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 2023

Par l'aménageur – SPL Sens Urbain

SPL SENS URBAIN - Domaine de la Mériquette – RN 569 – bat 10 - 13 270 FOS-SUR-MER
SIRET 817 665 888 000 27 – CAPITAL 850 000€

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2024

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 2023, premier exercice complet de la concession, portant sur la période du 1er janvier 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2024

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 amis 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.

Le bilan de la concertation a été approuvé par délibération métropolitaine URBA-045-14346/23/CM du 29 juin 2023.

La Métropole, par délibération FBPA-040-14696/23/BM en date du 12 octobre 2023, a apporté sa garantie simple à la SPL Sens Urbain pour un prêt de 5 100 000€ sur 77 mois. La convention de garantie a été signée par la Métropole le 8/12/2023.

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.

SPL SENS URBAIN - Domaine de la Mériquette – RN 569 – bat 10 - 13 270 FOS-SUR-MER
SIRET 817 665 888 000 27 – CAPITAL 850 000€

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2024

II. Rapport d'activité

La période (année 2023) a été consacrée aux études techniques préliminaires dans une perspectives de fiabiliser le bilan en dépenses et en recettes, à l'appui du travail de maîtrise d'œuvre.

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

- Désignation d'une équipe de maîtrise d'œuvre composée de TPFi et Marine Saura (architecte urbaniste)
- Conduite des études des sites et sols pollués et diagnostic amiante (sols)
- Conduite des études préliminaires (aménagement)
- Conduite des études esquisses sur la partie Village Artisans
- Accompagnement concertation (documents, réunion public bilan)
- Constitution d'un fichiers prospects, accueil des prospects
- Accompagnement à la définition des projets prospects structurants
- Engagement d'une mission de mise à jour de l'étude d'impact
- Présentation d'un projet d'aménagement v1
- Premier avenant à la maîtrise d'œuvre
- Présentation d'un projet V2
- Engagement des discussions techniques avec l'exploitant Intermarché et Bricocash.
- Contractualisation d'un financement bancaire de 5 100 000€ avec mise en place d'une garantie par la Métropole à hauteur de 80%
- Préparation et finalisation des acquisitions foncières auprès de l'EPF pour un montant de 4 152 034€.
- Actualisation des hypothèses de bilan en dépenses et en recettes.

Pour précision : Afin de minimiser le portage de TVA et les frais bancaires de l'emprunt, SENS URBAIN a convenu avec EPF PACA d'un échéancier de paiement des fonciers conformément tel que :

- La TVA, soit 830 406.88€ en 2023
- 50% du prix HT, 2 076 017.21€, avant le 30/10/2024
- 50% du prix HT, 2 076 017.21€, avant le 30/10/2025

L'exercice suivant (2024) sera consacré à :

- Poursuite des études de maîtrise d'œuvre (AVP/PRO/DCE)
- Actualisation de l'étude d'impact et engagement des autorisations environnementales (EVE/IOTA) auprès de l'Etat
- Consolidation des conditions techniques et financières de l'opération (dépenses, recettes et financement)
- Suivi des prospects et mise en place d'une méthodologie de commercialisation incluant le circuit de validation AMPM
- Préparation des marchés de travaux
- Finalisation des acquisitions auprès de l'EPF
- Finalisation des accords avec Intermarché/Bricocash

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2024

- Définition des emprises nécessaires à la desserte de l'opération, suivi des opérations d'acquisition par la Métropole.
- Procédure de commercialisation d'un macro-lot destiné à la construction d'un « Village Artisans », pour constituer une offre clef en main (location /accession).

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

Exercice 2023

Premier exercice plein, l'année 2023 a connu des engagements significatifs et anticipés par rapport au bilan prévisionnel : les acquisitions foncières ont été avancées et se sont ajoutées aux dépenses prévisionnelles (études pour l'essentiel).

En phase préparatoire (2022/2023/2024) l'opération engendre essentiellement des dépenses, à l'exception des versements de la participation du concédant.

Concernant l'exercice 2023, les dépenses s'élèvent à 4 508 762€ HT (dont dépenses foncières à hauteur de 4 230 411€, dépenses d'ingénierie et rémunération d'aménageur).

Les recettes de l'exercice 2023 s'élèvent à 580 000 € nets, correspondant au seul versement de participation de la Métropole.

Il découle un résultat de l'opération pour l'exercice 2023 déficitaire de 3 846 687€.

Résultat	€ HT
Dépenses	4 426 687
Recettes	580 000
Résultat 2023	- 3 846 687

Trésorerie de l'opération :

En 2023 la trésorerie de l'opération est assurée par le versement de la participation de la Métropole Aix Marseille Provence, concédant, à hauteur de 750 000€ (dont 170 000€ versé en 2022 et 580 000€ en 2023).

Pour financer le versement nécessaire aux acquisitions foncières, l'aménageur a débloqué une partie de l'emprunt bancaire (915 107€).

L'exercice 2023 fait apparaître une trésorerie de 1 220 454€.

NOTA : une avance de trésorerie supplémentaire de 525k€ de la part de la métropole est à envisager afin de palier au glissement de recette de l'année 2026. Cette avance pourra être remboursable dès fin 2027.

SPL SENS URBAIN - Domaine de la Mériquette – RN 569 – bat 10 - 13 270 FOS-SUR-MER
SIRET 817 665 888 000 27 – CAPITAL 850 000€

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2024

Prévisionnel Exercice 2024 :

L'exercice 2024 combinera des dépenses initialement prévues en 2023 et en 2024 (Etudes techniques, maîtrise d'œuvre, dossiers d'autorisations environnementales) ainsi que le deuxième versement des acquisitions foncières auprès de l'EPF.

Aucune recette commerciale n'est attendue pour cet exercice.

Prévisionnel 2024	
Dépenses	473 688
Recettes	1 325 000
Résultat prévisionnel	851 312

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

- Par le versement de participation de la Métropole (835 000€)
- Par le second versement de la subvention Fonds Friche (490 000€)
- Par un second déblocage d'emprunt (1 850 000€ - nécessaires au paiement du solde des acquisitions)

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2024

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

		Bilan (€ HT)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Bilan
	Intitulé	Approuvé n-1	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Nouveau
	DEPENSES	9 930 436	82 075	4 426 687	473 688	3 160 955	2 705 872	241 200	248 700	180 571	132 699	11 652 568
A	ACQUISITIONS FONCIERES	4 750 000	11 000	4 230 411	150 000							4 391 411
B	ETUDES PRE-OPERATIONNELLES	116 101	14 865	11 875	137 535							164 275
C	ETUDES OPERATIONNELLES	470 646		18 839	60 345	71 478	28 248					178 910
D	TRAVAUX (y/c Aleas)	3 493 000				2 806 000	2 400 000					5 206 000
E	FRAIS DIVERS	810	810	5 370								6 180
F	PARTICIPATIONS											
G	REMUNERATION SPL	619 879	55 401	158 801	47 743	94 777	88 924	52 500	60 000	52 500	67 500	678 265
H	FRAIS FINANCIERS	480 000		1 391	78 065	188 700	188 700	188 700	188 700	128 071	65 199	1 027 526
	RECETTES	9 943 600	380 000	580 000	1 325 000	1 441 000	1 500 000	1 500 000	2 000 000	1 500 000	1 500 000	11 726 000
A	CESSIONS FONCIERES	7 393 600				1 176 000	1 500 000	1 500 000	2 000 000	1 500 000	1 500 000	9 176 000
C	PARTICIPATION	1 850 000	170 000	580 000	835 000	265 000						1 850 000
D	AUTRES PRODUITS											
E	SUBVENTION	700 000	210 000		490000							700 000
F	PRODUITS FINANCIERS											
	RESULTAT D'EXPLOITATION	13164	297 924	-3 846 687	851 312	-1 719 955	-1 205 872	1 258 800	1 751 300	1 319 429	1 367 301	73 432
	AMORTISSEMENTS	5 100 000							1 638 623	1 699 253	1 762 124	5 100 000
A	EMPRUNTS	5 100 000							1 638 623	1 699 253	1 762 124	5 100 000
B10	AVANCES											
	MOBILISATIONS			915 107	1 850 000	1 700 000	634 893					5 100 000
A	EMPRUNTS			915 107	1 850 000	1 700 000	634 893					5 100 000
B10	AVANCES											
	TRESORERIE ANNUELLE			1 220 454	625 295	-2 095 972	-570 979	1 258 800	112 677	-379 824	-394 823	
	TRESORERIE CUMULEE		297 924	1 518 378	2 143 672	47 701	-523 278	735 522	848 199	468 375	73 552	

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2024

Bilan des dépenses et des recettes réalisées et à réaliser :

A la clôture de l'exercice 2023, l'état des dépenses et des recettes est le suivant :

Dépenses	N-1	2023	Avancement
Approuvé	9 930 436	11 652 568	
Réalisé	82 075	4 508 762	38,69%
Reste		7 143 805	61,31%

Recettes	N-1	2023	Avancement
Approuvé	9 943 600	11 726 000	
Réalisé	380 000	960 000	8,19%
Reste		10 766 000	91,81%

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	500	partiel
AH75	504	État par direction de l'immobilier de l'état	504	
			99990	

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.

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2024

En 2023, les acquisitions réalisées sont :

Section	N°	Lieudit	Surface
AH	66	MOULIERES	00 ha 09 a 49 ca
AH	68	MOULIERES	01 ha 90 a 80 ca
AH	204	BD DE FRANCE	00 ha 01 a 51 ca
AH	205	MOULIERES	04 ha 77 a 06 ca
AH	212	9056 AV DES SALADELLES	00 ha 41 a 73 ca
AH	213	9056 AV DES SALADELLES	00 ha 14 a 22 ca
AH	270	MOULIERES	02 ha 54 a 83 ca

Total surface : 09 ha 89 a 64 ca

Au programme des acquisitions de l'aménageur reste donc une parcelle à détacher de la parcelle AH71 pour environ 500 m² (emprise et surface à définir en fonction du projet), propriété de l'EPF PACA. L'EPF n'a pas fait part de la valorisation du foncier nu. Reste également à acquérir la parcelle AH75 détenue par l'Etat. Une provision de 150 000€ est conservée à cet effet.

La maîtrise foncière pour l'aménagement de l'accès au parc d'activité par l'avenue de France demeure une prérogative de la Métropole (négociation et financement).

En 2023, aucune cession n'est intervenue. Aucune cession effective n'est prévue en 2024. En revanche, l'espace foncier destiné à accueillir un programme immobilier de type « village artisans » fera l'objet d'une commercialisation courant 2024 sous un format ouvert favorisant la pluralité des offres.

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 en 2022. L'ensemble des dépenses subventionnables ayant été réalisé fin 2023, le versement du solde (490 000€) est attendu en 2024.

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2024

VI. Note de conjoncture (mars 2024)

Le dossier, dans sa phase pré-opérationnelle, se poursuit :

- L'équipe de maîtrise d'œuvre missionnée a conduit les étude ESQ selon le schéma de voirie développant les accès sur les 2 sous-secteurs de la ZAC, y compris, les adaptations d'accès à la surface commerciale existante. Les conséquences sont une augmentation prévisionnelle du cout prévisionnel des travaux (5 206 000 vs 3 043 000 €HT). Ce montant intègre des provisions pour les traitements de sols contaminés, les frais de concessionnaires et aléas.

- La contractualisation d'un emprunt bancaire confirme la plus-value des frais financiers (1 027 00€ vs 480 000€ soit + 547 000€). Le précédent CRAC indiquait le risque de déficit global lié à ce dépassement et la probable nécessité d'avoir recours à un avenant financier au contrat.

- Pour conserver un équilibre de bilan, les recettes sont mises à jour et différenciées en fonction des usages, dans les valeurs du marché constatées. La grille tarifaire prévisionnelle s'inscrit dans une fourchette de 90 à 130€ HT/m² de terrain destiné à la construction, tarifs correspondant à l'étude de marché conduite. A préciser que les recettes prévisionnelles ont été augmentées (9 176 000€ vs 7 393 600€) sur la base des prix maximal de cession selon l'étude de marché initial. Le plan de vente prévisionnel présente environ 90 000 m² cessibles.

- Le montant global des travaux étant plus élevé, le plan de trésorerie est impacté : l'exercice 2026 pourrait nécessiter un financement supplémentaire de l'ordre de 525 000€.

- A ce jour, l'équilibre global du bilan prévisionnel est respecté mais n'offre aucune marge de manœuvre. Les postes en dépense devront être vérifiés dans le cadre de l'avant-projet. L'équilibre est envisageable avec une nouvelle répartition des sommes affectées entre les différents postes du bilan. Le bilan prévisionnel présenté au CRAC 2023 varie significativement du bilan approuvé N-1, sans toutefois modifier les engagements financiers respectifs.

- Ce nouveau projet d'aménagement n'a pas encore reçu l'aval du comité de pilotage, tant sur l'impact financier, conditions de recettes commerciales, apport de trésorerie supplémentaire, impact planning : il se réunira fin 1er semestre 2024

SPL SENS URBAIN - Domaine de la Mériquette – RN 569 – bat 10 - 13 270 FOS-SUR-MER
SIRET 817 665 888 000 27 – CAPITAL 850 000€

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2024