

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

Séance du 16 février 2021

Le 16 février 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 :

Christine CAPDEVILLE ; Jean-Jacques COULOMB ; Bernard DESTROST ; Gérard GAZAY ; Jean-Marie LEONARDIS ; Rémi MARCENGO ; Danielle MENET ; Yves MESNARD ; Véronique MIQUELLY ; José MORALES ; Serge PEROTTINO ; Alain ROUSSET

Etaient représentés :

Sophie ARTARIA-AMARANTINIS représentée par Danielle MENET
Michel LAN représenté par Serge PEROTTINO
Magali GIOVANNANGELI représentée par José MORALES

Etait absent :

Patrick PIN

CT4/160221/34

Sur le rapport de Serge PEROTTINO

Zone d'aménagement concerté des Vigneaux à Cuges-les-Pins - Approbation du compte rendu annuel à la collectivité 2019 - Approbation d'une convention d'avance de trésorerie remboursable avec la SEM FACONEO

Le projet d'aménagement de la ZAC des Vigneaux à Cuges-les-Pins est une extension du village de Cuges localisée en entrée ouest de la ville et qui s'inscrit dans la continuité immédiate du centre du village sur une emprise de près de 5ha. Cette opération se compose d'une opération mixte en terme d'usages et de fonctions : logements, commerces, services de proximité. L'offre de logement présente une grande diversité : locatif social, accession...

Le programme des constructions prévoit à ce jour environ 80 logements dont 40% de logements sociaux ; une résidence service de 4 500 m² ; des activités et services en pieds d'immeubles pour 1500 m² et 2400m² dédiés à un équipement de tourisme.

Le programme des équipements publics de la ZAC prévoit quant à lui l'aménagement d'une voie centrale d'ouest en est assurant l'accès aux habitations ; l'aménagement d'une voie au sud de la RDN8 associée à une piste en mode doux qui permettra de lier les futurs bâtiments aux équipements sportifs ainsi qu'au centre ville de Cuges-les-Pins et l'aménagement d'espaces publics paysagers comprenant environ 2700m² consacrés aux espaces verts et environ 6700 m².

Une concession d'aménagement a été signée entre la collectivité et la SAEMPA (devenu Façonéo) le 22 septembre 2009 pour une durée de 12 ans.

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 et afin d'exercer son droit de contrôle, la SEM Façonéo a transmis à la collectivité le compte rendu d'activité 2019, annexé à la présente délibération. Ce compte rendu fait état de l'avancement physique de l'opération en reprenant les principaux éléments qui ont impacté sa mise en œuvre et fait le point sur la situation financière de l'opération au regard de son avancement.

Il ressort du CRAC les éléments suivants :

- Les éléments de procédure (modification du dossier de ZAC ; approbation du PLU et révision simplifiée n°1) et d'études ont été réalisés entre 2013 et 2017. Certains sujets ont été facteur de retard dans le planning initial comme les fouilles d'archéologie préventives réalisées en 2013 ;
- Les travaux d'aménagement et d'équipement de la ZAC ont été lancés en avril 2015. Ils concernent les réseaux, la voirie et le bassin de rétention. A ce jour tous les réseaux ont été tirés, les bassins de rétentions réalisés et une voirie provisoire a été aménagée afin de permettre aux constructeurs de réaliser leurs travaux de construction. Les revêtements de voirie définitifs interviendront une fois les constructions livrées ;
- Les premiers chantiers de construction ont démarré en 2018 avec des livraisons qui vont s'échelonner à partir de 2019 :
 - Lots A : les lots individuels ont été commercialisés et les aménagements liés aux lots libres réalisés ;
 - Les lots B1 et B2 ont été réunis pour un projet mixte de 3 600m² de surface de plancher avec 29 logements locatifs sociaux et 31 en accession. Le permis de construire a été obtenu début 2019. Les travaux ont débuté début décembre 2019 avec une livraison prévue en 2021 ;
 - Lot C1 : malgré une promesse de vente et un permis de construire accordé en 2017, AGIR PROMOTION n'a pas pu finaliser et signer l'acte de vente fin 2018. Face à cette situation, la SEM Façonéo a posé, à la demande de la commune, les bases d'un protocole pour reprendre l'opération. La cession à la SEM interviendrait courant 2021 ;
 - Le lot C2 « Le jas des pins » a fait l'objet d'une promesse de vente pour la réalisation de 32 logements. Le permis a été accordé fin 2018, la cession a eu lieu en juin 2019 avec démarrage des travaux. L'opération devrait être livrée fin 2020 ;
 - Lot D : le chantier de construction de 50 logements et 383 m² de locaux commerciaux a démarré en 2018 avec une livraison des bâtiments de l'Orée de Sainte Baume courant de l'été 2019 ;
 - Lot E : Façonéo réalise en VEFA pour 13 Habitat un bâtiment de 46 logements locatifs sociaux. Le permis de construire a été obtenu en 2018 et les travaux ont débuté en février 2019 pour une livraison en mars 2021 ;
 - Le lot F était destiné à recevoir un hôtel. Il est à ce jour le seul lot non commercialisé de la ZAC. Malgré de nombreux contacts, auprès de l'industrie hôtelière, Façonéo a rencontré d'importantes difficultés à trouver un investisseur fiable et intéressé. Façonéo a confié une étude de marché à 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 conclu à l'inopportunité d'un positionnement hôtelier sur la ZAC. En conséquence la Métropole a sollicité Façonéo pour la réalisation d'une étude de marché et de faisabilité du lot F permettant d'éclairer les acteurs sur le contexte économique local. Les résultats de cette étude devront justifier la mise à jour du dossier de ZAC ;
 - Le lot G. La vente du lot G à la société BNP Paribas a été réalisée fin 2018 et les travaux ont débuté dans la foulée avec une livraison d'une résidence intergénérationnelle de 4 797m² et 81 logements. Ces logements entrent dans les objectifs triennaux à remplir par Cuges-les-Pins. La livraison de ce chantier devrait intervenir courant 2020.

Au vu des problématiques rencontrées pour la commercialisation de certains lots, il apparaît difficilement envisageable de finaliser les travaux de la ZAC comme prévu d'ici fin 2021. Une prolongation de la durée de la concession d'aménagement qui arrive à terme au 31 décembre 2021 est donc à prévoir.

La situation financière de l'opération est la suivante :

Le bilan fait état d'un total des dépenses à 5 691 758 € TTC actualisé sur l'opération à 8 297 145 € TTC :

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210216-CT4-160221-34-DE
Date de télétransmission : 25/02/2021
Date de réception préfecture : 25/02/2021

- 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 du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile du 3 juin 2009 approuvant le projet de concession d'aménagement entre la Communauté d'Agglomération et la SAEMPA (devenu Façonéo)
- Le traité de concession d'aménagement pour la ZAC de La Chapelle signé le 22 septembre 2009 et son article 16
- La délibération du 24 mars 2010 autorisant à la SAEMPA (devenu Façonéo) une avance de trésorerie de 300 000 € et le projet de convention s'y rapportant,
- La délibération n°URB 0212-1826/17/CM du 30 mars 2017 qui porte cette avance de trésorerie à 800 000 € ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile du 16 février 2021.

Considérant

- Que le CRAC remis par la SEM Façonéo fait état d'une gestion cohérente de l'opération qui leur a été confié au regard du contexte de l'opération ;
- Que la ZAC des Vigneaux est une opération d'aménagement d'intérêt métropolitain transférée à la Métropole Aix-Marseille Provence et qu'un besoin de trésorerie temporaire nécessite une avance remboursable du concédant conformément au traité de concession.

Où le rapport ci-dessus,

Après en avoir délibéré,

DECIDE

Article 1 :

Est approuvé le compte rendu annuel d'activité 2019 présenté par la SEM Façonéo relatif à l'opération d'aménagement de la ZAC des Vigneaux à Cuges-les-Pins.

Article 2 :

Est approuvé le maintien d'une avance de trésorerie à la SEM Façonéo d'un montant de 800 000 euros remboursable avant le 31 décembre 2021 dans le cadre de la concession d'aménagement relative à la réalisation de la ZAC des Vigneaux.

Article 3 :

Est approuvée la convention d'avance de trésorerie ci-annexée entre la Métropole Aix-Marseille Provence et la SEM Façonéo.

Article 4 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer cette convention avec la SPL Façonéo ainsi que tout document afférent à ce dossier.

AVIS FAVORABLE



Certifié Conforme,
Le Président du Conseil de territoire

Serge PEROTTINO

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210216-CT4-160221-34-DE
Date de télétransmission : 25/02/2021
Date de réception préfecture : 25/02/2021

- Les charges foncières s'élèvent à 1 041 500 € TTC ajustées à 1 047 240 € TTC pour tenir compte des taxes et impôts fonciers à régler d'ici la fin de concession ;
- Le montant des études à 393 765 € TTC, actualisé à 420 572 € TTC pour tenir compte des études concernant le lot F, les compléments d'étude d'impact, les frais de fonctionnement (électricité...) ;
- Le montant des travaux et honoraires s'élève à 3 155 563 € TTC ajusté à 5 390 719 € TTC pour tenir compte de l'augmentation du montant des travaux d'aménagement et de fait des honoraires de l'équipe de maîtrise d'œuvre ;
- Le montant des frais annexes s'élève à 747 093 € TTC, ajusté à 959 776 € TTC. L'ajustement porte sur une augmentation des coûts travaux qui impactent la rémunération des tâches de gestion et d'administration basées sur le montant des dépenses travaux ;
- Les frais financiers se montent à 353 835 € TTC ajustés à 403 835 € TTC ;
- Enfin les participations se montent à 75 000 € au profit de la ville de Cuges-les-Pins au regard des aménagements complémentaires qui sont à réaliser pour son école.

Les recettes se montent à 8 992 079 € TTC :

- Les cessions foncières rapportent 5 713 599 € TTC ajustées à 8 680 599 € TTC ;
- Les subventions et produits de gestion se montent à 127 404 € TTC ajustés à 311 479 € TTC. 184 074 € sont attendus sur les produits de gestion notamment au regard des conventions passées avec ERDF.

Les moyens de financement s'appuient sur l'avance de trésorerie de la collectivité à hauteur de 800 000 €. Deux emprunts ont été mobilisés pour un montant de 3 060 000 € auprès de la Caisse des Dépôts et de la Caisse d'Epargne. Fin 2019, l'emprunt auprès de la Caisse des dépôts a été remboursé. Il reste un remboursement à effectuer auprès de la Caisse d'Epargne d'un montant de 376 480 € en 2020.

Pour mémoire, par délibération du 24 mars 2010, le Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile a autorisé le versement d'une avance de trésorerie de 300 000 euros à la SEM Façonéo afin de contribuer au financement du besoin de trésorerie de la ZAC des Vigneaux à Cuges-les-Pins conformément aux dispositions de l'article 16 de la concession d'aménagement de la ZAC des Vigneaux, signée avec la SEM Façonéo et à l'article L.1523-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT).

Par délibération n°URB 021-1826/17/CM du 30 mars 2017, le Conseil communautaire a complété l'avance avec un montant de 500 000 euros portant l'avance globale de trésorerie à 800 000 euros.

En s'appuyant sur les dispositions de l'article n°16 du contrat de concession, la SEM Façonéo sollicite le maintien auprès de la Métropole de l'avance de trésorerie d'un montant de 800 000 euros, précédemment versée, remboursables avant le 31 décembre 2021, date d'échéance de la concession.

En effet au termes de l'article L.1523-2 du CGCT « le concédant peut consentir des avances justifiées par un besoin de trésorerie temporaire de l'opération : ces avances font l'objet d'une convention approuvée par l'organe délibérant du concédant et précisant leur montant, leur durée, l'échéancier de leur remboursement ainsi que la rémunération éventuelle ».

La convention d'avance de trésorerie entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et la SEM Façonéo est jointe en annexe à ce rapport.

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 ;
- Le Code de l'Urbanisme