

OPERATION D'AMENAGEMENT « LES ARCADES »

COMMUNE DE LA PENNE SUR HUVEAUNE

AVENANT N°1

TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT

ENTRE

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence, représentée par Monsieur Henri PONS, Vice-Président Délégué à la Stratégie et l'Aménagement du territoire, SCOT, Schémas d'urbanisme agissant sur délégation du Président de la Métropole, dont le siège est 58, boulevard Charles Livon 13007 MARSEILLE,

Ci-après, « le Concédant » ou la « Collectivité concédante »

D'une part,

ET

La Société Publique Locale du Pays d'Aubagne et de l'Etoile « SPL Façonéo », au capital de 225.000 €, inscrite au RCS de Marseille sous le numéro 797 877 107, représentée par Monsieur Robert Abad, son Directeur,

Ci-après, « le concessionnaire » ou « la SPL » ou « l'aménageur »

D'autre part

IL A D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIIT :

Par délibération en date du 30 Juin 2014, l'ex Communauté d'Agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile a confié à la SPL FAÇONEO l'aménagement du site dit Les Arcades à La Penne sur Huveaune.

Il s'agit d'y produire une offre de logements diversifiés, une centaine de logements dont 30% en locatifs sociaux, pour faciliter le parcours résidentiel dans une logique d'aménagement durable conforme aux attentes de la population, de la Commune et du Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

Le projet tel qu'envisagé au stade des études de faisabilité (qui ont servi à l'élaboration du traité de concession d'aménagement) a du évolué pour prendre en compte les remarques de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Le secteur de projet étant dans un périmètre soumis à l'ABF au vu sa proximité avec « le Pennelus », inscrit dans l'inventaire des monuments historiques.

La principale conséquence sur le projet en termes d'équilibre financier est la suppression de lots à bâtir, venant ainsi réduire le programme de construction de 7 200 m² à 6 600 m² de surface de plancher.

Le programme des équipements a été également modifié à la marge pour tenir compte des remarques de l'ABF.

Parallèlement, l'ouverture des offres des entreprises de travaux a révélé une augmentation de 32 000€ de l'enveloppe financière par rapport au budget prévisionnel.

Les travaux d'aménagement ont commencé en mai 2016.

Par ailleurs, le bilan financier de l'opération évolué pour prendre en compte :

- la fiscalisation de la participation de la commune de La Penne sur Huveaune (150 000 €), dans la mesure où elle est dédiée aux travaux de voirie : ce qui vient diminuer les recettes de 25 000€,
- la suppression dans les recettes de la ligne dédiée à la subvention du Conseil Départemental 13 prévue à l'origine pour 87 000€. Le CD13 ne pouvant pas subventionner une concession d'aménagement.

La prise en compte de l'ensemble de ces éléments génère un besoin de participation d'équilibre de la Métropole à l'opération d'un montant de 131 000 €.

Le CRAC 2015, et ses annexes financières, présenté par l'aménageur reprend l'ensemble des éléments justifiant le montant de la participation demandée. Il constitue ainsi le rapport spécial établi en conséquence, conformément aux dispositions de l'article 23.2 initial du traité de concession.

Le périmètre de projet est soumis à une taxe d'aménagement majorée à 20%. Les travaux d'aménagement vont permettre la desserte de la parcelle AH 342 hors périmètre de la concession, il a été convenu dans le cadre de la convention de financement tripartite et conformément à l'article L-331-1 du code de l'urbanisme, que la TA générée par l'urbanisation de cette parcelle sera reversée à l'aménageur dans la mesure où il a réalisé et financé les travaux nécessaires à la desserte de cette parcelle.

Ce montant viendra donc abonder les recettes de l'opération, et la participation de la Métropole sera alors recalculée, ce qui fera l'objet le cas échéant d'un nouvel avenant.

Le traité de concession doit être modifié en conséquence, objet du présent avant (conformément à l'article 13 du traité de concession d'aménagement).

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1 –Objet de la concession

L'article 1.2 du traité de concession est remplacé par les dispositions suivantes :

Cette opération s'inscrit dans le périmètre figurant sur le plan joint en annexe 1 (du traité de concession initial).

Son aménagement doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global des constructions comprenant une centaine de logements, sous forme de petits collectifs, comprenant 30% de logements locatifs sociaux. La surface de plancher dédiée aux logements sera d'environ 6 600 m².

L'article 1.3 du traité de concession est remplacé par les dispositions suivantes :

Ce programme comprend l'ensemble des travaux nécessaire la desserte de l'opération, notamment de voirie, de réseaux et rétentions, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération, ces travaux étant réalisés dans le cadre de la concession comprennent :

- la réalisation de la voirie principale de desserte, destinée à desservir l'opération, mais aussi les terrains situés au-delà de l'opération, et financés à ce titre à hauteur de 40% par la Commune de la Penne sur Huveaune. La réalisation de la voirie primaire comprend

également la reconstitution des murs de clôtures des riverains tel que négocié dans les actes passés avec l'EPF PACA.

- les réseaux divers et notamment les équipements hydrauliques de l'opération : bassins, rétentions, etc...

Si le programme des travaux ou ses conditions de financements tels qu'ils résulteront des études venaient à être remis en cause du fait de la collectivité concédante ou des autres personnes publiques ou privées destinataires des ouvrages, un avenant pourra intervenir pour prendre acte de ces modifications et de leurs conséquences notamment sur le bilan financier prévisionnel.

Conformément à l'article L.300-4 du code de l'urbanisme, le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution.

ARTICLE 2 – Cahier des charges de cession de terrain

Dans la mesure où cette opération n'est pas une ZAC, il convient de supprimer l'article 17.3 du traité de concession relatif au cahier des charges de cession de terrain.

ARTICLE 3 – Programme des travaux à la charge du concessionnaire

L'article 18 du traité de concession est remplacé par les dispositions suivantes :

Le concessionnaire prend à sa charge l'étude, la réalisation et le financement des équipements publics nécessaires à la réalisation du programme de construction :

- Les équipements primaires nécessaires à la desserte des constructions, suivant un phasage à déterminer : voirie et réseaux primaire
- De tous les autres équipements d'infrastructure ou superstructure nécessaires à la réalisation de l'opération
- De tous les aménagements constitutifs du parti d'aménagement à l'exception de ceux prévus restant à la charge des constructeurs.

A ce titre, il est précisé qu'aucune modification du programme ne saurait être apportée à l'opération sans que l'organe délibérant du Concédant n'en ait délibéré au préalable, celui-ci devant impérativement tenir compte dans ses décisions, quand même auraient-elles pour origine une proposition du Concessionnaire, des incidences à l'égard dudit Concessionnaire; le Concédant acceptant corrélativement de modifier par avenant les présentes afin d'assurer au Concessionnaire que les conditions initiales de l'équilibre financier de l'opération soient sauvegardées.

ARTICLE 4 – Financement de l'opération

L'article 23.1.1 du traité de concession est remplacé par les dispositions suivantes :

Les charges supportées par l'Aménageur pour la réalisation de l'opération sont couvertes en premier lieu par les produits provenant des cessions foncières.

La part de la réalisation de la voirie à la charge de la Commune (40% du montant global de la réalisation de la voirie principale) sera financée par :

- Le montant correspondant à la taxe d'aménagement, au taux majoré de 20 %, perçue par la Métropole ou la Commune au titre des permis de construire délivrés sur le

périmètre de la concession d'aménagement. A noter que le montant définitif sera établi au moment des dépôts des permis de construire.

- d'une somme fixe et forfaitaire de 150.000 € (cent cinquante mille euros). Ce montant pourra être revu par avenant en fonction du montant définitif du produit de la taxe d'aménagement.

Par ailleurs, dans la mesure où l'opération réalise et finance les travaux nécessaires à la desserte de la parcelle AH 342, hors périmètre de l'opération, il a été convenu dans le cadre de la convention de financement tri-partite et conformément à l'article L-331-1 du code de l'urbanisme, que la taxe d'aménagement générée par l'urbanisation de cette parcelle sera reversée à l'aménageur.

Ce montant n'étant pas à ce jour provisionné dans le bilan de l'opération car inconnu à ce jour, il viendra abonder les recettes, et la participation de la Métropole sera alors révisée.

L'article 23.2 du traité de concession est remplacé par les dispositions suivantes :

Au vu des éléments présentés dans le CRAC 2015 (faisant office de rapport spécial) et du bilan prévisionnel (annexé au présent avenant), la participation de la Métropole à l'opération s'élève à 131 000 €.

Cette participation sera versée au concessionnaire en 2017.

Les modalités de contrôle technique, financier et comptable de l'utilisation de la participation sont celles établies par l'article 24 du traité de concession et se feront donc dans le cadre du CRAC annuel établi par le concessionnaire.

Le montant de la participation pourra être révisé par délibération de la collectivité concédante prise au vu d'un rapport spécial établi par le concessionnaire et en fonction du bilan révisé prévu à l'article 25 du traité de concession.

Article 5– Devenir des autres dispositions

Les autres articles du traité de concession restent inchangés.

Fait à le
(En quatre exemplaires originaux)

Henri PONS
Vice-Président Délégué
Stratégie et Aménagement du territoire,
SCOT, Schémas d'urbanisme

Robert ABAD
Directeur de la SPL Façonéo

ANNEXE 1 – Bilan prévisionnel de l’opération (CRAC 2015)

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
Trésorerie brute					1 129	-115	2 506	1 856	25