

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT « ZAC DES TUILERIES » - SAINT-ZACHARIE DOSSIER DE CLOTURE



Reçu au Contrôle de légalité le 06 novembre 2017

SOMMAIRE

1 – DONNÉES ADMINISTRATIVES DE L'OPÉRATION	3
2 – PROGRAMME ET DÉROULÉ DE L'OPÉRATION.....	4
3- REDDITION DES COMPTES.....	12
3.1 PREALABLE	12
3.2 SOLDE D'EXPLOITATION.....	13
3.3 SOLDE DE FINANCEMENT	15
3.4 DECOMPTE FINAL	15
3.5 ÉTAT DES CESSIONS REALISEES PAR L'AMENAGEUR	16
3.6 ÉTAT DES ACQUISITIONS REALISEES PAR L'AMENAGEUR	17

1 – DONNÉES ADMINISTRATIVES DE L'OPÉRATION

CONVENTION

Type de l'opération	Concession d'Aménagement
Concédant	Communauté du Pays d'Aubagne et de l'Etoile
Concessionnaire	SAEMPA

Délibération d'approbation de la convention	26 juin 2002
Date de signature	9 juillet 2002
Date de réception en Préfecture	15 juillet 2002
Notification	15 juillet 2002
Durée	12 ans
Echéance	31 Décembre 2014
Avenant 1	Délibération du 29 juin 2005 Signature du 10 octobre 2005 Date de réception en préfecture 17 oct. 2005
Avenant 2	Délibération du 20 décembre 2016 Signature du 29 décembre 2006 Date de réception en préfecture 19 janvier 2007
Avenant 3	Délibération du 24 juin 2010 Signature du 30 juin 2010 Date de réception en préfecture 22 juillet 2010
Avenant 4	Délibération du 15 décembre 2014 Date de réception en préfecture 23 déc. 2014

PRINCIPE DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

	PRINCIPE	MONTANT
Participation de la collectivité	Solde débiteur de l'opération	1.466.000€
Avance de trésorerie	autorisée	-

REMUNERATION DE L'AMENAGEUR

	NATURE	CONDITIONS D'IMPUTATION
Nature		
Frais d'approche et d'étude	forfaitaire	23.440€
Acquisition Foncière	proportionnelle	4,5% du montant des acquisitions
Coordination	forfaitaire	15K€ par trimestre
Commercialisation	Proportionnelle	2,5%% prix de cession ;
Gestion	Proportionnelle	1,6% du montant des dépenses hors études et acquisitions et rémunération de l'aménageur ;
Liquidation	Proportionnelle	0,25% de la somme dépenses et recettes ;

2 – PROGRAMME ET DÉROULÉ DE L'OPÉRATION

Par délibération du 26 Juin 2002, La Communauté d'Agglomération Garlaban-Huveaune-Sainte-Baume, devenue Métropole Aix-Marseille Provence territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, a conclu avec la SAEMPA, devenue SEM FAÇONEO, une convention publique d'Aménagement pour l'opération Aménagement de la ZAC des TUILERIES à SAINT-ZACHARIE.

Le **dossier de création de la ZAC** est approuvé le **11 février 2004** et le dossier de réalisation le **11 mai 2005** par délibération du Conseil Communautaire.

Le quartier des Tuileries se situe en continuité directe avec le village de Saint Zacharie, en entrée de ville Est, et, en articulation avec le collège construit par le Conseil Général contigu à l'opération.

Les objectifs poursuivis par cette opération étaient de :

- développer l'espace de manière économe,
- de répondre de façon adaptée aux besoins en logements du secteur,
- de promouvoir des circulations axées sur des modes doux en développant des espaces publics qualitatifs.

Cette opération d'aménagement greffée au centre ancien de Saint-Zacharie développe un projet architectural composé de petits collectifs mixés avec des maisons de ville.

Elle s'est développée sur un ancien site de d'activités de production de céramiques, d'une superficie de 5 hectares, induisant un important programme de dépollution.

Cette opération d'extension du cœur de Ville de Saint-Zacharie a permis la construction **de 215 logements répartis en logements collectifs et individuels, locatifs sociaux, accession sociale et accession libre** et **1200 m² de commerces et services de proximité** ainsi que tous **les espaces publics d'accompagnement nécessaires**.

En 2002, la SAEMPA a donc acquis les terrains et immeubles nécessaires à la réalisation de l'opération à une filiale de Saint Gobain.

Les sondages puis les travaux de viabilisation ont été réalisés sur la période 2003-2005 pour la partie Sud et les permis de construire des promoteurs ont pu être délivrés dans la foulée.

TRAVAUX D'AMENAGEMENT EN COURS DE REALISATION



Reçu au Contrôle de légalité le 06 novembre 2017

Des recours sur la procédure de ZAC et les permis déposés ont retardé le planning et le début de la commercialisation a été décalé à 2007. La crise de 2008 a gelé et même remis en cause cette commercialisation ; des promesses ont été annulées et ce n'est qu'en juin 2009 que de nouvelles promesses ont pu être signées. C'est aussi en 2008 que des traces de pollution sont signalées car les sols libérés, et notamment les remblais générés par les Tuileries étaient dégradés par les métaux lourds. Un dossier a alors été monté avec l'ADEME et l'opération a pu bénéficier de subventions conséquentes (convention de participation à hauteur de 432000€) pour financer en partie les travaux de dépollution qui ont été réalisés en plusieurs phases et achevés début 2010.

OPERATION DE TRAITEMENT DES SOLS ZAC DES TUILERIES





Ces travaux sont soutenus par le plan de Relance et bénéficient du concours financier et technique de l'Etat et de l'ADEME.













La première cession de lot à un promoteur par la SAEMPA a été réalisée en janvier 2007 et la dernière vente a eue lieu en novembre 2011 sur la partie Nord.

La répartition des logements par opérateur est la suivante :

- 69 logements sociaux collectifs construits par le NOUVEAU LOGIS PROVENCAL
- 18 maisons en accession sociale réalisées par MAISON FAMILIALE
- 59 logements en accession collectifs réalisées par PROGEREAL
- 30 logements collectifs réalisés par ICADE
- 25 logements en accession collectif construits par COGEDIM
- 14 lots individuels ont été cédés à des particuliers



PROGRAMMATION DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS : 2009

- Ilot 10**
Réalisation de la voirie et des réseaux
Travaux février 2009 - novembre 2009
- Ilot 3/6b**
Réalisation des raccordements bâtiments et pieds de bâtiments
Traitement de la contre allée sud, accès locaux et commerces
Mai 2009 - Septembre 2009
- Ilot 3**
Aménagement d'un parking de proximité
Oct.-Nov 2009
- Aménagement provisoire de sécurisation des cheminements piétons
Livraison Sept 2009
- Solution 1 :**
Sens des cheminements piétons - habitants / collégiens
- Mise en service de la circulation des véhicules
aire de stationnement - vieille ville
- Plateau traversant carrefour à feu
Travaux Mai-Juin - Livraison Sept. 2009 par le CG 83
- Accès intérieur ZAC avec aire de retournement
Accès sous sol bâtiment NLP Ilot 6b
Livraison Sept 2009
- Accès intérieur ZAC accès aire de stationnement
Ilot 3
Livraison Sept 2009
- Confortement du mur de soutènement ilot 8
Mai 2009
- 1er phase : chantier de dépollution Ilot 8
Mai-Juin 2009
- 1er phase : chantier de réhabilitation des fours - AGGLO
- Limite des clôtures de chantier

MARS 2009

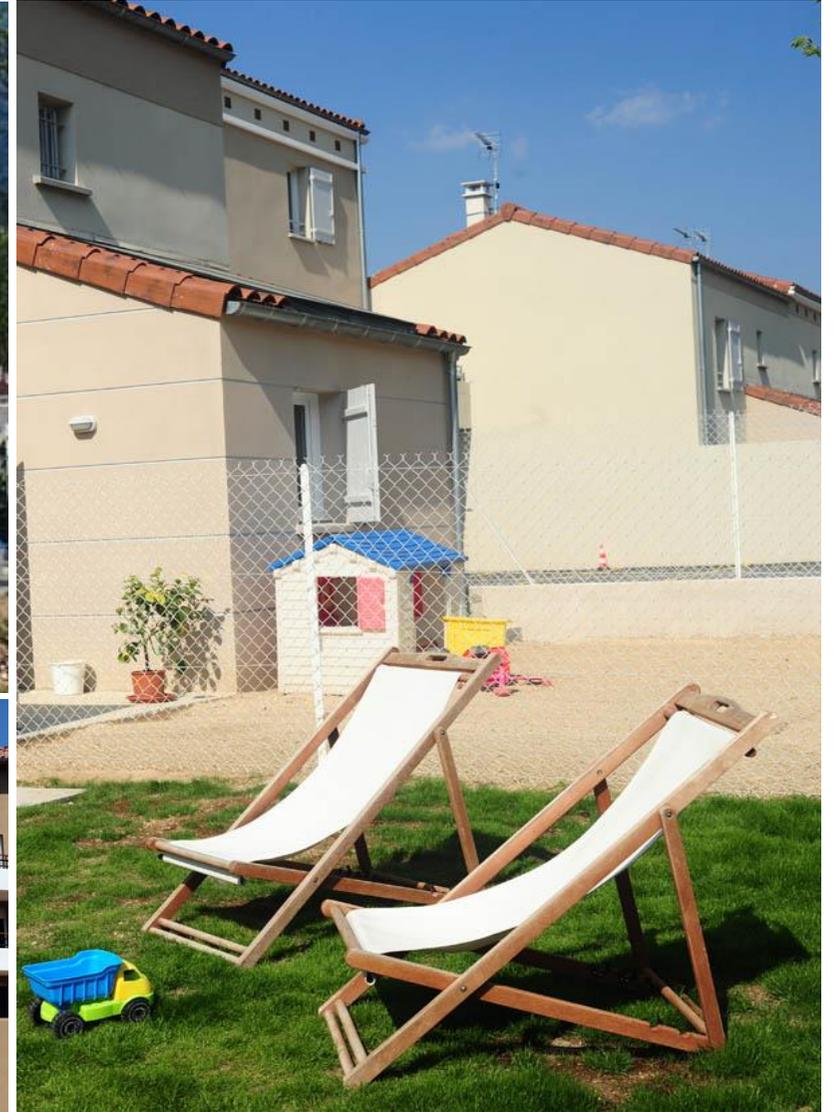


LA COMMUNAUTE
PAYS D'AUBAGNE
ET DE L'ÉTOILE



- **En 2009**, les premiers logements locatifs sociaux ont été livrés, des tranches de travaux ont été achevées et la stratégie de dépollution est bien maîtrisée en concertation avec l'ADEME.
- Les travaux de dépollution sont achevés en **2010** et permettent la réalisation de la voirie de desserte et le mur de soutènement de l'îlot 8 et de préparer la livraison de l'îlot 5. Le local commercial ou professionnel réalisé dans la programmation de l'îlot 8 a été acquis par la SAEMPA auprès du logeur Maison Familiale.
- **En 2011** les aménagements de l'îlot 5 étaient finalisés ainsi que la réalisation de l'emmarchement pour accéder au boulodrome. Les travaux de préparation de la desserte de l'îlot 2 étaient en cours.
- **En 2012** la desserte et la viabilisation des îlots 9, 4 et 6a sont réalisés. Les logements de l'îlot 9 ont été livrés.
- **En 2013**, a les ilots 7 et 6a sont aménagés et la place centrale est livrée en juin.
L'ensemble des travaux a été achevé le 14 novembre 2013. Le Procès-Verbal de réception du Programme des Equipements Publics de la ZAC des Tuileries a été signé le 25 février 2014 de manière conjointe par la Ville de Saint-Zacharie, la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile et l'Aménageur (SEM FAÇONÉO).

OPERATIONS DE CONSTRUCTION SUR LES DIFFERENTS ILOTS DE LA ZAC



Reçu au Contrôle de légalité le 06 novembre 2017

LES ESPACES PUBLICS DE LA ZAC



Reçu au Contrôle de légalité le 06 novembre 2017

3- Reddition des comptes

3.1 Préalable

Par délibération du 26 Juin 2002, La Communauté d'Agglomération Garlaban Huveaune Sainte Baume a conclu avec la SAEMPA devenue SEM FAÇONEO, une convention publique d'Aménagement pour l'opération Aménagement de la Zac des Tuileries à Saint Zacharie

Le programme a permis la construction de plus de 220 logements répartis en logements collectifs et individuels, locatifs sociaux, accession sociale et accession libre et 1200 m² de commerces et services de proximité ainsi que tous les espaces publics d'accompagnement.

La société a donc acquis les terrains et immeubles nécessaires, exécuté les travaux de dépollution, voirie, réseaux, définis au programme des équipements publics et procédé à la vente aux différents acquéreurs de lots. Les voies et espaces publics ont été cédées à la commune.

Tous les équipements publics ont été remis et réceptionnés par les collectivités.

Le contrat étant réalisé, il convient donc d'en réaliser la clôture.

A cet effet, il a été établi un arrêté des comptes tel qu'il résulte des dispositions juridiques et financières sur l'expiration du contrat de concession.

De cet arrêté des comptes, il apparaît les éléments ci-après.

3.2 Solde d'exploitation

- Etat des dépenses HT

Etudes	411 326,00€
Maîtrise Foncier	795 429,80€
Travaux et Honoraires	6 228 731.70€
Frais de gestion	114 344,88€
Charges financières	633 929,78€
Rémunération société	805 583,00€
TOTAL DEPENSES	8 989 344,75€

Le montant des dépenses constatées à la clôture de l'opération s'élève à huit millions neuf cents quatre-vingt neuf mille trois cents quarante quatre euros 75 cents.

▪ **Etat des Recettes HT**

Cessions de biens	6 093 385,12€
Participation et Subventions	2 631 480,96€
Produits Financiers et de gestion	265 554,76€
TOTAL RECETTES	8 990 420,84€

Compte tenu de ces éléments, il ressort que le solde d'exploitation de l'opération s'élève à un montant de **1 076.09€** mille soixante-seize euros neuf centimes en faveur du concédant.

3.3 Solde de financement

Les emprunts étant remboursés le solde de financement de l'opération est nul.

3.4 Décompte final

Après tout mouvement de clôture, il apparaît donc que la SAEMPA devenue SEM FAÇONÉO reste redevable à la collectivité d'un montant global de 1 076,09 € constitué de :

- Solde d'exploitation : 1 076,09€

Compte tenu de ces éléments et afin de mener à bien la clôture de l'opération, il est proposé :

1. D'approuver les comptes présentés par l'aménageur
2. D'approuver le paiement par la SEM FAÇONÉO au concédant d'un montant de 1 076,09€
3. De donner quitus définitif de sa gestion à la SEM FAÇONÉO

3.5 Etat des cessions réalisées par l'aménageur

ACHETEUR	DESIGNATION	m²	PRIX HT 389201
GOMEZ	Section C n° 1384 lieudit Ferrage notre Dame	1284	77 757,00
SCI LES FAIENCIERS DE LA CASTILLONNE	Section C n° 1443 lieudit Ferrage notre Dame	1292	434 258,00
SCI LES FAIENCIERS DE LA CASTILLONNE	Section C n° 1440 lieudit Ferrage notre Dame	1389	579 700,00
HLM LE NOUVEAU LOGIS PROVENCAL	Section C n° 1441 lieudit Ferrage notre Dame	2384	271 120,00
HLM LE NOUVEAU LOGIS PROVENCAL	Section C n° 1445 lieudit Ferrage notre Dame	2171	314 840,00
LA MAISON FAMILIALE DE PROVENCE	Section C n° 1447 lieudit Ferrage notre Dame	2513	386 449,00
LOPEZ	Section C n° 1541 lieudit St Antoine - îlot 10	940	148 492,00
VAD	Section C n° 1424 lieudit Ferrage notre Dame	1130	5 274,00
SCI LES FAIENCIERS DE LA CASTILLONNE	Section C n° 1446 lieudit Ferrage notre Dame	1065	468 627,99
ARGHITTU	Section C n° 1546 lieudit St Antoine - îlot 10	650	135 190,00
BENISTANT	Section C n° 1540 lieudit St Antoine - îlot 10	543	151 680,00
FUSCIELLO	Section C n° 1548 lieudit St Antoine - îlot 10	444	138 924,00
Collectivité cession parkings	Parking de proximité	Equipement public	86 132,80
ICADE PROMOTION	Section C n° 1442 lieudit Ferrage notre Dame	2600	767 758,00
COGEDIM	Section C n° 1423 lieudit Saint Antoine	3928	680 001,00
VIGNALI	Section C n° 1547 lieudit St Antoine - îlot 10	444	138 924,00
LOGIS PROVENCAL	Section C n° 1444 lieudit Ferrage notre Dame	1447	299 342,00
MARCANTONI	Section C n° 1549 lieudit St Antoine - îlot 10	482	141 092,00
TRAPANI	Section C n° 1538 lieudit St Antoine - îlot 10	400	134 647,00
GIUSTI	Section C n° 1548 et 1620 lieudit Ferrage notre D	268	8 942,70
PASCAL	Section C n° 1543 et 1544 lieudit St Antoine - îlot	399	92 839,00
SCI GPG	Section C n° 1536 lieudit St Antoine - îlot 10	400	84 480,00
SCI 62	Section C n° 1550 lieudit St Antoine - îlot 10	414	80 330,00
SCI 62	Section C n° 1551 lieudit St Antoine - îlot 10	469	80 449,00
TRAPANI Serge	Section C n° 1537 lieudit St Antoine - îlot 10	400	134 216,00
LEMAIRE Jean-Pierre	Section C n° 1539 lieudit St Antoine - îlot 10	400	121 716,00
CATANESE Pascal	Section C n° 1545 lieudit St Antoine - îlot 10	470	92 704,00
SCP SERRA / VENTE LOCAL COM° BOISSY	local commercial - section C n° 1580 lieudit 12 bd	316	37 500,00
Commune de Saint Zacharie	Section C n° 1422 lieudit Saint Antoine	2924	
	Section C n° 1439 lieudit Saint Antoine	1898	
	Section C n° 1542 lieudit Saint Antoine	56	
	Section C n° 1552 lieudit Saint Antoine	889	
	Section C n° 1553 lieudit Saint Antoine	61	
	Section C n° 1621 lieudit Ferrages de Notre Dam	14 523	
TOTAL CESSION		48 993	6 093 385,49

3.6 Etat des acquisitions réalisées par l'aménageur

DATES	BIENS			NOM DU VENDEUR	PRIX D'ACQUISITION
	NATURE	REFERENCE CADASTRALE	SURFACE		
Acquisitions:					
22-nov-02	lieudit "Saint A	AP 453 et 451	47 410 m ²	SGMC	693 643,00
16-nov-10	ensemble immobilier situé à Saint Zacharie section C 1580 Ferrage notre dame		316 m ²	Maison Familiale de Pce	90 000,00
			47 726		783 643,00