

**EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DU TERRITOIRE
DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ETOILE**

Séance du 5 juillet 2017

Le 5 juillet 2017 à 18h10, le Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, régulièrement convoqué s'est réuni en nombre prescrit par la loi sous la présidence de Madame Sylvia BARTHELEMY, Présidente, Mme Sophie ARTARIA-AMARANTINIS a été désignée secrétaire de séance.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Pascal AGOSTINI ; Philippe AMY ; Marie-Hélène ARFI-BONGIOVANNI ; Patrick ARNOUX ; Sophie ARTARIA-AMARANTINIS ; Sylvia BARTHELEMY ; Patrick BIAVA ; Alain BOUTBOUL ; Antoine DI CIACCIO ; Bruno FOTI ; Danièle GARCIA ; Gérard GAZAY ; Sylvia DERAÏ-GIMBERT ; Magali GIOVANNANGELI ; Denis GRANDJEAN ; Alain GREGOIRE ; Muriel HENRY ; Dominique HONETZY ; André JULLIEN ; Michel LAN ; France LEROY ; Jean-Marie LEONARDIS ; Hélène LUNETTA ; Rémi MARCENGO ; Jocelyne MARCON ; Danielle MENET ; Yves MESNARD ; Pierre MINGAUD ; Véronique MIQUELLY ; Léo MOURNAUD ; Patricia PELLEN ; Christiane PETETIN ; Patrick PIN ; Christine PRETOT ; Monique RAVEL ; Raymond ROCCHIA ; Vincent RUSCONI ; Mohammed SALEM ; Christophe SZABO DE EDELENYI ; Hélène TRIC ; Madeleine VAICBOURDT.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Maurice CAPEL représenté par Muriel HENRY
Pierre COULOMB représenté par Sylvia BARTHELEMY
Laurent COLOMBANI représenté par Léo MOURNAUD
Bernard DESTROST représenté par France LEROY
Sylvie FANEGO représentée par Monique RAVEL
Daniel FONTAINE représenté par Magali GIOVANNANGELI
Julie GABRIEL représentée par Pascal AGOSTINI
Danièle GIRAUD représentée par Danièle GARCIA
Stéphanie HARKANE représentée par Patrick ARNOUX
David MASCARELLI représenté par Alain BOUTBOUL
Robert MIECHAMP représenté par Raymond ROCCHIA
Geneviève MORFIN représentée par Hélène TRIC
Alain ROUSSET représenté par Danielle MENET
Giovanni SCHIPANI représenté par Marie-Hélène ARFI-BONGIOVANNI
Serge PEROTTINO représenté par Madeleine VAICBOURDT
Jeannine LEVASSEUR représentée par Sophie ARTARIA-AMARANTINIS

Etait absente Madame :

Joëlle MELIN

CT4/050717/13

Sur le rapport de Pierre MINGAUD

Opération d'aménagement des Arcades – La Penne-sur-Huveaune – CRAC 2016

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20170705-CT4-050717-13- DE Date de télétransmission : 18/07/2017 Date de réception préfecture : 18/07/2017
--

Par délibération n° 16-0614 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.

Fin 2015, la consultation des entreprises est lancée. A l'issue de la procédure en avril 2016, le groupement d'entreprises EUROVIA (mandataire) / N. BERANGER / BRONZO TP / PAYSAGES MEDITERRANEENS a été retenu et les travaux ont démarré en juin 2016. Initialement prévu pour une durée de 6 mois, une prorogation de 3 mois a été nécessaire du fait des délais de commande et de fabrication exigés par ENEDIS pour la création du poste de transformation.

Un permis d'aménager modificatif a été déposé début 2017 afin de prendre en compte des adaptations de projet lié au déplacement des containers enterrés à la demande de l'ABF ou du transformateur électrique imposé par ENEDIS.

Un compromis de vente a été signé le 05 juillet 2016 avec l'opérateur PITCH PROMOTION qui prévoit la réalisation de 3 bâtiments collectifs d'habitation accueillant une centaine de logements dont 30% de logements locatifs sociaux.

PITCH Promotion a déposé les demandes de permis de construire en janvier 2017. La vente des terrains auprès du promoteur devrait pouvoir intervenir courant d'année 2017.

Le bilan prévisionnel d'opération prévoit un montant de dépenses à hauteur de 3.434.011 €TTC. Les recettes escomptées font état d'une vente de terrain pour un prix de 2.867.000 €TTC (à ajuster à la signature de l'acte avec la TVA affectée au logement social).

En complément, des participations financières permettent d'équilibrer l'opération avec 150.000 € de la commune (correspondant pour partie à la part de la voirie restant à charge de la commune), 131.000 € de la Métropole et près de 373.000 € provenant du reversement, au concessionnaire, du montant de la taxe d'aménagement majorée prélevée sur les terrains d'assiette de la concession.

Le financement est assuré à hauteur de trois millions d'euros répartis à 50 % Caisse d'Epargne et 50 % Crédit Coopératif ainsi que par une avance du concédant de 95.000 €.

Au vu de ce qui précède, Madame la Présidente propose au Conseil de Territoire de donner un avis favorable à la délibération ci-après :

Le Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- L'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme ;
- La loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- Le traité de concession d'aménagement de l'opération des Arcades signée le 28 juillet 2014 ;
- Le CRAC 2016 transmis par la SPL Façonéo ;
- La saisine du Conseil de la Métropole du 28 juin 2017.

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20170705-CT4-050717-13- DE Date de télétransmission : 18/07/2017 Date de réception préfecture : 18/07/2017
--

Considérant

- Que les éléments présentés dans le CRAC 2016 sont conformes aux attentes de la Collectivité en matière de réalisation de l'opération au vu des objectifs fixés dans le traité de concession.

Où le rapport ci-dessus,

Après en avoir délibéré,

DECIDE

Article unique :

De donner un avis favorable au compte-rendu d'activité présenté par la SPL Façonéo pour l'année 2016 relative à l'opération des Arcades.

AVIS FAVORABLE

Certifié Conforme
La Présidente du Conseil de Territoire

Sylvia BARTHELEMY



Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20170705-CT4-050717-13-
DE
Date de télétransmission : 18/07/2017
Date de réception préfecture : 18/07/2017

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT « LES ARCADES »

COMPTE RENDU ANNUEL AUX COLLECTIVITÉS

Au 31.12.2016



SOMMAIRE

1 – Données administratives	Page 3
2 – Programme de l’opération	4
3 – Note de conjoncture	4
4 – Bilan financier et plan de trésorerie	6
5 – Dépenses	9
5.1 – Charges foncières	10
5.2 – Etudes et frais divers	13
5.3 – Honoraires et travaux	14
5.4 – Frais financiers	15
5.5 – Rémunération du concessionnaire	16
6 – Recettes	17
6.1 – Etat des cessions foncières	18
6.2 – Participations et taxe d’aménagement	19
7 – Moyens de financement	21
7.1 – Avances de trésorerie	22
7.2 – Emprunts	22
8 – Reportage photos	23

1 – DONNÉES ADMINISTRATIVES DE L'OPÉRATION

CONVENTION

Type d'opération	Concession d'Aménagement
Concédant	Métropole Aix-Marseille Provence Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile
Concessionnaire	SPL FAÇONEO
Signature du traité de concession	28 juillet 2014
Réception en Préfecture	23 septembre 2014
Durée	5 ans
Echéance	23 septembre 2019
Signature de l'avenant n°1	18 janvier 2017

DELIBERATIONS

Approbation du traité de concession	30 juin 2014
Approbation du CRAC 2014	30 septembre 2015
Approbation convention financière	02 mars 2015
Approbation CRAC 2015	30 juin 2016
Approbation avenant 1 au traité de concession	30 juin 2016

PRINCIPE DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

Avance de trésorerie	Autorisée	95 000 €
Participation d'équilibre du concédant		131 000 €
Participation de la commune sur voirie principale à hauteur de 40%	Forfait	150 000 €
	Taxe d'aménagement	

REMENERATION DE L'AMENAGEUR

Etudes	Forfaitaire	10.000 €
Commercialisation	Proportionnelle	4% prix de cession TTC
Gestion	Forfaitaire	7.500€/trimestre durée concession
Suivi technique	Proportionnelle	4% des dépenses travaux TTC
Liquidation	Proportionnelle	0,5% demi-somme des dépenses et recettes TTC

REALISATION

Réception des travaux	
DOE	
DUIO	

2 – PROGRAMME DE L'OPÉRATION

Le 30 juin 2014, la Métropole Aix-Marseille Provence, Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, a confié à la SPL FAÇONÉO, une concession d'aménagement pour le site dit « Les Arcades » à la Penne sur Huveaune.

L'objectif de l'opération est de développer un aménagement urbain en continuité du tissu existant, revalorisant l'ensemble du quartier et facilitant son désenclavement. Le périmètre de l'opération s'étend 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 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 doit permettre la réalisation d'un programme immobilier comprenant une centaine de logements, sous forme de trois collectifs, dont 30% de logements locatifs sociaux. La surface de plancher dédiée aux logements est de 6.600 m².

3 – NOTE DE CONJONCTURE

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.

A la suite d'une consultation en procédure adaptée, la maîtrise d'œuvre de l'opération a été confiée au groupement ISM (mandataire) / B. CALLARD fin décembre 2014.

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 prévoit un lotissement de 2 lots de 5 095 m² et 2 003 m² pour une surface plancher à construire de 6 600 m².

Fin 2015, la consultation des entreprises est lancée. A l'issue de la procédure en avril 2016, le groupement d'entreprises EUROVIA (mandataire) / N. BERANGER / BRONZO TP / PAYSAGES MEDITERRANEENS a été retenu et les travaux ont démarré en juin 2016. Initialement prévu pour une durée de 6 mois, une prorogation de 3 mois a été nécessaire du fait des délais de commande et de fabrication exigés par ENEDIS pour la création du poste de transformation.

La réception des travaux est prévue courant 1er trimestre 2017.

Un permis d'aménager modificatif doit être déposé début 2017 afin de prendre en compte des adaptations de projet lié au déplacement des containers enterrés à la demande de l'ABF ou du transformateur électrique imposé par ENEDIS.

Dans ce cadre, des avenants aux marchés de travaux et de maîtrise d'œuvre seront également contractualisés afin d'entériner ces prestations modificatives ou complémentaires.

Un compromis de vente a été signé le 05 juillet 2016 avec l'opérateur PITCH PROMOTION qui prévoit la réalisation de 3 bâtiments collectifs d'habitation accueillant une centaine de logements dont 30% de logements locatifs 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.

Dans ce cadre, une modification simplifiée du POS a été engagée par la commune de La Penne-sur-Huveaune avec mise en application le 23 mars 2016.

PITCH Promotion doit déposer les demandes de permis de construire en janvier 2017. La vente des terrains auprès du promoteur devrait pouvoir intervenir courant d'année 2017.

Le bilan prévisionnel d'opération prévoit un montant de dépenses à hauteur de 3.434.011 €TTC. Les recettes escomptées font état d'une vente de terrain pour un prix de 2.867.000 €TTC (à ajuster à la signature de l'acte avec la TVA affectée au logement social).

En complément, des participations financières permettent d'équilibrer l'opération avec 150.000 € de la commune, 131.000 € de la Métropole et près de 373.000 € provenant du reversement, au concessionnaire, du montant de la taxe d'aménagement majorée prélevée sur les terrains d'assiette de la concession.

Le financement est assuré à hauteur de trois millions d'euros répartis à 50% Caisse d'Epargne et 50% Crédit Coopératif ainsi que par une avance du concédant de 95.000 €.

4 – BILAN FINANCIER DE L'OPÉRATION ET PLAN DE TRESORERIE 2017

INTITULÉ	DERNIER BILAN APPROUVÉ		ENGAGÉ AU 31.12.2016		RÉGLÉ AU 31.12.2016		PRÉVISIONNEL €TTC			BILAN ACTUALISÉ		MOUVEMENTS TTC Année en cours
	€HT	€TTC	€HT	€TTC	€HT	€TTC	2017	2018	2019 (solde)	€HT	€TTC	
DEPENSES												
CHARGES FONCIERES	1 662 000,00	1 882 592,00	1 668 953,00	1 890 137,10	1 668 953,00	1 890 137,10				1 668 953,00	1 890 137,10	7 157,00
Acquisition immobilière	1 622 000,00	1 842 592,00	1 622 096,00	1 843 280,10	1 622 096,00	1 843 280,10				1 622 096,00	1 843 280,10	
Frais notariés	40 000,00	40 000,00	36 590,00	36 590,00	36 590,00	36 590,00				36 590,00	36 590,00	2 390,00
Taxes et impôts			10 267,00	10 267,00	10 267,00	10 267,00				10 267,00	10 267,00	4 767,00
ETUDES ET FRAIS DIVERS	42 650,00	50 080,00	36 435,16	43 652,20	32 434,86	38 851,84	4 800,36			36 376,83	43 652,20	10 772,40
TRAVAUX	891 000,00	1 069 200,00	781 329,45	937 595,32	490 547,82	578 388,79	431 806,53	1 000,00	48 026,38	882 684,75	1 059 221,70	562 521,79
Honoraires des tiers	42 000,00	50 400,00	38 685,00	46 422,00	29 266,00	33 258,00	20 764,00	1 000,00		45 851,67	55 022,00	17 391,00
Travaux	700 000,00	840 000,00	701 245,44	841 494,52	448 341,40	529 602,29	376 892,23			755 412,10	906 494,52	529 602,29
Concessionnaires	100 000,00	120 000,00	41 399,01	49 678,80	12 940,42	15 528,50	34 150,30			41 399,00	49 678,80	15 528,50
Aléas travaux	49 000,00	58 800,00							48 026,38	40 021,98	48 026,38	
REMUNERATION CONCESSIONNAIRE	332 139,00	332 139,00	169 801,17	169 801,17	50 000,00	50 000,00	221 600,00	30 000,00	31 500,00	333 100,00	333 100,00	15 000,00
Honoraires d'études	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00			10 000,00	10 000,00	
Honoraires de commercialisation	113 929,00	113 929,00	58 800,00	58 800,00	0,00	0,00	117 600,00			117 600,00	117 600,00	
Honoraires internes de gestion	150 000,00	150 000,00	75 000,00	75 000,00	45 000,00	45 000,00	60 000,00	30 000,00	15 000,00	150 000,00	150 000,00	15 000,00
Honoraires de suivi technique	44 000,00	44 000,00	26 001,17	26 001,17	0,00	0,00	39 000,00			39 000,00	39 000,00	
Honoraires de clôture	14 210,00	14 210,00	0,00	0,00	0,00	0,00			16 500,00	16 500,00	16 500,00	
FRAIS FINANCIERS	100 000,00	100 000,00	68 900,00	68 900,00	68 900,00	68 900,00	30 000,00	9 000,00		107 900,00	107 900,00	64 400,00
TOTAL DEPENSES	3 027 789,00	3 434 011,00	2 725 418,78	3 110 085,79	2 310 835,68	2 626 277,73	688 206,89	40 000,00	79 526,38	3 029 014,58	3 434 011,00	659 851,19
RECETTES												
CESSION DE CHARGES FONCIERES	2 400 500,00	2 809 564,50	0,00	0,00			2 866 930,15			2 450 000,00	2 866 930,15	
Cession PITCH PROMOTION Logements sociaux	489 900,00	516 844,50					531 646,15			503 930,00	531 646,15	
Cession PITCH PROMOTION Accession	1 910 600,00	2 292 720,00					2 335 284,00			1 946 070,00	2 335 284,00	
SUBVENTIONS												
Subvention du Conseil Départemental												
TAXE D'AMENAGEMENT REVERSEE	372 537,00	372 537,00						372 537,00		372 537,00	372 537,00	
Taxe d'aménagement sur périmètre opération	372 537,00	372 537,00						372 537,00		372 537,00	372 537,00	
Taxe d'aménagement parcelle AH342										0,00	0,00	
PARTICIPATIONS	256 000,00	281 000,00	125 000,00	150 000,00	62 500,00	75 000,00	206 000,00			256 000,00	281 000,00	75 000,00
Participation Ville de La Penne-sur-Huveaune	125 000,00	150 000,00	125 000,00	150 000,00	62 500,00	75 000,00	75 000,00			125 000,00	150 000,00	75 000,00
Participation d'équilibre Concédant	131 000,00	131 000,00					131 000,00			131 000,00	131 000,00	
PRODUITS FINANCIERS												
TOTAL RECETTES	3 029 037,00	3 463 101,50	125 000,00	150 000,00	62 500,00	75 000,00	3 072 930,15	372 537,00	0,00	3 078 537,00	3 520 467,15	75 000,00
MOYENS DE FINANCEMENT												
Réalisation d'emprunts		3 000 000,00		3 000 000,00		3 000 000,00					3 000 000,00	
Remboursements d'emprunts		-3 000 000,00		-250 000,00		-250 000,00	-2 000 000,00	-750 000,00			-3 000 000,00	-250 000,00
Avances Concédant		90 000,00		95 000,00		95 000,00					95 000,00	
Remboursements d'avances Concédant		-90 000,00					-95 000,00				-95 000,00	
T.V.A.												
T.V.A. Récupérable sur dépenses				64 000,00		64 000,00	340 996,42			404 996,42		
T.V.A. sur les recettes							-441 930,15			-441 930,15		
SOLDE DE TRESORERIE												
					357 722,27	546 511,80	129 048,80	49 522,42			49 522,42	

Accusé de réception
013 200054807-2019-00

Accusé de réception en préfecture
013 200054807-20170705-CT4-050717-13-DE
Date de télétransmission : 18/07/2017
Date de réception préfecture : 18/07/2017

PLAN DE TRESORERIE 2017

INTITULÉ	DERNIER BILAN APPROUVÉ		BILAN ACTUALISÉ AU 31.12.2016		BILAN A FIN 2016	PRÉVISIONNEL €TTC Année 2017			
	€HT	€TTC	€HT	€TTC	€ TTC	T1 - 2017	T2 - 2017	T3 - 2017	T4 - 2017
RECETTES									
CESSION DE CHARGES FONCIERES	2 400 500,00	2 809 564,50	2 450 000,00	2 866 930,15			1 366 930,15		1 500 000,00
SUBVENTIONS									
TAXE D'AMENAGEMENT REVERSEE	372 537,00	372 537,00	372 537,00	372 537,00					
Taxe d'aménagement sur périmètre opération	372 537,00	372 537,00	372 537,00	372 537,00					
Taxe d'aménagement parcelle AH342			0,00	0,00					
PARTICIPATIONS	256 000,00	281 000,00	256 000,00	281 000,00	75 000,00		206 000,00		
Participation Ville de La Penne-sur-Huveaune	125 000,00	150 000,00	125 000,00	150 000,00	75 000,00		75 000,00		
Participation d'équilibre Concédant	131 000,00	131 000,00	131 000,00	131 000,00			131 000,00		
PRODUITS FINANCIERS									
TOTAL RECETTES	3 029 037,00	3 463 101,50	3 078 537,00	3 520 467,15	75 000,00	0,00	1 572 930,15	0,00	1 500 000,00
DEPENSES									
CHARGES FONCIERES	-1 662 000,00	-1 882 592,00	-1 668 953,00	-1 890 137,10	-1 890 137,10				
ETUDES ET FRAIS DIVERS	-42 650,00	-50 080,00	-36 376,83	-43 652,20	-38 851,84		-4 800,36		
TRAVAUX et HONORAIRES	-891 000,00	-1 069 200,00	-882 684,75	-1 059 221,70	-578 388,79	-145 000,00	-255 000,00	-25 000,00	-6 806,53
REMUNERATION CONCESSIONNAIRE	-332 139,00	-332 139,00	-333 100,00	-333 100,00	-50 000,00		-119 801,17	-22 500,00	-79 298,83
FRAIS FINANCIERS	-100 000,00	-100 000,00	-107 900,00	-107 900,00	-68 900,00			-15 000,00	-15 000,00
TOTAL DEPENSES	-3 027 789,00	-3 434 011,00	-3 029 014,58	-3 434 011,00	-2 626 277,73	-145 000,00	-379 601,53	-62 500,00	-101 105,36
MOYENS DE FINANCEMENT									
Réalisation d'emprunts		3 000 000,00		3 000 000,00	3 000 000,00				
Remboursements d'emprunts		-3 000 000,00		-3 000 000,00	-250 000,00	-125 000,00			-1 875 000,00
Avances Concédant		90 000,00		95 000,00	95 000,00				
Remboursements d'avances Concédant		-90 000,00		-95 000,00					-95 000,00
T.V.A.									
T.V.A. Récupérable sur dépenses				404 996,42	64 000,00				340 996,42
T.V.A. sur les recettes				-441 930,15					-441 930,15
TRESORERIE TRANSITOIRE					357 722,27	-270 000,00	1 193 328,62	-62 500,00	-672 039,09
TRESORERIE BRUTE				49 522,42	357 722,27	87 722,27	1 281 050,89	1 218 550,89	546 511,80

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20170705-CT4-050717-13-DE
Date de télétransmission : 18/07/2017
Date de réception préfecture : 18/07/2017

5 – DEPENSES

5.1 – Charges foncières

Acquisitions foncières

Les terrains de l'opération, d'une contenance de plus d'un hectare, ont été acquis auprès de l'Etablissement Public Foncier le 09 décembre 2015, après obtention du Permis d'aménager purgé de tout recours.

A1 - Achat foncier		A2 - Frais notariés	
€HT	€TTC	€HT	€TTC
1 622 096,00	1 843 280,10	34 200,00	34 200,00
1 622 096,00	1 843 280,10	34 200,00	34 200,00

Désignation des terrains			Acte notarié	
Réf Cadastre	Contenance en m ²	Nom du propriétaire	Date signature	Notaire
AH 241	700	EPF PACA	09.12.2015	Me VOGLIMACCI
AH 266	2 153			
AH 278	1 545			
AH 279	537			
AH 280	514			
AH 341	4 292			
AH 353	299			
AH 355	92			
AH 357	245			
	10 377			

Echange foncier

A la demande d'un propriétaire dont l'EPF avait acquis une partie des terrains, la limite du périmètre de l'opération a été adaptée, sans modification de surface, par le biais d'un échange de parcelles. La parcelle AH 357 de 245 m² a fait l'objet d'une division parcellaire en AH 365 de 237 m² et AH 366 de 8 m².

Ainsi, à l'issue d'une négociation avec Mr de TURRIS, propriétaire d'une parcelle riveraine, la SPL FAÇONÉO a cédé, à titre d'échange, la parcelle AH 366 d'une contenance de 8 m² contre la parcelle AH 364 de même contenance appartenant à Mr de TURRIS.

A1 - Achat foncier		A2 - Frais notariés	
€HT	€TTC	€HT	€TTC
		1 100,00	1 100,00
0,00	0,00	1 100,00	1 100,00

Désignation terrains			Acte notarié	
Réf Cadastre	Contenance en m²	Nom du propriétaire	Date signature	Notaire
AH 357	245	SPL FAÇONÉO divisée en :	07.04.2016	Me VOGLIMACCI
AH 365	237			
AH 366	8			
échange de parcelles :				
AH 366	8	SPL FAÇONÉO		
AH 364	8	Mr de TURRIS		

Modification de servitudes foncières

De façon à correspondre au projet d'aménagement des Arcades, la servitude de passage piétons et véhicules a été modifiée par acte, permettant à la parcelle AH 342 d'accéder au centre-ville par le boulevard JJ Rousseau.

La servitude de passage de canalisation existante au profit de la parcelle AH 342, créée dans le cadre des acquisitions foncières de l'EPF, a été adaptée ; l'aménageur s'engageant à l'amenée des réseaux d'eau, d'assainissement, de téléphone et d'électricité jusqu'à la parcelle.

A1 - Achat foncier		A2 - Frais notariés	
€HT	€TTC	€HT	€TTC
		1 290,00	1 290,00
0,00	0,00	1 290,00	1 290,00

Désignation terrains			Acte notarié	
Réf Cadastre	Contenance en m²	Nom du propriétaire	Date signature	Notaire
Fond dominant			30.05.2016	Me BERARD
AH 342	1 700	JOUVE - VAGUE		
Fond servant				
AH 241	700	SPL FAÇONÉO		
AH 266	2 153			
AH 341	4 292			
AH 353	299			
AH 355	92			

Taxes et impôts fonciers

A3 - Taxes et impôts	Bénéficiaire	N° d'engmnt	Date	Montant facturé TTC au 31.12.2016	Montant réglé TTC au 31.12.2016	Reste à payer €TTC	Montant réglé €TTC année en cours
Redevance archéologie préventive	Trésor public	F 15.4264	27/04/2015	5 500,00	5 500,00	-	
Redevance archéologie préventive	Trésor public	F 16.4939	19/09/2016	136,00	136,00	-	136,000
Taxe d'aménagement	Trésor public	F 16.4940	19/09/2016	3 664,00	3 664,00	-	3 664,000
Taxe foncière 2016	Trésor public	F 16.4954	21/10/2016	967,00	967,00	-	967,000
TOTAL				10 267,00	10 267,00	-	4 767,00

Récapitulatif des charges foncières

	DEPENSES ENGAGÉES AU 31.12.2016		DEPENSES REGLÉES AU 31.12.2016		RESTE À PAYER		Montant réglé €TTC année en cours
	HT	TTC	HT	TTC	HT	TTC	
A1 - Acquisitions foncières	1 622 096,00	1 843 280,10	1 622 096,00	1 843 280,10			
A2 - Frais notariés	36 590,00	36 590,00	36 590,00	36 590,00			2 390,00
A3 - Taxes et impôts fonciers	10 267,00	10 267,00	10 267,00	10 267,00	-	-	4 767,00
TOTAL	1 668 953,00	1 890 137,10	1 668 953,00	1 890 137,10	-	-	7 157,00

5.2 – Etudes et frais divers

N° d'engmnt	Date	Titulaire	Objet	DEPENSES ENGAGÉES AU 31.12.2016		DEPENSES REGLÉES AU 31.12.2016		RESTE À PAYER		RÉGLÉ TTC année en cours
				HT	TTC	HT	TTC	HT	TTC	
L 11.2014		KERN & ASSOCIES	Etude de capacité	11 750,00	14 100,00	11 750,00	14 100,00	-	-	
L 15.12		ERG ENVIRONNEMENT	Diagnostic environnemental	3 000,00	3 600,00	3 000,00	3 600,00	-	-	3 600,00
M 15.4434		GMCD	Prélèvements pour diagnostic amiante	530,00	636,00	530,00	636,00	-	-	
L 15.11		ERG GEOTECHNIQUE	Etude géotechnique préalable G1	2 650,00	3 180,00	2 379,70	2 855,64	270,30	324,36	
L 15.02		OPSIA MEDITERRANEE	Mission topographique et foncière	2 810,00	3 372,00	2 810,00	3 372,00	-	-	
LC 07.16		OPSIA MEDITERRANEE	Bornages périmètre et lots	3 730,00	4 476,00			3 730,00	4 476,00	
F 16.4801		SAS ARI	Diagnostic plomb sur bien immobilier (AH280)	125,00	150,00	125,00	150,00	-	-	150,00
L 16.4808		SPGS	Géo-détection de géo-référencement des réseaux	1 750,00	2 100,00	1 750,00	2 100,00	-	-	2 100,00
F 14.15		TRANSVERSALES	Identité Les Arcades	5 000,00	6 000,00	5 000,00	6 000,00	-	-	
F 15.4470		SCP BAGNOL	Constat d'affichage Permis d'Aménager	350,00	350,00	350,00	350,00	-	-	
F 16.4883		VAILLANT PATRICE	Constat d'expertise sur parcelle AH276	4 000,00	4 800,00	4 000,00	4 800,00	-	-	4 800,00
F 15.4261		AGORA COPIES	Reproduction plans Permis d'aménager	78,84	94,61	78,84	94,61	-	-	
F 15.4363		AGORA COPIES	Reproduction plans Permis d'aménager	36,64	43,97	36,64	43,97	-	-	
F 15.4452		LES NOUVELLES PUBLICATIONS	Annonce Appel d'offres Travaux	522,68	627,22	522,68	627,22	-	-	
F 16.4591		ACHAT PUBLIC	Mise en ligne consultation marchés de travaux	102,00	122,40	102,00	122,40	-	-	122,40
TOTAL				36 435,16	43 652,20	32 434,86	38 851,84	4 000,30	4 800,36	10 772,40

5.3 – Honoraires et travaux

Honoraires des tiers

N° d'engmnt	Date	Titulaire	Objet	DEPENSES ENGAGÉES AU 31.12.2016		DEPENSES REGLÉES AU 31.12.2016		RESTE À PAYER		Date PV réception	Si DGD:Date	RÉGLÉ TTC année en cours
				HT	TTC	HT	TTC	HT	TTC			
MAITRISE D'ŒUVRE												
M 14.15		ISM (mandataire)	Marché de maîtrise d'œuvre	35 797,50	42 957,00	26 378,50	29 793,00	9 419,00	13 164,00			
TOTAL				35 797,50	42 957,00	26 378,50	29 793,00	9 419,00	13 164,00			13 926,00
COORDONNATEUR SPS												
L 15.20		BUREAU VERITAS	Mission CSPS	2 887,50	3 465,00	2 887,50	3 465,00	-	-			
TOTAL				2 887,50	3 465,00	2 887,50	3 465,00	-	-			3 465,00
TOTAL HONORAIRES DES TIERS				38 685,00	46 422,00	29 266,00	33 258,00	9 419,00	13 164,00			17 391,00

Travaux

N° d'engmnt	Date	Titulaire	Objet	DEPENSES ENGAGÉES AU 31.12.2016		DEPENSES REGLÉES AU 31.12.2016		RESTE À PAYER		Date PV réception	Si DGD:Date	RÉGLÉ TTC année en cours
				HT	TTC	HT	TTC	HT	TTC			
M 16.04		GPT EUROVIA - BERANGER - BRONZO - PAYSAGES MEDITERRANEENS	Marché de travaux : VRD - Mobilier urbain - Espaces verts	700 615,44	840 738,52	447 711,40	528 846,29	252 904,04	311 892,23			528 846,29
F 16.4916		LVD ENVIRONNEMENT	Travaux divers de nettoyage	630,00	756,00	630,00	756,00	-	-			756,00
TOTAL TRAVAUX				701 245,44	841 494,52	448 341,40	529 602,29	252 904,04	311 892,23			529 602,29

Concessionnaires de réseaux

N° d'engmnt	Date	Titulaire	Objet	DEPENSES ENGAGÉES AU 31.12.2016		DEPENSES RÉGLÉES AU 31.12.2016		RESTE À PAYER		Date PV réception	Si DGD:Date	RÉGLÉ TTC année en cours
				HT	TTC	HT	TTC	HT	TTC			
L 16.4817		ENEDIS	Raccordement au réseau	32 462,16	38 954,59	6 580,08	7 896,10	25 882,08	31 058,49			7 896,10
L 16.4928		ENEDIS	Enfouissement du réseau - déplacement d'ouvrage	5 153,02	6 183,62	2 576,51	3 091,81	2 576,51	3 091,81			3 091,81
LC 36.16		SPL Eau des Collines	Raccordement au réseau d'eau potable	3 783,83	4 540,59	3 783,83	4 540,59	-	-			4 540,59
TOTAL CONCESSIONNAIRES				41 399,01	49 678,80	12 940,42	15 528,50	28 458,59	34 150,30			15 528,50

5.4 – Frais financiers

N° d'engmnt	Date	Titulaire	Objet	CONSTATÉ AU 31.12.2016	RÉGLÉ AU 31.12.2016	RESTE À PAYER	RÉGLÉ année en cours
F 15.4503	09/12/2015	CREDIT COOPERATIF	Frais de dossier	4 500,00	4 500,00	-	64 400,00
F 17.5055	31/12/2016	CREDIT COOPERATIF	Intérêts financiers	64 400,00	64 400,00	-	
TOTAL				68 900,00	68 900,00	-	64 400,00

5.5 – Rémunération du concessionnaire

N° de facture	Date de facture	Base de calcul de rémunération	MONTANT FACTURÉ AU 31.12.2016	MONTANT REGLÉ AU 31.12.2016	Date de règlement	RESTE À PAYER	RÉGLÉ TTC année en cours
Honoraires de suivi d'études (Forfait de 10.000 €)							
F 15.4073	31/12/2014	Forfait	5 000,00	5 000,00	20/01/2015	-	
M 16.4552	01/02/2016	Forfait	5 000,00			5 000,00	
TOTAL			10 000,00	5 000,00			0,00
Honoraires de commercialisation (4% du prix de vente TTC)							
F 17.5038	31/12/2016	50% à la signature du compromis	58 800,00			58 800,00	
TOTAL			58 800,00	0,00		58 800,00	0,00
Honoraires internes de gestion (7.500€/trimestre pendant la durée de la concession)							
M 16.4552	27/10/2014	Forfait	7 500,00	7 500,00	30/12/2014	-	
	30/12/2014	Forfait	7 500,00	7 500,00	30/01/2015	-	
	27/04/2015	Forfait	7 500,00	7 500,00	26/05/2015	-	
	08/07/2015	Forfait	7 500,00	7 500,00	29/10/2015	-	
	05/10/2015	Forfait	7 500,00	7 500,00	02/03/2016	-	
	30/12/2015	Forfait	7 500,00	7 500,00	30/01/2016	-	
	06/04/2016	Forfait	7 500,00			7 500,00	7 500,00
	05/07/2016	Forfait	7 500,00			7 500,00	
	06/10/2016	Forfait	7 500,00			7 500,00	
	31/12/2016	Forfait	7 500,00			7 500,00	
TOTAL			75 000,00	45 000,00		30 000,00	15 000,00
Honoraires de suivi technique (4% des dépenses TTC de travaux)							
F 17.5038	31/12/2016	Dépenses de travaux constatées : 650.029,22 €	26 001,17			26 001,17	
TOTAL			26 001,17	0,00		26 001,17	0,00
Honoraires de clôture (05% de la moitié des dépenses et recettes TTC)							
TOTAL			0,00	0,00		0,00	0,00
TOTAL RÉMUNÉRATION PRÉLEVÉE			169 801,17	50 000,00		114 801,17	15 000,00

6 – RECETTES

6.1 – Etat des cessions foncières

A l'issue d'une consultation d'opérateurs, le constructeur PITCH PROMOTION a été retenu pour la réalisation du programme immobilier. Un compromis de vente a été signé le 05 juillet 2016 sur la base d'un prix de vente à 2 450 000 €HT soit 2 940 000 €TTC sur la base d'un taux de TVA à 20% (prix TTC à ajuster à la signature de l'acte avec le taux de TVA à 5,5% pour le logement social).

Il prévoit la réalisation de 3 bâtiments collectifs d'habitation accueillant une centaine de logements dont 30% de logements locatifs sociaux, pour une surface plancher maximale de 6 600 m² décomposée de la façon suivante :

- Lot A : 25 logements en accession pour une surface plancher de 1 470 m² et 32 logements sociaux pour une surface plancher de 2 191 m².
- Lot B : 50 logements en accession pour une surface plancher de 2 939 m².

Désignation terrain / Propriétaire / Acquéreur				COMPROMIS DE VENTE			ACTE DE VENTE		
Ref cadastre	Superficie en m ²	Propriétaire	Acquéreur	Date signature	Recette prévisionnelle HT	Recette prévisionnelle TTC	Date signature	Recette constatées au 31.12.2016 €/HT	Recette constatées au 31.12.2016 €/TTC

LOT A : 3.660,55 m² SDP

AH 266 p1	1 815	SPL FAÇONÉO	PITCH PROMOTION	05.07.2016	1 035 000,00	1 242 000,00			
AH 278 p1	1 373								
AH 279	537								
AH 280	514								
AH 341 p2	856								
	5 095								

LOT B : 2.939,45 m² SDP

AH 341 p1	2 003	SPL FAÇONÉO	PITCH PROMOTION	05.07.2016	1 415 000,00	1 698 000,00			
	2 003								

TOTAL	2 450 000,00	2 940 000,00
--------------	---------------------	---------------------

6.2 – Participations et taxe d'aménagement

Participation communale

L'opération d'aménagement des Arcades nécessite de désenclaver le périmètre de projet par la réalisation d'une voirie publique. Cette voirie a été dimensionnée pour assurer une desserte allant au-delà de l'opération des Arcades, desservant à terme des terrains destinés à l'urbanisation future. Elle reliera ainsi le quartier des Arcades à celui des Candolles.

Les travaux étant réalisés dans leur globalité par l'aménageur dans le cadre de la concession d'aménagement qui lui a été confiée, il a été acté que la Commune de La Penne sur Huveaune, qui a la compétence voirie, participerait à hauteur de 40% au coût de la réalisation de la voirie principale.

Ce financement, évalué à 523.000 €, sera assuré par une participation forfaitaire de 150.000 € et par la taxe d'aménagement majorée à 20%, perçue au titre des permis de construire délivrés sur le périmètre de la concession d'aménagement.

Ainsi, par délibération du 30 juin 2016, la Métropole Aix-Marseille Provence a validé la convention tripartite intervenant entre la Métropole, la Commune et Façoneo.

La participation forfaitaire de la commune pourra être réévaluée en fin d'opération selon le coût constaté de la voirie principale et en fonction du montant définitif de la taxe d'aménagement collectée sur le périmètre de l'opération.

En effet, le montant de cette taxe d'aménagement, estimé à 373.000 €, ne sera connu qu'après le dépôt des permis de construire du promoteur.

Le versement de la participation forfaitaire de la Commune doit s'effectuer en deux fois :

- 50% à l'Ordre de Service de Démarrage des travaux d'aménagement des équipements publics,
- le solde dans un délai maximum de 6 mois après le premier versement.

Taxe d'aménagement hors périmètre de l'opération

Dans la mesure où le projet d'aménagement des Arcades permet la viabilisation de la parcelle AH 342 (accès et réseaux), au sud du projet mais hors périmètre de l'opération, il a été convenu, conformément à l'article L331-1 du Code de l'Urbanisme, que la taxe d'aménagement générée par l'urbanisation de cette parcelle serait reversée à l'aménageur dans la mesure où il a réalisé et financé les travaux de desserte de cette parcelle.

Sans connaître le projet de construction de la parcelle AH 342, il est difficile aujourd'hui d'estimer le montant de la taxe d'aménagement collectée. La somme correspondante n'a donc pas été provisionnée au bilan.

Participation d'équilibre de la Métropole

Par délibération en date du 30 juin 2016, la Métropole Aix-Marseille Provence a entériné le projet d'avenant au traité de concession qui prévoit le versement d'une subvention d'équilibre à l'opération du fait de la perte de recettes escomptées, à savoir :

- réduction du programme de construction pour répondre aux exigences de l'ABF,
- prise en compte de la fiscalisation de la participation de la commune, du fait qu'elle soit dédiée aux travaux de voirie,
- suppression de la subvention du Conseil départemental initialement escomptée à hauteur de 87.000 € ; ce dernier ne pouvant financer les concessions d'aménagement.

Le montant de la participation d'équilibre de la Métropole, fixé 131.000 €, pourra être ajusté par voie d'avenant en fonction des recettes réellement perçues et décrites ci-avant.

7 – MOYENS DE FINANCEMENT

7.1 – Avances de trésorerie

Par délibération en date du 02 mars 2015, le Conseil Communautaire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile a autorisé le versement d'une avance de trésorerie de 95 000 € conformément aux dispositions de l'article 23.1.3 du traité de concession et à l'article L.1523-2-4° alinéa du CGCT. Par avenant en date du 16 juin 2016, l'avance de trésorerie a été reconduite pour l'année 2016.

7.2 – Emprunts

Après consultation de divers établissements bancaires, deux emprunts ont été mobilisés fin 2015 auprès du Crédit Coopératif et de la Caisse d'Epargne. Les caractéristiques des emprunts sont les suivantes :

N° contrat	Etablissement	Montant	Frais de dossier	Taux	Durée	Périodicité	Amortissement
06/15137710	CREDIT COOPERATIF	1 500 000,00	4 500,00	Euribor 3 mois + 1,55%	42 mois	trimestrielle	constant
A29151L9	CAISSE EPARGNE	1 500 000,00	4 500,00	Euribor 3 mois + 2%	3 ans	trimestrielle	in fine

Ces emprunts ont été garantis à 100% par le Pays d'Aubagne et de l'Etoile par délibération en date du 26 octobre 2015.

Dans le cadre de l'emprunt souscrit auprès du Crédit Coopératif, deux premiers remboursements, à hauteur de 125 000 € chacun, ont été effectués sur l'année 2016.

8 – REPORTAGE PHOTOS

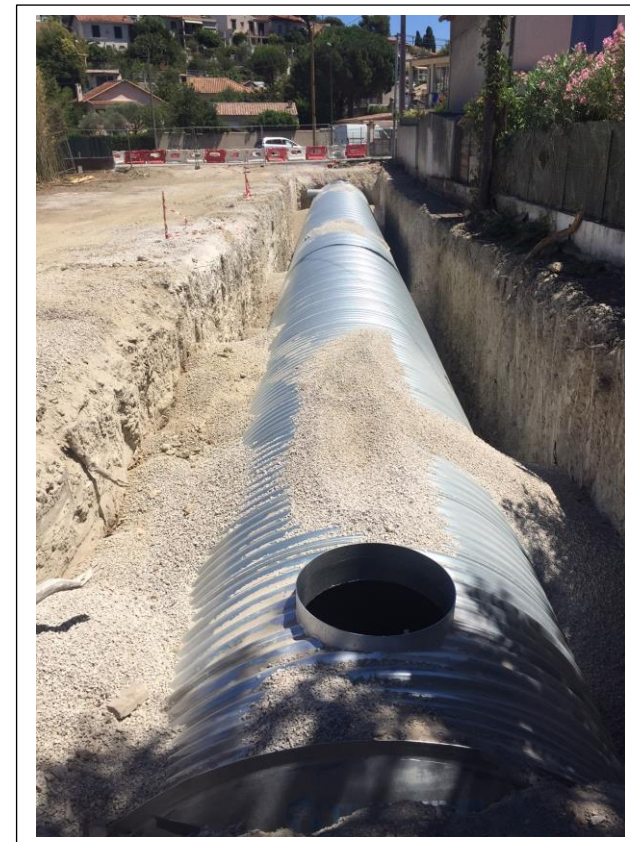


Terrassements





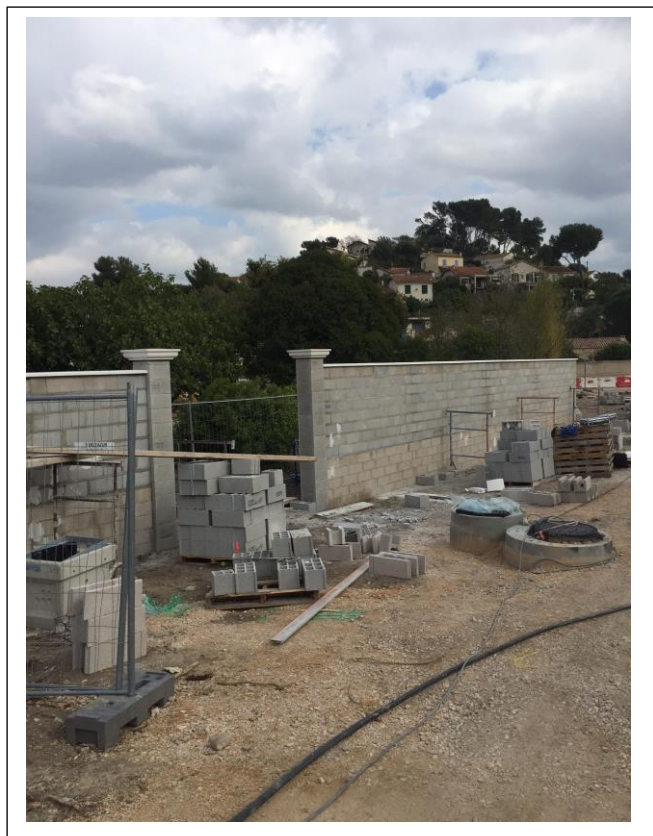
Extension des réseaux





Revêtements





Ouvrages divers

Finitions de voiries – Espaces verts

