

OPERATION D'AMENAGEMENT DES ARCADES

COMPTE RENDU ANNUEL AUX COLLECTIVITES

2015

Les Arcades

SOMMAIRE

1.	PRESENTATION ADMINISTRATIVE	3
2.	PRESENTATION DE L'OPERATION.....	4
3.	ACTIVITE 2015.....	5
4.	ACTIVITE 2016.....	6
5.	BILAN FINANCIER RECAPITULATIF.....	7
	5.1 Etudes	7
	5.2 Acquisitions.....	7
	5.3 Travaux et Honoraires techniques	7
	5.4 Honoraires et frais	8
6.	ETAT DU FONCIER.....	10

1.Présentation administrative

Convention initiale

Type de l'opération	Concession d'Aménagement
Concédant	Métropole Aix-Marseille Provence
Concessionnaire	SPL FAÇONEO

	principe	Montant
Participation de la collectivité	Solde débiteur de l'opération	0,00€
Avance de trésorerie	autorisée	90 000€

Délibération d'approbation de la convention	30 Juin 2014
Date de signature	28 Juillet 2014
Date de réception en Préfecture	23 Septembre 2014
Notification	
Durée	5 ans
Echéance	23 Septembre 2019

Rémunération Aménageur	Nature	Conditions d'imputation
Nature		
Frais d'approche et d'étude	forfaitaire	10.000 €
Gestion	Proportionnelle	4% du montant des dépenses travaux ttc ;
	Forfaitaire	7.500€/trimestre durée concession
Commercialisation	Proportionnelle	4% prix de cession ttc
Liquidation	Proportionnelle	0,5% demi-somme dépenses et recettes ttc ;

2. Présentation de l'opération

Le site permet de développer un aménagement urbain en continuité du tissu existant, revalorisant l'ensemble du quartier et facilitant son désenclavement. L'opération se situe dans le quartier des Arcades à La Penne sur Huveaune, entre l'impasse des fleurs et l'impasse Valentin, non loin des boulevards Voltaire et Rousseau pour une surface globale d'environ 10 000 m².

Cette opération porte sur un foncier acquis à l'EPFR PACA.

Le programme d'aménagement comprend l'ensemble des travaux nécessaires à la desserte de l'opération, notamment de voirie, de trottoirs, de réseaux et rétentions pluviales, de parkings, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions qui seront édifiées à l'intérieur du périmètre de l'opération.

L'opération nécessite de désenclaver le périmètre de projet par la réalisation d'une voirie publique. Cette voirie est dimensionnée pour une desserte allant au-delà de l'opération des Arcades. Elle desservira à terme des terrains destinés à l'urbanisation future et ainsi, relier le quartier des Arcades à celui des Candolles. A ce titre, il a été convenu que la Commune participerait à hauteur de 40% au coût de réalisation de la voirie principale.

Le financement des équipements publics est en parti assuré par la taxe d'aménagement portée à 20% par délibération de la Commune de la Penne sur Huveaune.

Une convention tri-partite de financement va être conclue entre la Commune, le Concédant et la SPL.

L'opération sera composée d'une centaine de logements dont 30% de logements sociaux.

3. Activité 2015

Gouvernance

Le premier comité de pilotage s'est tenu le 5 Novembre 2014 en la mairie de La Penne sur Huveaune

Etudes

Une consultation de maîtrise d'œuvre, en procédure adaptée par application de l'article 10 du décret n°2005-1742 du 30/12/2005, a été lancée le 30 octobre 2014. Le groupement ISM (mandataire) / B. CALLARD a été retenu le 12 décembre 2014. En mars 2015, un diagnostic archéologique, par le biais d'une procédure de réalisation anticipée, a été effectué par l'INRAP. Au vu des résultats, le Préfet a décidé, par courrier en date du 23 juin 2015, qu'il n'y avait pas lieu de prescrire des fouilles archéologiques complémentaires.

Le permis d'aménager a été déposé le 31 mars 2015 et obtenu le 11 août 2015 par arrêté du Maire. Le permis d'aménager est aujourd'hui purgé de tout recours.

Foncier

Le foncier a été acquis le 9 Décembre 2015 pour 1 622 096€ HT

Travaux

Après l'élaboration de l'avant-projet en avril 2015, validé lors d'un comité technique en juin 2015, l'élaboration du dossier Projet en septembre 2015 a permis la constitution du DCE et le lancement de la consultation des entreprises le 19 octobre 2015.

A l'issue de la procédure, le groupement d'entreprises EUROVIA (mandataire) / N. BERANGER / BRONZO TP / PAYSAGES MEDITERRANEENS a été retenu pour 700 615€ HT.

4. Activité 2016

Travaux

Les travaux ont démarré en avril 2016

Le chantier se déroulera sur 6 mois soit une finalisation des travaux d'ici la fin de l'année 2016.

Commercialisation

En parallèle, l'opérateur PITCH PROMOTION a préparé le dossier de permis de construire prévoyant la réalisation d'une centaine de logements collectifs dont 30% de logements sociaux. Des échanges et réunions avec l'Architecte des Bâtiments de France, tenus entre avril et octobre 2015, ont permis l'élaboration d'un projet de construction en cohérence avec le site. Une modification simplifiée du POS a été engagée par la commune de La Penne-sur-Huveaune en janvier 2016 pour une mise en application prévue fin février 2016. Il est donc prévu la signature d'un compromis de vente avec l'opérateur PITCH Promotion courant premier semestre 2016. Ce dernier pourra déposer une demande de permis de construire, le document d'urbanisme de la Commune ayant fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée approuvée le 23 mars 2016.

Financement

Le financement est assuré à hauteur de trois millions d'euros répartis à 50% Caisse d'Epargne 50% Crédit Coopératif et par une avance du concédant de 95 000€.

5. Bilan financier récapitulatif

Le bilan s'est dégradé et nécessite une participation du concédant à hauteur de 131 000€ ; en effet l'ouverture des réponses des entreprises a révélé une augmentation de 32 000€, la participation de la commune doit être fiscalisée car dédiée aux travaux de voirie ce qui vient diminuer les recettes de 25 000€ et enfin la subvention du Conseil Départemental prévue à l'origine pour 87 000€ ne peut pas abonder une opération d'aménagement. En contrepartie, la société n'a pas de marge de manœuvre sur les recettes puisque les charges foncières ont été plafonnées à 6600m² de surface de plancher et non pas les 7200m² estimées dans le bilan initial pour tenir compte des remarques de l'ABF.

En fonction des produits générés par la taxe d'aménagement sur la parcelle AH 342, cette participation pourra être revue par voie d'avenant (cf convention de financement).

L'état des dépenses réalisées au 31/12/2015 s'élève à un montant total de 1 966K€ dont le détail est résumé ci-dessous :

5.1 Etudes

Le poste a été utilisé à hauteur de 31 k€ ttc pour un budget de 48k€ TTC, il concerne notamment les études préliminaires, le géomètre et la taxe archéologie préventive.

5.2 Acquisitions

Le poste a été utilisé à hauteur de 1877 K€TTC pour un budget de 1883KTTC, le terrain a été acquis auprès de l'EPFR en Décembre 2015.

5.3 Travaux et Honoraires techniques

Le poste a été utilisé à hauteur de 16 K€TTC pour un budget de 1069KTTC. Il s'agit des dépenses de maîtrise d'œuvre.

5.4 Honoraires et frais

Le poste a été utilisé à hauteur de 42 K€TTC pour un budget de 434KTTC. Il s'agit notamment de la rémunération de l'aménageur et des premiers frais financiers

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 1024-ARCADES-2-Aménagement -

Désignation lignes budgétaires	HT	HT	TVA	TTC	A fin 2015	2016	2017	2018	2019	2020
En Kilo Euros	Budget préc.	Budget actualisé								
A : 1024/110-Logements Sociaux	490	490	27	517			517			
A : 1024/112-Accession	1 911	1 911	382	2 293			2 293			
Ar10-Ventes Charges Foncières	2 401	2 401	409	2 810			2 810			
A : 1024/320-Reversement Taxe Aménagement	344	373	0	373			373			
A : 1024/420-Participation de la Commune	150	125	25	150		75	75			
A : 1024/421-Reversement Participation Cg	87									
A : 1024/422-Participation équilibre concédant		131		131			131			
Ar40-Participations	581	629	25	654		75	579			
Sous-total recettes	2 981	3 029	434	3 463		75	3 388			
B : 1024/110-Etudes Pré-Opérationnelles-Hydrau-Sondages	-15	-15	-3	-18	-14	-4				
B : 1024/111-Diagnostic Archéologique	-15	-6		-6	-6					
B : 1024/120-Taxes Aménagement	-6									
B : 1024/130-Frais de Géomètre	-15	-9	-2	-11	-3	-7				
B : 1024/140-Sondages Géotechniques	-10	-3	-1	-4	-3	0				
B : 1024/141-Suivi Etudes	-10	-10		-10	-5	-5				
A10-Etudes	-71	-43	-5	-48	-31	-17				
B : 1024/210-Acquisitions	-1 622	-1 622	-221	-1 843	-1 843		1			
B : 1024/240-Frais d'Acquisition Notaire	-40	-40		-40	-34	-6				
A20-Acquisition	-1 662	-1 662	-221	-1 883	-1 877	-6	1			
B : 1024/410-Travaux VRD	-600	-700	-140	-840		-840				
B : 1024/414-Aléas Travaux	-48	-49	-10	-59		-15	-44			
B : 1024/415-Concessionnaire	-100	-100	-20	-120		-120				
B : 1024/460-Honoraires VRD	-42	-42	-8	-50	-16	-28	-7			
A40-Travaux VRD	-790	-891	-178	-1 069	-16	-1 003	-51			
B : 1024/511-Suivi Technique Aménageur	-36	-44		-44			-44			
B : 1024/512-Tâches de Commercialisation	-114	-114	0	-114			-114			
B : 1024/513-Réimputation de Charges Forfaitaire	-150	-150	0	-150	-30	-53	-24	-24	-20	
B : 1024/514-Frais Divers	-10	-10	-2	-12	-7	-5				
B : 1024/515-Mission de Clôture	-14	-14		-14					-14	
B : 1024/516-Intérêts sur Emprunts	-100	-100	0	-100	-5	-26	-33	-33	-3	
A50-Honoraires et Frais	-424	-432	-2	-434	-42	-84	-215	-57	-37	
Sous-total dépenses	-2 947	-3 028	-406	-3 434	-1 966	-1 109	-265	-57	-37	
Sous-total trésorerie transitoire			0	-18	3 095	-210	-503	-593	-1 794	-3
Trésorerie brute					1 129	-115	2 506	1 856	25	23

6.ETAT DU FONCIER

PARCELLE (S)	PROPRIETAIRE	SURFACE PERIMETRE	PRIX HT
AH241	EPF PACA	700	
AH266	EPF PACA	2153	
AH278	EPF PACA	1545	
AH279	EPF PACA	537	
AH280	EPF PACA	514	
AH341	EPF PACA	4292	
AH353	EPF PACA	299	
AH355	EPF PACA	92	
AH357	EPF PACA	245	

10377

1 622 096 €

7. PLAN DE TRESORERIE 2016

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 1024-ARCADES-2-Aménagement -

Désignation lignes budgétaires	HT	HT	TVA	TTC	A fin 2015	T1-2016	T2-2016	T3-2016	T4-2016
En Kilo Euros	Budget préc.	Budget actualisé							
A : 1024/110-Logements Sociaux	490	490	27	517					
A : 1024/112-Accession	1 911	1 911	382	2 293					
Ar10-Ventes Charges Foncières	2 401	2 401	409	2 810					
A : 1024/320-Reversement Taxe Aménagement	344	373	0	373					
A : 1024/420-Participation de la Commune	150	125	25	150				75	
A : 1024/421-Reversement Participation Cg	87								
A : 1024/422-Participation équilibre concédant		131		131					
Ar40-Participations	581	629	25	654				75	
Sous-total recettes	2 981	3 029	434	3 463				75	
A10-Etudes	-71	-43	-5	-48	-31	-4	-5	-8	
A20-Acquisition	-1 662	-1 662	-221	-1 883	-1 877			-6	
A40-Travaux VRD	-790	-891	-178	-1 069	-16	-2	-427	-550	-24
A50-Honoraires et Frais	-424	-432	-2	-434	-42		-51	-19	-14
Sous-total dépenses	-2 947	-3 028	-406	-3 434	-1 966	-5	-483	-582	-39
C : 1024/710-Emprunts Encaissements				3 000	3 000				
C : 1024/711-Avance Agglo			0	90	95		0	0	0
D : 1024/A520-TVA Payée			0	-18				0	-1
D : 1024/A610-Remboursement Emprunts				-3 000				-83	-125
D : 1024/A620-Remboursement Avances				-90					
Sous-total trésorerie transitoire			0	-18	3 095		0	-84	-126
Trésorerie brute					1 129	1 123	640	49	-115

