

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

**Séance du lundi 15 décembre 2025**

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 32 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - Gerard GAZAY - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Vincent LANGUILLE - Philippe LEANDRI - Éric LE DISSES - Arnaud MERCIER - Véronique MIQUELLY - André MOLINO - Roland MOUREN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Michel ROUX - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Pascal CHAUVIN représenté par Patrick GHIGONETTO - David GALTIER représenté par Marion BAREILLE - Danielle MILON représentée par Roland GIBERTI - Pascal MONTECOT représenté par David YTIER.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Christian BURLE.

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

**URBA-041-11882/25/BM**

**■ Approbation du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2024 de la concession d'aménagement avec la SEM ID-AMP relative à la Zone d'Aménagement Concerté des Vigneaux à Cuges-les-Pins 147213**

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 puis ID-AMP) 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 2 700 m² consacrés aux espaces verts, et environ 6 700 m² réservés aux ouvrages de rétention paysagers.

La SEM ID-AMP assure la maîtrise d'ouvrage de l'opération dans le cadre du 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 2024 les éléments suivants :

En 2024, les travaux d'aménagement publics 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. En effet, le PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile approuvé le 29 juin 2023 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.

Afin d'améliorer l'aspect paysager de l'opération, la commune a demandé à la Métropole de reprendre des aménagements paysagers qui avaient été réalisés, de manière à améliorer la quantité et la qualité des espaces verts. Ces travaux complémentaires devront être présentés et validés lors du prochain COPIL prévu en 2025.

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 a réalisé 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.

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 logements locatifs sociaux.

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, afin de dédensifier l'opération, il a été acté dans l'OAP de créer un espace végétalisé à la place du lot à bâtir prévu au programme de la ZAC.

Le lot F n'a pas non plus été commercialisé en raison du risque de ruissellement qui touche la parcelle. La modélisation hydraulique a démontré que le scénario d'implantation du bâti envisagé n'était pas compatible avec le risque ruissellement puisqu'il aggravait le risque d'inondation en aval du projet.

Une nouvelle étude de faisabilité a été lancée en octobre 2024 par la SEM ID-AMP. Cette étude 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 sera finalisée mi 2025 en vue de son intégration dans la prochaine modification du PLUi. La validation de la nouvelle programmation de ce lot sera soumise au COPIL prévu en 2025, ainsi que l'avenir du lot C1 et de l'espace public non aménagé situé entre le lot G et les terrains de sport.

### **Evolution du bilan financier :**

A cours de l'année 2024, les dépenses ont légèrement évolué et correspondent au prévisionnel qui a été défini au précédent CRAC (2023), le bilan reste équilibré.

### **Dépenses :**

L'état des dépenses réalisées au 31 décembre 2024 s'élève à un montant total de 7 356 718,18 € HT. Ces dépenses ont principalement été consacrées aux travaux de remise en état de l'éclairage public, aux travaux d'entretiens des espaces publics et aux frais de géomètres.

En matière d'études, l'année 2024 a permis de lancer l'étude hydraulique GEMAPI. Des travaux d'entretien ont été entrepris afin d'améliorer la sécurité et l'accessibilité de la ZAC des Vigneaux, et des travaux de remise en état de l'éclairage public avec le remplacement et la réparation de certains dispositifs défectueux ont été réalisés. En parallèle, une opération de débroussaillage a été menée sur le lot F, afin de prévenir les risques d'incendie en période estivale.

Une mission de géomètre a aussi été engagée pour réaliser une division foncière entre les espaces publics.

Cependant, les aménagements ci-dessous prévus au programme des équipements de la ZAC n'ont pas encore été réalisés au 31/12/2024 :

- 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 7 619 582,93 €HT et le montant des dépenses prévisionnelles actualisé est de 7 671 211,78 €HT, soit une augmentation de 51 628,85 € HT relative à l'augmentation des charges foncières et des frais, travaux et honoraires notamment.

Le budget global des dépenses s'élève ainsi à 7 671 211,78 €HT au 31 décembre 2024.

### **Recettes :**

Au cours de l'année 2024 il n'y a pas eu de cession de lot, les recettes réalisées au 31 décembre 2024 restent inchangées et s'élèvent à 6 268 313,97 €HT.

Ainsi, le bilan actualisé au 31/12/2024 fait apparaître 7 671 613,17 €HT de recettes prévisionnelles, comprenant deux lots à commercialiser : 1 032 000,00 € TTC de recettes pour la vente du lot C1 et 439 200,00 € TTC de recettes pour la vente du lot F. Cette baisse des recettes prévisionnelles de 51 628,85 € HT s'explique par la révision des prix de produits de gestion. 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.

### **Trésorerie :**

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 1 400 000,00€ TTC, qui sera totalement remboursée par le concessionnaire avant le 31 décembre 2026, date d'échéance du traité de concession, tel que le prévoit la délibération n° URBA-030-16769/24/CM du Conseil de la Métropole du 10 octobre 2024 qui prolonge l'échéance de

remboursement de l'avance de trésorerie à la date de la fin de concession au 31 décembre 2026.

Le concessionnaire 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 2024 fait apparaître un solde de trésorerie excédentaire de 401,39 € TTC.

#### **Perspectives à échéance du traité de concession :**

Les années 2025 et 2026 seront essentiellement consacrées à l'étude d'une nouvelle programmation des lots C1 et F avec la modification de l'OAP en conséquence, ainsi qu'à la modélisation de l'étude hydraulique sur la ZAC et à l'étude d'îlot de Chaleur Urbain (ICU) par l'AGAM.

Par ailleurs, la Métropole a prolongé au Conseil Métropolitain du 10 octobre 2024 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 de l'espace non aménagé.

Au regard des éléments présentés, il est proposé d'adopter le présent compte rendu à la collectivité 2024.

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 et notamment les articles L.1411-1 et suivants ;
- 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 ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La délibération n° HN001-8073/20/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 qui approuve 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 qui approuve une avance de trésorerie de 300 000,00€ 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 Aix-Marseille-Provence du 30 mars 2017 relative à l'approbation d'une avance de trésorerie de 500 000 € à la SEM FACONEO ;
- La délibération n°URBA-021-13048/22/CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 15 décembre 2022 relative à l'approbation d'une avance de trésorerie de 600 000 € à la SEM FACONEO ;
- La délibération n° URBA-022-13049/22/CM du Conseil de la Métropole du 15 décembre 2022 qui proroge d'une année supplémentaire la durée de la concession d'aménagement de la ZAC des Vigneaux à Cuges-les-Pins ;
- La délibération n° URBA-031-16770/24/CM du Conseil de la Métropole du 10 octobre 2024 qui proroge de deux années supplémentaires la durée de la concession d'aménagement de la ZAC des Vigneaux à Cuges-les-Pins ;
- La délibération n° URBA-030-16769/24/CM du Conseil de la Métropole du 10 octobre 2024 prolonge l'échéance de remboursement de l'avance de trésorerie à la date de la fin de concession au 31 décembre 2026 ;

**Où le rapport ci-dessus**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Considérant**

- Le procès-verbal du Conseil d'Administration de la SEM ID-AMP du 14 novembre 2025 présentant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2024 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 2024) de la SEM ID-AMP relatif à l'opération d'aménagement de la ZAC des Vigneaux à Cuges-les-Pins, ci-annexé.

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