

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 12 AVRIL 2023

.....

10. METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE - VILLE DE MEYRARGUES - CONCESSION D'AMENAGEMENT POUR LA REALISATION DE LA ZAC ECOQUARTIER DU VALLAT

COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE (CRAC) - ANNEE 2022

1. INTRODUCTION

La commune de Meyrargues est propriétaire d'un tènement foncier d'environ 2,5 hectares situé en centre-ville, sur l'emplacement du stade municipal Noël VERAN. Dans le cadre de la révision de son PLU, elle a souhaité délocaliser cet équipement sur un site plus approprié, ce qui libère un foncier idéalement situé dans le village pour un projet de renouvellement urbain.

L'enjeu de l'urbanisation de ce secteur étant particulièrement important, la commune a sollicité la Communauté du Pays d'Aix (devenue Métropole Aix-Marseille Provence) en vue de réaliser une étude de faisabilité qui a permis de définir un programme d'aménagement et de déclarer le projet d'intérêt communautaire le 12 novembre 2015 sur la base de critères définis dans une délibération cadre (densité supérieure à 60 logements/ha, 40% minimum de logements locatifs sociaux, approche environnementale de l'urbanisme).

Le site de l'îlot du stade a fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le PLU avec environ 120 logements à réaliser dont 40 % de logements locatifs sociaux. Il est également inscrit dans le Contrat de Mixité Sociale de la commune.

En 2016, la Métropole Aix-Marseille Provence (MAMP) a confié une convention d'études à la SPLA Pays d'Aix Territoires en vue d'élaborer les études préalables au dossier de ZAC.

Ces études ayant conclu à la faisabilité de l'opération, la procédure de création de la ZAC dénommée « Eco quartier du Vallat » a été entamée.

Par délibération du 19 octobre 2017, le Conseil Métropolitain a approuvé les objectifs de la future ZAC et défini les modalités de concertation.

La Charte Ecoquartier a été signée par la Ville de Meyrargues le 07 janvier 2019 et par la Métropole Aix-Marseille Provence le 28 février 2019.

Par délibération du 24 octobre 2019, le Conseil Métropolitain a tiré le bilan de la concertation, et a défini les modalités de participation du public par voie électronique sur la mise à disposition de l'étude d'impact, au titre du code de l'environnement.

Par délibération du 18 février 2021, le Conseil Métropolitain a créé la ZAC de l'Eco Quartier du Vallat et a également tiré le bilan de la participation par voie électronique du public.

Par délibération du 15 avril 2021, le Conseil de Métropole a décidé d'en confier la réalisation à la SPLA Pays d'Aix Territoires, via une concession d'aménagement signée le 09 juin 2021 et notifiée le 16 juin 2021, pour une durée de 5 ans.

La date d'achèvement de la concession est juin 2026.

2. NOTE DE CONJONCTURE SUR L'EXERCICE ECOULE

▪ Etudes :

En 2022, la SPLA Pays d'Aix Territoires a piloté les prestations suivantes :

- Etablissement de schéma directeur de la ZAC,
- Elaboration du dossier de réalisation de la ZAC,
- Etudes d'Avant-Projet,
- Diagnostic pour la labellisation Ecoquartier de la ZAC.

▪ Procédures - Aspects techniques :

- Les services de la DRAC ont notifié un arrêté portant prescription de diagnostic archéologique en date du 24 septembre 2020. Cet arrêté a été notifié par le Préfet de région en date du 21 décembre 2020. Le diagnostic a été réalisé par l'INRAP au cours du dernier trimestre 2021. La libération du terrain a été effective le 04 janvier 2022.

▪ Bilan Financier : réalisation de l'exercice 2022 :

Les dépenses constatées en 2022 s'élèvent à 131 522 € et les recettes constatées en 2022 s'élèvent à 602 102 €. Les écarts par rapport aux prévisions 2021 sont précisées dans le tableau ci-dessous :

Ligne	Intitulé	Crac 2021 prévision	Réalisé 2022	Ecart	Commentaires
	RESULTAT D'EXPLOITATION	421 000	470 580	49 580	
	DEPENSES	179 000	131 522	-47 478	
1	ETUDES				
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIÉS				
3	TRAVAUX				
4	HONORAIRES	71 000	58 623	-12 377	Facturation prévue à 100% des études d'AVP mais finalement décalée à 2023
5	FRAIS DIVERS	36 000	899	-35 101	Frais de reprographie et publicités inférieurs à la prévision
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS				
7	CHARGES FINANCIERES				
8	REMUNERATIONS	72 000	72 000	0	
	RECETTES	600 000	602 102	2 102	
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES				
2	PARTICIPATIONS	600 000	600 000	0	
3	SUBVENTIONS				
4	AUTRES PRODUITS				
5	PRODUITS FINANCIERS		2 102	2 102	Produits financiers sur le placement de la trésorerie positive
6	REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS				

▪ Perspectives pour l'année 2023

Les perspectives pour l'année 2023 sont les suivantes :

- Elaboration des études de Projet des aménagements urbains.
- Approbation du Dossier de Réalisation par la Métropole.
- Lancement de l'appel à projet « promoteur » et choix de l'opérateur.
- Poursuite de la démarche de labellisation Ecoquartier.
- Lancement de la consultation des entreprises de travaux et démarrage des travaux.

3. BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE

Pour rappel, l'élaboration du dossier de réalisation en 2022 (et qui sera validé en 2023) définit les modalités financières de réalisation de l'opération. Ainsi, le bilan de l'opération a été élaboré comme suit :

- **Foncier** : acquisition à la Ville des seuls terrains d'emprise à bâtir qui seront cédés à des promoteurs à l'exclusion des emprises des voies, places et espaces publics qui restent propriété de la Ville.
Dans cette hypothèse, les terrains à acquérir représentent environ 30% de l'emprise de la ZAC.
- **Recettes** : cessions des charges foncières aux promoteurs et participation du concédant pour équilibrer les dépenses de l'opération.

3.1 DEPENSES

Le montant total des dépenses s'établit à **4 227 000 € HT** en augmentation de 1 658 € HT par rapport au bilan approuvé. Cet écart est précisé ci-après, poste par poste.

Acquisitions foncières et frais liés

Pour rappel, les dépenses de foncier intégrées dans le bilan correspondent aux acquisitions foncières (acquisition à la commune de Meyrargues des seules emprises des lots à bâtir qui seront cédés à des promoteurs) et des frais annexes liés au foncier (frais d'acte, taxes foncières et redevance archéologique).

Le montant total sur ce poste varie à la baisse, de l'ordre de 115 000 € par rapport au bilan 2021. Il passe donc de 775 315 € HT à 660 000 € HT. Cette baisse provient de la légère diminution de la surface à acquérir suite aux études d'avant-projet du dossier de réalisation.

Travaux

Pour rappel, les dépenses de travaux intégrées dans le bilan comprennent les travaux VRD, place publique, espaces verts et rétention pluviale, mais aussi des aléas.

Le montant total sur ce poste varie à la hausse, de l'ordre de 97 000 € HT par rapport au bilan 2021. Il passe donc de 2 578 027 € HT à 2 675 000 € HT. Cette hausse correspond à la prise en compte de l'estimation Avant-Projet de décembre 2022 qui intègre, entre autres, l'inflation constatée sur les coûts travaux en 2022.

Honoraires

Pour rappel, les honoraires prévus pour cette opération comprennent les honoraires de maîtrise d'œuvre/bureau d'études techniques/architecte coordonnateur mais aussi des honoraires techniques divers (géomètre, géotechnicien, hydraulicien, coordonnateur SPS... et autres prestataires).

Le montant total sur ce poste varie légèrement à la baisse, de 22 000 € HT par rapport au bilan 2021. Il passe donc de 299 000 € HT à 277 000 € HT. Cette baisse correspond à un réajustement des honoraires suite au choix de l'ensemble des prestataires.

Frais divers

Pour rappel, ce poste, estimé à 150 000 € HT, regroupe l'ensemble des frais de reprographie, publicités, annonces légales, assurances et communication...). Il reste inchangé par rapport au bilan 2021.

Charges financières

Pour rappel, ce poste correspond à l'ensemble des intérêts sur emprunts à prévoir.

Le montant total sur ce poste varie à la hausse, de 42 000 € par rapport au bilan 2021. Il passe de 108 000 € à 150 000 €. Cette hausse provient du réajustement du montant du ou des prêts à contracter en 2023 et/ou 2024 afin de tenir compte des déficits de trésorerie cumulée prévisibles entre l'année 2023 et l'année 2025.

Rémunération

Pour rappel, le montant, soit 315 000 € HT, correspond à la rémunération du concessionnaire pour l'ensemble des missions à effectuer sur toute la durée de la concession tant en matière de foncier, que de passation de contrats divers, de pilotage des études, de suivi des travaux, de commercialisation, etc....

Ce poste reste inchangé par rapport au bilan 2021.

3.2 RECETTES

Le montant total des recettes s'établit à **4 227 462 € HT**, en augmentation de 2 201 € HT par rapport au bilan approuvé. Cet écart est précisé ci-après poste par poste.

Cessions

Le poste reste inchangé par rapport au bilan 2022 (1 925 000 € HT).

Pour rappel, ce montant est calculé sur les bases suivantes :

- Une constructibilité globale de l'opération de l'ordre de 7 000 m² de surface de plancher dont 800 m² des commerces et services
- Un pourcentage de 40 % de logements sociaux.
- Des montants de charge foncière par type de produits suivant :
 - Logement collectif en accession : 400 € HT / m² SDP
 - Logement locatif social : 150 € HT / m² SDP
 - Commerces/activités/services : 180 € HT / m² SDP

Participations

Le montant de la participation d'équilibre du concédant, tel qu'il est inscrit dans la convention de concession d'aménagement est de 2 300 000 € HT. Elle reste inchangée par rapport au bilan 2021 et est versée selon l'échéancier suivant (inchangé également) :

- 2021 : 150 000 €
- 2022 : 600 000 €
- 2023 : 600 000 €
- 2024 : 600 000 €
- 2025 : 350 000 €

Produits financiers

Les produits financiers constatés s'élèvent à + 2 462 € HT, soit une augmentation de 2 101 € par rapport au dernier bilan, qui correspond aux produits financiers du placement de la trésorerie positive de l'opération en 2022.

3.3 RESULTAT D'EXPLOITATION

En fonction des indications précisées ci-avant, l'opération est à l'équilibre.

Ligne	Intitulé	TVA	Bilan	Réalisé	Fin 2021	2022	2023	2024	2025	2026	Bilan	Ecart
			Approuvé	Total	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Nouveau	
	RESULTAT D'EXPLOITATION	0	19	552 733	82 153	470 580	-908 342	312 987	43 086	0	463	444
	DEPENSES	0	4 225 342	199 729	68 208	131 522	1 700 842	2 019 513	306 914	0	4 227 000	1 658
1	ETUDES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	0	775 315	8 033	8 033	0	651 967	0	0	0	660 000	-115 315
3	TRAVAUX	0	2 578 027	0	0	0	802 500	1 738 750	133 750	0	2 675 000	96 973
4	HONORAIRES	0	299 000	64 598	5 975	58 623	75 375	110 763	26 264	0	277 000	-22 000
5	FRAIS DIVERS	0	150 000	5 099	4 200	899	49 000	49 000	46 900	0	150 000	0
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	CHARGES FINANCIERES	0	108 000	0	0	0	50 000	50 000	50 000	0	150 000	42 000
8	REMUNERATIONS	0	315 000	122 000	50 000	72 000	72 000	71 000	50 000	0	315 000	0
	RECETTES	0	4 225 361	752 462	150 361	602 102	792 500	2 332 500	350 000	0	4 227 462	2 101
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	0	1 925 000	0	0	0	192 500	1 732 500	0	0	1 925 000	0
2	PARTICIPATIONS	0	2 300 000	750 000	150 000	600 000	600 000	600 000	350 000	0	2 300 000	0
3	SUBVENTIONS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	AUTRES PRODUITS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	PRODUITS FINANCIERS	0	361	2 462	361	2 102	0	0	0	0	2 462	2 101
6	REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	FINANCEMENT	0	0	0	0	0	600 000	1 300 000	-1 900 000	0	0	0
	AMORTISSEMENTS	0	1 200 000	0	0	0	0	0	1 900 000	0	1 900 000	700 000
1	EMPRUNTS (REMBOURSEMENT)	0	1 200 000	0	0	0	0	0	1 900 000	0	1 900 000	700 000
2	AVANCES (REMBOURSEMENT)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	TRESORERIE (SORTIES)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	MOBILISATIONS	0	1 200 000	0	0	0	600 000	1 300 000	0	0	1 900 000	700 000
1	EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)	0	1 200 000	0	0	0	600 000	1 300 000	0	0	1 900 000	700 000
2	AVANCES (ENCAISSEMENTS)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	TRESORERIE (ENTREES)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	TRESORERIE	0	0	0	130 973	569 097	244 391	1 857 378	463	463	463	0

4. PLAN DE TRESORERIE

Le plan de trésorerie pluriannuel est précisé dans le tableau ci-dessus suivant les hypothèses décrites aux chapitres précédents.

Il est prévu de recourir à un ou deux emprunts d'un montant total de 1 900 000 € en 2023 et 2024 remboursé en 2025.

Dans cette hypothèse, il sera demandé à la Métropole de garantir ces emprunts à 80%, en application des articles L 300-1 à L300-4 du Code de l'Urbanisme.

5. PLANNING D'OPERATION

	2021				2022				2023				2024				2025			
	T1	T2	T3	T4																
Etudes																				
Validation dossier de réalisation																				
Acquisitions foncières																				
Travaux																				
Commercialisation																				
Constructeur permis																				

6. DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE

La Métropole a décidé de s'engager dans une demande de labélisation Ecoquartier. Courant 2022, la SPLA a travaillé avec son Assistant à Maître d'Ouvrage, la société VIZEA, sur l'élaboration du dossier de demande d'agrément et dans les différentes démarches de cette labélisation.

7. CESSIONS

En 2022, aucune cession n'a eu lieu.

8. SUBVENTIONS

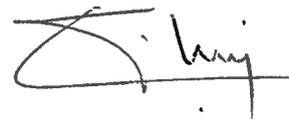
Il n'est pas prévu de demander des subventions pour cette opération.

9. RAPPORT SUR L'EXERCICE DES PREROGATIVES PUBLIQUES

Aucun acte relatif à l'exercice de prérogatives de puissance publique n'a été réalisé dans le courant de l'exercice 2022.

Les membres du Conseil d'Administration adoptent le présent compte rendu annuel à la collectivité.

Extrait certifié conforme
au procès-verbal du Conseil
d'Administration de la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES



Le Directeur
Thierry COLOMBERO