

**APPROBATION DU BILAN DÉFINITIF DE L'OPÉRATION  
D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITÉS DES SYBILLES**

La Ville des Pennes-Mirabeau a confié par convention de concession à la Société Publique Locale d'Aménagement Pays d'Aix Territoires la réalisation de la zone d'activités des Sybilles. Par délibération n°144x13, en date du 28 mai 2013, cette convention a été approuvée.

Cette opération d'aménagement d'envergure couvre un périmètre de 14 hectares permettant le développement de 85 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher entièrement dédiés à l'activité économique.

Ce projet, d'importance pour la Commune, avait pour objectifs d'une part, de répondre aux besoins fonciers d'entreprises locales en croissance et d'autre part, d'attirer sur le territoire communal de nouvelles sociétés porteuses de création d'emplois.

L'opération d'aménagement s'achève et sa réussite se caractérise par les éléments suivants :

- L'intégralité du foncier (14 hectares) a été maîtrisé par négociations amiables sans recourir à l'expropriation.
- Les études et procédures administratives ont été conduites dans le respect total du programme.
- Les travaux publics de viabilisation ont été réalisés dans le budget fixé sans aucun dépassement des délais et réceptionnés par la collectivité.
- L'opération est commercialisée et les premières entreprises ont d'ores et déjà réalisé leur bâtiment et pris possession de leurs locaux.

A ce jour, la totalité du foncier correspondant aux ouvrages publics a été rétrocédé à la Ville le 27 juin 2023.

La convention de concession d'aménagement confiée à la SPLA Pays d'Aix Territoires a pris fin le 04 juillet 2023, les missions qui lui ont été confiées sont terminées. La collectivité est subrogée dans les droits et obligations du concessionnaire en vertu de l'article 35 de la convention.

Il y a lieu de tirer le bilan financier de l'opération et d'arrêter le Décompte Général Définitif.

	Bilan	Réalisé	Fin 2022	2023	Bilan	
Intitulé	Approuvé	Total	Année	Année	Nouveau	Ecart
RESULTAT D'EXPLOITATION	3 952 042	3 891 138	3 926 454	-35 316	3 891 138	-60 904
DEPENSES	10 324 755	10 228 428	10 023 643	204 785	10 228 428	-96 327
ETUDES	15 508	15 508	15 508		15 508	
ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	5 332 043	5 299 059	5 298 331	728	5 299 059	-32 984
TRAVAUX	3 383 710	3 303 077	3 233 709	69 368	3 303 077	-80 633
HONORAIRES	310 964	299 872	292 562	7 310	299 872	-11 092
FRAIS DIVERS	40 001	68 382	26 395	41 987	68 382	28 381
PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS						
CHARGES FINANCIERES	422 529	422 529	387 137	35 392	422 529	
REMUNERATIONS	820 000	820 000	770 000	50 000	820 000	
RECETTES	14 276 797	14 119 566	13 950 097	169 469	14 119 566	-157 231
CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	14 070 750	13 744 050	13 744 050		13 744 050	-326 700
PARTICIPATIONS						
SUBVENTIONS						
AUTRES PRODUITS	71 625	71 625	71 625		71 625	
PRODUITS FINANCIERS	134 422	303 891	134 422	169 469	303 891	169 469
REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS						
FINANCEMENT			5 056 000	-5 056 000		
AMORTISSEMENTS	11 112 000	11 112 000	6 056 000	5 056 000	11 112 000	
EMPRUNTS (REMBOURSEMENT)	11 112 000	11 112 000	6 056 000	5 056 000	11 112 000	
Remboursement emprunt	8 000 000	8 000 000	2 944 000	5 056 000	8 000 000	
Remboursement Ligne Trésorerie	3 112 000	3 112 000	3 112 000		3 112 000	
AVANCES (REMBOURSEMENT)						
TRESORERIE (SORTIES)						
MOBILISATIONS	11 112 000	11 112 000	11 112 000		11 112 000	
EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)	11 112 000	11 112 000	11 112 000		11 112 000	
Encaissement emprunt	8 000 000	8 000 000	8 000 000		8 000 000	
Encaissement Ligne Trésorerie	3 112 000	3 112 000	3 112 000		3 112 000	
AVANCES (ENCAISSEMENTS)						
TRESORERIE (ENTREES)						
TRESORERIE			9 469 481	3 883 649	3 891 138	
CLIENTS CREDITEURS (cautions E.V.)					120 000	
TRESORERIE CUMUL			9 469 481	-3 891 138	4 011 138	

- Le montant total des dépenses est arrêté à 10 228 428 €
- Le montant total des recettes est arrêté à 14 119 566 €

La bonne gestion de l'opération fait ressortir un bilan opérationnel en excédent positif de **+ 3 891 138 € HT** soit une marge brute de +38%. Ce solde d'exploitation doit être reversé par la SPLA Pays d'Aix Territoires au bénéfice exclusif de la Ville conformément à l'article 36 de la convention d'aménagement passée, par émission d'un titre de recettes par la Ville.

Outre ce résultat positif, la SPLA a déjà procédé, préalablement à cet arrêté des comptes, à la rétrocession à la Ville d'une emprise de terrain à bâtir de 2 970 m<sup>2</sup> formant le lot n°6 du lotissement des Sybilles (Cf. délibération n°187X23-DE, en date du 28 septembre 2023). Ce bien foncier de reprise permettra, lors de sa commercialisation par la Ville, de dégager une recette complémentaire à son bénéfice exclusif. (A titre informatif, le prix de commercialisation de ce lot avait été valorisé au bilan de l'opération à + 326.700€ HT soit 110€ HT/m<sup>2</sup> terrain).

Enfin, il est à noter que la Ville sera amenée à restituer plusieurs provisions financières qui avaient été versées par chaque acquéreur des lots au titre des actes de vente passés. Les sommes concernées correspondent :

- d'une part, à la garantie financière pour la bonne réalisation des espaces verts des projets des acquéreurs (5.000 € HT),
- d'autre part, à la garantie financière pour couvrir les éventuelles dégradations sur ouvrages publics durant les phases de chantier des acquéreurs (15.000 € HT).

Les provisions des lots 4, 5, et 8 ont déjà été restituées par la SPLA Pays d'Aix Territoires suite à l'achèvement des constructions des acquéreurs, seuls 6 lots sont donc encore concernés par cette restitution dans la mesure où les constructions ne sont pas terminées. Cela concerne les lots (1/2), 3, 7, 9 10 et 11. La somme totale de ces provisions représente donc 120.000 € HT soit 20.000€ HT par lot (5.000 €HT + 15.000€ HT). S'agissant de sommes provisionnées, la restitution n'impacte pas le résultat d'exploitation qui reste inchangé et les sommes pouvant être conservées par la commune en cas de non-respect des obligations contractuelles.

Ainsi, la Ville émettra un titre de 120.000 € à l'encontre de la SPLA Pays d'Aix Territoires, au titre des cautions constituées pour ces 6 lots et versées par lesdits acquéreurs identifiés.

Le CONSEIL MUNICIPAL, après avoir entendu l'exposé :

- APPROUVE le Décompte Général Définitif de l'opération d'aménagement ZA des Sybilles présenté par l'aménageur la SPLA Pays d'Aix Territoires et donne quitus définitif de sa gestion ;

- AUTORISE le Maire ou son représentant, à solliciter auprès de la SPLA Pays d'Aix Territoires le versement de l'excédent d'exploitation positif de + 3 891 138€ HT ;

- AUTORISE le Maire ou son représentant, à solliciter auprès de la SPLA Pays d'Aix Territoires le versement des garanties financières pour un montant total de 120 000€ HT ;

- AUTORISE le Maire ou son représentant, à restituer les garanties financières versées par les acquéreurs des lots (1/2), 3, 7, 9 10 et 11 pour garantir d'une part, la bonne réalisation des espaces verts de leurs projets (5.000 €) et d'autre part, pour garantir la préservation des ouvrages publics lors de leurs chantiers (15.000 €) ; soit 20.000€ par acquéreur ;

- AUTORISE le Maire ou son représentant à exécuter la présente délibération

- SE PRONONCE comme suit :

POUR : 32 - M. INAUDI ne participe pas au vote

CONTRE : 0

ABSTENTION : 2 - M. FUSONE - COCH

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ

LE SECRETAIRE  
ROMAIN AMARO

LE MAIRE  
MICHEL AMIEL