

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du 18 février 2021

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 204 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Franck ALLISIO - Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Julie ARIAS - Gérard AZIBI - Mireille BALLETTI - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Marie BATOUX - Laurent BELSOLA - Nassera BENMARNIA - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - André BERTERO - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Kayané BIANCO - Corinne BIRGIN - Maryline BONFILLON - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Linda BOUCHICHA - Doudja BOUKRINE - Nadia BOULAINSEUR - Michel BOULAN - Gérard BRAMOULLÉ - Romain BRUMENT - Christian BURLE - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA SAVON - Joël CANICAVE - Emilie CANNONE - Christine CAPDEVILLE - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Martin CARVALHO - Eric CASADO - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Mathilde CHABOCHE - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Lyece CHOULAK - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Jean-François CORNO - Jean-Jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Sandrine D'ANGIO - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Marc DEL GRAZIA - Christian DELAVET - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Vincent DESVIGNES - Sylvaine DI CARO - Cédric DUDIEUZERE - Claude FERCHAT - Stéphanie FERNANDEZ - Olivia FORTIN - Gérard FRAU - Olivier FREGEAC - Lydia FRENTZEL - Agnès FRESCHER - Loïc GACHON - David GALTIER - Audrey GARINO - Gérard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Magali GIOVANNANGELI - André GOMEZ - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Sophie GRECH - Stéphanie GRECO DE CONINGH - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Yannick GUERIN - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Prune HELFTER-NOAH - Jean HETSCH - Claudie HUBERT - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Hatab JELASSI - Sébastien JIBRAYEL - Sophie JOISSAINS - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Didier KHELFA - Philippe KLEIN - Vincent KORNPROBST - Pierre LAGET - Michel LAN - Vincent LANGUILLE - Eric LE DISSÈS - Nathalie LEFEBVRE - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jean-Marie LEONARDIS - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Richard MALLIÉ - Bernard MARANDAT - Maxime MARCHAND - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Eric MERY - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Férouz MOKHTARI - Claudie MORA - Yves MORAIN - José MORALES - Pascale MORBELLI - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Christian NERVI - Franck OHANESSIAN - Yannick OHANESSIAN - Gregory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Benoît PAYAN - Roger PELLENC - Christian PELLICANI - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Anne-Laurence PETEL - Catherine PILA - Patrick PIN - Jocelyne POMMIER - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO - DURAND - Bernard RAMOND - Julien RAVIER - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Dona RICHARD - Maryse RODDE - Pauline ROSSELL - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Isabelle ROVARINO - Laure ROVERA - Lionel ROYER-PERREAUT - Michèle RUBIROLA - Michel RUIZ - Florian SALAZAR-MARTIN - Franck SANTOS - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Monique SLISSA - Marie-France SOURD GULINO - Gilbert SPINELLI - Etienne TABBAGH - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Catherine VESTIEU - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Jean-Louis VINCENT - Yves WIGT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER - Karima ZERKANI-RAYNAL.

Signé le 18 Février 2021

Reçu au Contrôle de légalité le 04 mars 2021

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Michel AMIEL représenté par Monique SLISSA - Sophie ARRIGHI représentée par Marie MARTINOD - Moussa BENKACI représenté par Sylvaine DI CARO - Julien BERTEI représenté par Romain BRUMENT - Patrick BORÉ représenté par Patrick GHIGONETTO - Valérie BOYER représentée par Isabelle CAMPAGNOLA SAVON - Jean-Louis CANAL représenté par Georges CRISTIANI - Jean-Marc COPPOLA représenté par Olivia FORTIN - Robert DAGORNE représenté par Georges CRISTIANI - Claude FILIPPI représenté par Gérard BRAMOULLÉ - Daniel GAGNON représenté par Philippe CHARRIN - Eric GARCIN représenté par Arnaud MERCIER - Jean-Pierre GIORGI représenté par Roland GIBERTI - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE représenté par David GALTIER - Stéphane LE RUDULIER représenté par Philippe GINOUX - Rémi MARCENGO représenté par Serge PEROTTINO - Régis MARTIN représenté par Vincent DESVIGNES - Hervé MENCHON représenté par Prune HELFTER-NOAH - Véronique MIQUELLY représentée par Laure-Agnès CARADEC - André MOLINO représenté par Michel ILLAC - Lourdes MOUNIEN représenté par Marie MICHAUD - Jean-Baptiste RIVOALLAN représenté par Martin CARVALHO - Anne VIAL représentée par Perrine PRIGENT.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Guy BARRET - Mireille BENEDETTI - Jean-Pierre CESARO - Bernard DESTROST - Sophie GUERARD - Maryse JOISSAINS MASINI - Anthony KREHMEIER - Pascal MONTECOT - Stéphane PAOLI - Claude PICCIRILLO - Denis ROSSI - Valérie SANNA - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE.

Etaient présents et représentés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

André BERTERO représenté à 15h00 par Olivier GUIROU - Sophie JOISSAINS représentée à 15h37 par Gérard BRAMOULLÉ - Hatab JELASSI représenté à 15h56 par Frédéric VIGOUROUX - Nathalie LEFEBVRE représentée à 16h05 par Gaby CHARROUX - Maryse RODDE représentée à 17h36 par Jean HETSCH - Frédéric VIGOUROUX représenté à 17h37 par François BERNARDINI.

Etaient présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Gérard BRAMOULLÉ à 16h51 - Nicole JOULIA à 16h51 - Yves VIDAL à 16h52 - Patrick GRIMALDI à 17h35 - Richard MALLIÉ à 17h37 - Laurent BELSOLA à 17h47.

Madame la Présidente a proposé au Conseil de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

URBA 024-9674/21/CM

■ 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

MET 21/17785/CM

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

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 ;

Signé le 18 Février 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 04 mars 2021

- 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 :

- 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 ;

Signé le 18 Février 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 04 mars 2021

- 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.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme
- 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.

Où le rapport ci-dessus,

Signé le 18 Février 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 04 mars 2021

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

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.

Délibère

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.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué
Commande publique,
Transition énergétique,
Aménagement, SCOT et planification

Pascal MONTECOT

Signé le 18 Février 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 04 mars 2021