

CONSEIL MUNICIPAL DU 31 Mai 2018

122x18

APPROBATION DU COMPTE-RENDU A LA COLLECTIVITÉ ÉLABORÉ PAR LA SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES (CRAC) ZA Les SYBILLES

En application de l'article III-3 de la Convention Publique d'Aménagement entre la commune et SPLA Pays d'Aix Territoire, il appartient à cette dernière d'établir, chaque année, un compte-rendu financier comportant le bilan prévisionnel actualisé des activités, faisant apparaître d'une part l'état des réalisations en recettes et en dépenses, d'autre part l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser ainsi qu'éventuellement la charge résiduelle en résultant pour la ville.

Nous pouvons constater que :

- Le montant total des dépenses de l'opération s'établit à 10 357 466€ HT (aucun écart est constaté par rapport au montant d'origine)
- Le montant total des recettes s'établit à 12 066 603€ HT, soit une augmentation de plus de 1 674 862€ liée à la grille de prix de cession des lots fixée par le comité de pilotage.

Le nouveau bilan fait ressortir un résultat d'exploitation positif de 1 709 137€ HT

Il est demandé au Conseil Municipal d'adopter le présent document ci-annexé.

Le CONSEIL MUNICIPAL, après avoir entendu cet exposé :

- APPROUVE le compte-rendu annuel à la collectivité élaboré par la SPLA Pays d'Aix Territoire
- SE PRONONCE comme suit :
POUR : 28
CONTRE : 0
ABSTENTION : 5 – M. FUSONE – SANCHEZ – JOUBEAUX - BATTINI - AMARO

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an que dessus.

Pour extrait copie conforme
Les Pennes Mirabeau, le 1^{er} Juin 2018
LE PREMIER ADJOINT AU MAIRE

MR FABRICE VEGA

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU
CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 18 AVRIL 2018**

.....

27. Ville des Pennes-Mirabeau – Les Sybilles

27.1. CRAC 2017

PREAMBULE

La Ville des PENNES MIRABEAU envisage de réaliser sur son territoire une opération d'aménagement dénommée : zone d'activités les SYBILLES.

Le site du projet, d'environ 14 hectares, est situé en bordure de l'autoroute A7, face à la ZAC des PALLIERES.

La réalisation de cette opération est assurée sous la maîtrise d'ouvrage de la SPLA Pays d'Aix Territoires par contrat de concession.

1/ Note de synthèse :

Le foncier :

En 2017, la SPLA Pays d'Aix Territoires a finalisé les démarches foncières avec Mme VACQUIER VIDIL ; une solution pour reloger son locataire, Mr KHELOUL, ayant été trouvée.

Ainsi, l'état des acquisitions est le suivant :

- M. NOTARI
- M. PAMPANA
- M. BOTTERO
- M. ROUVIER & Mme AGNETI
- Mme REVELLIN CLERC (fermier M.RUBIO)
- M.MEINARDI
- M.DEBUT
- Mme PASCUAL
- CTS CHARMASSON (fermier M.GRIMAUD)
- M. AMPHOUX
- Mme VAQUIER VIDIL (locataire KHELOUL)

En 2018, la SPLA Pays d'Aix Territoires programmera avec la Ville l'acquisition des terrains appartenant à cette dernière et pris dans le périmètre de l'opération.

✦ **Procédures administratives :**

- La procédure de Déclaration d'Utilité Publique envisagée sur cette opération pour recourir à l'expropriation n'est aujourd'hui plus nécessaire.
- En 2017, la Ville a déclassé l'ancien chemin d'exploitation traversant l'opération permettant son acquisition par la SPLA Pays d'Aix Territoires.
- Le PLU a été modifié afin d'ouvrir le secteur à l'urbanisation et permettre le dépôt du permis d'aménager.
- Le permis d'aménager a été adressé à la Ville en décembre 2017 pour instruction préalable.

✦ **La commercialisation :**

Un schéma d'aménagement a été validé permettant un découpage de lots de 1.500 m² à 6 ha.

La SPLA Pays d'Aix Territoires et la Ville avaient enregistré durant l'année 2016 différents prospects pour cette opération sans communication officielle.

Conformément aux décisions du Comité de pilotage, l'ensemble des demandeurs a été contacté par la SPLA Pays d'Aix Territoires afin de communiquer en anticipation les plans et conditions de vente des lots.

Cela permet de dresser un premier tableau de pré-commercialisation tenant compte des entreprises ayant confirmées leur intérêt d'acquérir un lot.

n° de lot	ACQUEREURS	Superficie m2	
		avant bornage	
1	Centre Médical VITTON	11 034	
2	Pompes Funèbres	1 404	
3	PROVAC	60 335	52 478
			7 857
4	SMII	36 444	
5	DHL	14 235	
6	?	1831	
7	Transports MUSCAT	4 000	
8	ACTP VRD	2 743	
9	XPROBAT Plombier	1 527	
10	SPBR Maçon	1 755	
11	?	1 476	

2/ Compte Rendu Annuel à la Collectivité:

A/ DEPENSES

- Études

Aucun changement constaté

- Acquisitions et frais liés

Aucune modification du total de ce poste n'est à constater. Seule la répartition annuelle est ajustée pour tenir compte notamment en 2018, d'une part, du rachat des terrains de la Ville par la SPLA Pays d'Aix Territoires et, d'autre part, de la provision pour réaliser le diagnostic archéologique et la démolition des constructions impactant l'opération (maison VAQUIER).

- Travaux

Le montant total des travaux estimés est inchangé dans l'attente des résultats des appels d'offres.

Les travaux envisagés tiennent compte d'un pré-terrassement des lots à l'entrée de l'opération afin de leur assurer une desserte cohérente et de leur garantir une commercialité optimum.

Les dépenses des travaux sont réparties annuellement comme suit :

	2019	2020	Au-delà
Travaux	35%	50%	15%

- Honoraires

Aucun changement du montant total n'est constaté, seule la répartition annuelle est ajustée.

- Frais divers

Aucun changement du montant total n'est constaté, seule la répartition annuelle est ajustée.

- Participation aux équipements

Aucune participation de la collectivité n'est sollicitée.

- Charge financière

Le montant total de ce poste reste inchangé.

Seule la répartition annuelle est ajustée pour tenir compte des modifications de remboursement retravaillées. Remboursement prévu sur 2020-2021.

- Rémunération

Aucun changement constaté.

B/ RECETTE

- Cessions de terrain

Le montant total des recettes est de 12.016.830 € HT.

	2020	Au-delà
Commercialisation	40%	60%

(Le montant consolidé sera arrêté définitivement en 2018 après bornage de chaque parcelle, notamment avec les riverains en périphérie de l'opération).

- Produits financiers

Les produits financiers constatés annuellement s'établissent pour l'année 2017 à +15.244 €.

- Autres produits

On note une valorisation marginale de ce poste + 253 € en 2017 provenant de contrats de panneaux publicitaires qui étaient implantés chez Mme VACQUIER.

Les contrats seront résiliés en 2018.

Conclusion :

- Le montant total des dépenses de l'opération s'établit à 10.357.466 €. Aucun écart n'est constaté par rapport au montant d'origine.
- Le montant total des recettes s'établit à 12.066.603 €, soit une augmentation de + 1.674.862 liée à la grille de prix de cession des lots fixée par le Comité de pilotage.

Le financement de l'opération est assuré par le recours à l'emprunt dont le remboursement est ajusté sur 2020 et 2021 pour tenir compte des besoins de trésorerie constatés annuellement.

Le nouveau bilan 2017 fait ressortir un résultat d'exploitation positif de +1.709.137 €.

CR LC09 Ville Pennes Mirabeau ZA les Sybilles

Ligne	Intitulé	Bilan		Fin 2017		2018		2019		2020		Bilan	
		Approuvé	Réalisé Total	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Au delà	Nouveau	Ecart	
	RESULTAT D'EXPLOITATION	34 276	-5 258 028	-5 258 028	-1 205 196	-1 355 716	2 971 897	6 556 180	1 709 137	1 674 861			
	DEPENSES	10 357 465	5 307 801	5 307 801	1 205 196	1 355 716	1 765 833	722 920	10 357 466	1 674 861			
1	ETUDES	10 000	5 600	5 600	4 400				10 000				
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	5 641 000	4 680 285	4 680 285	930 715			10 000	5 641 000	0			
3	TRAVAUX	2 912 000	1 505	1 505	1 019 200			435 295	2 912 000				
4	HONORAIRES	582 400	90 169	90 169	105 960			112 883	582 400	0			
5	FRAIS DIVERS	40 000	3 879	3 879	18 121			6 000	40 000	0			
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS												
7	CHARGES FINANCIERES	452 065	121 362	121 362	56 000			91 000	452 065	0			
8	REMUNERATIONS	720 000	405 000	405 000	90 000			90 000	720 000	0			
9	Reprise TVA												
	RECETTES	10 301 741	49 773	49 773			4 737 730	7 279 100	12 066 603	1 674 861			
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES												
2	PARTICIPATIONS												
3	SUBVENTIONS												
4	AUTRES PRODUITS		253	253					253	253			
5	PRODUITS FINANCIERS		49 520	49 520					49 520	49 520			
6	REBOURSEMENTS REFINANCIEMENTS												
9	Reprise TVA												
	FINANCEMENT		8 000 000	8 000 000			-3 000 000	-5 000 000					
	APORTS EN ESPECES	8 000 000					3 000 000	5 000 000	8 000 000				
1	EMPRUNTS (REBOURSEMENT)	8 000 000					3 000 000	5 000 000	8 000 000				
110	Remboursement emprunt	8 000 000					3 000 000	5 000 000	8 000 000				
2	AVANCES (REBOURSEMENT)												
3	TRESORERIE (SORTIES)												
	MOBILISATIONS	8 000 000							8 000 000				
1	EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)	8 000 000							8 000 000				
110	Encaissement emprunt	8 000 000							8 000 000				
2	AVANCES (ENCAISSEMENTS)												
3	TRESORERIE (ENTREES)												
	TRESORERIE												
	TRESORERIE PERIODE	1 322 456	2 706 424	2 706 424	1 736 416	425 551	479 884	1 709 137	1 709 137				
	TRESORERIE CUMUL				-970 008	-1 310 865	54 333	1 229 253	1 709 137				
					1 736 416	425 551	479 884	1 709 137	1 709 137				

Les membres du Conseil d'Administration approuvent le présent compte rendu annuel à la collectivité.

Extrait certifié conforme
au procès-verbal du Conseil
d'Administration de la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES

Le Directeur
Jean-Louis VINCENT