

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT « ZAC DE LA CHAPELLE » - LA BOUILLADISSE

COMPTE RENDU ANNUEL AUX COLLECTIVITÉS Au 31.12.2017



SOMMAIRE

1 – DONNÉES ADMINISTRATIVES DE L'OPÉRATION	3
2 – PROGRAMME DE L'OPÉRATION	4
3 – NOTE DE CONJONCTURE.....	5
4 - BILAN FINANCIER : RECAPITULATIF.....	10
4.1 LES DEPENSES	12
4.2 LES RECETTES.....	13
5- PLAN DE TRESORERIE 2018.....	14

1 – DONNÉES ADMINISTRATIVES DE L'OPÉRATION

CONVENTION

Type de l'opération	Concession d'Aménagement
Concédant	Métropole Aix-Marseille Provence Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile
Concessionnaire	SPL FAÇONEO

PRINCIPE DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

	Principe	Montant
Participation de la collectivité	Solde débiteur de l'opération	0,00€
Avance de trésorerie	Autorisée	324 000€

REMUNERATION DE L'AMENAGEUR

	NATURE	CONDITIONS D'IMPUTATION
Frais d'approche et d'étude	Forfaitaire	25.000 €
Gestion	Proportionnelle	3.53% du montant des travaux TTC
	Forfaitaire	10.000€/trimestre
Commercialisation	Proportionnelle	3% prix de cession
Liquidation	Proportionnelle	0,5% demi-somme dépenses et recettes ttc

Délibération d'approbation de la concession	12 Décembre 2013
Signature du traité de concession	22 Janvier 2014
Réception en Préfecture	19 Décembre 2013
Notification	17 Janvier 2014
Durée	10 ans
Echéance	17 Janvier 2024
Signature de l'avenant n°1	30 décembre 2015

2 – PROGRAMME DE L'OPÉRATION

Le projet d'aménagement de la ZAC de la Chapelle concerne l'extension du village de la Bouilladisse, pensée comme un Eco-Quartier urbain, organisé autour d'un cours central, orienté est/ouest, qui s'inscrit dans la continuité du centre-ville et intègre la future station du Val Tram. Cet élément structurant du projet permet de réunir une mixité d'usages et de fonctions : habitat, commerces, services et équipements. La préservation des espaces boisés et des abords du Tournon permet d'installer le projet dans un ensemble paysager remarquable.

Cette opération très importante va accueillir à terme environ 350 logements, un lycée et un équipement aquatique métropolitain.

Le dossier de réalisation approuvé, par délibération 2015/438 en date du 14 décembre 2015, comporte :

- **Le Programme des Equipements Publics de la ZAC qui prévoit :**

- l'aménagement d'un cours central majoritairement dédiés aux déplacements doux,
- le redimensionnement, la requalification de la RD45e au sein de la ZAC et la déviation de la RD45e hors ZAC,
- l'aménagement des voiries de desserte internes à la ZAC et la création de cheminement doux,
- la création de 150 places de stationnement en surface, hors stationnement propre aux équipements,
- l'aménagement d'espaces de rétention paysagers,
- L'aménagement d'espaces verts et de cheminements doux,
- la réalisation de l'ensemble des réseaux secs et humides nécessaires à la viabilisation de la zone.

- **Le Programme global des constructions qui se décompose comme suit :**

- un lycée d'une capacité d'accueil de 1000 élèves, accompagné des équipements sportifs et d'un gymnase (soit environ 7 000 m² SDP),
- une piscine d'intérêt communautaire (soit environ 2500 m² SDP),
- des commerces, activités et services (soit environ 3000 m² SDP),
- 350 logements (soit d'environ 27 500 m² SDP), dont environ 40% en habitat social ou aidé.

La déviation et le redimensionnement de la RD 45e ainsi que la desserte par le val tram Aubagne-La Bouilladisse viennent compléter et renforcer la qualité du dossier.

La ZAC de la Chapelle est au cœur d'un secteur à enjeux identifié dans le Document d'Orientations Générales du SCoT. Les orientations définies pour ce secteur à enjeux doivent permettre d'affirmer la place de la Bouilladisse comme « polarité structurante du bassin du Pays d'Aubagne et de l'Etoile ». La ZAC de la Chapelle doit constituer une nouvelle centralité urbaine et complémentaire de celle existante dans le centre-ville.

3 – NOTE DE CONJONCTURE

▪ La procédure de ZAC

L'année 2015 a été consacrée à la préparation du dossier de réalisation, approuvé en conseil communautaire en date du 15 décembre 2015 et à l'animation de comités de pilotage.

Un atelier citoyen mené en mai 2015 a permis de présenter à la population le projet proposé par le groupement de maîtrise d'œuvre de la ZAC. Au cours de cet atelier la population locale a exprimé le souhait de voir augmenter la proportion de maisons individuelles au sein du projet.

Courant 2015, de nouvelles études hydrauliques sont transmises par l'Etat et font apparaître un risque inondation, jusqu'alors inconnu, engendré par le Tournon qui nécessite une reprise de l'Avant-Projet puisque ce risque grève une partie de l'emprise foncière de la ZAC où étaient prévues des constructions.

Le plan de masse de la ZAC ainsi que le programme de construction ont été revus pour permettre de conserver le nombre de logements prévus dans le programme initial. La densification et les typologies bâties ont donc été modifiées afin de s'adapter à cette nouvelle contrainte technique.

Un comité de pilotage organisé fin novembre 2015 a permis de présenter ces nouveaux éléments aux différents intervenants.

De même, un atelier citoyen organisé en décembre 2015 a permis de présenter à la population le nouveau programme de construction, prenant en compte les différentes demandes émanant des ateliers précédents et les nouvelles contraintes techniques qui ont été expliquées à la population ;

Ainsi, les contraintes d'inondabilité, la pression exercée par l'Etat concernant la carence en logements sociaux sur la commune, la prise en compte de la demande de logements individuels apparue lors des ateliers citoyens et la détermination des coûts d'aménagement au stade de l'Avant-Projet ont entraîné une modification de la composition du programme de construction.

En fonction de cette modification le bilan prévisionnel a été réajusté et approuvé dans le cadre d'un avenant à la concession délibéré le 14 décembre 2015.

Concernant le dossier loi sur l'eau déposé en décembre 2015, la Préfecture a demandé des compléments de réponse qui ont été déposées le 21 avril 2016. Suite à ces compléments, le dossier loi sur l'eau été validé en date du 27 juin 2016.

Lors des deux premiers trimestres 2016, l'équipe de Maîtrise d'œuvre de la ZAC a travaillé à l'élaboration du cahier des charges de cession de terrains, qui fixe les règles et servitudes imposées aux acquéreurs (dont la surface de plancher autorisée par lot), ainsi qu'à ses annexes. L'annexe 1 fixe les limites de prestation et l'annexe 2 est le cahier des charges architecturales, urbaines, paysagères et environnementales. Ce dernier s'imposera à tous les constructeurs intervenant sur la ZAC.

Le 22 juin 2016 : le conseil de territoire a approuvé le CCCT et ses annexes.

Durant l'année 2016, aucun comité de pilotage n'a été mené. La phase PRO de la ZAC de la Chapelle n'a pas été enclenchée car les terrains ne sont pas encore maîtrisés et il était prématuré de lancer la suite des études. Une fois l'arrêté d'expropriation pris, les études pourront redémarrer dans un objectif de lancement de travaux.

Le concédant a validé le fait de ne pas réunir le COPIL tous les trimestres en 2016, (comme convenu dans la concession d'aménagement), au vu de l'avancée du dossier. Il en a été de même pour l'année 2017, aucun COPIL n'a été réuni.

L'îlot CO1 de la ZAC de la Chapelle, était le seul îlot pouvant être raccordé directement, en termes de voirie et de réseaux, sur la RD45 et avoir ainsi un fonctionnement autonome. Ainsi, afin de répondre aux objectifs de production de logements sociaux fixés par l'Etat, et arrêtés dans le contrat de mixité sociale, cet îlot pouvait accueillir un projet de construction d'une vingtaine de logements sociaux destinés à une vente en VEFA à un organisme bailleur et 6 logements en accession permettant d'équilibrer l'opération.

Un permis de construire a été déposé en Décembre 2016 mais un refus de PC a été émis par la Ville courant du fait d'une incertitude en termes réglementaires au niveau du POS qui rendait délicate l'instruction du permis de construire.

INSERTION DU PROJET DE LA ZAC DE LA CHAPELLE DANS LE CONTEXTE ENVIRONNANT



■ La DUP foncière portée par l'EPF PACA

L'année 2016 a été consacrée à l'élaboration du dossier de DUP (enquête parcellaire, mise en compatibilité du POS) en collaboration avec le Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile et l'EPF PACA.

Les terrains de la ZAC de la Chapelle représentent 15 ha, l'EPF PACA, dans le cadre d'une convention passée avec le Conseil de Territoire, a négocié à l'amiable 5.6 ha dont il est propriétaire aujourd'hui.

Ainsi, le dossier de Déclaration d'Utilité Publique, approuvé par le conseil communautaire fin décembre 2015, va permettre à l'EPF PACA d'acquérir le foncier non maîtrisé en application du code de l'expropriation.

La modification de l'AVP a nécessité une mise à jour de l'étude acoustique réalisée courant premier trimestre 2016 qui a été insérée dans l'étude d'impact constituant une des pièces du dossier de DUP.

En juin 2016, après une réunion de mise au point en Préfecture où étaient présents l'EPF PACA, le Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile et la SPL Façonéo, le dossier de DUP, comprenant l'enquête parcellaire et la mise en compatibilité du POS, pour maîtrise foncière a été déposé officiellement.

Dans le cadre de l'instruction du dossier le Préfet a procédé à la consultation inter administrative, et, a adressé en date du 27 septembre 2016 l'ensemble des avis des services concernés dont certains demandaient des compléments de renseignements.

Un document de synthèse avec les réponses a été envoyé en novembre 2016 aux services de la Préfecture.

La commission des personnes publiques associées s'est tenue en Janvier 2017 en Préfecture pour le volet « mise en compatibilité du POS » de la DUP. Cette dernière n'a fait l'objet d'aucune remarque spécifique de la part des PPA.

La Préfecture devait par la suite saisir le Tribunal Administratif pour nommer le commissaire-enquêteur mais les délais ont été retardés du fait du déroulé des élections présidentielles dans le cadre desquelles le Préfet a émis son droit de réserve.

L'enquête publique devait avoir lieu courant juin 2017 mais l'EPF PACA a préféré décaler le démarrage de cette dernière.

En effet, la Ville de la Bouilladisse a arrêté son PLU en mai 2017 et l'EPF PACA a préféré reporter l'enquête publique de la DUP emportant mise en compatibilité du POS, ce dernier étant en passe de devenir obsolète au vu de l'approbation du PLU qui a eu lieu en décembre 2017.

De plus, le dossier de DUP pour la maîtrise foncière des terrains de la ZAC de la Chapelle est lié à la réalisation du val'tram dont le tracé dessert la ZAC de la Chapelle et le futur lycée de la Bouilladisse implanté au sein de cette dernière.

Un comité de pilotage doit avoir lieu fin janvier 2018 afin que la Métropole statue sur le devenir de la future ligne de la val'tram reliant Aubagne à la Bouilladisse.

Ainsi, au vu de ces différentes incertitudes il a été décidé, début avril 2017, de notifier un arrêt temporaire de mission au groupement de Maîtrise d'œuvre de la ZAC dans l'objectif de relancer la mission une fois que l'enquête publique concernant la DUP pour maîtrise foncière serait lancée.

■ La déviation de la RD45e

Suite au contrat de mandat confié en 2015 à la SPL Façonéo par la communauté d'agglomération Pays d'Aubagne et de l'Etoile pour les études, le suivi de la procédure de DUP (montage du dossier et suivi des acquisitions) et travaux concernant la déviation de la RD45e (hors ZAC), Façonéo a travaillé avec le Département sur les différents scénarios proposés, et, en mars 2016, le Conseil Départemental 13 a approuvé, en commission, le choix du tracé pour la future RD45e.

Courant 2017 le CD13 va rendre son Avant-Projet Définitif et fournira au Conseil de territoire l'enquête parcellaire et l'estimation des Domaines pour le foncier à acquérir. Ces éléments seront ensuite fournis à la SPL Façonéo pour enclencher la phase d'études dont le montage du dossier de DUP.

La déviation de la RD45e est un projet dépendant de la réalisation de la ZAC de la Chapelle donc durant l'année 2017 peu de choses ont évolué sur ce sujet.

■ Maîtrise des terrains par l'aménageur

Fin décembre 2016, une promesse a été signée entre la SPL Façonéo et l'EPF PACA pour l'achat du foncier de l'îlot CO1 d'une superficie de 6 656 m² pour la somme de 204 577,85 € H.T.

Courant 2017, la promesse de vente pour l'achat du foncier de l'îlot CO1 entre l'EPF PACA et la SPL Façonéo est devenue caduque.

4 - BILAN FINANCIER : RECAPITULATIF

Comme développé ci-dessus, la réalisation du projet de la ZAC de la Chapelle est aujourd'hui conditionnée par divers facteurs : la réalisation du projet val'tram qui impactera fortement la décision d'implantation du lycée sur le site de la ZAC.

Début 2018, la Métropole devrait statuer sur le sujet et ainsi débloquer la situation. Si toutefois le projet de val'tram était abandonné, un groupe de travail réunissant les différents partenaires (Métropole, Ville, EPF PACA, Région, Rectorat, Aménageur de la ZAC) serait mis en place afin d'échanger et de réfléchir aux possibilités d'évolution du projet de la ZAC de la Chapelle. En effet, l'EPF PACA a déjà acquis une grande partie des terrains de la ZAC et porte le foncier depuis plusieurs années. Ainsi, ces terrains ont vocation à être aménagés mais pourraient l'être sous une autre forme que le projet initial de la ZAC de la Chapelle.

A l'heure actuelle, rien n'étant décidé et les perspectives d'évolution du projet n'ayant pas encore été étudiées le déroulement financier de l'opération a été à nouveau décalé d'un an par rapport au dernier CRAC.

1023-ZAC DE LA CHAPELLE- LA BOUILLADISSE-2-Aménagement -

Désignation lignes budgétaires	HT	TVA	TTC	A fin 2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
En Kilo Euros	Budget actualisé										
A : 1023/110-Logements Sociaux	2 173	120	2 292				287	573	573	573	287
A : 1023/111-Accessions	3 732	746	4 479				746	746	746	746	746
A : 1023/112-Accession Collectif											
A : 1023/113-Lots Individuels	5 400	1 080	6 480				1 111	1 111	1 111	1 111	1 111
A : 1023/120-Lots Individuels Maison de Villes	2 520	504	3 024				1 500	1 524			
A : 1023/121-Lots Groupés	660	132	792				792				
A : 1023/130-Activités, Commerces	600	120	720				360		360		
Ar10-Ventes Charges Foncières	15 085	2 702	17 787				4 796	3 954	2 790	2 430	2 144
A : 1023/320-Participation Lycée	300		300				300				
Sous-total recettes	15 385	2 702	18 087				5 096	3 954	2 790	2 430	2 144
A10-Etudes	-131	-21	-152	-73		-18	-60				
A20-Acquisition	-4 518	-721	-5 239	-8		-2 588	-1 365	-18	-18	-1 242	
A40-Travaux VRD	-8 015	-1 578	-9 593	-13		-56	-2 013	-4 736	-794	-1 941	-41
B : 1023/501-Maîtrise d'Oeuvre	-454	-91	-544	-195		-349					
B : 1023/502-Coordonnateur SPS	-20	-4	-24			-24					
B : 1023/511-Suivi Technique Aménageur	-335		-335			-42	-84	-125	-84		
B : 1023/512-Tâches de Commercialisation	-515	0	-515				-88	-88	-88	-88	-88
B : 1023/513-Réimputation de Charges Forfaitaire	-400		-400	-70	-113	-30	-30	-30	-30	-30	-30
B : 1023/514-Frais Divers	-100	-20	-120	-16		-26	-35	-35	-9		
B : 1023/515-Mission de Clôture	-88		-88							-88	
B : 1023/516-Intérêts sur Emprunts	-750	0	-750			-21	-125	-125	-125	-125	-125
A50-Honoraires et Frais	-2 661	-115	-2 776	-281	-113	-492	-362	-403	-336	-332	-243
Sous-total dépenses	-15 325	-2 435	-17 759	-375	-113	-3 154	-3 799	-5 157	-1 147	-3 515	-284
Sous-total trésorerie transitoire		0	327	369	-4	2 995	-5	-5	-5	-5	-1 005
Trésorerie brute				-6	-123	-282	1 010	-197	1 442	352	1 207

4.1 LES DEPENSES

L'état des dépenses réalisées au 31/12/2017 a très peu évolué et s'élève à un montant total de 369 K€, dont le détail est résumé ci-après.

▪ Etudes

Les dépenses de ce poste se montent à 73 K€ pour 131 K€ HT budgété .

▪ Acquisitions

Le montant prévisionnel a été augmenté de 4 030 K€ à 4 517 K€ HT, avec l'allongement de la durée de portage et la prise en compte de la DUP pour l'Etablissement Public Foncier.

A ce stade, aucune acquisition de foncier n'est intervenue pour le concessionnaire, seules figurent des dépenses de géomètre.

▪ Travaux

Les modifications du programme des équipements publics validé dans le dossier de réalisation, approuvé en date du 15 décembre 2015, ont entraîné une hausse des travaux prévisionnels de 5 867 K€ à 8 012 K€ HT.

Cette évolution s'explique par :

- La faiblesse des infrastructures environnantes qui entraîne le redimensionnement extérieur des réseaux d'assainissement, d'eau potable et d'alimentation des poteaux incendie. Cette lacune est apparue avec les études complémentaires approfondies qui ont été réalisées.
- La création d'un cours piéton central (type cours provençal), très qualitatif, mais nécessitant des aménagements plus coûteux qu'initialement prévus dans le bilan prévisionnel.
- Le redimensionnement de bassins de rétention à déplacer suite à la déclaration d'inondabilité de certaines parcelles.

▪ Honoraires et Frais

Ce chapitre a été consommé à hauteur de 281 K€ TTC.

4.2 LES RECETTES

Le montant prévisionnel a été augmenté de 12 580 K€ à 15 325 K€ HT dans le dossier de réalisation soit une augmentation de 2 745K€.

Le nouveau montant prévisionnel des recettes, validé dans le dossier de réalisation, et approuvé en Décembre 2015, s'explique par plusieurs paramètres :

- La diversification des produits proposés (maisons de ville, maisons groupées, maisons individuelles, collectifs) et validés dans le dossier de réalisation. En effet, par rapport à la programmation initiale de la ZAC, la part des logements individuels dans l'opération a augmenté afin de répondre aux demandes émanant des différents ateliers citoyens menés lors de l'élaboration du programme de construction. Ce type de biens, plus valorisable que le logement collectif, et la diversification des produits proposés, ont permis d'augmenter le coût prévisible des recettes.
- Le programme de construction du dossier de réalisation augmente la SDP allouée aux commerces localisés en pieds d'immeubles le long du cours piéton. Cette SDP passe de 1500m² à 3000m², ce qui augmente les recettes dédiées à la vente des commerces,
- Enfin, les charges foncières prises en compte dans le bilan prévisionnel initial ont été revues à la hausse tout en restant compatibles avec l'évolution du marché.

5- PLAN DE TRESORERIE 2018

1023-ZAC DE LA CHAPELLE- LA BOUILLADISSE-2-Aménagement -

Désignation lignes budgétaires	HT	TVA	TTC	A fin 2017	T1-2018	T2-2018	T3-2018	T4-2018	2018
En Kilo Euros	Budget actualisé								
A : 1023/110-Logements Sociaux	2 173	120	2 292						
A : 1023/111-Accessions	3 732	746	4 479						
A : 1023/112-Accession Collectif									
A : 1023/113-Lots Individuels	5 400	1 080	6 480						
A : 1023/120-Lots Individuels Maison de Villes	2 520	504	3 024						
A : 1023/121-Lots Groupés	660	132	792						
A : 1023/130-Activités, Commerces	600	120	720						
Ar10-Ventes Charges Foncières	15 085	2 702	17 787						
A : 1023/320-Participation Lycée	300		300						
Sous-total recettes	15 385	2 702	18 087						
A10-Etudes	-131	-21	-152	-73					
A20-Acquisition	-4 518	-721	-5 239	-8					
A40-Travaux VRD	-8 015	-1 578	-9 593	-13					
B : 1023/501-Maîtrise d'Oeuvre	-454	-91	-544	-195					
B : 1023/502-Coordonnateur SPS	-20	-4	-24						
B : 1023/511-Suivi Technique Aménageur	-335		-335						
B : 1023/512-Tâches de Commercialisation	-515	0	-515						
B : 1023/513-Réimputation de Charges Forfaitaire	-400		-400	-70		-98	-8	-8	-113
B : 1023/514-Frais Divers	-100	-20	-120	-16					
B : 1023/515-Mission de Clôture	-88		-88						
B : 1023/516-Intérêts sur Emprunts	-750	0	-750						
A50-Honoraires et Frais	-2 661	-115	-2 776	-281		-98	-8	-8	-113
Sous-total dépenses	-15 325	-2 435	-17 759	-375		-99	-7	-7	-113
Sous-total trésorerie transitoire		0	327	369		-1	-1	-1	-4
Trésorerie brute				-6	-6	-105	-114	-123	-123