

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

## COMPTE RENDU ANNUEL AUX COLLECTIVITÉS Au 31.12.2018



Reçu au Contrôle de légalité le 18 novembre 2019

## SOMMAIRE

1 – DONNÉES ADMINISTRATIVES DE L'OPÉRATION .....	3
2 – PROGRAMME DE L'OPÉRATION .....	4
3 – NOTE DE CONJONCTURE .....	5
4 - BILAN FINANCIER : RECAPITULATIF .....	11
4.1 LES DEPENSES REALISEES .....	13

## 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 m<sup>2</sup> SDP),
  - une piscine d'intérêt communautaire (soit environ 2500 m<sup>2</sup> SDP),
  - des commerces, activités et services (soit environ 3000 m<sup>2</sup> SDP),
  - 350 logements (soit d'environ 27 500 m<sup>2</sup> 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 déposés 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. 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. Ce projet permettait de répondre aux objectifs de production de logements sociaux fixés par l'Etat, et arrêtés dans le contrat de mixité sociale.

Un permis de construire a été déposé en Octobre 2016 mais un refus de PC a été émis par la Ville début avril 2017 au vu des différentes incertitudes quant au devenir du projet de la ZAC de la Chapelle.

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



## ▪ La DUP foncière portée par 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 et a engagé une procédure de DUP entraînant expropriation pour acquérir le reste du foncier non maîtrisé.

**Décembre 2015** : approbation du dossier de DUP par le conseil communautaire.

**Juin 2016** : dossier DUP déposé en Préfecture.

Le Préfet a émis son droit de réserve au vu des différentes échéances électorales. Le commissaire enquêteur n'a donc jamais été nommé.

Par la suite, la Ville n'a pas souhaité que l'EPF engage l'enquête publique de la DUP concomitamment à celle du PLU craignant de fragiliser sa procédure.

Une fois le PLU de la commune approuvé en décembre 2017, l'EPF a dû revoir en intégralité son dossier de DUP car ce dernier entraînait mise en compatibilité du POS, document devenu obsolète suite à l'approbation du PLU.

Au vu de l'incertitude quant à la réalisation de la ligne de val'tram Aubagne-la Bouilladisse, qui était un des arguments majeurs sur lequel s'appuyait le dossier de DUP, l'EPF n'a jamais mis le dossier à l'enquête publique.

## ▪ Les équipements complémentaires hors ZAC

### ▪ Le val'tram

La réalisation de la ligne de Val'tram entre Aubagne et la Bouilladisse avec une station d'arrêt au niveau de la ZAC de la Chapelle. Un mandat pour les études et les travaux a été confié à la SPL FAÇONÉO.

En janvier 2018, la Métropole annonce officiellement l'arrêt du projet de la ligne val'tram reliant Aubagne à la Bouilladisse.

### ▪ La déviation de la RD45e

La déviation de la RD45e hors ZAC pour laquelle le CD13 a transféré la compétence au CT4 qui a lui-même confié en 2015 un mandat à la SPL Façonéo pour les études, le suivi de la procédure de DUP (montage du dossier et suivi des acquisitions) et les travaux. Cette déviation est un aménagement lié intrinsèquement à la réalisation de la ZAC de la Chapelle qui ne sera déclenché qu'au redémarrage de la procédure de la ZAC.

- **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 m<sup>2</sup> 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 - POINT D'ETAPE

A ce jour, si le projet de la ZAC de la Chapelle redémarre, le programme risque d'évoluer suite aux incertitudes liées à plusieurs paramètres :

- le calendrier de réalisation de la ligne de val'tram reliant Aubagne à la Bouilladisse,
- la validation du rectorat quant à l'implantation du lycée sur la ZAC de la CHAPELLE,
- le financement de la piscine communautaire,
- la maîtrise foncière (expropriation ?).

Au vu de ces incertitudes, et selon les infrastructures de transport ou de desserte réalisées, le programme de construction pourrait varier avec une révision à la baisse du nombre de logements.

De même, nous pourrions nous interroger quant à la pertinence d'une procédure de ZAC si les équipements publics étaient réduits à leur strict minimum.

Concernant le foncier, l'EPF sollicitera sûrement à terme la Métropole, en tant que concédant de la ZAC, pour un rachat du foncier.

Ainsi, une modification du dossier de réalisation de la ZAC s'avérera vraisemblablement nécessaire à la reprise du dossier avec une mise à jour, voire une reprise complète, des documents réglementaires qui devra être effectuée notamment :

- le dossier loi sur l'eau,
- le dossier d'étude d'impacts (notamment sur le volet trafic/acoustique, risques...),
- le dossier de DUP (à voir si ce dernier est toujours judicieux au vu du nouveau programme et de la nécessité de recourir à une procédure d'expropriation).

Enfin, il est à noter l'interruption temporaire du marché de maîtrise d'œuvre, missionné le 1er juin 2016 pour une durée de 5 ans, le 3 avril 2017.

En cas de reprise de l'opération, un avenant au contrat sera nécessaire afin d'intégrer les modifications de programme qui engendreront une reprise des études et donc des honoraires supplémentaires. Sans connaître les modifications du programme de la ZAC il est aujourd'hui difficile d'estimer ces coûts.

## 5 - BILAN FINANCIER : RECAPITULATIF

Le bilan présente un total de dépenses ttc de 466 000€ ttc à fin Décembre 2018.

La tva remboursée se monte à 45 000€ et l'avance consentie par la Métropole s'est montée à 327 000€

Le déficit de trésorerie se monte donc à 97 000€,aussi le concessionnaire va demander un complément à a collectivité.

Aucune dépense n'est prévue en 2019

### 1023-ZAC DE LA CHAPELLE- LA BOUILLADISSE-

Désignation lignes budgétaires	HT	TVA	TTC	A fin 2018
En Kilo Euros	Budget en cours			Reel
Ar10-Ventes Charges Foncières	15 085	2 702	17 787	
Ar30-Subventions	300		300	
<b>Sous-total recettes</b>	<b>15 385</b>	<b>2 702</b>	<b>18 087</b>	
B : 1023/110-Etudes Pré-Opérationnelles-Acoustiq-Réseaux I	-26	-5	-31	-24
B : 1023/120-Frais Reprographie Publicité	-15	-3	-18	
B : 1023/140-Diagnostics Sondages Pollution	-65	-13	-78	-24
B : 1023/141-Suvi Etudes	-25		-25	-25
A10-Etudes	-131	-21	-152	-73
A20-Acquisition	-4 518	-721	-5 239	-8
A40-Travaux VRD	-8 015	-1 578	-9 593	-13
A50 Honoraires et Frais	-9	-2	-11	
B : 1023/501-Maîtrise d'Oeuvre	-454	-91	-544	-195
B : 1023/513-Réimputation de Charges Forfaitaire	-400		-400	-160
B : 1023/514-Frais Divers	-100	-20	-120	-16
A50-Honoraires et Frais	-2 661	-115	-2 776	-371
Aa30-Frais Financiers		0	0	-1
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-15 334</b>	<b>-2 437</b>	<b>-17 771</b>	<b>-466</b>
C : 1023/720-Avances Encaissements		0	327	324
C : 1023/810-Remboursement de TVA		0	0	45
D : 1023/A520-TVA Payée				
<b>Sous-total trésorerie transitoire</b>		<b>0</b>	<b>327</b>	<b>369</b>
<b>Trésorerie brute</b>				<b>-97</b>

#### 4.1 LES DEPENSES REALISEES

L'état des dépenses réalisées au 31/12/2018 s'élève à un montant total de 466 K€, dont le détail est résumé ci-après.

- **Etudes**

Les dépenses de ce poste se montent à 73 K€ .

- **Acquisitions**

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

- **Travaux**

Les dépenses de ce poste se montent à 13 k€

- **Honoraires et Frais**

Ce chapitre a été consommé à hauteur de 371 K€ TTC dont 195 K€ en maîtrise d'œuvre et 160 K€ en maîtrise d'ouvrage