

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT « SITE DE BEDELIN » - PEYPIN DOSSIER DE CLOTURE



Reçu au Contrôle de légalité le 27 décembre 2017

SOMMAIRE

1 – DONNÉES ADMINISTRATIVES DE L'OPÉRATION	3
2 – PROGRAMME ET DÉROULÉ DE L'OPÉRATION	4
3- REDITION DES COMPTES	16

1 – DONNÉES ADMINISTRATIVES DE L'OPÉRATION

CONVENTION

Convention initiale

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

Délibération d'approbation de la convention	14 Décembre 2009
Date de signature	4 Février 2010
Date de réception en Préfecture	23 Avril 2010
Notification	
Durée	8 ans
Echéance	4 Février 2018
Avenant 1	28 Septembre 2010
Avenant 2	30 Octobre 2014
Avenant 3	30 Septembre 2015

PRINCIPE DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

	principe	Montant
Participation de la collectivité	Solde débiteur de l'opération	900 000€
Avance de trésorerie	autorisée	0,00€

Remuneration Aménageur	Nature	Conditions d'imputation
Nature		
Frais d'approche et d'étude	-	-
Acquisition Foncière	-	-
	-	-
Commercialization	Proportionnelle	2.5% ventes ttc
Gestion	Forfaitaire	8.000€/ trim
Gestion	Proportionnelle	2.25% Dépenses ttc-
Liquidation	Proportionnelle	0,25% demi-somme dépenses et recettes ;

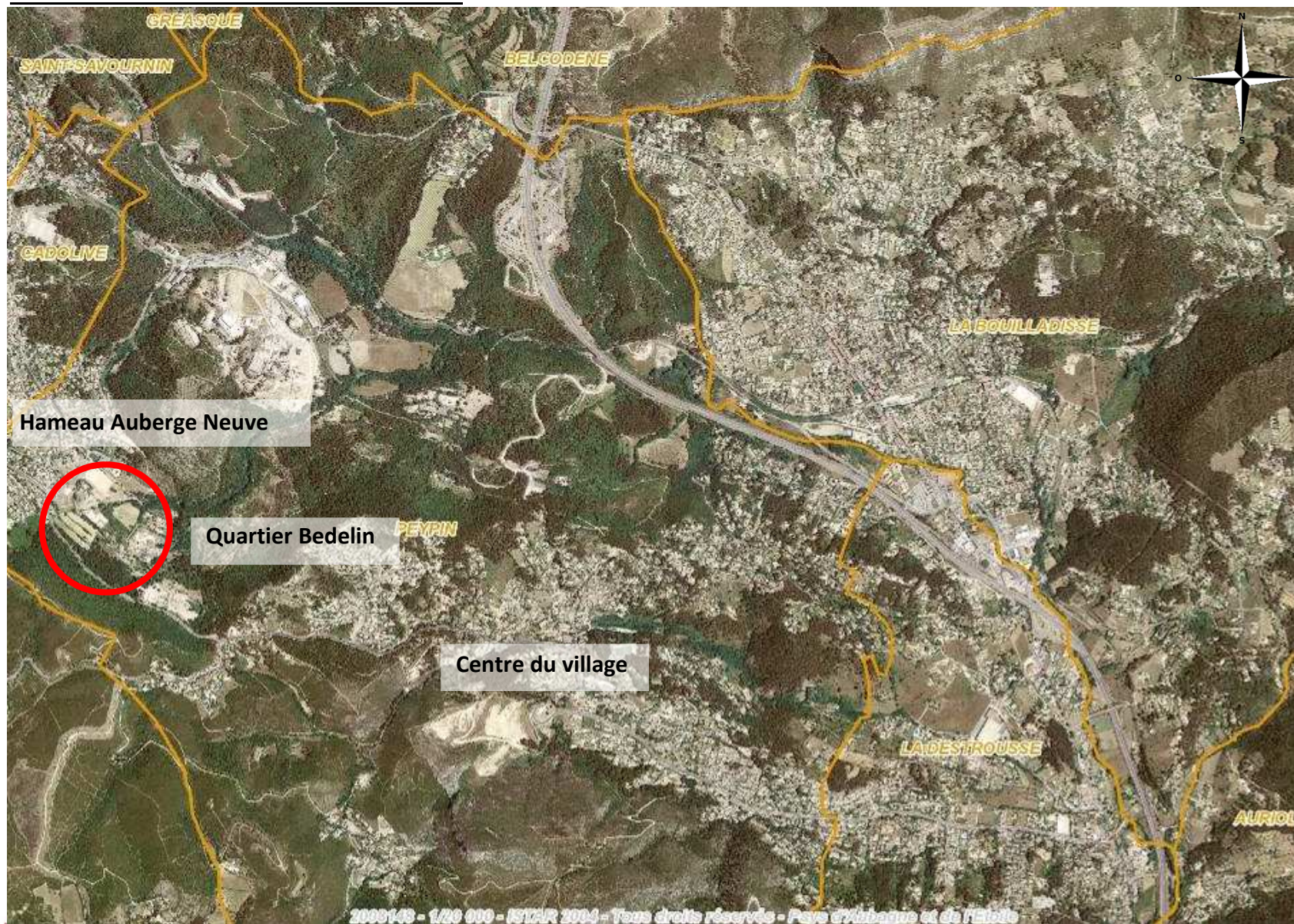
2 – PROGRAMME ET DÉROULÉ DE L'OPÉRATION

Par délibération du 14 Décembre 2009, 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 concession d'Aménagement pour l'opération Aménagement du site de Bedelin à Peypin.

Une réunion de concertation s'était tenue à Peypin le 18 Décembre 2008 qui avait arrêté les principes de ce projet de développement du hameau de l'Auberge neuve à Peypin au lieudit Bedelin.

Le quartier de Bedelin se situe à 800 m du centre du village, en entrée de ville Ouest.

LOCALISATION DU SITE A AMENAGER



DOSSIER DE CLOTURE – SITE BEDELIN - PEYPIN

Le périmètre de l'opération s'étend sur une superficie de 7.5 hectares en continuité du hameau Auberge Neuve.

En Septembre 2012, la SAEMPA a acquis les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération à la Communauté d'agglomération du pays d'Aubagne et de l'Etoile.

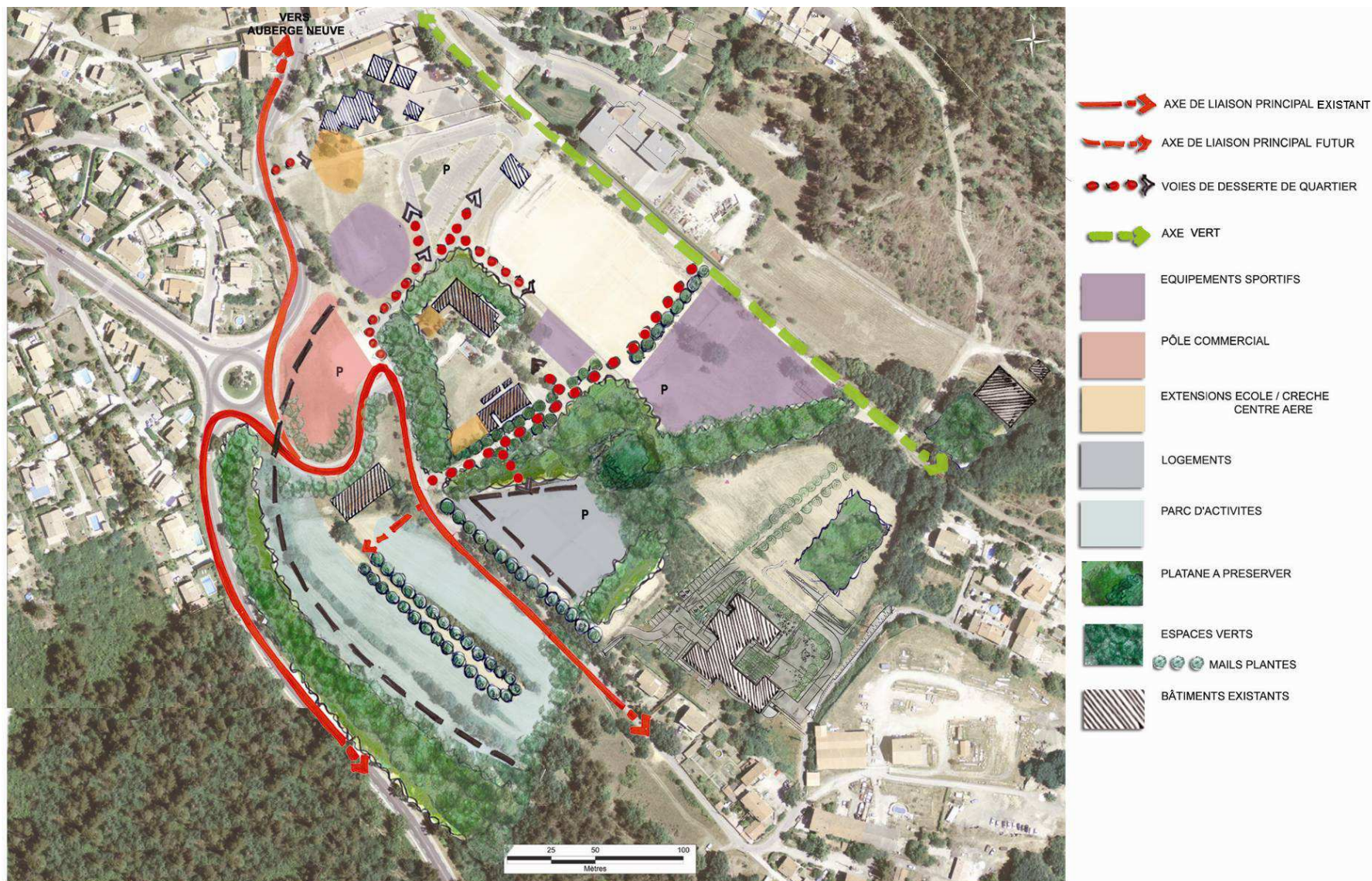


Les objectifs poursuivis par cette opération étaient de créer une opération d'ensemble cohérente en intégrant des équipements existants avec la réalisation :

- d'un pôle commercial de proximité,
- de l'accueil d'entreprises et de services,
- de Logements sociaux entrant dans la programmation prévue au programme local de l'habitat,
- d'espaces publics qualitatifs.



PRINCIPES D'ORGANISATION DU SITE



Cette opération d'aménagement a nécessité une étude hydraulique qui a conclu à l'obligation de créer un bassin de rétention qui occupait une très grande partie du foncier.

Le principe de rétention a donc été organisé autour d'un thalweg existant, localisé en point bas du site, et qui recueillait déjà les eaux pluviales. Ce thalweg qui a été en partie busé pour permettre l'aménagement d'accès.

Afin d'optimiser le bassin de rétention et éviter la perte de foncier stratégique, les terrains de boule existants et la buvette ont été déplacés et aménagés en superstructure sur le bassin de rétention.

Ainsi, le foncier qui accueillait initialement les terrains de pétanque et la buvette a été libéré, et, a permis l'implantation d'une opération mixte de logements.

Dans le plan d'aménagement d'origine du site, un lot était dédié à l'accueil d'entreprises, et, un permis d'aménager a été envisagé pour la création de 9 lots, mais, les difficultés de commercialisation en période de crise et le constat de carence de logements sociaux sur la commune de Peypin, ont conduit à élaborer un nouveau projet avec la Commune afin de valoriser cette parcelle en y accueillant préférentiellement du logement.

PROGRAMME REALISE

- Un pôle commercial de proximité,
- 82 logements locatifs sociaux entrant dans la programmation prévue au programme local de l'habitat et 72 logements en accession,
- Des espaces publics qualitatifs se composant des nouveaux terrains de pétanque avec la buvette,
- des cheminements piétons accessibles aux PMR,
- des voies de desserte et des parkings publics.,
- l'éclairage public de l'intégralité de la zone aménagée.

DEROULE DE L'OPERATION

- En 2010, les études ont permis d'aboutir à un dépôt de permis de construire pour les logements ainsi que l'aménagement du bassin de rétention et du jeu de pétanque avec la buvette en superstructure. Le permis de construire obtenu pour le centre commercial a fait l'objet d'un recours rejeté par le Tribunal Administratif en Avril 2011.
- En 2011, après une période d'installation de chantier, les terrassements généraux démarrent. Ainsi, la surface du futur bassin de rétention a été préparée, tout comme la plate-forme, aménagée en amont du stade, destinée à l'accueil de terrains de pétanque complémentaires à celui réalisé en superstructure sur le bassin de rétention.
 A l'occasion de réunions de chantier, la réalisation d'un mur en enrochements le long du stade ainsi que le déplacement d'un muret existant en limite du centre aéré, permettant d'augmenter la surface de la cour de récréation, ont été demandés et réalisés par la suite.
 Les utilisateurs des terrains de pétanque et les élus de Peypin ont souhaité pouvoir accueillir un concours de pétanque début août 2011, et ce, malgré les travaux en cours. Les terrains de pétanque ont ainsi été livrés en Juillet 2011.
- La première cession de lot au promoteur Eiffage Immobilier par la SAEMPA a été réalisée en Mars 2011 pour la réalisation d'un ensemble d'immeubles collectifs comprenant 48 logements sociaux et 24 logements en accession.
 L'assiette foncière dédiée au local commercial a été cédée en Novembre 2011.
 Les travaux d'aménagement ont été achevés en Décembre 2011.
- En 2012, les parcelles accueillant les équipements publics, d'une emprise de 3.6 hectares, ont été cédées à la ville de Peypin, et, les logements construits par le promoteur immobilier Eiffage construction ont été inaugurés en Décembre 2012.
- Après les travaux importants menés en 2011, il a fallu attendre l'implantation et la mise en service d'un transformateur par ERDF courant 2012 pour pouvoir finaliser les travaux de voirie et de finition aux alentours des logements inaugurés en Décembre 2012.

- La SAEMPA a présenté à plusieurs reprises des options d'aménagement à la collectivité pour le foncier non cédé qui, de plus, devait faire l'objet d'une révision de POS pour permettre l'accueil de logements puisqu'initialement destinée à l'accueil d'activités.
- En 2013 la SAEMPA a signé deux promesses de vente pour un programme de logements et d'activité sur ladite parcelle. Cette option n'a pu être concrétisée. La société a présenté une nouvelle option en 2014 avec une vente à un nouvel opérateur pour aménager 28 lots libres et un macro lot destiné à accueillir un immeuble en R +2 de 54 logements dont 34 dédiés à des logements sociaux, soit 63 % du programme. Dans ce cadre, l'opérateur a déposé un permis d'aménager fin août 2015 et le foncier a été cédé en mars 2016. Les travaux d'aménagement sont actuellement en cours.
- Les modifications de programme de l'opération et la prorogation de la durée de la concession ont fait l'objet de l'avenant numéro 3.

LES TRAVAUX DE GESTION HYDRAULIQUE



Le thalweg avant aménagement du site



Le thalweg, après aménagements et busage partiel



Aménagement du bassin de retention et du terrain de pétanque en superstructure



LES EQUIPEMENTS PUBLICS



La buvette à son ancienne emplacement (photo de gauche) et la buvette réaménagée (photo de droite)



Le terrain de foot



Le gymnase

AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

Les terrains de pétanque aménagés au sein de l'opération



Les enrochements réalisés



Les cheminements piétons accessibles PMR



LES OPERATIONS SUR LES LOTS CEDES



Opération de logements mixtes (Eiffage immobilier)



Le centre commercial



Lotissement en cours d'aménagement sur le dernier lot cédé



3- REDDITION DES COMPTES

3.1 Préalable

Par délibération du 14 Décembre 2009, La Communauté d'Agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile a conclu avec la SAEMPA devenue SEM FAÇONEO, une concession pour l'opération Aménagement du site de Bedelin à Peypin

Le programme permet la construction de 154 logements répartis en logements collectifs et individuels, locatifs sociaux, et accession libre et 1600 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 voirie, réseaux, définis au programme des équipements publics et procédé à la vente aux différents acquéreurs de lots. Les parcelles de voiries ont été cédées à la commune à l'exception de 562 m² qui vont être régularisés par devant notaire.

Tous les équipements publics ont été remis et réceptionnés par la commune conformément au traité.

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

3.2 Solde d'exploitation

▪ Etat des dépenses HT

Etudes	94 086,86
Maîtrise Foncier	829 307 .11
Travaux et Honoraires	1 432 829.39
Frais de gestion	20 607.91
Charges financières	31 079.92
Rémunération société	454 025.56
Total Dépenses	2 865 936.76

Le montant des dépenses constatées à la clôture de l'opération s'élève à deux millions huit cent soixante cinq mille neuf cents trente six euros 76.

Etat des Recettes HT

Cessions de biens	2 825 024.15
Participation et Subventions	900 000.00
Produits Financiers et de gestion	27 242.68
Total Produits	3 752 266.83

Compte tenu des ces éléments, il ressort que le solde d'exploitation de l'opération s'élève à un montant de 886 330.08€ huit cents quatre vingt six mille trois cents trente euros huit centimes .Ce boni est à reverser au concédant pour 90% conformément à l'article 24.5 du traité de concession soit 797 697.07€

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 Façoneo reste redevable à la collectivité d'un montant global de 797 697.07 €

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

- D'approuver les comptes présentés par la société
- D'approuver le paiement par la Sem Façoneo au concédant d'un montant de 797 697.07€ cette somme sera perçue sur la section d'investissement en recettes sur le chapitre 13 nature 1388.
- De donner quitus définitif de sa gestion à la Sem Façoneo

3.5 Etat des cessions réalisées par l'aménageur

DATE	Cessions	Notaire	Désignation	Prix HT	Tva	Ttc
04-nov-11	LOVIBA		AZ97 pour 4 043 m ²	300 000,00	58 800,00	358 800,00
18-mars-11	Eiffage Immobilier Méditerranée	Hubert DEVICTOR	AZ88 pour 6 206 m ²	997 440,00	109 206,24	1 106 646,24
28-déc-12	Commune de PEYPIN - Rétrocession	Etude CARBONNIER	BB0108+BB0109+BB0168 pour 36 099 m ²	63 801,00		63 801,00
29-janv-16	SCI MISTRAL	SCP Souchard	AZ 96 Bedelin sud - 27 745 m ²	1 463 783,15	156 216,85	1 620 000,00
			Total	2 825 024,15	324 223,09	3 149 247,24

La Sem Façoneo doit encore céder à la commune 562 m² (section AZ 14 et AZ 98).

3.6 Etat des acquisitions réalisées par l'aménageur

DATE	Acquisitions	Notaire	Désignation	Prix HT	Tva	Ttc
23-déc-10	La communauté d'Agglo du Pays d'Auba	Béatrice BENITA	AZ14-AZ86-AZ88-BB108-BB109-BB168 pour	820 000,00		820 000,00