

## **CONSEIL MUNICIPAL DU 29 Juin 2023**

**130x23**

### **APPROBATION DU COMPTE RENDU POUR L'ANNÉE 2022 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 10 324 754 euros, en diminution de 202 952 euros par rapport au dernier bilan. Cette diminution est liée aux travaux de VRD qui s'étant achevés en 2021 permettent alors de réduire la part d'aléas.
- Le montant total des recettes est arrêté à 14 276 797 euros, en augmentation de 63 394 euros par rapport au dernier bilan. Cette évolution des recettes est liée à l'augmentation de 7 526 euros du poste « Autres produits », correspondant à la conservation du dépôt de garantie de la société SMMM, suite à son désistement de la vente du lot 6. De plus, les produits financiers constatés annuellement s'établissent à 55 867 euros pour l'année 2022.

Le nouveau bilan fait ressortir un résultat d'exploitation positif de 3 952 043 euros en augmentation de 266 346 euros 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 Territoires

- SE PRONONCE comme suit :

POUR : 26

CONTRE : 0

ABSTENTION : 8 – M. AMARO – FIORILE REYNAUD – CABRAS – DELAVEAU –  
SCAMARONI - GORLIER-LACROIX – FUSONE - COCH

**AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ**

LE SECRETAIRE  
ROMAIN AMARO

LE MAIRE  
MICHEL AMIEL

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU  
CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 12 AVRIL 2023**

.....

**26. COMMUNE DES PENNES-MIRABEAU - ZA LES SYBILLES  
COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE - ANNEE 2022**

**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 2022.

**La note suivante présente l'état d'avancement de l'opération pour l'année 2022**

### ↓ Rétrocession des emprises publiques

La réception des travaux de viabilisation de ce lotissement et la remise de l'ouvrage à la Commune ont été prononcées en 2021.

Conformément à la concession d'aménagement, la SPLA Pays d'Aix Territoires doit procéder à la cession foncière au profit de la Ville des emprises publiques de l'opération (voiries et reliquats fonciers).

Il s'agit des parcelles suivantes :

- CR 301 : 1.801m<sup>2</sup>
- CR 325 : 1.040m<sup>2</sup>
- CR 326 : 8 660m<sup>2</sup>
- CP 3 : 6.200 m<sup>2</sup>

En 2022, la SPLA a adressé à la commune l'ensemble des éléments lui permettant de délibérer afin d'autoriser Monsieur le Maire à signer l'acte de cession. La signature est programmée dans le courant du 1<sup>er</sup> semestre 2023.

### ↓ Travaux de sécurisation

Suite à la mise en service de la voie du lotissement, il a été constaté à plusieurs reprises des circulations de véhicules au-dessus de la vitesse limite autorisée. La SPLA a proposé à la Commune d'installer un dispositif de ralentisseur en collaboration avec les services techniques de la Ville.

Le Comité de Pilotage du 18 Octobre 2022 a validé ces travaux qui sont à ce jour réalisés.

En outre, plusieurs vols ayant été déclarés sur des chantiers de construction dans le lotissement, le Comité de Pilotage du 18 Octobre 2022 a décidé d'installer un système de vidéos surveillance de la voie publique. Le choix du matériel et la localisation des caméras ont été effectués en collaboration avec la Police Municipale. Les travaux sont à ce jour réalisés.

### ↓ La commercialisation :

**Etat de la commercialisation au 31 12 2022**

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	08/07/2022	28/10/2022	29/12/2022
2		1 404	140	196 560 €				
3	IFI HOLDING	60 335	100	6 033 500 €	19/03/2021	16/07/2021	18/10/2021	30/03/2022
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	SARL SJ BRUN	2 970	110	326 700 €	19/01/2023	28/02/2022	20/07/2022	15/03/2023
7	ORTP	4 004	110	440 440 €	03/12/2020	10/02/2021	14/06/2021	21/06/2022
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	06/07/2022	06/09/2022
11	Pompes Funèbres Gilles MANNO	1 475	110	162 250 €	02/12/2020	25/01/2021	23/08/2021	16/12/2021

Les actes de vente des lots 1, 2, 3, 7 et 9 ont été signés en 2022.

Par ailleurs, en 2022, la Société SMMM s'est désistée de l'acquisition du lot 6 pour motif d'intérêt économique. Le lot a donc été remis en commercialisation.

Le Comité de Pilotage du 14 Décembre 2022 a alors décidé d'agréer un autre preneur, la SARL SJ BRUN (Travaux de maçonnerie générale et gros œuvre de bâtiment) qui avait déjà manifesté son intérêt pour s'implanter dans la zone d'activités. L'acte de vente sera signé en 2023 préalablement à la clôture de l'opération.

#### ✚ Financement

Afin de couvrir les besoins de trésorerie de l'opération, dans l'attente des recettes, la SPLA Pays d'Aix Territoires avait contracté un emprunt bancaire de 8 000 000 € garanti à 80% par la Ville des Pennes Mirabeau.

Selon l'échéancier d'amortissement, la somme de 3 000 000 € a d'ores et déjà été remboursée. Il restait une dernière échéance de 5 000 000 € à rembourser au terme de l'opération.

En fin 2022, la trésorerie de l'opération étant positive, la banque a accepté une main levée sur la garantie d'emprunt de la Ville sans contrepartie financière pour l'opération.

Le Comité de Pilotage du 18 Octobre 2022 a validé ce dispositif.

#### Perspectives

En 2023 :

- Finalisation de la commercialisation : signature de l'actes de vente du lot n°6.
- Cession à la commune des emprises publiques du lotissement.
- Clôture de l'opération.

## Réalisation de l'exercice 2022 – Analyse des écarts

		prévision	réalisé	
Ligne	Intitulé	2022	2022	Ecart
	<b>DEPENSES</b>	<b>555 575</b>	<b>169 512</b>	<b>-386 063</b>
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	29 177	25 072	-4 105
3	TRAVAUX	400 000	47 048	-352 952
4	HONORAIRES	30 000	11 600	-18 400
5	FRAIS DIVERS	11 006	400	-10 606
7	CHARGES FINANCIERES	35 392	35 392	0
	<b>RECETTES</b>	<b>8 903 090</b>	<b>8 639 783</b>	<b>-263 307</b>
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	8 903 090	8 576 390	-326 700
4	AUTRES PRODUITS		7 525	+7 525
5	PRODUITS FINANCIERS		55 867	+55 867

### DEPENSES

- **ACQUISITIONS ET FRAIS LIES :**

Les dépenses constatées pour l'exercice 2022 soit 25 072 €, sont sensiblement équivalentes aux prévisions du bilan de l'année précédente, de 29 177 €. Il s'agit de la taxe foncière.

- **TRAVAUX :**

Les dépenses constatées pour l'exercice 2022, 47 048 €, sont moindres que les prévisions du bilan de l'année précédente, 400 000 € soit - 352 952 €; en effet peu de reprises pour dégradations ont été réalisées et les travaux de sécurisation (ralentisseurs et caméras) seront facturés sur l'exercice 2023.

- **HONORAIRES :**

Les dépenses constatées pour l'exercice 2022, 11 600 €, sont moindres que les prévisions du bilan de l'année précédente, 30 000 €. La dépense 2022 concerne seulement la facturation du solde des honoraires de maîtrise d'œuvre. Aucun autre besoin n'a été nécessaire.

- **FRAIS DIVERS :**

Les dépenses constatées pour l'exercice 2022, 400 €, sont inférieures aux prévisions du bilan de l'année précédente, 11 006 €. Elles concernent seulement des frais de publication à des fins de communication sur l'opération.

- **CHARGES FINANCIERES :**

Les charges financières constatées pour l'exercice 2022, 35 392 € sont en adéquation avec les prévisions.

### RECETTES

- **CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES :**

Les recettes liées aux ventes des terrain sont moindres de 326 700 € suite au désistement de la société SMMM. Le lot a été néanmoins réattribué en 2022 et sera ainsi commercialisé en 2023.

- **AUTRES PRODUITS :**

Le poste est en augmentation de 7 525 € par rapport au dernier bilan correspondant à la conservation du dépôt de garantie de la société SMMM suite à son désistement de la vente du lot 6.

- **PRODUITS FINANCIERS :**

Les produits financiers sont constatés annuellement. Ils s'établissent en 2022 à 55 867 €.

### 3. BILAN PRÉVISIONNEL, PLAN DE TRÉSORERIE ET PLANIFICATION DE L'OPERATION

#### CR LC09 ZA les Sybilles

Ligne	Intitulé	Bilan	Réalisé	Fin 2021	2022	2023	Bilan	Ecart
		Approuvé	Total	Année	Année	Année	Nouveau	
	<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>3 685 697</b>	<b>3 926 454</b>	<b>-4 543 817</b>	<b>8 470 271</b>	<b>25 589</b>	<b>3 952 043</b>	<b>266 346</b>
	<b>DÉPENSES</b>	<b>10 527 706</b>	<b>10 023 643</b>	<b>9 854 131</b>	<b>169 512</b>	<b>301 111</b>	<b>10 324 754</b>	<b>-202 952</b>
1	ETUDES	15 508	15 508	15 508			15 508	
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIÉS	5 332 043	5 298 331	5 273 259	25 072	33 712	5 332 043	
3	TRAVAUX	3 586 662	3 233 709	3 186 661	47 048	150 000	3 383 709	-202 953
4	HONORAIRES	310 963	292 562	280 963	11 600	18 401	310 963	
5	FRAIS DIVERS	40 001	26 395	25 995	400	13 606	40 001	
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS							
7	CHARGES FINANCIERES	422 529	387 137	351 745	35 392	35 392	422 529	
8	REMUNERATIONS	820 000	770 000	720 000	50 000	50 000	820 000	
	<b>RECETTES</b>	<b>14 213 403</b>	<b>13 950 097</b>	<b>5 310 314</b>	<b>8 639 783</b>	<b>326 700</b>	<b>14 276 797</b>	<b>63 394</b>
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	14 070 750	13 744 050	5 167 660	8 576 390	326 700	14 070 750	
2	PARTICIPATIONS							
3	SUBVENTIONS							
4	AUTRES PRODUITS	64 099	71 625	64 100	7 525		71 625	7 526
5	PRODUITS FINANCIERS	78 554	134 422	78 554	55 867		134 422	55 868
6	REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS							
	<b>FINANCEMENT</b>		<b>5 056 000</b>	<b>5 056 000</b>		<b>-5 056 000</b>		
	<b>AMORTISSEMENTS</b>	<b>11 112 000</b>	<b>6 056 000</b>	<b>6 056 000</b>		<b>5 056 000</b>	<b>11 112 000</b>	
1	EMPRUNTS (REMBOURSEMENT)	11 112 000	6 056 000	6 056 000		5 056 000	11 112 000	
110	Remboursement emprunt	8 000 000	2 944 000	2 944 000		5 056 000	8 000 000	
113	Remboursement Ligne Trésorerie	3 112 000	3 112 000	3 112 000			3 112 000	
2	AVANCES (REMBOURSEMENT)							
3	TRESORERIE (SORTIES)							
	<b>MOBILISATIONS</b>	<b>11 112 000</b>	<b>11 112 000</b>	<b>11 112 000</b>			<b>11 112 000</b>	
1	EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)	11 112 000	11 112 000	11 112 000			11 112 000	
110	Encaissement emprunt	8 000 000	8 000 000	8 000 000			8 000 000	
113	Encaissement Ligne Trésorerie	3 112 000	3 112 000	3 112 000			3 112 000	
2	AVANCES (ENCAISSEMENTS)							
3	TRESORERIE (ENTREES)							
	<b>TRESORERIE</b>			<b>507 210</b>	<b>9 469 481</b>	<b>4 300 070</b>	<b>4 300 070</b>	

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 10 324 754 € en diminution de -202 952 € 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 € sans variation par rapport au dernier bilan.

Les dépenses 2023 concernent la taxe foncière et frais d'acte liés à la rétrocession des emprises publiques du lotissement au concédant.

#### Travaux

Le poste est arrêté à 3 383 709 €, en diminution de 202 953 € par rapport au dernier bilan.

En effet, les travaux de VRD se sont achevés en 2021 et peu de reprises pour dégradations ont été nécessaires depuis. Il est donc envisageable de réduire la part d'aléas. Nous maintenons toutefois une somme de 150 000 € provisionnée en 2023 afin de faire face, si besoin était, à des reprises éventuelles d'ouvrages et pour couvrir les dépenses engagées de sécurisation du lotissement (ralentisseurs et caméras de police)

#### Honoraires

Le poste est arrêté à 310 963 €, sans changement par rapport au dernier bilan.

Les dépenses 2023 concernent principalement des frais géomètres liés à la rétrocession des emprises publiques du lotissement au concédant.

#### 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 €, sans changement par rapport au dernier bilan.

Poste ajusté aux réels coûts de l'emprunt.

#### Rémunérations

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

#### **> Recettes :**

Le montant total des recettes est arrêté à 14 276 797 € en augmentation de 63 394 € par rapport au dernier bilan.

#### Cessions de terrains

Le montant total des recettes est établi à 14 070 750 € HT sans changement.

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	SARL SJ BRUN	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 €

### Autres produits

Le poste est arrêté à 71 625 €, en augmentation de 7 526 € par rapport au dernier bilan correspondant à la conservation du dépôt de garantie de la société SMMM suite à son désistement de la vente du lot 6.

### Produits financiers

Les produits financiers sont constatés annuellement. Ils s'établissent en 2022 à 55 867 €.

### **Résultats d'exploitation**

Le résultat d'exploitation s'établit à 3 952 043 € en augmentation de 266 346 € par rapport au dernier bilan.

### **>Financement**

Afin de couvrir les besoins de trésorerie de l'opération, dans l'attente des recettes, la SPLA Pays d'Aix Territoires avait contracté un emprunt bancaire de 8 000 000 € garanti à 80% par la Ville des Pennes Mirabeau.

Selon l'échéancier d'amortissement, la somme de 3 000 000 € a d'ores et déjà été remboursée. Il reste une dernière échéance de 5 000 000 € à rembourser au terme de l'opération 2023.

En fin 2022, la trésorerie de l'opération étant positive, la banque a accepté une main levée sur la garantie d'emprunt de la Ville sans contrepartie financière pour l'opération. Le Comité de Pilotage du 18 Octobre 2022 a validé ce dispositif.

En outre, une ligne de trésorerie de 2 000 000 € a été mise en place par la SPLA en 2019 pour permettre entre autres le remboursement de la 1<sup>ère</sup> échéance du prêt de 8 000 000 €. Le remboursement a été réalisé en 2021.

Enfin, en 2020, une ligne de trésorerie de 1 500 000 € avait été envisagée pour couvrir les besoins du 1<sup>er</sup> 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. DEMARCHE 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 2022

##### Cessions :

Lot	Acquéreurs agréés	Superficie m2	Prix HT m2	Prix total HT	DATE PUJ	DATE ACTE
1	ELMOS pour TESLA	11 034	140	1 544 760 €	20/07/2021	29/12/2022
2		1 404	140	196 560 €		
3	IFI HOLDING	60 335	100	6 033 500 €	19/03/2021	30/03/2022
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	SARL SJ BRUN	2 970	110	326 700 €	19/01/2023	15/03/2023
7	ORTP	4 004	110	440 440 €	03/12/2020	21/06/2022
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	06/09/2022
11	Pompes Funèbres Gilles MANNO	1 475	110	162 250 €	02/12/2020	16/12/2021

Lot	Acquéreurs agréés	Superficie m2	Prix HT m2	Prix total HT	DATE PUV	DATE ACTE
				HT		
1	ELMOS pour TESLA	11 034	140	1 544 760 €	20/07/2021	29/12/2022
2		1 404	140	196 560 €		
3	IFI HOLDING	60 335	100	6 033 500 €	19/03/2021	30/03/2022
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	SARL SJ BRUN	2 970	110	326 700 €	19/01/2023	15/03/2023
7	ORTP	4 004	110	440 440 €	03/12/2020	21/06/2022
8	SPBR Maçon	2 745	110	301 950 €	02/12/2020	08/10/2021
	Laurent ALBARELLO					
9	CANASYSTEM	1 526	110	167 860 €	28/01/2021	09/02/2022
	M. LO SARDO					
10	FAP M. PEREZ	1 757	110	193 270 €	24/09/2021	06/09/2022
11	Pompes Funèbres	1 475	110	162 250 €	02/12/2020	16/12/2021
	Gilles MANNO					

Les actes de vente des lots 1, 2, 3, 7 et 9 ont été signés en 2022.

L'acte de vente du lot 6 sera signé en 2023.

### 1. BILAN DE LA MISE EN ŒUVRE DES CONVENTIONS D'AVANCES DE TRESORERIE

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

### 2. SUBVENTIONS

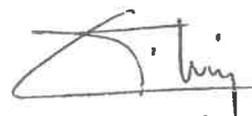
Aucune subvention n'a été sollicitée sur cette opération.

### 3. RAPPORT SUR L'EXERCICE DES PREROGATIVES PUBLIQUES

Sans objet

Les membres du Conseil 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

