

**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 10 573 106€ soit un delta de 215 639€ ( + 2%) par rapport au coût prévisionnel de 10 357 467€ HT.

Ce surcoût est lié au fait que la Métropole CT1 a refusé tardivement le raccordement de l'opération sur le réseau d'eaux usées le plus proche, à savoir sur la commune de Saint Victoret pour des raisons administratives et techniques exogènes à l'opération.

Les motifs évoqués sont liés au mauvais état du réseau de collecte des eaux usées de la commune de Saint Victoret qui est parasité par d'importantes venues d'eaux lors des épisodes pluvieux qui engendrent des débords sur la commune de Saint-Victoret. Les travaux de réhabilitation de ce réseau n'étant pas programmés par la Métropole, il a été décidé de trouver une autre alternative.

Une nouvelle solution fonctionnelle peut permettre un raccordement en relevage vers le réseau métropolitain du CT2. Toutefois cette solution est plus coûteuse.

- Le montant total des recettes s'établit à 12 076 350€ HT,

Le nouveau bilan fait ressortir un résultat d'exploitation positif de 1 512 403 € 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 ci-annexé

- SE PRONONCE comme suit :

POUR : 33

CONTRE : 0

ABSTENTION : 2 – M. FUSONE - COCH

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

Pour extrait copie conforme  
Les Pennes Mirabeau, le 16 Juillet 2020  
LE PREMIER ADJOINT AU MAIRE

LEONETTI JEAN-MARC

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU  
CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 4 MARS 2020**

.....

**23 Ville des Pennes-Mirabeau – Les Sybilles – CRAC 2019**

**1. Introduction**

La zone d'activités les Sybilles est située aux Pennes-Mirabeau en bordure de l'autoroute A7, face à la ZAC des Pallières.

Cette opération d'environ 14 hectares comporte 11 lots à bâtir.



La réalisation de cette opération est assurée sous la maîtrise d'ouvrage de la SPLA Pays d'Aix Territoires par contrat de concession. Elle est mise en œuvre dans le cadre d'un permis d'aménager.

La SPLA Pays d'Aix Territoires a pour objectifs principaux le pilotage des études opérationnelles, la viabilisation des terrains et la cession des lots à bâtir.

**2. Note de conjoncture**

La note suivante présente l'état d'avancement pour l'année 2019 de l'opération.

**✚ Foncier :**

L'ensemble du foncier pris dans le périmètre de l'opération est maîtrisé. Aucun recours à l'expropriation n'a été nécessaire, les terrains ont été acquis à l'amiable (seule la maison de M. REGNIER située en bordure de l'autoroute n'a pas été intégrée dans les acquisitions car cela n'était pas nécessaire pour l'opération ; décision validée en comité de pilotage).

En 2019, l'acte d'acquisition du chemin des Sybilles a été signé avec la Ville.

#### ↓ **Procédures administratives :**

Dans le cadre de l'instruction du permis d'aménager, la Métropole CT1 a refusé le raccordement de l'opération sur le réseau d'eaux usées le plus proche situé à Saint-Victoret pour des raisons techniques exogènes à l'opération. Il s'agit de venues d'eaux de pluie qui parasitent le bon écoulement et engendrent des débordements sur la commune de Saint-Victoret. Des travaux de confortement des réseaux sont nécessaires mais ne sont pas programmés à ce jour par la métropole.

Cette décision a nécessité de compléter les études afin de trouver une alternative de raccordement de la ZA des Sybilles. Dans l'attente des résultats, la Ville a été contrainte en 2019 de rejeter le permis d'aménager déposé considérant les délais d'instruction arrivés à terme.

La SPLA Pays d'Aix Territoires a consécutivement proposé une solution fonctionnelle nouvelle permettant un raccordement en relevage vers le réseau métropolitain du CT2. Un nouveau dossier de permis d'aménager tenant compte de ces dispositions a été alors élaboré et déposé pour instruction.

Les services de la métropole ont été consultés sur cette alternative et doivent se prononcer favorablement en début d'année 2020.

Parallèlement à l'instruction du permis d'aménager, le dossier Loi sur l'eau élaboré par la SPLA Pays d'Aix Territoires a fait l'objet d'une enquête publique prescrite par les services de l'état au dernier trimestre 2019.

A la clôture de l'enquête, le rapport du commissaire enquêteur est favorable sans observation.

En outre, l'étude d'impact réalisée dans le cadre de la procédure a été transmise à la DREAL et n'a fait l'objet d'aucune observation.

Enfin, il est à noter que le diagnostic archéologique a été repoussé par les services de la DRAC sur le premier trimestre 2020, considérant leur budget 2019 épuisé.

#### ↓ **Procédure juridique :**

La maison située sur le site des Sybilles a fait l'objet d'un squat par une famille de roms depuis Juin 2019. Une procédure d'expulsion a été lancée par la SPLA Pays d'Aix Territoires et le concours de la force de l'ordre a été accordé par le Sous-Préfet. Néanmoins, l'expulsion ordonnée en Décembre 2019 a été repoussée par le préfet au premier trimestre 2020 par manque de moyens de relogement.

#### ↓ **Etudes techniques / travaux :**

En 2019, suite à une procédure d'appel public à concurrence, la SPLA Pays d'Aix Territoires a désigné le BET PRIMA pour élaborer le Dossier de Consultation d'Entreprise (DCE) permettant de programmer les travaux de viabilisation du lotissement.

Ainsi, après obtention du permis d'aménager et validation par le comité de pilotage du DCE, les travaux d'aménagement seront programmés en 2020.

#### ↓ **La commercialisation :**

Plusieurs entreprises se sont d'ores et déjà positionnées sur les lots. Le tableau ci-dessous a été mis à jour avec la liste des acquéreurs pressentis.

n° de lot	SOCIETE	ACTIVITES DE LA SOCIETE
1	ATTARD TRANS	Transports et Logistiques
2	GILLES MANNO	POMPES FUNEBRES
3	PROVAC	Equipements Outillages Automobiles
4	SMII/ELMOS	A définir
5	ELMOS pour DHL	Transports et Logistiques
6	Sarl BRUN	Entreprise de Maçonnerie
7	Non attribué	-
8	Société ACTP	VRD Aménagements extérieurs
9	Sarl XPROBAT	Plomberie - Chauffagiste
10	S.P.B.R.	Entreprise de maçonnerie
11	MALKOC	Entreprise de maçonnerie
	SARL COMME AVANT	Cosmétiques BIO

#### ↓ Financement

Afin de couvrir les besoins financiers de l'opération, un emprunt bancaire a été contracté et garanti à 80 % par la Commune des Pennes-Mirabeau. L'échéancier prévoyait des remboursements au 15/10/2019, au 15/10/2020 et au 15/10/2021.

Comme la commercialisation n'a pas pu démarrer et qu'aucune recette n'a été perçue à ce jour, le remboursement de la première échéance n'a été possible que par la mise en place d'une ligne de trésorerie, couplée avec la trésorerie de l'opération disponible, tout en conservant des moyens financiers pour poursuivre les études et démarrer les travaux.

Cette solution transitoire, validée par le comité de pilotage en octobre 2019, nécessitera en 2020 de moduler l'échéancier de remboursement de l'emprunt et d'en ajuster le montant en cohérence avec les dépenses et les futures recettes de l'opération. Dans cette hypothèse un allongement de la durée de la concession permettra notamment de revoir les modalités de remboursement de l'emprunt. Une prorogation de la durée de la concession de 2 ans jusqu'au 4 juillet 2023 a d'ores et déjà été acté par le comité de pilotage du 08 octobre 2019.

#### Perspectives

En 2020 :

- Le permis d'aménager sera délivré,
- Démarrage des travaux de VRD,
- Lancement de la commercialisation des lots et régularisation des promesses de vente,
- Modulation des conditions de remboursement de l'emprunt.

- Une prorogation de la durée de la concession de 2 ans jusqu'au 4 juillet 2023 sera actée par avenant conformément à la décision du comité de pilotage du 08 octobre 2019.

### 3. Bilan prévisionnel, Plan de trésorerie et planification de l'opération

Préambule : Une prorogation de deux ans de la concession d'aménagement a été décidée par le comité de pilotage du 08 octobre 2019. L'avenant au contrat correspondant ne pourra être signé qu'au second trimestre 2020. Le bilan suivant est donc arrêté en 2021 conformément à date de d'achèvement de la concession aujourd'hui en vigueur.

Ligne	Intitulé	Bilan	Réalisé	Fin 2019	2020	2021	Bilan	
		Approuvé	Total	Année	Année	Au delà	Nouveau	Ecart
	RESULTAT D'EXPLOITATION	1 718 882	-6 120 994	-176 974	-3 715 774	11 349 171	1 512 403	-206 479
	DEPENSES	10 357 467	6 189 673	186 134	3 715 774	667 659	10 573 106	215 639
1	ETUDES	10 000	10 000				10 000	
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	5 275 795	5 223 900	12 706	48 895	3 000	5 275 795	0
3	TRAVAUX	3 277 206	4 005		3 360 000	330 000	3 694 005	416 799
4	HONORAIRES	582 400	106 240	4 755	160 000	115 000	381 240	-201 160
5	FRAIS DIVERS	40 001	15 514	11 020	18 487	6 000	40 001	0
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS							
7	CHARGES FINANCIERES	452 065	245 014	67 652	38 392	168 659	452 065	0
8	REMUNERATIONS	720 000	585 000	90 000	90 000	45 000	720 000	
9	Reprise TVA							
	RECETTES	12 076 349	68 679	9 159		12 016 830	12 085 509	9 160
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	12 016 830				12 016 830	12 016 830	
2	PARTICIPATIONS							
3	SUBVENTIONS							
4	AUTRES PRODUITS	253	253				253	0
5	PRODUITS FINANCIERS	59 266	68 426	9 159			68 426	9 160
6	REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS							
9	Reprise TVA							
	FINANCEMENT		7 056 000	-944 000	-4 964 608	-2 091 392	0	0
	AMORTISSEMENTS	8 000 000	2 944 000	2 944 000	4 964 608	2 091 392	10 000 000	2 000 000
1	EMPRUNTS (REMBOURSEMENT)	8 000 000	2 944 000	2 944 000	4 964 608	2 091 392	10 000 000	2 000 000
110	Remboursement emprunt	8 000 000	2 944 000	2 944 000	2 964 608	2 091 392	8 000 000	0
113	Remboursement Ligne Trésorerie				2 000 000		2 000 000	2 000 000
2	AVANCES (REMBOURSEMENT)							
3	TRESORERIE (SORTIES)							
	MOBILISATIONS	8 000 000	10 000 000	2 000 000			10 000 000	2 000 000
1	EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)	8 000 000	10 000 000	2 000 000			10 000 000	2 000 000
110	Encaissement emprunt	8 000 000	8 000 000				8 000 000	
113	Encaissement Ligne Trésorerie		2 000 000	2 000 000			2 000 000	2 000 000
2	AVANCES (ENCAISSEMENTS)							
3	TRESORERIE (ENTREES)							
	TRESORERIE			897 555	-7 009 893	1 512 403	1 512 403	

La note suivante présente le commentaire financier du bilan prévisionnel et du plan de trésorerie. Elle expose également la planification de l'opération.

#### > Dépenses :

Le montant total des dépenses est arrêté à 10 357 467 €.

#### Études

Ce poste correspond aux dépenses d'études pré-opérationnelles.

Aucune dépense complémentaire n'est prévue jusqu'à la fin de la concession.

### Acquisitions et frais liés

L'ensemble du foncier pris dans le périmètre de l'opération est maîtrisé.  
Aucune dépense complémentaire n'est nécessaire.

Les dépenses 2019 correspondent aux taxes foncières, frais de géomètre et aux de frais d'acte liés à l'acquisition auprès de la Ville du chemin des Sybilles.

Les dépenses constatées pour l'exercice 2019, 12 706 €, sont moindres que les prévisions du bilan de l'année précédente, 50 000 €. Cette différence s'explique par le fait que l'INRAP a décalé son intervention de diagnostic archéologique préalable à la fin du premier trimestre 2020. Les dépenses liées sont reportées en conséquence.

### Travaux

L'estimation des travaux avait été réalisée jusqu'alors au stade des études du permis d'aménager.

En 2019, le BET PRIMA en charge de réaliser le Dossier de Consultation d'Entreprise (DCE) a affiné le chiffrage AVP des travaux de viabilisation de l'opération en tenant compte de l'ensemble des prescriptions qui ont été émises par les concessionnaires.

Le montant estimé des travaux s'établit à :

Travaux de viabilisation.....	3 300 000 € HT
Aléas.....	330 000 € HT
Frais de démolition.....	60 000 € HT

Ces montants consolidés tiennent compte des prescriptions spécifiques :

- de la SEEM concernant le dévoiement de la conduite d'eau qui alimente Vitrolles et qui traverse l'opération. Les évolutions concernent notamment le principe de raccordement de la conduite et le tracé arrêté par l'exploitant le long de la contre allée de l'autoroute et non sous la voie centrale du lotissement,
- du CD13 qui a imposé dans le cadre du Dossier Loi sur l'Eau un rejet minoré des eaux pluviales de l'opération dans le fossé du Boulevard de la Libération (Route D47A) impliquant un surdimensionnement du bassin de rétention de l'opération,
- des prescriptions spécifiques de la SAUR pour le dimensionnement la station de refoulement des eaux usées.

Selon ces contraintes techniques et dans l'attente du résultat des appels d'offres travaux, le montant du poste est revalorisé à 3 694 005 € HT, soit + 416 799 € HT. Cette augmentation prévisionnelle sera en partie absorbée par une diminution du poste honoraires tel que détaillé au point suivant.

Les travaux sont programmés au second trimestre 2020 après la purge des délais de recours du PA et les résultats du diagnostic archéologique.

Les travaux sont ramenés sur la période 2020-2021, date d'achèvement de la concession en vigueur. Ils sont répartis comme suit : 90 % en 2020 et 10% en 2021.

Une phase de parachèvement pourrait être nécessaire après 2022 pour préserver les ouvrages neufs durant le période de construction des acquéreurs. Pour cela, une prorogation de la concession serait nécessaire.

### Honoraires

Les dépenses constatées pour l'exercice 2019, 4 755 €, sont moindres que les prévisions du bilan de l'année précédente, 105 780 €.

Cette différence s'explique par le fait qu'en 2019, le Dossier Loi sur l'Eau a été finalisé sans nécessiter d'études connexes complémentaires (environnement, hydrologie, prospection...) et que le permis d'aménager n'a pas fait l'objet de la part de l'autorité environnementale d'une demande d'étude d'impact complémentaire aux éléments joints à notre dossier.

Par ailleurs, en 2019, suite à une procédure d'appel public à concurrence, la SPLA Pays d'Aix Territoires a désigné le BET PRIMA pour élaborer le Dossier de Consultation d'Entreprise (DCE) permettant de programmer les travaux de viabilisation du lotissement. Le résultat de l'appel d'offres, soit 78 155 €, est au-dessous de l'estimation prévisionnelle.

Par conséquent, le poste honoraires peut légitimement être optimisé de – 201 160 €. Cela permet notamment de compenser partiellement le poste travaux qui est revalorisé selon l'exposé ci-avant.

Les dépenses d'honoraires sont réparties sur la période 2020/2021, date d'achèvement de la concession actuellement en vigueur.

#### Frais divers

Les dépenses constatées pour l'exercice 2019, 11 020 €, sont légèrement supérieures aux prévisions du bilan de l'année précédente, 6 000 €. Cela s'explique par les frais d'assurance de la maison présente sur site et par les frais de reprographie du dossier de permis d'aménager suite au dépôt d'un second dossier.

Le montant des dépenses est réparti sur les exercices 2020 - 2021

#### Participations aux équipements publics

Sans objet

#### Charges financières

Afin de couvrir les besoins financiers de l'opération, un emprunt bancaire de 8 000 000 € avait été contracté. Les charges financières, réparties annuellement, correspondent en partie aux intérêts de ce crédit.

En outre, conformément aux décisions du comité de pilotage, en 2019 une ligne de trésorerie de 2 000 000€ a été contractée jusqu'en octobre 2020 afin de couvrir le remboursement de la première échéance de l'emprunt dans l'attente des recettes de commercialisation. Les charges financières intègrent donc également les frais liés à cette ligne de trésorerie.

Les frais financiers sont répartis entre 2019 et 2021 de la façon suivante :

	2019	2020	2021
<b>CHARGES FINANCIERES</b>	<b>67 652</b>	<b>38 392</b>	<b>168 659</b>
Charges financières sur emprunts	58 000	35 392	14 640
Charges financières sur ligne de trésorerie	9 652	3 000	
Provision sur Charges financières			154 019

Le bilan 2019, fais également ressortir un complément de charges financières de 154 019 € provisionné dans l'attente de la modulation nécessaire du montant et des échéances de remboursement du crédit.

En effet, comme cela a été présenté au comité de pilotage du 08 octobre 2019, il existe un désajustement entre les premiers encaissements de recettes de commercialisation prévus en 2021 et les dépenses de travaux couplées en 2020 avec le remboursement de la seconde échéance de l'emprunt et de la ligne de trésorerie.

Dans ce cas, les besoins de trésorerie induits en 2020 nécessiteront de moduler les échéances de remboursement de l'emprunt et de d'ajuster le montant nécessaire pour couvrir les besoins afin de sécuriser financièrement l'opération. Un allongement de la durée de la concession sera également nécessaire.

Le comité de pilotage, déjà informé, sera amené à se prononcer en 2020 sur les solutions financières à mettre en œuvre.

#### Rémunérations

Aucun changement du montant total.

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

#### > Recettes :

Le montant total des recettes est arrêté à 12 076 349 €.

#### Cessions de terrains

Le montant total des recettes reste établi à 12.016.830 € HT.

Les promesses de vente seront signées en 2020 néanmoins les recettes de cession sont prévues en 2021. En effet les ventes ne pourront être régularisées qu'après achèvement des équipements principaux desservant les lots (condition réglementaire de la vente anticipée des lots).

#### Participations

Sans objet

#### Produits financiers

Les produits financiers sont constatés annuellement. Ils s'établissent en 2019 à 9 160 €.

#### >Financement

Afin de couvrir les besoins financiers de l'opération, un emprunt bancaire de 8 000 000€ a été contracté et garanti à 80 % par la Commune des Pennes-Mirabeau. L'échéancier prévoit des remboursements comme suit :

- 15/10/2019 -> 3 000 000 €
- 15/10/2020 -> 3 000 000 €
- 15/10/2021 -> 2 000 000 €

Comme la commercialisation n'a pas pu démarrer et qu'aucune recette n'a été perçue à ce jour, la première échéance ne pouvait être remboursée sans la mise en place en 2019 d'une ligne de trésorerie de 2 000 000€, couplée avec la trésorerie de l'opération disponible, afin de permettre le remboursement de la première échéance d'octobre 2019, tout en conservant des moyens financiers pour poursuivre les études et démarrer les travaux.

En 2020, il sera nécessaire :

- de rembourser la deuxième de l'emprunt → 3 000 000 € le 15 octobre 2020
- de rembourser la ligne de trésorerie → 2 000 000 € le 15 octobre 2020
- de financer les dépenses prévisionnelles de l'opération pour l'année → 3 715 774 €

Or, aucune recette n'est prévue en 2020.

Le besoin de trésorerie qui ressort à la fin de l'année 2020 est de 7 009 893 €.

(NB Avant le 15 octobre 2020 le besoin de trésorerie sera moindre car seule une partie des dépenses sera réalisée et l'emprunt et la ligne de trésorerie ne seront pas encore appelés en remboursement).



Il apparaît donc indispensable de modifier l'échéancier de remboursement de l'emprunt dans le temps mais également de prévoir un nouveau financement pour couvrir les dépenses dans l'attente des recettes. Ces actions doivent se coupler avec un allongement de la durée de la concession actée par avenant. C'est la condition essentielle pour assurer une trésorerie positive et finaliser cette opération bénéficiaire in fine pour le concédant.

Les solutions seront présentées au comité de pilotage pour validation en 2020.

#### Conclusions

Les dépenses de l'opération s'établissent à 10 573 106 €

Les recettes s'établissent à 12 085 509 €

Le résultat d'exploitation est positif de 1 512 403 €

On note un écart de résultat de 206 479 € lié à l'augmentation du poste travaux.

#### 4. Démarche environnementale

Concernant l'aménagement privé, la démarche environnementale est encadrée par le règlement du lotissement.

Concernant l'aménagement public, il sera mise en œuvre :

- un système de noues et bassins de rétention qui favorise l'infiltration dans le sol des eaux récoltées,
- un éclairage à LED des voiries permettant l'économie d'énergie,
- la plantation d'essences végétales méditerranéennes peu consommatrices d'eau.

#### 5. Acquisitions / cessions

Acquisitions :

En 2019 l'acte d'acquisition du chemin des Sybilles a été signé avec la Ville de Pennes-Mirabeau.

BILAN DES ACQUISITIONS d'immeubles et de droits réels immobiliers								
Désignation du bien	Adresse/ quartier	Références cadastrales/ superficie (m <sup>2</sup> )		Objet	Identité du/des cédant(s)	Montant	Date de la délibération du CM	Date de l'acte
Terrain d'assiette du Chemin des Sybilles	Les Sybilles	CR 255	1 193	Foncier ZA les Sybilles (SPLA Pays d'Aix Territoires)	Ville des Pennes Mirabeau	1€	26/10/2017	18/03/2019

Cessions :

Aucune cession sur l'exercice 2019.

#### 6. Bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances de trésorerie

Aucune avance de trésorerie de la collectivité.

#### 7. Subventions

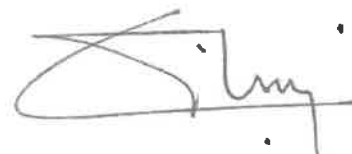
Aucune subvention

#### 8. Rapport sur l'exercice des prérogatives publiques

Sans objet

Les membres du Conseil d'Administration adoptent 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  
**Thierry COLOMBERO**