

Mise en ligne le 26/12/2023  
Publiée du 26/12/2023 au 26/02/2024

**DEL2023-086**



**MAIRIE DE PEYMEINADE**

**EXTRAIT**  
**du registre des délibérations du Conseil Municipal**  
**Séance du 20 décembre 2023**  
**19 heures**

NOMBRES DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
29	29	27

**OBJET : Aménagement du centre-ville - ZAC « Espace Lebon » - Compte-Rendu Annuel de la Collectivité 2022**

Le Conseil Municipal de la commune de Peymeinade, dûment convoqué le 14 décembre 2023, s'est réuni le mercredi 20 décembre 2023 à 19 heures en salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Philippe SAINTE-ROSE FANCHINE, Maire.

**PRÉSENTS :** M. Philippe SAINTE-ROSE FANCHINE - Mme Catherine SEGUIN - M. Marc BAZALGETTE - Mme Catherine LE ROLLE - M. Michel DISSAUX - Mme Aleth CORCIN - M. Pierre FAURET - M. Jean-Luc FRANÇOIS - Mme Evelyne HIRELLE - M. Christian PERTICI - M. Emmanuel REDA - M. Gilles CHIAPELLI - M. Christian LEBEGUE - M. Pierre-François DERACHE - Mme Patricia DI SANTO - M. Eric VIDAL - Mme Audrey MOUTTÉ.

**ABSENTS EXCUSES SANS POUVOIR :** M. Yann GAMAIN - Mme Laetitia INNOCENTI.

**ABSENTS EXCUSES AVEC POUVOIR :** Mme Andrée MARCKERT - Mme Huguette LACROIX - M. Jean-Michel BATTESTI - Mme Odile DESPLANQUES - Mme Fabienne WALLON - Mme Nathalie SAGOLS - Mme Clarisse PIERRE - Mme Sophie PERCHERON - M. Joseph MATTIOLI - M. Didier MOUTTÉ.

**POUVOIRS DE :** Mme Andrée MARCKERT à M. Gilles CHIAPELLI - Mme Huguette LACROIX à Mme Aleth CORCIN - M. Jean-Michel BATTESTI à M. Michel DISSAUX - Mme Odile DESPLANQUES à M. Pierre FAURET - Mme Fabienne WALLON à Mme Catherine SEGUIN - Mme Nathalie SAGOLS à M. Emmanuel REDA - Mme Clarisse PIERRE à Mme Catherine LE ROLLE - Mme Sophie PERCHERON à M. Éric VIDAL - M. Joseph MATTIOLI à Mme Patricia DI SANTO - M. Didier MOUTTÉ à Mme Audrey MOUTTÉ.

**SECRÉTAIRE DE SÉANCE :** Pierre-François DERACHE.

**DOMAINE / THÈME : Aménagement/Urbanisme**

**RAPPORTEUR : Jean-Luc FRANÇOIS**

**SYNTHÈSE**

Par délibération n°DEL2018-005 en date du 21 février 2018, le Conseil Municipal a autorisé Monsieur le Maire à signer le traité de concession avec la SAGEM, concessionnaire de la ZAC « Espace Lebon ».

Il appartient au concessionnaire de fournir un Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) afin de faire état de l'avancement administratif, juridique et financier de l'opération d'aménagement au 31 décembre de chaque année écoulée et d'exposer les conditions de poursuite de l'opération. Le CRAC est soumis à l'examen du Conseil Municipal.

C'est pourquoi, il est proposé au Conseil Municipal d'approuver le CRAC 2022 de la ZAC « Espace Lebon » tel qu'annexé à la présente délibération.

**Vu** le Code général des collectivités territoriales ;

**Vu** le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.300-5 et suivants ;

**Vu** la délibération n°DEL160623-03 en date du 23 juin 2016 définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation dans le cadre du projet de la zone d'aménagement concerté (ZAC) ;

**Vu** la délibération n°DEL2017-021 en date du 30 mars 2017 approuvant le bilan de concertation publique ;

**Vu** la délibération n°DEL2017-022 en date du 30 mars 2017 portant sur l'approbation du dossier de création de la ZAC et décision de création de la ZAC « Espace Lebon » ;

**Vu** la délibération n°DEL2018-005 en date du 21 février 2018 portant sur le choix du concessionnaire de la ZAC « Espace Lebon » ;

**Vu** la délibération n°DEL2019-032 en date du 20 juin 2019 portant sur l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC « Espace Lebon » ;

**Vu** la délibération n°DEL2019-033 en date du 20 juin 2019 portant sur l'approbation du programme d'équipement public de la ZAC « Espace Lebon » ;

**Vu** la délibération n°DEL2020-077 en date du 09 décembre 2020 portant sur l'approbation du compte-rendu annuel à la collectivité (CRAC) 2018 de la ZAC « Espace Lebon » ;

**Vu** la délibération n°DEL2020-078 en date du 09 décembre 2020 portant sur l'approbation du compte-rendu annuel à la collectivité (CRAC) 2019 de la ZAC « Espace Lebon » ;

**Vu** la délibération n°DEL2021-090 en date du 15 décembre 2021 portant sur l'approbation du compte-rendu annuel à la collectivité (CRAC) 2020 de la ZAC « Espace Lebon » ;

**Vu** la délibération n°DEL2022-062 en date du 28 septembre 2022 portant sur l'approbation du compte-rendu annuel à la collectivité (CRAC) 2021 de la ZAC « Espace Lebon ».

**Monsieur Jean-Luc FRANÇOIS expose au Conseil Municipal :**

**Considérant** que par délibération n°DEL2018-005 en date du 21 février 2018, le Conseil Municipal a autorisé Monsieur le Maire à signer le traité de concession avec la SAGEM, concessionnaire de la ZAC « Espace Lebon » ;

**Considérant** que ledit traité a été signé le 30 mai 2018 ;

**Considérant** que, conformément à l'article L. 1523-3 Code général des collectivités territoriales, à l'article L.300-5 du Code de l'urbanisme et à l'article 18 du traité de concession, le concessionnaire doit fournir un Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) ;

**Considérant** que l'objet du CRAC est de faire état de l'avancement administratif, juridique et financier de l'opération d'aménagement au 31 décembre de chaque année écoulée et d'exposer les conditions de poursuite de l'opération ;

**Considérant** ainsi que le CRAC présente un bilan prévisionnel et un plan de trésorerie, lequel vise à éclairer la collectivité sur l'évolution attendue des grands postes de dépenses et de recettes ;

**Considérant** que le CRAC comporte :

- Une note de conjoncture ;
- Un bilan prévisionnel sur l'année 2023 ;
- Un plan global de trésorerie actualisé ;
- Un bilan financier prévisionnel actualisé ;
- Un tableau des acquisitions et cessions immobilières.

**Considérant** que la note d'accompagnement offre un éclairage sur les dépenses et recettes de l'année 2022 et sur le bilan prévisionnel actualisé ;

**Considérant** que durant l'année 2022, 676 952 € HT de dépenses ont été engagés (études de conception) ;

**Considérant** qu'au titre de l'article 18 du traité de concession, le CRAC de l'année N-1 doit être transmis à la collectivité avant le 15 mai de l'année N pour être soumis à l'organe délibérant ;

**Considérant** que le CRAC de l'année 2022 a été transmis par la SAGEM le 21 novembre 2023 ;

**Considérant** que conformément à l'article L.300-5 du Code de l'urbanisme, il revient au Conseil Municipal d'approuver le CRAC 2022 de la ZAC « Espace Lebon ».

C'est pourquoi, il est proposé au Conseil Municipal d'approuver le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité 2022 de la ZAC « Espace Lebon », tel qu'annexé à la présente.

**Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide :**

- **D'APPROUVER** le compte-rendu annuel à la collectivité (CRAC) 2022 de la ZAC « Espace Lebon », tel qu'annexé à la présente.

**VOTE :**

**POUR : 21**

M. Philippe SAINTE-ROSE FANCHINE - Mme Catherine SEGUIN (2) -  
M. Marc BAZALGETTE - Mme Catherine LE ROLLE (2) - M. Michel  
DISSAUX (2) - Mme Aleth CORCIN (2) - M. Pierre FAURET (2) - M. Jean-  
Luc FRANÇOIS - Mme Evelyne HIRELLE - M. Christian PERTICI -  
M. Emmanuel REDA (2) - M. Gilles CHIAPELLI (2) - M. Christian LEBEGUE  
- M. Pierre-François DERACHE.

**ABSTENTIONS : 6**

Mme Patricia DI SANTO (2) - M. Eric VIDAL (2) - Mme Audrey MOUTTÉ (2).

Peymeinade, le 20 décembre 2023

Le Maire,  
Philippe SAINTE-ROSE FANCHINE



Le Secrétaire de séance,  
Pierre-François DERACHE

**SAGEM**

**COMMUNE DE PEYMEINADE**

**AMENAGEMENT DE LA ZAC ESPACE LEBON**

**COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE**

**ANNEE 2022**

**S A G E M**  
Société Anonyme Gardienne d'Economie Mixte  
SA au capital de 17 919 826 €  
Régist. au Tribunal de Commerce de  
PÉREJANON 78 B 32  
Siret 311 908 009 000 43 - APE 6820A  
132 rue La Corbuse - 83130 LA GARDE  
Tél : 04 94 08 63 08 - Fax : 04 94 08 50 88

Charles BOUTOFF  
Directeur Général

# SOMMAIRE

Préambule

## I – NOTE DE CONJONCTURE

### I-1- Situation de l'opération en 2022

- A/ Acquisitions foncières
- B/ Etudes
- C/ Travaux
- D/ Cessions foncières
- E/ Situation financière au 31/12/2022

### I-2- Prévisions 2023

- A/ Acquisitions foncières
- B/ Etudes
- C/ Travaux
- D/ Cessions foncières
- E/ Prévisions financières

## II – DOCUMENTS FINANCIERS

Bilan prévisionnel & Plan de Trésorerie

## **PREAMBULE**

Par délibération n° DEL2018-005 en date du 21/02/2018 le Conseil Municipal de PEYMEINADE, a désigné la SAGEM en qualité de Concessionnaire de l'aménagement de la ZAC « Espace Lebon ».

Le traité de concession de la ZAC a été signé le 30 mai 2018 et notifié à la SAGEM le 25 juin 2018 pour une durée de 8 ans soit jusqu'au 25 juin 2026.

## I- NOTE DE CONJONCTURE

Le périmètre de la ZAC se développe sur une surface de 2,3 hectares dont l'accès principal est sur l'avenue Boutiny. Cette zone est notamment composée d'un grand parking public.

L'un des principaux objectifs est de créer un nouveau « Coeur de ville » offrant une mixité de programmation avec des logements, des commerces et des services publics tout en conservant une offre de parking public gratuit pour les Peymeinadois.

Le dossier de création de la ZAC a été approuvé par le conseil municipal en date du 30 mars 2017 et son dossier de réalisation le 20 juin 2019.

Ce projet a fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune approuvé le 17 décembre 2017.

Suite à l'élection d'une nouvelle municipalité en juillet 2020, le projet a été adapté avec une diminution de la densité du programme de construction, la création d'un nouvel espace vert au Sud de la ZAC ainsi que l'inscription du projet dans une démarche « Quartier Durable Méditerranéen » (QDM).

L'aménagement de la ZAC Espace Lebon a également nécessité des adaptations des règles définies dans le Plan Local d'Urbanisme qui s'est traduit par une modification simplifiée du PLU n°1 approuvée par le conseil municipal le 20 octobre 2021. A cette occasion, l'OAP a également été adaptée.

Le dossier de réalisation de ZAC a été adapté à ces évolutions.

A noter que l'aménageur réalisera tous les équipements publics autre que ceux qui sont à la charge des promoteurs.





**SAGEM**

**COMMUNE DE PEYMEINADE**

**AMENAGEMENT DE LA ZAC ESPACE LEBON**

**COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE**

**ANNEE 2022**

**SAGEM**  
Sté Anonyme Gardéenne d'Economie Mixte  
SA au capital de 17 919 826 €  
ROUILLON 78 B 32  
Siret 311963299 00013 - APE 6820A  
132 rue La carbus - 83130 LA GARDE  
Tél : 04 94 08 53 08 - 04 94 08 50 88

Charles Bouvier  
Directeur Général

# SOMMAIRE

Préambule

## I – NOTE DE CONJONCTURE

### I-1- Situation de l'opération en 2022

- A/ Acquisitions foncières
- B/ Etudes
- C/ Travaux
- D/Cessions foncières
- E/ Situation financière au 31/12/2022

### I-2- Prévisions 2023

- A/ Acquisitions foncières
- B/ Etudes
- C/Travaux
- D/ Cessions foncières
- E/ Prévisions financières

## II – DOCUMENTS FINANCIERS

Bilan prévisionnel & Plan de Trésorerie

## **PREAMBULE**

Par délibération n° DEL2018-005 en date du 21/02/2018 le Conseil Municipal de PEYMEINADE, a désigné la SAGEM en qualité de Concessionnaire de l'aménagement de la ZAC « Espace Lebon ».

Le traité de concession de la ZAC a été signé le 30 mai 2018 et notifié à la SAGEM le 25 juin 2018 pour une durée de 8 ans soit jusqu'au 25 juin 2026.

## I- NOTE DE CONJONCTURE

Le périmètre de la ZAC se développe sur une surface de 2,3 hectares dont l'accès principal est sur l'avenue Boutiny. Cette zone est notamment composée d'un grand parking public.

L'un des principaux objectifs est de créer un nouveau « Coeur de ville » offrant une mixité de programmation avec des logements, des commerces et des services publics tout en conservant une offre de parking public gratuit pour les Peymeinadois.

Le dossier de création de la ZAC a été approuvé par le conseil municipal en date du 30 mars 2017 et son dossier de réalisation le 20 juin 2019.

Ce projet a fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune approuvé le 17 décembre 2017.

Suite à l'élection d'une nouvelle municipalité en juillet 2020, le projet a été adapté avec une diminution de la densité du programme de construction, la création d'un nouvel espace vert au Sud de la ZAC ainsi que l'inscription du projet dans une démarche « Quartier Durable Méditerranéen » (QDM).

L'aménagement de la ZAC Espace Lebon a également nécessité des adaptations des règles définies dans le Plan Local d'Urbanisme qui s'est traduit par une modification simplifiée du PLU n°1 approuvée par le conseil municipal le 20 octobre 2021. A cette occasion, l'OAP a également été adaptée.

Le dossier de réalisation de ZAC a été adapté à ces évolutions.

A noter que l'aménageur réalisera tous les équipements publics autre que ceux qui sont à la charge des promoteurs.

## I-1 - Situation de l'opération en 2022

### A- Acquisitions foncières

La Sagem a poursuivi les négociations amiables avec les propriétaires privés pour l'acquisition de leur foncier dans le périmètre de l'opération ainsi que les questions de servitudes d'accès à rétablir.

- **Propriété AR 290 « Bouge » :**  
Des négociations ont été menées au niveau d'une servitude d'accès à modifier jouxtant l'opération, elles doivent se poursuivre

- **Propriété AR 204 « Coubard » :**  
Des négociations ont été menées pour la création de servitudes de passage et de réseaux indispensables à la viabilité de l'opération. Cette négociation a fait l'objet d'un courrier de proposition en lien avec les services de régie des eaux et de la CAPG, bénéficiaire à terme de ces servitudes de réseaux.

- **Propriété « Folco » :**

Des discussions ont été initiées avec ce propriétaire dont le terrain jouxte la ZAC, en vue de négocier temporairement le temps des travaux, des modifications de l'accès à sa propriété. Les négociations ont finalement abouti à la réalisation d'un accès à titre définitif et à l'abandon de son accès actuel sur le parking Lebon.

- **Propriété « Boselli » :**

Dans le cadre de négociations menées parallèlement à l'introduction d'un recours par les propriétaires contre l'un des permis de construire « Ilot C », une proposition leur a été faite avec une réduction de l'emprise à acquérir remplacée par l'aménagement de deux places de stationnement.

- **Propriété AE 269 « Gallais » :**

Ce propriétaire est impacté par la ZAC pour une surface de 515m<sup>2</sup> en nature de jardin. Dans une démarche amiable, la SAGEM a proposé à ce propriétaire une expertise de l'intégralité de sa propriété afin de pouvoir avancer sur une éventuelle recherche de biens similaires. Un rendez-vous a eu lieu en décembre 2022 : une des maisons du projet lui a été présentée en vue d'un éventuel échange. Le propriétaire doit revenir vers la SAGEM pour lui indiquer son accord ou non sur l'expertise proposée.

Liste des parcelles privées à acquérir dans la ZAC et servitudes :

	0	Références cadastrales	Superficie fiscale (m <sup>2</sup> )	Emprise à acquérir	solde m <sup>2</sup>	Adresses Propriétaires	CP Prop	Ville Prop
1	M. et Mme GALLAIS	AE 0269	515	515m <sup>2</sup>	0	1 AV JULES FUNEL	06530	PEYMEINADE
2	COPROPRIETE JEANNE CAUVIN	AE 262	539	92m <sup>2</sup>	447	SAINTE MARC	06530	PEYMEINADE
3	M. Marian COSTI et Mme Lenuta LEONTE	AR 0188	170	170m <sup>2</sup>	0	10 CHE DU SOLEIL	06530	PEYMEINADE
5	M. Julien BOSELLI et Mme Catherine GIORDANO	AR 0173	1 124	42m <sup>2</sup>	1082	9 AV JULES FUNEL	06530	PEYMEINADE
		AR 0174	901	198m <sup>2</sup>	703			
		AR 0175	338	227m <sup>2</sup>	111			
	Total BOSELLI		2 363	467m <sup>2</sup>	1896			
6	Copropriété Le Saint Louis	AE 478	140	3m <sup>2</sup>	137m <sup>2</sup>			
	TOTAL parcelles privées		3 727m <sup>2</sup>	1 247m <sup>2</sup>	2 322m <sup>2</sup>			
7	Mairie de Peymeinade	AR 0290	Fonds servant d'une servitude d'accès bénéficiant à la parcelle AR 291 (BOUGE Emilie)			7 avenue Jules Funel	06530	PEYMEINADE
8	Mairie de Peymeinade	AR 181	Fonds servant d'une servitude d'accès bénéficiant à la parcelle AR 204 (Mr Laurent Guastavii Rollet)			33 Chemin Saint Marc ou 7 avenue Jules Funel	06530	PEYMEINADE

Dossier de DUP :

Le Dossier DUP et parcellaire ci-dessus ont été présentés lors d'un rendez-vous au service des expropriations de la Préfecture.  
Le Conseil Municipal a approuvé l'avenant n°1 à la concession d'aménagement par lequel la Commune confie à la Sagem le soin de mener la procédure d'expropriation à son nom et à son bénéfice.

9

La Sagem a déposé le dossier en Préfecture fin d'année 2022.

Procédure de déclassement anticipé des biens appartenant à la Commune :

Dans le cadre de la procédure de déclassement du Domaine Public relative au parking Lebon ainsi que sa voie d'accès, la Sagem a préparé un dossier d'enquête conformément au code de la voirie routière.

Elle s'est déroulée fin juin/début juillet 2022, et a donné lieu à un avis défavorable du commissaire enquêteur dans son rapport remis mi-août, car de nombreux opposants au projet de ZAC ont profité de cette enquête pour tenter d'annuler l'opération d'aménagement.

La Commune a décidé de ne pas passer outre l'avis du commissaire enquêteur, comme la loi l'y autorisait, et de procéder à une nouvelle enquête publique afin de répondre le plus précisément possibles aux préoccupations des habitants.

Il était notamment question d'étudier une augmentation de la capacité du parking provisoire prévu afin de s'approcher du nombre de places actuelles sur le parking Lebon (180 environ) pendant le chantier, ainsi que d'assurer une visibilité aux commerces et des solutions de flux piétons pour rejoindre l'avenue Boutigny depuis le Parking provisoire.

B/ ETUDES

1/ Concertation sur les espaces des Parcs et de la place :

Le dernier des trois ateliers de concertation s'est déroulé en janvier et a permis d'obtenir un certain consensus sur l'aménagement des 3 espaces verts/parcs du projet ainsi que sur l'aménagement de la place publique.

Un bilan de la concertation retraçant l'évolution de ces ateliers et des idées qui y ont émergé a été diffusé par la Commune et une exposition à ce sujet a été préparée par la Sagem.

Cette exposition s'est déroulée du 22 novembre au 22 décembre à l'Hôtel de Ville et a été précédée d'une réunion de lancement en mairie avec les participants des ateliers et les Elus.

## 2/ Etudes techniques de la ZAC :

Sur la base du bilan de la concertation sur les espaces publics, les études AVP ont repris et ont fait l'objet d'un comité de pilotage au mois de juin.

Le projet a ensuite été présenté en commission « QDM » et a obtenu le niveau argent en phase « conception ». Il est prévu que cette démarche soit poursuivie en phase « réalisation » (pendant travaux) et « usages » (après travaux) afin de confirmer le niveau de certification du quartier.

Les modifications apportées au projet (parc modifiés suite à concertation et démarche QDM) ont engendré une augmentation de l'estimation du coût des travaux remis par le maître d'œuvre.

Il a notamment été présenté à cette occasion le système de recyclage des eaux grises que la Sagem et la Commune souhaiteraient pouvoir mettre en place de manière innovante sur un îlot de logements de la ZAC pour l'arrosage des espaces verts public.

Cette démarche a été engagée auprès des instances de la DDTM.

La Sagem a lancé la phase PRO/DCE pour la réalisation des travaux préparatoires de la ZAC, (démolitions et VRD préparatoires) en vue notamment de la construction du parking provisoire pour procéder à la désaffectation du parking Lebon.

Par ailleurs, un marché de maîtrise d'œuvre pour le désamiantage préalable des bâtis à démolir a été confié.

## 3/ Dossier Loi sur l'eau

Sur la base du nouveau dossier AVP, un dossier « Loi sur l'eau » a été déposé et obtenu en septembre en vue du démarrage des travaux préparatoires sur les réseaux EP.



## C/ Travaux

La Sagem a lancé la consultation de trois lots pour la réalisation des travaux préparatoires de la ZAC : Lot désamiantage/Lot démolitions et lot VRD.

Le lot désamiantage a été attribué en juillet et les travaux de désamiantage se sont déroulés de septembre à novembre 2022.

Les offres remises pour les lot démolitions et VRD présentaient un surcout important par rapport à l'estimation du maître d'œuvre, vu des augmentations de prix liées au contexte économique. Aussi, plusieurs phases de négociations ont été menées. Le cout reste cependant plus élevé que le budget alloué.

Compte tenu du contexte suite à l'échec de l'enquête publique de déclassement du parking, la SAGEM et la Commune ont convenu d'engager dans un premier temps uniquement les démolitions et que les VRD soient déclenchés après nouvelle enquête publique et après purge des recours concernant le permis de construire de l'ilot ABF.

## D/ Cessions foncières

Compte tenu des recours introduits à l'encontre des permis de construire, la cession des terrains au promoteur a été reportée.

### Permis de construire :

Les quatre permis de construire (ilot ABF, C, Maisons 1 et Maisons 2) ont été délivrés courant 2022 (entre Mars et juillet).

Pour mémoire :

- L'ilot C comprend la réalisation de 50 logements dont 39 logements à prix maîtrisés.
- L'ilot ABF comprend :
  - Le parking public (117 places),
  - Des locaux pour la commune,
  - 58 logements libres,

- Une résidence intergénérationnelle avec 64 logements sociaux sénior et familiaux, ainsi que
  - Des commerces en rez-de-chaussée
- Les ilots « maisons individuelles » concernent la réalisation de 12 villas jumelées avec jardins privatifs.

Tous les permis de construire ont été concernés par des recours gracieux et contentieux.

Ces recours ont fait l'objet de nombreux échanges, réunions, mises au point avec les avocats respectifs de la Sagem, des Promoteurs et de la Commune, la Sagem intervenant dans les recours en qualité d'aménageur « intervenant volontaire ».

#### E/ Situation financière au 31/12/2022 :

Au 31/12/2022, le total des dépenses constatées s'élève à 676 952€ H.T.

Les dépenses constatées sur l'année 2022 correspondent essentiellement à des travaux et des frais de la ZAC.

Aucune recette n'est constatée sur l'année 2022.

L'avance sur participation de 125 000 € HT a été versée en octobre 2022.

Ces avances de participation, qui sont un apport de trésorerie à l'opération, seront indiquées en recette lors de la remise des équipements publics à la commune.

Il est précisé que c'est au moment de la remise de ces équipements que la TVA sera exigible.

Au 31/12/22, la trésorerie est de -110 998€ € H.T.

### Point sur l'équilibre financier :

Il apparaît que les coûts estimatifs supplémentaires engendrés par la concertation et la démarche QDM ainsi que les surcoûts constatés lors des appels d'offres travaux, ne permettent pas actuellement d'équilibrer le bilan prévisionnel de l'opération.

Au global, dépenses prévisionnelles globales de l'opération évoluent de près de 1,4M€ HT.

Et celles-ci viennent déséquilibrer le bilan à hauteur de 1,237M€ environ par rapport au dernier bilan.

Cette évolution est décomposée ainsi :

- Evolution globale du coût des travaux : +743K€ avec :
  - Evolution liée à la concertation sur les parcs : +400K€
  - Evolutions du coût des travaux préparatoires suite à appel d'offre liées à des circonstances économiques imprévisibles + aléas en cours de chantier (augmentation nombre places du parking provisoire, propriété Sourdot etc..) : +240K€
  - Evolution budget estimatif « autres travaux VRD » de la ZAC lié à la mise au point du nouvel AVP de juin 2022 : +100K€
- Evolution en conséquence du budget prévisionnel du poste « imprévisions-aléas » de chantier : +253K€
- Evolution du budget de Maitrise d'œuvre et études techniques (calculé sur la base du coût des travaux) : +80K€

Les autres évolutions (environ 300K€) concernent les frais divers et notamment les frais exposés dans le cadre des procédures juridiques pour la mise en œuvre du projet de ZAC, (Consultations juridiques, suivi des recours, dossier DUP, etc...).

De manière générale, les modifications de programme ont nécessité la reprise d'études, du temps de mise au point et de concertation. Ceci a décalé la réalisation de l'opération qui se trouve aujourd'hui dans un contexte économique plus défavorable. (Augmentation significative des coût travaux, notamment)

L'adaptation du dossier DUP suite au changement de programme ainsi que le transfert de bénéficiaire de la DUP ont occasionné un report du dépôt du dossier en Préfecture. Ceci a occasionné des frais d'avocat liés au permis de construire de l'ilot C.

Ce déficit n'étant pas prévu contractuellement, la Sagem a initié une démarche de recherches de financements auprès d'un organisme « Finances et Territoires », chargé de cibler les aides auxquelles l'opération pourrait prétendre et s'y inscrire.

Parallèlement, compte tenu de l'évolution du projet d'aménagement, des réunions ont été initiées auprès de la Communauté d'Agglomération et la Commune pour faire le point sur le dispositif « CRET » devenu « Nos territoires d'abord », afin de pouvoir prétendre à une aide plus importante de la Région.

Les dossiers de demande de subvention suivants ont été déposés :

- Auprès de l'État dans le cadre du « fond Vert »
- Auprès de l'État dans le cadre de la DSIL
- Auprès de la Région dans le cadre du dispositif « nos territoires d'abord » venant remplacer le CRET.

D'autres dossiers pourront éventuellement être déposées auprès de l'agence de l'eau et de la Région selon des discussions à engager avec les financeurs.

## 1-2 Prévisions 2023 :

### A- Acquisitions foncières

#### 1. Négociation foncières :

- En parallèle de la procédure engagée de DUP, la SAGEM poursuivra les négociations amiables d'acquisition des terrains concernés par la ZAC.
- Concernant l'accès à la propriété « FOLCO » : Un acte de dépôt au service de la publicité foncière sera réalisé préalablement à la constitution d'une servitude d'accès à son terrain.

#### 2. Acquisitions des terrains auprès de la Commune

- Une première acquisition des terrains de la Commune sera réalisée sur l'emprise du parking provisoire permettant le déclassement du parking Lebon,
  - Une seconde acquisition du solde des terrains sera réalisée après désaffectation du parking.
- Ces acquisitions constituent un apport en nature dans le bilan de l'opération.

### 3. Nouveau dossier d'enquête publique :

Dans le cadre de la préparation d'un nouveau dossier d'enquête publique pour le déclassement de certaines emprises du Domaine Public, la SAGEM travaillera en lien avec les promoteurs sur l'élaboration d'un plan d'installation de chantier afin de pouvoir répondre aux principales remarques émises lors de la 1ère enquête publique.

Ainsi, outre l'extension du parking provisoire d'une soixantaine de places demandées par la Commune, la création de places complémentaires sera également étudiée au plus près de l'artère commerciale de l'avenue de Boutigny.

### **B- Etudes :**

Compte tenu des modifications/adaptations apportées au projet, le dossier de réalisation devra être modifié.

Les études PRO devront être lancées en parallèle des études liées au programme de construction des promoteurs.

### **C/ Cessions foncières**

Recours permis de construire :

Les instructions devraient se clore lors du second trimestre 2023 et des audiences devraient donc être fixées avant l'été 2023.

La vente relative à l'ilot ABF aux Co-promoteurs est prévue fin 2023 sous réserve d'un permis purgé et de la désaffectation du parking notamment.

## **D/ Travaux**

Les travaux préparatoires se dérouleront : démolitions et VRD préparatoires en vue du démarrage des travaux de l'ilot ABF.

### **E/ Prévisions financières :**

En 2023, les dépenses prévisionnelles à constater s'élèvent à 991 269€ H.T. Elles correspondent essentiellement aux acquisitions de terrains de (Commune et négociation Boselli) ainsi que des travaux préparatoires de la ZAC (Désamiantage-démolition).

Une avance sur la participation de la commune aux équipements publics de la ZAC correspondant au versement annuel de 125 000 € HT est prévu et apparait en trésorerie de l'opération.

Des recettes sont prévues en 2023 avec la vente des ilots ABF, C et Maisons individuelles.

Comme indiqué ci-avant ainsi que dans le bilan prévisionnel joint au présent CRACL, des financements complémentaires à hauteur de 1,237M€ HT seront nécessaires afin de pouvoir équilibrer l'opération, (En attente de retour sur dossier de subventions, dépôt d'autres dossiers, participation complémentaire etc...).

En parallèle, il sera étudié des pistes d'économies à faire sur le projet afin de diminuer les dépenses.

Enfin, compte du décalage de l'opération suite à la modification de programme, il est proposé à la commune de prolonger la durée de la concession de 4 ans soit jusqu'au 25 juin 2030.

Pour ce faire, un avenant au contrat de concession permettrait de prolonger la durée du contrat et de résoudre le déséquilibre de l'opération.

9

**SAGEM**  
 Sté Anonyme Gardée en gérance  
 SA au capital de 19 952 676 €  
 RC TOULON 83 B 52  
 Siret 311 963 02 900 1 - AFE 6820A  
 132 rue Le corbusier / 83130 LA GARDE  
 Tél : 04 94 08 61 98 - Fax : 04 94 08 50 88

II- Bilan Prévisionnel et plan de trésorerie  
 CRACL au 31/12/2022 de La ZAC "ESPACE LEBON"

Intitulé	Réalisé									Bilan prévisionnel
	au 31/12/22	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Nouveau
<b>DEPENSES</b>	<b>676 952</b>	<b>591 269</b>	<b>2 806 149</b>	<b>551 835</b>	<b>2 669 459</b>	<b>1 508 628</b>	<b>959 004</b>	<b>291 182</b>	<b>212 446</b>	<b>10 759 920</b>
Acquisitions foncières	8 450	735 169	1 673 368	0	1 450 357	0	0	0	0	3 864 674
Acquisitions foncières Ville	0	529 585	1 470 415	0	0	0	0	0	0	2 000 000
Acquisitions foncières terrains privés	5 600	200 000	122 116	0	0	0	0	0	0	327 160
Frais d'acquisition	950	5 924	80 447	0	87 090	0	0	0	0	169 411
Dotation pour parking public	0	0	0	0	1 368 167	0	0	0	0	1 368 167
<b>ETUDES</b>	<b>144 061</b>	<b>1 225</b>	<b>28 990</b>	<b>11 500</b>	<b>7 000</b>	<b>7 000</b>	<b>7 000</b>	<b>7 000</b>	<b>5 582</b>	<b>220 268</b>
ETUDES GÉNÉRALES ZAC	144 061	1 225	28 990	11 500	7 000	7 000	7 000	7 000	5 582	220 268
Etude circ/stationnement	29 005	0	0	0	0	0	0	0	0	29 005
Etude de potentiel en énergies renouvelables	8 000	0	0	0	0	0	0	0	0	8 000
Diagnostic avant démolition	13 240	0	0	0	0	0	0	0	0	13 240
Etudes géotechniques	16 580	0	0	0	0	0	0	0	0	16 580
Dossier hydrauliques	32 000	0	0	0	0	0	0	0	0	32 000
Géométrie	13 695	0	5 000	1 500	2 000	2 000	1 000	1 000	3 000	31 195
Frais divers sur études générales	31 501	6 275	21 950	10 000	5 000	5 000	5 000	5 000	2 582	90 200
<b>DES ET HONORAIRES TECHNIQUES/TRAVAUX</b>	<b>215 717</b>	<b>15 708</b>	<b>78 964</b>	<b>25 500</b>	<b>38 670</b>	<b>51 352</b>	<b>37 856</b>	<b>10 118</b>	<b>3 600</b>	<b>477 644</b>
ETUDES MOD ET HONORAIRES TECHNIQUES SUR TRAVAUX	215 717	15 708	78 964	25 500	38 670	51 352	37 856	10 118	3 600	477 644
Architecture coordonnateur de ZAC	133 220	2 000	39 000	5 000	6 000	6 000	6 000	3 000	3 600	204 220
MGE VRD - SETEC	58 882	13 708	34 104	14 000	27 670	36 927	24 243	7 114	0	218 739
MGE Paysagiste	6 875	0	3 500	4 500	3 000	4 225	5 025	0	0	28 225
Honoraires divers	16 718	0	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	0	0	26 718
SPS et contrôle technique	1 250	3 300	8 000	4 361	5 423	7 571	4 251	1 395	0	36 023
SPS et autres	1 250	3 300	8 000	4 361	5 423	7 571	4 751	1 395	0	36 052
<b>FRAIS</b>	<b>17 225</b>	<b>23 414</b>	<b>209 630</b>	<b>41 404</b>	<b>189 009</b>	<b>30 254</b>	<b>57 000</b>	<b>22 544</b>	<b>203 884</b>	<b>1 134 140</b>
FRAIS DE SOCIÉTÉ	68 079	18 257	57 079	34 951	121 591	74 254	50 586	22 041	5 305	452 631
Mano-d'œuvre de gestion: 4,5% sur dépenses HT	22 246	8 757	47 029	24 904	111 591	64 254	40 586	12 044	280	331 708
Remunération forfaitaire	45 833	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	5 000	120 833
FRAIS DE COMMERCIALISATION	21 376	0	217 610	5 000	68 568	5 000	5 000	0	0	320 156
Frais de communication et de concertation	21 376	0	8 000	5 000	5 000	5 000	5 000	0	0	49 376
Remunération de commercialisation: 4,5% sur cessors HT	0	0	209 610	0	61 568	0	0	0	0	271 176
FRAIS FINANCIERS	0	0	0	0	0	0	0	0	166 928	166 928
Frais financiers sur CT	0	0	0	0	0	0	0	0	2 928	2 928
Frais financiers sur emprunts	0	0	0	0	0	0	0	0	164 000	164 000
FRAIS DIVERS, LIQUIDATION DE L'OPERATION	88 318	54 657	16 000	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	197 925
Frais divers	88 318	54 657	16 000	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	167 925
Dossier de clôture	0	0	0	0	0	0	0	0	30 000	30 000
<b>TRAVAUX DIVERS ET IMPRÉVUS</b>	<b>132 180</b>	<b>161 464</b>	<b>726 225</b>	<b>611 025</b>	<b>978 459</b>	<b>1 361 950</b>	<b>862 300</b>	<b>249 125</b>	<b>0</b>	<b>4 932 230</b>
TRAVAUX	125 141	159 522	716 225	491 025	968 459	1 361 950	848 450	249 125	0	4 515 466
Travaux VRD	0	137 304	682 117	467 657	922 342	893 022	808 048	237 262	0	4 147 749
Frais divers et Imprévis 3%	125 141	22 268	34 108	23 368	46 117	64 379	40 407	11 863	0	367 658
FRAIS DE RACCORDEMENT CONCESSIONNAIRES	7 039	1 852	10 000	20 000	10 000	10 000	10 000	0	0	62 781
Travaux concessionnaires	7 039	1 852	10 000	20 000	10 000	10 000	10 000	0	0	62 781
CONSTRUCTION EQUIPEMENTS PUBLICS	0	0	0	0	0	394 950	0	0	0	394 950
Travaux aménagement intérieur parking public	0	0	0	0	0	394 950	0	0	0	394 950
<b>RECETTES</b>	<b>0</b>	<b>529 585</b>	<b>6 370 415</b>	<b>250 000</b>	<b>2 266 912</b>	<b>328 750</b>	<b>348 250</b>	<b>450 000</b>	<b>157 500</b>	<b>18 709 920</b>
ETABLISSEMENTS	0	0	4 658 000	0	1 546 912	148 250	148 250	0	0	6 492 412
CESSIONS PROMOTEURS	0	0	4 658 000	0	1 368 167	0	0	0	0	6 026 167
CESSIONS à la ville 300m² de locaux de services publics	0	0	0	0	148 750	148 750	148 750	0	0	446 250
PARTICIPATIONS COMMUNE	0	529 585	1 470 415	0	750 000	0	0	250 000	0	3 000 000
PARTICIPATION VILLE	0	529 585	1 470 415	0	750 000	0	0	250 000	0	3 000 000
Participation Commune (apport en nature)	0	529 585	1 470 415	0	0	0	0	0	0	2 000 000
Participation aux équipements publics	0	0	0	0	750 000	0	0	250 000	0	1 000 000
Financement concessionnaire 800 000m² subventions	0	0	250 000	250 000	0	380 000	200 000	200 000	157 500	1 237 500
participation subvention	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Equipements	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-676 952</b>	<b>-61 684</b>	<b>3 572 275</b>	<b>-344 830</b>	<b>-402 551</b>	<b>-1 179 878</b>	<b>-610 254</b>	<b>158 818</b>	<b>-54 943</b>	<b>0</b>
<b>TRESORERIE CUMULEE</b>	<b>0</b>	<b>315 363</b>	<b>3 219 352</b>	<b>2 910 237</b>	<b>1 793 399</b>	<b>649 235</b>	<b>74 695</b>	<b>19 227</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
TVA sur dépense	118 096	47 481	173 228	111 985	480 844	286 875	181 694	53 828	2 016	1 458 575
TVA sur recette	0	0	931 600	0	453 383	29 750	29 750	50 000	0	1 494 463
TVA période	117 738	-47 481	758 372	-111 985	-27 461	-257 125	-151 934	-3 828	-2 016	35 959
TVA déclarée (CA3)	-358	-47 481	758 372	-111 985	-27 461	-257 125	-151 934	-3 828	-2 016	35 959
Dépenses TTC	795 048	1 038 750	2 979 308	706 815	3 150 312	1 795 502	1 140 668	345 009	214 463	12 168 445
Recettes TTC	0	529 585	7 310 015	250 000	2 720 300	358 500	378 500	500 000	157 500	12 214 403
<b>Clôture</b>	<b>680 692</b>	<b>938 527</b>	<b>-1 426 658</b>	<b>147 699</b>	<b>-686 825</b>	<b>292 839</b>	<b>187 648</b>	<b>-210 458</b>	<b>37 732</b>	<b>-38 605</b>
Avance sur participation	625 000	275 000	25 000	25 000	25 714	35 714	35 714	35 714	35 714	1 000 000
Avance sur travaux participations	0	70 000	-70 000	0	-70 000	0	0	-250 000	0	-1 000 000
Travaux participations	0	0	0	0	-70 000	0	0	0	0	0
Recrutement	788 189	3 000	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TRESORERIE PERIODE</b>	<b>-118 996</b>	<b>426 302</b>	<b>2 903 969</b>	<b>-309 116</b>	<b>-1 116 837</b>	<b>-1 144 164</b>	<b>-574 910</b>	<b>-55 468</b>	<b>-19 217</b>	<b>-1 497 320</b>
<b>TRESORERIE CUMUL</b>	<b>0</b>	<b>315 363</b>	<b>3 219 352</b>	<b>2 910 237</b>	<b>1 793 399</b>	<b>649 235</b>	<b>74 695</b>	<b>19 227</b>	<b>0</b>	<b>0</b>