



SOLEAM

* *

*

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

**OPERATION D'AMENAGEMENT
ECOQUARTIER OASIS
N°Z231549COV**

**COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ
AU 31 DÉCEMBRE 2023**

SOMMAIRE

I. INTRODUCTION	3
DONNÉES ADMINISTRATIVES ET FINANCIERES DE L'OPÉRATION	3
CONTEXTE ET PROGRAMME	4
II. NOTE DE CONJONCTURE	7
DEPENSES	7
<i>a. Maîtrise foncière</i>	7
<i>b. Études :</i>	8
<i>c. Travaux et honoraires techniques :</i>	10
<i>d. Dépenses annexes :</i>	11
<i>e. Rémunération :</i>	11
<i>f. Frais financiers :</i>	11
RECETTES	12
<i>a. Cessions :</i>	12
<i>b. Subventions :</i>	12
<i>c. Produits de gestion (loyers et recettes diverses) :</i>	12
<i>d. Participations :</i>	12
<i>e. Trésorerie :</i>	14

I. INTRODUCTION

DONNÉES ADMINISTRATIVES ET FINANCIERES DE L'OPÉRATION

CONVENTION

Type d'opération	Concession d'Aménagement 6 ans à compter du 13/09/2023
Vocation	Reconversion d'une friche industrielle en ÉcoQuartier, création de nouveaux logements, aménagement d'espaces publics
Concédant	Métropole Aix-Marseille Provence
Concessionnaire	SPL SOLEAM

DELIBERATIONS

Délibération d'approbation de la convention	29/06/2023
Signature du traité de concession	01/09/2023
Réception en Préfecture	29/06/2023
Notification	13/09/2023
Durée	Six ans
Échéance	13/09/2029

PRINCIPE DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

Participation à l'équilibre	1 321 k €
Participation aux équipements structurants	6 070 k €
Participation en nature (Ville de Miramas)	4 000 k €
Avance de trésorerie	0 €

REMUNERATION DE L'AMENAGEUR

	NATURE	CONDITIONS D'IMPUTATION
Gestion	Forfaitaire	30 000 €
Dépenses	Variable	5% du montant des dépenses HT
Commercialisation	Proportionnelle	7% du montant du prix de cession
Liquidation	Forfaitaire	30 000 €

CONTEXTE ET PROGRAMME

A proximité immédiate de la gare de triage SNCF de Miramas, le long du faisceau ferroviaire, le secteur dit « OASIS » porte sur une friche industrielle d'une superficie d'environ 7,8 hectares. La friche est destinée à être reconvertie pour développer un quartier à dominante résidentielle dans le cadre d'une opération d'aménagement réalisée en ZAC (en cours de création).

Ce secteur est lui-même inscrit dans un projet d'aménagement d'envergure visant à rééquilibrer le développement communal au profit du centre-ville, en tirant parti du dynamisme de son équipement principal : la gare SNCF. Cette stratégie s'appuie donc sur le développement de plusieurs secteurs de projets : la rénovation de la gare de Miramas ; la requalification du centre-ville aux abords de la place Jourdan ; la création d'un nouveau quartier support d'attractivité résidentielle, le projet de l' « Écoquartier OASIS ».

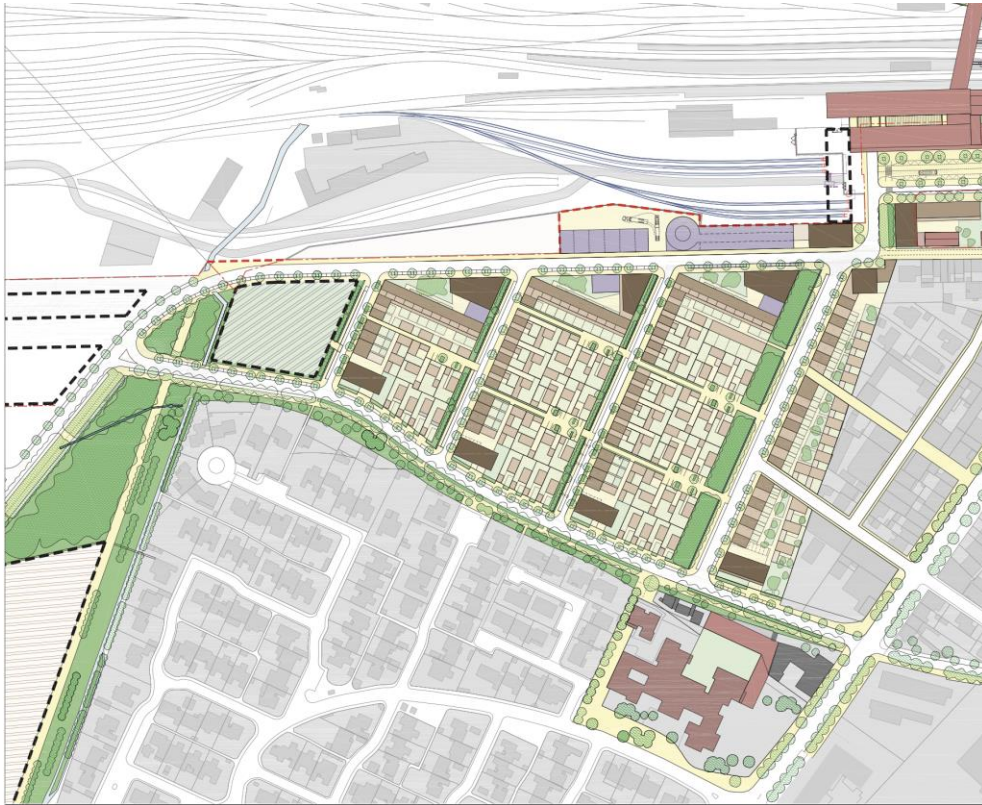
Le projet doit permettre la création d'environ 350 logements neufs. Les objectifs visés sont :

- Urbaniser une friche située à proximité immédiate du centre-ville et, ainsi, contribuer à lutter contre l'étalement urbain, tout en considérant l'opération dans une plus vaste opération de reconquête du cœur de ville de Miramas,
- Réaliser un nouveau quartier attractif présentant de fortes ambitions environnementales avec un cadre de vie agréable et une diversité de typologie bâtie, avec notamment l'ambition d'obtenir la labellisation *EcoQuartier*,
- Garantir la proximité et l'accessibilité aux différents modes de transports.

Devenue concessionnaire de la de l'opération au travers d'une concession d'aménagement signée le 1^{er} septembre 2023, la SOLEAM est de production des éléments nécessaires à la création de la ZAC. Elle a pour cela lancé les études pré-opérationnelles qui lui permettront de préciser la faisabilité du projet et de constituer les dossier réglementaires (dossier de création et de réalisation, étude d'impact et dossier d'autorisation environnementale...) préalable à la réalisation du futur programme de l'opération.

A ce jour, le plan guide réalisé (dont le programme a été traduit dans le programme de la concession) prévoit, pour les constructions :

- La construction de 350 logements (70% de logement individuels et intermédiaires) représentant une surface d'environ 25 742 m² de SDP dont 9% de logements sociaux (reconstitution du patrimoine ICF démoli),
- Des activités et des services pour une surface d'environ 1 200 m².



A ce jour, le plan guide réalisé (dont le programme a été traduit dans le programme de la concession) prévoit, pour les équipements publics (voiries et espaces publics) :

L'aménagement du quartier selon une composition structurée par quatre nouvelles voies nord-sud qui reprennent la tradition de la grille du centre-ville, et relient deux avenues Est-Ouest constituant des tracés importants d'entrée de ville :

- Le prolongement de l'avenue Falabrègues et le Chemin de l'autodrome, qui relient le centre-ville et le PEM au barreau de Sulauze et à la RN 569. Ces deux voies sont traitées comme des avenues urbaines multimodales à 2x1 voies, pourvues de trottoirs confortables, d'alignement plantés, de stationnement longitudinal et de pistes cyclables. Elles seront abordées par des immeubles collectifs intégrés à des parcelles mixtes.
- La maille des 4 rues Nord-Sud, qui constitue l'armature principale de desserte du quartier. Elle définit une structure de grands îlots allongés recoupés par des « ruelles ». Ces rues au caractère résidentiel desservent un tissu de maisons individuelles côté ouest et un alignement bâti continu d'habitat « intermédiaire » (maisons mitoyennes ou superposées, petits collectifs) coté Est. La voie la plus à l'Est est une voie plus importante au profil élargie, une « voie parc », permettant de relier l'école au PEM et la circulation des bus.
- Les ruelles et courées publiques, venelles transversales du quartier Oasis, qui recoupent les grands îlots nord-sud. Partiellement piétonnes elles permettent également la desserte des maisons individuelles organisées autour des courées publiques.



Il est prévu dans le programme actuel de la concession que la SOLEAM réalise les voies S1 à S11 (exceptée la voie S10 nomenclature ci-dessous). La voie S12 a été supprimée du programme pour permettre le développement d'un programme immobilier hors du périmètre de concession.

II. NOTE DE CONJONCTURE

DEPENSES

a. Maîtrise foncière

Au stade actuel de définition du programme et du périmètre de la concession, l'entièreté du foncier nécessaire pour développer l'opération, soit environ 8ha, est sous maîtrise publique (Ville et MAMP), exceptée un délaissé d'environ 300m², appartenant à la SNCF. Aucune procédure foncière n'est prévue à ce stade. Un protocole foncier est en cours d'élaboration entre la SNCF, MAMP, la Ville de Miramas et l'EPF pour déterminer les conditions d'acquisition du foncier, qui sera cédé à la SOLEAM postérieurement. La voie d'acquisition du foncier nécessaire à la réalisation de l'opération est donc amiable.

Les dépenses en acquisitions sont inscrites dans la concession à hauteur de 4, 45M€, décomposées comme suit :

Foncier	7 085 000
acquisition Foncier ville	4 000 000
acquisitions autres foncier	450 000

Désignation			Prix d'acquisition		Frais notariés
N°parcelle	Contenance en m ²	Propriétaire	€HT	Prix au m ²	€HT
BR 1	1 299	MAMP	450 000 €	191,73 €	31 500 €
BR 143	1048	MAMP			
BR 2	908	VILLE	4 000 000 €	57 €	280 000 €
BR 3	29137	VILLE			
BR 4	4267	VILLE			
BR 5	2197	VILLE			
BR 6	7093	VILLE			
BR 7	17904	VILLE			
BR 142	8359	VILLE			
BS 32p	300	SNCF	non connu	non connu	non connu

A-AVANCEMENT à FIN 2023

Néant. Au 31/12/2023, la SOLEAM n'a acquis aucun tènement foncier.

B-PRÉVISIONNEL

Le développement de l'opération ne nécessite aucune acquisition en 2024. Le calendrier des acquisitions n'est à ce jour pas défini et l'estimation des terrains par les services des domaines n'a pas pu être encore réalisée (dans l'attente de l'évolution PLU et du dossier de création). Les montants liés à l'acquisition de ce foncier seront bien intégrés au CRAC 31 décembre 2023. La SOLEAM prévoit néanmoins d'acquérir l'ensemble du foncier en 2025, dans l'objectif de mettre en œuvre le programme des équipements publics dès l'approbation du dossier de réalisation, prévue au T4 2025-T1 2026.

De plus, l'assiette foncière à maîtriser par la SOLEAM pourra être révisée, afin de :

- Inclure la voie S11 et permettre la jonction du futur quartier existant à la trame existante. Elle est bien intégrée au programme mais ne figure pas dans le périmètre actuel de la concession. Ce foncier après aménagement a vocation à être remis à la métropole, qui en assurera la gestion ;
- Inclure la bande foncière au nord de la future avenue Falabrègues, propriété de la SNCF, qui sera acquise pour les besoins de l'opération, notamment en stationnement.

Enfin, sur la parcelle B 143, acquise par la Métropole auprès de l'EPF en décembre 2023, se trouve un pavillon est actuellement loué. Le transfert de propriété a entraîné automatiquement une prorogation du bail (cf. loi AURIAC cession en bloc). La Métropole souhaite que la SOLEAM acquiert et se charge du relogement. Il sera donc prévu dans un prochain avenant au traité de concession et dans le CRAC au 31 décembre 2023 la réalisation de cette mission.

b. Études :

Concessionnaire depuis septembre 2023, la SOLEAM est en cours de préparation des éléments nécessaires à la constitution du dossier de création de la ZAC. Pour cela, elle a engagé plusieurs études pré-opérationnelles visant à préciser la faisabilité du projet et constituer les dossiers règlementaires nécessaires au montage de la ZAC.

A- AVANCEMENT à FIN 2023

- Étude de marché et d'évaluation du modèle économique de l'opération (7,8 k€ HT - facturé)

Dans le cadre de l'approfondissement du bilan prévisionnel suite à la signature de la concession, cette mission de conseil a eu pour but d'évaluer la cohérence économique et l'optimisation du bilan de l'opération OASIS, et d'ainsi vérifier le caractère opérationnel du projet urbain dans sa configuration économique actuelle, en étudiant :

- La programmation logement et le mix-produits ;
- Les possibilités permises par les marchés de l'immobilier ;
- L'équilibre des bilans avec les coûts de construction promoteurs envisageables

Cet exercice a mis en évidence un bilan prévisionnel fragilisé par le contexte économique actuel : , la hausse des coûts de construction et la réduction de la capacité d'emprunt des ménages, et par le choix qui a été en matière de stationnement souterrain dont le cout d'aménagement est important. Cette situation peut compromettre la commercialisation des futurs logements et le niveau de

recette de cessions attendu dans le bilan de l'opération. Plusieurs pistes d'optimisation ont été identifiées, notamment d'envisager de supprimer l'ensemble des parkings souterrains au profit de parkings en silo mutualisés.

B-PRÉVISIONNEL

- Mission d'expertise sur la définition des modalités de construction et de gestion d'un stationnement mutualisé (17 k €HT - engagé)

L'obligation de réaliser des parkings propres à chaque programme fragilise le bilan économique de de l'opération, dont la quasi-totalité est prévue en souterrains. Suivant les recommandations de l'étude sur la cohérence économique du projet, la SOLEAM souhaite préciser les conditions de mise en œuvre de la mutualisation des parkings et en apprécier l'opportunité. La présente étude doit ainsi permettre d'explicitier la notion de mutualisation et les différentes formes qu'elle revêt.

Cette étude doit nous permettre de traduire dans le plan masse, avec le concours de l'architecte-urbaniste, et dans le bilan financier, la réalisation des parkings silo pour répondre au besoin de stationnement de l'opération et optimiser son modèle économique.

- Mission d'Architecte urbaniste (200k €HT - engagé - durée de la ZAC)

La SOLEAM désignera la maîtrise d'œuvre urbaine du projet au T2 2024. Elle accompagnera la SOLEAM sur toute la durée du projet, phase de commercialisation des terrains incluse. Le groupement aux compétences pluridisciplinaires assurera la cohérence d'ensemble du projet et l'atteinte de ses objectifs. Elle devra effectuer la synthèse des enjeux aux différentes étapes du projet et être force de proposition vis-à-vis de la SOLEAM.

En 2024 et en 2025, l'objectif est d'approfondir le plan guide et de constituer le dossier de création puis de réalisation de la ZAC.

- Diagnostic des milieux EAUX et SOLS (22 k €HT – engagé)

La SOLEAM sollicitera un bureau d'étude pour réaliser un diagnostic de pollution sur les milieux EAUX et SOLS (Prestation DIAG).

Cette démarche fait suite à une étude historique, documentaire, et de vulnérabilité (mission INFOS) effectuée par GEOTEC Environnement le 29 novembre 2022, piloté par les services métropolitains. La SOLEAM a formulé la demande de réalisation d'investigations de sol afin de lever le doute sur la qualité des terres au droit du site.

Les conclusions de l'étude doivent démontrer que la dépollution du site a bien été effectué par AREVA.

Il s'agira en 2024-2025 d'approfondir les études géotechniques afin de lever les risques de pollution intérieure et extérieure à la zone d'étude via les eaux souterraines.

- Mission de surveillance de la qualité des eaux souterraines jusqu'à l'approbation du dossier de réalisation (9 k €HT – engagé)

L'objectif de la mission sera de réaliser un suivi régulier (2x/an) de la chimie de l'eau et des potentiels polluants sur les trois piézomètres installés sur le site, et ce, jusqu'à l'approbation du dossier de réalisation.

- Mission d'élaboration du Volet Naturel de l'étude d'impact (18 k€ - engagé)

Les inventaires faunistiques et floristiques sur les quatre saisons sont un préalable à l'établissement du volet naturel de l'étude d'impact. A ce titre, et pour permettre de démarrer les diagnostics écologiques dès la saison hivernale 2023, la SOLEAM a souhaité décorréliser cette étude d'un marché global sur l'élaboration et la coordination de l'étude d'impact.

- Mission d'élaboration et de coordination de l'étude d'impact (115 k €HT – engagé)

La SOLEAM désignera donc un groupement pluridisciplinaires chargé de réaliser les études environnementales thématiques restantes, constituer l'étude d'impact et de nous accompagner dans le suivi des procédures réglementaires environnementales.

La mission consistera en :

- La réalisation des études nécessaires à l'évaluation des incidences sur l'environnement de l'opération d'aménagement et à l'amélioration de son insertion dans l'environnement. Ces études devront permettre :
 - La mesure et l'analyse des impacts du projet d'aménagement (nature, type et durée des impacts, niveaux d'impacts) ;
 - Des propositions de mesures ERC : Éviter, Réduire et Compenser afin d'apporter des solutions pour traiter des effets/impacts négatifs du projet et ainsi envisager des mesures compensatoires.
 - La constitution du dossier d'étude d'impact
- L'accompagnement et le suivi des procédures réglementaires.

- Relevés topographiques du site (6,4 k €HT)

La SOLEAM ne dispose d'aucun plan topographique à ce jour. Elle missionnera un bureau d'étude afin d'effectuer un levé topographique du site.

c. Travaux et honoraires techniques :

A-AVANCEMENT à FIN 2023

Néant. Au 31/12/2023, la SOLEAM n'a réalisé aucuns travaux.

B-PRÉVISIONNEL

Au vu du calendrier prévisionnel et des étapes préalables à la constitution des dossiers de création et de réalisation la SOLEAM pourra mettre en œuvre son programme de travaux au plus tôt début 2026.

Les années suivantes 2024-2025 seront consacrées à la conception du projet d'espaces publics, avec l'objectif de désigner un maître d'œuvre des espaces publics au T4 2024, et de démarrer la mission d'Avant-Projet.

d. Dépenses annexes :

Ce poste comprend des charges de gestion du site, les taxes foncières, taxes sur salaires, les assurances et dépenses de communication. Au 31/12/2023, il n'y a été réalisé aucune dépense sur ce poste.

e. Rémunération :

AVANCEMENT à FIN 2023

En 2023, la SOLEAM a perçu la rémunération forfaitaire annuelle de 30 k€.

PRÉVISIONNEL

La rémunération forfaitaire annuelle est de 30 k€, sur toute la durée de l'opération, et la rémunération de liquidation, de 30 k€ (2029). A ceci s'ajoute, en prévision pour les années suivantes :

- En 2024 : prévision de 13 k€ sur dépenses
- En 2025 : prévision de 60 k€ sur dépenses
- En 2026 : prévision de 316 k€ sur dépenses et 610 k€ sur recettes (cessions des premiers lots)
- En 2027 : prévision de 414 k€ sur dépenses et 458 k€ sur recettes
- En 2028 : prévision de 321 k€ sur dépenses et 458 k€ sur recettes

f. Frais financiers :

Néant. Au 31/12/2023, la SOLEAM n'a effectué aucune dépense sur ce poste.

RECETTES

a. Cessions :

AVANCEMENT À FIN 2023

Néant. Au 31/12/2023, la SOLEAM n'a dégagé aucune recette sur l'opération.

PRÉVISIONNEL

La cession des premiers lots est prévue pour 2026.

b. Subventions :

AVANCEMENT À FIN 2023

A ce stade, il n'est prévu aucune subvention à l'opération d'aménagement.

PRÉVISIONNEL

La Métropole a candidaté au Fonds Vert, la décision d'octroi de la subvention devrait intervenir en 2024.

c. Produits de gestion (loyers et recettes diverses) :

Néant. Au 31/12/2023, la SOLEAM n'a dégagé aucun produit de gestion.

d. Participations :

La nature des participations à l'opération est de trois ordres. Le traité de concession prévoit ainsi :

- Participation à l'équilibre
- Participation aux équipements publics, correspondant au financement des voiries structurantes de l'opération, à charge de la Métropole à hauteur de 70%
- Participation en nature, correspondant à l'apport des terrains de la Ville de Miramas à l'opération

A : 609/400-Participations Metropole à l'Équilibre	1 321
A : 609/410-Participation Équipement	6 070
A : 609/420-Participation Nature	4 000
4-Budget Participations	11 391

AVANCEMENT À FIN 2023

Suivant l'échéancier de versement du traité de concession, la SOLEAM a perçu une participation à l'équilibre de 2023 d'un montant de 173, 554 k€.

PRÉVISIONNEL

Au regard des prévisions de dépenses et de trésorerie, pour les années suivantes :

- En 2024 : prévision de 173, 554 k€ de participation à l'équilibre
- En 2025 : prévision de
 - 0 k€ de participation à l'équilibre
 - 2 227, 242 k€ de participation aux équipements (voiries structurantes)
 - 4 000 k€ de participation en nature (apport des terrains de la commune)
- En 2026 : prévision de 440, 222 k€ de participation à l'équilibre
- En 2027 : prévision de
 - 93, 115 k€ de participation à l'équilibre
 - 3 496 k€ de participation aux équipements (voiries structurantes)
- En 2028 : prévision de
 - 440, 222 k€ de participation à l'équilibre
 - 347k€ de participation aux équipements (voiries structurantes)

e. Trésorerie :

Echéancier prévisionnel réalisé HT : 609-ECOQUARTIER OASIS-2-Aménagement METROPOLE											
Intitulé	Budget Initial	Budget HT	A fin 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Budget actualisé HT	Ecart HT
En Kilo Euros											
B : 609/101-Acquisitions Ville	-4 000	-4 000	0		-4 000					-4 000	0
B : 609/102-Acquisitions Autres	-450	-450	0		-450					-450	0
B : 609/103-Mise en État des Sols/Depollution	-2 000	-2 000	0	-2	-289	-800	-909			-2 000	0
B : 609/104-Frais d'Acquisition Notaire	-635	-635	0		-339					-339	296
1-Budget Acquisitions	-7 085	-7 085			-2	-5 078	-800	-909	0	-6 789	296
B : 609/200-Etudes Préalables	-205	-205	-8	-213	-39	-30	-30	-30		-350	-145
B : 609/201-Géométrie, Géotechnique	-144	-144		-29	-28	-56		-31		-144	0
1-Budget Etudes	-349	-349	-8	-242	-67	-86	-30	-61	0	-494	-145
B : 609/300-Terrassement	-2 000	-2 000		0	0	-1 000	-1 000			-2 000	0
B : 609/301-Travaux VRD Structurantes	-8 268	-8 268		0	0	-3 307	-3 307	-1 654		-8 268	0
B : 609/302-Travaux VRD Secondaires	-3 015	-3 015		0	0		-1 508	-1 508		-3 015	0
B : 609/303-Travaux VRD Tertiaires	-944	-944		0	0	0	-472	-472		-944	0
B : 609/304-Travaux Autres	-163	-163		0	0	0	-82	-82		-163	0
B : 609/305-Stockage des Eaux	-1 100	-1 100		0	0	-440	0	-660		-1 100	0
B : 609/306-Rembias Autodrome	-780	-780		0	0	-312	-312	-156		-780	0
B : 609/310-Variations de Prix	-2 543	-2 543		0	0	-506	-668	-1 369		-2 543	0
B : 609/311-Aides Travaux-Non Rémunérable	-1 464	-1 464		0	0	-576	-737	-302		-1 615	-151
B : 609/400-Matrise d'Oeuvre	-1 097	-1 097		-15	-485	-167	-274	-155		-1 097	0
2-Budget Travaux	-21 374	-21 374		-15	-485	-6 308	-8 360	-6 357	0	-21 525	-151
B : 609/500-Charges de Gestion/	-400	-400			-160	-160	-80			-400	0
3-Budget Dépenses Annexes	-400	-400			-160	-160	-80		0	-400	0
B : 609/A300-Rémunération Forfaitaire	-180	-180	-30	-30	-30	-30	-30	-30		-180	0
B : 609/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-1 367	-1 367		-13	-60	-397	-495	-402		-1 367	0
B : 609/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-1 526	-1 526				-610	-458	-458		-1 526	0
B : 609/A340-Rémunération de Liquidation (Forfait)	-30	-30							-30	-30	0
4-Budget Remuneration	-3 103	-3 103	-30	-43	-90	-1 037	-983	-890	-30	-3 103	0
B : 609/A400-Frais Financiers	-840	-840			-336	-336	-168			-840	0
5-Budget Frais Financiers	-840	-840	0	0	-336	-336	-168	0	0	-840	0
Sous-total charges	-33 151	-33 151	-38	-302	-6 216	-8 728	-10 530	-7 308	-30	-33 151	0
A : 609/110-Charges Foncières Logts Collectifs	2 714	2 714								2 714	0
A : 609/120-Charges Foncières Intermediaires	3 339	3 339								3 339	0
A : 609/130-Charges Foncières LLS (Reconstitution lcf)	515	515								515	0
A : 609/150-Cessions Locaux Activités	240	240								240	0
A : 609/190-Charges Foncières Logts Libres	14 985	14 985								14 985	0
1-Budget Cessions	21 794	21 794	0	0	0	8 717	6 538	6 538	0	21 794	0
A : 609/400-Participations Metropole à l'Equilibre	1 321	1 321	174	174		440	93	440		1 321	0
A : 609/410-Participation Equipement	6 070	6 070			2 227		3 496	347		6 070	0
A : 609/420-Participation Nature	4 000	4 000			4 000					4 000	0
4-Budget Participations	11 391	11 391	174	174	6 227	440	3 589	787	0	11 391	0
Sous-total produits	33 185	33 185	174	174	6 227	9 157	10 127	7 325	0	33 185	0
Résultat	0	0	136	9	20	450	47	63	33	33	0
C : 609/A610-Emprunts Encassements	0	0									
C : 609/A520-Crédit de TVA Remboursé	0	0									
D : 609/A520-TVA Reversée	0	0									
D : 609/En cours RG et TVA	0	0									
D : 609/Solde clients	0	0									
D : 609/Solde fournisseurs	0	0									
Sous-total trésorerie transitoire	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Trésorerie brute			136	9	20	450	47	63	33		