OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT « LES ARCADES »

COMPTE RENDU ANNUEL AUX COLLECTIVITÉS

Au 31.12.2017

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2018

SOMMAIRE

1 – Données administratives Page 3

2 – Programme de l'opération 4

3 – Note de conjoncture 5

4 – Bilan financier et plan de trésorerie 7

5 – Dépenses 10

- 5.1 – Charges foncières 11
- 5.2 – Etudes et frais divers 14
- 5.3 – Honoraires et travaux 15
- 5.4 – Rémunération du concessionnaire 17
- 5.5 – Emprunts 18

6 – Recettes 19

- 6.1 – Etat des cessions foncières 20
- 6.2 – Participations et taxe d'aménagement 21

7 – Moyens de financement 23

- 7.1 – Avances de trésorerie 24
- 7.2 – Emprunts 24

8 – Reportage photos 25

9 – Perspective des futures constructions 28

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2018

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
Approbation du CRAC 2016	13 juillet 2017

PRINCIPE DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

Avance de trésorerie	Autorisée	95 000 €
Participation d'équilibre du concédant		131 000 €
Taxe d'aménagement		750 516 €

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	20/03/2017
DOE	29/11/2017
DUIO	03/07/2017

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2018

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'EPF 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.
Ces travaux, réalisés dans le cadre de la concession, sont les suivants :

- La réalisation de la voirie principale de desserte destinée à desservir l'opération mais également les terrains situés au-delà, et financés à ce titre à hauteur de 40% par la Commune de la Penne sur Huveaune. Ces travaux comprennent également la reconstitution des murs de clôtures des riverains telle que négociée dans les actes passés par l'EPF PACA pour l'acquisition des terrains.
- Le mobilier urbain (corbeilles de propreté, bancs, mâts d'éclairage, potelets, containers enterrés d'ordures ménagères et de tri des déchets…).
- Les réseaux et équipements divers et notamment les ouvrages hydrauliques de l'opération (bassins de rétentions et noues pluviales).

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.

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2018

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. Par la suite, un permis d'aménager modificatif a été déposé et délivré le 17 février 2017 afin de prendre en compte des adaptations de projet notamment le déplacement des containers enterrés à la demande de l'ABF.

A l'issue de la procédure de consultation des entreprises 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.
Des délais de commande et de fabrication exigés par ENEDIS pour la création du poste de transformation ont nécessité une prorogation des délais de chantier et la passation de prestations modificatives ou complémentaires entérinées par avenants aux marchés de travaux et de maîtrise d'œuvre.

La réception des travaux a été prononcée le 20 mars 2017.

Un compromis de vente a été signé le 05 juillet 2016 avec l'opérateur PITCH PROMOTION pour la cession des 2 lots pour un montant de 2.450.000 €HT.
Suite à de nombreuses réunions avec l'ABF et Rudy RICCIOTTI, l'architecte du promoteur, pour élaborer un projet en cohérence avec le site, les arrêtés de permis de construire ont été délivrés les 21 et 24 mars 2017. Ils prévoient la construction de 109 logements collectifs dont 34 logements sociaux.

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2018

Sur cette base, le bilan prévisionnel d'opération fait état d'un montant de dépenses à hauteur de 3.430.000 €TTC.

Les recettes escomptées sont établies sur la vente de terrains pour un prix de 2.450.000 €HT soit environ 2.867.000 €TTC (à ajuster à la signature de l'acte avec la TVA affectée au logement social), sur une participation de 150.000 € de la commune, en complément du reversement de la taxe d'aménagement à hauteur de 373.000 € et sur une participation d'équilibre de 131.000 € de la Métropole.

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 €.

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2018

4 – BILAN FINANCIER DE L'OPÉRATION ET PLAN DE TRESORERIE 2018

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2018

INTITULÉ	DERNIER BILAN APPROUVÉ		ENGAGÉ AU 31.12.2017		RÉGLÉ AU 31.12.2017		PRÉVISIONNEL €TTC		BILAN ACTUALISÉ		MOUVEMENTS TTC Année en cours
	€HT	€TTC	€HT	€TTC	€HT	€TTC	2018	2019 (solde)	€HT	€TTC	
DEPENSES											
CHARGES FONCIERES	**1 668 953,00**	**1 890 137,10**	**1 665 846,30**	**1 887 029,81**	**1 665 846,30**	**1 887 029,81**			**1 665 846,30**	**1 887 029,81**	**- 3 107,30**
Acquisition immobilière	1 622 096,00	1 843 280,10	1 622 096,60	1 843 280,11	1 622 096,60	1 843 280,11			1 622 096,60	1 843 280,11	
Frais notariés	36 590,00	36 590,00	36 231,70	36 231,70	36 231,70	36 231,70			36 231,70	36 231,70	- 358,30
Taxes et impôts	10 267,00	10 267,00	7 518,00	7 518,00	7 518,00	7 518,00			7 518,00	7 518,00	- 2 749,00
ETUDES ET FRAIS DIVERS	**36 376,83**	**43 652,20**	**38 886,16**	**46 517,40**	**38 615,86**	**46 193,04**			**38 615,86**	**46 193,04**	**7 341,20**
TRAVAUX	**882 684,75**	**1 059 221,70**	**810 326,35**	**972 131,61**	**740 128,94**	**887 894,71**	**102 236,90**		**825 326,34**	**990 131,61**	**309 505,92**
Honoraires des tiers	45 851,67	55 022,00	43 685,00	52 422,00	35 977,00	43 172,40	9 249,60		43 685,00	52 422,00	9 914,40
Travaux	755 412,10	906 494,52	740 520,34	888 364,41	678 030,93	813 377,11	74 987,30		740 520,34	888 364,41	283 774,82
Concessionnaires	41 399,00	49 678,80	26 121,01	31 345,20	26 121,01	31 345,20			26 121,00	31 345,20	15 816,70
Aléas travaux	40 021,98	48 026,38					18 000,00		15 000,00	18 000,00	
REMUNERATION CONCESSIONNAIRE	**333 100,00**	**333 100,00**	**199 801,17**	**199 801,17**	**50 000,00**	**50 000,00**	**251 900,00**	**31 900,00**	**333 800,00**	**333 800,00**	**-**
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	117 600,00	117 600,00	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	105 000,00	105 000,00	45 000,00	45 000,00	90 000,00	15 000,00	150 000,00	150 000,00	
Honoraires de suivi technique	39 000,00	39 000,00	26 001,17	26 001,17	0,00	0,00	39 300,00		39 300,00	39 300,00	
Honoraires de clôture	16 500,00	16 500,00	0,00	0,00	0,00	0,00		16 900,00	16 900,00	16 900,00	
FRAIS FINANCIERS	**107 900,00**	**107 900,00**	**117 900,00**	**117 900,00**	**117 900,00**	**117 900,00**	**55 000,00**		**172 900,00**	**172 900,00**	**49 000,00**
TOTAL DEPENSES	**3 029 014,58**	**3 434 011,00**	**2 832 759,98**	**3 223 379,99**	**2 612 491,10**	**2 989 017,56**	**409 136,90**	**31 900,00**	**3 036 488,50**	**3 430 054,46**	**362 739,82**
RECETTES											
CESSION DE CHARGES FONCIERES	**2 450 000,00**	**2 866 930,15**					**2 866 930,15**		**2 450 000,00**	**2 866 930,15**	
Cession PITCH PROMOTION Logements sociaux	503 930,00	531 646,15					531 646,15		503 930,00	531 646,15	
Cession PITCH PROMOTION Accession	1 946 070,00	2 335 284,00					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											
PARTICIPATIONS	**256 000,00**	**281 000,00**	**256 000,00**	**281 000,00**	**256 000,00**	**281 000,00**			**256 000,00**	**281 000,00**	**206 000,00**
Participation Ville de La Penne-sur-Huveaune	125 000,00	150 000,00	125 000,00	150 000,00	125 000,00	150 000,00			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	131 000,00			131 000,00	131 000,00	131 000,00
PRODUITS FINANCIERS											
TOTAL RECETTES	**3 078 537,00**	**3 520 467,15**	**256 000,00**	**281 000,00**	**256 000,00**	**281 000,00**	**3 239 467,15**	**0,00**	**3 078 537,00**	**3 520 467,15**	**206 000,00**
Soldes annuels avant financement						-2 708 017,56	2 830 330,25	-31 900,00		90 412,69	
Soldes cumulés						-2 708 017,56	122 312,69	90 412,69			
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		-500 000,00		-500 000,00	-750 000,00	-1 750 000,00		-3 000 000,00	-500 000,00
Avances Concédant		95 000,00		95 000,00		95 000,00				95 000,00	
Remboursements d'avances Concédant		-95 000,00					-95 000,00			-95 000,00	
T.V.A.											
T.V.A. Récupérable sur dépenses				366 000,00		366 000,00	27 565,96			393 565,96	302 000,00
T.V.A. sur les recettes							-170 000,00	-271 930,15		-441 930,15	
			SOLDE DE TRESORERIE			**252 982,44**	**2 095 878,65**	**42 048,50**		**42 048,50**	

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2018

PLAN DE TRESORERIE 2018

INTITULÉ	DERNIER BILAN APPROUVÉ		BILAN ACTUALISÉ AU 31.12.2017		BILAN A FIN 2017	PRÉVISIONNEL €TTC Année 2018				PREVISIONNEL €TTC 2019
	€HT	€TTC	€HT	€TTC	€ TTC	T1 - 2018	T2 - 2018	T3 - 2018	T4 - 2018	
RECETTES										
CESSION DE CHARGES FONCIERES	**2 450 000,00**	**2 866 930,15**	**2 450 000,00**	**2 866 930,15**		**375 000,00**	**375 000,00**		**2 116 930,15**	
SUBVENTIONS										
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										
PARTICIPATIONS	**256 000,00**	**281 000,00**	**256 000,00**	**281 000,00**	**281 000,00**					
Participation Ville de La Penne-sur-Huveaune	125 000,00	150 000,00	125 000,00	150 000,00	150 000,00					
Participation d'équilibre Concédant	131 000,00	131 000,00	131 000,00	131 000,00	131 000,00					
PRODUITS FINANCIERS										
TOTAL RECETTES	**3 078 537,00**	**3 520 467,15**	**3 078 537,00**	**3 520 467,15**	**281 000,00**	**375 000,00**	**375 000,00**	**0,00**	**2 489 467,15**	**0,00**
DEPENSES										
CHARGES FONCIERES	-1 668 953,00	-1 890 137,10	-1 665 846,30	-1 887 029,81	-1 887 029,81					
ETUDES ET FRAIS DIVERS	-36 376,83	-43 652,20	-38 615,86	-46 193,04	-46 193,04					
TRAVAUX et HONORAIRES	-882 684,75	-1 059 221,70	-825 326,34	-990 131,61	-887 894,71	-9 249,60	-74 987,30		-18 000,00	
REMUNERATION CONCESSIONNAIRE	-333 100,00	-333 100,00	-333 800,00	-333 800,00	-50 000,00	-149 801,17		-35 798,83	-66 300,00	-31 900,00
FRAIS FINANCIERS	-107 900,00	-107 900,00	-172 900,00	-172 900,00	-117 900,00				-55 000,00	
TOTAL DEPENSES	**-3 029 014,58**	**-3 434 011,00**	**-3 036 488,50**	**-3 430 054,46**	**-2 989 017,56**	**-159 050,77**	**-74 987,30**	**-35 798,83**	**-139 300,00**	**-31 900,00**
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	-500 000,00	-375 000,00	-125 000,00	-125 000,00	-125 000,00	-1 750 000,00
Avances Concédant		95 000,00		95 000,00	95 000,00					
Remboursements d'avances Concédant		-95 000,00		-95 000,00					-95 000,00	
T.V.A.										
T.V.A. Récupérable sur dépenses				393 565,96	366 000,00				27 565,96	
T.V.A. sur les recettes				-441 930,15		-20 000,00	-50 000,00	-50 000,00	-50 000,00	-271 930,15
TRESORERIE TRANSITOIRE					252 982,44	-179 050,77	125 012,70	-210 798,83	2 107 733,11	-2 053 830,15
TRESORERIE BRUTE					**252 982,44**	**73 931,67**	**198 944,37**	**-11 854,46**	**2 095 878,65**	**42 048,50**

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2018

5 – DEPENSES

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2018

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. Une régularisation des frais d'acte a été effectuée en 2017.

A1 - Achat foncier		A2 - Frais notariés	
€HT	€TTC	€HT	€TTC
		34 200,00	34 200,00
1 622 096,60	1 843 280,11		
		-358,30	-358,30
1 622 096,60	**1 843 280,11**	**33 841,70**	**33 841,70**

Désignation des terrains			Acte notarié	
Réf Cadastrale	Contenance en m²	Nom du propriétaire	Date signature	Notaire
AH 241	700			
AH 266	2 153			
AH 278	1 545			
AH 279	537			
AH 280	514	EPF PACA	09.12.2015	Me VOGLIMACCI
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.

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2018

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 Cadastrale	Contenance en m²	Nom du propriétaire	Date signature	Notaire
AH 357	245	SPL FAÇONÉO	07.04.2016	Me VOGLIMACCI
divisée en :				
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 Cadastrale	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			
AH 266	2 153			
AH 341	4 292	SPL FAÇONÉO		
AH 353	299			
AH 355	92			

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2018

Taxes et impôts fonciers

En 2017, le Trésor public a effectué un versement pour un trop perçu sur la redevance de l'archéologie préventive et un remboursement de la taxe d'aménagement du fait que « les constructions et aménagements destinés à être affectés à un service public ou d'utilité publique » sont exonérés de taxe d'aménagement.

A3 - Taxes et impôts	Bénéficiaire	N° d'engmnt	Date	Montant facturé TTC au 31.12.2017	Montant réglé TTC au 31.12.2017	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	-	
Remboursement trop perçu de la redevance archéologie prév.	Trésor public	Virement 5117070013	03/07/2017	- 136,00	- 136,00		- 136,000
Taxe d'aménagement	Trésor public	F 16.4940	19/09/2016	3 664,00	3 664,00	-	
Remboursement de la redevance archéologie prév.	Trésor public	Virement 5117070013	03/07/2017	- 3 664,00	- 3 664,00		- 3 664,000
Taxe foncière 2016	Trésor public	F 16.4954	21/10/2016	967,00	967,00	-	
Taxe foncière 2017	Trésor public	F 17.5269	11/08/2017	1 051,00	1 051,00	-	1 051,000
			TOTAL	**7 518,00**	**7 518,00**	**-**	**- 2 749,00**

Récapitulatif des charges foncières

	DEPENSES ENGAGÉES AU 31.12.2017		DEPENSES REGLÉES AU 31.12.2017		RESTE À PAYER		Montant réglé €TTC année en cours
	HT	TTC	HT	TTC	HT	TTC	
A1 - Acquisitions foncières	1 622 096,60	1 843 280,11	1 622 096,60	1 843 280,11			
A2 - Frais notariés	36 231,70	36 231,70	36 231,70	36 231,70			- 358,30
A3 - Taxes et impôts fonciers	7 518,00	7 518,00	7 518,00	7 518,00	-	-	- 2 749,00
TOTAL	**1 665 846,30**	**1 887 029,81**	**1 665 846,30**	**1 887 029,81**	**-**	**-**	**- 3 107,30**

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2018

5.2 – Etudes et frais divers

N° d'engmnt	Date	Titulaire	Objet	DEPENSES ENGAGÉES AU 31.12.2017		DEPENSES REGLÉES AU 31.12.2017		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	-	-	
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			
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	-	-	4 476,00
F 16.4801		SAS ARI	Diagnostic plomb sur bien immobilier (AH280)	125,00	150,00	125,00	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	-	-	
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	-	-	
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	-	-	
F 17.5048		GAIA	Analyse juridique du PLU en application sur projet de construction	1 100,00	1 320,00	1 100,00	1 320,00	-	-	1 320,00
F 17.5069		AGORA COPIES	Impression Plans PA modif	23,10	27,72	23,10	27,72	-	-	27,72
F 17.5081		AGORA COPIES	Copie Plans PA modif	99,90	119,88	99,90	119,88	-	-	119,88
F 17.5126		A&A EXPERTISES	Constat des avoisinants avant travaux	848,00	1 017,60	848,00	1 017,60	-	-	1 017,60
F 17.5150		SCP BAGNOL	PV constat PA modif	380,00	380,00	380,00	380,00	-	-	380,00
TOTAL				**38 886,16**	**46 517,40**	**38 615,86**	**46 193,04**	**-**	**-**	**7 341,20**

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2018

5.3 – Honoraires et travaux

Honoraires des tiers

N° d'engmnt	Date	Titulaire	Objet	DEPENSES ENGAGÉES AU 31.12.2017 HT	DEPENSES ENGAGÉES AU 31.12.2017 TTC	DEPENSES REGLÉES AU 31.12.2017 HT	DEPENSES REGLÉES AU 31.12.2017 TTC	RESTE À PAYER HT	RESTE À PAYER TTC	Date PV réception	Si DGD:Date	RÉGLÉ TTC année en cours
MAITRISE D'ŒUVRE												
M 14.15	12.12.2014	ISM (mandataire)	Marché de maîtrise d'œuvre	40 797,50	48 957,00	33 089,50	39 707,40	7 708,00	9 249,60	20.03.2017		
TOTAL				40 797,50	48 957,00	33 089,50	39 707,40	7 708,00	9 249,60			9 914,40
COORDONNATEUR SPS												
L 15.20	29.04.2015	BUREAU VERITAS	Mission CSPS	2 887,50	3 465,00	2 887,50	3 465,00	-	-	20.03.2017		
TOTAL				2 887,50	3 465,00	2 887,50	3 465,00	-	-			
TOTAL HONORAIRES DES TIERS				**43 685,00**	**52 422,00**	**35 977,00**	**43 172,40**	**7 708,00**	**9 249,60**			**9 914,40**

Concessionnaires de réseaux

N° d'engmnt	Date	Titulaire	Objet	DEPENSES ENGAGÉES AU 31.12.2017 HT	DEPENSES ENGAGÉES AU 31.12.2017 TTC	DEPENSES REGLÉES AU 31.12.2017 HT	DEPENSES REGLÉES AU 31.12.2017 TTC	RESTE À PAYER HT	RESTE À PAYER TTC	Date PV réception	Si DGD:Date	RÉGLÉ TTC année en cours
L 16.4817		ENEDIS	Raccordement au réseau	17 184,16	20 620,99	17 184,16	20 620,99	-	-			12 724,89
L 16.4928		ENEDIS	Enfouissement du réseau - déplacement d'ouvrage	5 153,02	6 183,62	5 153,02	6 183,62	-	-			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	-	-			
TOTAL CONCESSIONNAIRES				**26 121,01**	**31 345,20**	**26 121,01**	**31 345,20**	**-**	**-**			**15 816,70**

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2018

Travaux

N° d'engmnt	Date	Titulaire	Objet	DEPENSES ENGAGÉES AU 31.12.2017		DEPENSES REGLÉES AU 31.12.2017		RESTE À PAYER		Date PV réception	Si DGD:Date	RÉGLÉ TTC année en cours
				HT	TTC	HT	TTC	HT	TTC			
M 16.04	18.04.2016	GPT EUROVIA - BERANGER - BRONZO - PAYSAGES MEDITERRANEENS	Marché de travaux : VRD - Mobilier urbain - Espaces verts	730 105,34	876 126,41	667 615,93	801 139,11	62 489,41	74 987,30	20.03.2017		272 292,82
F 16.4916	06.09.2016	LVD ENVIRONNEMENT	Travaux divers de nettoyage	630,00	756,00	630,00	756,00	-	-			
F 17.5068	17.02.2017	AS PAYSAGES	Abattage et désouchage d'un arbre	1 300,00	1 300,00	1 300,00	1 300,00	-	-			1 300,00
F 17.5130	17.02.2017	LVD ENVIRONNEMENT	Fourniture et pose de clôture et portillons	5 405,00	6 486,00	5 405,00	6 486,00	-	-			6 486,00
F 17.5215	27.07.2017	LVD ENVIRONNEMENT	Débroussaillage et nettoyage	880,00	1 056,00	880,00	1 056,00	-	-			1 056,00
F 17.5225	18.07.2017	EURL KRM	Mise en sécurité parcelle AH280	2 200,00	2 640,00	2 200,00	2 640,00	-	-			2 640,00
TOTAL TRAVAUX				**740 520,34**	**888 364,41**	**678 030,93**	**813 377,11**	**62 489,41**	**74 987,30**			**283 774,82**

A noter que des travaux sont à prévoir en 2018 pour une remise en état des espaces publics avant rétrocession à la collectivité (dégradation de portillons, de clôtures et de regards de réseaux). Une somme de 18.000 €TTC a été provisionnée au bilan.

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2018

5.4 – Rémunération du concessionnaire

N° de facture	Date de facture	Base de calcul de rémunération	MONTANT FACTURÉ AU 31.12.2017	MONTANT REGLÉ AU 31.12.2017	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**		**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	
	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	
	31/12/2017	Forfait	30 000,00			30 000,00	
TOTAL			**105 000,00**	**45 000,00**		**60 000,00**	**0,00**
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			**199 801,17**	**50 000,00**		**149 801,17**	**0,00**

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2018

5.5 – Emprunts

Frais et intérêts sur emprunts

N° d'engmnt	Date	Titulaire	Objet	CONSTATÉ AU 31.12.2017	RÉGLÉ AU 31.12.2017	RESTE À PAYER	RÉGLÉ année en cours
F 15.4503	09/12/2015	CREDIT COOPERATIF	Frais de dossier	4 500,00	4 500,00	-	
F 17.5055	31/12/2016	CREDIT COOPERATIF / CAISSE D'EPARGNE	Intérêts financiers	64 400,00	64 400,00	-	
F 18.5416	22/11/2017	CREDIT COOPERATIF / CAISSE D'EPARGNE	Intérêts financiers	49 000,00	49 000,00	-	49 000,00
TOTAL				**117 900,00**	**117 900,00**	**-**	**49 000,00**

Echéances d'emprunts

N° d'engmnt	Date	Titulaire	Objet	CONSTATÉ AU 31.12.2017	RÉGLÉ AU 31.12.2017	RESTE À PAYER	RÉGLÉ année en cours
M 17.5095	30/01/2017	CREDIT COOPERATIF	Échéance d'emprunt	375 000,00	375 000,00	-	375 000,00
M 17.5095	22/11/2017	CREDIT COOPERATIF	Échéance d'emprunt	125 000,00	125 000,00	-	125 000,00
TOTAL				**500 000,00**	**500 000,00**	**-**	**500 000,00**

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2018

6 – RECETTES

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2018

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 10% pour le logement social). Ce compromis a été prorogé en 2017, PITCH PROMOTION rencontrant des difficultés de commercialisation.
Les permis de construire, obtenus par arrêtés en date des 21 et 24 mars 2017, prévoient la réalisation de 109 logements collectifs répartis en 3 bâtiments pour une surface plancher de 6 600 m² décomposée de la façon suivante :
- Lot A : 27 logements en accession pour une surface plancher de 1 562 m² et 34 logements sociaux pour une surface plancher de 2 194 m².
- Lot B : 48 logements en accession pour une surface plancher de 2 844 m².

Les stationnements correspondants seront réalisés pour la majorité en sous-sol.

Désignation terrain / Propriétaire / Acquéreur					COMPROMIS DE VENTE			ACTE DE VENTE		
Références cadastrales initiales	Références cadastrales après division	Superficie en m²	Propriétaire	Acquéreur	Date signature	Recette prévisionnelle HT	Recette prévisionnelle TTC	Date signature	Recette constatées au 31.12.2017 €/HT	Recette constatées au 31.12.2017 €/TTC
LOT A : 3.660,55 m² SDP										
AH 266 p1	AH 376	1 815	SPL FAÇONÉO	PITCH PROMOTION	05.07.2016	1 035 000,00	1 242 000,00			
AH 278 p1	AH 377	1 373								
AH 279	AH 279	537								
AH 280	AH 280	514								
AH 341 p2	AH 370	856								
		5 095								
LOT B : 2.939,45 m² SDP										
AH 341 p1	AH 369	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**			

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2018

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.

A ce titre, il a été convenu que la Commune de La Penne-sur-Huveaune, dotée de la compétence voirie, prendrait à sa charge 40% du coût de réalisation de cette voirie étant entendu que les travaux seraient réalisés dans leur globalité par l'aménageur dans le cadre de la concession d'aménagement qui lui a été confiée.

Ainsi pour contribuer au financement des 40% à charge de la commune, la collectivité a majoré à 20%, par délibération du conseil municipal du 27 novembre 2014, la part communale de la taxe d'aménagement dont l'objectif est de financer les équipements publics et par conséquent la réalisation de cette voirie principale.
En complément de cette taxe d'aménagement estimée alors à 373.000 €, une participation communale fixée à un montant forfaitaire de 150.000€ devait être versée à l'opération afin de financer le solde des 40% à charge de la collectivité.
Cette participation forfaitaire de la commune pourrait être ajustée en fin d'opération selon le coût constaté de la voirie principale et en fonction du montant définitif de la taxe d'aménagement, connu après obtention des permis de construire du promoteur et émission des titres de perception par le Trésor public.

Ces principes de financement ont été entérinés dans le cadre d'une convention tripartite signée le 18 janvier 2017 par la Métropole Aix-Marseille Provence, la Commune de La Penne-sur-Huveaune et Façonéo.

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2018

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 connaitre 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 à 131.000 €, a été versé en 2017.

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2018

7 – MOYENS DE FINANCEMENT

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2018

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 avenants en date des 16 juin 2016 et 21 juin 2017, l'avance de trésorerie a été reconduite par la Métropole Aix-Marseille Provence.

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 375 000 € et de 125 000 €, ont été effectués sur l'année 2017.

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2018

8 – REPORTAGE PHOTOS

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2018

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2018

AVANT

APRES

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2018

9 – PERSPECTIVE DES FUTURES CONSTRUCTIONS

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2018