Métropole Aix-Marseille Provence

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE DES AIGUILLES

DOSSIER DE REALISATION MODIFICATIF N°1

0. Notice de présentation

I. Programme des équipements publics à réaliser dans la zone

II. Programme global des constructions

III. Modalités prévisionnelles de financement

Juillet 2023

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2024

IV. Compléments à l'étude d'impact

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2024

A - BILAN FINANCIER PREVISIONNEL

ZAC DES AIGUILLES - BUDGET AMENAGEUR (STATIQUE) - DOSSIER DE REALISATION			DR 2013				DR Modif 2023
DEPENSES			MONTANTS EN K€				MONTANTS EN K€
Acquisitions foncières (frais inclus)			6 603				7 873
Etudes et honoraires divers			6 395				7 861
Travaux			16 184				25 455
dont équipements publics (cf. PEP)		*4 856*				*4 856*	
dont équipements privés : voiries, réseaux, espaces verts, ...		*11 328*				*20 599*	
Provision pour aléas			1 458				1 127
Frais financiers			2 415				3 241
TOTAL DEPENSES (HT)			**33 056**				**45 557**
RECETTES			MONTANTS EN K€				MONTANTS EN K€
Cession de charges foncières			Recette				Recette
Logistique	304 438	70	21 311	Tous fonciers	421 284	109,80	46 257
Activités/messagerie	88 539	108	9 562				
Pôle de vie	24 026	120	2 883				
Frais de commercialisation			- 700				- 700
TOTAL RECETTES (HT)			**33 056**				**45 557**

Le bilan financier prévisionnel d'aménagement de la zone s'établit maintenant à 45 557 k€, soit une hausse, entre 2013 et 2023, d'environ 12M€ depuis le dossier de réalisation initial.

Le budget prévisionnel initial avait été établi entre 2011 et 2013 sur la base des études préliminaires effectuées et d'hypothèses associées aux résultats de ces pré-études. Depuis lors, la réalisation d'études détaillées plus complètes, des acquisitions foncières et d'une partie des travaux a permis d'environner de manière bien plus précise l'état de la ZAC et de valider ou d'infirmer certaines hypothèses prises initialement.

Cela a conduit à la mise à jour de chaque poste du budget en lien avec les évolutions précisées ci-dessous :

- *Acquisitions foncières :* Le montant total des coûts des acquisitions foncières s'élève à 7.9M€, soit une augmentation de 1.3 M€ environ par rapport au montant exposé dans le dossier initial. Ce dernier, avait été estimé avec un prix moyen par m² identique pour la totalité le périmètre de la ZAC, basé sur les avis des Domaines connus à l'époque. Or, compte tenu du délai important qui a été nécessaire pour les acquisitions par voie d'expropriation, avec comme conséquence une hausse du prix de base des fonciers, ces avis ont été actualisés, prenant en compte également la présence de bâtis, ce qui a alourdi la charge foncière.
- *Etudes et honoraires divers :* Le montant total des coûts des études et honoraires s'élève à 7,9M€, soit une augmentation de 1,5M€ par rapport au montant exposé dans le dossier initial. Cette augmentation s'explique par la complexité de certaines thématiques d'études, notamment la gestion de la pollution. En effet, des études plus poussées se sont avérées nécessaires au niveau du sous-sol sur les aspects pollution, géotechnique et VRD. Par ailleurs, les modalités de gestion et de compensation de l'aspect faune-flore (et notamment les mesures à mettre en œuvre dans le cadre de l'Arrêté préfectoral portant dérogation à la destruction d'espèces protégées) se sont finalement avérées plus coûteuses que prévu.
- *Travaux :* Le montant total des travaux s'élève à 25,5M€, soit une augmentation de 9,3M€ par rapport au montant exposé dans le dossier initial. Les principales raisons qui expliquent cette augmentation sont :
    - La nature et l'ampleur des travaux, en lien avec les études détaillées complémentaires effectuées qui ont engendré des coûts plus importants non totalement prévus sur plusieurs volets : gestion de la pollution principalement, et mise en œuvre de mesures de compensation vis-à-vis de la préservation de la faune et de la flore par exemple.
    - L'évolution à la hausse par rapport au dossier initial de certains coût travaux, comme l'enfouissement de la ligne Haute Tension (suite aux études détaillées RTE) et les terrassements généraux par exemple.
    - L'évolution du coût des travaux, qui ont intrinsèquement subi une revalorisation en 10 ans, et notamment ces 2 dernières années.
- *Provision pour aléas :* Le montant total de la provision pour aléas s'élève à 1.1M€, soit une diminution de 331k€ par rapport au montant exposé dans le dossier initial. Cette diminution s'explique par le fait qu'une partie des

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2024

travaux a déjà été réalisée et qu'une part de l'aléa est donc levée. Par retour d'expérience, il semble toutefois judicieux de conserver une part d'aléas : pollution, hausse du coût des travaux, ….

- *Frais financiers :* Le montant total des frais financiers s'élève à 3.2M€, soit une augmentation de 826k€ par rapport au montant exposé dans le dossier initial. Cette augmentation est directement liée à la durée de la concession, l'accroissement des dépenses et des différés de recettes ainsi qu'à l'évolution des marchés financiers depuis l'année 2013.

Les recettes de l'aménagement ont ainsi dû être modifiées pour répondre à ces évolutions et pour permettre de maintenir un équilibre Dépenses/Recettes. Il a donc été nécessaire d'augmenter le prix de cession du foncier.

B – MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT ECHELONNEES DANS LE TEMPS

ZAC DES AIGUILLES - BUDGET AMENAGEUR (ECHELONNE) - DOSSIER DE REALISATION

DEPENSES			DR Modif 2023 MONTANTS EN K€	AVANT LE 30/06/2023	2024	2025	2026 et après
Acquisitions foncières (frais inclus)			7 873	7 873	-	-	-
Etudes et honoraires divers			7 861	6 796	150	650	265
Travaux (équipements publics et privés)			25 455	11 649	2 211	2 944	8 651
Provision pour aléas			1 127		231	390	506
Frais financiers			3 241	763	397	528	1 553
TOTAL DEPENSES (HT)			**45 557**	**27 081**	**2 989**	**4 512**	**10 975**

RECETTES			MONTANTS EN K€	AVANT LE 30/06/2023	2024	2025	2026 et après
Cession de charges foncières							
Tous fonciers	421 284	109,80	46 257	20 762		10 081	15 414
Frais de commercialisation			- 700	- 314		- 152	- 234
TOTAL RECETTES (HT)			**45 557**	**20 448**	**-**	**9 929**	**15 180**
TRESORERIE ANNUELLE (HT)				- 6 633	- 2 989	5 417	4 205
TRESORERIE CUMULEE (HT)				- 6 633	- 9 622	- 4 205	-

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2024