
COMMUNE DE LA CIOTAT

CONCESSION D'AMENAGEMENT POUR LA REALISATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DU GAROUTIER

Période du 1^{er} janvier 2016 au 31 décembre 2016

Reçu au Contrôle de légalité le 27 décembre 2017

Sommaire

Préambule

- I. Evènements principaux de l'année 2016
- II. Point financier
- III. Note de conjoncture

PREAMBULE

Tout d'abord, l'opération projetée est réalisée dans le cadre de la procédure de zone d'aménagement concerté (ZAC) du Garoutier dont le périmètre figure sur le plan joint en annexe 1 du Traité de concession.

Plus précisément, le programme global prévisionnel initial des constructions portait sur une centaine de lots individuels et un nombre potentiel d'environ 579 logements, dont des logements sociaux représentant 20 % minimum du nombre global de logements et quelques logements en accession à coûts maîtrisés. L'aménageur a acquis à ce jour une partie des terrains sur lesquels il réalise une centaine de lots individuels, des logements collectifs (sociaux, en accession et à prix maîtrisés) ainsi qu'une quote-part de logements sociaux pour les terrains non-maîtrisés par l'Aménageur et dont la réalisation est confiée à l'Aménageur (article 7 bis du Traité tel que modifié par l'avenant n°1).

Dans le cadre de cette opération, l'Aménageur s'est vu confier par le Concédant les missions suivantes :

- **Acquisitions foncières** des biens immobiliers compris dans le périmètre de l'opération (à l'amiable ou par voie de l'expropriation) et gestion des biens acquis ainsi que, le cas échéant, la prise en charge du relogement des occupants de bonne foi ;
- **Réalisation de toutes les études pré-opérationnelles et opérationnelles** nécessaires à la réalisation du projet et à toutes les études nécessaires à la mise au point des dossiers règlementaires, administratifs et techniques permettant à la collectivité d'engager l'ensemble des procédures administratives en vue de la réalisation de chaque composante de l'opération et notamment :
 - o Le suivi du plan d'organisation spatiale de l'opération ;
 - o Les études opérationnelles nécessaires à toutes les actions de démolition d'aménagement et de construction ;
 - o L'association aux études relatives à l'adaptation du Plan Local d'Urbanisme qui seront menées par la Collectivité pour la mise en œuvre de l'opération d'aménagement, et si nécessaire, à la réalisation de des études spécifiques pour lui apporter des éléments utiles concernant le programme de l'opération sur le périmètre défini ;
 - o L'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC en lien avec le concédant et le programme détaillé et définitif des constructions à édifier, conforme aux objectifs du concédant ;
 - o L'élaboration du dossier « loi sur l'eau » ;
 - o L'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables prévue par l'article L. 128-4 du code de l'urbanisme ;
 - o Le diagnostic archéologique et les travaux même en cas de prescriptions de fouilles ;
 - o Les dossiers en vue de la dépollution des sites ;
 - o En cours d'opération, toutes les études nécessaires et notamment, les propositions de toute modification de programme qui s'avérerait utile, assortie des documents financiers correspondants.
- **Démolition** des ouvrages existants lorsqu'elle est nécessaire ;
- **Réalisation** des études nécessaires à la définition et à l'évaluation des travaux de dépollution pyrotechnique éventuellement nécessaires à la réalisation du programme de l'opération et réalisation d'un diagnostic archéologique ;
- **Réalisation** des équipements d'infrastructures et de superstructures propres à l'opération destinés à être remis à la Collectivité ou aux autres collectivités publique ou groupements de collectivités intéressés, aux associations syndicales ou foncières ainsi qu'aux concessionnaires de service public ;
- **Cession** des biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer et mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles ;

- **Négociation** des conventions de participation à conclure entre la Ville et certains constructeurs ;
- **Prise en charge** de diverses tâches de conduite et de gestion de l'opération telles que :
 - o La coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre du programme de l'opération ;
 - o Le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cession, locations, ou concession d'usage des terrains aménagés ;
 - o La prise en charge des tâches de communication, d'accueil des usagers et des habitants et d'animation de la zone liés à la conduite de l'opération d'aménagement ;
 - o La tenue des documents comptables et des documents de gestion ;
 - o La prise en charge de l'ensemble des études, des tâches de gestion et de coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération et assurer en tout temps une complète information de la collectivité concédante.

Ensuite, aux termes du 3° de l'article L. 300-5 du code l'urbanisme : « *le concessionnaire doit fournir chaque année un compte rendu financier comportant notamment en annexe :*

- a) Le bilan prévisionnel actualisé des activités, objet de la concession, faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser ;*
- b) Le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;*
- c) Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice ».*

Outre ces éléments, l'article 15 ter du traité prévoit la production d'une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir.

Par conséquent, le présent CRAF a pour objet de présenter, pour la période du 1^{er} janvier 2016 au 31 décembre 2016 :

- Un bilan prévisionnel actualisé des activités, objet de la concession, faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser ;
- Le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;
- Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice ;
- Une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir.

I. RAPPELS ET PRINCIPAUX EVENEMENTS DE L'ANNEE 2016

Transfert à la Métropole :

Le 1^{er} janvier 2016, la ZAC du GAROUTIER a été transférée à la MAMP.

Permis d'aménager :

OGIC SA et la SAS LA CIOTAT GAROUTIER AMENAGEMENT ont obtenu en date du 20 mars 2014 quatre permis d'aménager au sein de la ZAC du Garoutier :

- Secteur A, n° PA 13028 13 B0009 pour la création d'un lotissement de 39 lots
- Secteur B, n° PA 13028 13 B0010 pour la création d'un lotissement de 55 lots
- Secteur C, n° PA 13028 13 B0008 pour la création d'un lotissement de 12 lots
- Secteur D, n° PA 13028 13 B0007 pour la création d'un lotissement de 13 lots

Permis d'aménager modificatifs :

OGIC SA et la SAS LA CIOTAT GAROUTIER AMENAGEMENT ont obtenu :

- en date du 9 janvier 2015, un permis d'aménager modificatif du secteur B n° PA 13028 13 B0010 M01 ;
- en date du 11 mai 2016, un permis d'aménager modificatif du secteur C n° PA 13028 13 B0008 M01 ;
- en date du 14 décembre 2016, un permis d'aménager modificatif du secteur A n° PA 13028 13 B0009M01.

Permis de construire :

Sur les macro-lots des permis d'aménager qui seront cédés par l'aménageur à des opérateurs, les cinq permis de construire suivants ont déposés au sein de la ZAC du Garoutier :

- Lot B01b, n° PC 13028 14 B0020, obtenu en date du 28 Janvier 2015 par la SCI LA CIOTAT GAROUTIER 2 et la SCI LA CIOTAT GAROUTIER 3 pour la réalisation de 157 logements sociaux répartis sur plusieurs bâtiments R+3 et représentant 10 697 m² de surface de plancher.
Ce permis de construire a fait l'un permis de construire modificatif n° PC 13028 14 B0020 M01, obtenu en date du 6 juillet 2016, et prévoyant la réalisation de 51 logements intermédiaires et 109 logements sociaux.
- Lot B01a, n° PC 13028 13 B0126, obtenu en date du 28 Janvier 2015 par la SCI LA CIOTAT GAROUTIER 3, pour la réalisation de 49 logements en accession répartis sur deux bâtiments R+3 et représentant 2 720 m² de surface de plancher
- Lot B02, n° PC 13028 13 B0125, obtenu en date du 28 Janvier 2015 par la SCI LA CIOTAT GAROUTIER 4, pour la réalisation de 48 logements en accession répartis sur un bâtiment R+3 et représentant 2909 m² de surface de plancher
- Lot D01, n° PC 13028 14 B0019, déposé en date du 21 février 2014 par la SCI LA CIOTAT GAROUTIER 1, pour la réalisation de 64 logements en accession répartis sur deux bâtiment R+3 et représentant 3954 m² de surface de plancher.
Ce permis de construire a fait l'objet d'un refus par arrêté en date du 3 février 2015, suite à un avis défavorable de l'ABF.
- Lot B03, n° PC 13028 14 B0018, déposé en date du 21 février 2014 par la SCI LA CIOTAT GAROUTIER 5, pour la réalisation de 60 logements en accession répartis sur un bâtiment R+2 et représentant 3 554 m² de surface de plancher.
Ce permis de construire a fait l'objet d'un refus par arrêté en date du 3 février 2015, suite à un avis défavorable de l'ABF.

Architecte des Bâtiments de France :

Compte tenu du classement au titre des monuments historiques de la Bastide Marin située au sud de la ZAC (hors du périmètre de la ZAC), l'ABF a émis des avis défavorables en date du 16 avril 2014 sur les permis suivants :

- Permis d'aménager du secteur D (après l'obtention)
- Permis de construire du lot B03
- Permis de construire du lot D01

Du fait de ces avis défavorables, un travail en collaboration avec l'ABF et la Ville a été mené. Plusieurs solutions et adaptations ont été proposées à l'ABF pour la partie la plus au sud et la plus proche de la Bastide Marin. L'Aménageur a fait réaliser une maquette globale du projet, qui a été présentée à la ville et à l'ABF.

L'ABF a sollicité la réalisation par la Ville d'une analyse historique et paysagère de la bastide marin pour se prononcer sur la partie sud (secteur D et PC des macrolots B03 et D01), qui représente environ 10 160 m² de SDP (136 logements).

Les résultats de cette étude n'ont pas été connus pour l'année 2016.

Conséquences sur le projet global :

Le permis de construire du lot B01b était destiné à la réalisation des logements sociaux conformément aux souhaits de la Ville.

Le projet initial prévoyait :

- 115 lots à bâtir individuels
- 157 logements sociaux
- 97 logements en accession, dont environ 30 à prix maîtrisés
- 124 logements en accession

Parmi les 157 logements sociaux, 46 devaient être réalisés pour les terrains conservés par la famille BOITEUX, propriétaires d'une grande partie de l'assiette de la ZAC. Ainsi, 111 logements sociaux devaient être réalisés au titre des terrains maîtrisés par l'aménageur.

Soit un total de 493 logements, dont :

- 111 logements sociaux (22.5 %).
- 30 logements à prix maîtrisés (6%)

La partie bloquée par l'ABF comportait 124 logements en accession libre et 12 lots à bâtir individuels (136 logements), le projet présente donc un surplus de logements sociaux.

Par un courrier en date du 6 juin 2016, l'Aménageur a notifié à la Mairie de la Ciotat une modification de la répartition des logements sociaux au sein de la ZAC comme suit :

- Réalisation de 51 logements intermédiaires et 109 logements sociaux (au lieu des 157 logements sociaux initialement projetés)
- Engagement à réaliser 20% de logements sociaux sur le nombre total de logements autorisés sur le secteur D, le macro-lot D01 et le macro-lot B03, dans le cas où la partie basse de la ZAC serait débloquée.

Le conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence-Métropole du 15 décembre 2016 a approuvé les points suivants :

- le compte rendu annuel 2015 à la collectivité

- le montant des participations des constructeurs au coût des équipements publics de la ZAC fixé 106,15 € par m² de surface de plancher, hors logements sociaux.
- la convention de participation (définissant les modalités et le montant des participations des constructeurs)
- l'avenant n°3 de la concession d'aménagement (cf. Annexes).

L'avenant n°3 à la Concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC du Garoutier, en cours de signature, acte le fait que l'Aménageur réalise désormais 51 logements intermédiaires et 109 logements sociaux en première tranche.

Conséquences financières :

Les charges foncières des macro-lots bloqués par l'ABF qui correspondent à du logement libre ne pouvaient plus être prises en compte en recette dans le bilan de ZAC.

En revanche, compte tenu des obligations de l'aménageur, les dépenses de travaux ont été maintenues à l'identique et il est prévu d'acquérir la totalité des terrains (y compris zones bloquées par l'ABF).

Dans l'attente des résultats officiels de l'étude patrimoniale et de la détermination de la constructibilité envisageable en partie basse, l'avenant n°3 à la Concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC du Garoutier, prévoit la réalisation des travaux de la voie communautaire sud (qui traverse le secteur D) et du rond-point, en option.

L'Aménageur a renégocié ses accords fonciers, en intégrant une clause de complément de prix dans l'acte d'acquisition des terrains de la hoirie BOITEUX afin de réduire le déséquilibre dans le bilan de l'année 2015.

De la même façon, les travaux d'aménagement de la partie bloquée devront être recalibrés en proportion des logements qui seront accordés en partie sud.

II. POINT FINANCIER

A. État détaillé des dépenses et recettes annuelles et cumulées

(i) État détaillé des recettes annuelles et cumulées

Recettes	01/01/12 à 31/12/12 en K€ <i>(année de conclusion du Traité)</i>	01/01/13 à 31/12/13 en K€	01/01/14 à 31/12/14 en K€	01/01/15 à 31/12/15 en K€	01/01/16 à 31/12/16 en K€	TOTAL en K€
Cession des macro-lots (collectifs)	0 K€	0 K€	0 K€	8 989 K€	0 K€	8 989 K€
Cession des macro-lots (secteur A, B et C)	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	3 171 K€	3 171 K€
Quote-part remboursement participations travaux d'équipements publics sur terrains non acquis par l'Aménageur	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
TOTAL en K€	0 K€	0 K€	0 K€	8 989 K€*	3 171 K€	12 160 K€

(ii) État détaillé des dépenses annuelles et cumulées

Tableau récapitulatif des dépenses au 31 décembre 2016 en cumul de dépenses

Dépenses	01/01/12 à 31/12/12 en K€ <i>(année de conclusion du Traité)</i>	01/01/13 à 31/12/13 en K€	01/01/14 à 31/12/14 en K€	01/01/15 à 31/12/15 en K€	01/01/16 à 31/12/16 en K€	TOTAL en K€
FONCIER (Frais de notaires et indemnités d'immobilisation)	418 K€	39 K€	302 K€	11 652 K€	0 K€	12 411 K€
Charges générales (sondages, géomètre, BET, consultations)	208 K€	140 K€	409 K€	92 K€	127 K€	976 K€
Travaux	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	675 K€	675 K€
Frais financiers (caution,...)	2 K€	3 K€	3 K€	130 K€	75 K€	213 K€
TOTAL en K€	628 K€	182 K€	714 K€	11 874 K€	877 K€	14 275 K€

B. Récapitulatif détaillé des acquisitions foncières et des cessions foncières réalisées dans l'année 2016

1. Rappel de l'organisation des acquisitions foncières

Aux termes de l'article 7 du Traité de concession, dès que la concession d'aménagement est exécutoire, l'Aménageur peut procéder par voie amiable, à l'acquisition ou à la prise à bail des terrains et immeubles bâtis.

À ce titre, l'Aménageur a justifié être titulaire de plusieurs promesses de vente portant sur les terrains désignés sur le plan cadastral annexé au Traité (annexe n°1 du Traité de concession) et s'est engagé à procéder aux négociations foncières préalable aux acquisitions portant sur les terrains bâtis ou non bâtis situés dans la périmètre de l'opération (articles 7.1 et 7.2 du Traité).

En outre, l'Aménageur peut acquérir par voie d'expropriation, dans la limite d'un seuil obligatoirement inférieur à 10 % de la surface des terrains inclus dans le périmètre de l'opération, les terrains nécessaires pour la réalisation d'équipements publics, dans le cas où aucun accord amiable n'aurait pu intervenir entre les propriétaires et l'aménageur public (article 2.1 du Traité).

Rappels

La SAS LA CIOTAT GAROUTIER AMENAGEMENT a acquis les terrains appartenant aux conjoints BOITEUX/DE PINS DE CAUCALIERES par actes notariés en date du 23 novembre 2015.

Une partie du prix a pu être différé jusqu'à l'obtention des autorisations administratives en partie sud.

Acquisition foncière au cours de l'exercice de l'année 2016 : Sans objet.

2. Cessions foncières réalisées durant l'exercice

Rappels :

Par actes notariés en date du 21 décembre 2015, la SAS LA CIOTAT GAROUTIER AMENAGEMENT a revendu à différentes SCI (opérateurs) des macro-lots sur lesquels les opérations de bâtiments collectifs avec permis obtenus vont être réalisées.

Cession foncière au cours de l'exercice de l'année 2016 :

- Macrolots (logements collectifs) : Sans objet
- Partie du macro-lot représentant le secteur A (3 020 K€)
- Partie du macro-lot représentant le secteur C (151 K€)

C. Budget prévisionnel actualisé

<u>Dépenses</u>	Traité de concession 6 août 2012 (année n)	2013 Exercice n+1 (Avenant n°1 au traité)	2014 Exercice n+2	2015 Exercice n+3	2016 Exercice n+4
Total charges foncières	19 762 K€	19 762 K€	19 762 K€	13 454 K€	13 454 K€
Equipements publics d'infrastructure partie nord	3 200 K€	2 947 K€	2 947 K€	2 123 K€	2 123 K€
Equipements publics d'infrastructure partie sud bloquée				824 K€	824 K€
Equipements publics de superstructure (participations payées par l'Aménageur)	727 K€	727 K€	727 K€	727 K€	727 K€
Réseaux et ouvrages propres aux futures opérations	3 030 K€	3 360 K€	3 360 K€	3 436 K€	3 436 K€
Conception et honoraires techniques	1 000 K€	1 000 K€	1 000 K€	1 500 K€	1 500 K€
Frais financiers	1 260 K€	1 260 K€	1 260 K€	600 K€	600 K€
TVA sur marge	1 673 K€	1 516 K€	158 K€	1 281 K€	1 281 K€
TOTAL DEPENSES				23 945 K€	23 945 K€
TOTAL DEPENSES hors frais financiers	30 652 K€	29 313 K€	27 955 K€	23 345 K€	23 945 K€

<u>Recettes</u>	Traité de concession 6 août 2012 (année n)	Exercice n+1 (Avenant n°1 au traité)	Exercice n+2	Exercice n+3	Exercice n+4
Cession des macro-lots	29 150 K€	28 040 K€	19 892 K€*	19 892 K€*	19 892 K€*
Quote-part remboursement participations travaux d'équipements publics sur terrains non acquis par l'Aménageur	1 521 K€	1 297 K€	1 297 K€	1 297 K€	1 297 K€
TOTAL RECETTES	30 671 K€	29 337 K€	21 189 K€	21 189 K€	21 189 K€
Résultat (recettes-dépenses)				- 2756 K€	- 2756 K€
Résultat hors frais financiers	19K€	24K€	- 6 766 K€	- 2156 K€	- 2156 K€

*Charges foncières des macro-lots D01 et B03 et des 12 lots à bâtir individuels du secteur D, bloqués suite à l'avis de l'ABF, supprimées dans l'attente de l'obtention des autorisations administratives.

Il est précisé que certaines dépenses qui concernent uniquement l'aménagement des équipements publics de la ZAC sont soit identifiées soit réparties au prorata de la surface de plancher attribuée aux macro-lots revendus par l'Aménageur.

D. Plan global de trésorerie actualisé

Cf. annexes.

III. Note de conjoncture

A. Conditions physiques de réalisation de l'opération durant l'exercice en cours par rapport aux prévisions initiales et prévisions pour l'année à venir.

a. Actions initialement prévues pour l'exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016

- Consultations des entreprises de VRD, de désamiantage et de démolition
- Suivi de la maîtrise foncière et relogement (notamment poursuite des négociations avec le dernier locataire restant dans un bâtiment destiné à être démoli dans le secteur B)
- Poursuite et achèvement des travaux de lotissements (secteurs A et C).
- Poursuite des travaux d'équipements publics de ZAC, hormis la voie communautaire sud, le bassin de rétention et le rond-point situés au niveau du secteur D.
- Poursuite des travaux des bâtiments sur les lots B02, B01a et B01b (F, GHIJ)
- Démarrage des travaux de lotissement du secteur B (selon commercialisation)
- Démarrage des travaux des bâtiments CDE, suite à l'obtention du PCM déposé sur le macro-lot B01B en vue de la réalisation de logements intermédiaires.
- Mise au point des conventions de participation
- Suivi de la commercialisation du secteur B et des travaux.
- Livraison des lotissements des secteurs A et C.

b. Actions effectivement menées au cours de l'exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016

i. Etapes administratives réalisées

- Obtention du permis d'aménager modificatif du secteur A le 14 décembre 2016
- Obtention du permis d'aménager modificatif du secteur C le 11 mai 2016

ii. Les consultations

- Les consultations suivantes ont été attribuées en 2016 :
 - o Maitrise d'œuvre d'exécution
 - o Bureau de contrôle
 - o Coordinateur SPS
 - o Entreprise pour la réalisation de la démolition et du désamiantage
 - o Entreprise de VRD et espaces verts pour la réalisation des travaux d'aménagement des équipements de ZAC

iii. Suivi de la maîtrise foncière et relogement

- Maîtrise foncière :

L'aménageur étant titulaire d'une promesse unilatérale de vente valable jusqu'au 30 décembre 2016 pour une partie des terrains composant le secteur D, notamment le terrain assiette de la voie communautaire sud. La promesse a été prorogée jusqu'au 31.01.2018.

- Procédure foncière : procédure d'expropriation en cours, etc.
Sans objet.
- Gestion du relogement des occupants de bonne foi durant l'exercice

Un congé a été donné par l'aménageur au dernier locataire restant en place sur le terrain (au niveau des lots à bâtir du secteur B pour lesquels les travaux n'ont pas encore démarré). Suite à des négociations, un accord a pu être trouvé en 2017. Ce dernier a quitté les lieux le 17 mars 2017.

iv. Études pré-opérationnelles et opérationnelles réalisées

- Plan de retrait avant désamiantage
- Montage du DCE (plans et détails de voiries, bassins de rétention,...)
- Dossier marché et notification des marchés de travaux

v. Démolition

Consultation et attribution pour détermination de l'entreprise en charge du désamiantage et de la démolition.

vi. Évaluation des travaux de dépollution pyrotechnique et diagnostic archéologique

Diagnostic d'archéologie préventive réalisé en 2014. Aucune prescription de fouilles n'a été notifiée.

vii. Travaux réalisés

Mise en œuvre des réseaux AEP, EU, EP
Mise en œuvre des réseaux secs (génie civil, Télécom)
Démarrage des voiries

viii. Cession des terrains aux constructeurs et suivi des permis de construire

- Nombres d'actes de vente signés et détail :

La commercialisation du secteur B a été lancée en 2016.

51 logements intermédiaires (bâtiments C, D et E du lot B01b) ont été vendus par acte notarié en date du 15 novembre 2016 par la SCI LA CIOTAT GAROUTIER 3.

Au 31.12.2016, la SAS LA CIOTAT GAROUTIER AMENAGEMENT a vendu :

- Une partie du macro-lot du secteur A (3 020K€) ;
- Une partie du macro-lot du secteur C (151 K€).

ACHÈVEMENT DES TRAVAUX DES LOTISSEMENTS DES SECTEURS A ET C ET POURSUITE DES TRAVAUX DE ZAC

ix. Négociation des conventions de participation

Le projet de convention de participation a été approuvé par le Conseil de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence-Métropole du 15 décembre 2016

x. Actions de conduite et de gestion de l'opération

- Missions de coordination des différents opérateurs :

Echanges avec la ville et l'ABF afin de retravailler la partie sud suite aux avis défavorables émis sur les permis de construire.

- Suivi et coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cession, locations, ou concession d'usage des terrains aménagés

- Envoi régulier des plans aux services et concédés concernés.
- Validation des plans par les services CUM, SEM (AEP, eaux usées), ENEDIS, ORANGE (génie civil), Mairie (éclairages publics)...
- Prise en charge des tâches de communication, d'accueil des usagers et des habitants et d'animation de la zone liée à la conduite de l'opération d'aménagement ;
- Prise en charge de l'ensemble des études, des tâches de gestion et de coordination indispensables pour la bonne fin de l'opération et informer la collectivité concédante.

c. Actions à mener en 2017

i. Les consultations

ii. Suivi de la maîtrise foncière et relogement

- Maîtrise foncière :

L'Aménageur doit acquérir les terrains des consorts DANNER, (fin de maîtrise en janvier 2018). Ces terrains pourront être acquis si une constructibilité suffisante est obtenue sur les macrolots B03, D01 et sur le secteur D. Cela sera déterminé lorsque les résultats de l'étude patrimoniale seront officiellement connus.

- Procédure foncière : procédure d'expropriation en cours, etc

Pas d'expropriation à prévoir en 2017.

- Gestion du relogement des occupants de bonne foi durant l'exercice à venir.

Signature d'un protocole d'accord avec le dernier locataire restant dans un bâtiment destiné à être démolit dans le secteur B.

iii. Études pré-opérationnelles et opérationnelles à réaliser

Suivi des travaux.

iv. Démolition

Démolition du bâtiment existant au niveau du secteur B (hangar occupé par un locataire).

v. Évaluation des travaux de dépollution pyrotechnique et diagnostic archéologique

Sans objet.

vi. Travaux à réaliser durant l'exercice à venir

Poursuite et achèvement des travaux d'équipements publics de ZAC, hormis la voie communautaire sud, le bassin de rétention et le rond-point situés au niveau du secteur D qui dépendent des résultats de l'étude paysagère demandée par l'ABF.

Poursuite des travaux des bâtiments sur les lots B02, B01a et B01b (F, GHIJ et CDE)

Démarrage des travaux de lotissement du secteur B

Déplacement des ouvrages ENEDIS

Achèvement des travaux de voirie (pose des bordures, fonds de forme, tapis)

Réalisation des aménagements extérieurs (éclairages publics, containers enterrés, transformateurs, EU, ...)

vii. Cession des terrains aux constructeurs et suivi des permis de construire

viii. Négociation des conventions de participation

Convention de participation à signer (cf. Annexes)

ix. Actions de conduite et de gestion de l'opération

Achèvement des travaux du secteur B.

Livraison des équipements publics de ZAC.

B. Conditions financières de réalisation de l'opération durant l'exercice en cours par rapport aux prévisions initiales et prévisions de l'année à venir.

a. Conditions financières prévisionnelles pour l'exercice en cours

- Budget prévisionnel correspondant aux prestations à accomplir durant l'exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016 :

Dépenses	Exercice n+4 2016
Charges foncières	13 454 K€
Equipements publics d'infrastructure NORD	2 123 K€
Equipements publics d'infrastructure SUD (bloqué)	824 K€
Equipements publics de superstructure (participations payées par l'Aménageur)	727 K€
Réseaux et ouvrages propres aux futures opérations	3 436 K€
Conception et honoraires techniques	1 500 K€
Frais financiers	600 K€
TVA sur marge	1 281 K€
TOTAL	23 945 K€
TOTAL hors frais financiers	23 345 K€

Recettes	Exercice n+4 2016
Cession des macro-lots	19 892 K€
Quote part remboursement participations travaux d'équipements publics sur terrains non acquis par l'Aménageur	1 297 K€
TOTAL	21 189 K€
Résultat (recettes – dépenses)	- 2 756 K€
Résultat hors frais financiers	- 2 156 K€

Conditions financières effectives des actions réalisées durant l'exercice en cours

Dépenses	Budget en K€ Exercice 2016	Dépenses au 31/12/2016	Dépenses initialement prévues au 31/12/2016
Charges foncières	13 454 K€	0 K€	- 471 k€
Equipements publics d'infrastructure NORD	2 123 K€	675 K€	700K€
Equipements publics d'infrastructure SUD	824 K€	0 k€	0k€
Equipements publics de superstructure (participations payées par l'Aménageur)	727 K€	0k€	150K€
Conception et honoraires techniques	1 500 K€	849 K€	100K€
Frais financiers	600 K€	138 K€	200K€
TVA sur marge	1 281 K€		
TOTAL DEPENSES	23 945 K€		
TOTAL hors frais financiers	23 345 K€	13 398 K€	20 753 K€

Recettes	Budget en K€ Exercice 2016	Recettes au 31/12/16	Recettes initialement prévues au 31/12/2016
Cession des macro-lots	19 892 K€	3 071 K€	2 000 K€
Quote part remboursement participations travaux d'équipements publics sur terrains non acquis par l'Aménageur	1 297 K€	0 K€	0K€
TOTAL RECETTES	21 189 K€	0K€	2 000 K€
Résultat (recettes-dépenses)	- 2 756 K€		
Résultat hors frais financiers	- 2 156 K€		

b. Conditions financières prévisionnelles pour l'année à venir

Dans l'attente du résultat de l'étude patrimoniale demandée par l'ABF à la ville et de la détermination de la constructibilité envisageable en partie basse, l'Aménageur a renégocié les accords fonciers en introduisant un complément de prix du terrain en fonction de la constructibilité obtenue, avec un minimum correspondant à 75% de la constructibilité de départ pour la partie bloquée.

L'Aménageur a également prévu en option la réalisation des travaux de la voie communautaire sud. Cette dernière ne pourra être réalisée que dans l'hypothèse où une constructibilité suffisante serait obtenue en partie basse. Cette constructibilité permettra de payer également le complément de prix prévu avec les propriétaires BOITEUX et d'acquérir le terrain DANNER (situé dans le secteur D).

Le conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence-Métropole du 15 décembre 2016 a approuvé ce point.

**CONCESSION D'AMENAGEMENT
POUR LA REALISATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT
CONCERTE DU GAROUTIER**

AVENANT N°3

Entre les soussignés :

La Métropole AIX-MARSEILLE-METROPOLE, représentée par M. Jean-Claude GAUDIN, son président en exercice, dûment autorisé par délibération du Conseil métropolitain en date du

Ci-après dénommée « LA METROPOLE ».

D'une part,

Et

La **Société OGIC SA** au capital de 3 702 600 Euros, dont le siège social est à BOULOGNE BILLANCOURT 92100 – 58/60 Avenue Edouard Vaillant – immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le N° 382 621 134, représentée par Madame Mireille VERNEREY, dument habilitée à l'effet des présentes en vertu d'un pouvoir, en date du 27 avril 2017 consenti par Monsieur Emmanuel LAUNIAU en sa qualité de Président du Directoire de la société OGIC,

Et

La **SAS LA CIOTAT GAROUTIER AMENAGEMENT**, société par Actions Simplifiée au capital de 1000 Euros, dont le siège social est à BOULOGNE BILLANCOURT 92 100 – 58/60 Avenue Edouard Vaillant, immatriculée au registre du commerce et de sociétés de Nanterre sous le N°799 566 245, représentée par Monsieur Pierre BERNARDINI, dument habilité à l'effet des présentes en vertu d'un pouvoir en date du 27 avril 2017 consenti par Monsieur Emmanuel LAUNIAU en sa qualité de Président du Directoire de la société OGIC, elle-même Président de la SAS LA CIOTAT GAROUTIER AMENAGEMENT,

Ci-après dénommée le « Concessionnaire » ou « l'Aménageur »,

D'autre part.

II A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

Par délibération n° 23 du 5 juillet 2010, le Conseil municipal de LA CIOTAT a créé la ZAC du GAROUTIER conformément aux dispositions des articles L. 311-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Par délibération n° 20 du 9 juillet 2012, le Conseil municipal de LA CIOTAT a désigné la Société OGIC SA comme concessionnaire aménageur de la ZAC du GAROUTIER. Une convention de concession a ainsi été conclue avec cette dernière le 6 août 2012 (ci-après la « Concession d'aménagement »).

Par délibération n° 10 du 25 novembre 2013, le Conseil municipal de LA CIOTAT a approuvé le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC du GAROUTIER (conformément aux dispositions des articles L. 311-4, R. 311-6 et R. 311-7 du code de l'urbanisme), ainsi que l'avenant n° 1 à la Concession d'aménagement signé en date du 11 décembre 2013.

Par courrier en date du 6 octobre 2015, la Société OGIC SA a demandé à substituer, dans ses droits et obligations découlant de la concession d'aménagement, la SAS LA CIOTAT GAROUTIER AMENAGEMENT, filiale à 100% de la Société OGIC SA. Par délibération en date du 16 novembre 2015, le Conseil Municipal de la ville de LA CIOTAT a approuvé la substitution de l'aménageur et a joint à cette délibération un avenant n°2 à la concession à signer afin de valider cette substitution. L'avenant annexé à la délibération du conseil municipal comportait deux erreurs matérielles ci-après explicitées et n'avait par conséquent pas été signé.

En outre, par arrêté préfectoral en date du 28 décembre 2015, ci-annexé, il a été transféré à la communauté urbaine Marseille-Provence-Métropole l'opération d'aménagement de la ZAC du Garoutier.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1 – SUBSTITUTION DE L'AMENAGEUR DE LA ZAC

Conformément à l'article 24 de la concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC DU GAROUTIER signée le 6 aout 2012, par courrier en date du 6 octobre 2015, la Société OGIC SA a demandé à substituer, dans ses droits et obligations découlant de la concession d'aménagement, la SAS LA CIOTAT GAROUTIER AMENAGEMENT, filiale à 100% de la Société OGIC SA.

En conséquence, le Conseil Municipal de la ville de La Ciotat a approuvé par délibération en date du 16 novembre 2015, ci-annexée, la substitution de l'aménageur et a joint à la délibération un avenant à la concession à signer afin de valider cette substitution. L'avenant n°2 annexé à la délibération du conseil municipal comportait deux erreurs matérielles (adresse du siège social de la SAS LA CIOTAT GAROUTIER AMENAGEMENT erronée et nom du président de la société OGIC SA erroné) et n'a donc pas été signé.

Par conséquent, l'opération d'aménagement de la ZAC DU GAROUTIER ayant été transférée à la Métropole, par arrêté préfectoral en date du 28 décembre 2015, les parties se sont rapprochées afin de valider la substitution de l'aménageur.

Ainsi, par les présentes, la Société OGIC SA substitue, purement et simplement la SAS LA CIOTAT GAROUTIER AMENAGEMENT, filiale de la Société OGIC SA, au capital de 1 000 Euros, dont le siège social est à BOULOGNE BILLANCOURT 92100-58/60 Avenue Edouard Vaillant – immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le n°799 566 245, dans bénéfice de la concession d'aménagement en date du 6 aout 2012 visée dans l'exposé, ce qui est accepté irrévocablement par la METROPOLE.

ARTICLE 2 – APPROBATION DU COMPTE-RENDU FINANCIER DE L'ANNEE 2015

Par les présentes, la METROPOLE approuve le compte-rendu financier de la ZAC DU GAROUTIER de l'année 2015, qui demeure ci-annexé et qui a été établi par l'AMENAGEUR.

ARTICLE 3 – MODIFICATION DE LA REPARTITION DES LOGEMENTS SOCIAUX AU SEIN DE LA ZAC DU GAROUTIER ET APPROBATION DE L'ADDITIF AU CCCT

L'article 7bis de la concession d'aménagement, modifié par l'avenant n°1 à la concession signé en date du 11 décembre 2013, est modifié comme suit :

Le programme global prévisionnel de constructions porte sur 108 lots individuels environ et un nombre potentiel d'environ 579 logements au sein de la ZAC, donc des logements sociaux représentant 20% minimum du nombre global de logements et quelques logements en accession à coût maîtrisés.

Concernant les terrains maîtrisés par l'Aménageur, le programme prévisionnel se décompose en deux tranches :

Première tranche : secteurs A, B et C

- 103 lots à bâtir individuels au sein des secteurs A, B et C
- 257 logements collectifs, dont 109 logements sociaux et des logements à prix maîtrisés, au sein du secteur B.

Deuxième tranche (conditionnelle) :

- Environ 12 lots à bâtir individuels au sein du secteur D

- 2 Environ 124 logements collectifs, sur les macro-lots D01 et B03

Compte tenu des avis défavorables de l'ABF, lesquels gèlent à ce jour la réalisation de 136 logements sur les opérations situées en partie sud de la ZAC (secteur D, macro-lots D01 et B03), l'AMENAGEUR a modifié la répartition des logements sociaux au sein de la ZAC, tout en restant conforme aux obligations réglementaires.

Comme indiqué dans le courrier adressé à la mairie de LA CIOTAT en date du 6 juin 2016 (ci-annexé), comportant une note détaillée explicative, cette modification ne remet pas en cause le respect de l'obligation pour l'Aménageur de réaliser au minimum 20% de logements sociaux au sein de ZAC.

A ce jour, suite aux blocages de l'ABF, 360 logements vont être réalisés, dont **109 logements sociaux en première tranche**.

Parmi ces 109 logements sociaux, 28 sont réalisés pour le compte de certains propriétaires de la ZAC (accords fonciers) et 81 par et pour le compte de l'Aménageur. Ainsi, **22.5% de logements sociaux sont réalisés par l'Aménageur** sur le nombre total de logements autorisés.

C'est dans ce contexte, et en accord avec la ville de LA CIOTAT, que l'AMENAGEUR réalise désormais 51 logements intermédiaires et 109 logements sociaux en première tranche.

Dans le cas où la partie basse de la ZAC serait débloquée, l'AMENAGEUR s'est engagé à réaliser 20% de logements sociaux sur le nombre total de logements qui seraient autorisés sur le secteur D, le macro-lot D01 et le macro-lot B03.

Par les présentes, la METROPOLE prend acte et approuve cette modification, conformément au courrier ci-annexé, comportant une note explicative.

Compte tenu de ce qui relaté ci-avant, l'article 9.1 du Cahier des Charges de Cession des Terrains (CCCT) approuvé par délibération du conseil municipal en date du 11 mars 2014 relatif à la répartition des logements sociaux au sein de la ZAC est modifié.

Par les présentes, la METROPOLE prend acte et approuve la modification de l'article 7bis de la concession d'aménagement et l'additif au CCCT joint aux présentes.

ARTICLE 4 – REALISATION DE LA ZAC AVEC UNE TRANCHE CONDITIONNELLE

Comme explicité dans le compte-rendu financier de l'année 2015, ci-annexé, l'AMENAGEUR précise que dans l'attente du résultat de l'étude patrimoniale demandée par l'ABF à la ville et de la détermination de la constructibilité envisageable en partie basse, l'Aménageur a prévu en option la réalisation des travaux de la voie communautaire sud (qui traverse le secteur D) et du rond-point.

La voie communautaire sud et le rond-point sont donc conditionnés et ne pourront être réalisés que dans l'hypothèse où une constructibilité suffisante serait obtenue en partie basse (secteur D, macro-lot D01 et macro-lot B03). Cette voie communautaire sud et le rond-point constituent une tranche conditionnelle des travaux de ZAC.

Si aucune constructibilité ou si une constructibilité insuffisante (inférieure à 10 160 m² de surface de plancher) est accordée en partie basse et qu'aucun équilibre financier ne peut être trouvé, l'AMENAGEUR aura la possibilité de renoncer à réaliser la tranche conditionnelle constituée de la voie communautaire sud et du rond-point.

La METROPOLE approuve la réalisation conditionnée de la voie communautaire sud et du rond-point comme il est dit ci-avant.

ARTICLE 5 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 3 DE L'AVENANT 1 A LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

L'article 15.4 de la concession d'aménagement signée le 6 août 2012, suivie de l'avenant n°1 en date du 11 décembre 2013, est modifié comme suit :

Conformément aux dispositions de l'article L. 311-4 du Code de l'urbanisme, l'Aménageur participe proportionnellement à ses besoins, au coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone.

L'Aménageur versera à la Collectivité compte tenu de l'absence d'équipements publics de superstructure au sein du programme d'équipement public, à hauteur des équipements publics rendus nécessaires par les terrains qu'il a déjà acquis, et ceux qu'il acquerra, une participation financière pour la réalisation des équipements publics suivants :

- La restructuration par divers prolongements de canalisations du réseau pluvial du bassin versant principal « Clos des Plages – Lumières » sur lequel se situe l'opération
- Le développement des groupes scolaires, structures de petite enfance et équipements sportifs avoisinants du secteur concerné par l'opération

Le montant total de la participation financière versée par l'Aménageur est de 727 200 €, répartis au prorata de la surface de plancher des logements libres.

Les participations dues par l'aménageur au sens de l'article L.311-4 dernier alinéa du code de l'urbanisme seront versées selon l'échéancier suivant :

- Pour les lots à bâtir : le premier versement de 50% au démarrage des travaux de VRD privés et solde 12 mois après
- Pour les logements collectifs : premier versement de 50% à la mise en œuvre du permis de construire, soit à la Déclaration d'Ouverture de Chantier, et le solde 12 mois après »

ARTICLE 6 – Toutes les clauses non modifiées de la concession d'aménagement conclue le 6 août 2012 demeurent applicables tant qu'elles ne sont pas contraires aux dispositions du présent avenant, lesquelles prévalent en cas de différence.

Fait en trois exemplaires originaux

Pour la METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE



Pour OGIC SA

OGIC SA
58/60 AV EDOUARD VAILLANT
92100 BOULOGNE BILLANCOURT
RCS NANTERRE B382 821 134

Pour la SAS LA CITOAT GAROUTIER AMENAGEMENT

SAS LA CIOAT GAROUTIER AMENAGEMENT
Adresse postale : 506, av. du Prado - CS 700034
13417 MARSEILLE CEDEX 08
N° SIRET 799 566 245
Tél 04 91 26 54 49 - Fax 04 91 26 54 29
Siège Social : 58/60 av. Edouard Vaillant
92100 BOULOGNE BILLANCOURT

Reçu au Contrôle de légalité le 27 décembre 2017

PIECES ANNEXEES :

- **Délibération du conseil municipal approuvant la substitution de l'aménageur**
- **Courrier adressé par la SAS LA CIOTAT GAROUTIER AMENAGEMENT à la ville en date du 6 juin 2016 sur la répartition des logements sociaux, comportant une note explicative**
- **Compte-rendu financier de l'année 2015**
- **Arrêté préfectoral du 28 décembre 2015**
- **Additif au CCCT**