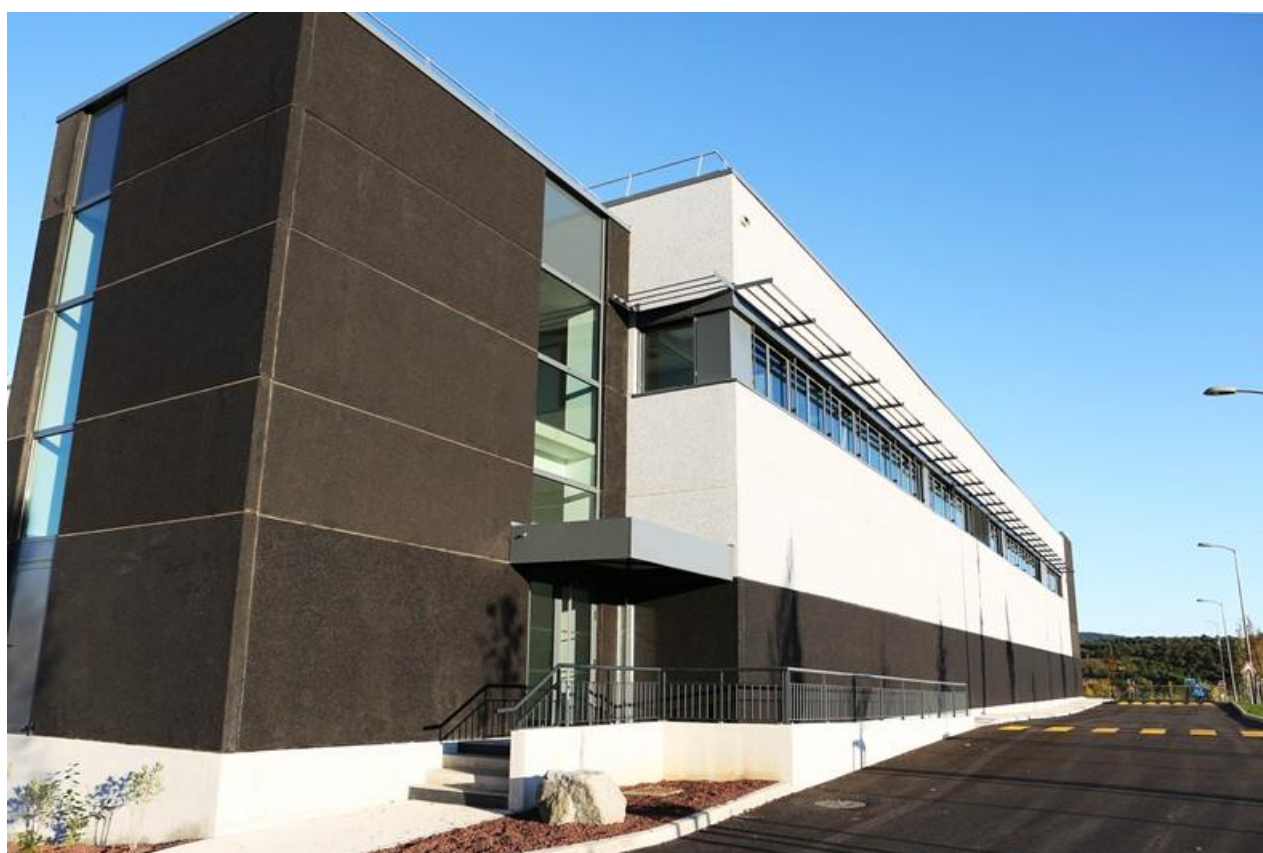


AMENAGEMENT DU PARC LOGISTIQUE DES BREGUIERES

COMPTE RENDU FINANCIER ANNUEL A LA COLLECTIVITE (CRAC)

RELATIF A L'EXERCICE 2015



Parc des Bréguières, Bâtiment H – plateforme Dachser, novembre 2015



Aménageur du Parc logistique des Bréguières

TABLE DES MATIERES

| | |
|--------------------------|---------|
| • INTRODUCTION | page 3 |
| • DATES CLEFS | page 4 |
| • BILAN DE L'ANNEE 2015 | page 9 |
| 1. FONCIER | page 9 |
| 2. ETUDES | page 9 |
| 3. TRAVAUX | page 10 |
| 4. COMMERCIALISATION | page 11 |
| 5. BILAN FINANCIER | page 13 |
| • PERSPECTIVES POUR 2016 | page 19 |

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 et 3 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 huitième 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 2015 et de présenter le budget et les perspectives pour 2016 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 : 1^{er} 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 : 1^{er} 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 MOUNTAIN 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 MOUNTAIN 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 1^{er} 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 1^{er} 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 1^{er} étage du pôle de vie : 7 mars 2014
- Signature d'un bail commercial avec un messenger 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 1^{er} 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 4^{ème} 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 2^{ème} 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 2^{ème} 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 2^{ème} 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

BILAN DE L'ANNEE 2015

1) FONCIER

Il n'y a pas eu d'acquisitions foncières en 2015.

2) ETUDES

a. Autorisations administratives

- Permis de construire et autorisations d'exploiter

Un arrêté préfectoral complémentaire ICPE a été obtenu le 30 mars 2015 pour des modifications apportées sur la plateforme logistique du lot C.

Un arrêté préfectoral ICPE a été obtenu le 6 mai 2015 pour la plateforme logistique du lot D (rappel : PC obtenu en 2014).

Un arrêté préfectoral complémentaire ICPE a été obtenu le 27 mai 2015 pour l'extension du bâtiment A (cellules 1 et 2 et bureaux associés).

Une demande de PC a été obtenue le 15 juin 2015 pour cette même extension du bâtiment A.

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.

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.

La centrale photovoltaïque en toiture du bâtiment J a été mise en service en juin 2015. Les travaux de centrale photovoltaïque en toiture du bâtiment C ont quant à eux débutés en septembre 2015.

Les travaux du bâtiment K ont été achevés au 16 septembre 2015.

Enfin des travaux VRD complémentaires (voiries, réseaux) ont été réalisés afin de permettre la desserte du lot K.

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 2015 sur le pôle de Vie :

- Manpower : En complément de l'offre de services aux entreprises et aux utilisateurs qu'offre le Pole de Vie des Bréguières, la société Manpower a pris à bail un local de 66 m². Ce bail qui avait été signé avec la société à fin 2014, a pris effet comme prévu le 15 janvier 2015.
- Numexo : La société Numexo est un des acteurs de la numérisation de documents sur divers supports. Elle a rejoint le parc des Bréguières le 1^{er} octobre 2015 en prenant à bail 134 m² de bureaux dans le bâtiment du pôle de vie.

Le 28 mars 2015, la société Pastor, société spécialisée dans les fluides (plomberie, chauffage, climatisation, ...) s'est installée dans la cellule 3 du lot J représentant une surface de 599 m².

Toujours sur le lot J, les travaux d'installation de la centrale positionnée en toiture du bâtiment se sont achevés par le raccordement de la centrale au réseau ERDF le 16 juin 2015.
 Cette centrale a une puissance crête de production de 99.75 kW.

En septembre 2015, les travaux du bâtiment K ont été achevés, et la société Dacsher a pu prendre possession des lieux le 16 septembre. Le bâtiment développe 4 085 m². A terme, une centrale photovoltaïque installée en toiture viendra compléter cette réalisation.

5) GESTION DU PARC

LODRAC a mis en place une ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE qui prend en charge les activités suivantes depuis le 1^{er} 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 2^{ème} 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 entraîné une modification des plans annexés aux statuts.

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.

b. Bilan financier prévisionnel de l'opération au 31 décembre 2015

Le budget d'aménagement du parc était estimé en décembre 2014 (cf. CRAC 2014) à 40 millions d'euros 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 2015, le budget global de l'opération s'élève toujours à 40 millions d'euros HT, sans modification notable par rapport aux budgets 2013 et 2014.

87% des travaux ont été effectués au 31 décembre 2015. Les travaux restant sont principalement ceux concernant des VRD complémentaires liées à de nouvelles cessions de fonciers, mais également à la deuxième phase de l'embranchement ferré qui est prévue pour 2018.

Les prix de vente au m² SHON des charges foncières de grande et de petite logistique demeurent inchangés, notamment compte tenu de la stabilité du budget. Ils sont répartis comme suit :

- 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 36,3 millions d'euros HT dont 23.7 millions d'euros ont déjà été réalisées au 31 décembre 2015, ce qui représente 65% des recettes de cessions de terrain prévues.

A l'instar du budget dans son ensemble, les honoraires de gestion et commercialisation sont restés stables.

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 2015, l'encours de LODRAC était de 8.6m€, tandis que BARJANE contribuait encore à hauteur de 2.5m€.

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 2014

| DEPENSES | | | | BUDGET DEC-14 MONTANTS EN K€ | BUDGET DEC-15 MONTANTS EN K€ |
|--|--|--|--|---------------------------------|---------------------------------|
| Acquisitions foncières (frais inclus) | | | | 7 137 | 7 137 |
| Etudes et autres dépenses | | | | 8 919 | 8 280 |
| Travaux d'équipements publics d'infrastructure (y.c. giratoire et liaison fer externe) | | | | 17 663 | 17 663 |
| Travaux d'équipements collectifs d'infrastructure (y.c. liaison fer interne) | | | | 141 | 141 |
| Travaux d'équipements collectifs de superstructure (local chauffeurs) | | | | 3 280 | 3 608 |
| Frais de gestion et de commercialisation | | | | 2 865 | 3 176 |
| Frais financiers | | | | | |
| TOTAL DEPENSES (HT) | | | | 40 005 | 40 005 |

| RECETTES | | | | | | | | BUDGET DEC-14 MONTANTS EN K€ | BUDGET DEC-15 MONTANTS EN K€ |
|---|--|---------|----------------|-----------------------|---------------|----------------|-----------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Cession de charges foncières | | m² SHON | m² SHON | Prix moyen au m²/SHON | | m² SHON | Prix moyen au m²/SHON | | |
| Grande logistique | | 191 750 | 210 000 | 151 | 31 770 | 210 000 | 151 | 31 770 | |
| Petite logistique/messagerie | | 22 000 | 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 | |

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 31/12/15 | DEPENSES RESTANT A REALISER |
|--|-----------------------|--|---|---|--|
| Acquisitions foncières | | | 7 137 | 7 137 | - |
| Etudes et autres dépenses | | | 8 280 | 7 066 | 1 214 |
| Travaux d'équipements publics d'infrastructure (y.c. giratoire et liaison fer externe) | | | 17 663 | 15 467 | 2 196 |
| Travaux d'équipements collectifs d'infrastructure (y.c. liaison fer interne) | | | | | |
| Travaux d'équipements collectifs de superstructure (pôle de vie et local chauffeurs) | | | 141 | 141 | - |
| Frais de gestion et de commercialisation | | | 3 608 | 2 969 | 639 |
| Frais financiers | | | 3 176 | 2 647 | 529 |
| TOTAL DEPENSES (HT) | | | 40 005 | 35 428 | 4 578 |

| RECETTES | MONTANTS EN K€ | | BILAN PREVISIONNEL REACTUALISE | RECETTES REALISEES AVANT LE 31/12/15 | RECETTES RESTANT A REALISER |
|---|-----------------------|------------------------------------|---|---|--|
| Cession de charges foncières | m ² SHON | Prix moyen au m ² /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 | 35 | 15 |
| 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 | 27 262 | 12 743 |

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-15 MONTANTS EN K€ | AVANT LE 31/12/2013 | 2014 | 2015 | 2016 | APRES LE 31/12/2016 |
|--|---------------------|------------------------------------|---------------------------------|------------------------|--------------|--------------|------------|------------------------|
| Acquisitions foncières | | | 7 137 | 7 137 | | | | |
| Etudes et autres dépenses | | | 8 280 | 6 817 | 170 | 79 | 50 | 1 164 |
| Travaux d'équipements publics d'infrastructure (y.c. giratoire et liaison fer externe) | | | 17 663 | 14 502 | 370 | 595 | 150 | 2 046 |
| Travaux d'équipements collectifs d'infrastructure (y.c. liaison fer interne) | | | | | | | | |
| Travaux d'équipements collectifs de superstructure (local chauffeurs) | | | 141 | 141 | - | - | | - |
| Frais de gestion et de commercialisation | | | 3 608 | 2 162 | 322 | 485 | 366 | 273 |
| Frais financiers | | | 3 176 | 2 225 | 155 | 267 | 130 | 399 |
| TOTAL DEPENSES (HT) | | | 40 005 | 32 985 | 1 017 | 1 426 | 696 | 3 882 |
| RECETTES | | | BUDGET DEC-15 MONTANTS EN K€ | AVANT LE 31/12/2013 | 2014 | 2015 | 2016 | APRES LE 31/12/2016 |
| Cession de charges foncières | m ² SHON | Prix moyen au m ² /SHON | | | | | | |
| Grande logistique | 210 000 | 151 | 31 770 | 19 729 | | | | 12 041 |
| Petite logistique/messagerie | 22 000 | 175 | 3 859 | 1 142 | 728 | 1 796 | | 193 |
| Pôle de vie | 4 100 | 175 | 719 | 294 | | | | 425 |
| SOUS TOTAL CESSION | | | 36 348 | 21 165 | 728 | 1 796 | - | 12 659 |
| Loyer antenne TDF | | | 50 | 25 | 5 | 5 | 5 | 10 |
| Participation CAD liaison fer externe | | | 3 100 | 3 100 | | | | - |
| Participation SYNVA carrefour giratoire sur RD555 | | | 507 | 438 | | | 69 | - |
| TOTAL RECETTES (HT) | | | 40 005 | 24 728 | 733 | 1 801 | 74 | 12 669 |
| TRESORERIE ANNUELLE (HT) | | | - | 8 257 | - 284 | 375 | - 622 | 8 788 |
| TRESORERIE CUMULEE (HT) | | | - | 37 792 | - 8 541 | - 8 166 | - 8 788 | - 2 644 |

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, NTCL, 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 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€ |
| TOTAL | | | 256 399 m² | 134 630 m² | | | | 23 689 K€ |

PERSPECTIVES POUR 2016

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

LODRAC prépare des dossiers de demande de permis de construire et d'autorisation d'exploiter pour de nouveaux bâtiments.

2) Travaux

La réalisation 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 sont prévus au 2nd semestre 2016.

La mise en service de la centrale photovoltaïque du bâtiment C a eu lieu en mars 2016.

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

Bien que le contexte économique global demeure difficile, la commercialisation du Parc continue à progresser et de nombreuses discussions sont en cours.

En parallèle, le Parc des Bréguières continue d'attirer de nouveaux utilisateurs. En Mai 2016 la société AXA est venue compléter l'offre de services du Pôle de Vie en s'installant dans 136 m² de bureaux.

En termes de logistique, un Groupe électronique international de premier plan a pris à bail une surface de 18,781 m² se ventilant en une partie déjà existante et une extension à construire.

Les travaux de cette extension vont débuter cet été afin de permettre à cette société d'emménager dans le courant du 1^{er} trimestre 2017.

Ces nouvelles installations se faisant sur des fonciers qui ont déjà été cédés dans le passé, elles ne modifieront pas en 2016 le taux de commercialisation qui devrait demeurer à 65% du parc.

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 2016, BARJANE poursuivra ses efforts pour obtenir la certification BREEAM Good de la messagerie Dachser. Ce bâtiment ainsi que l'ensemble du Parc des Bréguières ont également été finalistes au Mipim Awards en mars 2016.

BARJANE a remporté au début de l'année 2016 un appel d'offre de la CRE permettant d'équiper le bâtiment d'une centrale photovoltaïque en toiture.

BARJANE poursuivra également ses actions en faveur de la biodiversité, en mettant en place un partenariat avec la LPO PACA sur le site.

6) Traité de concession

Suite à la signature en 2015 d'un avenant au traité de concession pour l'étendre de 3 ans, il n'y a pas d'autres avenants au traité prévus pour 2016. Seuls la modification simplifiée du PLU et le dossier de réalisation modificatif liés à l'avenant n°4 signé en juin 2015, seront à réaliser en 2016.

En conclusion, malgré un contexte économique global toujours difficile, LODRAC continue à investir dans l'aménagement du Parc des Bréguières, à l'animer et surtout à accueillir de nouvelles entreprises de premier ordre leur permettant d'implanter et de créer de nouveaux emplois durables sur le territoire de la Dracénie, dans un environnement de haute qualité architecturale et environnemental.

LODRAC continue donc de remplir les objectifs ambitieux fixés lors de l'appel d'offre par la Communauté d'Agglomération Dracénoise et la Mairie des Arcs-sur-Argens.