

COMPTE-RENDU ANNUEL AUX COLLECTIVITÉS 2018

Opération d'aménagement

Les Arcades – La Penne-sur-Huveaune



SOMMAIRE

	Page
1 – Données administratives	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

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
Approbation du CRAC 2017	28 juin 2018

PRINCIPE DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

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

REMUNERATION 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
Echéance PA	20/03/2018

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.

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. L'ensemble des réserves a été levé en juin 2018.

Le 28 septembre 2018, la commune a délibéré pour donner un nom à la voie de desserte de l'opération, à savoir « Allée Bernadette CATTANEO ».

En ce qui concerne la commercialisation, 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.

Cependant en 2017, le promoteur a fait état de difficultés de commercialisation liées aux coûts de construction générés par les contraintes architecturales de l'ABF et de l'architecte.

Dans un second temps, au vu du montant de la taxe d'aménagement de plus de 700.000 € demandé par le service fiscalité de la DDTM suite à la délivrance de ses permis de construire, le promoteur a sollicité FAÇONÉO pour renégocier le prix d'achat des terrains à la baisse.

Pour mémoire, le traité de concession prévoyant le reversement, au bilan de l'opération, de la TA majorée perçue sur les permis de construire issus des terrains de l'opération, le prix de cession des lots avait été négocié en prenant en considération ce montant de la taxe d'aménagement à charge du promoteur.

Le bilan de la concession prévoyait donc, en 2016, un prix de cession des lots à 2.450.000 €HT et une part communale de la TA évaluée à 373.000 €. Cette sous-évaluation de la TA pour plus de 330.000 € est vraisemblablement dû à la méconnaissance de ce nouvel outil fiscal et à son mode de calcul.

Aussi, au regard des recettes supplémentaires de TA au bilan de la concession et face aux difficultés de commercialisation du promoteur, la collectivité a accepté, par courrier en date du 14 mai 2018, de revoir le prix du terrain à la baisse à 2.200.000€HT. La vente du terrain est alors intervenue le 06 novembre 2018 auprès de PITCH PROMOTION.

Sur cette base, le bilan prévisionnel d'opération fait état d'un montant de dépenses à hauteur de 3.440.000 €TTC.

Les recettes escomptées sont établies sur la vente de terrains pour un prix de 2.200.000 €HT soit près de 2.640.000 €, sur le reversement de taxes d'aménagement à hauteur de 750.000 € et sur une participation d'équilibre de 131.000 € de la Métropole déjà versée.

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 €.

L'ensemble des réseaux ont été réceptionnés et rétrocédés aux concessionnaires. La rétrocession des espaces publics à la collectivité peut aujourd'hui s'effectuer.

4 – BILAN FINANCIER DE L'OPÉRATION ET PLAN DE TRESORERIE 2019

INTITULÉ	DERNIER BILAN APPROUVÉ		ENGAGÉ AU 31.12.2018		RÉGLÉ AU 31.12.2018		PRÉVISIONNEL €TTC		BILAN ACTUALISÉ		MOUVEMENTS TTC Année en cours
	€HT	€TTC	€HT	€TTC	€HT	€TTC	2019	2020 (solde)	€HT	€TTC	
DEPENSES											
CHARGES FONCIERES	1 665 846,30	1 887 029,81	1 666 394,50	1 887 578,01	1 666 394,50	1 887 578,01			1 666 394,50	1 887 578,01	997,00
Acquisition immobilière	1 622 096,60	1 843 280,11	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	36 231,70	36 231,70	35 782,90	35 782,90	35 782,90	35 782,90			35 782,90	35 782,90	997,00
Taxes et impôts	7 518,00	7 518,00	8 515,00	8 515,00	8 515,00	8 515,00			8 515,00	8 515,00	
ETUDES ET FRAIS DIVERS	38 615,86	46 193,04	39 136,16	46 767,40	38 865,86	46 443,04			38 865,86	46 443,04	250,00
TRAVAUX	825 326,34	990 131,61	826 964,35	992 097,21	826 964,35	992 097,21	18 000,00		841 964,35	1 010 097,21	85 868,89
Honoraires des tiers	43 685,00	52 422,00	43 685,00	52 422,00	43 685,00	52 422,00			43 685,00	52 422,00	9 249,60
Travaux	740 520,34	888 364,41	741 880,34	889 996,41	741 880,34	889 996,41			741 880,34	889 996,41	76 619,29
Concessionnaires	26 121,00	31 345,20	41 399,01	49 678,80	41 399,01	49 678,80			41 399,01	49 678,80	-
Aléas travaux	15 000,00	18 000,00					18 000,00		15 000,00	18 000,00	
REMUNERATION CONCESSIONNAIRE	333 800,00	333 800,00	279 282,87	279 282,87	50 000,00	50 000,00	271 600,00		321 600,00	321 600,00	-
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	105 600,00	105 600,00	0,00	0,00	105 600,00		105 600,00	105 600,00	
Honoraires internes de gestion	150 000,00	150 000,00	135 000,00	135 000,00	45 000,00	45 000,00	105 000,00		150 000,00	150 000,00	
Honoraires de suivi technique	39 300,00	39 300,00	28 682,87	28 682,87	0,00	0,00	40 000,00		40 000,00	40 000,00	
Honoraires de clôture	16 900,00	16 900,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16 000,00		16 000,00	16 000,00	
FRAIS FINANCIERS	172 900,00	172 900,00	148 833,11	148 833,11	148 833,11	148 833,11	25 000,00		173 833,11	173 833,11	30 933,11
TOTAL DEPENSES	3 036 488,50	3 430 054,46	2 960 610,99	3 354 558,60	2 731 057,82	3 124 951,37	314 600,00	0,00	3 042 657,82	3 439 551,37	118 049,00
RECETTES											
CESSION DE CHARGES FONCIERES	2 450 000,00	2 866 930,15	2 200 000,00	2 640 000,00	2 200 000,00	2 640 000,00			2 200 000,00	2 640 000,00	2 640 000,00
Cession PITCH PROMOTION Logements sociaux	503 930,00	531 646,15	450 000,00	540 000,00	450 000,00	540 000,00			454 000,00	540 000,00	
Cession PITCH PROMOTION Accession	1 946 070,00	2 335 284,00	1 750 000,00	2 100 000,00	1 750 000,00	2 100 000,00			1 746 000,00	2 100 000,00	
SUBVENTIONS											
Subvention du Conseil Départemental											
TAXE D'AMENAGEMENT REVERSEE	372 537,00	372 537,00					750 516,00		750 516,00	750 516,00	
Taxe d'aménagement sur périmètre opération	372 537,00	372 537,00					704 516,00		704 516,00	704 516,00	
Taxe d'aménagement parcelle AH342							46 000,00		46 000,00	46 000,00	
PARTICIPATIONS	256 000,00	281 000,00	256 000,00	281 000,00	256 000,00	281 000,00	-150 000,00		131 000,00	131 000,00	
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	-150 000,00		0,00	0,00	
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	
PRODUITS FINANCIERS											
TOTAL RECETTES	3 078 537,00	3 520 467,15	2 456 000,00	2 921 000,00	2 456 000,00	2 921 000,00	600 516,00	0,00	3 081 516,00	3 521 516,00	2 640 000,00
Soldes annuels avant financement							-203 951,37	285 916,00			
Soldes cumulés							-203 951,37	81 964,63			
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		-2 750 000,00		-2 750 000,00	-250 000,00			-3 000 000,00	2 250 000,00
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				363 000,00		363 000,00	33 893,55			396 893,55	
T.V.A. sur les recettes						-430 494,00	-9 506,00			-440 000,00	
SOLDE DE TRESORERIE						73 554,63	38 858,18	38 858,18		38 858,18	

PLAN DE TRESORERIE 2019

INTITULÉ	DERNIER BILAN APPROUVÉ		BILAN ACTUALISÉ AU 31.12.2018		BILAN A FIN 2018	PRÉVISIONNEL €TTC Année 2019				PREVISIONNEL €TTC 2020
	€HT	€TTC	€HT	€TTC	€ TTC	T1 - 2019	T2 - 2019	T3 - 2019	T4 - 2019	
RECETTES										
CESSION DE CHARGES FONCIERES	2 450 000,00	2 866 930,15	2 200 000,00	2 640 000,00	2 640 000,00					
SUBVENTIONS										
TAXE D'AMENAGEMENT REVERSEE	372 537,00	372 537,00	750 516,00	750 516,00			352 258,00	398 258,00		
Taxe d'aménagement sur périmètre opération	372 537,00	372 537,00	704 516,00	704 516,00			352 258,00	352 258,00		
Taxe d'aménagement parcelle AH342			46 000,00	46 000,00				46 000,00		
PARTICIPATIONS	256 000,00	281 000,00	131 000,00	131 000,00	281 000,00				-150 000,00	
Participation Ville de La Penne-sur-Huveaune	125 000,00	150 000,00			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	3 081 516,00	3 521 516,00	2 921 000,00	0,00	352 258,00	248 258,00	0,00	0,00
DEPENSES										
CHARGES FONCIERES	-1 665 846,30	-1 887 029,81	-1 666 394,50	-1 887 578,01	-1 887 578,01					
ETUDES ET FRAIS DIVERS	-38 615,86	-46 193,04	-38 865,86	-46 443,04	-46 443,04					
TRAVAUX et HONORAIRES	-825 326,34	-990 131,61	-841 964,35	-1 010 097,21	-992 097,21			-18 000,00		
REMUNERATION CONCESSIONNAIRE	-333 800,00	-333 800,00	-321 600,00	-321 600,00	-50 000,00			-271 600,00		
FRAIS FINANCIERS	-172 900,00	-172 900,00	-173 833,11	-173 833,11	-148 833,11			-25 000,00		
TOTAL DEPENSES	-3 036 488,50	-3 430 054,46	-3 042 657,82	-3 439 551,37	-3 124 951,37	0,00	0,00	-314 600,00	0,00	0,00
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	-2 750 000,00	-125 000,00	-125 000,00			
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				396 893,55	363 000,00			33 893,55		
T.V.A. sur les recettes				-440 000,00	-430 494,00			-9 506,00		
TRESORERIE TRANSITOIRE					73 554,63	-125 000,00	227 258,00	-136 954,45	0,00	0,00
TRESORERIE BRUTE					73 554,63	-51 445,37	175 812,63	38 858,18	38 858,18	38 858,18

5 – DEPENSES

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 2018.

A1 - Achat foncier		A2 - Frais notariés	
€HT	€TTC	€HT	€TTC
1 622 096,60	1 843 280,11	34 200,00	34 200,00
		-358,30	-358,30
		-448,80	-448,80
1 622 096,60	1 843 280,11	33 392,90	33 392,90

Ancienne réf cadastrale	Désignation des terrains		Nom du propriétaire	Acte notarié				
	Nouvelle réf cadastrale	Contenance en m ²		Date signature	Notaire			
AH 241	-	700	EPF PACA	09.12.2015	Me VOGLIMACCI			
AH 266	AH 398 AH 399	1 815 323						
AH 278	AH 400 AH 401 AH 402 AH 403	1 171 148 198 4						
AH 279	AH 404 AH 405 AH 406 AH 407	516 2 8 11						
AH 280	AH 408 AH 409 AH 410 AH 411 AH 412	120 23 120 29 222						
AH 341	AH 413 AH 414 AH 415 AH 416 AH 417 AH 418 AH 419 AH 420	2 003 717 130 9 171 282 446 522						
AH 353	-	299						
AH 355	-	92						
AH 357	AH 365 AH 364 (échange)	237 8						
		10 326						

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.

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 m ²	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 m ²	Nom du propriétaire	Date signature	Notaire
Fond dominant			30.05.2016	Me BERARD
AH 342	1 700	JOUVE - VAGUE		
Fond servant				
AH 241	700	SPL FAÇONÉO		
AH 266	2 153			
AH 341	4 292			
AH 353	299			
AH 355	92			

5.2 – Etudes et frais divers

N° d'engmnt	Date	Titulaire	Objet	DEPENSES ENGAGÉES AU 31.12.2018		DEPENSES REGLÉES AU 31.12.2018		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	-	-	
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	-	-	
F 17.5069		AGORA COPIES	Impression Plans PA modif	23,10	27,72	23,10	27,72	-	-	
F 17.5081		AGORA COPIES	Copie Plans PA modif	99,90	119,88	99,90	119,88	-	-	
F 17.5126		A&A EXPERTISES	Constat des avoisinants avant travaux	848,00	1 017,60	848,00	1 017,60	-	-	
F 17.5150		SCP BAGNOL	PV constat PA modif	380,00	380,00	380,00	380,00	-	-	
		L. VOGLIMACCI	Frais de notaire Vente Terrains	250,00	250,00	250,00	250,00			250,00
TOTAL				39 136,16	46 767,40	38 865,86	46 443,04	-	-	250,00

5.3 – Honoraires et travaux

Honoraires des tiers

N° d'engmnt	Date	Titulaire	Objet	DEPENSES ENGAGÉES AU 31.12.2018		DEPENSES REGLÉES AU 31.12.2018		RESTE À PAYER		Date PV réception	Si DGD:Date	RÉGLÉ TTC année en cours
				HT	TTC	HT	TTC	HT	TTC			
MAITRISE D'ŒUVRE												
M 14.15	12.12.2014	ISM (mandataire)	Marché de maîtrise d'œuvre	40 797,50	48 957,00	40 797,50	48 957,00	-	-	20.03.2017	27.09.2018	
TOTAL				40 797,50	48 957,00	40 797,50	48 957,00	-	-			9 249,60
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	43 685,00	52 422,00	-	-			9 249,60

Concessionnaires de réseaux

N° d'engmnt	Date	Titulaire	Objet	DEPENSES ENGAGÉES AU 31.12.2018		DEPENSES REGLÉES AU 31.12.2018		RESTE À PAYER		Date PV réception	Si DGD:Date
				HT	TTC	HT	TTC	HT	TTC		
L 16.4817		ENEDIS	Raccordement au réseau	32 462,16	38 954,59	32 462,16	38 954,59	-	-		
L 16.4928		ENEDIS	Enfouissement du réseau - déplacement d'ouvrage	5 153,02	6 183,62	5 153,02	6 183,62	-	-		
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				41 399,01	49 678,80	41 399,01	49 678,80	-	-		

Travaux

N° d'engmnt	Date	Titulaire	Objet	DEPENSES ENGAGÉES AU 31.12.2018		DEPENSES REGLÉES AU 31.12.2018		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	730 105,34	876 126,41	-	-	20.03.2017	12.09.2018	74 987,29
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	-	-			
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	-	-			
F 17.5215	27.07.2017	LVD ENVIRONNEMENT	Débroussaillage et nettoyage	880,00	1 056,00	880,00	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	-	-			
F18.5503	20.04.2018	BRONZO TP	1ère intervention Fournisseur pour mise en service station pompage	680,00	816,00	680,00	816,00	-	-			816,00
F18.5630	31.07.2018	BRONZO TP	2ème intervention Fournisseur pour mise en service station pompage	680,00	816,00	680,00	816,00	-	-			816,00
TOTAL TRAVAUX				741 880,34	889 996,41	741 880,34	889 996,41	-	-			76 619,29

A noter que des travaux sont vraisemblablement à prévoir en 2019 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.

5.4 – Rémunération du concessionnaire

N° de facture	Date de facture	Base de calcul de rémunération	MONTANT FACTURÉ AU 31.12.2018	MONTANT REGLÉ AU 31.12.2018	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	
	31/12/2018		46 800,00			46 800,00	
TOTAL			105 600,00	0,00		105 600,00	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	25/06/2015	-	
	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	
	31/12/2018	Forfait	30 000,00			30 000,00	
TOTAL			135 000,00	45 000,00		90 000,00	0,00
Honoraires de suivi technique (4% des dépenses TTC de travaux)							
F 17.5038	31/12/2016	Dépenses de travaux constatées :	26 001,17			26 001,17	
		650.029,22 €					
	31/12/2018		2 681,70			2 681,70	
TOTAL			28 682,87	0,00		28 682,87	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			279 282,87	50 000,00		229 282,87	0,00

5.5 – Emprunts

Frais et intérêts sur emprunts

N° d'engmnt	Date	Titulaire	Objet	CONSTATÉ AU 31.12.2018	RÉGLÉ AU 31.12.2018	RESTE À PAYER
F 15.4503	09/12/2015	CAISSE D'EPARGNE	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	-
F19.5786	31/12/2018	CREDIT COOPERATIF / CAISSE D'EPARGNE	Intérêts financiers	30 933,11	30 933,11	-
TOTAL				148 833,11	148 833,11	-

RÉGLÉ
année en cours

30 933,11
30 933,11

Echéances d'emprunts

N° d'engmnt	Date	Titulaire	Objet	CONSTATÉ AU 31.12.2018	RÉGLÉ AU 31.12.2018	RESTE À PAYER
M 17.5095	30/01/2017	CREDIT COOPERATIF	Échéance d'emprunt	375 000,00	375 000,00	-
M 17.5095	22/11/2017	CREDIT COOPERATIF	Échéance d'emprunt	125 000,00	125 000,00	-
M 17.5095	31/12/2018	CREDIT COOPERATIF	Échéance d'emprunt	750 000,00	750 000,00	-
F19.5788	31/12/2018	CAISSE D'EPARGNE	Échéance d'emprunt	1 500 000,00	1 500 000,00	-
TOTAL				2 750 000,00	2 750 000,00	-

RÉGLÉ
année en cours

750 000,00
1 500 000,00
2 250 000,00

6 – RECETTES

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. Ce compromis a été prorogé en 2017, PITCH PROMOTION rencontrant des difficultés de commercialisation. La vente du terrain est intervenue le 06 novembre 2018 pour un montant de 2 200 000 €HT soit 2 640 000 €TTC.

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 m ²	Propriétaire	Acquéreur	Date signature	Recette prévisionnelle HT	Recette prévisionnelle TTC	Date signature	Recette constatées au 31.12.2018 €/HT	Recette constatées au 31.12.2018 €/TTC

LOT A : 3.660,55 m² SDP

AH 266 p1	AH 398	1 815								
AH 278 p1	AH 400	1 171								
AH 278 p2	AH 402	198								
AH 278 p3	AH 403	4								
AH 279 p1	AH 404	516								
AH 279 p2	AH 405	2								
AH 279 p3	AH 406	8	SPL FAÇONÉO	PITCH PROMOTION	05.07.2016	1 035 000,00	1 242 000,00	06.11.2018	929 280,00	1 115 136,00
AH 279 p4	AH 407	11								
AH 280 p1	AH 408	120								
AH 280 p2	AH 409	23								
AH 280 p3	AH 410	120								
AH 280 p4	AH 411	29								
AH 280 p5	AH 412	222								
AH 341 p2	AH 414	717								
AH 341 p3	AH 415	130								
AH 341 p4	AH 416	9								
		5 095							929 280,00	1 115 136,00

LOT B : 2.939,45 m² SDP

AH 341 p1	AH 413	2 003	SPL FAÇONÉO	PITCH PROMOTION	05.07.2016	1 415 000,00	1 698 000,00	06.11.2018	1 270 720,00	1 524 864,00
		2 003							1 270 720,00	1 524 864,00

TOTAL	2 200 000,00	2 640 000,00
--------------	---------------------	---------------------

6.2 – Participations et taxe d'aménagement

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.

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€ a été versée à l'opération afin de financer le solde des 40% à charge de la collectivité.

Cette participation forfaitaire de la commune sera ajustée en fin d'opération selon le coût constaté de la voirie principale et en fonction du montant définitif de la taxe d'aménagement.

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 Façoneo.

Les travaux étant à ce jour finalisés, le coût définitif de la voirie peut aujourd'hui être connu de façon plus précise et pourrait approcher 1.475.000 €HT, soit une participation communale à hauteur de 40%, estimée à 590.000 €HT.

Par ailleurs, les permis de construire du promoteur PITCH PROMOTION, aujourd'hui délivrés, seraient redevables de taxes d'aménagement dont les parts communales reversées à l'aménageur s'élèveraient à 704 516€.

Ce montant permettrait donc de couvrir en totalité de la prise en charge de la commune sur la voirie sans qu'une participation forfaitaire de la commune de 150.000€ ne soit nécessaire. Il est donc prévu au bilan de la concession de reverser cette participation forfaitaire à la commune.

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.

Un permis d'aménager, déposé et obtenu en 2017, par la société La Grange prévoit, sur ce terrain, la réalisation d'un lotissement de 6 lots destinés à la construction d'habitations individuelles.

Ainsi, sur la base d'une surface taxable de 100 m² et d'une place de stationnement non close par lot, la part communale de la taxe d'aménagement pourrait donc s'établir à environ 46.000 €.

Cette somme a donc été provisionnée au bilan.

7 – MOYENS DE FINANCEMENT

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, 21 juin 2017 et 15 février 2018, l'avance de trésorerie a été reconduite par la Métropole Aix-Marseille Provence.

Selon la date à laquelle la taxe d'aménagement viendra abonder les recettes de l'opération, l'avance pourra être remboursée au concédant.

7.2 – Emprunts

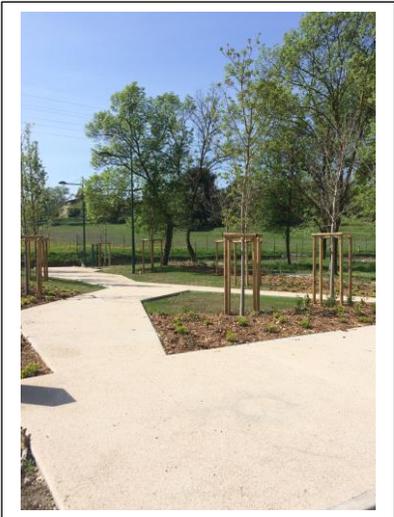
Après consultation de divers établissements bancaires, deux emprunts ont été mobilisés fin 2015 auprès du Crédit Coopératif et de la Caisse d'Epargne. Les caractéristiques des emprunts sont les suivantes :

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.

A fin 2018, l'emprunt à la Caisse d'Epargne a été entièrement remboursé. Pour ce qui concerne celui du crédit coopératif, il reste deux remboursements à effectuer sur le 1^{er} semestre 2019 pour un montant de 250 000 €.

8 – REPORTAGE PHOTOS



Reçu au Contrôle de légalité le 31 décembre 2019

AVANT



APRES

Reçu au Contrôle de légalité le 31 décembre 2019

9 – PERSPECTIVE DES FUTURES CONSTRUCTIONS

