



**AMENAGEMENT DE LA ZAC ESPACE LEBON  
COMMUNE DE PEYMEINADE**

**COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE  
ANNEE 2023**

# SOMMAIRE

## Préambule

## I – NOTE DE CONJONCTURE

### **1-1- Situation de l'opération en 2023**

- A/ Acquisitions foncières
- B/ Etudes
- C/ Travaux
- D/Cessions foncières
- E/ Situation financière au 31/12/2023

### **1-2- Prévisions 2024**

- 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.

Il est présenté en parallèle du présent CRAC un avenant de prorogation de la concession pour une durée de quatre ans soit jusqu'au 25 juin 2030.

## 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, modifié le 15 mars 2023.

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 et approuvé par délibération du conseil municipal du 15 mars 2023. A noter que l'aménageur réalisera tous les équipements publics autre que ceux qui sont à la charge des promoteurs (Parking public souterrain et locaux de services publics).

## **I-1 - Situation de l'opération en 2023**

### **A- FONCIER**

#### **1- Acquisitions foncières de terrains privés**

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 » :**

Suite à implantation par géomètre de la réduction de sa servitude d'accès, la propriétaire a demandé une modification. Par ailleurs, il est précisé que les clôtures de sa propriété se situent pour partie dans l'emprise de la ZAC ( au niveau de l'ilot de maisons individuelles). Une négociation avec la réduction de la servitude et le repositionnement de ses clôtures est à poursuivre.

##### **- Propriété AR 204 « Coubard » :**

Il s'agit de la constitution d'une servitude réseaux en tréfonds d'un terrain privé aux fins de viabiliser la ZAC. Ce terrain est concerné par l'emplacement réservé au PLU.

Suite au courrier de proposition de la SAGEM en lien avec les services de la régie des eaux et de la CAPG, la négociation s'est poursuivie avec le propriétaire afin de prévoir une signature d'acte de servitude tripartite ( Le Propriétaire du fond servant - la régie des eaux et la CAPG pour le fond dominant).

##### **- Propriété « Folco » :**

Les négociations avec ce propriétaire pour la création d'un nouvel accès à sa propriété en limite de ZAC ont abouti à un accord qui a fait l'objet d'un acte de dépôt chez notaire le 25 mars 2023.

Par ailleurs, ce propriétaire a indiqué à la Sagem son intention de vendre son terrain.

Ce dernier jouxtant l'entrée de la ZAC, la SAGEM a étudié son terrain et sollicité une estimation des domaines.

Cette dernière s'est avérée trop élevée eu égard aux possibilités de constructibilité du terrain  
La Sagem poursuit la réflexion et étude de ce terrain pour pouvoir proposer à la Commune un aménagement cohérent avec la réalisation de la ZAC.

- **Propriété « Boselli » :**

Une proposition d'acquisition leur a été faite avec une réduction de l'emprise à acquérir remplacée par l'aménagement de deux places de stationnement.

Les négociations menées parallèlement à l'introduction d'un recours par les propriétaires contre l'un des permis de construire « Ilot C », ont abouti à la signature d'un protocole transactionnel entre SAGEM et les conjoints Boselli en février 2023 au prix de 200 K€.

Une partie de ce prix (158K€) a été répercuté sur le prix de vente des terrains aux promoteurs.

Cette négociation a donné lieu à un désistement de la procédure de recours des conjoints Boselli.

- **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.

Une des maisons du projet lui a été présentée en vue d'un éventuel échange.

Par courrier de début 2023, M. Gallais a indiqué à la SAGEM ne pas vouloir donner suite à la proposition d'expertise de son bien et maintient sa proposition écrite de près d'un million d'euros. Il demeure fermement opposé à cette acquisition partielle de son terrain ainsi qu'à son expropriation.

Il est prévu de relancer un dialogue avec ce propriétaire à l'occasion de l'enquête publique de DUP.

**SOMMIER FONCIER :**

		Références cadastrales	Superficie fiscale (m <sup>2</sup> )	Emprise à acquérir	Adresses Propriétaires	CP Prop	Ville Prop	Surface m <sup>2</sup>	Acte signé le	Prix H.T
0	Consorts OLIVERO	AR 187	148	148				148m <sup>2</sup>	07/10/2021	5 000€
1	M. et Mme GALLAIS	AE 0269	515	515m <sup>2</sup>	1 AV JULES FUNEL	06530	PEYMEINADE			
2	COPROPRIETE JEANNE CAUVIN	AE 262	539	92m <sup>2</sup>	SAINT MARC	06530	PEYMEINADE			
3	M. Marian COSTI et Mme Lenuta LEONTE	AR 0188	170	170m <sup>2</sup>	10 CHE DU SOLEIL	06530	PEYMEINADE			
5	M. Julien BOSELLI et Mme Catherine GIORDANO	AR 0173	1 124	42m <sup>2</sup>	9 AV JULES FUNEL	06530	PEYMEINADE	421 m <sup>2</sup>	29/03/2023	200 000€
		AR 0174	901	198m <sup>2</sup>						
		AR 0175	338	227m <sup>2</sup>						
	Total BOSELLI	2 363	467m <sup>2</sup>							
6	Copropriété Le Saint Louis	AE 478	140	3m <sup>2</sup>						
	<b>TOTAL parcelles privées</b>		<b>3 727m<sup>2</sup></b>	<b>1 247m<sup>2</sup></b>						
7	SAGEM	AR 0290	Fonds servant d'une servitude d'accès bénéficiant à la parcelle AR 291 (BOUGE Emilie)		7 avenue Jules Funel	06530	PEYMEINADE			
8	SAGEM	AR 181	Fonds servant d'une servitude d'accès bénéficiant à la parcelle AR 204 (Mr Laurent Guastavi/ Rollet)		33 Chemin Saint Marc ou 7 avenue Jules Funel	06530	PEYMEINADE			

## **2- Dossier de DUP :**

Suite à son dépôt fin 2022, le Dossier préalable à la DUP et parcellaire a fait l'objet d'une instruction des services de Préfecture et de compléments de réponse apportés par la SAGEM.

Le dossier a fait l'objet d'un nouveau dépôt en février 2023 et la préfecture a lancé l'instruction inter-services en vue du lancement d'une enquête publique conjointe préalable à la DUP et à la cessibilité des parcelles.

Fin 2023, le Tribunal Administratif a désigné un commissaire enquêteur en vue de l'enquête publique. Compte tenu du contexte local et de l'enquête publique liée au déclassement du parking Lebon menée, la Commune a souhaité reporter de quelques mois l'enquête publique liée à la DUP du projet et une réunion de cadrage a eu lieu en Préfecture

## **3- Apport en nature des terrains de la ZAC :**

Une partie des terrains de la Commune a été acquise par la Sagem en juin 2023 pour un montant de 529 585€ en vue de la réalisation des travaux préparatoires.

Une seconde acquisition du solde des terrains doit être réalisée après désaffectation du parking.

Ces acquisitions constituent un apport en nature de 2 M€ dans le bilan de l'opération et ne donnent pas lieu à un flux financier.

## **4- Procédure de déclassement du Domaine Public du parking Lebon**

En 2023, la SAGEM a travaillé à l'élaboration d'un nouveau dossier d'enquête afin de répondre aux principales remarques émises lors de cette 1ère enquête publique.

Ainsi, outre l'extension du parking provisoire prévu d'une soixantaine de places demandées par la Commune pour une capacité totale de 149 places, quelques places complémentaires ont été intégrées au plus près de l'artère commerçante de l'avenue de Boutiny, et les flux chantier et publics ont été explicités.

Plusieurs échanges ont eu lieu avec le gérant du commerce « Rayon de Soleil » situé en entrée de ZAC qui a fait une demande d'indemnisation auprès de la Commune en prévision du chantier de la ZAC. Sa requête n'a pas été acceptée et des explications lui ont été fournies.

La nouvelle enquête publique de déclassement du parking Lebon a eu lieu du 24 avril au 09 mai 2023, à l'issue de laquelle le Commissaire enquêteur a émis un avis favorable au déclassement du parking Lebon.

Suivant cet avis, le conseil municipal a approuvé la désaffectation du parking et son déclassement.

## **B/ ETUDES**

### **1/ Dossier de réalisation de la ZAC**

Suite aux évolutions de programme demandées par la municipalité (Parc sud/ réduction du programme de constructions), le dossier de réalisation modifié a été approuvé par le conseil municipal le 15 mars 2023.

### **1/ Les permis de construire**

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

- L'ilot C comprend la réalisation de 50 logements.
- L'ilot ABF comprend :
  - Le parking public souterrain (117 places), qui sera complété de 49 places en surface
  - Des locaux pour la commune,
  - 122 logements dont 32 logements sociaux réservés à des séniors
  - Des locaux de commerces en rez-de-chaussée

- Les ilots « maisons individuelles » concernent la réalisation de 12 villas jumelées avec jardins privatifs

Chacun des permis de construire ont fait l'objet de recours contentieux (2022-2023).

Celui relatif au PC de l'ilot C a fait l'objet de deux recours, dont l'un diligenté par les conjoints Boselli qui se sont par la suite désistés. (Cf. paragraphe sur « foncier » ci-dessous)

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 ».

Une audience relative à tous les recours contre les permis, a eu lieu le 12 juin 2023 et a débouté tous les requérants.

La Sagem a perçu 3 000 euros au titre de ces jugements.

Aucun recours devant le Conseil d'État n'a été porté à la connaissance des parties. Les permis de construire ont donc été purgés de tous recours en fin 2023.

## **2/ Archéologie préventive :**

Un Arrêté Préfectoral prescrivant un diagnostic archéologique sur l'ensemble de la ZAC a été prescrit par la DRAC à l'été 2023, alors même que la ZAC n'est pas situé dans un périmètre soumis à diagnostic et qu'aucun avis n'avait été prescrit lors des permis de construire délivrés.

Des échanges ont lieu entre la Sagem et l'INRAP désigné par la DRAC pour effectuer le diagnostic, afin de convenir d'un phasage optimisé permettant de ne pas trop retarder les travaux VRD ainsi que les travaux promoteurs.

Une convention a été signée en ce sens entre la SAGEM et l'INRAP pour un démarrage des investigations de l'INRAP début 2024.

## **C/ Travaux**

La SAGEM a notifié le marché du lot relatif aux travaux de démolitions.

Les travaux de démolition ont pu commencer après récupération par la Commune de certains éléments des bâtis à démolir (fenêtres, volets, tuiles radiateurs etc..) qui a pu les proposer au public à l'occasion d'une journée sur site.

Le lot relatif au marché du lot « travaux de VRD » (parking provisoire et réseaux « Sud ») a été attribué. Les travaux ont démarré à l'automne 2023 après l'enquête publique de déclassement et réception de l'avis favorable du commissaire enquêteur ainsi que la purge des recours sur le permis de construire « ABF ».

## **D/ Cessions foncières**

Compte tenu des recours introduits à l'encontre des permis de construire, de l'enquête publique de déclassement nécessaire aux travaux préparatoires, la cession des terrains au promoteur a été reportée à 2024.

## **E/ Situation financière au 31/12/2023 :**

Au 31/12/2023, le total des dépenses constatées s'élève à 1 733 640€ H.T.

Les dépenses constatées sur l'année 2023 correspondent essentiellement à des travaux et des frais de la ZAC.

Une recette de 3 000€ correspondant aux indemnités des recours sur permis est constatée sur l'année 2023.

L'avance sur participation de 125 000 € HT a été versée par la Commune ainsi que l'indemnité d'immobilisation de 704 508€ due par les promoteurs dans le cadre de la vente des terrains.

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 31/12/23, la trésorerie est de 179 463 € H.T.

### **Point sur l'équilibre financier :**

Lors de l'élaboration du CRAC 2022, les évolutions du coût prévisionnel des travaux intégrant la réalisation du nouveau parc sud, les évolutions issues de la concertation ainsi que les évolutions de prix (d'ores et déjà constatées lors de la mise en concurrence pour les travaux préparatoires), venaient déséquilibrer le bilan à hauteur de près d'un million d'euros environ.

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.

Les dossiers de demande de subvention suivants ont été déposés :

- Par la SAGEM : dans le cadre du « fond Vert » (Etat)
- Par la Commune : dans le cadre de la DSIL (Etat) ainsi qu'auprès de la Région dans le cadre « nos territoires d'abord »

## **1-2 Prévisions 2024 :**

### **A- Acquisitions foncières**

#### **1. Négociation foncières :**

En vue de la préparation de l'enquête publique liée à la DUP, la SAGEM poursuivra les négociations amiables d'acquisition des terrains concernés par la ZAC telles que précitées.

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

Une seconde acquisition du solde des terrains, objet de l'apport en nature, sera réalisée après délibération du conseil municipal du déclassement du parking Lebon.

#### **3. Enquête publique DUP et parcellaire :**

L'enquête publique sera réalisée en vue de demander la DUP et la cessibilité des terrains privés nécessaires à la réalisation de la ZAC.

### **B- Etudes :**

Les études PROJET seront lancées en parallèle des études liées au programme de construction de l'ilot ABF (secteur Nord) pour sa viabilisation et son aménagement.

## **C/ Cessions foncières**

Il est envisagé en 2024 la cession des terrains de l'îlot ABF à la SCCV Peymeinade (UNITI) ainsi qu'un compromis de vente en vue de la cession des terrains de l'îlot C et maisons individuelles à la SCCV Lebon (FINAREAL).

Il est rappelé que ces deux promoteurs ont présenté une proposition globale lors de la consultation.

## **D/ Travaux**

Les travaux préparatoires se poursuivront avec notamment la livraison du parking provisoire en vue du démarrage des travaux de l'îlot ABF.

## **E/ Prévisions financières :**

En 2024, les dépenses prévisionnelles à constater s'élèvent à 3 821 800€ H.T. Elles correspondent essentiellement aux acquisitions de terrains auprès de la Commune, à la dation relative au parking public et locaux de services publics dans le cadre de la vente aux promoteurs ainsi qu'aux travaux préparatoires (démolition/parking provisoire/VRD).

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

Des recettes de 3 112 710€ H.T sont prévues en 2024 avec la vente des terrains constitutifs de l'îlot ABF.

Dans le cadre de sa recherche de financements, la SAGEM a obtenu des financements complémentaires dans le cadre de la subvention « Fonds Verts » pour un montant de 987 503€, permettant ainsi d'équilibrer le bilan de l'opération sans augmenter la participation Communale.

Il est par ailleurs précisé que compte tenu de l'étalement des versements du Fond vert, de la cession à terme demandée par la Commune pour la cession des locaux de services publics ainsi que du report de la commercialisation des terrains (îlots « C » et « Maisons »), un déficit ponctuel de trésorerie apparaît à fin 2026 d'environ 481 000€.

La SAGEM va étudier la conclusion d'un prêt transitoire et/ou une négociation pour une cession anticipée partielle des terrains à la SCCV LEBON.

Enfin, compte-tenu du décalage de l'opération suite à la modification de programme et des recours contentieux sur les permis de construire, 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 sera soumis au conseil municipal.  
Cet avenant permettra également d'actualiser le programme global des constructions au regard du dossier de réalisation modifié ainsi que de préciser l'affectation de la participation de la Commune aux équipements publics de la ZAC.

\*\*\*\*\*