

**COMMUNE DE SAINT MITRE LES REMPARTS**

**C.A.P.M.**

**PARC DES ETANGS**

**OPERATION 6001**

**COMPTE RENDU ANNUEL DE L'OPERATION  
ET APPROBATION DES COMPTES DU 31/12/2015**

**Pays de Martigues Aménagement**

Hôtel de l'agglomération BP 20174

13697 MARTIGUES Cedex

Tél : 04.42.41.38.39 – Fax : 04.42.49.22.03

## **Présentation de l'opération au 31/12/2015**

### **I. Foncier.**

D'un point de vue du foncier, la totalité de l'assiette foncière n'a pu être acquise en 2015.

Perspectives : Le dialogue avec les ayants droits de la dernière parcelle à acquérir a repris en 2016 et débouché sur un accord à ce jour oral. Il devrait se traduire par une acquisition en 2016, mettant fin à l'existence d'une « dent creuse » malvenue à l'entrée du Parc.

La rétrocession de la voirie opérera courant 2016, dans le cadre fixé par la CPA.

### **II. Financier :**

Cette opération souffrait d'un problème de financement qui a été compensé par une avance de Trésorerie sur l'exercice 2015, remboursée fin décembre 2015, remplacée par un emprunt contracté à hauteur d'1.190M€ auprès du CIC, valable jusqu'à la fin de l'opération.

La CAPM s'est portée caution de l'emprunt bancaire remplaçant l'avance de Trésorerie.

### **III. Etudes Générales :**

Afin de gagner en souplesse dans la programmation d'opérations par les acquéreurs, un permis d'aménager modificatif alignant le régime du stationnement sur celui du POS de la Ville de St Mitre a été acté.

Perspectives : Afin de répondre au nouvel objectif de commercialisation, notamment pour des projets tertiaires, un Permis modificatif sera proposé afin de permettre la réalisation d'un étage supplémentaire sur les lots adossés à la colline passant de R+1 à R+2.

L'acquisition du délaissé foncier restant sera accompagné d'un réajustement parcellaire traité avec le géomètre et le Cadastre.

#### **IV. Travaux :**

La réalisation des travaux a accusé un gros retard lié à l'intervention tardive d'ERDF qui conditionnait la réalisation de la voirie après le branchement des réseaux. Fin 2015 la réalisation n'était pas terminée.

Perspectives : La réception du chantier interviendra en février 2016, quelques compléments visant à améliorer l'accessibilité, la sécurité et l'entretien du site sont à prévoir.

#### **V. Divers :**

Une brève étude économique a été menée sur la faisabilité de projets sur le Parc.

Perspectives : Pour atteindre les objectifs de commercialisation, il est prévu en 2016 d'affiner notre connaissance de la demande et de faire connaître notre offre via:

1. Etude de marché immobilier économique
2. Affichage sur site
3. Outils de communication web : annonces en ligne, site internet, mailing
4. Communication classique : médias locaux et campagne d'affichage 4x3

#### **VI. Recettes**

Aucune promesse de vente n'a été signée en 2015.

Si la CPA ne limitait pas la commercialisation contractuellement, la Commission d'implantation de la CAPM, organe de validation de la Concession pour toute promesse de vente (cf. article 12 CPA), tendait vers une cible d'entreprises du secteur de la cosmétologie.

Face à l'absence de réponses émanant de ce secteur, la commercialisation a été ouverte à des entreprises d'une autre nature. Cela a permis de travailler à une composition du Parc plus en phase avec la réalité du marché.

Perspectives : 2016 se traduira par des promesses de ventes équivalentes à plus de 50% des surfaces commercialisables, et la traduction en actes de vente de 4 lots sur 15.

## ETAT FONCIER

### TABLEAUX DES ACQUISITIONS DES CESSIONS ET RETROCESSIONS D'IMMEUBLES 2015

#### PARC DES ETANGS

**1- ACQUISITIONS**

DATE DE L'ACTE	LOT N°	OBJET	REFERENCE CADASTRALE	N° PARCELLES	SURFACES	PROPRIETAIRE	MONTANT

<b>TOTAUX</b>					<b>0 m<sup>2</sup></b>		<b>0,00 €</b>
---------------	--	--	--	--	------------------------	--	---------------

**2 - CESSIONS**

DATE DE L'ACTE	LOT N°	OBJET	REFERENCE CADASTRALE	N° PARCELLES	SURFACES	NOM DE L'ACQUEREUR	MONTANTS HT

<b>TOTAUX</b>					<b>0 m<sup>2</sup></b>		<b>0,00 €</b>
---------------	--	--	--	--	------------------------	--	---------------

**3 - RETROCESSIONS**

DATE DE L'ACTE	LOT N°	OBJET	REFERENCE CADASTRALE	N° PARCELLES	SURFACES	NOM DE L'ACQUEREUR	MONTANTS HT

<b>TOTAUX</b>					<b>0 m<sup>2</sup></b>		<b>0,00 €</b>
---------------	--	--	--	--	------------------------	--	---------------

<b>ETAT DES REALISATIONS 2015</b>
-----------------------------------

<b>OPERATION 6001</b>
<b>LE PARC DES ETANGS</b>
Résultat exercice 2015

DEPENSES		RECETTES	
	Exercice 2015		Exercice 2015
Foncier	0,00	Cessions	0
Reprises d'études	0,00	Participation du concédant	0
Etudes générales	0,00		
Etudes techniques	35 136,50		
Travaux	789 673,75	Subventions	0
Concédés	47 149,87	Produits financiers et divers	0
Divers	6 511,56		
Rémunérations gestion	53 817,89		
Rémunération commercialisation	0,00		
Frais financiers	2 593		
<b>TOTAL</b>	<b>934 882,75</b>	<b>TOTAL</b>	<b>0</b>

## CRAC 2015

<b>6001 LE PARC DES ETANGS</b>						
<b>2015</b>						
CHARGES HT en € (montant cumulé)	0-BILAN PREVISIONNEL au 31/12/2014 APPROUVEE le: 19/06/2014	1- Réalisé au 31/12/2014	2- Réalisé exercice 2015	3- Prévisions 2016	Prévisionnels 2017 à 2018	5- BILAN DE CLOTURE PREVISIONNEL AU 31/12/2015
FONCIER	120 092	120 092,13		90 000	0	210 092,13
REPRISES D'ETUDES	54 727	54 727,20	0,00	0	0	54 727,20
ETUDES GENERALES	2 433	2 432,70	0,00	0	0	2 432,70
ETUDES TECHNIQUES	37 098	2 100,00	35 136,50	9 000	0	46 236,50
TRAVAUX	924 000	0,00	789 673,75	27 721	15 000	832 394,75
CONCEDES	62 872	596,82	47 149,87	0	0	47 746,69
DIVERS	275 864	2 731,12	6 511,56	60 000	272 861	342 103,99
REMUNERATIONS	191 984	3 755,27	53 817,89	71 207	161 732	290 512,10
FRAIS FINANCIERS	88 085	0,00	2 593	17 981	26 422	46 996,18
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>1 757 154</b>	<b>186 435,24</b>	<b>934 882,75</b>	<b>275 909</b>	<b>476 016</b>	<b>1 873 242</b>

**6001 LE PARC DES ETANGS**  
**2015**

PRODUITS HT EN € (montant cumulé)	0-BILAN PREVISIONNEL au 31/12/2014 APPROUVEE le: 19/06/2014	1- Réalisé au 31/12/2014	2- Réalisé exercice 2015	3- Prévisions 2016	Prévisionnels 2017 à 2018	5- BILAN DE CLOTURE PREVISIONNEL AU 31/12/2015
VENTES	1 629 000	0	0	574 494	1 282 848	1 857 342,00
- Lots	1 629 000			574 494	1 282 848	
PARTICIPATIONS et DIVERS	0	0			0	-
AIDES ET SUBVENTIONS		0			0	-
AUTRES RECETTES ET PRODUITS FINANCIERS		0	15 900		0	15 900,00
<b>TOTAL DES RECETTES</b>	<b>1 629 000</b>	<b>0</b>	<b>15 900</b>	<b>574 494</b>	<b>1 282 848</b>	<b>1 873 242</b>

TRESORERIE EN EUROS		AU/31/12/2014	AU/31/12/2015	Prévisionnel au 31/12/2016	Trésorerie prévisionnelle à fin d'opération
TRESORERIE EN DEBUT D'EXERCICE (HORS AVANCES CONCEDANT)	-	-	174 734,19	1 080 139,92	383 167,27
AVANCES CONCEDANT				-	-
Emprunt découvert	-	-	-	1 190 000,00	-
<b>TOTAL TRESORERIE DEBUT D'EXERCICE</b>		-	174 734,19	109 860,08	383 167,27
VARIATION DE STOCKS ET DES EN COURS (CHARGES- PRODUITS)			918 982,75	298 585,26	806 832,49
- Variation des charges			934 882,75	275 908,74	476 015,51
- Variation des produits			15 900,00	574 494,00	1 282 848,00
VARIATION DES CREANCES ET DES DETTES			13 577,02	25 278,07	-
- Créances d'exploitation (tiers clients)			17 595,81	39 708,84	
- Dettes d'exploitation ( tiers fournisseurs)			31 172,83	64 986,91	
- Dette avances de trésorerie				-	
- Emprunt - Découvert			1 190 000,00	-	1 190 000,00
- Résultat Ville					
<b>SOLDE DE TRESORERIE</b>		- 174 734,19	109 860,08	383 167,27	0,00

## ETAT COMPTABLE 2015

<b>6001 PARC DES ETANGS</b>				
	Calcul	Données de base	CRAC 2014	CRAC 2015
1		Coûts globaux estimés à fin d'opération	1 757 154,14	1 873 242,24
		Produits globaux estimés à fin d'opération :		0,00
2		- Produits de cession et divers	1 757 154,14	1 873 242,00
3		- Produits / Transfert de terrains	0,00	0,00
4	1-2-3	<b>Résultat</b>	<b>0,00</b>	<b>0,24</b>

B	Calcul	Montant cumulé des produits comptabilisé depuis le début de l'opération	Cumul N-1	Cumul N	Réalisation de l'exercice
5		Produit de cession divers	0,00	15 900,00	0,00
6		Participation appelé auprès du concédant	0,00	0,00	0,00
		<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>15 900,00</b>	<b>0,00</b>

C	Calcul	Eléments comptables	Cumul N-1	Cumul N	Réalisation de l'exercice
7	5/2	Pourcentage d'avancement théorique	0,00%	0,85%	
8	7*1	Coût de revient théorique des éléments cédés	0,00	15 900,00	15 900,00
9		Coût de revient comptabilisé depuis le début de l'opération	186 435,24	1 121 317,99	934 882,75
		Provision pour risque			0,00
10	8-9	Provision pour charges prévisionnelles	0,00	0,00	0,00
11		Participation théorique du concédant à l'opération	0,00	0,00	0,00
12	6-11	Résultat intermédiaire à l'avancement	0,00	0,00	0,00

	Bilan	Actif	Passif
Dépenses	381-386	1 121 317,99	
Provisions pour risque s/op aménagement	388630000	0,00	
Provisions pour charges prévisionnelles	388000000	0,00	
Coûts de revient estimés des ventes de terrains	389000000		15 900,00
Provisions pour risque s/op aménagement	151630000		0,00
Provisions pour charges prévisionnelles	1585010000		0,00
Neutralisation du résultat intermédiaire	482001000		0,00
Emprunt	164702000		1 190 000,00
Cautions	165500001		
Trésorerie	181*+5*	109 860,08	
Acquéreurs	412201000		
Créances	4456*+445851050	39 708,84	
Débiteurs et créditeurs divers	467600000		0,00
Avances et acomptes reçus	419120000	0,00	0,00
Fournisseurs	402303000	0,00	64 986,91
<b>Total bilan</b>		<b>1 270 886,91</b>	<b>1 270 886,91</b>

	Cpte résultat	Débit	Crédit
Achats	605500000	934 882,75	
Provisions pour charges prévisionnelles	681540002	0,00	
Produits de concessions	705*		0,00
Participation estimative des collectivités	705581300		0,00
Coût de revient des cessions	713891100		-15 900,00
Variation des charges s/encours	713881100		934 882,75
Transfert charges prévisionnelles	791541100		0,00
<b>Total résultat</b>		<b>934 882,75</b>	<b>918 982,75</b>

