

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DU TERRITOIRE DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ETOILE

Séance du 16 octobre 2017

Le 16 octobre 2017 à 18h00, le Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, régulièrement convoqué s'est réuni en nombre prescrit par la loi sous la présidence de Madame Sylvia BARTHELEMY, Présidente, Monsieur Giovanni SCHIPANI a été désigné secrétaire de séance.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Pascal AGOSTINI ; Philippe AMY ; Patrick ARNOUX ; Sylvia BARTHELEMY ; Alain BOUTBOUL ; Maurice CAPEL ; Laurent COLOMBANI ; Pierre COULOMB ; Bernard DESTROST ; Antoine DI CIACCIO ; Sylvie FANEGO ; Daniel FONTAINE ; Bruno FOTI ; Danièle GARCIA ; Gérard GAZAY ; Sylvia DERAIGIMBERT ; Julie GABRIEL ; Danièle GIRAUD ; Denis GRANDJEAN ; Alain GREGOIRE ; Stéphanie HARKANE ; Muriel HENRY ; André JULLIEN ; Michel LAN ; Jean-Marie LEONARDIS ; Jeannine LEVASSEUR ; Hélène LUNETTA ; Rémi MARCENGO ; Jocelyne MARCON ; David MASCARELLI ; Joëlle MELIN ; Yves MESNARD ; Robert MIECHAMP ; Pierre MINGAUD ; Véronique MIQUELLY ; Geneviève MORFIN ; Léo MOURNAUD ; Christiane PETETIN ; Serge PEROTTINO ; Christine PRETOT ; Raymond ROCCHIA ; Alain ROUSSET ; Vincent RUSCONI ; Giovanni SCHIPANI ; Hélène TRIC ; Madeleine VAICBOURDT.

Etaient représentés Mesdames et Messieurs :

Patrick PIN représenté par Sylvie FANEGO
Patricia PELLEN représentée par Léo MOURNAUD
Patrick BIAVA représenté par Alain BOUTBOUL
Marie-Hélène ARFI-BONGIOVANNI représentée par Giovanni SCHIPANI
Monique RAVEL représentée par Maurice CAPEL
Mohammed SALEM représenté par Jeannine LEVASSEUR
Danielle MENET représentée par Alain ROUSSET
France LEROY représentée par Bernard DESTROST
Magali GIOVANNANGELI représentée par Daniel FONTAINE
Dominique HONETZY représentée par Muriel HENRY
Christophe SZABO DE EDELENYI représenté par Véronique MIQUELLY
Sophie ARTARIA-AMARANTINIS représentée par Vincent RUSCONI

CT4/161017/10

Sur le rapport de Jeannine LEVASSEUR

Approbation du compte rendu annuel à la collectivité 2016 de la Zone d'Aménagement Concerté des Vigneaux à Cuges les Pins – SEM Façonéo

Conformément à l'article 17 de la concession d'aménagement confiée par l'ex Communauté d'agglomération à la SEM Façonéo pour la réalisation de la ZAC des Vigneaux à Cuges-les-Pins, et afin de permettre à la collectivité d'exercer son droit de contrôle, la SEM Façonéo a transmis à la collectivité le compte rendu d'activité 2016, annexé à la présente délibération.

Ce compte rendu fait état de l'avancement physique de l'opération à ce jour en reprenant les principaux éléments qui ont impactés la mise en œuvre de l'opération d'aménagement et fait le point sur la situation financière de l'opération au regard de son avancement.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-10-
DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

De ce compte-rendu, il ressort pour l'année 2016 les principaux éléments suivants :

- Les travaux d'aménagement sont terminés dans leur première phase, la finalisation des espaces publics et des VRD interviendront une fois que les constructions commenceront,
- Des promesses de ventes ont été conclues avec des opérateurs sur 5 des 9 lots de la ZAC ;
 - BPD MARIGNAN pour les lots D et C2 en février 2016, correspond à du logement en accession,
 - BNP PARIBAS pour la résidence intergénérationnelle sur le lot G en avril 2016,
 - AGIR PROMOTION pour le lot C1 en mai 2016,
 - LEXA CONSEIL/CERVETTI pour l'hôtel sur le lot F en juin 2016.
- Des permis de construire ont été déposés :
 - Lot D : BPD MARIGNAN a obtenu un PC délivré en décembre 2016 pour une opération de 3639.50 m² de SDP qui se répartit en 50 logements en accession et 383 m² de locaux commerciaux,
 - Lot G : BNP PARIBAS a obtenu un PC délivré en décembre pour une résidence intergénérationnelle de 4797m² de SDP abritant 81 logements et des locaux destinés à des services. BNP PARIBAS réalisera l'opération en VEFA pour UNICIL.
 - Lot C1 : AGIR PROMOTION a déposé son PC en octobre 2016 une opération de 2400 m² de SDP abritant 41 logements. Cet opérateur a obtenu son permis début 2017,
 - Sur le lot E, la SEM FAÇONÉO va réaliser une opération immobilière en VEFA pour la construction de 47 logements collectifs sociaux avec parkings en sous-sol et commerces en pied d'immeuble. La demande de permis de construire a été déposée le 25 mai 2017.
- Le bilan financier est principalement impacté dans son exécution par le décalage de la perception des recettes, du notamment à la réalisation de fouilles archéologiques et à des recours. A ce stade, l'impact financier n'entraîne pas pour autant un déficit de l'opération.

Au vu de ce qui précède, Madame la Présidente propose au Conseil de Territoire de donner un avis favorable à la délibération ci-après :

Le Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- L'article L.300-5 du Code de l'urbanisme ;
- Le traité de concession d'aménagement de la ZAC des Vigneaux signé le 22 septembre 2009 ;
- Le CRAC 2016 transmis par la SEM Façonéo ;
- La saisine du Conseil de la Métropole en date du 3 octobre 2017.

Considérant

- Considérant que le CRAC remis par la SEM Façonéo fait état d'une gestion cohérente de l'opération d'aménagement qui leur a été confiée.

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20171016-CT4-161017-10-DE Date de télétransmission : 26/10/2017 Date de réception préfecture : 26/10/2017
--

Où le rapport ci-dessus,

Après en avoir délibéré,

DECIDE

Article unique :

D'approuver le compte rendu d'activité 2016 présenté par la SEM Façonéo relative à l'opération d'aménagement de la ZAC des Vigneaux à Cuges-les-Pins.

AVIS FAVORABLE

1 abstention : Joëlle MELIN

Certifié Conforme
La Présidente du Conseil de Territoire

Sylvia BARTHELEMY





Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-10-
DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT « ZAC DES VIGNEAUX » - CUGES LES PINS COMpte RENDU ANNUEL AUX COLLECTIVITÉS Au 31.12.2016



Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-10-
DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

SOMMAIRE

1 – DONNÉES ADMINISTRATIVES DE L'OPÉRATION	4
2 – PROGRAMME DE L'OPÉRATION	5
3 – NOTE DE CONJONCTURE	9
3.1 Maîtrise foncière des terrains	9
3.2 La procédure de ZAC	9
3.3 Les procédures connexes	11
3.4 Les travaux d'aménagement	12
3.5 La commercialisation des lots et les projets de construction	14
3.6 Les projets de construction	15

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-10-
DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

4 - BILAN FINANCIER	16
4.1 Les dépenses	17
4.2 Les recettes	21
5- PLAN DE TRESORERIE 2017	23
6- REPORTAGE PHOTOS	24

Accusé de réception en préfecture
 013-200054807-20171016-CT4-161017-10-
 DE
 Date de télétransmission : 26/10/2017
 Date de réception préfecture : 26/10/2017

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-10-
DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

1 – DONNÉES ADMINISTRATIVES DE L'OPÉRATION

CONVENTION

Type de l'opération	Concession d'Aménagement
Concédant	Communauté du Pays d'Aubagne et de l'Etoile
Concessionnaire	SEM Façoneo

PRINCIPE DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

	PRINCIPE	MONTANT
Participation de la collectivité	solde débiteur de l'opération	0,00€
Avance de trésorerie	autorisée	300 000€

REMUNERATION DE L'AMENAGEUR

	NATURE	CONDITIONS D'IMPUTATION
Frais d'approche et d'étude	forfaitaire	33000€
Action Foncière	Partie variable	3,5% coût de l'acquisition
Commercialisation	Proportionnelle	2,5% du montant du prix de cession
Gestion	Partie variable	2.25% du montant des dépenses et recettes hors études et acquisitions
	Partie fixe	10000€ HT par trimestre
Liquidation	Proportionnelle	0,25% demi-somme dépenses et recettes

Délégation d'approbation de la convention	3 juin 2009
Signature du traité de concession	22 Septembre 2009
Réception en Préfecture	15 Décembre 2009
Notification	19 Octobre 2009
Durée	8 ans
Préférence	31 Décembre 2017
Signature de l'avenant n°1	7 juillet 2011
Signature de l'avenant n°2	27 Février 2013
Signature de l'avenant n°3	17 Décembre 2013
Signature de l'avenant n°4	12 Mai 2015-

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-10-DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-10-
DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

2 – PROGRAMME DE L'OPÉRATION

Le projet d'aménagement de la ZAC des Vigneaux est une extension du village de Cuges, localisée en entrée de ville Ouest, qui s'inscrit dans la continuité immédiate du centre village sur une emprise de près de 5 ha avec une programmation mixte en termes d'usages et de fonctions : logements, commerces, services de proximité. L'offre de logements présente une grande diversité : locatif social, accession, résidence services...

Le projet de la ZAC des Vigneaux répond aux principaux objectifs poursuivis par le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile et par la Commune de Cuges-les-Pins :

- étendre l'urbanisation en s'inscrivant en continuité urbaine avec le village et promouvoir ainsi une gestion économe de l'espace,
- développer une organisation spatiale qui vise à assurer le lien urbain avec le village,
- proposer un programme global de construction répondant aux besoins de la population,
- offrir une mixité fonctionnelle,
- développer une structure de services destinée en partie aux personnes âgées.

Ce projet urbain répond aux orientations générales de la DTA (décret n°2007-779 du 10 mai 2007) notamment en termes de mise en œuvre d'une politique foncière, de développement d'une politique de l'habitat favorisant un meilleur équilibre social et spatial, et, un objectif de préservation des milieux naturels en évitant le mitage.

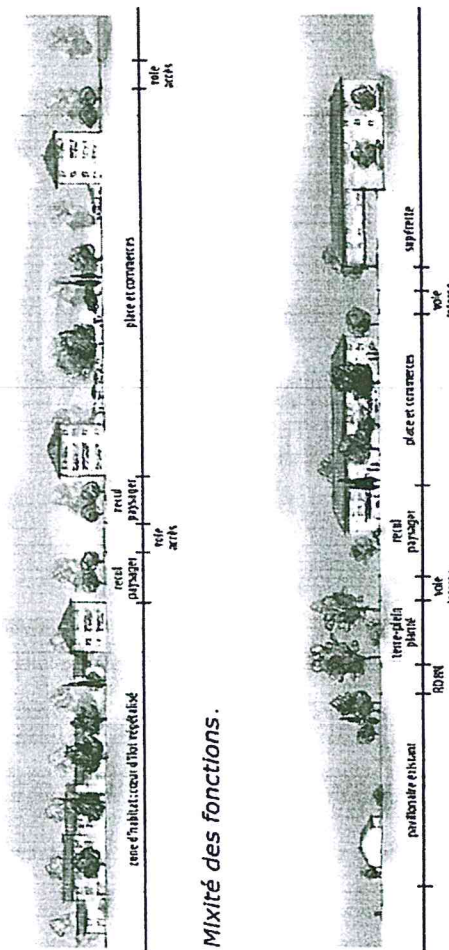
Ce projet est en cohérence avec les objectifs de cohésion sociale et territoriale et de renforcement du réseau de villes et villages inscrits dans le projet de territoire et le contrat de territoire.

Ce projet répond aux objectifs du PLH et aux objectifs du contrat de mixité sociale signé entre la Ville et l'Etat, la commune de Cuges étant carencée, qui sont de développer une offre répondant aux besoins des ménages en produisant davantage de logements sociaux et en favorisant l'accession à la propriété maîtrisée tout cela dans une dynamique de développement durable assurant qualité, mixité, accessibilité.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-10-
DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

La SEM FAÇONÉO est devenue concessionnaire de la ZAC au travers d'une concession d'aménagement signée le 3 Juin 2009. Les études pré-opérationnelles ont permis l'établissement du dossier de réalisation de la ZAC, conformément aux dispositions de l'article R311-7 du code de l'urbanisme, approuvé par délibération 2015/15 en date du 2 mars 2015, qui comporte :

- Le Programme des Constructions qui prévoit :
 - 13 717 m² dédiés à du logement (soit environ 180 logements) de SDP dont 40% de logements sociaux,
 - une résidence-services de 4 500 m² de SDP,
 - des activités et services en pieds d'immeubles pour une surface de 1 500 m²,
 - 2400m² dédiés à un équipement de tourisme.



Relation entre le parvis et la RD8N

Compte rendu d'activité à la Collectivité Concedante – ZAC des VIGNEAUX – CUGES LES PINS

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-10-
DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

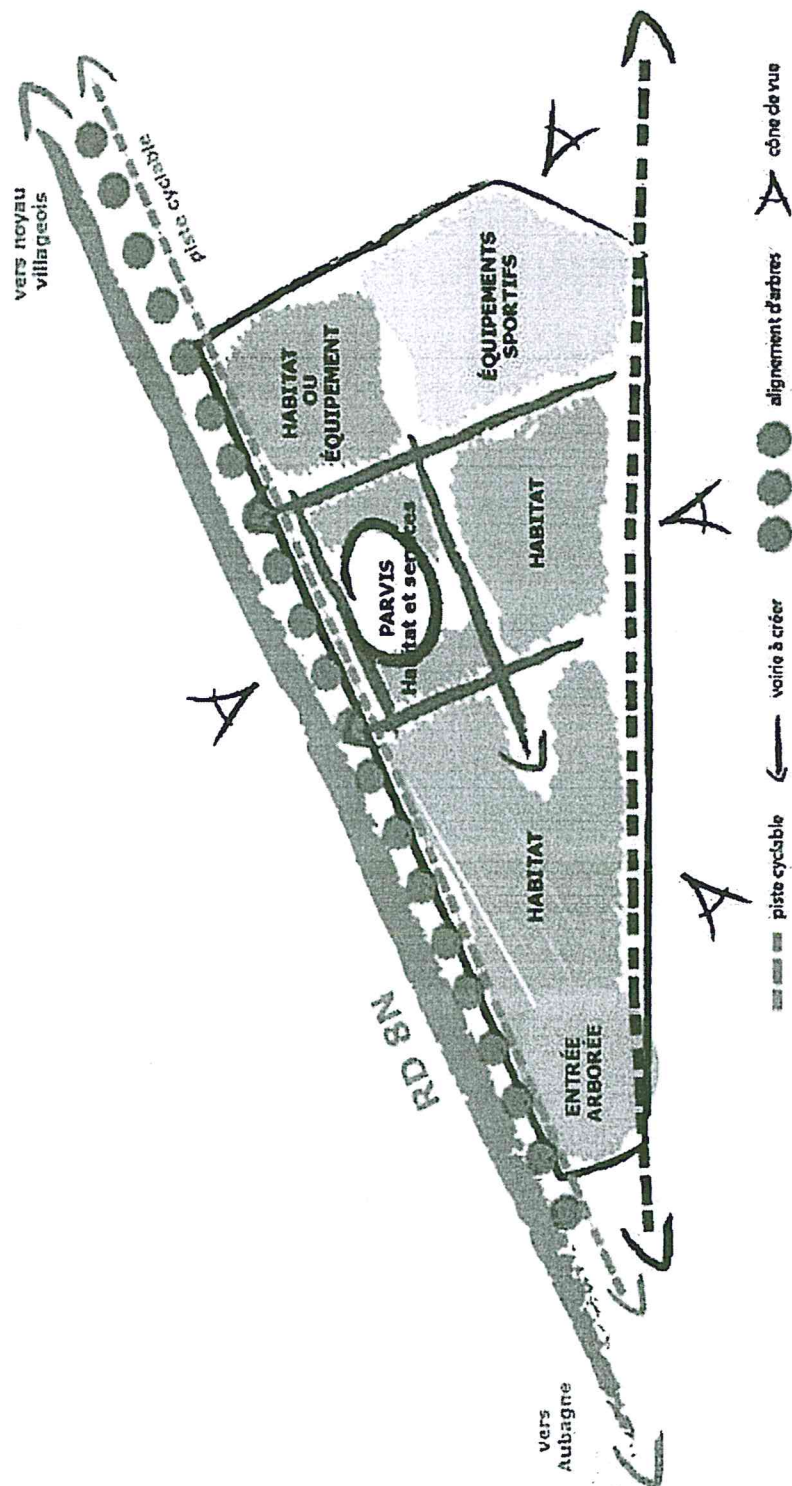
■ Le Programme des Equipements Publics de la ZAC prévoit :

- l'aménagement d'une voie centrale traversant le projet d'Ouest en Est assurant dès l'entrée du site l'accès aux habitations. Cette voie s'inscrit alors dans une logique de fonctionnement interne à l'échelle du quartier desservant à la fois les lots individuels, l'habitat collectif et le cœur du quartier plus dense à l'Est ainsi que les équipements divers. Il s'agit d'un axe structurant sur lequel s'organise la composition urbaine. Une qualité paysagère et douce confirme ce rôle d'axe de composition avec un alignement d'arbres, du stationnement longitudinal et des cheminements doux.
- l'aménagement d'une voie douce au Sud de la RDN8 en partie Ouest de la ZAC et une zone de rencontre où circulation viaire à vitesse très basse et modes doux se côtoieront au Sud de la RD 8N au niveau du parvis afin de faciliter l'accès aux services et activités, et au parking public associé. Ces voies permettront l'accès à la fois viaire et doux au site et notamment en son cœur : le parvis. Véritable élément de centralité au cœur du quartier en relation avec le centre-ville et en complément de ce dernier sans le concurrencer.
- la réalisation de deux voiries transversales assurant la connexion avec la voie centrale et la RD 8N qui assureront également la desserte des logements.
- la création de pistes en « modes doux », notamment au Sud dans l'espace paysager, permettant de lier les futurs bâtiments aux équipements sportifs ainsi qu'au centre-ville de Cuges-les-Pins.
- l'aménagement d'espaces publics paysagers comprenant environ 2700 m² consacrés aux espaces verts (parmi lesquels l'entrée arborée de l'agglomération et l'espace d'esprit viticole au droit des équipements sportifs), et, environ 6700 m² réservés aux différents bassins de rétention paysagers.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-10-DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-10-
DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA ZAC DES VIGNEAUX



Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-10-DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-10-
DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

3 – NOTE DE CONJONCTURE

3.1 Maîtrise foncière des terrains

Au vu des négociations infructueuses avec certains propriétaires de la ZAC, FAÇONÉO avait élaboré le dossier de DUP en collaboration avec les services de l'Etat. Finalement cette procédure de DUP n'a jamais été engagée car FAÇONÉO a pu acquérir à l'amiable tout le foncier nécessaire à la réalisation de l'opération soit 41 945 m² et a renoncé à quelques parcelles dont l'utilité n'était justifiée par aucun intérêt public majeur.

La ZAC comprend également dans son périmètre des terrains de sport qui resteront propriétés de la commune, et, qui ne feront l'objet d'aucun travaux.

3.2 La procédure de ZAC

- Etudes et Programmation

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'épigraphisme et des silex. Les terrains ont été libérés de toute contrainte archéologique le 25 Septembre 2013. Ces fouilles ont eu un impact non négligeable sur le planning et le bilan opérationnel de la ZAC.

Le programme initial a été modifié pour prendre en compte l'impact financier des fouilles archéologiques et tenir compte de la carence en logements sociaux de la commune ainsi que 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 donc eu lieu du 5 Janvier au 5 Février 2015.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-10-
DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

Les modifications des dossiers de création et de réalisation ont été approuvées par délibération du Conseil communautaire du mois de mars 2015.

Le cahier des charges de cessions des terrains a été approuvé par délibération 2015/348 du 30 Novembre 2015. Ce dernier répartit la surface de plancher autorisée par lot et se décompose globalement comme suit :

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

Le cahier des charges fait donc apparaître une évolution globale de la surface de plancher de 5% par rapport au dossier de réalisation concentrée sur la résidence-services et sur les programmes d'accession.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-10-
DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

3.3 Les procédures connexes

La procédure de modification de PLU a été annulée par le tribunal administratif en Septembre 2015, et, a dû être relancée, ce qui a encore retardé le déroulement de l'opération car aucun PC ne pouvait être délivré sans enclencher une procédure de modification simplifiée permettant la réalisation des différents projets de la ZAC.

Ainsi, la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU a été lancée par la commune de Cuges les Pins au mois de mars 2016, et, approuvée par délibération conseil municipal n° 20160519-04 en date du 19/05/2016.

Cette modification simplifiée avait pour objet de supprimer la zone à plan masse correspondant au périmètre de la ZAC des Vigneaux, et, apporter dans le règlement de la zone UB, les dispositions nécessaires pour permettre la réalisation du projet d'aménagement, tel que prévu par le dossier de réalisation de ZAC, lui-même approuvé par conseil communautaire de la communauté d'agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile le 30/11/2015.

Deux recours ont été formulés en demande d'annulation :

- **de la délibération d'approbation de la procédure de modification simplifiée n°1 adoptée le 19/05/2016**

Aux moyens :

- Mauvaise application de la procédure de modification simplifiée telle que prévue aux articles L. 123-13-3 du code de l'urbanisme ne permettant qu'une augmentation de 20% maximum des droits à construire initiaux. Le requérant estime que les modifications apportées permettent une augmentation de 50% des droits à construire dans la zone UB. (Notamment par la modification de l'article UB 10 sur la hauteur des constructions).
- Mauvaise information des membres de l'assemblée délibérante sur l'impact de la modification
- Détournement de pouvoir

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-10-
DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-10-
DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

■ de la procédure de modification simplifiée n°1 :

- Au moyen de la mauvaise application de la procédure de modification simplifiée, au regard de l'augmentation des droits à construire induits par la modification du règlement de la zone UB.

Ces recours sont actuellement en cours d'examen, aucun retour pour le moment.

3.4 Les travaux d'aménagement

L'appel d'offre pour les travaux d'aménagement 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.

Les travaux ont démarrés en Juillet 2015; plusieurs promesses de vente importantes ont été signées au premier trimestre 2016 mais aucune cession n'a encore été réalisée du fait des problèmes juridiques rencontrés.

La première tranche des travaux d'aménagement s'est terminée en mai 2016 et le chantier a été arrêté à cette date dans l'attente de la délivrance des permis de construire aux promoteurs et de la réalisation de leurs travaux de construction.

Tous les réseaux ont été tirés, les bassins de rétention ont été réalisés et une voirie provisoire a été aménagée afin de permettre aux constructeurs de réaliser leurs travaux de construction. Les revêtements de voirie définitifs, les aménagements des bordures, des espaces verts et des espaces publics seront réalisés une fois les constructions livrées afin d'éviter d'endommager les aménagements définitifs.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-10-
DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

Une réception partielle des ouvrages, associée à un constat d'huissier réalisé par l'Entreprise Bronzo TP, a été prononcée sans réserve en juillet 2016.

Les travaux réceptionnés sont issus des postes du DQE du marché suivant l'avancement de la situation de travaux n°13 :

- terrassements,
- réseaux humides et bassins d'infiltration,
- réseaux secs (sauf candélabres et certains massifs),
- structure de chaussée partielle et bicouche provisoire,
- mise en œuvre de terre végétale dans les bassins,
- réseaux humides hors ZAC sur le chemin de Notre Dame.

Concernant les réseaux secs, afin de réaliser le bouclage du réseau HTA, ENEDIS devait réaliser un changement de poste transfo localisé dans un lotissement privé et également tiré une partie du réseau le long de la RD8N.

Concernant le changement du poste transfo ENEDIS a demandé l'avis à l'assemblée des co-lotis concernés qui ont donné leur accord.

Pour le déroulage du câble HTA le long de la RD8N, les travaux d'ENEDIS étaient conditionnés par les travaux de busage du fossé localisé le long de la RD8N et qui font partie du marché de BRONZO TP dans le cadre de la ZAC de VIGNEAUX. Or pour faire réaliser ces travaux FAÇONÉO a demandé une autorisation d'occupation du domaine public au CD13 fin 2015. Cette demande d'autorisation a entraîné, courant 2016, une succession de réunions avec le CD13 qui demandait à chaque fois de nouveaux plans plus précis et/ou des modifications de plans.

L'autorisation de voirie devrait être délivrée premier trimestre 2017, et, dans la foulée ENEDIS devrait pouvoir réaliser le bouclage du réseau HTA qui permettra le raccordement de la ZAC des Vigneaux, et, notamment, la mise en service de la pompe de relevage.

Bronzo TP devrait réaliser au second trimestre 2017 les travaux de busage du fossé le long de la RD8N pour permettre également de réaliser les accès définitifs de la ZAC qui serviront d'accès de chantier aux entreprises en charge des projets de construction.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-10-
DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

Suite au raccordement, la SPL de l'Eau des Collines pourra également réceptionner les ouvrages relevant désormais de ses compétences à savoir : le réseau AEP (et notamment les poteaux incendie) ainsi que le réseau d'assainissement (y compris la pompe de relevage) puisque depuis début 2016 la SEM n'est plus concessionnaire du réseau assainissement sur la commune de Cuges-les-Pins.

3.5 La commercialisation des lots et les projets de construction

Des promesses de vente ont été signées avec 4 opérateurs :

- BPD MARIIGNAN pour les lots D et C2 en février 2016,
- BNP PARIBAS pour la résidence intergénérationnelle sur le lot G en avril 2016,
- AGIR PROMOTION pour le lot C1 en mai 2016,
- LEXA CONSEIL/CERVETTI pour l'hôtel sur le lot F en juin 2016.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-10-
DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-10-
DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

3.6 Les projets de construction

Les dépôts de permis de construire ont dû être retardés suite à un dérapage de calendrier dans l'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU de la Commune de Cuges.

BPD MARIGNAN a obtenu un PC délivré en décembre 2016 sur le **lot D** d'une superficie de 1472m² pour une opération de **3639.50 m² de SDP** qui se répartit en **50 logements et 383 m² de locaux commerciaux**.

BNP PARIBAS a obtenu un PC délivré en décembre 2016 sur le **lot G** d'une superficie de 3997m² pour une résidence intergénérationnelle de **4797m² de SDP abritant 81 logements et des locaux destinés à des services**.

BNP PARIBAS réalisera l'opération en VEFA pour UNICIL qui a obtenu ses financements pour le projet qui est donc comptabilisé dans les objectifs triennaux 2014-2016 à remplir par la commune de Cuges les Pins qui est carencée en production de logements sociaux.

Cependant en Décembre 2016 un collectif a demandé au maire de la commune de faire retirer les permis et fait planer la menace d'un recours au Tribunal.

AGIR PROMOTION a déposé son PC en octobre 2016 sur le **lot C1** d'une superficie de 2228m² pour une opération de **2400 m² de SDP** abritant **41 logements**.

Cet opérateur devrait obtenir son PC début 2017, les délais d'instruction seront moins longs que ceux des PC des lot D et G car le projet du lot C1 n'est pas classé en ERP contrairement aux projets des lots cités précédemment.

Sur le lot E, la SEM FAÇONÉO va réaliser une opération immobilière en VEFA pour la construction de 47 logements collectifs sociaux avec parkings en sous-sol et commerces en pied d'immeuble. La demande de permis de construire doit être déposée courant mars 2017.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-10-
DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

4 - BILAN FINANCIER

1020-ZAC DES VIGNEAUX - CUGES-2-Aménagement

Désignation lignes budgétaires	HT	HT	TVA	TTC	A fin 2016	2017	2018	2019
En Kilo Euros	Budget préc.	Budget actualisé						
A10-Cessions Charges Foncières	7 616	7 331	1 328	8 659		2 059	5 555	1 045
A10-Cessions Foncier Ville								
A130-Subventions	116	116	18	134	89	21	23	
Sous-total recettes	7 732	7 447	1 346	8 792	89	2 080	5 578	1 045
A10-Etudes	-252	-257	-38	-296	-245	-40	-12	1
A20-Acquisition	-1 141	-1 141	-18	-1 159	-1 058	-19	-80	-3
A30-Participation	-75	-75	-15	-90			-90	
A40-Aménagement des Sols	-4 440	-4 000	-797	-4 797	-2 076	-212	-1 143	-1 366
A50-Honoraires	-295	-295	-59	-354	-236	-44	-59	-15
A55-Revision	-62	-62	-12	-74			-74	
A60-Frais Annexes	-941	-941	-41	-982	-377	-372	-207	-26
A70-Frais Financiers	-371	-462		-462	-218	-70	-124	-50
A80-Tresorerie Depenses								
Sous-total dépenses	-7 576	-7 233	-981	-8 214	-4 210	-757	-1 715	-1 532
Sous-total trésorerie transitoire	0	0	0	-340	3 777	-731	-1 093	-2 293
Trésorerie brute				-344		249	3 019	239

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-10-DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-10-
DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

Au 31/12/2016, le bilan financier prévisionnel de l'opération se décompose de la manière suivante :

4.1 Les dépenses

L'état des dépenses réalisées au 31/12/2016 s'élève à un montant total de 4 210 000 € dont le détail est résumé ci-dessous :

4.1.1 Etudes générales

Le montant des dépenses sur le poste Etudes générales s'élève au 31/12/2016 à 245 000€ pour un montant total global de 296 000€ incluant le complément de l'étude d'impact et le volet faune/flore.

4.1.2 Foncier

Toutes les parcelles sont maîtrisées.

Les dépenses de maîtrise foncière s'élèvent au 31/12/2016 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).

Le tableau ci-après récapitule les dépenses liées aux acquisitions foncières.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-10-
DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

	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 €

Accusé de réception en préfecture
 013-200054807-20171016-CT4-161017-10-DE
 Date de télétransmission : 26/10/2017
 Date de réception préfecture : 26/10/2017

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-10-
DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

4.1.3 Travaux et Honoraires

Au 31/12/2016 le montant des travaux et honoraires réalisé s'élève à 2 312 000€. Le montant prévisionnel se monte à 5 151 000€. Ce montant prend en compte les travaux hors ZAC, mais nécessaires à l'opération, notamment en termes de renforcement de réseau, la réalisation des fouilles archéologiques et l'estimation des travaux de la deuxième tranche. En 2016 nous avons identifié des travaux supplémentaires :

- busage du fossé existant sur la totalité du linéaire de la RD8N qui borde la ZAC aménagement d'un cheminement piéton entre la ZAC des Vigneaux et le centre-village pour assurer des liaisons piétonnes sécurisées et créer une continuité urbaine entre le futur quartier des Vigneaux et le village, un surcoût en termes de travaux a également été engendré du fait des exigences techniques imposées par le CD13 concernant les aménagements de récupération d'eaux pluviales le long de la RD8N. Le montant prévisionnel de ces lignes a cependant été revu à la baisse en fonction des marchés mais il est prudent de garder des marges de manœuvre financières pour pallier les conséquences des multiples épisodes juridiques (création fin 2016 d'un collectif « Cuges qualité de vie » qui affiche clairement son désaccord quant au projet de la ZAC des Vigneaux, notamment au travers de la mise en œuvre d'une pétition contre l'architecture du premier PC déposé sur la ZAC contre lequel il menace de faire un recours).

Accusé de réception en préfecture
 013-200054807-20171016-CT4-161017-10-DE
 Date de télétransmission : 26/10/2017
 Date de réception préfecture : 26/10/2017

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-10-
DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

4.1.4 Frais Annexes : frais divers et rémunérations

Les frais divers de gestion s'élèvent au 31/12/2016 à 43 000€ 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 31/12/2016 à 334 000€ conformément aux dispositions de l'article 21 de la Concession. Les mêmes dispositions s'appliqueront au cours de l'exercice 2017 et suivant.

4.1.5 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 31/12/2016 à 218 000€ pour un montant total global de 462 000€. 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€. L'emprunt de la Caisse d'Epargne a été prorogé ce qui impacte les frais de l'opération à la hausse

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-10-
DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

4.2 Les recettes

Les recettes prévisionnelles au 31/12/2016 s'élèvent à un montant total de 8.792.000€ décomposé ci-dessous :

4.2.1 Cession de Charges Foncières

La prévision de recettes a été revue à la baisse afin de tenir compte de la réalité du marché pour les lots de terrains individuels et des surcoûts engendrés du fait de la réalisation d'un équipement complexe sur un lot à la vente.

Les prix de vente prévisionnels par typologie sont les suivants :

- lots à bâtir pour un montant de 1 350 000 € TTC,
- logements locatifs sociaux pour un montant de 1 006 000 € TTC,
- logements en accession pour un montant de 4 394 000 € TTC,
- résidence services pour un montant de 1 260 000€ TTC
- Les études menées par le bureau de BNP PARIBAS ont montré que le bassin de rétention prévu dans leur lot est très complexe techniquement et onéreux du fait des contraintes techniques générées par la proximité immédiate du réseau HTA notamment en termes de terrassement. Aussi le prix de vente a été ramené au prix prévu dans le dossier de réalisation pour faciliter la sortie de cette opération qui contribue à la réalisation des objectifs fixés dans le contrat de mixité sociale signé entre l'état et la commune pour pallier la carence de logements sociaux.
- locaux commerciaux et professionnels pour un montant de 188 000 € TTC
- hôtel pour 426 000€ TTC

Accusé de réception en préfecture
 013-200054807-20171016-CT4-161017-10-DE
 Date de télétransmission : 26/10/2017
 Date de réception préfecture : 26/10/2017

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-10-
DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

4.2.2 Subvention et participation

Le bilan prévisionnel prévoit la subvention archéologie notifiée.

Les fouilles, la modification des dossiers de création, de réalisation, l'annulation du PLU et maintenant les menaces de recours sur permis de construire entraînent des décalages très importants.

La SEM FAÇONÉO a donc demandé une prolongation de la concession de quatre ans soit jusqu'en Décembre 2021 et sollicité une prorogation des prêts de deux ans puisque les recettes sont nettement reportées.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-10-
DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-10-
DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

5- PLAN DE TRESORERIE 2017

L'opération est financée par un prêt de 1.065.000 € de la Caisse des Dépôts pour l'acquisition des terrains, un prêt de deux millions de la Caisse d'Epargne pour les travaux et une avance de la collectivité. Pour pallier le découvert de la période 2017, une avance complémentaire de 500 000€ a été demandée à la collectivité ; elle devrait être remboursable début 2018.

1020-ZAC DES VIGNAUX - CUGES-2-Aménagement

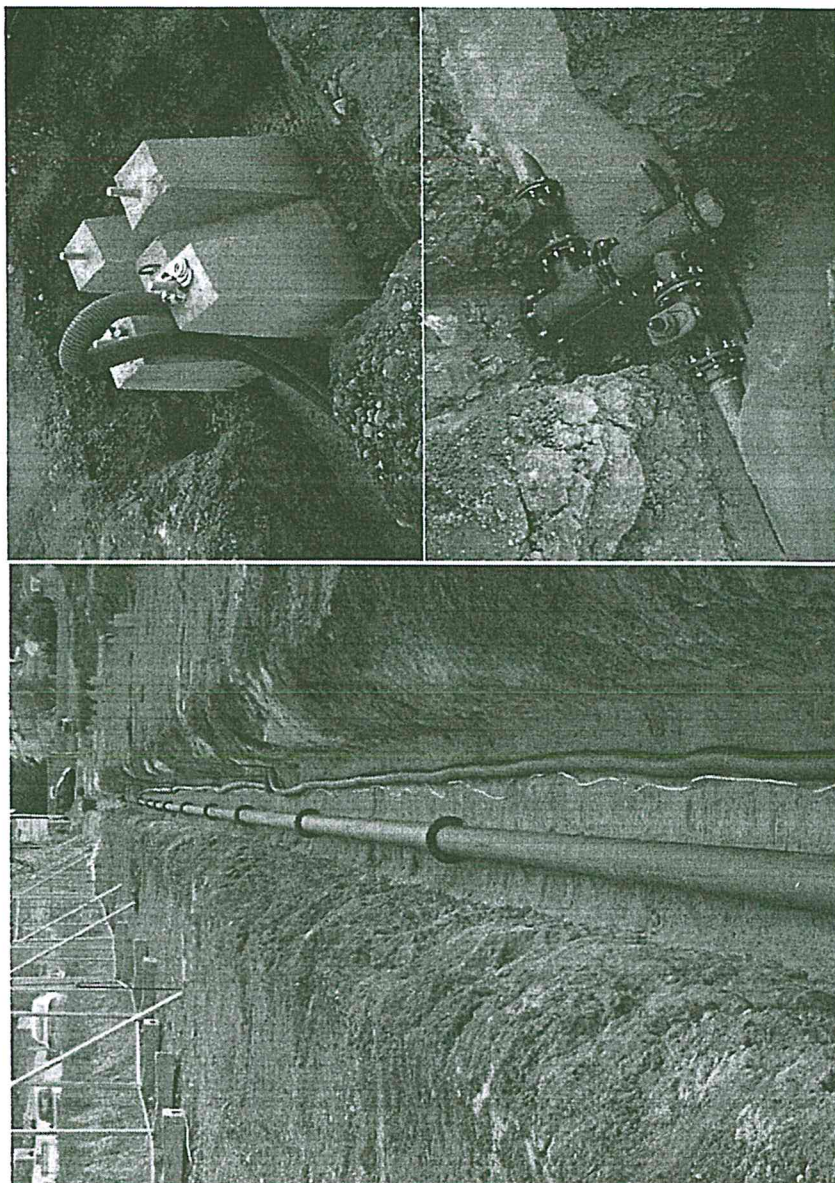
Désignation lignes budgétaires	HT	HT	TVA	TTC	A fin 2016	T1-2017	T2-2017	T3-2017	T4-2017
En Kilo Euros	Budget actualisé								
A10-Cessions Charges Foncières	7 616	7 331	1 328	8 659					2 059
A10-Cessions Foncier Ville									
Ar30-Subventions	116	116	18	134	89		21		
Sous-total recettes	7 732	7 447	1 346	8 792	89	21			2 059
A10-Etudes	-252	-257	-38	-296	-245	-7		-19	-14
A20-Acquisition	-1 141	-1 141	-18	-1 159	-1 058	-18		-1	-1
A30-Participation	-75	-75	-15	-90					
A40-Aménagement des Sols	-4 440	-4 000	-797	-4 797	-2 076	-74	-88	-30	-20
A50-Honoraires	-295	-295	-59	-354	-236	-15		-15	-15
A55-Revision	-62	-62	-12	-74					
A60-Frais Annexes	-941	-941	-41	-982	-377	-11	-267	-47	-47
A70-Frais Financiers	-371	-462		-462	-218	-10		-30	-30
A80-Tresorerie Depenses									
Sous-total dépenses	-7 576	-7 233	-981	-8 214	-4 210	-85	-405	-141	-126
Sous-total trésorerie transitoire	0	0	0	-340	3 777	-24	-1 133	427	
Trésorerie brute					-344	-429	-837	-2 111	249

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-10-DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-10-
DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

6- REPORTAGE PHOTOS

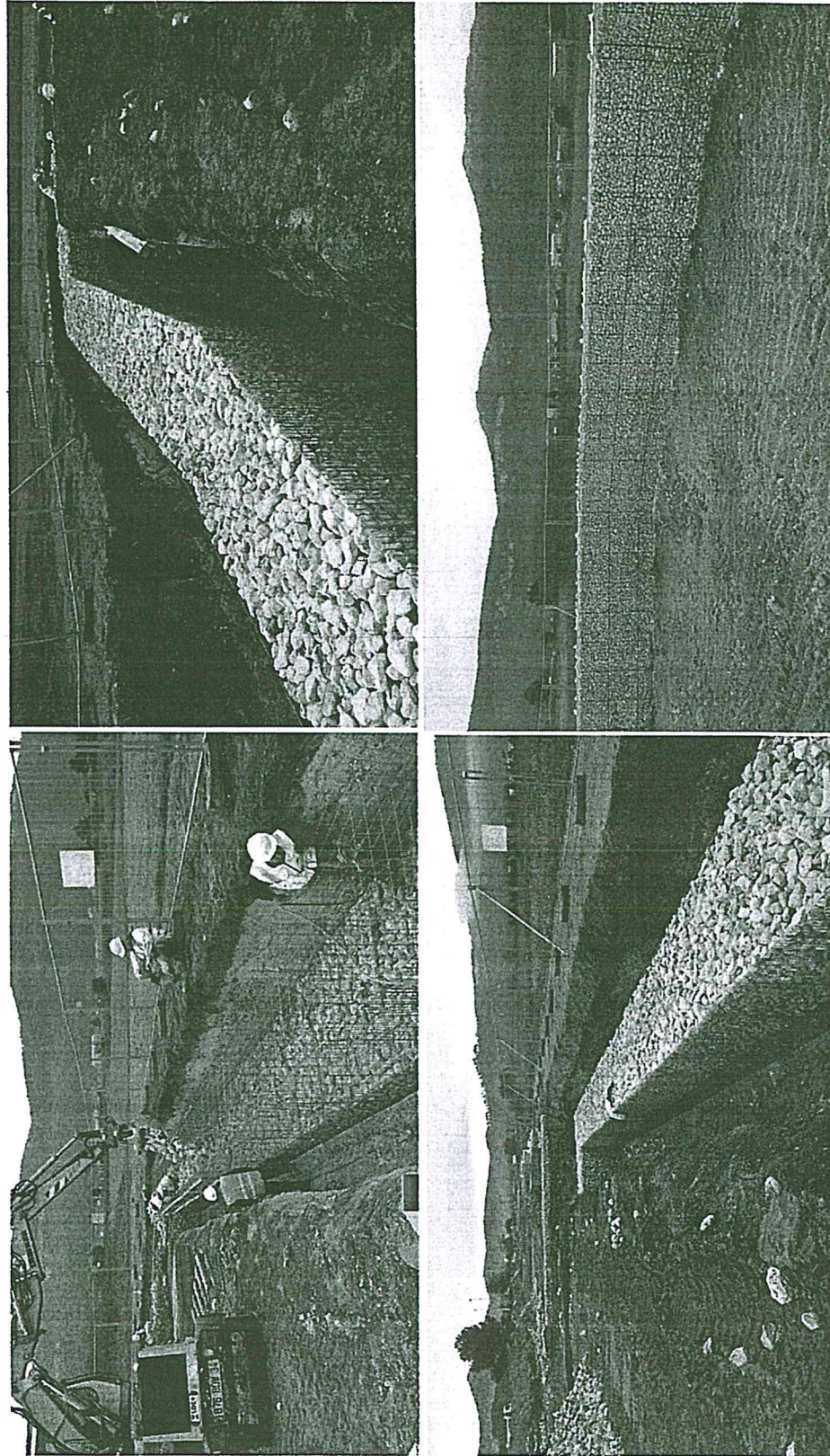
L'AMENAGEMENT DES DIFFERENTS RESEAUX



Accusé de réception en préfecture
 013-200054807-20171016-CT4-161017-10-DE
 Date de télétransmission : 26/10/2017
 Date de réception préfecture : 26/10/2017

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-10-
DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

REALISATION DES MURS EN GABIONS DANS LES BASSINS DE RETENTION



Accusé de réception en préfecture
 013-200054807-20171016-CT4-161017-10-
 DE
 Date de télétransmission : 26/10/2017
 Date de réception préfecture : 26/10/2017

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-10-
DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017