : 083-248300493-20200910-C_2020_119-DE

Le renouvellement du traité de concession qui s'est opéré en date du 21 juin 2018 pour une durée de 3 ans, ainsi que la cession du foncier du Lot E, ont permis à LODRAC de diminuer l'encours restant dû et d'étendre la maturité du financement à fin décembre 2021.

Au 31 décembre 2019, l'encours de LODRAC était de 5.2 M€, tandis que l'apport réalisé par BARJANE dans ce projet s'élevait à la somme de 2.6 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.

Envoyé en préfecture le 17/09/2020
Reçu en préfecture le 17/09/2020
Affiché le
ID : 083-248300493-20200910-C_2020_119-DE

c. Bilan prévisionnel HT actualisé et comparé au bilan prévisionnel HT du CRAC 2018

DEPENSES	BUDGET DEC-18 MONTANTS EN K€	BUDGET DEC-19 MONTANTS EN K€
Acquisitions foncières (frais inclus)	7,181	7,181
Etudes et autres dépenses	8,236	7,720
Travaux d'équipements publics d'infrastructure (y.c. giratoire et liaison fer externe) Travaux d'équipements collectifs d'infrastructure (y.c. liaison fer interne)	17,418	17,907
Travaux d'équipements collectifs de superstructure (local chauffeurs)	141	141
Frais de gestion et de commercialisation	3,683	3,677
Frais financiers	3,361	3,394
TOTAL DEPENSES (HT)	**40,020**	**40,020**

RECETTES			BUDGET DEC-18 MONTANTS EN K€			BUDGET DEC-19 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 TDF			65			65
Participation CAD liaison fer externe			3,100			3,100
Participation SYNVA carrefour giratoire sur RD555			507			507
TOTAL RECETTES (HT)			**40,020**			**40,020**

Envoyé en préfecture le 17/09/2020
Reçu en préfecture le 17/09/2020
Affiché le
ID : 083-248300493-20200910-C_2020_119-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 31/12/19	DEPENSES RESTANT A REALISER
Acquisitions foncières		7,181	7,181	-
Etudes et autres dépenses		7,720	7,275	445
Travaux d'équipements publics d'infrastructure (y.c. giratoire et liaison fer externe) Travaux d'équipements collectifs d'infracstructure (y.c. liaison fer interne)		17,907	15,766	2,141
Travaux d'équipements collectifs de superstructure (pôle de vie et local chauffeurs)		141	141	-
Frais de gestion et de commercialisation		3,677	3,282	395
Frais financiers		3,394	3,264	130
TOTAL DEPENSES (HT)		**40,020**	**36,909**	**3,111**

RECETTES	MONTANTS EN K€		BILAN PREVISIONNEL REACTUALISE	RECETTES REALISEES AVANT LE 31/12/19	RECETTES RESTANT A REALISER
Cession de charges foncières	m² SHON	Prix moyen au m²/SHON			
Grande logistique	210,000	151	31,770	23,798	7,972
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**	**27,758**	**8,590**
Loyer antenne TDF			65	55	10
Participation CAD liaison fer externe			3,100	3,100	-
Participation SYNVA carrefour giratoire sur RD555			507	438	69
TOTAL RECETTES (HT)	**236,100**		**40,020**	**31,351**	**8,669**

Envoyé en préfecture le 17/09/2020
Reçu en préfecture le 17/09/2020
Affiché le
ID : 083-248300493-20200910-C_2020_119-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-19 MONTANTS EN K€	Avant le 31/12/2018	2019	Avant le 31/12/2019	2020	2021	Après le 30/06/2021
Acquisitions foncières	7,181	7,181	-	7,181			0
Etudes et autres dépenses	7,720	7,271	4	7,275	95	350	-0
Travaux d'équipements publics d'infrastructure (y.c. giratoire et liaison fer externe) Travaux d'équipements collectifs d'infrastructure (y.c. liaison fer interne)	17,907	15,702	64	15,766	-	2,141	0
Travaux d'équipements collectifs de superstructure (local chauffeurs)	141	141		141			-0
Frais de gestion et de commercialisation	3,677	3,282	-	3,282	-	396	-0
Frais financiers	3,394	3,141	123	3,264	85	45	0
TOTAL DEPENSES (HT)	**40,020**	**36,718**	**191**	**36,909**	**180**	**2,932**	**- 1**

RECETTES			BUDGET DEC-19 MONTANTS EN K€	Avant le 31/12/2018	2019	Avant le 31/12/2019	2020	2021	Après le 30/06/2021
Cession de charges foncières	m² SHON	Prix moyen au m²/SHON							
Grande logistique	210,000	151	31,770	23,798		23,798		7,972	-
Petite logistique/messagerie	22,000	175	3,859	3,666		3,666		193	-
Pôle de vie	4,100	175	719	294		294		425	-
SOUS TOTAL CESSION			**36,348**	**27,758**	**-**	**27,758**	**-**	**8,590**	**-**
Loyer antenne TDF			65	50	5	55	5	5	- 55
Participation CAD liaison fer externe			3,100	3,100		3,100			- 3,100
Participation SYNVA carrefour giratoire sur RD555			507	438		438	69		- 438
TOTAL RECETTES (HT)			**40,020**	**31,346**	**5**	**31,351**	**74**	**8,595**	**- 3,593**
TRESORERIE ANNUELLE (HT)				- 5,372	- 186	- 5,558	- 106	5,663	- 3,592
TRESORERIE CUMULEE (HT)				- 5,372	- 5,558	- 5,558	- 5,664	- 1	- 3,593

Envoyé en préfecture le 17/09/2020
Reçu en préfecture le 17/09/2020
Affiché le
ID : 083-248300493-20200910-C_2020_119-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
3	Terrain	11a 00 ca	Dpt du VAR	LODRAC	01/06/2018	44 000
TOTAL		65ha 34a 96ca				7 181 307

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 BESTWAY, THALES	20/01/2012	5 065 K€
5	PÔLE DE VIE DROITE	Terrain	4 364 m²	2 100 m²	SARL LODRAC	CIC, NTCI, ASL, NOTAZUR, MANPOWER, RAS INTERIM PERRENOT, AXA, MOISSONS NOUVELLES	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 PASTOR	26/02/2014	728 K€
8	Lot I	Terrain	21 200 m²	6 300 m²	SARL HACHIKA	DACHSER	16/01/2015	1 796 K€
9	Lot E	Terrain	47 869 m²	15 000 m²	SARL SABASMI	LOCAPOSTE	25/09/2018	4 069 K€
TOTAL			304 268 m²	149 630 m²				27 758 K€

Envoyé en préfecture le 17/09/2020
Reçu en préfecture le 17/09/2020
Affiché le
ID : 083-248300493-20200910-C_2020_119-DE

PERSPECTIVES POUR 2020

Les éléments significatifs postérieurs à la clôture du Compte Rendu Financier Annuel à la Collectivité 2019 pour la ZAC des Bréguières sont les suivants :

1) Etudes

Dans le cadre de la commercialisation du lot D, le futur preneur a déposé les autorisations de PC et d'ICPE et vise une obtention courant deuxième trimestre 2021.

Le PC du parking silo a quant à lui été déposé le 20 janvier 2020 et fut accordé le 27 avril 2020. Aucune demande d'ICPE additionnelle n'est requise.

Par ailleurs, comme par le passé, LODRAC continue d'actualiser les études déjà réalisées sur les lots restants à commercialiser.

2) Travaux

Les travaux de construction du lot E qui ont débutés en septembre 2018 se sont achevés début 2020.

La société porteuse de ce projet a remporté au 1er trimestre 2019 un appel d'offre pour l'installation d'une centrale photovoltaïque en toiture du bâtiment. Les travaux ont débuté au cours du 4ème trimestre 2019 et s'achèveront en juillet 2020.

3) Commercialisation

Le bâtiment de messagerie du lot E a été livré à la société Colissimo le 22 janvier.

La mise en service de la centrale photovoltaïque en toiture de bâtiment du lot E est prévue pour juillet 2020.

LODRAC poursuit activement la commercialisation des lots restants ainsi que des 291 m² de bureaux du pôle de vie actuellement disponibles.

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.

Envoyé en préfecture le 17/09/2020
Reçu en préfecture le 17/09/2020
Affiché le
ID : 083-248300493-20200910-C_2020_119-DE

5) Développement durable

En 2020, BARJANE poursuivra ses efforts pour développer les projets et aménagements environnementaux présents sur le Parc.

Ainsi, la construction d'une nouvelle centrale photovoltaïque en toiture du bâtiment E occupé par Colissimo devrait s'achever en juillet 2020. Il s'agira alors de la 8ème centrale en opération sur la zone, en complément de celles installées sur les toitures des bâtiments Pôle de Vie, F, G, J, C, K et A.

Labelisée Refuge LPO depuis 2017, une partie des espaces verts du parc abrite de nombreuses espèces. Les actions de gestion et d'aménagement mises en place par BARJANE afin d'améliorer le potentiel d'accueil du site semblent portent leurs fruits, car 4 nouvelles espèces d'oiseaux et 2 de papillons ont été découvertes sur le parc. Au total, ce sont 37 espèces d'oiseaux, 15 espèces de papillons et 2 de libellules qui ont été observées par les membres de la LPO en 2020.

BARJANE prévoit de candidater à un nouveau label dénommé Parc + en 2020. Ce label est notamment porté par la région PACA et l'ARPE-ARB (l'Agence Régionale Pour l'Environnement et l'Agence Régionale de la Biodiversité Provence-Alpes-Côte d'Azur).

Suite à la crise sanitaire du COVID-19, l'accueil d'enfants, la course des Bréguières et autres événements d'animations prévus sur le parc ont malheureusement été annulés ou reportés mais LODRAC prévoit de reprendre ces animations dès qu'elles seront de nouveau autorisées.

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 et que la crise du COVID rende l'avenir très incertain, 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 Dracénie Provence Verdon agglomération et la Mairie des Arcs-sur-Argens.