

S.P.L.A. PAYS D'AIX TERRITOIRES

Conseil d'Administration du XXX

Question n°

Métropole Aix Marseille Provence

Ville de Meyrargues

**Concession d'Aménagement pour la réalisation
de la ZAC Ecoquartier du Vallat**

**Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
Année 2023**

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 8 avril 2021, le Conseil de Territoire 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 écoulé

▪ Etudes :

Le Dossier de Réalisation réalisé en 2022 a été approuvé par délibération de la Métropole Aix Marseille Provence le 16 mars 2023.

En 2023, la SPLA Pays d'Aix Territoires a piloté les prestations suivantes :

- Etudes de Projet pour l'aménagement des espaces publics
- Elaboration du CPAUPE, du CCCT et de l'appel à projet promoteurs
- Expertise juridique pour éclairer la nécessité ou non de déposer une demande de permis d'aménager étant donné la proximité d'un monument historique
- Poursuite de la démarche EcoQuartier

▪ Acquisition foncière :

En 2023, la ville de Meyrargues a sollicité l'avis des domaines en vue de la cession du foncier à la SPLA Pays d'Aix Territoires.

▪ Procédures - Aspects techniques :

- Une expertise juridique est venue confirmer en 2023 la nécessité de déposer une demande de permis d'aménager pour autoriser les travaux d'aménagement de l'espace public en raison de la proximité d'un monument historique.
- Cette expertise confirme également que la ville devra déposer une deuxième demande de permis d'aménager (nécessairement distincte) si elle souhaite diviser son foncier elle-même en vue de la vente des deux lots à la SPLA Pays d'Aix Territoire : la ville n'étant ni le concédant, ni le concessionnaire de la ZAC, elle ne peut pas bénéficier du régime de la ZAC pour diviser son foncier sans permis d'aménager. Ce dernier point oriente vers une cession à la SPLA Pays d'Aix Territoire de l'intégralité du foncier avec rétrocession ultérieure des espaces publics à la commune.

▪ Bilan Financier : réalisation de l'exercice 2023 :

Les dépenses constatées en 2023 s'élèvent à 122 295 € et les recettes constatées en 2023 s'élèvent à 603 929 €. Les écarts par rapport aux prévisions 2022 sont précisées dans le tableau ci-dessous :

Ligne	Intitulé	Crac 2022 prévisions 2023	Réalisé 2023	Ecart	Commentaires
	RESULTAT D'EXPLOITATION	-906 342	481 004	1 387 346	
	DEPENSES	1 698 842	122 925	-1 575 917	
1	ETUDES	0			
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	651 967			Acquisition du terrain décalé en 2025
3	TRAVAUX	802 500			Travaux d'aménagement décalé à 2025
4	HONORAIRES	73 375	50 818	-22 558	Facturation PRO à 80%
5	FRAIS DIVERS	49 000	108	-48 892	
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS		0		
7	CHARGES FINANCIERES	50 000	0		Emprunt non réalisé en 2023
8	REMUNERATIONS	72 000	72 000	0	
	RECETTES	792 500	603 929	-188 571	
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	192 500			Consultation des opérateurs décalé à 2024
2	PARTICIPATIONS	600 000	600 000	0	
3	SUBVENTIONS				
4	AUTRES PRODUITS				
5	PRODUITS FINANCIERS		3 929	3 929	Produits financiers sur le placement de la trésorerie positive
6	REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS				

▪ Perspectives pour l'année 2024

Les perspectives pour l'année 2024 sont les suivantes :

- Signature de la promesse unilatérale de vente pour l'acquisition du foncier par la SPLA Pays d'Aix Territoires.
- Lancement de l'appel à projet « promoteur » et choix de l'opérateur.
- Poursuite de la démarche de labellisation Ecoquartier.
- Finalisation des études de Projet pour l'aménagement des espaces public.
- Dépôt d'une demande de Permis d'Aménager pour autoriser les travaux d'aménagement des espaces publics de la ZAC.
- Suivi des travaux du SDIS dont la finalisation conditionne le lancement des travaux d'aménagement des espaces publics de la ZAC.

3. Bilan prévisionnel actualisé

En conséquence des conclusions de l'étude juridique, les modalités financières de réalisation de l'opération sont amenées à évoluer. Ainsi, le bilan de l'opération sera modifié comme suit :

- **Foncier** : acquisition à la Ville de l'intégralité du foncier. Les terrains d'emprise à bâtir seront détachés par la SPLA Pays d'Aix Territoire puis cédés à des promoteurs à l'exclusion des emprises des voies, places et espaces publics qui seront rétrocédés à la Ville.
Pour mémoire, les terrains qui seront cédés à des promoteurs 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 **5 195 000 € HT** en augmentation de 968 000 € 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 hausse, de l'ordre de 968 000 € par rapport au bilan 2022. Il passe donc de 660 000 € HT à 1 628 000 € HT. Cette hausse provient de l'estimation du foncier par France Domaine, supérieure aux estimations initiales.

Travaux

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

Ce poste reste inchangé par rapport au bilan 2022 (2 675 000 € HT).

Honoraires

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).

Ce poste reste inchangé par rapport au bilan 2022 (277 000 € HT).

Frais divers

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 2022.

Charges financières

Ce poste correspond à l'ensemble des intérêts sur emprunts à prévoir.

Ce poste reste inchangé par rapport au bilan 2022 (150 000 € HT).

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 **5 199 391 € HT**, en augmentation de 971 929 € HT par rapport au bilan approuvé. Cet écart est précisé ci-après poste par poste.

Cessions

Afin de maintenir l'équilibre du bilan, les recettes issues de la cession foncière attendue varient à la hausse par rapport au bilan 2022, de 375 000 € HT. Il passe donc de 1 925 000 € HT à 2 300 000 € HT.

Participations concédant

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 €

Participations Ville

Afin de maintenir l'équilibre du bilan, la Ville de Meyrargues apporte une participation en nature de l'ordre de 593 000 € HT, contribuant à faire passer le montant total des participations de 2 300 000 € HT à 2 893 000 € HT.

Produits financiers

Les produits financiers constatés s'élèvent à + 6 391 € HT, soit une augmentation de 3 929 € par rapport au dernier bilan, qui correspond aux produits financiers du placement de la trésorerie positive de l'opération en 2023.

3.3 RESULTAT D'EXPLOITATION

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

Ligne	Intitulé	TVA	Bilan	Réalisé	Fin 2022	2023	2024	2025	2026	Bilan	Ecart
			Approuvé	Total	Année	Année	Année	Année	Nouveau		
	RESULTAT D'EXPLOITATION	0,00	462	1 033 737	552 733	481 003	115 738	-71 087	-1 073 996	4 391	3 929
	DEPENSES	0,00	4 227 000	322 654	199 729	122 925	484 262	3 314 087	1 073 996	5 195 000	968 000
1	ETUDES	0,00									
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	0,00	660 000	8 033	8 033		8 033	1 611 934		1 628 000	968 000
3	TRAVAUX	0,00	2 675 000				195 466	1 504 431	975 103	2 675 000	
4	HONORAIRES	0,00	277 000	115 415	64 598	50 818	110 763	50 822		277 000	
5	FRAIS DIVERS	0,00	150 000	5 206	5 099	108	49 000	46 900	48 893	150 000	
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	0,00									
7	CHARGES FINANCIERES	0,00	150 000				50 000	50 000	50 000	150 000	
8	REMUNERATIONS	0,00	315 000	194 000	122 000	72 000	71 000	50 000		315 000	
9	Reprise TVA	0,00									
	RECETTES	0,00	4 227 462	1 356 391	752 462	603 929	600 000	3 243 000		5 199 391	971 929
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	0,00	1 925 000					2 300 000		2 300 000	375 000
2	PARTICIPATIONS	0,00	2 300 000	1 350 000	750 000	600 000	600 000	943 000		2 893 000	593 000
3	SUBVENTIONS	0,00									
4	AUTRES PRODUITS	0,00									
5	PRODUITS FINANCIERS	0,00	2 462	6 391	2 462	3 929				6 391	3 929
6	REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS	0,00									
9	Reprise TVA	0,00									
	FINANCEMENT	0,00					1 900 000		-1 900 000		
	AMORTISSEMENTS	0,00	1 900 000						1 900 000	1 900 000	
1	EMPRUNTS (REMBOURSEMENT)	0,00	1 900 000						1 900 000	1 900 000	
2	AVANCES (REMBOURSEMENT)	0,00									
3	TRESORERIE (SORTIES)	0,00									
	MOBILISATIONS	0,00	1 900 000				1 900 000			1 900 000	
1	EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)	0,00	1 900 000				1 900 000			1 900 000	
2	AVANCES (ENCAISSEMENTS)	0,00									
3	TRESORERIE (ENTREES)	0,00									
	TRESORERIE	0,00			569 097	399 153	3 049 474	2 978 387	4 391	4 391	

4. Plan de trésorerie

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 emprunt d'un montant total de 1 900 000 € en 2024 remboursé en 2026.

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'opération

	2021				2022				2023				2024				2025				2026			
	T1	T2	T3	T4																				
Etudes																								
Validation dossier de réalisation									•															
Acquisitions foncières																								
Appel à projet promoteur																								
Permis promoteur																								
Travaux promoteurs																								
Travaux SDIS																								
Travaux espaces publics																								

6. Démarche environnementale

La Métropole a décidé de s'engager dans une demande de labélisation Ecoquartier.

En 2023, la SPLA a travaillé avec son Assistant à Maître d'Ouvrage, la société VIZEA, sur l'élaboration des pièces relatives à la 2^{ème} étape de la labélisation en vue de l'organisation d'une revue d'écoprojet en 2024.

7. Cessions

En 2023, 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 prérogatives publiques

Aucun acte relatif à l'exercice de prérogatives de puissance publique n'a été réalisé dans le courant de l'exercice 2023.

Il est proposé aux membres du Conseil d'Administration d'adopter le présent compte rendu annuel à la collectivité.