

# OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT « ZAC DES VIGNEAUX » - CUGES LES PINS COMPTE RENDU ANNUEL AUX COLLECTIVITÉS Au 31.12.2017



Reçu au Contrôle de légalité le 06 novembre 2018

## SOMMAIRE

1 – DONNÉES ADMINISTRATIVES DE L'OPÉRATION .....	4
2 – PROGRAMME DE L'OPÉRATION .....	5
3 – NOTE DE CONJONCTURE .....	10
3.1 Maîtrise foncière des terrains .....	10
3.2 La procédure de ZAC .....	10
3.3 Les procédures connexes .....	12
3.4 Les travaux d'aménagement .....	14
3.5 La commercialisation des lots .....	16
3.6 Les projets de construction .....	17

---

4 - BILAN FINANCIER .....	18
4.1 Les dépenses .....	20
4.2 Les recettes .....	24
5- PLAN DE TRESORERIE 2018.....	25
6- REPORTAGE PHOTOS .....	27

## 1 – DONNÉES ADMINISTRATIVES DE L'OPÉRATION

### CONVENTION

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

<b>Délibération d'approbation de la convention</b>	3 juin 2009
<b>Signature du traité de concession</b>	22 Septembre 2009
<b>Réception en Préfecture</b>	15 Décembre 2009
<b>Notification</b>	19 Octobre 2009
<b>Durée</b>	8 ans
<b>Echéance</b>	31 Décembre 2021
<b>Signature de l'avenant n°1</b>	7 juillet 2011
<b>Signature de l'avenant n°2</b>	27 Février 2013
<b>Signature de l'avenant n°3</b>	17 Décembre 2013
<b>Signature de l'avenant n°4</b>	12 Mai 2015
<b>Signature de l'avenant n°5</b>	18 janvier 2017

### PRINCIPE DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

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

### REMUNERATION DE L'AMENAGEUR

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

## 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.

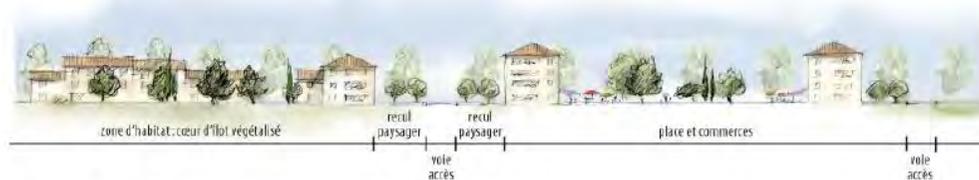
Ce projet est en cohérence avec les objectifs de cohésion sociale et territoriale et de renforcement du réseau de villes et villages inscrits dans le projet de territoire et le contrat de territoire.

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.

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 m<sup>2</sup> dédiés à du logement (soit environ 180 logements) de SDP dont 40% de logements sociaux,
- une résidence-services de 4 500 m<sup>2</sup> de SDP,
- des activités et services en pieds d'immeubles pour une surface de 1 500 m<sup>2</sup>,
- 2400m<sup>2</sup> dédiés à un équipement de tourisme.



*Mixité des fonctions.*



*Relation entre le parvis et la RD8N*

▪ **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> réservés aux différents bassins de rétention paysagers.

PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA ZAC DES VIGNEAUX



Reçu au Contrôle de légalité le 06 novembre 2018

PERSPECTIVE DEPUIS LE CHEMINEMENT PIETONNIER AU SUD DE LA ZAC



## 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 m<sup>2</sup> 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'épipaléolithique 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.

---

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 m<sup>2</sup> de SDP de logements collectifs dont 40% de logements sociaux,
- une résidence-services de 4800 m<sup>2</sup> de SDP
- un hôtel de 1850 m<sup>2</sup> de SDP,
- des lots individuels pour une surface de 1 210m<sup>2</sup> 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.

### 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.

Les modifications envisagées portaient uniquement sur les dispositions applicables aux deux sous-secteurs UBa et UBb dans lesquels se situe la ZAC des Vigneaux.

A la suite d'une erreur matérielle dans la rédaction de l'article UB 10, non rectifiée au moment de l'approbation des modifications, la hauteur des constructions a été portée à 9 mètres sur toute la zone UB au lieu des 8 mètres prévus par le PLU approuvé le 12 novembre 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

---

▪ **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. Il est important de souligner que ces recours ne sont pas suspensifs et n'empêchent aucunement la délivrance de PC sur la ZAC.

Suite à ces recours, il convient de préciser qu'une nouvelle procédure de modification du PLU avec mise à l'enquête publique a été prescrite par un arrêté du maire de la commune de Cuges-les-Pins du 21 avril 2017.

Cette modification a été engagée en vue de permettre la réalisation de plusieurs objectifs dont la correction d'une erreur matérielle issue de la dernière modification simplifiée n°1 du PLU dans l'article régissant la hauteur des bâtiments en zone UB.

L'enquête publique s'est déroulée du 29 septembre au 30 octobre 2017, et, le 29 novembre 2017, le Commissaire enquêteur a remis son rapport en émettant un avis favorable sur la modification du PLU de la commune de Cuges-les-Pins.

Par délibération du 18 décembre 2017, le conseil municipal de la Commune de Cuges-les-Pins a approuvé la modification du PLU.

Cette procédure de modification a, ainsi, été l'occasion de corriger la rédaction de l'article UB 10 issue de la modification simplifiée qui avait abouti par erreur à modifier la hauteur des constructions sur l'ensemble de la zone UB alors que les modifications ne devaient concerner que les sous-secteurs UBa et UBb.

Le mémoire en défense transmis au TA met en avant ces arguments pour débouter le recours.

### 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 démarré en Juillet 2015, plusieurs promesses de vente importantes ont été signées au premier trimestre 2016 mais aucune cession ne pouvait être 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.

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 tirer 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.

L'autorisation de voirie a été finalement délivrée le 16 mars 2017, ainsi ENEDIS a pu réaliser le bouclage du réseau HTA permettant le raccordement de la ZAC des Vigneaux et BRONZO TP a également pu réaliser les travaux de busage du fossé le long de la RD8N qui permettront dans un second temps de réaliser les accès définitifs depuis la Départementale.

Les travaux d'aménagement sur la RD8N (tourne à gauche, îlot central...) n'ayant pas été réalisés, il a été validé que les accès chantier pour les futures constructions se feraient par le chemin Notre-Dame notamment pour des raisons de sécurité. Les aménagements sur la RD8N seront réalisés un peu avant la livraison du projet Marignan afin de permettre la réalisation des accès définitifs de la ZAC pour permettre aux habitants d'accéder directement depuis la RD8N.

En décembre 2017 la SPL de l'Eau des Collines a effectué une réception partielle des ouvrages relevant désormais de ses compétences à savoir : le réseau AEP ainsi que le réseau d'assainissement.

Début 2018 les chantiers de construction devraient démarrer, ainsi, FAÇONÉO va faire réaliser la protection des ouvrages mis en place et baliser la piste d'accès aux différents chantiers de construction afin de sécuriser le chantier et d'éviter tout endommagement des ouvrages de la ZAC.

### 3.5 La commercialisation des lots

En 2016, des promesses de vente ont été signées avec 4 opérateurs :

- BPD MARIGNAN pour les lots D (50 logements libres et commerces) et C2 (34 logements) en février 2016,
- BNP PARIBAS pour la résidence intergénérationnelle (81 logements sociaux) sur le lot G en avril 2016,
- AGIR PROMOTION pour le lot C1 (42 logements libres) en mai 2016,
- LEXA CONSEIL/CERVETTI pour l'hôtel sur le lot F en juin 2016.

La vente du LOT D a été effectuée au profit de la société BDP Marignan en décembre 2017.

Quatre lots libres ont également été vendus à des particuliers durant les mois de novembre et décembre 2017.

Les ventes des lots G, au profit de la société BNP Paribas, et C1, au profit d'Agir Promotion, devraient être effectuées courant premier trimestre 2018.

Les différents chantiers afférents devraient donc démarrer.

### 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 les Pins.

**BPD MARIGNAN** a obtenu un PC délivré en décembre 2016 sur le **LOT D** d'une superficie de 1472m<sup>2</sup> pour une opération de **3639.50 m<sup>2</sup> de SDP** qui se répartit en **50 logements et 383 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux**.

**BNP PARIBAS** a obtenu un PC délivré en décembre 2016 sur le **LOT G** d'une superficie de 3997m<sup>2</sup> pour une résidence intergénérationnelle de **4797m<sup>2</sup> de SDP abritant 81 logements et des locaux destinés à des services**.

**L'opération sera réalisée en VEFA** au bénéfice d'**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. LA DDTM a prononcé un arrêté en date du 23 juin 2017 actant la fin de carence définie par l'article L 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2014-2016 pour la commune de CUGES-LES-PINS.

Ces deux PC ont fait l'objet de recours gracieux suivis de recours au TA mais ce dernier a débouté les deux recours en décembre 2017.

**AGIR PROMOTION** a obtenu son PC en février 2017 pour un projet, sur le **LOT C1** d'une superficie de 2228m<sup>2</sup>, développant **2400 m<sup>2</sup> de SDP** pour **41 logements**.

Ce PC n'a pas fait l'objet de recours.

**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. Le PC devrait être accordé courant janvier 2018.

## 4 - BILAN FINANCIER

### 1020-ZAC DES VIGNAUX - CUGES-2-Aménagement

Désignation lignes budgétaires	HT	HT	TVA	TTC	A fin 2017	2018	2019	2020	2021
En Kilo Euros	Budget préc.		Budget actualisé						
A : 1020/110-Cessions Taxables 20%	5 252	5 647	1 129	<b>6 776</b>	1 682	2 560	1 983	551	
A : 1020/120-Cessions Taxables 5,5%	954	686	38	<b>724</b>		439	285		
A : 1020/130-Cessions Lots Particuliers	1 125	1 125	225	<b>1 350</b>	642	405	303		
A10-Cessions Charges Foncières	7 331	7 458	1 392	<b>8 850</b>	2 324	3 404	2 571	551	
A50-Produits Gestion		178	36	<b>214</b>	36		178		
Ar30-Subventions	116	116	18	<b>134</b>	89	24	4	4	4
<b>Sous-total recettes</b>	<b>7 447</b>	<b>7 752</b>	<b>1 446</b>	<b>9 197</b>	<b>2 450</b>	<b>3 428</b>	<b>2 753</b>	<b>555</b>	<b>3</b>
A10-Etudes	-257	-244	-36	<b>-280</b>	-241	-30	-12	<b>1</b>	<b>1</b>
B : 1020/210-Acquisitions	-984	-984	<b>0</b>	<b>-984</b>	-984	0			
B : 1020/220-Frais sur Acquisitions	-40	-40	-2	<b>-42</b>	-24	-2	-3	-3	-3
B : 1020/230-Mise en État des Sols-Démolitions	-80	-40	-8	<b>-48</b>	-19			-29	
B : 1020/240-Conduite des Acquisitions	-37	-37	0	<b>-37</b>	-30	-1	-1	-1	-1
A20-Acquisition	-1 141	-1 101	-10	<b>-1 111</b>	-1 058	-3	-4	-33	-4
A30-Participation	-75	-75	-15	<b>-90</b>				-90	
B : 1020/410-Travaux ZAC	-2 700	-2 700	-540	<b>-3 240</b>	-1 459	-216	-400	-600	-565
B : 1020/411-Fouilles	-620	-620	-122	<b>-742</b>	-661	-81			
B : 1020/430-Travaux Hors ZAC	-350	-200	-40	<b>-240</b>				-240	
B : 1020/440-Concessionnaires	-130	-353	-70	<b>-423</b>	-223	-50	-150		
B : 1020/450-Aléas	-200	-200	-40	<b>-240</b>			-160	-80	
A40-Aménagement des Sols	-4 000	-4 073	-812	<b>-4 885</b>	-2 344	-346	-710	-920	-565

B : 1020/510-Maîtrise d'Oeuvre	-250	-250	-50	<b>-300</b>	-226	-31	-19	-19	-5
B : 1020/520-CSPS	-45	-45	-9	<b>-54</b>	-13	-24	-14	-3	
B : 1020/590-BET									
A50-Honoraires	-295	-295	-59	<b>-354</b>	-239	-54	-33	-23	-5
A55-Revision	-62	-30	-6	<b>-36</b>		-9	-13	-13	-1
B : 1020/650-Frais Divers de Gestion Taxables	-117	-117	-28	<b>-145</b>	-100	-32	-10	-3	
B : 1020/660-Frais Divers de Gestion non Taxables	-39	-39	0	<b>-39</b>	-27	-3	-4	-4	-1
B : 1020/670-Rémunération de Commercialisation	-193	-193	0	<b>-193</b>	-166	-20	-7		
B : 1020/680-Rémunération de Gestion	-112	-112	0	<b>-112</b>	-77	-44		10	
B : 1020/690-Rémunération de Coordination	-480	-480	0	<b>-480</b>	-274	-55	-34	-34	-34
A60-Frais Annexes	-941	-941	-28	<b>-969</b>	-644	-154	-55	-31	-35
A70-Frais Financiers	-462	-462		<b>-462</b>	-279	-119	-65	0	0
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-7 233</b>	<b>-7 221</b>	<b>-965</b>	<b>-8 186</b>	<b>-4 804</b>	<b>-716</b>	<b>-892</b>	<b>-1 109</b>	<b>-609</b>
<b>Sous-total trésorerie transitoire</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-59</b>	<b>-399</b>	<b>3 718</b>	<b>-995</b>	<b>-2 852</b>	<b>-67</b>	<b>-67</b>
<b>Trésorerie brute</b>					<b>1 364</b>	<b>3 081</b>	<b>2 089</b>	<b>1 468</b>	<b>795</b>

---

Au 31/12/2017, le bilan financier prévisionnel de l'opération se décompose de la manière suivante :

#### **4.1 Les dépenses**

L'état des dépenses réalisées au 31/12/2017 s'élève à un montant total de 4 804 000 € dont le détail est résumé ci-dessous :

##### **4.1.1 Etudes générales**

Le montant des dépenses sur le poste Etudes générales s'élève au 31/12/2017 à 241 000€ pour un montant total global de 280 000€ 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 31/12/2017 à 1 008 000€ (acquisitions et frais) soit la totalité des emprises à acquérir. La prévision budgétaire a donc été ramenée à 1 111 000€ (avec remise en état des sols).

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

	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
<b>TOTAL</b>			<b>41945</b>		<b>983 930,00 €</b>

#### 4.1.3 Travaux et Honoraires

Au 31/12/2017 le montant des travaux et honoraires réalisé s'élève à 2 583 000€. Le montant prévisionnel est ajusté à 5 239 000€ TTC. Ce montant prend en compte les travaux hors ZAC, mais nécessaires à l'opération, notamment en termes de renforcement de réseaux, la réalisation des fouilles archéologiques et l'estimation des travaux de la deuxième tranche. En 2016 nous avons identifié des travaux supplémentaires :

- le busage du fossé existant sur la totalité du linéaire de la RD8N qui borde la ZAC,
- l'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.

En 2017, le montant des travaux hors ZAC a été revu à la baisse, par contre le budget concessionnaire a été revu à la hausse, compensé partiellement par la convention de participation ERDF figurant en recettes pour 178000€ HT.

#### 4.1.4 Frais Annexes : frais divers et rémunérations

Les frais annexes dépensés se montent au 31 Décembre 2017 à 644 000€ pour un montant total global de 949 000€.

Le montant de la rémunération de l'aménageur s'élève au 31/12/2017 à 517 000€ conformément aux dispositions de l'article 21 de la Concession. Les mêmes dispositions s'appliqueront au cours de l'exercice 2018 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 31/12/2017 à 279 000€ 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€. Ces financements ont été prorogés de 2 ans pour absorber les aléas dus aux recours.

## 4.2 Les recettes

Les recettes prévisionnelles au 31/12/2017 s'élèvent à un montant total de 9.197.000€ décomposé ci-dessous :

### 4.2.1 Cession de Charges Foncières

La prévision de recettes a été établie avec les actes de ventes et les promesses.

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 724 000 € TTC,
- logements en accession pour un montant de 4 794 000 € TTC,
- résidence services pour un montant de 1 332 000€ TTC
- locaux commerciaux et professionnels pour un montant de 188 000 € TTC
- hôtel pour 426 000€ TTC

### 4.2.2 Subvention et participation

Le bilan prévisionnel intègre la subvention archéologie notifiée et la convention ERDF

---

## 5- PLAN DE TRESORERIE 2018

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'Épargne 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 sera encaissée en 2018.

### 1020-ZAC DES VIGNAUX - CUGES-2-Aménagement

Désignation lignes budgétaires	HT	HT	TVA	TTC	A fin 2017	T1-2018	T2-2018	T3-2018	T4-2018	2018
En Kilo Euros	Budget préc.		Budget actualisé							
A10-Cessions Charges Foncières	7 331	7 458	1 392	8 850	2 324	1 332	1 329	152	591	3 404
A50-Produits Gestion		178	36	214	36					
Ar30-Subventions	116	116	18	134	89		22	1	1	24
<b>Sous-total recettes</b>	<b>7 447</b>	<b>7 752</b>	<b>1 446</b>	<b>9 197</b>	<b>2 450</b>	<b>1 332</b>	<b>1 351</b>	<b>153</b>	<b>592</b>	<b>3 428</b>
A10-Etudes	-257	-244	-36	-280	-241	-6	-12	-12	0	-30
A20-Acquisition	-1 141	-1 101	-10	-1 111	-1 058		-1	-1	-1	-3
A30-Participation	-75	-75	-15	-90						
A40-Aménagement des Sols	-4 000	-4 073	-812	-4 885	-2 344	-19	-327			-346
A50-Honoraires	-295	-295	-59	-354	-239		-38	-8	-8	-54
A55-Revision	-62	-30	-6	-36			-2	-3	-3	-9
A60-Frais Annexes	-941	-941	-28	-969	-644	-12	-123	-9	-9	-154
A70-Frais Financiers	-462	-462		-462	-279		-44	-38	-38	-119
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-7 233</b>	<b>-7 221</b>	<b>-965</b>	<b>-8 186</b>	<b>-4 804</b>	<b>-38</b>	<b>-547</b>	<b>-72</b>	<b>-60</b>	<b>-716</b>
<b>Sous-total trésorerie transitoire</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-59</b>	<b>-399</b>	<b>3 718</b>		<b>451</b>	<b>-73</b>	<b>-1 373</b>	<b>-995</b>
<b>Trésorerie brute</b>					<b>1 364</b>	<b>2 658</b>	<b>3 914</b>	<b>3 922</b>	<b>3 081</b>	<b>3 081</b>

Reçu au Contrôle de légalité le 06 novembre 2018

## 6- REPORTAGE PHOTOS

### L'AMENAGEMENT DES DIFFERENTS RESEAUX



## REALISATION DES MURS EN GABIONS DANS LES BASSINS DE RETENTION



Reçu au Contrôle de légalité le 06 novembre 2018