

CONSEIL MUNICIPAL DU 30 Juin 2022

115x22

APPROBATION DU COMPTE RENDU POUR L'ANNÉE 2021 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 est arrêté à 10 527 705€ en diminution de 150 909€ par rapport au dernier bilan. Cette diminution est liée aux travaux de VRD qui se sont achevés en 2021 sans aléas. Par ailleurs, les travaux étant réceptionnés, le montant de ce poste a été réajusté au montant des marchés. Enfin, le poste relatif aux charges financières a été ajusté aux réels coûts de l'emprunt et de la ligne de trésorerie qui est maintenant remboursée.

- Le montant total des recettes est arrêté à 14 213 404€ en augmentation de 396 296€ par rapport au dernier bilan. Cette augmentation des recettes est liée à l'optimisation de la surface à commercialiser du lot n°6, suite à l'élaboration d'un permis d'aménager modificatif par la SPLA Pays d'Aix Territoires, ainsi qu'au remboursement d'une partie des travaux HTA par ENEDIS non prévus initialement suivant la convention établie en 2021. En outre, les produits financiers constatés annuellement s'établissent à 5 749€ pour l'année 2021.

Le nouveau bilan fait ressortir un résultat d'exploitation positif de 3 685 699€ en augmentation de 547 205€ par rapport au dernier bilan.

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 : 35

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

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

Pour extrait copie conforme
Les Pennes Mirabeau, le 1^{er} juillet 2022
LE PREMIER ADJOINT AU MAIRE

JEAN-MARC LEONETTI

SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES
Conseil d'Administration du ++++

Question n° +++

Commune des Pennes-Mirabeau

ZA Les Sybilles

Compte Rendu Annuel à la Collectivité
Année 2021

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 mai 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 septembre 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 2021.

Foncier :

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

Procédures administratives :

Un arrêté de permis d'aménager modificatif a été obtenu par la SPLA Pays d'Aix Territoires le 12 juillet 2021 afin de prendre en compte des adaptations techniques rendues nécessaires pendant la phase d'exécution des travaux, à savoir :

- La suppression du parking public mitoyen au lot 6,
- La modification du bassin de rétention situé en partie haute de la voie,
- L'agrandissement du lot n°6 de 1 145 m² – Pour mémoire le lot 6 du lotissement était extrêmement contraint par sa taille et par une canalisation SCP en servitude
- L'adaptation des entrées et de la localisation des réseaux aux besoins de certains preneurs

Etudes techniques / travaux :

La SPLA a notifié aux entreprises par ordre de service le démarrage des travaux le 8 octobre 2020.

- 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 réception des travaux de viabilisation a été prononcée le 16 juin 2021, soit 9 mois après la notification des marchés sans aucun jour de retard.

Le certificat de conformité des travaux a été délivré en date du 13 septembre 2021.

Le procès-verbal de remise de l'ouvrage a été signé par la SPLA Pays d'Aix Territoires et la Commune en date du 29 octobre 2021.

En outre, la SPLA Pays d'Aix Territoires a adressé à la Commune le projet d'acte de cession visant à transférer la propriété des terrains d'assiettes des équipements pour régularisation ultérieure.

La commercialisation :

Etat de la commercialisation

Lot	Acquéreurs agréés	Superficie m2	Prix HT m2	Prix Total HT	DATE PUV	DEPOT PC	ARRETE PC	DATE ACTE
1	ELMOS pour TESLA	11 034	140	1 544 760 €	20/07/2021	2022	2022	2022
2		1 404	140	196 560 €		2022	2022	
3	IFI HOLDING	60 335	100	6 033 500 €	19/03/2021	16/07/2021	18/10/2021	2022
4	ELMOS	36 444	90	3 279 960 €	29/09/2020	30/09/2020	03/03/2021	22/06/2021
5	ELMOS pour DHL	14 235	100	1 423 500 €	29/09/2020	30/09/2020	03/03/2021	22/06/2021
6	S.M.M.M. SCI SYBILLES 13	2 970	110	326 700 €	03/12/2021	28/02/2022	2022	2022
7	ORTP	4 004	110	440 440 €	03/12/2020	10/02/2021	14/06/2021	2022
8	SPBR Maçon Laurent ALBARELLO	2 745	110	301 950 €	02/12/2020	15/02/2021	05/07/2021	08/10/2021
9	CANASYSTEM M. LO SARDO	1 526	110	167 860 €	28/01/2021	04/05/2021	23/08/2021	09/02/2022
10	FAP M. PEREZ	1 757	110	193 270 €	24/09/2021	01/03/2022	2022	2022
11	Pompes Funèbres Gilles MANNO	1 475	110	162 250 €	02/12/2020	25/01/2021	23/08/2021	16/12/2021

En 2021, la Société ACTP s'est désistée de l'acquisition du lot 10 pour motif d'intérêt économique. Le lot n°10 a donc été remis en commercialisation.

Le Comité de Pilotage du 17 septembre 2021 a alors décidé d'agréer pour le lot 10 un autre preneur, la Société BELLEPEIRE INVEST. Néanmoins préalablement à la signature de la promesse de vente, la Société BELLEPEIRE INVEST, a trouvé une autre opportunité foncière mieux adaptée à son besoin.

Le Comité de Pilotage du 1^{er} juillet 2021 a alors décidé d'agréer sur le lot 10 la société FAP France Assainissement Pétrolier dirigée par Monsieur E. PEREZ. La promesse de vente a été signée et le permis de construire déposé.

Par ailleurs, du fait de la suppression du parking mitoyen au lot n°6 et de l'agrandissement de sa surface, ce lot a été mis en commercialisation. Le Comité de Pilotage du 1^{er} juillet 2021 a décidé d'agréer la société S.M.M.M Société de Menuiserie Aluminium, Serrurerie Bâtiment dirigée par Monsieur M. BARTHELEMY. La promesse de vente a été signée et le permis de construire déposé.

Les actes de vente des lots 4, 5, 8 et 11 ont été signés en 2021.

Les actes de vente des lots 1, 2, 3, 6, 7, 9 et 10 seront signés en 2022.

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 octobre 2019, au 15 octobre 2020 et au 15 octobre 2021.

Conformément aux décisions du comité de pilotage du 24 septembre 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 2022 :

- Finalisation de la commercialisation : signature des actes de vente des lots 1, 2, 3, 6, 7, 9 et 10.

Réalisation de l'exercice 2021 – Analyse des écarts

		prévision	réalisé	
Ligne	Intitulé	2021	2021	Ecart
	DEPENSES	3 249 702	2 640 787	-608 914
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	3 000	39 247	36 247
3	TRAVAUX	2 920 672	2 413 328	-507 344
4	HONORAIRES	192 139	91 862	-100 277
5	FRAIS DIVERS	14 586	6 580	-8 006
7	CHARGES FINANCIERES	74 305	44 770	-29 535
	RECETTES	5 969 230	5 237 255	-731 975
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	5 969 230	5 167 660	-801 570
4	AUTRES PRODUITS		63 846	63 846
5	PRODUITS FINANCIERS		5 749	5 749
	MOBILISATIONS ligne trésorerie	1 500 000	1 112 000	-388 000

DEPENSES

- ACQUISITIONS ET FRAIS LIES :

Les dépenses constatées pour l'exercice 2021 soit 39 247 €, sont plus importantes que les prévisions du bilan de l'année précédente, de 3 000 €. Cette différence est liée d'une part, à l'augmentation en 2021 de la taxe foncière suite à l'obtention du permis d'aménager en 2020 et d'autre part à la facturation de la taxe d'aménagement et de la taxe de défrichement liées au permis d'aménager.

- TRAVAUX :

Les dépenses constatées pour l'exercice 2021, 2 413 328 €, sont moindres que les prévisions du bilan de l'année précédente, 2 920 672 €.

- HONORAIRES :

Les dépenses constatées pour l'exercice 2021, 91 862 €, sont moindres que les prévisions du bilan de l'année précédente, 192 139 €. Cette différence s'explique par la corrélation de ce poste à l'avancement des travaux.

- FRAIS DIVERS :

Les dépenses constatées pour l'exercice 2021, 6 580 €, sont inférieures aux prévisions du bilan de l'année précédente, 14 586 €.

- CHARGES FINANCIERES :

Les charges financières constatées pour l'exercice 2021, 44 770 € sont inférieures aux prévisions du bilan de l'année précédente, 74 305 € ; ajustées aux réels coûts de l'emprunt et de la ligne de trésorerie qui est maintenant remboursée.

RECETTES

- CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES :

Les recettes liées aux ventes non enregistrées en 2021 (-801 570€) sont reportées en 2022.

- AUTRES PRODUITS :

Le poste est en augmentation de 63 847 € par rapport au dernier bilan correspondant au remboursement d'une partie des travaux HTA par ENEDIS.

- PRODUITS FINANCIERS :

Les produits financiers sont constatés annuellement. Ils s'établissent en 2021 à 5 749 €.

- MOBILISATIONS ligne trésorerie:

En 2020, une ligne de trésorerie de 1 500 000 € avait été envisagée pour couvrir les besoins du 1^{er} semestre 2021. Le besoin constaté en 2021 a été moindre, 1 112 000€. Le remboursement de la ligne de trésorerie a été réalisé en 2021.

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

Ligne	Intitulé	Bilan	Réalisé	Fin 2020	2021	2022	2023	Bilan	Ecart
		Approuvé	Total	Année	Année	Année	Année	Nouveau	
	RESULTAT D'EXPLOITATION	3 138 494	-4 543 817	-7 140 285	2 596 468	8 347 515	-117 999	3 685 699	547 205
	DEPENSES	10 678 614	9 854 131	7 213 344	2 640 787	555 575	117 999	10 527 705	-150 909
1	ETUDES	15 508	15 508	15 508				15 508	
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	5 275 796	5 273 259	5 234 012	39 247	29 177	29 607	5 332 043	56 247
3	TRAVAUX	3 694 005	3 186 661	773 333	2 413 328	400 000		3 586 661	-107 344
4	HONORAIRES	381 240	280 963	189 101	91 862	30 000		310 963	-70 277
5	FRAIS DIVERS	40 001	25 995	19 415	6 580	11 006	3 000	40 001	0
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS								
7	CHARGES FINANCIERES	452 064	351 745	306 975	44 770	35 392	35 392	422 529	-29 535
8	REMUNERATIONS	820 000	720 000	675 000	45 000	50 000	50 000	820 000	
9	Reprise TVA								
	RECETTES	13 817 108	5 310 314	73 059	5 237 255	8 903 090		14 213 404	396 296
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	13 744 050	5 167 660		5 167 660	8 903 090		14 070 750	326 700
2	PARTICIPATIONS								
3	SUBVENTIONS								
4	AUTRES PRODUITS	253	64 100	253	63 846			64 100	63 847
5	PRODUITS FINANCIERS	72 805	78 554	72 805	5 749			78 554	5 749
6	REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS								
9	Reprise TVA								
	FINANCEMENT		5 056 000	7 056 000	-2 000 000		-5 056 000		
	AMORTISSEMENTS	11 500 000	6 056 000	2 944 000	3 112 000		5 056 000	11 112 000	-388 000
1	EMPRUNTS (REMBOURSEMENT)	11 500 000	6 056 000	2 944 000	3 112 000		5 056 000	11 112 000	-388 000
110	Remboursement emprunt	8 000 000	2 944 000	2 944 000			5 056 000	8 000 000	
113	Remboursement Ligne Trésorerie	3 500 000	3 112 000		3 112 000			3 112 000	-388 000
2	AVANCES (REMBOURSEMENT)								
3	TRESORERIE (SORTIES)								
	MOBILISATIONS	11 500 000	11 112 000	10 000 000	1 112 000			11 112 000	-388 000
1	EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)	11 500 000	11 112 000	10 000 000	1 112 000			11 112 000	-388 000
110	Encaissement emprunt	8 000 000	8 000 000	8 000 000				8 000 000	
113	Encaissement Ligne Trésorerie	3 500 000	3 112 000	2 000 000	1 112 000			3 112 000	-388 000
2	AVANCES (ENCAISSEMENTS)								
3	TRESORERIE (ENTREES)								
	TRESORERIE			420 772	507 210	8 967 653	3 685 699	3 685 699	

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 10 527 705 € en diminution de 150 909 € par rapport au dernier bilan.

Études

Ce poste s'établit à 15 508 € sans variation par rapport au dernier bilan.

Acquisitions et frais liés

Le poste est arrêté à 5 332 043 € en augmentation de 56 247 € par rapport au dernier bilan.

Afin d'absorber l'augmentation de la taxe foncière, le poste est augmenté de 56 247 € répartie en 2022 et 2023 selon le besoin prévisionnel.

Travaux

Le poste est arrêté à 3 586 661 €, en diminution de 107 344 € par rapport au dernier bilan.

En Effet, les travaux de VRD se sont achevés en 2021 sans aléas. Nous maintenons toutefois une somme de 400 000 € provisionnée en 2022 afin de faire face, si besoin était, à des reprises éventuelles d'ouvrages.

Honoraires

Le poste est arrêté à 310 963 €, en diminution de 70 277 € par rapport au dernier bilan.

Les travaux étant réceptionnés le montant de ce poste a été réajusté au montant des marchés auquel a été ajoutée une somme de 30 000 € correspondant aux honoraires des éventuels travaux de reprises ou parachèvements d'ouvrage.

Frais divers

Le poste est inchangé à 40 001 €.

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

Charges financières

Le poste est arrêté à 422 529 €, en diminution de 29 535 € par rapport au dernier bilan.

Poste ajusté aux réels coûts de l'emprunt et de la ligne de trésorerie qui est maintenant remboursée.

Rémunérations

Ce poste s'établit à 820 000 € sans aucune variation.

> Recettes :

Le montant total des recettes est arrêté à 14 213 404 € en augmentation de 396 296 € par rapport au dernier bilan.

Cessions de terrains

Le montant total des recettes est établi à 14 070 750 € HT, soit + 326 700 €.

Cette augmentation de recette est liée à l'optimisation de la surface à commercialiser du lot n°6 suite à l'élaboration d'un permis d'aménager modificatif par la SPLA Pays d'Aix territoires.

Lot	Acquéreurs agréés	Superficie m2	Prix HT m2	Prix Total HT
1	ELMOS pour TESLA	11 034	140	1 544 760 €
2		1 404	140	196 560 €
3	IFI HOLDING	60 335	100	6 033 500 €
4	ELMOS	36 444	90	3 279 960 €
5	ELMOS pour DHL	14 235	100	1 423 500 €
6	S.M.M.M. SCI SYBILLES 13	2 970	110	326 700 €
7	ORTP	4 004	110	440 440 €
8	SPBR Maçon Laurent ALBARELLO	2 745	110	301 950 €
9	CANASYSTEM M. LO SARDO	1 526	110	167 860 €
10	FAP M. PEREZ	1 757	110	193 270 €
11	Pompes Funèbres Gilles MANNO	1 475	110	162 250 €

Autre produits

Le poste est arrêté à 64 100 €, en augmentation de 63 847 € par rapport au dernier bilan correspondant au remboursement d'une partie des travaux HTA par ENEDIS non prévus initialement suivant convention établie en 2021.

Produits financiers

Les produits financiers sont constatés annuellement. Ils s'établissent en 2021 à 5 749 €.

Résultats d'exploitation

Le résultat d'exploitation s'établit à **3 685 699 €** en augmentation de 547 205 € 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^{ère} échéance du prêt de 8 000 000 €. Le remboursement a été réalisé en 2021.

En 2020, une ligne de trésorerie de 1 500 000 € avait été envisagée pour couvrir les besoins du 1^{er} semestre 2021. Le besoin constaté en 2021 a été moindre, 1 112 000€. Le remboursement de la ligne de trésorerie a été réalisé en 2021.

4. Démarche environnementale

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

Concernant l'aménagement public, il sera mis en œuvre par :

- 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 :

Lot	Acquéreurs agréés	Superficie m2	Prix HT m2	Prix Total HT	DATE PUV	DATE ACTE
1	ELMOS pour TESLA	11 034	140	1 544 760 €	20/07/2021	2022
2		1 404	140	196 560 €		
3	IFI HOLDING	60 335	100	6 033 500 €	19/03/2021	2022
4	ELMOS	36 444	90	3 279 960 €	29/09/2020	22/06/2021
5	ELMOS pour DHL	14 235	100	1 423 500 €	29/09/2020	22/06/2021
6	S.M.M.M. SCI SYBILLES 13	2 970	110	326 700 €	03/12/2021	2022
7	ORTP	4 004	110	440 440 €	03/12/2020	2022
8	SPBR Maçon Laurent ALBARELLO	2 745	110	301 950 €	02/12/2020	08/10/2021
9	CANASYSTEM M. LO SARDO	1 526	110	167 860 €	28/01/2021	09/02/2022
10	FAP M. PEREZ	1 757	110	193 270 €	24/09/2021	2022
11	Pompes Funèbres Gilles MANNO	1 475	110	162 250 €	02/12/2020	16/12/2021

➔ Les actes de vente des lots 4, 5, 8, 11 ont été signés en 2021 et l'acte de vente du lot 9 en 2022.

➔ La signature des actes de vente des lots 1, 2, 3, 6, 7, 10 est prévue en 2022.

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

Aucune avance de trésorerie n'a été sollicitée sur cette opération.

7. Subventions

Aucune subvention n'a été sollicitée sur cette opération.

8. Rapport sur l'exercice des prérogatives publiques

Sans objet

**Il est proposé aux membres du Conseil d'Administration d'adopter le présent Compte Rendu
Annuel à la Collectivité**