

COMPTE-RENDU ANNUEL AUX COLLECTIVITÉS

Au 31.12.2024

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT « ZAC DES VIGNEAUX » - CUGES

SOMMAIRE

1 – Données administratives	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	11
3.4 – Les travaux d’aménagement	13
3.5 – La commercialisation des lots et les projets de construction	19
3.6 – Le planning de la ZAC	23
4 – Bilan financier de l’opération et plan de trésorerie 2020 ...	25
5 – Dépenses	26
5.1 – 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	28
5.6 – Participations	29

6 – Recettes	30
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

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	SEM FAÇONEO

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
Signature de l'avenant n°6	16 décembre 2021
Signature de l'avenant n°7	10 janvier 2023
Signature de l'avenant n°8	10 octobre 2024

PRINCIPE DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

	PRINCIPE	MONTANT
Participation de la collectivité	Solde débiteur de l'opération	0 €
Avance de trésorerie	Autorisée	1 400 000 €

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 du prix de cession TTC
Gestion	Partie variable	2,25% du montant des dépenses TTC hors études et acquisitions
	Partie fixe	10 000 € HT par trimestre
Liquidation	Proportionnelle	0,25% de la demi-somme des dépenses et recettes TTC hors rémunération

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'Etat, 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 m² dédiés à du logement (soit environ 180 logements) de SDP dont 40% de logements sociaux,
- Une résidence-services de 4 500 m² de SDP,
- Des activités et services en pieds d'immeubles pour une surface de 1 500 m²,
- 2400m² 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 m² 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 m² 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 m² et a renoncé à quelques parcelles dont l'utilité n'était justifiée par aucun intérêt public majeur.

La ZAC intègre également, dans son périmètre, des équipements sportifs existants qui resteront la propriété de la commune. Ces équipements publics font partie du programme des équipements publics de la ZAC et ont vocation à être conservés et complétés par la réalisation de terrains de pétanque ainsi qu'une aire de jeux pour enfants.

3.2 La procédure de ZAC

A la suite du diagnostic d'archéologie préventive réalisé par l'INRAP en décembre 2011, des fouilles ont été réalisées sur le site entre les 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 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.

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 m² de SDP de logements collectifs dont 40% de logements sociaux,
- Une résidence-services de 4.800 m² de SDP,
- Un hôtel de 1.850 m² de SDP,
- Des lots individuels pour une surface de 1.210m² de SDP
- La conservation des équipements sportifs existants

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 du 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 :

- D'une 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).
- D'une mauvaise information des membres de l'assemblée délibérante sur l'impact de la modification
- D'un 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 indus par la modification du règlement de la zone UB.

À la suite de 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 concernaient 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 une 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 devant être réalisés une fois les constructions livrées afin d'éviter d'endommager les aménagements définitifs.

Une réception 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 étaient les suivants :

- 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 en 2019 et se sont échelonnés 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 transformation 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 colotis 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. Les accès définitifs de la ZAC sont aujourd'hui finalisés.

AMENAGEMENT DES RESEAUX HUMIDES

En décembre 2017 la SPL de l'Eau des Collines a réceptionné les 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 a fait l'objet d'une réception par la SPL de l'Eau des Collines en date du 7 décembre 2017.

AMENAGEMENT DES VOIES ET ESPACES PUBLICS

Dans l'attente de la réalisation de l'accès définitif depuis la RD8N, soumis à autorisation du CD13, les accès chantier des futures constructions se sont effectués 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 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 permettant les accès définitifs de la ZAC depuis la RD8N ainsi que les arrêts de bus a été finalement délivrée par le CD13 en avril 2019 et 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 ont été finalisés début 2020.

L'épidémie de COVID-19 a interrompu les travaux entre le 17 mars et le 2 juin 2020, entraînant un décalage dans le planning des travaux d'aménagement de la ZAC.

Lors de la réception partielle des ouvrages de la ZAC des Vigneaux qui a eu lieu en juillet 2020, le cheminement piéton Sud, réalisé en stabilisé renforcé, n'a pu être réceptionné du fait d'une dégradation du revêtement qui semblait prématurée (fissures, structure qui se décroche par plaques...). Il a été acté d'attendre fin 2020 pour constater l'évolution de l'ouvrage et statuer sur sa reprise totale ou partielle.

Lors d'une visite sur site le 8 décembre 2020, en présence de l'entreprise BRONZO TP, du maître d'œuvre de la Ville de Cuges les Pins et de Façonéo, il a été constaté que l'état du cheminement s'était encore dégradé. Il a été demandé à l'entreprise d'apporter une solution de reprise pérenne et ainsi qu'un planning d'intervention. Les travaux ont été repris durant l'année 2021.

Durant cette période, l'entreprise de VRD de la résidence intergénérationnelle de BNP Paribas a réalisé, sans aucune autorisation préalable de l'aménageur, une tranchée en dehors des emprises de son lot privatif pour raccorder le réseau pluvial au bassin de rétention de la ZAC, endommageant

ainsi le cheminement piéton public au Sud. Un câble HTA sous le domaine public a également été accroché par l'entreprise de BNP Paribas mettant ainsi hors tension toute la ZAC et une partie de la Ville de Cuges les Pins. ENEDIS a pu réparer rapidement le câble et en juillet 2020 l'entreprise SATR est intervenu, à la charge du promoteur BNP Paribas, pour la reprise du cheminement piétonnier stabilisé.

La réalisation des lots privés D et E a amené des contraintes techniques pour la mise en œuvre de la place (altimétries des parking souterrains différentes ou encore la présence de joints de dilatation à maintenir accessibles).

Ce fut alors l'occasion de faire de ces contraintes, une opportunité de concevoir un projet qualitatif paysager répondant aux enjeux durables, mais aussi plus dense composé de jardinières, murs, escaliers etc. Ces aménagements ont été validés par la collectivité concédante et la mairie de Cuges-les-Pins le 6 novembre 2020.

Ces prestations supplémentaires ont été entérinées par avenant au marché de l'entreprise de travaux en juillet 2021. Pour maintenir l'équilibre financier du marché et respecter les règles de la commande publique, les travaux en plus-value ont nécessité des ajustements de certains postes et la suppression de certaines prestations. Ces dernières seront donc réalisées via un autre marché de travaux à contractualiser : trottoirs le long du lot C1, espaces paysagers, entrée Ouest, mobilier urbain, aires de jeux...

Au cours de l'année 2021, les aménagements de la ZAC prévus au marché de l'entreprise ont ainsi été en quasi-totalité réalisés par l'entreprise en charge des travaux.

Des OPR ont été réalisés le 26 octobre 2021 en présence de la commune, de la Métropole Aix Marseille (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 par le marché de travaux à venir.

En 2022, les travaux d'aménagements de la ZAC prévus au marché de l'entreprise BRONZO ont été achevés. De nouvelles OPR ont été réalisées le 4 mars 2022 et la réception a été prononcée le 27 juillet 2022.

Le morcellement des travaux d'aménagement et leur réalisation échelonnée dans le temps a nécessité la passation d'un marché de travaux sous la forme d'un accord cadre à bons de commande afin de finaliser les travaux d'aménagement de la Z.A.C. La consultation travaux a été lancée en août 2022.

L'accord-cadre a été décomposé en 3 lots de travaux :

- Lot n°1 : VRD / terrassements / bétons désactivés / Eclairage
- Lot n°2 : Espaces verts
- Lot n°3 : Mobilier urbain

Les marchés ont été notifiés le 6 décembre 2022.

Le dossier de consultation relatif à l'accord-cadre des marchés de travaux a été élaboré par le groupement de maîtrise d'œuvre MAP/SEBA chargé de la conception et du suivi des travaux d'aménagement. Sa mission de maîtrise d'œuvre a pris fin avec la remise du rapport d'analyse des offres des entreprises de travaux.

Aussi, un marché de maîtrise d'œuvre d'exécution a été lancé pour suivre l'avancement du marché à bons de commande. Le marché a été notifié à SEE le 10 janvier 2023.

Les travaux complémentaires ont été réalisés au cours de l'année 2023 pour achever les travaux de la ZAC à savoir :

- Accès et trottoirs le long du lot C1 et F
- Remise en état des ouvrages divers
- Entrée viaire à l'Ouest
- Espaces verts (jardinières et pourtour des bâtiments)
- Mobiliers, panneaux de signalisation

En 2024, des travaux d'entretien ont été entrepris afin d'améliorer la sécurité et l'accessibilité de la ZAC des Vigneaux. Aussi, l'entreprise BERANGER à réaliser des travaux de remise en état de l'éclairage public avec le remplacement et la réparation de certains dispositifs défectueux.

En parallèle, une opération de débroussaillage a été menée sur le lot F, afin de prévenir les risques d'incendie en période estivale.

Une zone reste non aménagée entre le lot G et les terrains de sport. Le programme de la ZAC, qui prévoit l'aménagement d'une aire de jeux et de terrains de pétanque, est en contradiction avec l'OAP du PLUi, laquelle prévoit une connexion avec le parking Sud ainsi que la création de stationnements. En conséquence, les travaux ont été suspendus.

AMENAGEMENT DES OUVRAGES DESTINES A LA COLLECTE DES DECHETS

Deux containers aériens avaient 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 a permis d'anticiper l'arrivée des habitants du programme immobilier de Marignan « l'Orée Sainte-Baume » sur le LOT D livré en juillet 2019.

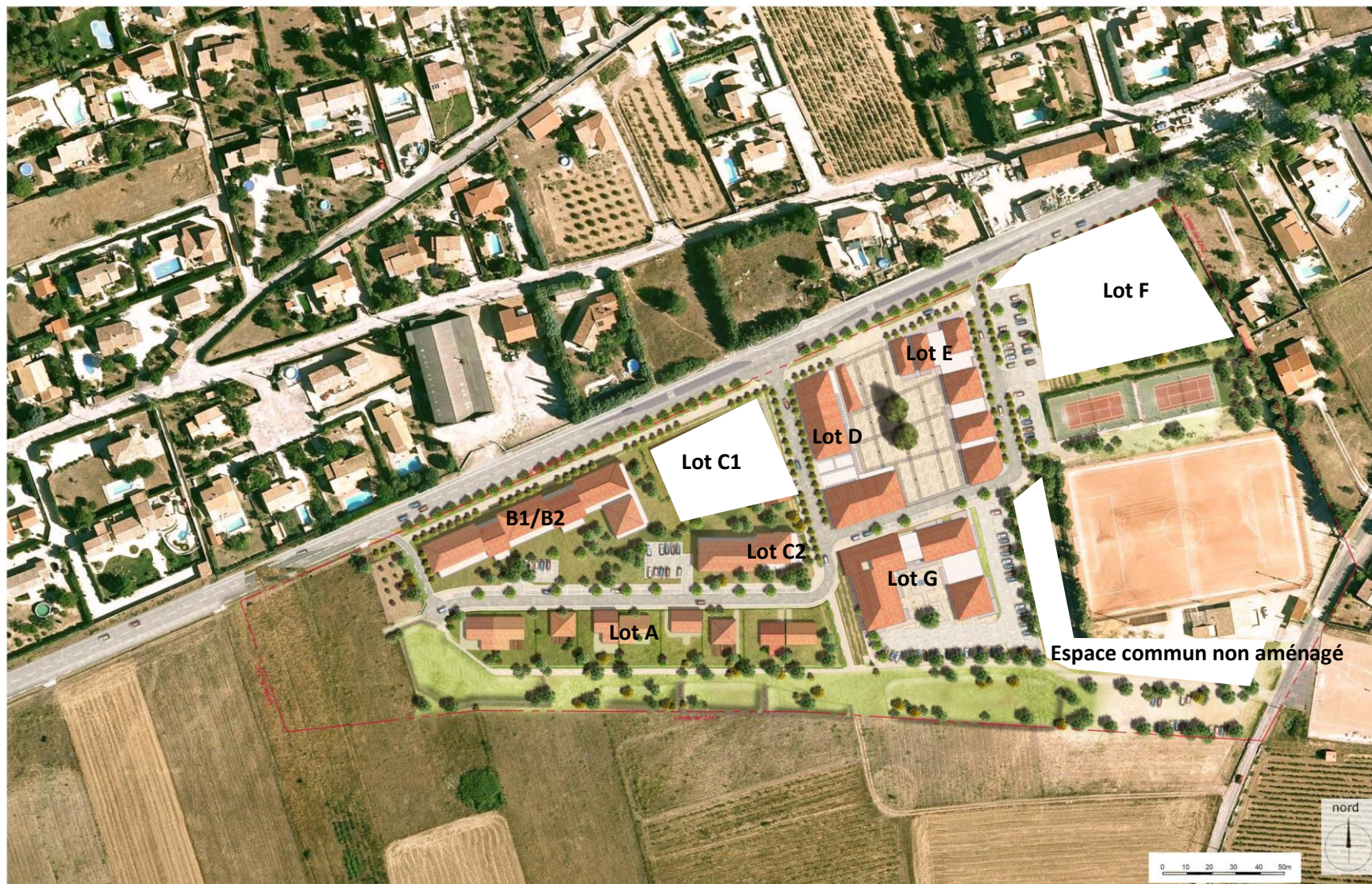
L'aménagement de containers enterrés, implantés au Sud de LOT D en novembre 2019, a suscité des plaintes des habitants des logements avec balcons en surplomb de ces ouvrages. Les occupants n'avaient visiblement pas été informés par Marignan, qui disposait pourtant de tous les plans techniques de la ZAC, de la présence de ces containers.

Suite à des discussions entre l'aménageur et le promoteur du programme « L'Orée Sainte-Baume », ces containers ont été déplacés en août 2021 au Sud de la place et mis en service début janvier 2022. Les frais de déplacements ont été supportés par Marignan.

Afin de ne pas susciter les mêmes plaintes qu'au lot D, l'aménageur a décidé de déplacer les conteneurs enterrés situés à proximité du lot E sur le parking Est. Les deux places de stationnement utilisées pour implanter les conteneurs ont été relocalisées. Ce déplacement n'a pas impacté le bilan de l'opération car anticipé. Les containers ont été réceptionnés et mis en service par le service déchet de la métropole en juillet 2021.

Les conteneurs enterrés au Sud du lot B1/B2 ont été installés en novembre 2021 et mis en service début janvier 2022.

3.5 La commercialisation des lots et les projets de construction



3.5.1 LOTS COMMERCIALISES

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 3.503m², ont été réunis pour la réalisation d'un projet mixte développant 3.600m² de SDP et proposant 29 LLS et 31 logements en accession en co-promotion PITCH PROMOTION/SEM FACONEO.

Une SCCV a été créée pour la réalisation de l'opération « HORIZON VALLON » et la cession foncière est intervenue fin novembre 2019. Le programme a été livré en mars 2022 au bailleur social Grand Delta Habitat et aux acquéreurs privés puis en avril 2022 à CDC habitat.

LOT C2 : « LE JAS DES PINS »

Ce LOT, d'une superficie de 1.992m², 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 1.979m² de SDP a été obtenu fin 2018. La cession du lot a eu lieu en juin 2019. L'opération « Le Jas des Pins » a été 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 1.472m² pour une opération de 3639.50 m² de SDP qui se répartit en 50 logements et 383 m² de locaux commerciaux. La vente a eu lieu fin 2017 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 1.451m², FAÇONÉO a réalisé en VEFA pour 13 HABITAT un bâtiment collectif de 3.666m² de SDP soit 47 logements locatifs sociaux avec stationnement en sous-sol et 450 m² de locaux commerciaux en rez-de-chaussée.

Les travaux de construction ont débuté en février 2019 et ont été livrés en juillet 2021.

LOT G : LA RESIDENCE INTERGENERATIONNELLE

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. L'opération a été réalisée en VEFA au bénéfice d'UNICIL.

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.

Le retard de ce chantier de construction a eu 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.

3.5.2 LOTS RESTANTS A COMMERCIALISER

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 permis de construire 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. Par la suite, 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 protocolé pour 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 PLUi a été approuvé le 29 juin 2023. L'OAP « Sud Centre-Ville » prévoit sur le lot C1 une suppression de l'urbanisation au bénéfice de la création d'un espace public végétalisé. Le devenir de ce lot doit être validé lors du COPIL qui aura lieu en 2025.

LOT F

D'une superficie d'environ 3 987 m², le LOT F était destiné à l'implantation d'un hôtel. Une promesse de vente a 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.

Le Lot F, 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. 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.

Depuis la fin de l'année 2021, l'évolution de la destination de ce lot est à l'étude notamment à la suite de l'entrée en vigueur du PLUi le 29 juin 2023.

L'OAP Sud Centre-Ville prévoit sur ce secteur la construction de 35 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. Le lot F se trouve être majoritairement en niveaux d'aléas moyen, constructible sous conditions, et fort (inconstructible) sur une petite partie au sud du lot.

En mars 2022, une première étude de capacité a été conduite par le cabinet d'architecture AOA dans le but d'évaluer la mise en œuvre du programme du PLUi sur le lot F et les terrains de sport. Cette étude a conclu que le programme envisagé dans l'OAP ne permettait pas d'engager une opération immobilière viable, en raison d'une densité proposée trop faible.

En juin 2022, une seconde étude de capacité a été réalisée par l'AGAM à la demande de la MAMP. Le bureau d'étude a approfondi l'analyse en proposant trois scénarios d'implantation : un conforme aux prescriptions de l'OAP (35 logements) et deux autres à plus forte densité (45 et 73 logements). Les bilans d'opération associés à chacune des hypothèses ont mis en évidence que :

- La viabilité du scénario 1 n'était définitivement pas avérée.
- Le scénario 2 permettrait le développement d'une opération économiquement soutenable.
- Le scénario 3, à forte densité, n'a pas été retenu, étant trop éloigné des orientations souhaitées par la commune en termes de densité.

Aussi, sur la base du scénario 2, une modélisation hydraulique a été réalisée par le bureau d'études SEPIA, mandaté par le service GEMAPI de la Métropole. Toutefois, la modélisation a démontré que le scénario envisagé n'était pas compatible avec le risque ruissellement puisque l'implantation du bâtiment aggravait le risque d'inondation en aval du projet.

En conséquence, une nouvelle étude de faisabilité a été lancée en octobre 2024 par la SEM Façonéo. Cette étude, confiée au cabinet AOA en partenariat avec le bureau d'études hydraulique SEPIA, vise à produire une modélisation affinée permettant d'arrêter une implantation des bâtiments compatible avec le risque d'inondation.

L'étude de résilience hydraulique ciblée sur le lot F doit être finalisée pour le 1^{er} trimestre 2025 en vue de son intégration dans la prochaine modification du PLUi. Cette étude permettra de définir des prescriptions urbanistiques précises à l'échelle de la parcelle, notamment en matière d'implantation des constructions, de gestion des eaux pluviales et de création d'aménagements paysagers tels que des espaces végétalisés ou des noues paysagères.

La validation de la nouvelle programmation de ce lot sera soumise au COPIL prévu en 2025.

3.6 Le planning de la ZAC

En juillet 2021, la mairie a exprimé son souhait de dédensifier la ZAC en excluant désormais tout programme immobilier sur le lot C1. Depuis la fin de l'année 2021, la requalification du lot F, initialement destiné à accueillir une résidence de tourisme, fait l'objet d'une étude approfondie.

L'entrée en vigueur de l'OAP du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile, approuvée le 29 juin 2023, a modifié le programme initial de trois zones : le lot C1, le lot F et la zone non aménagée située entre le lot G et les terrains de sport. Plusieurs réflexions ont été engagées afin de définir leur devenir.

En janvier 2023, la Métropole Aix-Marseille-Provence (MAMP) a décidé de proroger la durée de la concession d'aménagement d'une année supplémentaire par avenant n°7, afin de permettre la finalisation des travaux.

En 2024, les travaux d'aménagement de la ZAC sont achevés, à l'exception d'une zone située entre le lot G et les terrains de sport, initialement prévue pour accueillir une aire de jeux et des terrains de pétanque. Le PLUi a modifié la destination de cette zone, qui doit désormais assurer la liaison entre la ZAC et le chemin Notre-Dame, accompagnée de la création de stationnements. Les travaux ont donc été suspendus sur cette emprise.

La ZAC des Vigneaux étant très minérale, la mairie a demandé la Métropole d'intégrer des aménagements paysagers supplémentaires visant à améliorer la quantité et la qualité des espaces verts existants. Ces travaux complémentaires devront être présentés et validés lors du prochain COPIL prévu en 2025.

Par ailleurs, la MAMP a prolongé la durée de la concession d'aménagement pour deux années supplémentaires, soit jusqu'au 31 décembre 2026, afin de finaliser les rétrocessions, commercialiser les deux lots restants et déterminer le devenir aménagement de l'espace non aménagé.

Un comité de pilotage est programmé en 2025 pour statuer sur l'avenir du lot C1, du lot F et de l'espace non aménagé situé entre le lot G et les terrains de sport.

4- BILAN FINANCIER DE L'OPERATION

INTITULÉ	DERNIER BILAN APPROUVÉ		ENGAGÉ AU 31.12.2024		RÉGLÉ AU 31.12.2024		PRÉVISIONNEL €HT	PRÉVISIONNEL €HT	BILAN ACTUALISÉ
	€HT	€TTC	€HT	€TTC	€HT	€TTC	2025	2026	€HT
DEPENSES									
CHARGES FONCIERES	1 051 469,56	1 051 469,56	1 048 294,56	1 048 294,56	1 048 294,56	1 048 294,56	6 500,00	6 500,00	1 061 294,56
Acquisition immobilière			983 930,00	983 930,00	983 930,00	983 930,00			983 930,00
Frais notariés			24 458,56	24 458,56	24 458,56	24 458,56			24 458,56
Taxes et impôts			39 906,00	39 906,00	39 906,00	39 906,00	6 500,00	6 500,00	52 906,00
ETUDES PREALABLES ET FRAIS DIVERS	361 952,10	434 960,69	380 145,60	453 591,78	360 072,79	429 429,14	20 072,81	0,00	380 145,60
TRAVAUX ET HONORAIRES	4 626 455,68	5 549 667,86	4 593 252,44	5 510 823,99	4 581 522,01	5 495 747,47	69 095,73	0,00	4 650 617,74
Honoraires des tiers			404 652,00	485 508,60	403 714,40	484 383,48	18 262,40	0,00	421 976,80
Etudes complémentaires									0,00
Travaux			3 965 053,49	4 757 059,06	3 954 260,65	4 743 107,65	45 833,33	0,00	4 000 093,98
Travaux marché complémentaire									0,00
Aménagement restant PEP							0,00	0,00	0,00
Concessionnaires			223 546,95	268 256,33	223 546,96	268 256,34	0,00	0,00	223 546,96
Aléas travaux							5 000,00	0,00	5 000,00
FRAIS ANNEXES	1 147 459,71	1 152 751,71	1 009 583,18	1 014 875,18	1 009 582,94	1 014 874,94	41 865,58	95 459,48	1 146 908,00
Honoraires de suivi d'études			55 814,00	61 106,00	55 814,00	61 106,00	0,00	0,00	55 814,00
Honoraires de suivi d'études comp.							0,00	0,00	0,00
Honoraires d'acquisition			36 446,87	36 446,87	36 446,87	36 446,87	0,00	0,00	36 446,87
Honoraires de commercialisation			180 115,00	180 115,00	180 115,06	180 115,06	0,00	34 950,00	215 065,06
Honoraires de commercialisation comp.							0,00	0,00	0,00
Honoraires de suivi technique			613 500,00	613 500,00	613 500,00	613 500,00	40 000,00	40 000,00	693 500,00
Honoraires de suivi technique comp.									0,00
Honoraires internes de gestion			123 707,31	123 707,31	123 707,01	123 707,01	1 865,58	0,00	125 572,59
Honoraires internes de gestion comp.									
Honoraires de clôture			0,00	0,00	0,00	0,00		20 509,48	20 509,48
FRAIS FINANCIERS	357 245,88	357 245,88	357 245,88	357 245,88	357 245,88	357 245,88	0,00	0,00	357 245,88
PARTICIPATIONS	75 000,00	75 000,00	75 000,00	75 000,00			0,00	75 000,00	75 000,00
TOTAL DEPENSES	7 619 582,93	8 621 095,70	7 463 521,66	8 459 831,39	7 356 718,18	8 345 591,99	137 534,13	176 959,48	7 671 211,78

RECETTES									
CESSION DE CHARGES FONCIERES	7 483 666,64	8 675 800,00	6 085 666,64	7 204 600,00	6 085 666,64	7 204 600,00	0,00	1 398 000,00	7 483 666,64
Cession Lots Libres (LOT A)	1 199 166,64	1 439 000,00	1 199 166,64	1 439 000,00	1 199 166,64	1 439 000,00			1 199 166,64
Cession Lots B1/B2 SCCV Les Vergers des Vigneaux	1 000 000,00	1 200 000,00	1 000 000,00	1 200 000,00	1 000 000,00	1 200 000,00			1 000 000,00
Cession Lot C1	1 032 000,00	1 032 000,00					0,00	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			883 600,00
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			1 401 900,00
Cession LOT E VEFA 13H	491 000,00	491 000,00	491 000,00	491 000,00	491 000,00	491 000,00			491 000,00
Cession Lot F	366 000,00	439 200,00					0,00	366 000,00	366 000,00
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		0,00	1 110 000,00
PRODUITS DE GESTION	177 500,00	213 000,00	94 972,76	113 012,43	89 673,56	106 719,85	5 299,20	0,00	94 972,76
PRODUITS FINANCIERS	34,25	34,25	34,25	34,25	34,25	34,25	0,00	0,00	34,25
SUBVENTIONS FOUILLES ARCHEOLOGIQUES	92 939,52	92 939,52	92 939,52	92 939,52	92 939,52	92 939,52	0,00	0,00	92 939,52
TOTAL RECETTES	7 754 140,41	8 981 773,77	6 273 613,17	7 410 586,20	6 268 313,97	7 404 293,62	5 299,20	1 398 000,00	7 671 613,17

MOYENS DE FINANCEMENT	En € TTC		En € TTC		En € TTC	En € TTC	En € TTC	En € TTC
Réalisation d'emprunts		3 065 000,00		3 065 000,00	3 065 000,00			3 065 000,00
Remboursements d'emprunts		-3 065 000,00		-3 065 000,00	-3 065 000,00			-3 065 000,00
Avances Concédant		1 400 000,00		1 400 000,00	1 400 000,00			1 400 000,00
Remboursements d'avances Concédant		-1 400 000,00		-1 400 000,00			-1 400 000,00	-1 400 000,00
Participation avance concédant								0,00
T.V.A.								0,00
T.V.A. Récupérable sur dépenses				996 309,73	988 873,81	17 908,98	1 830,00	1 008 612,78
T.V.A. sur les recettes				-1 136 973,03	-1 135 979,65	-993,38	-73 200,00	1 219 173,09
TVA en attente de remboursement					-134,00			0,00
SOLDE DE TRESORERIE					311 461,79	-115 185,33	-365 514,80	401,39

Reçu au Contrôle de légalité le 17 décembre 2025
Publié le 17 décembre 2025

5 - DEPENSES

L'état des dépenses réalisées au 31/12/2024 s'élève à un montant total de 7 356 718,18 HT dont le détail est résumé ci-dessous :

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 maitrise foncière s'élèvent au **31/12/2024 à 1 048 294,56 € TTC (acquisitions et frais)** pour un **montant prévisionnel de 1 051 469,56 € 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.

Le prévisionnel des dépenses 2025/2026 prévoit la prise en charge de la taxe foncière du fait que la rétrocession des terrains se décale et des frais liés aux rétrocessions à venir.

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
		983 930,00	983 930,00	24 458,56	24 458,56

	DEPENSES ENGAGÉES		DEPENSES REGLÉES	
	HT	TTC	HT	TTC
A1 - Acquisitions foncières	983 930,00	983 930,00	983 930,00	983 930,00
A2 - Frais notariés	24 458,56	24 458,56	24 458,56	24 458,56
A3 - Taxes et impôts fonciers	39 906,00	39 906,00	39 906,00	39 906,00
TOTAL	1 048 294,56	1 048 294,56	1 048 294,56	1 048 294,56

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 **31/12/2024 à 360 072,79 HT** pour un **montant total prévisionnel de 361 952,10 HT**.

En 2024, une mission de géomètre a été engagée pour réaliser une division foncière entre les espaces publics à rétrocéder à la commune, les bassins d'infiltration à rétrocéder à la Métropole ainsi que les terrains restant à ce jour dans l'emprise de la ZAC.

Une étude de faisabilité a été prévue au budget 2025 concernant le devenir du lot F et de la zone située entre le lot G et le terrain de sports.

5.3 Travaux et honoraires

Au 31/12/2024 le montant des travaux et honoraires réalisé s'élève à **4 581 522,01 €HT**. Le montant prévisionnel est de **4 626 455,68 €HT**.

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. La durée de la concession devra 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 des 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...).

Le 6 novembre 2020, l'aménagement du parvis a été adapté du fait de contraintes techniques liés à la réalisation des Lots D et E. Un avenant au marché de l'entreprise BRONZO TP a été notifié en juillet 2021 pour valider ces modifications dans leur marché.

En 2022, les travaux d'aménagements de la ZAC prévus au marché de l'entreprise BRONZO ont été achevés avec la finalisation de la place publique et des espaces paysagers.

Pour compenser le surcoût de ces aménagements, certains travaux (trottoirs le long du lot C1, espaces paysagers, entrée Ouest, mobilier, aires de jeux ...) ont été reportés pour être réalisés via un autre marché de travaux notifié en décembre 2022. [Ces travaux reportés ont été réalisés en 2023 et réglés en 2024.](#)

[De plus, des travaux d'entretien imprévus ont été engagés en 2024 afin d'améliorer la sécurité et l'accessibilité de la ZAC des Vigneaux.](#)

[En effet, et malgré la conformité des aménagements, plusieurs chutes au Nord de la place centrale ont nécessité la mise en place d'une main courante pour faciliter le cheminement. De plus, l'accès aux places PMR du parking au Nord Est a été amélioré.](#)

[Par ailleurs, l'entreprise BERANGER est intervenue pour remettre en état l'éclairage public, en procédant au remplacement et à la réparation de certains dispositifs défectueux.](#)

[En parallèle, une opération de débroussaillage a été effectuée sur le lot F afin de réduire les risques d'incendie durant la période estivale.](#)

[Sous réserve de validation par le COPIL de 2025, la mairie a demandé à la Métropole d'intégrer des aménagements paysagers supplémentaires, visant à améliorer la quantité et la qualité des espaces verts existants sur la ZAC. De plus, un transformateur adapté au nouveau programme du lot F devra également être mis en place.](#)

5.4 Frais annexes

Les frais annexes dépensés se montent au **31 Décembre 2024 à 1 009 582,94 € HT**, conformément aux dispositions de l'article 21 de la Concession, pour un montant total prévisionnel de **1 147 459,71 € HT**.

Les frais annexes correspondent à la rémunération du concessionnaire.

5.5 Frais financiers

Le montant des frais financiers correspondant essentiellement au frais de portage des études, acquisitions foncières, travaux, honoraires et frais divers, s'élève au **31/12/2024 à 357 245,88€** pour un montant total prévisionnel de **357 245,88€**.

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 les groupes scolaires vont devoir être renforcés.

Les écoles n'étant pas des équipements publics 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 au 31/12/2024 se décomposent selon les postes détaillés ci-après.

6.1 Etat des cessions foncières

A fin 2024, les cessions foncières s’élèvent à **6 268 313,97 €HT**.

INTITULÉ	DERNIER BILAN APPROUVÉ		ENGAGÉ AU 31.12.2024		RÉGLÉ AU 31.12.2024		PRÉVISIONNEL €HT	PRÉVISIONNEL €HT	BILAN ACTUALISÉ
	€HT	€TTC	€HT	€TTC	€HT	€TTC	2025	2026	
RECETTES									
CESSION DE CHARGES FONCIERES	7 483 666,64	8 675 800,00	6 085 666,64	7 204 600,00	6 085 666,64	7 204 600,00	0,00	1 398 000,00	7 483 666,64
Cession Lots Libres (LOT A)	1 199 166,64	1 439 000,00	1 199 166,64	1 439 000,00	1 199 166,64	1 439 000,00	0,00	1 032 000,00	1 199 166,64
Cession Lots B1/B2 SCCV Les Vergers des Vigneaux	1 000 000,00	1 200 000,00	1 000 000,00	1 200 000,00	1 000 000,00	1 200 000,00			1 000 000,00
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	883 600,00	1 060 320,00			883 600,00
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			1 401 900,00
Cession LOT E VEFA 13H	491 000,00	491 000,00	491 000,00	491 000,00	491 000,00	491 000,00			491 000,00
Cession Lot F	366 000,00	439 200,00					0,00	366 000,00	366 000,00
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		0,00	1 110 000,00
PRODUITS DE GESTION	177 500,00	213 000,00	94 972,76	113 012,43	89 673,56	106 719,85	5 299,20	0,00	94 972,76
PRODUITS FINANCIERS	34,25	34,25	34,25	34,25	34,25	34,25	0,00	0,00	34,25
SUBVENTIONS FOUILLES ARCHEOLOGIQUES	92 939,52	92 939,52	92 939,52	92 939,52	92 939,52	92 939,52	0,00	0,00	92 939,52
TOTAL RECETTES	7 754 140,41	8 981 773,77	6 273 613,17	7 410 586,20	6 268 313,97	7 404 293,62	5 299,20	1 398 000,00	7 671 613,17

LOT C1 :

A la demande de la Ville, FAÇONÉO a repris le projet, la date de cession du foncier n’a pas été arrêtée. En 2021, la Mairie fait part de son souhait de ne voir aucune construction bâtie sur ce lot.

Le COPIL prévu en 2025 devra valider le prix de vente de ce terrain à la commune.

LOT F :

A ce jour ce lot n'est toujours pas commercialisé et la ville a fait part de son souhait de modifier le programme. [Un nouveau prix de vente doit être déterminé en fonction du programme et être validé en COPIL.](#)

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 31.12.2024		PRÉVISIONNEL €HT	PRÉVISIONNEL €HT	BILAN ACTUALISÉ
	€HT	€TTC	€HT	€TTC	2025	2026	€HT
PRODUITS DE GESTION	177 500,00	106 719,85	89 673,56	106 719,85	5 299,20	0,00	94 972,76
PRODUITS FINANCIERS	34,25	34,25	34,25	34,25	0,00	0,00	34,25
SUBVENTIONS FOUILLES ARCHEOLOGIQUES	92 939,52	92 939,52	92 939,52	92 939,52	0,00	0,00	92 939,52
TOTAL RECETTES	7 754 140,41	8 875 493,62	6 268 313,97	7 404 293,62	5 299,20	1 398 000,00	7 671 613,17

	Recette perçu €/HT	Recette perçu €/TTC	Recette constatées au 31.12.2024 €/HT	Recette constatées au 31.12.2024 €/TTC
PRODUITS DE GESTION				
MARIGNAN PROTOCOLE CONTAINERS	25 000,00 €	30 000,00 €	25 000,00 €	30 000,00 €
ENEDIS - Refacturation frais 2017	28 703,96 €	34 444,75 €	28 703,96 €	34 444,75 €
Participation d'ouvrage ENEDIS	31 527,50 €	37 833,00 €	31 527,50 €	37 833,00 €
Indemnité assurance	4 442,10 €	4 442,10 €	4 442,10 €	4 442,10 €
PRODUITS FINANCIERS	0,00 €	0,00 €	34,25 €	34,25 €

Le montant de la subvention des fouilles archéologiques s'élève à **92.939,52€**.

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, En 2021, un montant de **60 231,46 €HT** a été perçu.

En 2020, à la suite de discussions entre l'aménageur et le promoteur du programme « L'Orée Sainte-Baume », ce dernier a versé à Façonéo la somme de **25 000 €HT** pour le déplacement des containers enterrés OM et tri.

À la suite d'accidents sur la ZAC des Vigneaux des indemnités d'assurances ont été perçues d'un montant de **4 442.10 €HT** pour effectuer des réparations de la chaussée et remplacer les candélabres endommagés.

Au vu de l'avancement des travaux de la ZAC, en voie d'achèvement, le prévisionnel relatif aux produits de gestion a été réajusté dans le bilan financier de la concession.

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 en 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, du 28 août 2019 puis par le biais d'une convention d'avance de trésorerie signée le 13 septembre 2021.

Afin de finaliser les travaux d'aménagement de la ZAC, une avance supplémentaire de 600 000€ a été accordée par la Métropole par délibération du conseil Métropolitain du 15 décembre 2022.

Au vu du déficit de trésorerie du bilan d'opération, l'aménageur ne pourra être en mesure de rembourser les avances qu'à compter de la commercialisation des lots C1 et F, sous réserve de la valorisation finale de ces lots.

Par délibération en date du 10 octobre 2024, le Conseil métropolitain a validé l'avenant n°3 à la convention d'avance de trésorerie, reportant le remboursement de cette avance au 31 décembre 2026.

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 3 065 000,00€**.

Depuis 2020, les 2 emprunts sont entièrement remboursés.

CONCLUSION

Depuis 2023, une réflexion a été menée avec la commune de Cuges-les-Pins et la Métropole Aix-Marseille Provence afin d'arbitrer la programmation des lots F et C1 qui conditionne l'équilibre financier de la concession.

En 2024, une prolongation des délais de la concession pour deux années supplémentaires a été signée par avenant soit jusqu'au 31 décembre 2026 afin de finaliser les rétrocessions auprès du service pluvial de la Métropole et de la commune de Cuges les Pins mais aussi commercialiser les lots C1 et F.

Le CRAC 2024 présente un état actualisé de la situation financière et opérationnelle de la ZAC des Vigneaux. À ce stade, sur la base des hypothèses de cession figurant au bilan initial, l'opération est tout juste équilibrée. Toutefois, ces données restent susceptibles d'évoluer en fonction des décisions prises lors du comité de pilotage prévu en 2025, notamment sur le prix de cession des terrains et la teneur des travaux restant à finaliser.

Ce COPIL aura pour objectif de statuer sur le devenir des deux lots encore non commercialisés, d'arrêter les modalités d'aménagement de l'espace commun non aménagé et d'intégrer d'éventuels travaux complémentaires visant à renforcer la végétalisation au sein de la ZAC.