

**EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DU TERRITOIRE
DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ETOILE****Séance du 14 décembre 2021**

Le 14 décembre 2021 à 17h00, 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 Monsieur Serge PEROTTINO, Président, Madame Véronique MIQUELLY a été désignée secrétaire de séance.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Jean-Jacques COULOMB ; Bernard DESTROST ; Gérard GAZAY ; Michel LAN ; Rémi MARCENGO ; Yves MESNARD ; Véronique MIQUELLY ; José MORALES ; Serge PEROTTINO ; Patrick PIN ; Alain ROUSSET

Etaient représentés :

Christine CAPDEVILLE représentée par Yves MESNARD
Magali GIOVANNANGELI représentée par José MORALES
Jean-Marie LEONARDIS représenté par Michel LAN
Danielle MENET représentée par Alain ROUSSET
Sophie AMARANTINIS représentée par Gérard GAZAY

CT4/141221/48**Sur le rapport de Michel LAN****Concession Zone d'Aménagement Concerté des Vigneaux à Cuges-les-Pins - SEM Façonéo -
Approbation du Compte-Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2020**

Le projet d'aménagement de la ZAC des Vigneaux est une extension du village de Cuges-les-Pins, localisée en entrée de ville Ouest, qui s'inscrit dans la continuité immédiate du centre village sur une emprise de près de 5 ha. La programmation est 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...

La ZAC des Vigneaux à Cuges-les-Pins a été créée par délibération le 18 juin 2008 par la Communauté d'agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile. L'aménagement de la ZAC a été confié à la SEM FAÇONÉO par un traité de concession signé le 3 Juin 2009.

Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par la Communauté d'agglomération le 15 décembre 2010.

Dans le cadre de ce traité de concession, le concessionnaire est chargé de :

- Acquérir le foncier nécessaire à la réalisation du programme de construction ;
- Procéder à toutes études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet ;
- Démolir les bâtiments existants le cas échéant nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement ;
- Réaliser tous les équipements concourant à l'opération globale d'aménagement, intégrés au programme de l'opération en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération ;
- Commercialiser le foncier aménagé ;
- Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération.

La SEM FAÇONÉO assure donc la maîtrise d'ouvrage de l'opération. Des instances de suivi ont été mises en place afin d'assurer le bon suivi de cette opération par le concédant : il s'agit du comité technique de l'opération, et du comité de pilotage.

Par ailleurs, le concédant exerce un contrôle technique, financier et comptable sur l'opération notamment grâce à la production d'un compte-rendu annuel conforme à l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, l'article 17 du traité de concession prévoit qu'indépendamment des divers documents élaborés dans le cadre de l'opération, le concessionnaire adresse chaque année un compte-rendu pour examen et approbation du compte rendu financier comportant notamment en annexe :

- Le « bilan » prévisionnel global actualisé, faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser ;
- Le plan global de trésorerie actualisé, faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;
- Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé ;
- Une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir ;
- Le cas échéant le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances de trésoreries ;
- Le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques, de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.

Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité

Compte rendu de l'année 2020

L'année 2020 a principalement été consacrée :

1. A la poursuite des travaux : finalisation des espaces paysagers au sud de la ZAC,
2. Réception partielle des ouvrages déjà réalisés,
3. Reprise du plan d'exécution du parvis central suite à la réalisation des constructions qui le bordent ;

L'état des dépenses réalisées au 31 décembre 2020 s'élève à un montant total de 6 666 449,93 € TTC. Le montant global des dépenses est de 8 795 527,43 € TTC.

Le montant des dépenses prévues en 2020 était de 1 589 955,13 € TTC, le montant des dépenses réalisées est de 974 691,38 € TTC, soit un écart de - 615 263,75 € TTC (variation de - 38,7 %). Cet écart est dû aux baisses de dépenses suivantes :

4. Charges foncières : - 1 589 € TTC (1 281 € TTC réalisés pour 2 870 € TTC prévus en 2020),
5. Etudes préalables et frais divers : - 4 621,03 € TTC (11 185,97 € TTC réalisés pour 15 807 € TTC prévus en 2020),
6. Travaux et honoraires : - 487 463,74 € TTC (852 788,66 € TTC réalisés pour 1 340 252,40 € TTC prévus en 2020),
7. Frais annexes : - 25 000 € TTC (106 025,73 € TTC réalisés pour 131 025,73 € TTC prévus en 2020),
8. Frais financiers : - 21 589,98 € TTC (3 410,02 € TTC réalisés pour 25 000 € TTC prévus en 2020),
9. Participations : - 75 000 € TTC (0 € TTC réalisés pour 75 000 € TTC prévus en 2020).

Le montant des recettes prévues en 2020 était 1 000 000 € TTC, le montant des recettes réalisées est de 1 030 000 € TTC, soit un écart de 30 000 € TTC. Cet écart est exclusivement dû à l'augmentation de recettes suivante :

10. Produits de gestion : + 30 000 € TTC (30 000 € TTC réalisés pour 0 € TTC prévus en 2020).

Evolution du bilan prévisionnel de l'opération

Le bilan prévisionnel recalé au 31 décembre 2020 fait apparaître en dépenses un montant de 8 795 527,43 € TTC soit un écart de + 498 382,34 € TTC par rapport au bilan prévisionnel (8 297 145,09 € TTC) approuvé dans le cadre du CRAC 2019, principalement dû aux augmentations suivantes :

- Etudes préalables et frais divers : + 14 054,17 € TTC (434 626,93 € TTC au bilan actualisé pour 420 572,76 € TTC au dernier bilan approuvé),
- Travaux et honoraires : + 443 777,32 € TTC (5 834 496,53 € TTC au bilan actualisé pour 5 390 719,21 € TTC au dernier bilan approuvé),
- Frais annexes : + 87 756,83 € TTC (1 047 533,53 € TTC au bilan actualisé pour 959 776,70 € TTC au dernier bilan approuvé).

Ces augmentations de dépenses sont partiellement diminuées par la baisse suivante :

- Frais financiers : - 46 589,98 € TTC (357 245,88 € TTC au bilan actualisé pour 403 835,86 € TTC au dernier bilan approuvé).

Le bilan prévisionnel recalé au 31/12/2020 fait apparaître en recettes un montant de 8 986 560,25 € TTC soit un écart de - 5 519,41 € TTC par rapport au bilan prévisionnel (8 992 079,66 € TTC) approuvé dans le cadre du CRAC 2019, dû à la baisse suivante :

- Produits de gestion : - 5 519,41 € TTC (213 000 € TTC au bilan actualisé pour 218 519,41 € TTC au dernier bilan approuvé).

Le budget global s'élève à 8 795 527,43 € TTC.

Perspectives 2021

L'exercice 2021 sera principalement consacré à :

11. La finalisation des plans de conception de la place centrale
12. La reprise de la programmation sur deux lots restant à commercialiser.

Le Lot F, initialement dédié à un équipement de tourisme, n'est toujours pas commercialisé. Malgré de nombreux contacts auprès de l'industrie hôtelière, FAÇONÉO a rencontré d'importantes difficultés à trouver un investisseur fiable et intéressé. Pour comprendre la problématique rencontrée, FAÇONÉO a confié une étude de marché à la société IN EXTENSO, spécialisée dans le tourisme, la culture et l'hôtellerie, afin d'analyser le potentiel d'implantation de ce type d'équipement sur la commune de Cuges-les-Pins. Cette étude a démontré que la rentabilité d'une telle activité sur le secteur n'était pas avérée et a conclu au fait qu'un positionnement d'un produit hôtelier ou para hôtelier sur la ZAC n'était pas opportun. Une étude de programmation devra permettre de trouver une nouvelle destination à ce lot.

Au vu des problématiques rencontrées pour la commercialisation de certains lots, notamment le LOT C1 et le LOT F qui ne pourront être vendus en 2021, il apparaît difficilement envisageable de finaliser les travaux de la ZAC comme prévu d'ici fin 2021 date d'échéance de la concession. Une prolongation de la concession de deux ans sera actée par avenant n°6 au traité de la concession d'aménagement présenté pour approbation au Conseil de Métropole du 16 décembre 2021. Aussi, par avenant n°1 à la convention d'avance de trésorerie approuvée au Conseil de la Métropole du 18 février 2021, sera acté le décalage de deux ans de l'échéance de remboursement de l'avance soit jusqu'au 31 décembre 2023.

Les bilans établis par la SEM FAÇONÉO reprennent le réalisé à fin 2020, le prévisionnel pour les années à venir, et le nouveau bilan prévisionnel actualisé de l'opération et sont annexés au CRAC.

Au vu de ce qui précède, Monsieur le Président 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 et notamment les articles L. 1411-1 et suivants ;
- 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 ;
- La délibération n°HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2020 de l'opération « ZAC des Vigneaux » ci-joint ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

Où le rapport ci-dessus,

Considérant

- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2020 pour l'opération « ZAC des Vigneaux » à Cuges-les-Pins transmis par la SEM FAÇONÉO.

Après en avoir délibéré,

DECIDE

Article unique :

Est approuvé le Compte-rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2020 de l'opération « ZAC Vigneaux » à Cuges-les-Pins confié à la SEM FAÇONÉO.

AVIS FAVORABLE

**Non-participation au vote : Gérard GAZAY, Alain ROUSSET,
Sophie AMARANTINIS, Danielle MENET**

Certifié Conforme,
Le Président du Conseil de territoire

Serge PEROTTINO

