

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

Séance du jeudi 10 octobre 2024

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 33 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

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

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Olivier FREGEAC représenté par Arnaud MERCIER - Amapola VENTRON représentée par Christian AMIRATY.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Éric LE DISSES - Serge PEROTTINO.

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

URBA-038-16488/24/BM

■ Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2023 de la concession d'aménagement avec la SEM FACONEO relative à l'opération de la ZAC des Vigneaux sur la commune de Cuges-les-Pins 102463

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 (devenue 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.

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 pour une surface de plancher globale d'environ 22 000 m².

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 et l'aménagement d'espaces publics paysagers comprenant environ 2 700m² consacrés aux espaces verts, et, environ 6 700 m² réservés aux ouvrages 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 2023 les éléments suivants :

A ce jour, le programme des équipements publics a été réalisé en quasi-totalité. En effet, une aire de jeux pour enfants et un terrain de pétanque n'ont pas été réalisés, suite à l'approbation en Conseil Métropolitain du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile le 29 juin 2023. Celui-ci prévoit une connexion viaire à l'endroit où ces aménagements devaient être réalisés.

En matière de commercialisation, ont été livrés à ce jour : 9 maisons individuelles en accession libre, une résidence intergénérationnelle, 113 logements en accession libre, 76 LLS.

Seuls deux lots n'ont pas été commercialisés compte tenu des évolutions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) approuvée dans le cadre du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile le 29 juin 2023. En effet, en 2022, la mairie a confirmé le souhait de dédensifier la ZAC par la création d'un espace végétalisé. La Métropole a donc travaillé sur une OAP qui a supprimé l'urbanisation du lot C1 et réorienté le programme sur le lot F pour du logement et sur la nécessité de prendre en compte un risque de ruissellement des eaux pluviales. 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.

Evolution du bilan financier :

A cours de l'année 2023 les dépenses ont légèrement évolué et correspondent au prévisionnel qui a été défini au précédent CRAC (2022).

Dépenses :

L'état des dépenses réalisées au 31 décembre 2023 s'élève à un montant total de 8 172 187,09 € TTC, soit 280 255,21 € de dépenses sur l'année 2023. Ces dépenses ont principalement été consacrées aux travaux de remise en état des réseaux et à l'achèvement des travaux prévus au programme des équipements publics de la ZAC, notamment la finalisation de la place publique et une partie des espaces paysagers.

En matière de travaux, l'année 2023 permis de réaliser :

- Les accès et trottoir le long du lot C1 et F.
- La remise en état des ouvrages divers.
- L'aménagement de l'entrée viaire à l'Ouest de la ZAC.
- La création d'espaces verts (jardinières et pourtour des bâtiments).
- L'installation du mobilier urbain et des panneaux de signalétique.

Cependant, les aménagements ci-dessous prévus au programme des équipements de la ZAC n'ont pas encore été réalisés au 31 décembre 2023 :

- L'entrée arborée de la ZAC depuis la route départementale.
- Une aire de jeux pour enfants.
- Un terrain de pétanque.

Le montant global des dépenses approuvé au précédent CRAC s'élevait à 8 664 501,36 € TTC et le montant des dépenses prévisionnelles actualisé est de 8 621 095,70 € TTC, soit une diminution de 43 405,66 € 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 8 621 095,70 € TTC.

Ces travaux ont été financés par une nouvelle avance de trésorerie d'un montant de 600 000 €, approuvé lors du Conseil Métropolitain du 15 décembre 2022, afin d'achever le programme des équipements publics de la ZAC.

Recettes :

Au cours de l'année 2023 il n'y a pas eu de cession de lot, les recettes réalisées au 31 décembre 2023 restent inchangées et s'élèvent à 7 404 293,62 € TTC.

Ainsi, le bilan actualisé au 31 décembre 2023 fait apparaître 8 875 493,62 € TTC de recettes prévisionnelles, comprenant deux lots à commercialiser : 1 032 000 € TTC de recettes pour la vente du lot C1 et 439 200 € 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 global de 1 400 000 € TTC, qui sera totalement remboursée par le concessionnaire avant le 31 décembre 2026, date d'échéance du traité de concession. La SEM Façonéo a ainsi bénéficié de trois avances de trésorerie depuis la création de la ZAC, à savoir :

- Une avance de trésorerie d'un montant de 300 000,00€ par délibération 16-0310 du Conseil du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile du 24 mars 2010.
- Une avance de trésorerie de 500 000 €, par délibération n° URB 021-1826/17/CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 30 mars 2017.
- Une avance de trésorerie de 600 000 €, par délibération n°URBA-021-13048/22/CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 15 décembre 2022.

En conclusion, le bilan du CRAC 2023 fait apparaître un solde de trésorerie excédentaire de 3001,82 € TTC.

Perspectives à échéance du traité de concession :

Les années 2025/ 2026 seront essentiellement consacrées à l'étude d'une nouvelle programmation des lots C1 et F.

Par ailleurs, une prolongation du contrat de concession de deux années supplémentaires, soit jusqu'au 31 décembre 2026, sera présentée pour approbation au conseil de Métropole.

Au regard des éléments présentés, il est proposé d'adopter le présent compte rendu à la collectivité 2023.

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 de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La délibération n°05-0608 du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile du 11 décembre 2009 créant la ZAC des Vigneaux Cuges-les-Pins ;
- La délibération n°07-0609 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 (devenue Façonéo) ;
- La délibération n°16-0310 du Conseil du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile du 24 mars 2010 approuvant une avance de trésorerie à la SAEMPA (devenue Façonéo) ;
- La délibération n°15-1210 du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile du 15 décembre 2010 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC des Vigneaux à Cuges-les-Pins ;
- La délibération n° URB 021-1826/17/CM du Conseil de la Métropole du 30 mars 2017 approuvant une avance de trésorerie à la SEM FACONEO ;
- La délibération n°URBA-021-13048/22/CM du Conseil de la Métropole du 15 décembre 2022 approuvant une avance de trésorerie à la SEM FACONEO ;
- La délibération n° URBA-022-13049/22/CM du Conseil de la Métropole du 15 décembre 2022 prorogeant d'une année supplémentaire la durée de la concession d'aménagement de la ZAC des Vigneaux à Cuges-les-Pins.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Le procès-verbal du Conseil d'Administration de la SEM FACONEO en date du 1er octobre 2024 présentant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2023 de la concession d'aménagement de la ZAC des Vigneaux à Cuges-les-Pins.

Délibère

Article unique :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC 2023) de 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