

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE 2015

ZAC DES VIGNEAUX CUGES LES PINS

SOMMAIRE

1. PRESENTATION ADMINISTRATIVE	3
2. PRESENTATION DE L'OPERATION	4
3. ACTIVITE 2015	4
4. ACTIVITE 2016	5
5. BILAN FINANCIER RECAPITULATIF	6
5.1. Les dépenses.....	6
5.1.1. Etudes générales.....	6
5.1.2. Foncier.....	6
5.1.3. Travaux et Honoraires.....	6
5.1.4. Frais Annexes : frais divers et rémunérations	6
5.1.5. Frais financiers	7
5.2. Les recettes.....	7
5.2.1. Cession de Charges Foncières.....	7
5.2.2. Subvention et participation	7
6. ACQUISITION FONCIERE.....	9
7. PLAN DE TRESORERIE 2016.....	10

1. PRESENTATION ADMINISTRATIVE

Convention initiale

Type de l'opération	Concession d'Aménagement
Concédant	Métropole Aix Marseille Provence
Concessionnaire	SEM Façoneo

	principe	Montant
Participation de la collectivité	Solde débiteur de l'opération	0,00€
Avance de trésorerie	autorisée	300 000€

Délibération d'approbation de la convention	3 juin 2009
Date de signature	22 Septembre 2009
Date de réception en Préfecture	15 Décembre 2009
Notification	19 Octobre 2009
Durée	8 ans
Echéance	31 Décembre 2017
Avenant 1	7 juillet 2011
Avenant 2	27 Février 2013
Avenant 3	17 Décembre 2013
Avenant 4	12 Mai 2015-modification dossier création et réalisation

Rémunération Aménageur	Nature	Conditions d'imputation
Frais d'approche et d'étude	forfaitaire	33000€
Action Foncière	Partie variable	3,5% cout de l'acquisition
Commercialisation	Proportionnelle	2,5% du montant du prix de cession
Gestion	Partie variable Partie fixe	2.25% du montant des dépenses et recettes hors études et acquisitions 10000€ HT par trimestre
Liquidation	Proportionnelle	0,25% demi-somme dépenses et recettes ;

2. PRESENTATION DE L'OPERATION

Cette opération d'aménagement a une programmation tournée vers le logement dans la plus grande diversité (location, accession, résidence services...), le commerce et les services de proximité.

Elle s'étend sur un ensemble de plusieurs parcelles de terrain d'une superficie d'environ 6 ha sur la Commune de Cuges-les-Pins à l'entrée ouest du village dans le cadre d'une extension urbaine en continuité du pôle villageois.

3. ACTIVITE 2015

- **Foncier**

Au vu des négociations infructueuses avec certains propriétaires de la ZAC, Façonéo avait monté le dossier de DUP avec les services de l'Etat. Celle-ci n'a pas été engagée car la SEM a pu acheter à l'amiable tout le foncier nécessaire soit 41945 m2 et renoncer à quelques parcelles pour lesquelles l'intérêt public ne justifiait pas une telle procédure.

La ZAC comprend aussi des terrains de sport qui resteront propriété de la commune.

A la suite du diagnostic d'archéologie préventive réalisé par l'INRAP en Décembre 2011, des fouilles ont été réalisées sur le site entre le mois de mars et août 2013. Elles ont mis à jour une sépulture de l'épipaléolithique et des silex. Les terrains ont été libérés de toute contrainte archéologique le 25 Septembre 2013.

- **Etudes et Programmation**

Le programme initial a été modifié pour tenir compte de la carence en logements sociaux de la commune et du refus de l'ARS de créer un nouvel établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD).

La concertation préalable à la modification des dossiers de création et de réalisation de la ZAC des Vigneaux a eu lieu du 5 Janvier au 5 Février 2015. Les modifications des dossiers de création et de réalisation ont donc été soumises à délibération du Conseil communautaire du mois de mars 2015 et le cahier des charges de cessions des terrains a été approuvé en Novembre 2015.

Le programme figurant dans le cahier des charges est le suivant :

- 15360 m² de SDP de logements collectifs dont 40% de logements sociaux
- une résidence service de 4800 m² de SDP
- un hôtel de 1850 m² de SDP
- des lots individuels pour une surface de 1 210 m² de SDP

Ce qui représente une évolution globale de la surface de plancher de 5% par rapport au dossier de réalisation concentrée sur la résidence service et sur les programmes d'accession.

Par contre le PLU a été annulé par le tribunal administratif en Septembre 2015 ce qui a encore retardé le déroulement de l'opération.

- **Travaux**

L'appel d'offre a été lancé en Avril 2015 et les travaux ont démarré en Juillet 2015 ; ils concernent le bassin de rétention, les réseaux et la voirie. Le marché a une durée de quatre ans.

4. ACTIVITE 2016

Les premiers permis de construire ne pourront pas être déposés avant Mars 2016.

Les travaux de viabilisation vont se poursuivre.

L'état de la commercialisation est au stade suivant

- Promesse Marignan lot C2 soit 1980 m² de SDP pour 883 000€ / Mars 2018
- Promesse Marignan lot D soit 3677 m² de SDP pour 1 401 000€ / Mars 2017
- Promesse BNP Immobilier pour la résidence service soit 4800 m² de SDP pour 1 248 000€ / 2017
- Projet de Promesse LEXA CERVETTI pour l'hôtel soit 1850 m² de SDP / 2017

5. BILAN FINANCIER RECAPITULATIF

Au 31/12/2015, le bilan financier prévisionnel de l'opération se décompose de la manière suivante :

5.1. Les dépenses

L'état des dépenses réalisées au 31/12/2015 s'élève à un montant total de 3 006 000 € dont le détail est résumé ci-dessous :

5.1.1. Etudes générales

Le montant des dépenses sur le poste Etudes générales s'élève au 31/12/2015 à 240 000€ pour un montant total global de 289 000€ incluant le complément de l'étude d'impact et le volet faune/flore.

5.1.2. Foncier

Trois parcelles ont été acquises en 2015 pour un montant de 386 000 €.

Les dépenses de maîtrise foncière s'élèvent au 31/12/2015 à 1 048 000€ (acquisitions et frais) soit la totalité des emprises à acquérir. La prévision budgétaire a donc été ramenée à 1 159 000€ (avec remise en état des sols)

5.1.3. Travaux et Honoraires

Au 31/12/2015 le montant des travaux et honoraires réalisé s'élève à 1 345 000€. Le montant prévisionnel se monte à 5 680 000€. Ce montant prend en compte les travaux hors ZAC, mais nécessaires à l'opération, la réalisation des fouilles archéologiques et l'estimation des travaux de la deuxième tranche.

5.1.4. Frais Annexes : frais divers et rémunérations

Les frais divers de gestion s'élèvent au 31/12/2015 à 37 000€ dont 25 000€ de redevance archéologie pour un montant total global de 179 000€ .

Le montant de la rémunération de l'aménageur s'élève au 31/12/2015 à 256 000€ conformément aux dispositions de l'article 21 de la Concession. Les mêmes dispositions s'appliqueront au cours de l'exercice 2016 et suivant.

5.1.5. Frais financiers

Le montant des frais financiers correspondant essentiellement au frais de portage des études, acquisitions foncières, travaux, honoraires et frais divers, s'élève au 31/12/2015 à 79 000€ pour un montant total global de 371 000€. L'opération est financée par une avance du concédant, un emprunt de la Caisse d'Epargne pour 2 000 000€ et un emprunt Caisse des Dépôts 1 060 000€.

5.2. Les recettes

Les recettes prévisionnelles au 31/12/2015 s'élèvent à un montant total de 9.059.000€ décomposé ci-dessous :

5.2.1. Cession de Charges Foncières

La prévision de recettes est établie avec prudence en tenant compte des aléas que peut rencontrer la commercialisation de l'accession et le montage des plans de financement des organismes de logement social.

Le programme est composé de :

- lots à bâtir pour un montant de 1 512 000 € TTC,
- logements locatifs sociaux pour un montant de 1 006 000 € TTC ,
- logements en accession pour un montant de 4 128 000 € TTC,
- résidence services pour un montant de 1 497 000€ TTC
- locaux commerciaux et professionnels pour un montant de 360 000 € TTC
- hotel pour 444 000€ TTC

5.2.2. Subvention et participation

Le bilan prévisionnel prévoit la subvention archéologie notifiée.

Les fouilles, la modification des dossiers de création, de réalisation et enfin l'annulation du PLU ont entraîné des décalages très importants.

La Sem Façoneo va donc demander une prolongation de la concession de quatre ans soit jusqu'en Décembre 2021 et solliciter une prorogation des prêts de trois ans puisque les recettes sont nettement reportées.

BILAN PREVISIONNEL

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 1020-ZAC DES VIGNAUX - CUGES-2-Aménagement

Désignation lignes budgétaires	HT	HT	TVA	TTC	A fin 2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
En Kilo Euros	Budget préc.	Budget actualisé									
A10-Cessions Charges Foncières	7 616	7 616	1 332	8 948		420	5 646	1 894	988		
A50-Produits Financiers			0	0	2	0	0	0	0	0	0
A : 1020/150-Réseau de Chaleur											
A : 1020/160-Archéologie Fnap	116	110	0	110	89	21					
Ar30-Subventions	116	110	0	110	89	21					
Sous-total recettes	7 732	7 726	1 332	9 059	91	441	5 645	1 894	988	0	0
A10-Etudes	-252	-252	-37	-289	-240	-32	-18	0	0	0	0
A20-Acquisition	-1 207	-1 141	-18	-1 159	-1 048	-16	-17	-77			
A30-Participation	-75	-75	-15	-90					-90		
A40-Aménagement des Sols	-4 440	-4 440	-886	-5 326	-1 145	-991	-2 161	-161	-868		0
A50-Honoraires	-295	-295	-59	-354	-200	-73	-64	-16			
A55-Revision	-62	-62	-12	-74					-74		
A60-Frais Annexes	-941	-941	-23	-965	-293	-259	-225	-92	-44	-44	-7
A70-Frais Financiers	-371	-371	0	-371	-79	-161	-112	-19			0
A80-Tresorerie Depenses											
Sous-total dépenses	-7 642	-7 576	-1 051	-8 627	-3 006	-1 532	-2 598	-364	-1 076	-44	-7
Sous-total trésorerie transitoire	0	0	0	-340	3 515	51	-3 219	-159	-459	-34	-34
Trésorerie brute					600	-439	-611	759	212	133	92

6. ACQUISITION FONCIERE

	Objet	Parcelle	Surface	Acquisition	Montant
EBE	Acquisition Parcelle Ay41 Famille Ebe	AY41	3923	29/06/2012	78 240,00
FAHLI	Achat Parcelle	AY49	2945	10/12/2013	89 880,00
BELEZA	Achat Parcelle Section Ay n°48-Les Vigneaux	AY48	3930	27/03/2014	78 600,00
GILBERT BONIFAY	Achat Parcelles Section Ay n°43, n°77-Les Vigneaux	AY43-AY177	2532	27/03/2014	50 660,00
RENEE BONIFAY	Achat Parcelles Ay n°45, n°178-Les Vigneaux	AY45-AY178	2533	27/03/2014	50 660,00
ROATTA	Achat Parcelle Section Ay n°197	AY197	3258	02/07/2014	65 160,00
VAILLANT	Achat Parcelle Section Ay n°195	AY195	3409	02/07/2014	109 620,00
ISSOREL	Achat Parcelle Ay n°42-Les Vigneaux	AY42	3743	04/07/2014	74 860,00
MARTIN	Achat Consorts Martin/Ielo-Parcelle Ay51	AY51	2213	13/02/2015	44 000,00
REYNAUD	Acquisition Parcelle Reynaud Daubon (Costa)	AY40	7221	23/10/2015	216 630,00
ESPANET	Acquisition Parcelle Section Ay 201 Lieudit n°39	AY201	6238	17/11/2015	125 620,00
TOTAL			41945		983 930,00 €

7. PLAN DE TRESORERIE 2016

Désignation lignes budgétaires	HT	HT	TVA	TTC	A fin 2015	T1- 2016	T2- 2016	T3- 2016	T4- 2016	2016
En Kilo Euros	Budget préc.	Budget actualisé								
A10-Cessions Charges Foncières	7 616	7 616	1 332	8 948	0	0	0	0	420	420
A50-Produits Financiers	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0
A : 1020/150-Réseau de Chaleur	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A : 1020/160-Archéologie Fnap	116	110	0	110	89	0	21	0	0	21
Ar30-Subventions	116	110	0	110	89	0	21	0	0	21
Sous-total recettes	7 732	7 726	1 332	9 059	91	0	21	0	420	441
A10-Etudes	-252	-252	-37	-289	-240	-5	-7	-10	-10	-32
A20-Acquisition	-1 207	-1 141	-18	-1 159	-1 048	0	-16	0	0	-16
A30-Participation	-75	-75	-15	-90	0	0	0	0	0	0
A40-Aménagement des Sols	-4 440	-4 440	-886	-5 326	-1 145	-474	-298	-218	0	-991
A50-Honoraires	-295	-295	-59	-354	-200	-19	-19	-17	-17	-73
A55-Revision	-62	-62	-12	-74	0	0	0	0	0	0
A60-Frais Annexes	-941	-941	-23	-965	-293	0	-156	-52	-52	-259
A70-Frais Financiers	-371	-371	0	-371	-79	0	-102	-29	-29	-161
A80-Tresorerie Depenses	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sous-total dépenses	-7 642	-7 576	-1 051	-8 627	-3 006	-498	-598	-327	-109	-1 532
Sous-total trésorerie transitoire	0	0	0	-340	3 515	74	-6	-9	-9	51
Trésorerie brute				0	600	177	-406	-742	-439	-439