

CONSEIL MUNICIPAL DU 27 Juin 2019

154x19

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 10 357 467€HT (aucun écart est constaté par rapport au montant d'origine)
- Le montant total des recettes s'établit à 12 076 350€HT,

Le nouveau bilan fait ressortir un résultat d'exploitation positif de 1 718 883€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 28 Juin 2019
LE PREMIER ADJOINT AU MAIRE

MR FABRICE VEGA

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 10 AVRIL 2019

.....

28 - Ville des Pennes Mirabeau - ZA les Sybilles

Compte Rendu Annuel à la Collectivité – Année 2018

PREAMBULE

La Ville des Pennes Mirabeau souhaite 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 Pallières.

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

- **Foncier :**

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

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)
- Ville des Pennes Mirabeau

Les démarches foncières sont achevées.

- **Procédures administratives :**

Durant l'année 2018 :

Le permis d'aménager a été déposé officiellement pour instruction.

Il est à noter que le programme général des travaux du permis d'aménager prévoit le rejet gravitaire des eaux usées de l'opération sur le réseau le plus proche situé en bordure du périmètre communal à Saint Victoret (aucun réseau « Ville des Pennes Mirabeau » ne passant en bordure de la ZA des Sybilles).

Les services métropolitains, gestionnaires de la station de traitement des eaux usées et des réseaux liés, ont donné un avis défavorable en fin d'année 2018 pour le raccordement envisagé. Des disfonctionnements des réseaux existants sont notamment mis en avant et des précisions complémentaires sont demandées.

La SPLA Pays d'Aix Territoires a alors sollicité son maître d'œuvre afin de qualifier les volumes de l'opération et compléter le dossier. La SPLA Pays d'Aix Territoires a également demandé à ses équipes d'étudier et chiffrer une solution alternative de raccordement sur un autre réseau s'écoulant en direction de Vitrolles considérant les fortes incertitudes pour la réalisation de la solution retenue jusqu'alors.

Les résultats des études et solutions seront présentés au Comité de pilotage au premier trimestre 2019 afin d'arbitrer les choix techniques et financiers.

En outre, plusieurs procédures administratives connexes au permis d'aménager ont fait l'objet durant l'année 2018 d'un dépôt de dossier.

- Le dossier cas par cas instruit par la DREAL n'a pas donné lieu à une prescription d'étude d'impact par l'autorité environnementale.
- Le dossier Loi sur l'Eau fait l'objet d'une instruction par les services de l'Etat, l'enquête publique sera programmée en 2019.
- Le dossier de demande de défrichement a fait l'objet d'une instruction par les services de la DDTM. Une Expertise de terrain a été prescrite en 2018. Il en résulte qu'aucun statut de conservation de bois n'a été relevé. L'autorisation de défrichement a été accordée.

• **La commercialisation :**

Un schéma d'aménagement avait été validé par le Comité de pilotage permettant un découpage de lots de 1.500 m² à 6 ha.

Le Comité de pilotage avait arrêté une liste d'acquéreurs reportée dans le tableau ci-après :

n° de lot	ACQUEREURS	Superficie m2 avant bornage
1	Centre Médical VITTON	11 034
2	Pompes Funèbres	1 404
3	PROVAC	60 335
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

Ce point étant fait, il y a lieu de présenter le bilan prévisionnel de l'opération.

2/ Compte Rendu Annuel à la Collectivité:

Préambule :

Considérant les dysfonctionnements constatés sur le réseau des eaux usées existant dans le cadre du permis d'aménager, en bordure du site des Sybilles, la Métropole a exprimé un avis défavorable en fin d'année 2018 pour un raccordement de l'opération sur la commune de Saint Victoret, meilleure solution technique.

Cet aléa, exogène aux parties, ne permet pas à la Ville des Pennes Mirabeau de délivrer le permis d'aménager et donc à la SPLA Pays d'Aix Territoires d'engager la phase travaux selon les prévisions.

Des études complémentaires sont nécessaires et une solution alternative de raccordement doit être proposée au Comité de pilotage au premier trimestre 2019 (raccordement sur la commune de Vitrolles).

Le bilan prévisionnel de l'opération subit par ricochet les effets temporels de cet aléa. Le plan de financement pour couvrir les besoins de trésorerie n'est plus en adéquation avec les prévisions de dépenses et de recettes qui doivent être décalées dans le temps.

Des discussions sont en cours avec la Ville afin d'évoquer ces difficultés et les solutions à mettre en place. Des décisions seront alors prises en 2019 par le Comité de pilotage.

Dans l'attente, il est proposé de présenter pour l'exercice 2018 le projet de CRAC tenant compte des incidences temporelles et de faire apparaître les besoins de trésorerie sans changement du plan de financement dans l'attente des décisions qui seront prises à ce sujet (modulation des échéances de remboursement, nouvel emprunt, avance de trésorerie...).

Un nouveau CRAC consolidé en conséquence sera présenté au prochain Conseil d'Administration.

A/ DEPENSES

- **Études**

Aucun changement constaté.

- **Acquisitions et frais liés**

En 2018, la SPLA Pays d'Aix Territoires a finalisé les acquisitions foncières des terrains restant jusqu'alors propriétés de la Ville.

On note un reliquat de 365.206 € correspondant à une provision pour l'acquisition de terrain Reynier qui a été exclue du plan foncier par décision du Comité de pilotage.

Il est proposé de reporter cette économie en prévision d'un surcout de travaux lié à un raccordement des eaux usées de l'opération sur un réseau plus éloigné (cf/ avis défavorable de la Métropole sur la solution d'origine).

- **Travaux**

Le montant total des travaux a augmenté selon l'exposé précédent de + 365.000 € dans l'attente des résultats des études complémentaires pour le raccordement des eaux usées.

Aucun travaux ne pourra être engagé avant que le permis d'aménager ne soit délivré voire purgé de recours.

Les travaux sont programmés pour 2020-2021 et une phase de parachèvement pourrait être nécessaire en 2022 pour préserver les ouvrages neufs durant les travaux des acquéreurs.

La concession s'achevant en 2021, une prorogation serait alors nécessaire. Le Comité de pilotage sera alors amené à se prononcer.

	2020	2021	2022
Travaux	32%	55%	13%

- **Honoraires**

Aucun changement du montant total.

La répartition est retravaillée selon la planification de travaux.

- **Frais divers**

Aucun changement du montant total.

Seule la répartition est ajustée, notamment en 2020, pour tenir compte des frais de publicité liés à l'appel d'offre travaux.

- **Participation aux équipements**

Aucune participation n'est programmée à ce jour.

- **Charge financière**

Les charges sont réparties annuellement. Une modulation est à prévoir selon les changements qui seront décidés pour le nouveau plan de financement.

- **Rémunération**

Aucun changement du montant total.

Un réajustement pourrait être nécessaire selon la prorogation de la concession.

B/ RECETTE

- **Cessions de terrain**

Le montant total des recettes est de 12.016.830 € HT.

	2021	2022
Commercialisation	49%	51%

Cette répartition tient compte des études de projets largement avancées par certains réservataires de lots qui permettent d'envisager une commercialisation de ces terrains dès la fin des travaux de viabilisation en 2021.

Une part de la commercialisation empiète sur le début de l'année 2022.

- **Produits financiers**

Les produits financiers constatés annuellement s'établissent pour l'année 2018 à +9.747 €, soit depuis l'origine de la concession à +59.266€.

- **Financement**

Les modalités de remboursement de l'emprunt de 8.000.000 € contracté sont reportées selon les strictes règles de l'échéancier :

2019	2020	2021
3.000.000	3.000.000	2.000.000

- **Trésorerie**

Pour la période de 2019 à 2021, la trésorerie est négative considérant le décalage des travaux et le remboursement programmé de l'emprunt sur ces exercices.

Une modulation des échéances de l'emprunt pourrait couvrir le besoin.

Une avance de trésorerie de la collectivité remboursable serait une autre solution.

Des décisions seront prises par le Comité de pilotage à ce sujet lors des prochaines séances programmées.

CONCLUSION

Le montant total des dépenses de l'opération est inchangé par rapport à l'exercice précédent et s'établi à 10.357.467 €.

Le montant total des recettes s'améliore de 9.747 € pour un montant total de 12.076.350 €.

Le bilan fait ressortir un résultat d'exploitation positif de + 1.718.883 €.

PROSPECTIVE

En 2019, le financement de l'opération sera retravaillé avec le concédant pour couvrir les besoins en trésorerie.

La durée de la concession devra également être abordée.

CR LCO9 ZA les Sybilles

Ligne	Intitulé	Bilan		Fin 2017	2018	2019	2020	2021	Bilan		
		Approuvé	Réalisé						Ancien	Nouveau	Ecart
	RESULTAT D'EXPLOITATION	1 701 137	-5 944 000	-5 258 000	-655 932	-300 455	-1 307 302	3 755 267	5 445 303	1 718 853	9 746
	DEPENSES	10 537 444	6 403 443	3 709 810	694 734	501 453	1 337 342	2 189 240	302 453	30 767 767	
1	ETUDES	10 000	10 000	5 000	4 400			4 600		10 000	
2	ACQUISITIONS ET TRAVAUX	5 641 000	5 211 194	4 650 285	530 908	50 000	10 000	4 600		5 275 794	-355 206
3	TRAVAUX	2 942 000	4 008	1 505	2 500		1 049 200	1 619 705	435 288	3 277 205	365 206
4	HONORAIRES	582 400	101 454	90 169	11 315	105 780	101 900	181 752	91 454	582 400	0
5	FRAIS DIVERS	40 000	4 494	3 575	615	6 000	17 507	6 000	6 000	40 000	0
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS										
7	CHARGES FINANCIERES	452 056	177 352	121 302	56 000	66 675	66 675	66 675	66 675	452 056	0
8	REVENUS FINANCIERS	720 000	455 000	405 000	90 000	90 000	90 000	25 000	20 000	720 000	0
9	Reprise TVA										
	RECETTES	12 016 650	59 505	49 273	9 746			5 900 000	6 116 000	12 028 300	9 746
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	12 016 650						5 900 000	6 116 000	12 016 650	
2	PARTICIPATIONS										
3	SUBVENTIONS	253	253	253						253	0
4	AUTRES PRODUITS	49 500	59 252	49 500	9 747					59 252	9 747
5	PRODUITS FINANCIERS										
6	REVENUS FINANCIERS PREFINANCIEMENTS										
9	Reprise TVA										
	FINANCEMENT	8 000 000	8 000 000	8 000 000		-3 000 000	-3 000 000	-2 000 000		8 000 000	0
	AMORTISSEMENTS	8 000 000				3 000 000	3 000 000	2 000 000		8 000 000	0
1	AMORTISSEMENTS (REBOURSEMENT)	8 000 000				3 000 000	3 000 000	2 000 000		8 000 000	0
110	Remboursement emprunt	8 000 000				3 000 000	3 000 000	2 000 000		8 000 000	0
2	AVANCES (REBOURSEMENT)	8 000 000				3 000 000	3 000 000	2 000 000		8 000 000	0
3	TRESORERIE (SORTIES)										
	TRIBUTATIONS	8 000 000	8 000 000	8 000 000						8 000 000	
1	IMPRUITS (RACHATSEMENTS)	8 000 000	8 000 000	8 000 000						8 000 000	
110	Prélèvement emprunt	8 000 000	8 000 000	8 000 000						8 000 000	
2	AVANCES (RACHATSEMENTS)	8 000 000	8 000 000	8 000 000						8 000 000	
3	TRESORERIE (ENTREES)										
	TRESORERIE			2 013 333		-1 215 231	-5 325 822	-3 359 477	1 718 853	1 718 853	

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