



Concession d'aménagement pour la réalisation « Parc d'activités des Molières Nord sur la Commune de Miramas »

Métropole Aix Marseille Provence

**COMPTE RENDU ANNUEL AU CONCEDANT
EXERCICE 2022**

Par l'aménageur – SPL Sens Urbain

Préambule.

L'opération d'aménagement pour la réalisation du « Parc d'activités des Molières Nord sur la Commune de Miramas » a été confiée par la Métropole Aix-Marseille-Provence à la SPL Sens Urbain par délibération en date du 30 juin 2022 (URBA-039-12130/22/CM). En application des dispositions de l'article L300-5 du Code de l'Urbanisme et de l'article 26 du contrat de concession qui lie la Métropole et l'aménageur, celui-ci présente au concédant un compte rendu technique, financier et comptable annuel (dit CRAC).

Le présent compte-rendu porte sur l'exercice 2022, premier exercice ; partiel, de la concession, portant sur la période du 15 juillet au 31 décembre.

I. Informations administratives

L'opération les « Parc d'activités des Molières Nord sur la Commune de Miramas » est une opération d'aménagement engagée par la Métropole Aix-Marseille-Provence en vue de poursuivre l'aménagement du secteur Nord de la ZAC des Molières, à destination d'activités économiques.

Créée en 1972, la Zone d'Aménagement Concerté des Molières située sur le territoire de la Commune de Miramas (13), est destinée à accueillir des activités artisanales et industrielles sur un espace développé de 51Ha. L'opération a été conduite en plusieurs phases successives et à l'appui de plusieurs opérateurs. En 2016, la compétence de l'opération a été transférée à la Métropole Aix Marseille Provence.

Il reste un important secteur de 18.5Ha au nord de la ZAC qui demeure faiblement occupé à ce jour, à l'exception d'un supermarché alimentaire, de sa station service et d'une grande surface de bricolage.

Se saisissant de ce gisement foncier assorti de plusieurs opportunités connexes, la Métropole AMP s'en est assurée la maîtrise par l'intermédiaire d'une convention tripartite avec l'Etablissement Public Foncier (EPF PACA) et la Commune de Miramas. L'intégralité de l'assiette foncière des aménagements projetés est ainsi détenue par l'EPF.

La Métropole et la Commune ont conduit des études préalables d'aménagement sur ce tènement afin d'en définir les conditions de poursuite du développement urbain de la ZAC, à savoir l'implantation d'activités artisanales et industrielles. Ces études ont notamment permis de définir les modalités d'insertion urbaine pour tenir compte des dispositions réglementaires en vigueur et particulièrement l'Orientation d'Aménagement et de Programmation figurant au PLU, ainsi que les réalisations existantes ou programmées, à savoir les activités commerciales installées, la requalification de l'avenue du 8 mai 1945, entrée de ville Nord et l'itinéraire programmé d'un Bus à Haut Niveau de Service.

Il ressort de ces études un plan général d'aménagement dont l'exécution permettra la réalisation de cette dernière tranche de la ZAC, au profit de développement économique et de l'emploi, objectif doublement poursuivi par la Commune de Miramas et la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Ce parti d'aménagement a été conçu pour favoriser un urbanisme durable permettant le déploiement de l'activité économique. Le plan de composition a également été défini de façon à s'insérer au tissu urbain existant et à favoriser les circulations et la mobilité.

L'opération vise à créer et viabiliser des terrains à destination d'activités économiques de type artisanal et de petite industrie. Les lots de 1 000 à 5 000 m² seront aménagés et desservis par un ensemble d'équipements (publics) : voirie, espaces verts, espaces de circulation douce, ouvrages de gestion des eaux pluviales etc. L'offre foncière à destination d'activité est destinée à permettre le développement d'activités locales qui ne trouvent pas les espaces nécessaires pour se déployer mais également à attirer des entreprises à la recherche de capacités foncières significatives.

Par délibération du 30 juin 2022, la Métropole Aix-Marseille-Provence a décidé de la réalisation de cette opération et a décidé d'en concéder l'aménagement à la Société Publique Locale Sens Urbain (SA). Le contrat de concession Z2200653COV a été notifié à la SPL le 15 juillet 2022.

La concession porte sur une durée de huit années, le terme du contrat étant le 14 juillet 2030.

A ce jour, le contrat de concession n'a fait l'objet d'aucun avenant.

II. Rapport d'activité

La période (15 juillet -31 décembre 2022) a été consacrée au travail préparatoire du projet d'aménagement et à la préparation des dossiers de demande d'autorisation. Cette phase pré-opérationnelle a pour objet d'affiner les données techniques transmises dans le cadre de la concession et de fiabiliser les conditions de déroulement de l'opération dont les marges de manœuvre sont inexistantes.

En synthèse, la phase pré-opérationnelle a donné lieu à :

- Lancement collégial de l'opération, information des différents services concernés (Métropole, Commune, Etat, EPF)
- Engagement d'études techniques (relevé géomètre, études d'infiltration des eaux pluviales)
- Engagement d'une étude de positionnement économique de l'opération afin de vérifier la réceptivité commerciale et d'envisager des produits de cessions différenciés et permettant d'envisager une intensification du rendement foncier et immobilier.
- Préparation des opérations d'acquisition
- Préparation d'un marché de maîtrise d'œuvre (missions, objectifs, compétences, publicité, visites)
- Préparation des actions de concertation
- Engagement et suivi de la subvention France Relance de l'Etat (Fonds Friche)
- Accompagnement à la réception de l'étude d'impact
- Recherche de financement bancaire
- Premiers contacts commerciaux (prospects)

L'exercice suivant (2023) sera consacré à :

- Etudes techniques complémentaires (projet hydraulique alternatif, études de sol, diagnostic amiante)
- Désignation et contractualisation avec une équipe de maîtrise d'œuvre
- Engagement et suivi des études de maîtrise d'œuvre (EP/AVP/PRO/DCE)
- Actualisation de l'étude d'impact et engagement des autorisations environnementales (EVE/IOTA) auprès de l'Etat
- Choix d'un financement bancaire et contractualisation
- Mise en place d'une garantie par la Métropole
- Mise à jour des conditions techniques et financières de l'opération (dépenses, recettes et financement)
- Signature d'une promesse de vente avec l'EPF
- Accompagnement de la Métropole dans le cadre de la concertation
- Suivi des prospects et mise en place d'une méthodologie de commercialisation
- Information des riverains
- Recherche d'autres subventions

III. Bilan Financier Prévisionnel, état des réalisations en recettes et en dépenses.

Exercice 2022

La période étant réduite peu de flux sont intervenus. En phase préparatoire (2022/2023/2024) l'opération engendre essentiellement des dépenses, à l'exception des versements de la participation du concédant et des subventions qui constituent des recettes de l'opération.

Concernant l'exercice 2022, les dépenses s'élèvent à 82 075.13 € HT (dépenses d'ingénierie, de géomètre et rémunération aménageur).

Les recettes de l'exercice 2022 s'élèvent à 380 000 € nets.

Il découle un résultat de l'opération pour l'exercice 2022 excédentaire de 297 924.87€.

Résultat	€ HT
Dépenses	82 075,13
Recettes	380 000,00
Résultat 2022	297 924,87

NOTA : Au plan comptable, la subvention de l'Etat au titre du fonds Friches est imputée en intégralité dès le premier versement, influençant le résultat d'exploitation 2022. Le CRAC présente l'état réel des recettes perçues.

Trésorerie de l'opération :

En 2022 la trésorerie de l'opération est assurée par le versement d'une fraction annuelle de la participation de la Métropole Aix Marseille Provence, concédant, à hauteur de 170 000€.

Une partie de la subvention de l'Etat est versée à l'engagement de la dépense subventionnable : celle-ci étant effectué en 2022, l'opération a perçu un premier versement de 210 000 €.

Ces recettes constituent la trésorerie de l'opération pour l'exercice 2022 qui est clôturée avec une trésorerie positive de 297 924.87€.

Prévisionnel Exercice 2023 :

L'exercice 2023 combinera des dépenses initialement prévues en 2022 et en 2023 (Etudes techniques, maîtrise d'œuvre, dossiers d'autorisations environnementales). Aucune recette commerciale n'est attendue pour cet exercice

Sur ces phases, la trésorerie de l'opération est assurée :

- Par le solde positif de trésorerie de l'exercice 2022
- Par le second versement de la participation d'équilibre (580 000€)

Prévisionnel 2023	
Dépenses	376 211,00
Recettes	580 000,00
Résultat prévisionnel	203 789,00
Trésorerie de l'opération	
Résultat 2022	297 924,87
Résultat prev 2023	203 789,00
Etat trésorerie prévisionnelle 2023	501 713,87

En 2023, la trésorerie assurée par les recettes (participation de la Métropole et le solde de trésorerie 2022 permet de couvrir les dépenses prévisionnelles.

Afin de limiter les coûts financiers, le recours à l'emprunt bancaire n'interviendra qu'en anticipation d'un pic de dépenses (acquisitions, travaux), prévu en 2024.

Bilan prévisionnel actualisé et plan de trésorerie (Euros Hors Taxes)

Ligne	Intitulé	Bilan (Euros Ht)		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Bilan
		Approuvé	Reste	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Nouveau
	DEPENSES	9 943 600,00	9 844 759,50	82 075,13	376 681,00	5 494 930,00	1 938 485,00	1 118 840,00	213 775,00	203 775,00	203 775,00	298 100,00	9 930 436,13
A	ACQUISITIONS FONCIERES	4 750 000,00	4 734 650,00	11 000,00	5 000,00	4 734 000,00							4 750 000,00
B	ETUDES PRE-OPERATIONNELLES		-27 160,00	14 865,00	45 236,00	17 000,00	30 000,00	9 000,00					116 101,00
C	ETUDES OPERATIONNELLES	600 000,00	600 000,00		47 245,00	132 930,00	119 581,00	100 890,00	20 000,00	10 000,00	10 000,00	30 000,00	470 646,00
D	TRAVAUX	3 043 600,00	3 043 600,00		80 000,00	400 000,00	1 543 000,00	770 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00	100 000,00	3 043 000,00
E	FRAIS DIVERS	450 000,00	449 190,00	810,00									810,00
F	ALEAS				100 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	20 000,00	450 000,00
G	PARTICIPATIONS												
H	REMUNERATION SPL	620 000,00	564 479,50	55 400,13	99 200,00	111 000,00	65 904,00	58 950,00	53 775,00	53 775,00	53 775,00	68 100,00	619 879,13
I	FRAIS FINANCIERS	480 000,00	480 000,00				80 000,00	80 000,00	80 000,00	80 000,00	80 000,00	80 000,00	480 000,00
	RECETTES	9 943 600,00	9 943 600,00	380 000,00	580 000,00	1 325 000,00	865 000,00	1 000 000,00	1 500 000,00	1 500 000,00	1 500 000,00	1 293 600,00	9 943 600,00
A	CESSIONS FONCIERES	7 393 600,00	7 393 600,00				600 000,00	1 000 000,00	1 500 000,00	1 500 000,00	1 500 000,00	1 293 600,00	7 393 600,00
B	CESSIONS EQUIPEMENTS												
C	PARTICIPATION	1 850 000,00		170 000,00	580 000,00	835 000,00	265 000,00						1 850 000,00
D	AUTRES PRODUITS												
E	SUBVENTION	700 000,00		210 000,00		490 000,00							700 000,00
	RESULTAT D'EXPLOITATION	2 550 000,00	98 840,50	297 924,87	203 319,00	-4 169 930,00	-1 073 485,00	-118 840,00	1 286 225,00	1 296 225,00	1 296 225,00	995 500,00	13 163,87
	AMORTISSEMENTS	5 100 000,00	5 100 000,00							2 000 000,00	2 000 000,00	1 100 000,00	5 100 000,00
A	EMPRUNTS	5 100 000,00	5 100 000,00							2 000 000,00	2 000 000,00	1 100 000,00	5 100 000,00
B10	AVANCES												
D	GARANTIES												
	MOBILISATIONS					5 100 000,00							5 100 000,00
A	EMPRUNTS					5 100 000,00							5 100 000,00
B10	AVANCES												
D	GARANTIES												
	TRESORERIE ANNUELLE			297 924,87	203 319,00	930 070,00	-1 073 485,00	-118 840,00	1 286 225,00	-703 775,00	-703 775,00	-104 500,00	
	TRESORERIE CUMULEE			297 924,87	501 243,87	1 431 313,87	357 828,87	238 988,87	1 525 213,87	821 438,87	117 663,87	13 163,87	

Bilan des dépenses et des recettes réalisées et à réaliser

A la clôture de l'exercice 2022, l'état des dépenses et des recettes est le suivant :

Dépenses	N-1	2022	Avancement
Approuvé	0	9 943 600	
Réalisé	0	82 075	0,83%
Reste		9 861 525	99,17%
Recettes	N-1	2022	Avancement
Approuvé	0	9 943 600	
Réalisé	0	380 000	3,82%
Reste		9 563 600	96,18%

IV. Tableau des acquisitions et cessions

La maîtrise foncière est prévisionnellement établie comme suit :

Parcelle	Surface (en m²)	Dénomination	Colonne1	Colonne2
AH204	156	Foncier PACA	156	
AH205	47806	Foncier PACA	47806	
AH212	4195	Foncier PACA	4195	
AH213	1420	Foncier PACA	1420	
AH270	25403	Foncier PACA	25403	
AH66	956	Foncier PACA	956	
AH68	19050	Foncier PACA	19050	
AH71	8228	Foncier PACA	1000	partiel
AH75	504	État par direction de l'immobilier de l'état	504	

Les parcelles détenues par l'Etablissement Public Foncier (EPF) PACA entrant dans le cadre du projet seront acquises par l'aménageur. A ce jour, le projet d'aménagement n'implique pas la parcelle AH71 dans son intégralité (bien immobilier maîtrisé partiellement par l'EPF). Il n'a pas encore été statué sur le devenir du reliquat (parcellaire et immobilier), qui devra sortir du patrimoine de l'EPF en 2024.

En 2022, aucune acquisition n'est intervenue. La SPL fera l'acquisition des fonciers en 2024.

En 2022, aucune cession n'est intervenue. Aucune cession n'est prévue en 2022.

V. Bilan des subventions.

La Métropole a fait une demande d'aide de l'Etat dite « Fonds Friche », déclinaison du dispositif « France Relance ». Le dossier du « Parc d'activités des Molières » a été retenu et s'est vu attribuer une aide de 700 000€. La subvention est transférée à l'aménageur de l'opération : la convention a été signée le 12 septembre 2022 par M. le Préfet des Bouches du Rhône et notifiée le 19 octobre.

Le versement de la subvention est conditionné à la réalisation des dépenses subventionnables. Un versement par fraction est prévu sous forme d'avance à l'engagement des premières dépenses. Le premier versement de 210 000€ correspondant à cette avance a été effectué.

VI. Note de conjoncture (Avril 2023)

Le dossier, dans sa phase pré-opérationnelle, avance au rythme prévu :

- Une équipe de maîtrise d'œuvre composée de TPFI (mandataire) et Marine Saura (architecte urbaniste) a été désignée pour une mission complète (MOE aménagement).
- La mission a été engagée dans les délais prévisionnels ; les premiers éléments sont remis au mois d'avril 2023.
- Des arbitrages devront être opérés par le Copil prévu au mois de mai 2023.
- Des investigations complémentaires devront intervenir pour une levée de doutes sur de potentielles pollutions de sols (présence de déchets, présence d'amiante) – les études entrent dans le budget prévisionnel alloué aux études.

Au plan financier :

- L'étude des recettes a confirmé que le volume de recettes escompté s'inscrivait dans la logique du marché.
- Cette étude établit la possibilité d'optimiser les recettes en diversifiant l'offre foncière, tout en respectant les objectifs de l'opération.
- Les études techniques de Maîtrise d'œuvre permettront de dégager le potentiel de surfaces de différents types (terrains nus, tertiaire et village artisan) mais également de mettre à jour les coûts de travaux. Dès lors, les recettes de charges foncières pourront être fiabilisées et inscrites au bilan prévisionnel mis à jour.

- La recherche de financement bancaire fait apparaître une hausse significative des taux d'intérêts depuis le second trimestre 2022, date de référence du bilan prévisionnel du contrat de concession. Les propositions des établissements bancaires sont basées sur des taux d'intérêt dans une fourchette de 3.8% à 4.58% par an. Le coût des intérêts, pour un emprunt de 5,1 millions d'euros sur sept années, serait de l'ordre de 1 à 1.26 millions, hors frais bancaires, contre un montant prévisionnel de 480 000€.

La plus-value (de 500 000 à 700 000€) ne pourra vraisemblablement pas être absorbée par le bilan dans les conditions initiales du contrat et devra nécessairement faire l'objet d'une discussion budgétaire entre la Métropole Aix Marseille Provence et le concessionnaire, la SPL Sens Urbain. Cet échange sera avantageusement conduit à l'appui d'une estimation des dépenses (travaux) et des recettes (cessions) mise à jour, pour une lecture globale du bilan améliorée.