

**CONVENTION D'AVANCE DE TRESORERIE  
REMBOURSABLE ENTRE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-  
PROVENCE ET LA SEM FACONEO**

**ZAC DES VIGNEAUX – CUGES-LES-PINS**

*(ART. L.1523-2, 4° DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES)*

**ENTRE D'UNE PART :**

**La Métropole Aix-Marseille-Provence** représentée par Monsieur Pascal MONTECOT, Vice-Président Délégué à la Commande publique, Transition écologique et énergétique, Aménagement, Scot et Planification agissant sur délégation de la Présidente de la Métropole, dont le siège est 58, Boulevard Charles Livon 13007 MARSEILLE, ci-après « La Métropole »,

**ET D'AUTRE PART :**

**La société dénommée « Société d'Economie Mixte FAÇONÉO »** au capital de 800 000 Euros, dont le siège social est situé 165, avenue du Marin Blanc – ZI Les Paluds – 13400 AUBAGNE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 797 877 107

Représentée par : Monsieur Philippe BARRAU, Directeur Général

**IL A D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :**

Par délibération en date du 3 juin 2009 le Conseil Communautaire de la Communauté d'agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile a décidé de confier l'aménagement et l'équipement du projet de la ZAC des Vigneaux à Cuges-les-Pins à la SAEMPA, aujourd'hui SEM Façonéo, dans le cadre d'une concession d'aménagement conformément aux articles L. 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme.

**CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

**ARTICLE 1er – Il est préalablement exposé**

La Communauté d'Agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile a confié à la SEM Façonéo, dans le cadre d'une concession d'aménagement, la réalisation de la ZAC de La des Vigneaux Cuges-les-Pins.

Au titre de cette concession d'aménagement, le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements prévus dans la concession ainsi que les études nécessaires à leur exécution.

## **ARTICLE 2 Avance consentie par la Métropole Aix-Marseille-Provence à la SEM Façoneo**

Pour permettre à la SEM Façonéo de poursuivre sa mission et de faire face aux dépenses à venir, et dans l'attente des recettes définitives provenant de la revente des terrains et immeubles, la Métropole lui a consenti une avance de trésorerie remboursable. Cette avance de trésorerie s'élève à 800 000 € conformément au bilan prévisionnel global de la concession d'aménagement tel que présenté dans le CRAC 2019.

Cette avance de trésorerie consentie par la Métropole sera maintenue après validation du Bureau de la Métropole et la signature de la présente convention par les parties et elle devra être remboursée par la SEM Façonéo avant la fin de la concession le 31 décembre 2021.

## **ARTICLE 3 – Conditions financières particulières**

Au cas où l'opération concernée se trouve temporairement en situation excédentaire de trésorerie, la SEM Façonéo valorisera les produits générés par cet excédent sur un index monétaire opportun afin de les imputer sur les produits financiers de l'opération

## **ARTICLE 4 – Remboursement anticipé**

Le cas échéant et à la demande de la Métropole, la SEM Façonéo devra procéder au remboursement anticipé de cette avance.

Fait à Marseille, le

en 4 exemplaires,

### **Pascal MONTECOT**

Vice-Président Délégué  
Commande publique, Transition écologique et énergétique,  
Aménagement, Scot et Planification

### **Philippe BARRAU**

Directeur Général  
SPL FACONEO

COMPTE-RENDU ANNUEL AUX COLLECTIVITÉS

Au 31.12.2019

# OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT « ZAC DES VIGNEAUX » - CUGES



---

# 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 et les projets de construction .....	18
3.6 Le planning de la ZAC.....	22
4- Bilan financier DE L'OPERATION ET PLAN DE TRESORERIE 2019 .....	23
5 - DEPENSES .....	26
5.1 Les charges foncières.....	26
5.2 Etudes préalables et frais divers .....	27
5.3 Travaux et honoraires.....	27
5.4 Frais annexes .....	28
5.5 Frais financiers.....	29
6 – RECETTES.....	27
6.1 Etat des cessions foncières.....	30
6.2 Subventions et produits de gestion .....	32

---

7 – MOYENS DE FINANCEMENT .....	33
7.1 Avances de trésorerie .....	33
7.2 Emprunts .....	33
8 – REPORTAGE PHOTOS .....	34

# 1 – DONNÉES ADMINISTRATIVES DE L'OPÉRATION

CONVENTION	
Type d'opération	Concession d'Aménagement
Concédant	Métropole Aix-Marseille Provence Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile
Concessionnaire	SPL FAÇONEO

PRINCIPE DE FINANCEMENT DE L'OPERATION		
	PRINCIPE	MONTANT
Participation de la collectivité	Solde débiteur de l'opération	0 €
Avance de trésorerie	Autorisée	800 000 €

DELIBERATIONS	
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	12 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

REMUNERATION DE L'AMENAGEUR		
	NATURE	CONDITIONS D'IMPUTATION
Frais d'approche et d'étude	Forfaitaire	33 000 €
Action Foncière	Partie Variable	3,5% coût de l'acquisition
Commercialisation	Proportionnelle	2,5% du montant des dépenses et recettes hors études et acquisitions
Gestion	Partie variable	2,25% du montant des dépenses et recettes hors études et acquisitions
	Partie fixe	10 000 € HT par trimestre
Liquidation	Proportionnelle	0,25% demi-somme des 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.

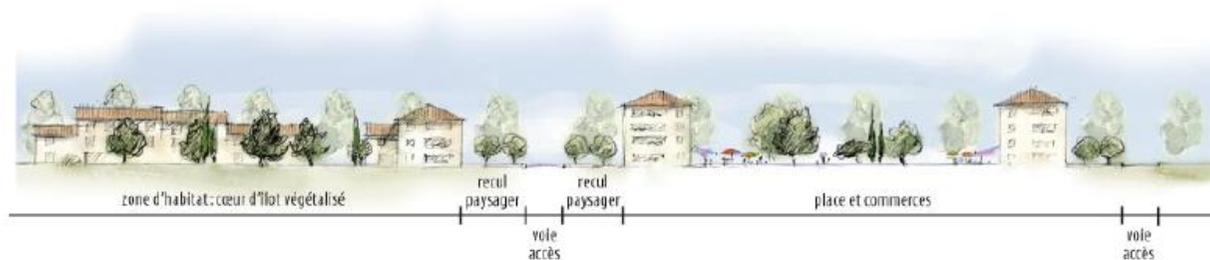
Ce projet est en cohérence avec les objectifs de cohésion sociale et territoriale et de renforcement du réseau de villes et villages inscrits dans le projet de territoire et le contrat de territoire.

Ce projet répond aux objectifs du PLH et aux objectifs du contrat de mixité sociale signé entre la Ville et l'État, 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.

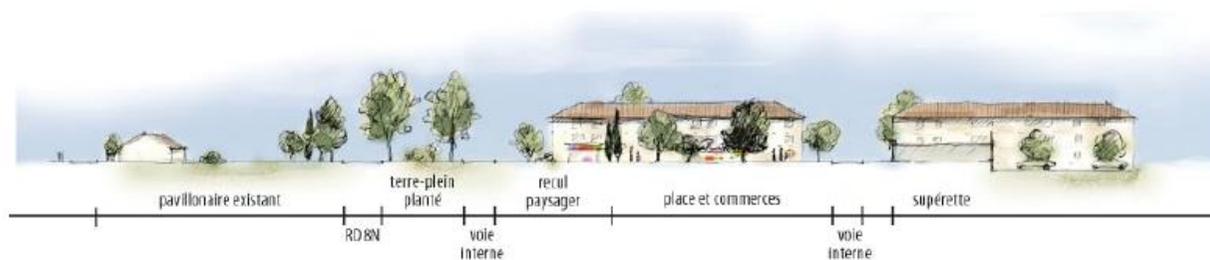
La SEM FAÇONÉO est devenue concessionnaire de la ZAC au travers d'une concession d'aménagement signée le 3 Juin 2009. Les études pré-opérationnelles ont permis l'établissement du dossier de réalisation de la ZAC, conformément aux dispositions de l'article R311-7 du code de l'urbanisme, approuvé par délibération 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 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 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





---

## 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 équipements sportifs existants qui resteront propriétés de la commune, et, qui ont vocation à être intégrés au projet et renforcés par l'aménagement d'un jeu de boules et d'une aire de jeux pour enfants.

### 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 :

- 15.360 m<sup>2</sup> de SDP de logements collectifs dont 40% de logements sociaux,
- Une résidence-services de 4.800 m<sup>2</sup> de SDP,
- Un hôtel de 1.850 m<sup>2</sup> de SDP,
- Des lots individuels pour une surface de 1.210m<sup>2</sup> de SDP
- La conservations des équipements sportifs existants

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 induit 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 a mis en avant ces arguments qui ont permis de débouter les 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 avait initialement une durée de quatre ans qui a été prorogée de 3 ans par voie d'avenant, soit échéance au 31 décembre 2022, tout comme le marché de maîtrise d'œuvre.

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.

---

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 travaux d'aménagement de la ZAC ont repris courant premier semestre 2019 et s'échelonnent dans le temps pour anticiper les livraisons des différents bâtiments.

### AMENAGEMENT DES RESEAUX 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.

Pour le changement de poste 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.

### AMENAGEMENT DES RESEAUX HUMIDES

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.

A ce jour, le poste de refoulement qui a été mis en fonctionnement doit faire l'objet d'une réception par la SPL de l'Eau des Collines.

---

## AMENAGEMENT DES VOIES ET ESPACES PUBLICS

Dans l'attente de la réalisation de l'accès définitif depuis la RD8N, soumis à autorisation du CD13, 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.

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, au cours de l'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.

L'autorisation de voirie définitive permettant les accès depuis la RD8N a été finalement délivrée par le CD13 en avril 2019 permettant ainsi de réaliser les accès définitifs de la ZAC ainsi que les arrêts de bus en juin 2019. Les voiries internes de la ZAC ainsi que le trottoir devant les lots individuels ont également été réalisés sur la même période.

Les travaux d'aménagement des espaces paysagers au Sud de la ZAC ont démarré fin 2019 et seront finalisés premier trimestre 2020. Le chantier de la résidence intergénérationnelle ayant pris un retard conséquent (livraison initiale prévue en juillet 2019) cela aura également des conséquences sur le planning des travaux d'aménagement de la ZAC notamment concernant le trottoir Nord au droit de ce lot ainsi que les espaces publics au Sud.

Les espaces publics, au Nord du LOT G, pourront être aménagés dès que BNP PARIBAS aura transmis à l'aménageur des tests de compactage des remblais qu'il a réalisés, en pied de bâtiment, en lieu et place du futur trottoir.

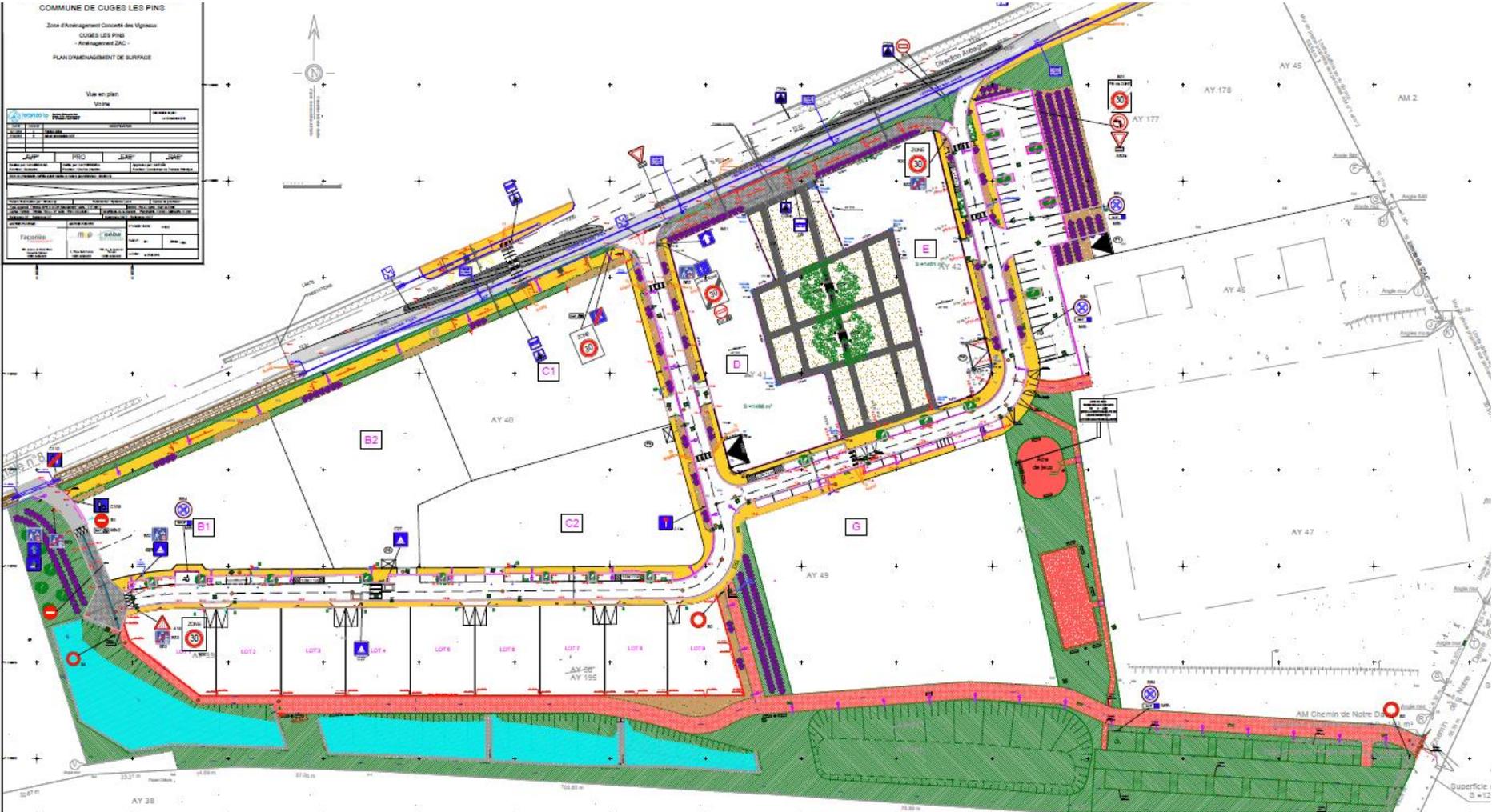
---

## AMENAGEMENT DES OUVRAGES DESTINES A LA COLLECTE DES DECHETS

Deux containers aériens ont été positionnés à l'entrée de la ZAC pour permettre la collecte des déchets dans l'attente de l'aménagement et de la mise en service des containers enterrés. Cet aménagement provisoire permettra d'anticiper l'arrivée des habitants du programme immobilier de Marignan « L'Orée Sainte-Baume » sur le LOT D livré en juillet 2019

L'aménagement de containers enterrés, implantés au Sud de LOT D en novembre 2019, a suscité des plaintes des habitants des logements avec balcons en surplomb de ces ouvrages qui n'en avaient visiblement pas été informés par Marignan qui disposait pourtant de tous les plans techniques de la ZAC. A ce jour, des discussions sont en cours entre l'aménageur et le promoteur du programme « L'Orée Sainte-Baume » afin d'envisager un déplacement de ces ouvrages sans impacter le bilan de l'opération puisque l'aménageur de la ZAC n'est nullement responsable de ce différend.

# 3.5 La commercialisation des lots et les projets de construction



Reçu au Contrôle de légalité le 04 mars 2021



## LOTS A : LOTS A BATIR

Tous les lots ont été commercialisés et les aménagements liés aux lots libres ont été réalisés.

## LOTS B1/B2 : « HORIZON VALLON »

Les LOTS B1 et B2, d'une superficie totale de 3.503m<sup>2</sup>, ont été réunis pour la réalisation d'un projet mixte développant 3.600m<sup>2</sup> 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 a été créée pour la réalisation de l'opération « HORIZON VALLON » et la cession foncière est intervenue fin novembre 2019 avec un démarrage effectif des travaux début décembre. La livraison de ce programme est prévue pour fin 2021.

## LOT C1

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

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

En août 2017 le PC était donc purgé de tout type de recours. Malgré tout, AGIR PROMOTION avait 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 PROMOTION 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 le promoteur pour mener à bien l'opération mais n'ayant pas abouti à fin 2018, la SEM FAÇONÉO, à la demande de la commune, a posé les bases d'un protocole pour reprendre l'opération. A ce jour, le projet est en cours de réadaptation.

La cession interviendrait courant 2021 avec un taux de commercialisation permettant l'ouverture de la ligne de crédit bancaire.

---

### LOT C2 : « LE JAS DES PINS »

Ce LOT, d'une superficie de 1.992m<sup>2</sup>, a fait l'objet d'une promesse de vente avec MARIGNAN pour la réalisation de 32 logements. Le permis de construire pour une opération de 1.979m<sup>2</sup> de SDP a été obtenu et purgé fin 2018. La cession du lot a eu lieu en juin 2019 avec un démarrage des travaux fin d'été 2019. L'opération « Le Jas des Pins » devrait être livrée fin 2020.

### LOT D : « L'OREE SAINTE-BAUME »

BPD MARIGNAN a obtenu un PC délivré en décembre 2016 sur le LOT D d'une superficie de 1.472m<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. 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 MARIGNAN.

Le chantier de construction a démarré début 2018 et les bâtiments de « L'Orée Sainte-Baume » ont été livrés courant d'été 2019.

### LOT E : VEFA POUR 13 HABITAT

Sur le LOT E, d'une superficie de 1.451m<sup>2</sup>, 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 3.666m<sup>2</sup> de SDP.

Les travaux de construction ont débuté en février 2019 pour une livraison en mars 2021.

## 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.

A ce jour, tous les lots de la ZAC sont commercialisés hormis le Lot F initialement dédié à un équipement de tourisme. 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 parahôtelier sur la ZAC n'était pas opportun. Au regard des conclusions de cette étude, la Métropole a sollicité FAÇONÉO pour la réalisation d'une étude de marché et de faisabilité sur le Lot F permettant d'éclairer les acteurs sur le contexte économique local, identifier les besoins et le potentiel du secteur et définir un programme de construction sur le Lot F. Cette étude devra justifier la mise à jour du dossier de réalisation de la ZAC qui devra être approuvé par délibération de la Métropole voire du règlement d'urbanisme de la commune.

## LOT G : LA RESIDENCE INTERGENERATIONNELLE

BNP PARIBAS a obtenu un PC délivré en décembre 2016 sur le LOT G d'une superficie de 3.997m<sup>2</sup> pour une résidence intergénérationnelle de 4.797m<sup>2</sup> 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 est 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 initialement pour septembre 2019. Ce chantier a pris du retard et la livraison devrait se faire courant juillet 2020.

Le retard de ce chantier de construction a un impact non négligeable sur le planning des travaux de la ZAC puisque ces derniers s'échelonnent au fur et à mesure de la livraison des différents bâtiments. Ainsi, le planning de la ZAC a dû être recalé en fonction du retard conséquent de ce chantier de construction.

## 3.6 Le planning de la ZAC

Au vu des problématiques rencontrées pour la commercialisation de certains lots, notamment le LOT C1 et le LOT F, il apparaît difficilement envisageable de finaliser les travaux de la ZAC comme prévu d'ici fin 2021.

En effet, le LOT C1 ne pourra être vendu avant 2021, présageant ainsi un démarrage des travaux courant 2021 et une livraison en 2022/2023.

De même, sur le LOT F, les résultats de l'étude de marché seront connus début 2021 et nécessiteront des adaptations probables du dossier de réalisation de la ZAC. Ce lot sera donc difficilement commercialisable avant 2022.

**Pour ces raisons, il est donc nécessaire d'envisager dès à présent une prolongation de la durée de la concession d'aménagement qui arrive à échéance au 31 décembre 2021, et ce, à minima pour 3 ans.**

---

## **4- BILAN FINANCIER DE L'OPERATION ET PLAN DE TRESORERIE 2019**

# BILAN FINANCIER

INTITULÉ	DERNIER BILAN APPROUVÉ		ENGAGÉ AU 31.12.2019		RÉGLÉ AU 31.12.2019		PRÉVISIONNEL €TTC	PRÉVISIONNEL €TTC	BILAN ACTUALISÉ		MOUVEMENTS TTC Année en cours
	€HT	€TTC	€HT	€TTC	€HT	€TTC	2020	2021	€HT	€TTC	
<b>DEPENSES</b>											
CHARGES FONCIERES	1 093 000,00	1 101 000,00	1 041 500,56	1 041 500,56	1 041 500,56	1 041 500,56	2 870,00	2 870,00	1 047 240,56	1 047 240,56	2 870,00
ETUDES PREALABLES ET FRAIS DIVERS	252 000,00	295 000,00	341 768,32	409 060,20	329 089,62	393 765,76	15 807,00	11 000,00	351 428,79	420 572,76	3 684,10
TRAVAUX ET HONORAIRES	4 458 000,00	5 349 000,00	4 494 761,79	5 390 719,21	2 637 408,71	3 155 563,01	1 340 252,40	894 903,80	4 494 761,79	5 390 719,21	125 356,36
FRAIS ANNEXES	941 000,00	965 000,00	954 484,70	959 776,70	741 801,36	747 093,36	131 025,73	81 657,61	954 484,70	959 776,70	85 142,87
FRAIS FINANCIERS	407 000,00	407 000,00	353 835,86	353 835,86	353 835,86	353 835,86	25 000,00	25 000,00	403 835,86	403 835,86	-
PARTICIPATIONS	75 000,00	75 000,00	75 000,00	75 000,00			75 000,00		75 000,00	75 000,00	-
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>7 226 000,00</b>	<b>8 192 000,00</b>	<b>7 261 351,23</b>	<b>8 229 892,53</b>	<b>5 103 636,11</b>	<b>5 691 758,55</b>	<b>1 589 955,13</b>	<b>1 015 431,41</b>	<b>7 326 751,70</b>	<b>8 297 145,09</b>	<b>217 053,33</b>
<b>RECETTES</b>											
CESSION DE CHARGES FONCIERES	7 458 000,00	8 814 000,00	7 487 666,31	8 680 599,57	4 594 666,31	5 713 599,57	1 000 000,00	1 967 000,00	7 487 666,31	8 680 599,57	1 260 320,00
Cession Lots Libres (LOT A)			1 199 166,31	1 438 999,57	1 199 166,31	1 438 999,57			1 199 166,31	1 438 999,57	-
Cession Lots B1/B2 SCCV Les Vergers des Vigneaux			1 000 000,00	1 200 000,00	0,00	200 000,00	1 000 000,00		1 000 000,00	1 200 000,00	200 000,00
Cession Lot C1			1 032 000,00	1 032 000,00				1 032 000,00	1 032 000,00	1 032 000,00	-
Cession Lot C2 MARGINAN IMMO			883 600,00	1 060 320,00	883 600,00	1 060 320,00			883 600,00	1 060 320,00	1 060 320,00
Cession LOT D MARGINAN IMMO			1 401 900,00	1 682 280,00	1 401 900,00	1 682 280,00			1 401 900,00	1 682 280,00	-
Cession LOT E VEFA 13H			491 000,00	491 000,00				491 000,00	491 000,00	491 000,00	-
Cession Lot F			370 000,00	444 000,00				444 000,00	370 000,00	444 000,00	-
Cession LOT G BNP PARIBAS			1 110 000,00	1 332 000,00	1 110 000,00	1 332 000,00			1 110 000,00	1 332 000,00	-
PRODUITS DE GESTION	178 000,00	213 000,00	182 099,51	218 519,41	28 703,96	34 444,75		184 074,66	182 099,51	218 519,41	
PRODUITS FINANCIERS			21,16	21,16	21,16	21,16			21,16	21,16	
SUBVENTIONS FOUILLES ARCHEOLOGIQUES	116 000,00	134 000,00	92 939,52	92 939,52	92 939,52	92 939,52			92 939,52	92 939,52	-
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>7 752 000,00</b>	<b>9 161 000,00</b>	<b>7 762 726,50</b>	<b>8 992 079,66</b>	<b>4 716 330,95</b>	<b>5 841 005,00</b>	<b>1 000 000,00</b>	<b>2 151 074,66</b>	<b>7 762 726,50</b>	<b>8 992 079,66</b>	<b>1 260 320,00</b>
<b>MOYENS DE FINANCEMENT</b>											
Réalisation d'emprunts		3 060 000,00		3 060 000,00		3 060 000,00				3 060 000,00	
Remboursements d'emprunts		-3 060 000,00		-3 060 000,00		-2 683 520,00	-376 480,00	0,00		-3 060 000,00	0,00
Avances Concédant		800 000,00		800 000,00		800 000,00				800 000,00	
Remboursements d'avances Concédant		-800 000,00		-800 000,00				-800 000,00		-800 000,00	
T.V.A.											
T.V.A. Récupérable sur dépenses				968 541,30		588 122,44	226 009,90	150 983,97		965 116,31	
T.V.A. sur les recettes				-1 229 353,16		-1 124 674,05		-104 679,11		-1 229 353,16	
<b>SOLDE DE TRESORERIE</b>						<b>789 174,84</b>	<b>48 749,61</b>	<b>430 697,72</b>		<b>430 697,72</b>	

# PLAN DE TRESORERIE

INTITULÉ	DERNIER BILAN APPROUVÉ		BILAN ACTUALISÉ AU 31.12.2019		BILAN A FIN 2019	PREVISIONNEL	PREVISIONNEL
	€HT	€TTC	€HT	€TTC	€ TTC	€TTC 2020	€TTC 2021
<b>RECETTES</b>							
CESSION DE CHARGES FONCIERES	7 458 000,00	8 814 000,00	7 487 666,31	8 680 599,57	5 713 599,57	1 000 000,00	1 967 000,00
SUBVENTIONS FOUILLES ARCHEOLOGIQUES	116 000,00	134 000,00	92 939,52	92 939,52	92 939,52	0,00	0,00
PRODUITS DE GESTION ET FINANCIERS	178 000,00	213 000,00	182 120,67	218 540,57	34 465,91		184 074,66
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>7 752 000,00</b>	<b>9 161 000,00</b>	<b>7 762 726,50</b>	<b>8 992 079,66</b>	<b>5 841 005,00</b>	<b>1 000 000,00</b>	<b>2 151 074,66</b>
<b>DEPENSES</b>							
CHARGES FONCIERES	-1 093 000,00	-1 101 000,00	-1 047 240,56	-1 047 240,56	-1 041 500,56	-2 870,00	-2 870,00
ETUDES PREALABLES ET FRAIS DIVERS	-252 000,00	-295 000,00	-351 428,79	-420 572,76	-393 765,76	-15 807,00	-11 000,00
TRAVAUX ET HONORAIRES	-4 458 000,00	-5 349 000,00	-4 494 761,79	-5 390 719,21	-3 155 563,01	-1 340 252,40	-894 903,80
FRAIS ANNEXES	-941 000,00	-965 000,00	-954 484,70	-959 776,70	-747 093,36	-131 025,73	-81 657,61
FRAIS FINANCIERS	-407 000,00	-407 000,00	-403 835,86	-403 835,86	-353 835,86	-25 000,00	-25 000,00
PARTICIPATIONS	-75 000,00	-75 000,00	-75 000,00	-75 000,00	0,00	-75 000,00	0,00
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>-7 226 000,00</b>	<b>-8 192 000,00</b>	<b>-7 326 751,70</b>	<b>-8 297 145,09</b>	<b>-5 691 758,55</b>	<b>-1 589 955,13</b>	<b>-1 015 431,41</b>
<b>MOYENS DE FINANCEMENT</b>							
Réalisation d'emprunts		3 060 000,00		3 060 000,00	3 060 000,00		
Remboursements d'emprunts		-3 060 000,00		-3 060 000,00	-2 683 520,00	-376 480,00	0,00
Avances Concédant		800 000,00		800 000,00	800 000,00		
Remboursements d'avances Concédant		-800 000,00		-800 000,00			-800 000,00
<b>T.V.A.</b>							
T.V.A. Récupérable sur dépenses				965 116,31	588 122,44	226 009,90	150 983,97
T.V.A. sur les recettes				-1 229 353,16	-1 124 674,05		-104 679,11
<b>TRESORERIE TRANSITOIRE</b>				<b>430 697,72</b>	<b>789 174,84</b>	<b>-740 425,23</b>	<b>381 948,11</b>
<b>TRESORERIE BRUTE</b>					<b>789 174,84</b>	<b>48 749,61</b>	<b>430 697,72</b>

## 5 - DEPENSES

L'état des dépenses réalisées au 31/12/2019 s'élève à un montant total de **5.691.758,55 € TTC**, dont le détail est résumé ci-dessous, pour un **montant global ajusté à 8.297.145,09€ TTC** :

### 5.1 Les charges foncières

Les terrains nécessaires à l'opération, d'une contenance de plus de 4 hectares, ont été acquis à l'amiable entre 2013 et 2015. A ce jour, toutes les parcelles sont maîtrisées. Les dépenses de maîtrise foncière s'élèvent au **31/12/2019 à 1.041.500,56€ TTC (acquisitions et frais)** pour un **montant total ajusté à 1.047.240,56€ TTC** incluant les taxes et impôts fonciers à régler d'ici la fin de la concession.

Les tableaux ci-dessous récapitulent les dépenses liées aux acquisitions foncières (prix d'acquisition et frais notariés) ainsi que les frais liés aux taxes et impôts fonciers.

Désignation		Prix d'acquisition		Frais notariés	
N° parcelle	Propriétaire	€HT	€TTC	€HT	€TTC
AY 41	EBE	78 240,00	78 240,00	1 932,65	1 932,65
AY 49	O. FAHLI	89 880,00	89 880,00	2 145,77	2 145,77
AY 48	J.L. BELEZA	78 600,00	78 600,00	1 981,75	1 981,75
AY 43 / AY 177	G. BONIFAY	50 660,00	50 660,00	1 768,53	1 768,53
AY 45 / AY 178	BONIFAY/GENEVET	50 660,00	50 660,00	1 680,02	1 680,02
AY 197	ROATTA/JOURDAN	65 160,00	65 160,00	1 880,91	1 880,91
AY 195	VAILLANT/MARTIN	109 620,00	109 620,00	2 488,99	2 488,99
AY 42	R. ISSOREL	74 860,00	74 860,00	1 955,99	1 955,99
AY 199	CONSORTS MARTIN	44 000,00	44 000,00	1 566,46	1 566,46
AY 40	REYNAUD/COSTA	216 630,00	216 630,00	3 881,36	3 881,36
AY 201	G. ESPANET	125 620,00	125 620,00	3 176,13	3 176,13
		<b>983 930,00</b>	<b>983 930,00</b>	<b>24 458,56</b>	<b>24 458,56</b>
		<b>HT</b>	<b>TTC</b>		
A1 - Acquisitions foncières		983 930,00	983 930,00		
A2 - Frais notariés		24 458,56	24 458,56		
A3 - Taxes et impôts fonciers		33 112,00	33 112,00		
<b>TOTAL</b>		<b>1 041 500,56</b>	<b>1 041 500,56</b>		

---

## 5.2 Etudes préalables et frais divers

Ce poste globalise les dépenses relatives aux études préalables et aux frais divers (reprographie, factures EDF, frais avocat, ...).

Le montant des dépenses sur le poste « Etudes préalables et frais divers » s'élève au **31/12/2019 à 393.765,76€ TTC** pour un **montant total ajusté à 420.572,76€ TTC** incluant :

- le complément de l'étude d'impact,
- la réalisation d'un volet faune/flore,
- les études de faisabilité sur le LOT F visant à définir une nouvelle programmation pour cet îlot non commercialisé à ce jour,
- les frais d'avocat liés aux recours sur les dispositions règlementaires de la ZAC,
- l'impact sur les frais de fonctionnement de la ZAC (factures EDF...) du fait de la prolongation de la durée de concession (initialement de 4 ans et qui est actuellement de 12 ans).

Ces différents éléments expliquent l'augmentation du poste « Etudes préalables et frais divers » dans le budget actualisé.

## 5.3 Travaux et honoraires

Au **31/12/2019** le montant des travaux et honoraires réalisé s'élève à **3.155.563,01€ TTC**. Le montant prévisionnel est ajusté à **5.390.719,21€ TTC**. Ce montant prend en compte une augmentation du montant des travaux d'aménagement, et, de fait, des honoraires de l'équipe de maîtrise d'œuvre de la ZAC.

Début 2019, deux avenants ont été signés, un au marché de maîtrise d'œuvre et l'autre au marché de l'entreprise, afin de prendre en compte ces augmentations. Ces avenants avaient également pour objectif de prolonger la durée des marchés, avec une échéance à fin décembre 2022, en adéquation avec l'allongement de la durée de la concession. Si la durée de la concession doit être allongée au vu des problématiques rencontrées les durées des marchés de travaux et de maîtrise d'œuvre devront également être prolongées en conséquence.

---

La modification des marchés a été rendue nécessaire du fait de nombreux événements justifiant ces augmentations :

- la réalisation de fouilles archéologiques,
- la nécessité d'aménagements spécifiques engendrés par une réduction de la superficie des ouvrages de rétention de la ZAC rendue nécessaire par la non maîtrise de l'intégralité des terrains dédiés initialement à ces derniers. Afin de retrouver les volumes de rétention nécessaires, les bassins ont dû être creusés plus profondément nécessitant la mise en œuvre de soutènement en gabions très coûteux,
- la présence de recours sur le PLU et les différents PC de la ZAC qui ont eu pour effet de retarder la vente des terrains et l'avancement des travaux d'aménagement tout en nécessitant la mise en œuvre de nombreuses réunions de concertation et de mises à jour des plans. Les honoraires de la MOE ont donc été augmentés,
- les demandes supplémentaires, non prises en compte dans le budget initial de la ZAC, du CD13 quant aux aménagements prévus le long de la RD8N (busage du fossé tout le long la ZAC, aménagement d'un cheminement piéton, prolongation du quai bus, aménagements de récupération d'eaux pluviales non prévus initialement...).

## 5.4 Frais annexes

Le montant total des frais annexes a été ajusté à **959.776,70€**. Cette augmentation se justifie par l'augmentation des coûts de travaux qui a un impact sur la rémunération pour les tâches de gestion et d'administration basée sur le montant des dépenses travaux TTC.

Au 31/12/2019, le montant des frais annexes s'élève à **747.093,36€** conformément aux dispositions de l'article 21 de la Concession. Les mêmes dispositions s'appliqueront au cours de l'exercice 2020 et suivant.

---

## 5.5 Frais financiers

Le montant des frais financiers, correspondant aux frais de portage des études, acquisitions foncières, travaux, honoraires et frais divers... ainsi qu'aux frais liés aux emprunts, s'élève au **31/12/2019 à 353.835,86€** pour un montant total ajusté à **403.835,86€**.

L'opération est financée par :

- une avance du concédant de 800.000€,
- un emprunt de 1.000.000€ effectué auprès de la Caisse d'Epargne, dont le remboursement sera finalisé en 2020.
- un emprunt à la Caisse des Dépôts pour 1.060.000€ et remboursé à ce jour.

## 5.6 Participations

Du fait d'un apport important de population généré par l'aménagement de la ZAC des VIGNEAUX, la capacité des écoles de Cuges-les-Pins va être saturée et des extensions vont être nécessaires.

Les écoles n'étant pas des équipements propres à la ZAC, l'aménageur en financera uniquement une partie, proportionnelle aux besoins générés par le projet, sous la forme d'une **participation de 75.000€** qui sera versée à la Ville de Cuges-les-Pins.

## 6 – RECETTES

Les recettes prévisionnelles dans le budget actualisé s'élèvent à un montant total de **8.992.079,66€ TTC** décomposé selon les postes détaillés ci-après.

### 6.1 Etat des cessions foncières

A fin 2019, les cessions foncières s'élèvent à **5.713.599,57€ TTC** pour un montant total ajusté à **8.680.599,57€ TTC**.

INTITULÉ	RÉGLÉ AU 31.12.2019		PRÉVISIONNEL €TTC	PRÉVISIONNEL €TTC	BILAN ACTUALISÉ	
	€HT	€TTC	2020	2021	€HT	€TTC
<b>RECETTES</b>						
<b>CESSION DE CHARGES FONCIERES</b>	<b>4 594 666,31</b>	<b>5 713 599,57</b>	<b>1 000 000,00</b>	<b>1 967 000,00</b>	<b>7 487 666,31</b>	<b>8 680 599,57</b>
Cession Lots Libres (LOT A)	1 199 166,31	1 438 999,57			1 199 166,31	1 438 999,57
Cession Lots B1/B2 SCCV Les Vergers des Vigneaux	0,00	200 000,00	1 000 000,00		1 000 000,00	1 200 000,00
Cession Lot C1				1 032 000,00	1 032 000,00	1 032 000,00
Cession Lot C2 MARGINAN IMMO	883 600,00	1 060 320,00			883 600,00	1 060 320,00
Cession LOT D MARGINAN IMMO	1 401 900,00	1 682 280,00			1 401 900,00	1 682 280,00
Cession LOT E VEFA 13H				491 000,00	491 000,00	491 000,00
Cession Lot F				444 000,00	370 000,00	444 000,00
Cession LOT G BNP PARIBAS	1 110 000,00	1 332 000,00			1 110 000,00	1 332 000,00

---

### LOTS B1/B2 :

Concernant le paiement du foncier, seule la TVA a été réglée fin 2019 et un paiement à terme sera effectué début 2020 après la réitération de l'acte avec le bailleur social (Grand Delta Habitat).

### LOT C1 :

A la demande de la Ville, FAÇONÉO reprend le projet, la cession du foncier est prévue courant 2021 si les conditions sont réunies pour l'ouverture de la ligne de crédit dédiée à l'opération.

### LOT E :

Les travaux de construction ont démarré en 2019, l'aménageur a prévu une vente du foncier avec un paiement à terme, afin d'équilibrer le bilan financier de l'opération, soit en mars 2021, à la livraison du bâtiment au bailleur social.

### LOT F :

A ce jour ce lot n'est toujours pas commercialisé et une étude est en cours afin de définir le programme le mieux adapté pour ce lot.

**Le manque de lisibilité concernant les LOTS C1 et F générera probablement la nécessité de prolonger les délais de la concession puisque les travaux d'aménagement de la ZAC seront nécessairement impactés par le retard de la commercialisation de ces lots.**

## 6.2 Subventions et produits de gestion

Les montants versés pour la subvention des fouilles archéologiques et pour les produits financiers et de gestion se répartissent comme suit :

INTITULÉ	DERNIER BILAN APPROUVÉ		RÉGLÉ AU 31.12.2019		PRÉVISIONNEL €TTC	PRÉVISIONNEL €TTC	BILAN ACTUALISÉ	
	€HT	€TTC	€HT	€TTC	2020	2021	€HT	€TTC
<b>RECETTES</b>								
PRODUITS DE GESTION	178 000,00	213 000,00	28 703,96	34 444,75		184 074,66	182 099,51	218 519,41
PRODUITS FINANCIERS			21,16	21,16			21,16	21,16
SUBVENTIONS FOUILLES ARCHEOLOGIQUES	116 000,00	134 000,00	92 939,52	92 939,52			92 939,52	92 939,52

Le montant de la subvention des fouilles archéologiques qui a été versé s'élève à **92.939,52€** alors que le montant initial prévu était de **134.000€**. Ce montant a été revu à la baisse par la DRAC qui n'a jamais donné suite aux nombreuses relances effectuées par l'aménageur.

Les produits de gestion correspondent aux montants fixés dans les conventions de participation passées avec ERDF. Le concessionnaire verse à l'aménageur une participation en contrepartie de travaux liés au réseau électrique ERDF mais réalisés par l'entreprise de la ZAC.

---

## 7 – MOYENS DE FINANCEMENT

### 7.1 Avances de trésorerie

Par délibération en date du 24 mars 2010 le Conseil Communautaire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile a accordé à l'aménageur le versement d'une avance de trésorerie initiale de **300.000€** conformément à l'article 16.5 du traité de concession et l'article L.1523-2-4° alinéa du CGCT.

Par avenants en date des 14 décembre 2011, 29 février 2013, 28 février 2014, 12 mai 2015 et juin 2016 l'avance de trésorerie a été reconduite par le concédant.

Le 21 juin 2017, au vu du décalage important du planning et des travaux supplémentaires nécessaires à l'aménagement de la ZAC, un déficit important en trésorerie a nécessité une augmentation de l'avance qui a été portée à **800.000€**.

Cette avance a été reconduite par avenant en date du 11 juin 2018 et en date du 28 août 2019.

Au vu du déficit de trésorerie important dans le budget prévisionnel pour 2020, du fait d'un montant de dépenses largement supérieur au montant des recettes attendues, l'aménageur ne pourra être en mesure de rembourser l'avance qu'en fin de concession.

### 7.2 Emprunts

Après consultation de divers établissements bancaires, deux emprunts ont été mobilisés auprès de la Caisse d'Epargne et de la Caisse des dépôts pour un **montant total de 3.060.000,00€**.

A fin 2019, l'emprunt fait auprès de la Caisse des dépôts a été entièrement remboursé. Pour ce qui concerne celui de la Caisse d'Epargne, il reste un remboursement à effectuer en 2020 pour un montant de **376.480,00 €**.

## 8 – REPORTAGE PHOTOS



Réalisation des trottoirs au droit du LOT D :  
« L'Orée Sainte-Beaume » (projet Marignan)



Réalisation des voies et trottoirs au niveau des  
lots individuels



Raccordement HTA du LOT G  
et aménagement de l'entrée de la ZAC