

## **CONSEIL MUNICIPAL DU 26 Mai 2021**

**126X21**

### **APPROBATION DU COMPTE-RENDU A LA COLLECTIVITE ELABORE 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 10 678 614€ en augmentation de 105 508€ par rapport au dernier bilan. Cette augmentation étant liée à des études nécessaires à la présence d'amiante découverte sur le terrain et à une augmentation de la rémunération de l'aménageur du fait de l'avenant N°1 qui a prorogé la validité de la convention.
- Le montant total des recettes s'établit à 13 817 109€ en augmentation de 1 727 220€ par rapport au dernier bilan. Cette augmentation de recette fait suite à l'ajustement de la grille des prix de vente des lots conformément aux décisions du comité de pilotage intervenues en 2020.

Le nouveau bilan fait ressortir un résultat d'exploitation positif de 3 138 495€ 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 : 32

CONTRE : 0

ABSTENTION : 3 – M. FUSONE – COCH - INAUDI

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

Pour extrait copie conforme  
Les Pennes Mirabeau, le 27 Mai 2021  
LE PREMIER ADJOINT AU MAIRE

JEAN-MARC LEONETTI

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU  
CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 25 MARS 2021**

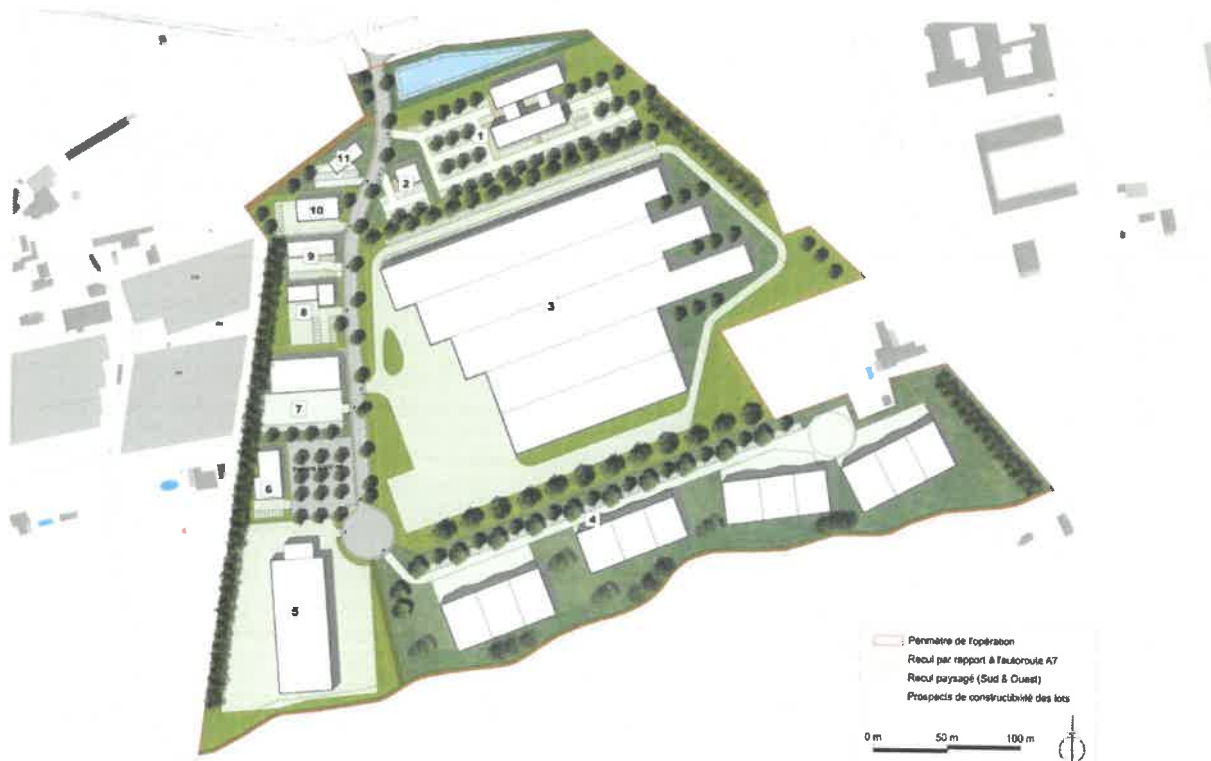
.....

**27 - Commune des Pennes Mirabeau – ZA des Sybilles - CRAC 2020**

**1. Introduction**

La réalisation de cette opération d'aménagement sous forme de lotissement a été confiée à la SPLA par la commune des Pennes Mirabeau sous forme d'une concession d'aménagement par délibération du 28/05/2013.

Cette opération de la zone d'activités les Sybilles est située aux Pennes-Mirabeau en bordure de l'autoroute A7, face à la ZAC des Pallières ; elle comporte 11 lots à bâtir d'une superficie d'environ 14 hectares.



Evolution du contrat de concession:

Par un avenant n°1 du 28/09/2020 la durée de la concession d'aménagement a été prolongée de 2 ans ; elle expire le 4 Juillet 2023.

**2. Note de conjoncture**

**La note suivante présente l'état d'avancement de l'opération pour l'année 2020.**

### **Foncier :**

L'ensemble du foncier pris dans le périmètre de l'opération est maîtrisé.

### **Procédures administratives :**

Le permis d'aménager a été obtenu en date du 7 Février 2020 après obtention de l'accord de raccordement du lotissement au réseau d'assainissement d'eaux usées métropolitain (point bloquant en 2019).

L'arrêté préfectoral portant autorisation environnementale (au titre de la loi sur l'eau) a été obtenu en date du 13 Février 2020.

Le diagnostic d'archéologie préventive prescrit par arrêté n°4720 du 17 Septembre 2019 a été réalisé en Juillet 2020 par les services de l'INRAP. Les résultats de ce diagnostic n'ont pas révélé de structures archéologiques de nature à nécessiter la réalisation de fouilles.

### **Procédures juridiques :**

La construction 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.

Les Roms ont ainsi été évacués du site le 12/02/2020. La SPLA Pays d'Aix Territoires a fait procéder à la démolition de la maison consécutivement.

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

En 2020, Les conventions avec les Services concessionnaires de réseaux ont été établies.

Le Dossier de Consultation d'Entreprise (DCE) permettant de programmer les travaux de viabilisation du lotissement a ainsi été finalisé et l'avis public à concurrence a été publié.

La Commission d'Appel d'Offre formée le 23 Septembre 2020 a attribué les marchés suivants :

- Lot 1 – Terrassements et Réseaux Divers au groupement conjoint COLAS MIDI MEDITERRANEE (mandataire) / SAS ALLAMANNO (Co-traitant) / SPAC (sous-traitant),
- Lot 2 – Electricité /Eclairage à l'entreprise LUMILEC,

La SPLA a notifié aux entreprises par ordre de service le démarrage des travaux le 08 octobre 2020.

A ce jour les travaux sont en cours et seront réceptionnés en septembre 2021 (hors aléas, COVID, intempéries ...).

## 📌 La commercialisation :

Le Comité de Pilotage formé le 24 Septembre 2020 et le 8 décembre 2020 a agréé les acquéreurs présentés dans le tableau ci-dessous :

n° de lot	ACQUEREURS	ACTIVITES	Superficie m <sup>2</sup> (avant bornage)	Prix HT m <sup>2</sup>
1	SCI FONCIERE ELMOS pour l'implantation de la Société TESLA	Constructeur automobile de voitures électriques	11 034	140 €
2			1 404	140 €
3	M. DAOUD Dirigeant de la société IFI HOLDING	Opération immobilière d'entreprises et logistique	60 335	100 €
4	SCI FONCIERE ELMOS pour l'implantation de la Société HUNNEBECK et de la Société DSL	Location énergie et pompage	36 444	90 €
5	SCI FONCIERE ELMOS pour l'implantation de la Société DHL	Courriers, activités logistiques et transports	14 235	100 €
7	M. Jérôme ROCHE pour l'implantation de la Société ORTP	Démolition - Terrassement	4 004	110 €
8	M. Laurent ALBARELLO pour l'implantation de la Société SPBR	Travaux de maçonnerie générale et gros œuvre	2 745	110 €
9	M. LO SARDO pour l'implantation de la Société CANASYSTEM	Entreprise VRD	1 526	110 €
10	M. Gilles SETIAN pour l'implantation de la Société ACTP	Travaux de maçonnerie générale et gros œuvre	1 757	110 €
11	M. Gilles MANNO pour l'implantation d'une maison funéraire	Services funéraires	1 475	110 €

Les promesses de vente des lots 4, 5, 7, 8, 10 et 11 ont été signées. Celles des lots 1, 2, 3 et 9 seront signées en début d'année 2021.

## 📌 Financement

Afin de couvrir les besoins financiers de l'opération, un emprunt bancaire d'un montant de 8.000.000 € 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.

L'accord tardif de la métropole pour raccorder l'opération aux eaux usées a désorganisé le planning de l'opération. Cela a retardé principalement la délivrance du permis d'aménager et la capacité d'enregistrer des recettes de cession en 2019 et a nécessité de prolonger le délai de concession jusqu'à 2023.

La SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES a sollicité la banque CIC Lyonnaise de Banque pour envisager des solutions.

Conformément aux décisions du comité de pilotage du 24/09/2020, le remboursement de la première échéance a pu être couvert par la mise en place d'une ligne de trésorerie de 2.000.000€ contractée par la SPLA Pays d'Aix Territoires et un avenant de prolongation au contrat de prêt bancaire a été signé avec le CIC permettant de reporter le remboursement des deux dernières échéances au terme du contrat de concession soit en 2023 dans l'attente des recettes de cessions prévues en 2021 et 2022.

La Ville des Pennes-Mirabeau a approuvé dans sa séance du 24 Septembre 2020 par délibération n°148X20 l'avenant à la garantie d'emprunt.

## Perspectives

En 2021 :

- Fin des travaux de viabilisation du lotissement,
- Poursuite de la commercialisation avec signature des premiers actes de vente,
- La mise en place d'une nouvelle ligne de trésorerie de 1.500.000 € sera nécessaire pour assurer la trésorerie de l'opération dans l'attente des premières réalisations de cession de terrain attendues au 2<sup>ème</sup> semestre.

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

Ligne Intitulé	Bilan	Réalisé	Fin 2019	2020	2021	2022	2023	Bilan	
	Approuvé	Total	Année	Année	Année	Année	Année	Nouveau	Ecart
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	1 512 403	-7 140 285	-6 120 994	-1 019 291	2 719 528	7 677 251	-117 999	3 138 495	1 626 092
<b>DEPENSES</b>	10 573 106	7 213 344	6 189 673	1 023 671	3 249 702	97 569	117 999	10 678 614	105 508
1 ETUDES	10 000	15 508	10 000	5 508				15 508	5 508
2 ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	5 275 796	5 234 012	5 223 900	10 112	3 000	9 177	29 607	5 275 796	0
3 TRAVAUX	3 694 005	773 333	4 005	769 328	2 920 672			3 694 005	0
4 HONORAIRES	381 240	189 101	106 240	82 861	192 139			381 240	0
5 FRAIS DIVERS	40 001	19 415	15 514	3 901	14 586	3 000	3 000	40 001	0
6 PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS									
7 CHARGES FINANCIERES	452 064	306 975	245 014	61 961	74 305	35 392	35 392	452 064	0
8 REMUNERATIONS	720 000	675 000	585 000	90 000	45 000	50 000	50 000	820 000	100 000
9 Reprise TVA									
<b>RECETTES</b>	12 085 509	73 059	68 679	4 380	5 969 230	7 774 820		13 817 109	1 731 600
1 CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	12 016 830				5 969 230	7 774 820		13 744 050	1 727 220
2 PARTICIPATIONS									
3 SUBVENTIONS									
4 AUTRES PRODUITS	253	253	253					253	0
5 PRODUITS FINANCIERS	68 426	72 805	68 426	4 380				72 805	4 379
6 REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS									
9 Reprise TVA									
<b>FINANCEMENT</b>		7 056 000	7 056 000		-2 000 000		-5 056 000	0	0
<b>AMORTISSEMENTS</b>	10 000 000	2 944 000	2 944 000		3 500 000		5 056 000	11 500 000	1 500 000
1 EMPRUNTS (REMBOURSEMENT)	10 000 000	2 944 000	2 944 000		3 500 000		5 056 000	11 500 000	1 500 000
110 Remboursement emprunt	8 000 000	2 944 000	2 944 000				5 056 000	8 000 000	0
113 Remboursement Ligne Trésorerie	2 000 000				3 500 000			3 500 000	1 500 000
2 AVANCES (REMBOURSEMENT)									
3 TRESORERIE (SORTIES)									
<b>MOBILISATIONS</b>	10 000 000	10 000 000	10 000 000		1 500 000			11 500 000	1 500 000
1 EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)	10 000 000	10 000 000	10 000 000		1 500 000			11 500 000	1 500 000
110 Encaissement emprunt	8 000 000	8 000 000	8 000 000					8 000 000	
113 Encaissement Ligne Trésorerie	2 000 000	2 000 000	2 000 000		1 500 000			3 500 000	1 500 000
2 AVANCES (ENCAISSEMENTS)									
3 TRESORERIE (ENTREES)									
<b>TRESORERIE</b>			897 555	420 772	725 635	8 329 154	3 138 495	3 138 495	

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 10 678 614 € en augmentation de 105.508 € par rapport au dernier bilan.

### Études

Ce poste s'établit à 15.508 € en augmentation de 5.508 € par rapport au dernier bilan qui correspond à des études rendues nécessaires liées à la présence d'amiante découverte sur le terrain et commandées en 2020.

### Acquisitions et frais liés

Le poste est inchangé à 5.275.769 €.

Les dépenses 2020 correspondent aux taxes foncières, frais de géomètre.

Les dépenses constatées pour l'exercice 2020, 10 112 €, sont moindres que les prévisions du bilan de l'année précédente, 48 865 €. Cette différence s'explique par le fait que les frais d'actes seront principalement facturés en 2021.

### Travaux

Le poste est inchangé à 3.694.005 €.

### Honoraires

Le poste est inchangé à 381.240 €.

Les dépenses constatées pour l'exercice 2020, 82 861 €, sont moindres que les prévisions du bilan de l'année précédente, 160 000 €. Cette différence s'explique par la corrélation de ce poste à l'avancement des travaux.

Les dépenses d'honoraires sont réparties sur la période 2020/2021, date d'achèvement des travaux.

### Frais divers

Le poste est inchangé à 40.001 €.

Les dépenses constatées pour l'exercice 2020, 3 901 €, sont inférieures aux prévisions du bilan de l'année précédente, 18 487 €.

Le montant des dépenses est réparti jusqu'à la fin de la concession.

### Charges financières

Le poste est inchangé à 452.064 €.

### Rémunérations

Ce poste s'établit à 820.000€ en augmentation de 100.000€ par rapport au dernier bilan correspond aux frais de rémunération de l'aménageur. Cette augmentation correspond à l'augmentation de la rémunération octroyée à l'aménageur par l'Avenant n° 1 au traité de concession du 28/09/2020 pour la prolongation du délai.

## > Recettes :

Le montant total des recettes est arrêté à 13 817 109 € en augmentation de 1.727.220 € par rapport au dernier bilan.

## Cessions de terrains

Le montant total des recettes est établi à 13 744 050 € HT soit + 1 727 220 €.

Cette augmentation de recette fait suite à l'ajustement de la grille des prix de vente des lots conformément aux décisions du comité de pilotage intervenues en 2020.

Lot	ACQUEREURS	Superficie m2 avant bornage	m2 SDP Max	Prix HT m2	Prix Total HT
1	ELMOS pour TESLA	11 034	6 620	140	1 544 760 €
2		1 404	842	140	196 560 €
3	PROVAC	60 335	36 201	100	6 033 500 €
4	ELMOS	36 444	21 866	90	3 279 960 €
5	ELMOS pour DHL	14 235	8 541	100	1 423 500 €
7		ORTP	4 004	2 402	110
8	SPBR Maçon Laurent ALBARELLO	2 745	1 647	110	301 950 €
9	CANASYSTEM M. LO SARDO	1 526	916	110	167 860 €
10	ACTP VRD M. SETIAN	1 757	1 054	110	193 270 €
11	Pompes Funèbres Gilles MANNO	1 475	885	110	162 250 €
		<b>134 959</b>	<b>80 975</b>		<b>13 744 050 €</b>

Les promesses de vente seront signées en 2020 et 2021. Les recettes de cessions sont prévues en 2021 et 2022.

## Produits financiers

Les produits financiers sont constatés annuellement. Ils s'établissent en 2020 à 4 380 €.

### Résultats d'exploitation

Le résultat d'exploitation s'établit à **3.138.495 €** en augmentation de 1.626.092 € par rapport au dernier bilan.

### >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. La dernière échéance de remboursement de ce prêt d'un montant de 5.056.000 € est prévue en 2023.

Une ligne de trésorerie de 2.000.000 € a été mise en place par la SPLA en 2019 pour permettre entre autre le remboursement de la 1<sup>ère</sup> échéance du prêt de 8.000.000€. Il est prévu de la rembourser en 2021

Une nouvelle ligne de trésorerie de 1.500.000 € sera nécessaire pour couvrir les besoins du 1<sup>er</sup> semestre 2021 qui sera remboursée dans l'année.

## 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 :

Aucune acquisition sur l'exercice 2020

Cessions :

6 promesses de vente ont été conclues en 2020.

Lot	ACQUEREURS	Superficie m2 avant bornage	m2 SDP Max	Prix HT m2	Prix Total HT	Prix Total TTC	DATE PUV
4	ELMOS	36 444	21 866	90	3 279 960 €	3 935 952 €	29/09/2020
5	ELMOS pour DHL	14 235	8 541	100	1 423 500 €	1 708 200 €	29/09/2020
7	ORTP	4 004	2 402	110	440 440 €	528 528 €	03/12/2020
8	SPBR Maçon Laurent ALBARELLO	2 745	1 647	110	301 950 €	362 340 €	02/12/2020
10	ACTP VRD M. SETIAN	1 757	1 054	110	193 270 €	231 924 €	09/12/2020
11	Pompes Funèbres Gilles MANNO	1 475	885	110	162 250 €	194 700 €	02/12/2020

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

Aucune avance de trésorerie de la collectivité.

## 7. Subventions

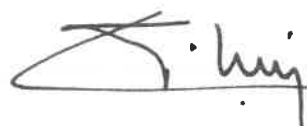
Aucune subvention

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

Sans objet

**Le Conseil d'Administration adopte 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