

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT « ZAC DES VIGNEAUX » - CUGES LES PINS

COMPTE RENDU ANNUEL AUX COLLECTIVITÉS Au 31.12.2018



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

Reçu au Contrôle de légalité le 18 novembre 2019

SOMMAIRE

1 – DONNÉES ADMINISTRATIVES DE L'OPÉRATION	3
2 – PROGRAMME DE L'OPÉRATION	4
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	13
3.5 La commercialisation des lots et les projets de construction	16
4 - BILAN FINANCIER	20
4.1 Les dépenses	21
4.2 Les recettes	25
5- PLAN DE TRESORERIE 2019	26
6- REPORTAGE PHOTOS	27

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

Délibération 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
Echéance	31 Décembre 2021
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
Signature de l'avenant n°5	18 janvier 2017

PRINCIPE DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

	PRINCIPE	MONTANT
Participation de la collectivité	solde débiteur de l'opération	0,00€
Avance de trésorerie	autorisée	800 000€

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

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.

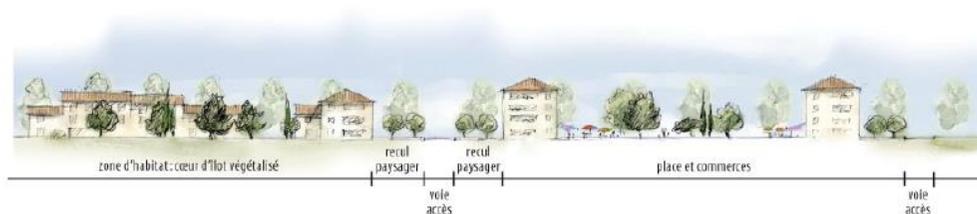
Ce projet est en cohérence avec les objectifs de cohésion sociale et territoriale et de renforcement du réseau de villes et villages inscrits dans le projet de territoire et le contrat de territoire.

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 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.



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 RD 8N sera réaménagée afin de permettre la sécurisation de l'accès à la ZAC (mise en place d'îlots séparateurs, tourne à gauche...) et également afin d'intégrer l'aménagement d'arrêts de bus permettant de desservir la ZAC en transports en commun.
- 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.

PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA ZAC DES VIGNEAUX



Reçu au Contrôle de légalité le 18 novembre 2019

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 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'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 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.

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 indus 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 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.

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.

Comme expliqué en amont, l'opération d'aménagement de la ZAC des VIGNEAUX a connu des contretemps administratifs qui ont retardé le chantier d'aménagement de plus d'un an.

Au final, les recours sur les différentes autorisations d'urbanisme ont été rejetés et la commercialisation des lots a pu se réaliser fin 2017/début 2018.

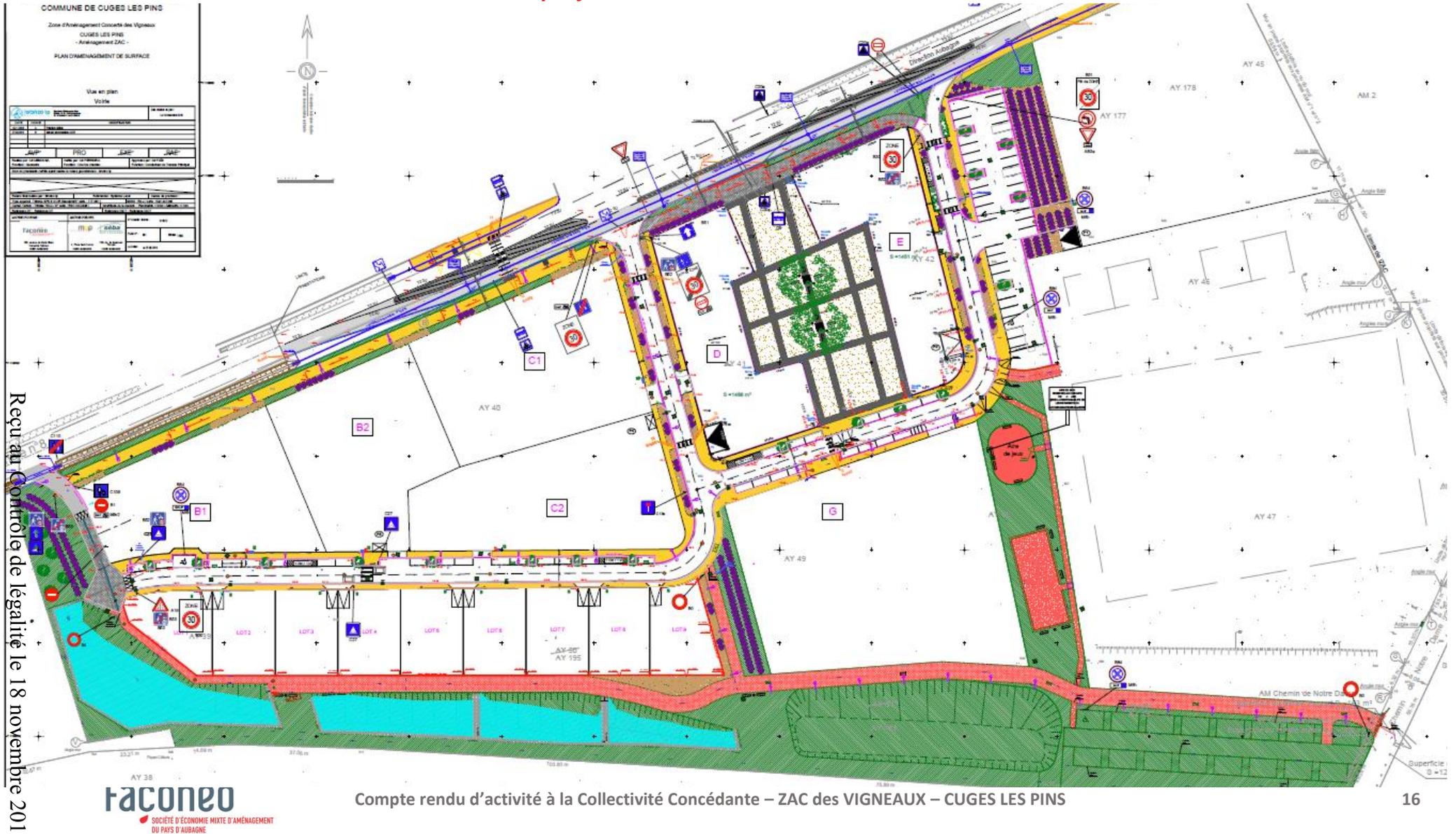
Les chantiers de construction ont ainsi pu démarrer avec une livraison des premiers bâtiments collectifs prévue pour juillet 2019.

FAÇONÉO a fait réaliser la protection des ouvrages d'aménagement 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. Un accès dédié aux habitants des lots individuels a été créé afin d'éviter au maximum les conflits d'usages au niveau de la ZAC.

De plus, courant été 2018, FAÇONÉO a fait réaliser la clôture arrière des lots libres, conformément à la demande de la Ville qui souhaitait une harmonisation des clôtures le long de la future promenade piétonne.

Suite à l'avancée des différents chantiers de construction, les travaux d'aménagement à l'intérieur de la ZAC et le long de la RD8N reprendront premier trimestre 2019 et s'échelonneront en fonction du planning des livraisons des différents bâtiments. Les espaces publics localisés au Sud de la ZAC devraient être réalisés deuxième semestre 2019.

3.5 La commercialisation des lots et les projets de construction



LOTS A

Les 5 lots individuels restants ont été commercialisés courant 2018 et une partie des acquéreurs ont emménagé courant été 2018.

LOTS B1/B2

Les **LOTS B1 et B2**, d'une superficie totale de 3503m², ont été réunis pour la réalisation d'un projet mixte développant 3600m² de SDP et proposant 29 LLS et 31 logements en accession en co-promotion PITCH PROMOTION/SEM FACONEO. La partie en locatif social sera réalisée en VEFA pour GRAND DELTA HABITAT.

Le PC a été obtenu et purgé de tout recours **début 2019**.

Une SCCV est en cours de création pour la réalisation de l'opération.

LOT C1

Concernant le **LOT C1**, AGIR PROMOTION a signé une promesse de vente le 23 mai 2016, promesse qui a été prorogée deux fois avec échéance finale au 31 mai 2018.

Un premier PC a été obtenu le 9 février 2017 puis un PCM a été obtenu le 4 mai 2017.

En août 2017 le PC était donc purgé de tout type de recours. Malgré tout, AGIR PROMOTION a reculé la signature de la vente à plusieurs reprises invoquant des difficultés de commercialisation et d'obtention de financements bancaires.

Une date de signature avait été fixée fin juillet 2018 mais AGIR PROMTION a annulé à la dernière minute la signature de l'acte sous motif d'un problème de financement bancaire. Depuis, plusieurs solutions ont été envisagées par AGIR pour mener à bien l'opération mais n'ayant pas abouti à fin 2018 ; la Sem Façoneo, à la demande de la commune a posé les bases d'un protocole pour reprendre l'opération.

LOT C2

Ce LOT, d'une superficie de 1992m², a fait l'objet d'une promesse de vente avec BDP MARIGNAN pour la réalisation de 32 logements. Le permis de construire pour une opération de 1979m² de SDP a été obtenu et purgé fin 2018. La vente pourra donc se faire courant 2019.

LOT D

BDP 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**. Ce PC a fait l'objet de recours qui ont été déboutés fin 2017, moment où la vente a pu se réaliser au bénéfice de BDP MARIGNAN.

Le chantier de construction a démarré début 2018 avec une livraison des bâtiments prévue pour septembre 2019.

LOT E

Sur le **LOT E**, d'une superficie de 1451m², FAÇONÉO va réaliser en VEFA pour 13 HABITAT un bâtiment collectif de 46 logements locatifs sociaux.

Le PC a été obtenu et purgé courant 2018 pour un projet développant 3666m² de SDP.

La vente a été réalisée en Janvier 2019 .

Les travaux de construction devraient débuter fin premier trimestre 2019 avec une livraison prévue pour le dernier trimestre 2020.

LOT F

Concernant le **LOT F** destiné à l'implantation d'un hôtel, une promesse de vente avait été signée avec la société LEXA/CERVETTI en juin 2016. La société n'ayant pu lever la condition suspensive liée au financement, la promesse est devenue caduque. Les différents contacts pris par la suite par FAÇONÉO semblent indiquer que la SDP maximale autorisée sur ce LOT F est insuffisante pour permettre la réalisation d'un hôtel dont la capacité permettrait la rentabilité de l'équipement.

Une étude de marché est nécessaire sur ce lot afin de vérifier l'opportunité d'implantation d'un hôtel à Cuges-les-Pins et d'en d'estimer la capacité de chambres minimale.

LOT G

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**.

Ce PC a fait l'objet d'un recours gracieux suivi d'un recours au TA mais ce dernier a débouté le recours en décembre 2017.

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.

La vente du **LOT G**, au profit de la société BNP Paribas a été réalisée en février 2018 et les travaux ont débuté dans la foulée avec une livraison de la résidence intergénérationnelle prévue pour septembre 2019.

4 - BILAN FINANCIER

1020-ZAC DES VIGNAUX - CUGES-2-Aménagement -							
Désignation lignes budgétaires	HT	TVA	TTC	A fin 2018	2019	2020	2021
En Kilo Euros	Budget actualisé						
A: 1020/110-Cessions Taxables 20%	5 647	1 093	6 740	3 014	1 150	922	1 654
A: 1020/120-Cessions Taxables 5,5%	686	38	724	0	724	0	0
A: 1020/130-Cessions Lots Particuliers	1 125	225	1 350	1 350	0	0	0
A10-Cessions Charges Foncières	7 458	1 356	8 814	4 364	1 874	922	1 654
A50-Produits Gestion	178	35	213	36	50	13	114
Ar30-Subventions	116	18	134	89	27	9	9
Sous-total recettes	7 752	1 409	9 161	4 490	1 950	944	1 777
A10-Etudes	-252	-43	-295	-269	-1	-21	-4
A20-Acquisition	-1 093	-8	-1 101	-1 077	0	-13	-10
A30-Participation	-75	0	-75	0	0	-75	0
B: 1020/410-Travaux ZAC	-2 700	-540	-3 240	-1 775	-880	-460	-125
B: 1020/411-Fouilles	-620	-122	-742	-741	-1	0	0
B: 1020/430-Travaux Hors ZAC	-200	-40	-240	0	-141	-99	0
B: 1020/440-Concessionnaires	-353	-72	-425	-247	-2	-88	-88
B: 1020/450-Aléas	-200	-40	-240	0	-49	-191	0
A40-Aménagement des Sols	-4 073	-813	-4 886	-2 763	-1 072	-838	-213
A50-Honoraires	-385	-77	-462	-239	-115	-75	-32
A55-Revision	0	0	0	0	0	0	0
A60-Frais Annexes	-941	-24	-965	-678	-127	-130	-30
A70-Frais Financiers	-407	0	-407	-331	-33	-43	0
Sous-total dépenses	-7 226	-965	-8 191	-5 357	-1 350	-1 195	-289
Sous-total trésorerie transitoire	0	1	-299	2 625	-1 927	-228	-770
Trésorerie brute			0	1 758	432	-47	671

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

Au 31/12/2018, le bilan financier prévisionnel de l'opération se décompose de la manière suivante :

4.1 Les dépenses

L'état des dépenses réalisées au 31/12/2018 s'élève à un montant total de 5 357 000 € dont le détail est résumé ci-dessous :

4.1.1 Etudes générales

Le montant des dépenses sur le poste Etudes générales s'élève au 31/12/2018 à 269 000€ pour un montant total global de 295 000€ 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 31/12/2018 à 1 077 000€ (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
TOTAL			41945		983 930,00 €

4.1.3 Travaux et Honoraires

Au 31/12/2018 le montant des travaux et honoraires réalisé s'élève à 3 002 000€. Le montant prévisionnel est ajusté à 5 348 000€ 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 178.000€ HT.

4.1.4 Frais Annexes : frais divers et rémunérations

Les frais annexes dépensés se montent au 31 Décembre 2018 à 678 000€ pour un montant total global de 965 000€.

Le montant de la rémunération de l'aménageur s'élève au 31/12/2018 à 578 000€ 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 31/12/2018 à 331 000€ pour un montant total global de 407 000€. L'opération est financée par une avance du concédant, un emprunt de la Caisse d'Epargne pour 1 000 000€ et un emprunt Caisse des Dépôts 1 060 000€ à rembourser en 2019 et début 2020.

4.2 Les recettes

Les recettes prévisionnelles au 31/12/2018 s'élèvent à un montant total de 9.161.000€ 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 2019

1020-ZAC DES VIGNAUX - CUGES-2-Aménagement -									
Désignation lignes budgétaires	HT	TVA	TTC	A fin 2018	T1-2019	T2-2019	T3-2019	T4-2019	2019
En Kilo Euros	Budget actualisé								
A : 1020/110-Cessions Taxables 20%	5 647	1 093	6 740	3 014	0	355	265	530	1 150
A : 1020/120-Cessions Taxables 5,5%	686	38	724	0	0	0	439	285	724
A : 1020/130-Cessions Lots Particuliers	1 125	225	1 350	1 350	0	0	0	0	0
A10-Cessions Charges Foncières	7 458	1 356	8 814	4 364	0	355	704	815	1 874
A50-Produits Gestion	178	35	213	36	0	0	0	50	50
Ar30-Subventions	116	18	134	89	0	22	2	2	27
Sous-total recettes	7 752	1 409	9 161	4 490	0	377	706	867	1 950
A10-Etudes	-252	-43	-295	-269	0	-1	0	0	-1
A20-Acquisition	-1 093	-8	-1 101	-1 077	0	0	0	0	0
A30-Participation	-75	0	-75	0	0	0	0	0	0
B : 1020/410-Travaux ZAC	-2 700	-540	-3 240	-1 775	0	-300	0	-580	-880
B : 1020/411-Fouilles	-620	-122	-742	-741	0	-1	0	0	-1
B : 1020/430-Travaux Hors ZAC	-200	-40	-240	0	0	0	-141	0	-141
B : 1020/440-Concessionnaires	-353	-72	-425	-247	-1	-1	0	0	-2
B : 1020/450-Aléas	-200	-40	-240	0	-1	0	0	-48	-49
A40-Aménagement des Sols	-4 073	-813	-4 886	-2 763	-2	-302	-141	-628	-1 072
A50-Honoraires	-385	-77	-462	-239	-61	-16	-19	-19	-115
A55-Revision	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A60-Frais Annexes	-941	-24	-965	-678	-2	-41	-16	-68	-127
A70-Frais Financiers	-407	0	-407	-331	0	0	-17	-17	-33
Sous-total dépenses	-7 226	-965	-8 191	-5 357	-65	-361	-193	-731	-1 350
Sous-total trésorerie transitoire	0	1	-299	2 625	0	-266	-1 606	-54	-1 927
Trésorerie brute			0	1 758	1 693	1 443	350	432	432

6- REPORTAGE PHOTOS

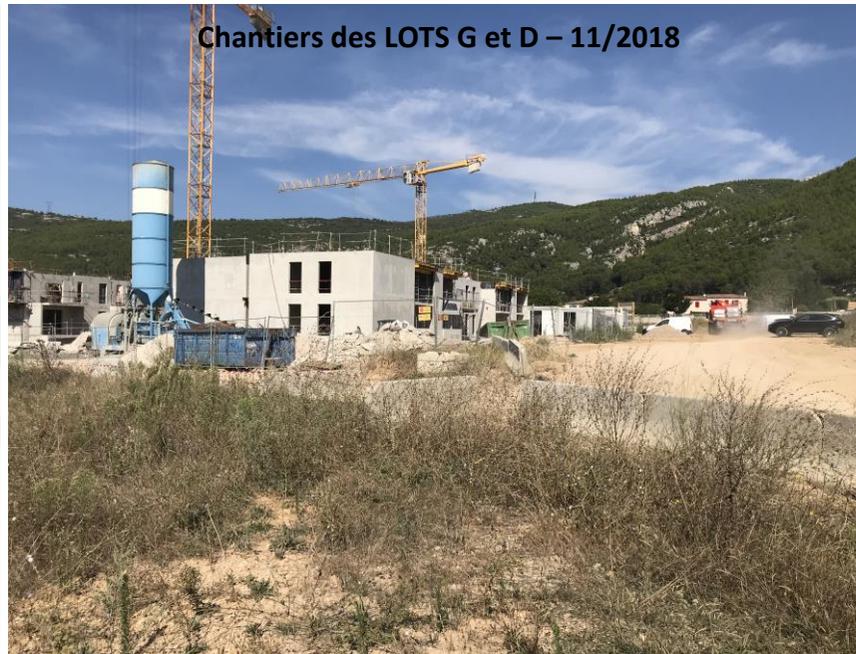
CHANTIERS DE CONSTRUCTION EN COURS



Chantiers des maisons individuelles - 05/2018



Chantiers des LOTS G et D – 11/2018



Mur de clôture arrière des lots A réalisé par Façonéo – 11/2018



Future promenade piétonne le long des bassins de rétention

