

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

Séance du jeudi 29 juin 2023

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 28 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Christian BURLE - Gaby CHARROUX - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Roland MOUREN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Pascal MONTECOT représenté par Danielle MILON.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Gérard BRAMOULLE - Emmanuelle CHARAFE - Georges CRISTIANI - Éric LE DISSES - Didier PARAKIAN - Henri PONS - Didier REAULT - Laurent SIMON.

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

URBA-049-14102/23/BM

■ Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2022 - Zone d'Aménagement Concerté des Vigneaux à Cuges-les-pins 60132

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 150 logements dont 40% de logements sociaux, une résidence service et des activités et services en pieds d'immeubles.

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 de construction ont démarré en 2018 avec des livraisons échelonnées jusqu'en 2019. Le plan d'aménagement est composé de 9 lots :

- Lots A : les lots individuels ont été commercialisés et les aménagements liés aux lots libres réalisés.

- Les lots B1 et B2, d'une superficie totale de 3.503m², ont été réunis pour la réalisation d'un projet mixte développant 3.600m² de SDP et proposant 29 logements locatifs sociaux et 31 logements en accession en co-promotion avec l'opérateur 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 2019. Du fait de la pandémie Covid, la livraison du programme a été décalée au printemps 2022.

- Lot C1 : AGIR PROMOTION avait signé une promesse de vente le 23 mai 2016, promesse qui avait été prorogée deux fois jusqu'au 31 mai 2018. Un premier PC avait été obtenu le 9 février 2017 et un PCM le 4 mai 2017. En août 2017 le PC était ainsi purgé de tout type de recours, cependant le promoteur AGIR PROMOTION avait reculé la signature de la vente à plusieurs reprises invoquant des difficultés de commercialisation et d'obtention de financements bancaires. La SEM FAÇONÉO a ainsi décidé à la demande de la commune, de reprendre l'opération.

En 2021, la mairie a fait part de son souhait de dédensifier la ZAC en refusant désormais tout programme immobilier sur le lot C1. Le lot sera donc vendu à la ville au prix fixé par la Direction de l'Immobilier de l'État.

En 2022, la mairie a confirmé le souhait de dédensifier la ZAC par la création d'un parc urbain et des stationnements sur ce lot. La Métropole a donc travaillé sur une Orientations d'Aménagement et de Programmation qui sera approuvée à l'occasion de l'approbation du PLUi du territoire Pays d'Aubagne et de l'Etoile au présent Conseil Métropolitain.

- Le lot C2 « Le jas des pins » d'une superficie de 1.992m², a fait l'objet d'une promesse de vente avec MARGNAN pour la réalisation de 32 logements. Le permis de construire pour une opération de 1.979m² 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 » a été livrée fin 2020.

- Lot D : BPD MARGNAN a obtenu un PC délivré en décembre 2016 sur ce lot d'une superficie de 1.472m² 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, la vente a ainsi été réalisée avec le promoteur.

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 : d'une superficie de 1.451m², FAÇONÉO a réalisé en VEFA pour 13 HABITAT un bâtiment collectif de 47 logements locatifs sociaux avec stationnement en sous-sol et locaux commerciaux en rez-de-chaussée.

Le PC a été obtenu et purgé courant 2018 pour un projet développant 3.666m² de SDP. Les travaux de construction ont débuté en février 2019 et ont été livrés en juillet 2021.

Lot F : d'une superficie de 4 760 m², initialement dédié à un équipement de tourisme, n'est toujours pas commercialisé. 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 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 que le positionnement d'un produit hôtelier ou para hôtelier sur la ZAC n'était pas opportun. Au cours de l'année 2021, la réalisation d'une étude de positionnement d'un nouveau programme sur le Lot F a été mise en suspend face à la position de la commune quant à la poursuite de l'urbanisation de la ZAC et à L'OAP figurant au PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile qui sera approuvée en 2023. En effet, cette OAP prévoit sur ce secteur la construction de logements et met en évidence un risque de ruissellement des eaux pluviales avec des prescriptions établies dans le règlement écrit du PLUi et une intégration de l'OAP cycle de l'Eau, puisque le lot F se trouve être majoritairement en niveaux d'aléas moyen constructible sous conditions et fort (inconstructible) sur une petite partie du lot au sud.

Une évolution de la destination du lot est ainsi à l'étude depuis 2022, pour y réaliser un programme immobilier en considérant les futures prescriptions du PLUi.

- Lot G : BNP PARIBAS a obtenu un PC délivré en décembre 2016 sur le LOT G d'une superficie de 3.997m², pour une résidence intergénérationnelle de 4.797m² 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, réalisée en VEFA au bénéfice d'UNICIL, rentre dans les objectifs triennaux 2014-2016 de LLS de la commune. La vente du LOT G, au profit de la société BNP Paribas a été réalisée en février 2018. Les travaux ont été engagés au printemps 2018 pour une livraison de la résidence intergénérationnelle en juillet 2020 avec près d'une année de retard.

En résumé, l'année 2022 a permis de préciser l'OAP de composition « Sud centre-ville » de Cuges-les-Pins, qui intègre la ZAC des Vigneaux et qui sera approuvée à l'occasion de l'approbation du PLUi du territoire Pays d'Aubagne et de l'Etoile au présent Conseil Métropolitain du 29 juin 2023.

Cette année 2022 a permis de réaliser et notifier trois marchés de travaux, afin de mettre en œuvre durant l'année 2023 les aménagements suivants :

- Accès et trottoir le long du lot C1 et F.
- Remise en état des ouvrages divers.
- Entrée viaire à l'Ouest de la ZAC.
- Espaces verts (jardinières et pourtour des bâtiments).
- Mobiliers, panneaux de signalétique et jeux pour enfants.

A l'occasion du Conseil Métropolitain du mois de décembre 2022, la Métropole a décidé de modifier l'avance de trésorerie par avenant n°2 à la convention approuvée au Conseil de la Métropole du 18 février 2021, afin d'achever le programme des équipements publics de la ZAC.

La SEM Façonéo a ainsi bénéficié de deux avances de trésorerie depuis la création de la ZAC, à savoir :

- Une avance de trésorerie d'un montant de 800 000 € précédemment versée et approuvée par délibération n° URBA 023-9673/21/CM du Conseil de Métropole du 18 février 2021.
- Et une avance de trésorerie d'un montant de 600 000 € approuvée par délibération n° URBA-021-13048/22/CM Conseil de Métropole du 15 décembre 2022.

En 2022, la Métropole a également décidé de proroger la durée de la concession d'aménagement d'une année supplémentaire par avenant n°7 au traité de concession, soit jusqu'au 31 décembre 2024.

Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité de l'année 2022 :

A cours de l'année 2022 les dépenses ont légèrement évolué et correspondent au prévisionnel qui a été défini au précédent CRAC (2021).

Dépenses :

L'état des dépenses réalisées au 31 décembre 2022 s'élève à un montant total de 7 891 931,88 € TTC, soit 275 970,93€ de dépenses sur l'année 2022. Ces dépenses ont principalement été consacrées aux travaux de sécurisation du lot F et à l'achèvement des travaux prévus au marché de l'entreprise BRONZO comprenant la finalisation de la place publique et une partie des espaces paysagers.

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 8 664 501,36 € TTC, soit une diminution de 131 026,07 € TTC relative à la diminution des frais d'études préalables, des frais travaux et annexes notamment. Le budget global des dépenses s'élève ainsi à 8 664 501,36 € TTC.

Recettes :

Au cours de l'année 2022 il n'y a pas eu de cession de lot, les recettes réalisées au 31 décembre 2022 restent inchangées et s'élèvent à 7 399 838,43 € TTC.

Ainsi, le bilan recalé au 31/12/2022 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 ($7\,399\,838,43 + 1\,032\,000,00 + 439\,200,00 = 8\,871\,038,43$ €).

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 le 31 décembre 2024, date d'échéance du traité de concession. Cette avance comprend :

- 800 000 €, somme versée le 27 juin 2017 par la Métropole Aix-Marseille Provence.
- 600 000 €, somme en cours de versement qui a été approuvée au Conseil Métropolitain de décembre 2022, délibération N° URBA-021-13048/22/CM.

En conclusion, le bilan du CRAC 2022 fait apparaître un solde de trésorerie excédentaire de 22 290,70 € TTC. Ce solde sera versé au concédant avant le 31 décembre 2024, 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 aire de jeux pour enfants, 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 ;
- 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 n°HN 001-8073/20/CM du Conseil 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 € 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 € ;
- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2022 de l'opération « ZAC des Vigneaux » ci-joint.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la ZAC des Vigneaux est une opération d'aménagement d'intérêt métropolitain transférée à la Métropole Aix-Marseille-Provence.
- Que le CRAC au 31 décembre 2022 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.

Délibère

Article 1:

Est approuvé le compte rendu annuel d'activité 2022 présenté par la SEM Façonéo relatif à l'opération d'aménagement de la ZAC des Vigneaux à Cuges-les-Pins ci-annexé.

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole, ou son représentant, est autorisé à signer tous les documents relatifs à l'exécution de cette délibération.

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