

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du jeudi 15 décembre 2022

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 34 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Gérard BRAMOULLE - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Didier PARAKIAN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Amapola VENTRON représentée par Christian AMIRATY - Olivier FREGEAC représenté par Arnaud MERCIER - Roland GIBERTI représenté par Laurent SIMON.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Éric LE DISSES.

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

URBA-028-12866/22/BM

**■ Approbation du Compte-Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2021 de la Zone d'Aménagement Concerté des Vigneaux à Cuges-les-Pins - SEM Façoneo
38022**

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

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Vigneaux se trouve dans la partie nord de la grande plaine de Cuges-les-Pins, au sud de la RD8N en entrée ouest de l'agglomération villageoise de Cuges-les-Pins et en continuité immédiate du centre-ville.

La ZAC des Vigneaux a été créée par délibération le 18 juin 2008 par la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile. 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.

Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par la Communauté d'Agglomération le 15 décembre 2010. A ce titre, le programme des équipements publics de la ZAC a été validé.

Depuis le 1^{er} janvier 2016, la Métropole Aix-Marseille Provence s'est substituée à la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

L'aménagement de cette ZAC de 5 ha à vocation d'habitat principalement, a une priorité forte de répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) et au Contrat de Mixité Sociale (CMS), afin de développer une offre adaptée aux besoins des ménages en produisant davantage de logements sociaux et en favorisant l'accession à la propriété maîtrisée. En effet, le programme des constructions prévoit environ 180 logements dont 40% de logements sociaux ; Une résidence service de 4 500 m² ; 1500m² d'activités et services en pieds d'immeubles 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 et deux voiries transversales 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 2 700m² consacrés aux espaces verts, et, environ 6 700 m² réservés aux différents bassins de rétention paysagers.

La SEM FAÇONÉO assure la maîtrise d'ouvrage de l'opération dans le cadre de ce traité de concession, le concessionnaire est chargé de :

- Acquérir le foncier nécessaire à la réalisation du programme de construction.
- Procéder à toutes études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet.
- Démolir les bâtiments existants le cas échéant nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement.
- Réaliser tous les équipements concourant à l'opération globale d'aménagement, intégrés au programme de l'opération en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération.
- Commercialiser le foncier aménagé.
- Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération.

Conformément à l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme, le concédant exerce un contrôle technique, financier et comptable sur l'opération notamment grâce à la production d'un compte-rendu annuel.

Ainsi, l'article 17 du traité de concession prévoit qu'indépendamment des divers documents élaborés dans le cadre de l'opération, le concessionnaire adresse chaque année un compte-rendu pour examen et approbation du compte rendu financier comportant notamment en annexe :

1. Le bilan prévisionnel global actualisé, faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser.
2. Le plan global de trésorerie actualisé, faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération.
3. Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé.
4. Une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir.
5. Le cas échéant le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances de trésoreries ;
6. Le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques, de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.

Il ressort du CRAC les éléments suivants :

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 réalisés, les bassins de rétentions 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 afin de ne pas endommager les aménagements.

Les premiers chantiers des lots privatifs ont démarré en 2018 avec des livraisons échelonnées jusqu'en 2019. Le plan d'aménagement est composé de 9 lots, comprenant 7 lots aménagés et livrés et 2 lots restants à commercialiser (les lots C1 et F).

Au regard des retards rencontrés pour la commercialisation de lots C1 et F, une prolongation de la durée de la concession est nécessaire jusqu'au 31 décembre 2024, afin d'achever le programme des équipements publics. Un rapport est ainsi présenté au Conseil de la Métropole Aix-Marseille Provence du 15 décembre 2022, afin de proposer à l'approbation l'avenant 7 au traité de concession.

Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité de l'année 2021 :

Au cours de l'année 2021 les dépenses et recettes n'ont pas tellement évoluées et correspondent au prévisionnel qui a été défini au précédent CRAC (2020).

Dépenses :

L'état des dépenses réalisées au 31 décembre 2021 s'élève à un montant total de 7 615 960,95 € TTC, soit 949 511,02€ dépenses sur l'année 2021. Ces dépenses ont principalement été consacrées aux travaux de voiries, à savoir :

- La réalisation du parvis (travaux VRD, éclairage, béton désactivé, espaces verts de la fosse paysagère et du podium) ;
- Le trottoir parvis nord (éclairage et béton désactivé) ;
- Le trottoir sud (installation des conteneurs enterrés, bordures, enrobés, béton désactivé) ;
- La contre allée nord (béton désactivé, éclairage) ;
- Le trottoir sud – Lots B1/B2 (conteneurs enterrés, béton désactivé) ;
- Parking est (conteneurs enterrés) ;
- Le cheminement piéton sud (reprise du stabilisé renforcé).

Des OPR ont été réalisés le 26 octobre 2021 en présence de la commune, de la Métropole Aix-Marseille (Direction en charge de la gestion du pluvial). Cette dernière a émis plusieurs réserves sur l'aménagement des bassins de rétention qui seront mis en œuvre dans le cadre du prochain marché de travaux conduit par le concessionnaire.

Le montant global des dépenses approuvé au précédent CRAC s'élève à 8 795 527,43€ TTC et le montant des dépenses prévisionnelles actualisé est de 8 632 605,63 € TTC, soit une diminution de 162 921,80€ TTC relative à la diminution des frais d'études préalables et frais divers notamment.

Le budget global des dépenses s'élève ainsi à 8 632 605,63 € TTC.

Recettes :

Les recettes réalisées au 31 décembre 2021 s'élèvent à 7 399 838,43 € TTC, soit 528 833,43€ réalisés au cours de l'année 2021. Ce montant comprend, 491 000,00€ TTC au titre d'une vente en VEFA du lot E à 13 Habitat et 37 833,43 de produits de gestion.

Ainsi, le bilan recalé au 31/12/2021 fait apparaître 8 871 038,43€ TTC de recettes prévisionnelles, comprenant 1 032 000,00€ TTC de recettes pour la vente du lot C1 à la ville et 439 200,00€ TTC de recettes pour la vente du lot F

Les moyens de financement s'appuient d'une part, sur deux emprunts bancaires entièrement remboursés à ce jour, d'un montant total de 3 065 000 € auprès de la Caisse des Dépôts et de la Caisse d'Epargne. Et d'autre part, sur une avance de trésorerie d'un montant de 1 400 000,00€ TTC, qui sera totalement remboursée par le concessionnaire avant la date d'échéance du traité de concession. Cette avance comprend :

- 800 000,00€, versée le 27 juin 2017 par la Métropole Aix-Marseille Provence ;
- Ainsi qu'une nouvelle avance de trésorerie qui fera l'objet d'un avenant à la Convention d'Avance de Trésorerie (n° N°Z210812COV) au Conseil de la Métropole Aix-Marseille Provence du 15 décembre 2022, pour un montant de 600 000,00€, nécessaire à la poursuite des travaux d'aménagement de la ZAC.

En conclusion, le bilan du CRAC 2021 fait apparaître un solde de trésorerie excédentaire de 50 082,91€ TTC. Ce solde sera versé au concédant avant la date d'échéance du traité de concession.

Perspectives à échéance du traité de concession :

Les années 2023/ 2024 seront essentiellement consacrées à la vente des lots C1 et F, ainsi qu'au suivi du marché de travaux afin d'achever les travaux prévus au programme des équipements publics, à savoir :

- Réalisation des accès et des trottoirs le long du lot C1 et F.
- Remise en état des ouvrages divers (travaux VRD).
- Aménagement de l'entrée viaire à l'ouest de la ZAC (verger).
- Aménagement des espaces verts de la ZAC (jardinières des lots et pourtour des bâtiments).
- Aménagement des aires de jeux, du mobilier urbain et des panneaux de signalisation.

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

Le Bureau 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 ;

Signé le 15 décembre 2022
Reçu au Contrôle de légalité le 16 décembre 2022

- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La délibération n°HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- 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) ;
- La délibération du 24 mars 2010 autorisant à la SAEMPA (devenu Façonéo) une avance de trésorerie de 300 000 euros 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 euros.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que le CRAC au 31 décembre 2021 pour l'opération « ZAC des Vigneaux », 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 unique :

Est approuvé le compte rendu annuel d'activité 2021 présenté par la SEM Façonéo relatif à l'opération d'aménagement de la ZAC des Vigneaux à Cuges-les-Pins.

Cette proposition mise aux voix est adoptée

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Commande publique,
Aménagement, SCOT - planification (PLUi)
Suivi de la loi 3 DS

Pascal MONTECOT