



**SOLEAM**

\* \* \*

\*

**METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE**

**OPERATION D'AMENAGEMENT**

**ECOQUARTIER OASIS**

**N°Z231549COV**

**COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ**

**AU 31 DÉCEMBRE 2024**

## SOMMAIRE

<b>I. INTRODUCTION.....</b>	<b>3</b>
DONNÉES ADMINISTRATIVES ET FINANCIERES DE L'OPÉRATION .....	3
CONTEXTE ET PROGRAMME .....	4
<b>II. NOTE DE CONJONCTURE .....</b>	<b>10</b>
DEPENSES.....	10
a. <i>Maîtrise foncière.....</i>	<i>10</i>
b. <i>Études :.....</i>	<i>11</i>
c. <i>Travaux et honoraires techniques :.....</i>	<i>16</i>
d. <i>Dépenses annexes :.....</i>	<i>17</i>
e. <i>Rémunération :.....</i>	<i>17</i>
f. <i>Frais financiers :.....</i>	<i>18</i>
RECETTES.....	18
a. <i>Cessions :.....</i>	<i>18</i>
b. <i>Subventions :.....</i>	<i>18</i>
c. <i>Produits de gestion (loyers et recettes diverses) :.....</i>	<i>19</i>
d. <i>Participations :.....</i>	<i>19</i>
e. <i>Trésorerie :.....</i>	<i>20</i>

## I. INTRODUCTION

### DONNÉES ADMINISTRATIVES ET FINANCIERES DE L'OPÉRATION

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

<b>Délibération d'approbation de la convention</b>	29/06/2023
<b>Signature du traité de concession</b>	01/09/2023
<b>Réception en Préfecture</b>	29/06/2023
<b>Notification</b>	13/09/2023
<b>Durée</b>	Six ans
<b>Échéance</b>	13/09/2029
<b>Avenant N°1</b>	15/10/24

#### PRINCIPE DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

<b>Participation à l'équilibre AMP</b>	2 957 k€
<b>Participation aux équipements structurants HT AMP</b>	4 434 k€
<b>Participation en nature (apport foncier Ville)</b>	4 000 k€
<b>Subvention Fonds Vert</b>	440 k€
<b>Avance de trésorerie</b>	0 €

#### REMUNERATION DE L'AMENAGEUR

	NATURE	CONDITIONS D'IMPUTATION
<b>Gestion</b>	Forfaitaire	30 000 €
<b>Dépenses</b>	Variable	5% du montant des dépenses HT
<b>Commercialisation</b>	Proportionnelle	7% du montant du prix de cession
<b>Liquidation</b>	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 comme 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 l'opération au travers d'une concession d'aménagement signée le 1<sup>er</sup> septembre 2023, la SOLEAM est en charge de la 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.

### **Le plan guide validé en 2023 et qui a été traduit dans le programme de la concession prévoit, en termes de constructions**

- La construction de 350 logements représentant une surface d'environ 25 742 m<sup>2</sup> de SDP dont 9% de logements sociaux (reconstitution du patrimoine ICF démolé),
- Des activités et des services pour une surface d'environ 1 200 m<sup>2</sup>.

### **Le plan guide validé en 2023 et qui a été traduit dans le programme de la concession prévoit, en termes d'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 relie 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.

Néanmoins, dans le cadre du travail d'approfondissement du plan guide et de sa faisabilité technique, économique et réglementaires conduit par la SOLEAM depuis l'attribution de la concession en 2023, le programme de l'opération, et notamment des espaces publics, a été mis en jour. La trame générale du projet (voirie) et le programme construction est globalement maintenu.



1 Plan guide EcoQuartier Oasis, Groupement DEROBERT, mars 2025

Sur le fond, l'approfondissement du plan guide a donné lieu à un travail partenarial important. Il vise à une répartition optimisée de l'emprise au sol sur l'ensemble du site, tout en laissant place aux circulations douces et aux espaces non construits et paysagers, et introduits des nouveaux éléments de programme

**Ainsi, le projet répond aux objectifs « EcoQuartier » et :**

- ✓ « **Préserve le confort et la qualité résidentielle des futurs habitants et des usagers** » à travers des mesures de réduction importante des nuisances au profit des modes actifs, des continuités écologiques et d'une circulation apaisée dans l'ensemble du quartier ;
- ✓ « **Préserve et valorise les ressources naturelles et paysagères existantes** » et limite l'imperméabilisation des sols, développe une stratégie de renaturation qui s'appuie sur l'existant, préserve la zone d'intérêt patrimoniale pour la faune et la flore et valorise le patrimoine bleu à travers plusieurs canaux et noues ;
- ✓ « **Développe des centralités et usages conviviaux** », à travers des espaces paysagers publics qualitatifs et aménagés, notamment les promenades et le jardin, permettant de contribuer au lien social dans le quartier ;
- ✓ « **Veille à la bonne intégration urbaine et paysagère du quartier** » avec un système de graduation des hauteurs, des orientations et des volumes qui évite une sensation de surdensification, fait la couture avec le tissu existant, et maximise les bénéfices des espaces verts, de la lumière et de la ventilation naturelle.

**Le programme du plan guide approfondi prévoit, en termes d'équipements publics (voiries et espaces publics) :**

**En termes de circulation routière,** l'aménagement d'un quartier basé sur quatre axes de circulation hiérarchisés. Cette logique de circulation permet d'assurer un bon fonctionnement du trafic sans l'engorger :

- La voie A, initialement « voie parc », est transformée en une voie de circulation à double sens, et longée d'une voie verte ;
- La voie E, suit le tracé de la voie existante de l'autodrome. Décalée au Nord, elle permet désormais d'accueillir la promenade de l'autodrome : promenade arborée permettant de développer des modes de circulations doux ;
- La voie F, voie Falabrègues, permet d'accéder au terrain depuis la gare. Cette configuration a pour objectif d'augmenter l'attractivité de la future ZAC : un quartier facilement accessible, à deux pas de la gare de Miramas ;
- Les voies B, C, D, sont des voies transversales à sens unique. Leur rôle est de desservir les îlots d'habitation et de traverser ce territoire.

**En termes de circulation douces**, l'aménagement d'un réseau de circulations piétonnes permettant à l'usager piéton de parcourir l'intégralité de la ZAC, dans un environnement sécurisé et éloigné des véhicules :

- Deux voies actives, longitudinale (le long de la voie de l'autodrome) et transversale (le long de la voie A, ancienne voie parc) permettent d'accueillir tous les modes de mobilités douces ;
- Des voies piétonnes publiques font l'objet de promenades végétalisées et améliorent le cadre de vie des habitants ;
- Des voies privées piétonnes sont les principaux modes d'accès aux logements. Ils sont empruntables depuis les voies carrossables ;
- Un grand parc linéaire accueillant un canal d'irrigation et une voie verte longue et surplombe la voie au Sud. En contrebas du talus, une noue paysagère permet de récupérer les eaux de pluie. La chaussée est à double sens et dispose d'un trottoir au nord pour accueillir les usagers piétons. La limite de cette voie de 9,4m est définie par les clôtures des logements individuels ;
- Une promenade verte en diagonale, un deuxième corridor vert support de déplacements piétons qui connectent le secteur CARBON à la gare, adresse les différents lots qu'elle longe et débouche à l'est sur un jardin support d'usages stationnaires et récréatifs.

**L'irrigation de l'ensemble de la ZAC à partir du canal de Craonne situé en limite communale**, qui, à travers la mise en place d'une noria, crée de nouveaux réseaux d'irrigation. Deux canaux principaux sont mis en place :

- Le long de la voie du canal, il sera ensuite prolongé pour descendre dans la promenade centrale Oasis. Il irriguera également les îlots 1, 6, et 7 ;
- Le long de la voie de l'autodrome, au cœur de la promenade Autodrome. Il irriguera les îlots 2, 3, 4, 5, 8.

**Le programme du plan guide approfondi prévoit, en termes de constructions :**

- Sur environ 24 000 m<sup>2</sup>, une typologie variée d'îlots et une mixité des formes d'habiter qui privilégient les formes basses et les grands logements (environ 70% de grands logements) comprenant environ 78% de logements collectifs et 20% de typologies intermédiaires, individuelles et maisons sur toit ;
- Trois parkings silo réversibles représentant environ 656 places de parkings, qui s'intègrent dans le projet de paysage, protègent des nuisances acoustiques et aéraulique, et respectent les îlots d'habitation ;
- La possibilité de développer de l'activité et des services en frange nord-est du quartier et au sein des trois parkings silos

Les documents d'orientations généraux du projet, à savoir le plan guide de l'opération, le bilan des dépenses et des recettes ainsi que le bilan de la concession, doivent faire l'objet d'un copil au 1<sup>er</sup> semestre 2025 puis d'un avenant n°2 à la concession.

Ainsi, les projections financières inscrites au présent CRAC au 31 décembre 2024 sont basées sur le plan guide approfondi et son nouveau bilan d'aménagement.

## 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 8 ha, est sous maîtrise publique (Ville et MAMP), exceptée une bande foncière d'environ 7500 m<sup>2</sup>, appartenant à la SNCF. Un protocole foncier est signé 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.

L'avenant n°1 à la concession a permis d'élargir l'assiette foncière à maîtriser par la SOLEAM 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 et en voirie.

Désignation		
N°parcelle	Contenance	Propriétaire
BR 1	1 304	MAMP
BR 143	1046	MAMP
BR 2	896	VILLE
BR 3	29137	VILLE
BR 4	4306	VILLE
BR 5	2212	VILLE
BR 6	7093	VILLE
BR 7	17908	VILLE
BR 14	499	VILLE
BR140	63	VILLE
BR 142	8301	VILLE
Total public Miramas	73 002	

Sur la base des données disponibles à ce jour, le foncier supplémentaire nécessaire au développement du projet est contenu dans le tableau, établi sur la base du plan parcellaire de l'opération.

BS 60p	357	SNCF
BS 61 p	3145	SNCF
BS 62	3990	SNCF
Total SNCF	7 492	

A-AVANCEMENT à FIN 2024

Néant. Au 31/12/2024, la SOLEAM n'a acquis aucun tènement foncier.

B-PRÉVISIONNEL

Si le calendrier des acquisitions n'est à ce jour pas défini et l'estimation des terrains par les services des domaines n'a pas encore pu être réalisée, le développement de l'opération nécessite l'acquisition du foncier de la Ville de Miramas, en priorité les parcelles BR 4,5,6, correspondant à l'hôtel Borel, dont la démolition est prévue en 2025. Les montants liés à l'acquisition de ce foncier seront bien intégrés au CRAC 31 décembre 2025.

La SOLEAM prévoit une maîtrise foncière totale en 2026, dans l'objectif de mettre en œuvre le programme des équipements publics dès l'approbation du dossier de réalisation, prévue au second semestre 2026.

Les études géotechniques ont montré que la dépollution du site a globalement été correctement effectuée par AREVA, excepté certains spots problématiques qui seront investigués plus finement en 2025. Ainsi, la totalité de la provision de 2 000 k€ de « Mise en Etat des sols/dépollution » n'est pas nécessaire et peut être considérée fongible et ainsi être reversée en partie sur d'autres postes de dépenses.

Dans ce contexte le CRAC prévoit donc de transférer, depuis le poste de « mise en état des sols/dépollution » vers le poste « Acquisitions Autres », 300 k€ notamment pour l'acquisition des parcelles propriété de la SNCF.

B : 609/101-Acquisitions Ville	4 000
B : 609/102-Acquisitions Autres	705

**b. Études :**

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. L'approbation du dossier de création de la ZAC par le Conseil de Métropole est prévue fin 2025.

A- AVANCEMENT à FIN 2024

- Étude de marché et d'évaluation du modèle économique de l'opération (7,8 k€ HT décembre 2023)

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 pouvant 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. Il est notamment envisagé de supprimer l'ensemble des parkings souterrains au profit de parkings en silo mutualisés.

- Mission d'expertise sur la définition des modalités de construction et de gestion d'un stationnement mutualisé (17 k €HT-février 2024)

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 a souhaité préciser les conditions de mise en œuvre de la mutualisation des parkings et en apprécier l'opportunité. La présente étude a permis d'explicitier la notion de mutualisation et les différentes formes qu'elle revêt.

Cette étude permettra de de traduire dans le plan masse, avec le concours de l'architecte-urbaniste, puis dans l'Avant-Projet, ainsi que 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)

La SOLEAM a désigné la maîtrise d'œuvre urbaine du projet en mai 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.

L'année 2024 a permis d'approfondir la faisabilité du plan guide, en itération avec les études environnementales spécifiques menées dans le cadre de l'étude d'impact ainsi que les études de marché.

Le groupement a été missionné sur deux missions supplémentaires hors approfondissement du plan guide :

- L'assistance à la consultation pour la désignation de la Maîtrise d'œuvre des espaces publics du projet d'écoquartier
- La participation à la préparation et à l'animation de la réunion publique n°1 le 12 décembre 2024, réalisée dans le cadre de la concertation préalable à la création de la future ZAC

En 2025, l'objectif est de valider définitivement un plan guide et un nouveau chiffrage prévisionnel, qui donnera un lieu à un avenant n°2 à la concession, et de constituer le dossier de création pour créer la ZAC fin 2025.

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

La SOLEAM a sollicité 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 ont démontré que la dépollution du site a globalement été correctement effectuée par AREVA, excepté certains spots problématiques qui seront investigués plus finement en 2025.

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

- Mission de faisabilité d'infiltration (7 k€ HT)

La mission a consisté en la réalisation d'essais de perméabilité au droit du projet afin d'étudier la faisabilité d'infiltration. L'étude inclut également la réalisation d'une campagne de prélèvements et d'analyses de sols dans le cadre de la mise en place des ouvrages de gestion des eaux pluviales sur le site concerné. L'objectif est de réaliser des tests de lixiviation de type ISDI sur des échantillons de sol en laboratoire afin de déterminer si les terrains en place sont inertes, et ainsi d'intégrer cette donnée dans l'étude de faisabilité d'infiltration.

Les conclusions de l'étude ont démontré une perméabilité élevée du site, permettant l'infiltration d'un volume important d'eaux pluviales, sous réserve de traiter les problématiques de pollution du site.

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

L'objectif de la mission est 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.

En 2025, trois campagnes de mesures sont encore à réaliser.

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

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 a désigné en mai 2024 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.

Dans le cadre de la conduite de l'étude d'impact, plusieurs avenants en cours d'exécution de la mission ont été signés avec le groupement SAFEGE-TRANSMOBILITES, portant le marché initial d'une valeur de 108 830 €HT à 130 750 €HT.

Concernant le volet « **étude de trafics / déplacement** », étude conduite par le bureau d'étude TRANSMOBILITES (co-traitant), deux avenants au marché ont été réalisés afin de :

- Compléter la mission par des mesures et comptages complémentaires, à savoir une enquête Origine / Destination par relevé de plaques minéralogiques, ainsi que huit comptages routiers automatiques en continu pendant 7 jours consécutifs – 7 040 €HT

Ceci afin de quantifier plus efficacement les impacts des voies créées dans - et particulièrement - hors du périmètre de ZAC sur le futur quartier. Cette méthodologie complémentaire, qui vise à prendre en compte les reports de trafic et d'itinéraires liés aux projets externes de nouvelle voie d'entrée dite « voie métropolitaine », sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole ; et du barreau de Sulauze, sous maîtrise d'ouvrage CD 13, n'était pas prévue au CCTP.

- Compléter la mission par l'étude de deux scénarios supplémentaires, l'offre initiale ne comprenait que l'étude d'une situation de référence, et d'un scénario de projet – 6 150 € HT

Sur demande du concédant et de la Ville de Miramas, la mission a été complétée par l'étude de plusieurs scénarios concernant la rue de l'autodrome afin de confirmer les différentes faisabilités des scénarios proposés :

- Scénario 1 : avec rue de l'autodrome structurante, à horizon + 10 ans,
- Scénario 2 : avec rue de l'autodrome « structurante/traversante » en sens unique avec stationnement, à horizon + 10 ans,
- Scénario 3 : scénario 1 prolongé avec Falabrègues aménagée et rue de l'autodrome coupée à l'Ouest, à un horizon + 10 ans.

Concernant le volet « **Réalisation de l'étude d'impact** », deux avenants ont été signés avec Suez Consulting afin de :

- Intégrer dans l'étude d'impact l'étude aérodynamique conduite par SUEZ Aria Technologies, que la SOLEAM missionne directement. SUEZ Consulting accompagnera la SOLEAM pour le pilotage de l'étude, la présence aux réunions et l'intégration de l'étude dans el dossier de l'étude d'impact – 2 480 € HT
- Reprendre et ajouter les volets spécifiques à l'évaluation environnementale dans le cadre de la modification du PLU de Miramas pour l'ouverture de la zone AU à l'urbanisation – 4 900 € HT

L'Etat initial de l'environnement a été dressé en 2024. L'analyse des incidences et la mise en œuvre de la séquence ERC, en lien avec l'approfondissement du plan guide, ainsi que le dépôt de l'étude d'impact sont prévus au 1<sup>er</sup> semestre 2025.

- Relevés topographiques du site (13 k €HT)

La SOLEAM a réalisé un relevé topographique et altimétrique du site, portant sur le périmètre de la concession initial (6400 €HT) en juin 2024, puis une extension de celui-ci, correspondant à l'extension du périmètre de concession, dans le cadre de l'avenant n°1 à la concession signée le 15 octobre 2024 ainsi qu'une investigation des réseaux eaux usées et du canal de Craponne (6 920 €HT)

Ainsi, le montant total des dépenses pour le poste « Etudes » s'est élevé pour l'année 2024 à 190 k €HT, soit un cumul de 198 k €HT au 31 décembre 2024.

L'écart de 51 k€ entre les prévisions et le réalisé s'expliquent par un léger retard dans la validation du plan guide approfondi, et donc de la facturation de cette mission et des missions liées (étude de marché ; étude d'impact...).

## B-PRÉVISIONNEL

Comme mentionné précédemment, la SOLEAM de finaliser les éléments nécessaires à la constitution du dossier de création, comprenant notamment le plan guide et l'étude d'impact, en vue d'approuver la création de la ZAC au Conseil Métropolitain du dernier trimestre 2025.

En termes de dépenses, il est prévu pour les années suivantes :

- En 2025 : 154 k €HT
- En 2026 : 95 k €HT
- En 2027 : 14 k €HT
- En 2028 : 32 k €HT

A ce stade, il n'est pas nécessaire de réviser le budget pour les années suivantes.

### **c. Travaux et honoraires techniques :**

#### A-AVANCEMENT à FIN 2024

Au 31/12/2024, la SOLEAM n'a réalisé aucuns travaux. En revanche la maîtrise d'œuvre de la démolition de l'hôtel Borel a été désignée et le DCE est prêt à être publié, dans l'attente d'un arbitrage sur les modalités d'acquisition du foncier par la SOLEAM.

La dépense cumulée sur ce poste au 31 décembre 2024 s'élève à 11 k€.

## 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 fin 2026.

La SOLEAM a désigné début 2025, un maître d'œuvre des espaces publics avec, l'objectif de démarrer la mission d'Avant-Projet global au deuxième trimestre 2025.

Le travail d'approfondissement du plan guide sur le volet dépenses pour les espaces publics, en itération avec la conduite des études environnementales, a permis de :

- Traduire un projet qui rationalise les espaces privés et publics au profit d'une répartition optimisée de l'emprise au sol, favorisant ainsi les circulations douces, les espaces paysagers, la ventilation et l'ensoleillement naturelle tant à l'échelle du quartier, que dans les cœurs d'îlots résidentiels ;
- Approfondir les contraintes techniques et le bilan des dépenses, notamment en explicitant et détaillant de manière approfondi, à un stade plan guide, la composition des postes de dépenses ;
- Rationaliser et distribuer efficacement les réseaux nécessaires à l'alimentation du quartier.
- De supprimer les aléas liés à l'évolution du cout de construction des travaux.

Il en résulte un projet d'espaces publics plus vertueux et économe qui réduit le budget travaux initial prévisionnel d'environ 21 525 k€ HT à environ 13 586 k€ HT, soit une baisse d'environ 37%.

L'année 2025 et 2026 seront consacrées à la conception du projet d'espaces publics et à la préparation des premiers travaux d'aménagement.

#### **d. Dépenses annexes :**

Ce poste comprend des charges de gestion du site, les déconnexions de réseaux, les taxes foncières, taxes sur salaires, les assurances et dépenses de communication. Au 31/12/2024, les dépenses se sont élevées à 9 k€ sur ce poste.

A ce stade, il n'est pas nécessaire de réviser le budget pour les années suivantes.

#### **e. Rémunération :**

##### AVANCEMENT à FIN 2024

En 2024, la SOLEAM a perçu la rémunération forfaitaire annuelle de 30 k€ ainsi que 8 k€ de rémunération sur dépenses soit un cumul au 21 décembre 2024 de 68 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). La rémunération prévisionnelle, sur dépenses et sur recettes, s'apprécie au regard du chiffrage mise à jour dans le cadre de l'approfondissement du plan guide et des évolutions sur le programme d'espaces publics. Le bilan de la concession et son nouvel échéancier de dépenses, ainsi que l'allongement de la durée d'un an de la concession, feront l'objet d'un avenant à la concession. Il prévoit, pour les années suivantes :

- En 2025 : prévision de 228 k€ sur dépenses
- En 2026 : prévision de 149 k€ sur dépenses
- En 2027 : prévision de 245 k€ sur dépenses et 196 k€ sur recettes (cessions des premiers lots)
- En 2028 : prévision de 190 k€ sur dépenses et 326 k€ sur recettes
- En 2029 : prévision de 83 k€ sur dépenses et 131 k€ sur recettes
- En 2030 : prévision de 30 k€, correspondant au forfait de liquidation de la concession

Le travail d'approfondissement du plan guide sur le volet dépenses d'espaces publics et sur le volet recettes de cession, en itération avec les études environnementales et de marché ont permis d'aboutir à un projet

- Plus économe sur le volet dépenses d'espaces publics (voir point c- « travaux et honoraires techniques »), soit une baisse d'environ 37%
- Plus fiable sur le plan des recettes de cession et de la stratégie de commercialisation des terrains de la future ZAC. C'est en effet sur ce poste que la réduction est la plus importante, d'environ 58%, soit les deux tiers des dépenses sur ce poste, pour développer un même volume de constructibilité

Etant fonction des dépenses et des recettes, la rémunération du concessionnaire accuse une perte, par rapport au budget initial, d'environ 1 337 k€, passant de 3 133 k€ à 1 796 k€, soit une baisse d'environ 43%.

**f. Frais financiers :**

Néant. Au 31/12/2024, la SOLEAM n'a effectué aucune dépense sur ce poste.

**RECETTES**

**a. Cessions :**

AVANCEMENT À FIN 2024

Néant. Au 31/12/2025, la SOLEAM n'a dégagé aucune recette sur l'opération.

PRÉVISIONNEL

Comme évoqué au point e) rémunération, le travail mené conjointement avec le groupement DEROBERT et le cabinet ADEQUATION a permis de redéfinir une stratégie de commercialisation basée sur :

- Un programme renouvelé répondant aux besoins de la population miramasséenne tant en termes de desserte des ménages locaux, que de formes urbaines et de segments
- Une diversification de produits au bénéfice de la population et qui correspond davantage à la capacité d'absorption du marché et à la capacité des opérateurs à développer le programme immobilier envisagé

Il en résulte des recettes de cession prévisionnelles envisagées initialement à 21 794 k € à 9 323 k €, soit une baisse d'environ 58% à l'échelle du programme et de 12 028 k € en valeur.

La cession des premiers lots est prévue pour 2026.

**b. Subventions :**

AVANCEMENT À FIN 2024

En 2024, la SOLEAM a obtenu du fonds vert l'octroi d'une subvention de 440 k€ dont le versement sera effectué en 2025 et 2026, en fonction de l'avancement des dépenses subventionnables.

PRÉVISIONNEL

L'échéancier de versement prévoit :

- 66 k€ d'avance sur la subvention en 2025
- 374 k€ de subvention en 2026

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

Néant. Au 31/12/2024, 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 versée par la Métropole
- Participation aux équipements publics versée par la Métropole, elle correspond au financement de la part du programme non générée par les besoins de l'opération, soit 30% des dépenses nécessaires à la réalisation des voiries structurantes de l'opération
- 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	<b>2 957</b>
A : 609/410-Participation Équipement	<b>4 434</b>
A : 609/420-Participation Nature	<b>4 000</b>
Subventions fonds vert	<b>440</b>
4-Budget Participations	11 831

AVANCEMENT À FIN 2024

Suivant l'échéancier de versement du traité de concession, la SOLEAM a perçu une participation à l'équilibre de 2024 d'un montant de 174 k€, soit 347 k€.

PRÉVISIONNEL

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

- En 2025, prévision de :
  - 900 k€ de participation à l'équilibre
  - 4 000 k€ de participation en nature, correspondant au foncier de la Ville de Miramas
  - 66 k€ de subvention fonds vert
- En 2026, prévision de :
  - 427 k€ de participation à l'équilibre
  - 450 k€ de participation aux équipements
  - 374 k€ de subvention fonds vert
- En 2027, prévision de :
  - 427 k€ de participation à l'équilibre
  - 2 000 k€ de participation aux équipements (voiries structurantes)
- En 2028, prévision de :
  - 428 k€ de participation à l'équilibre

- 1 500 k€ de participation aux équipements (voiries structurantes)
- En 2029, prévision de :
  - 428 k€ de participation à l'équilibre
  - 486 k€ de participation aux équipements (voiries structurantes)

**e. Trésorerie :**

La trésorerie de l'opération est fortement déficitaire entre 2026 et 2028. Cependant, suite à un travail de consolidation de la trésorerie sur l'ensemble des concessions Métropolitaines, il a été décidé de supprimer les frais financiers de l'opération..

Echéancier prévisionnel réalisé HT : 609-ECOQUARTIER OASIS-2-Aménagement METROPOLE	Bilan approuvé CRAC n-1	Cumulé à fin 2024	Réalisé Année 2024	Prévision 2025	Prévision 2026	Prévision 2027	Prévision 2028	Prévision 2029	Prévision 2030 et +	Budget actualisé HT	Ecart HT
<b>RESULTAT D EXPLOITATION</b>	3	56	-80	-27	-778	133	4	642	0	0	-3
<b>DEPENSES</b>	33 181	291	253	4 993	3 414	5 614	4 836	1 975	0	21 152	-12 029
Etudes	494	198	190	154	95	14	32	0	0	494	0
Foncier	6 789	5	5	4 458	754	0	0	0	0	5 217	-1 572
Travaux	20 428	0	0	0	2 284	4 897	3 847	1 556	0	12 583	-7 846
Relogements	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Honoraires	1 097	11	11	123	102	232	180	175	0	823	-273
Participations aux équipements publics	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges financières	840	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-840
Rémunération	3 133	68	38	258	179	471	546	244	0	1 796	-1 337
Autres dépenses	400	9	9	0	0	0	231	0	0	240	-160
<b>RECETTES</b>	33 185	347	173	4 966	2 636	5 746	4 840	2 617	0	21 152	-12 033
Cessions	21 794	0	0	0	1 385	3 319	2 913	1 705	0	9 321	-12 473
Loyers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participation équilibre concédant	1 321	347	173	900	427	427	427	427	0	2 956	1 635
Participation équipement concédant	6 070	0	0	0	450	2 000	1 500	485	0	4 435	-1 635
Participations constructeurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Subventions	4 000	0	0	4 066	374	0	0	0	0	4 440	440
Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres produits	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>FINANCEMENT</b>	0	77	0	-77	0	0	0	0	0	0	0
<b>MOBILISATIONS</b>	0	77	0	-77	0	0	0	0	0	0	0
Encaissement emprunt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Encaissement avance	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dettes fournisseurs	0	78	0	-78	0	0	0	0	0	0	0
Acomptes clients	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA	0	-1	0	1	0	0	0	0	0	0	0
<b>DECAISSEMENTS</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement emprunt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement avance	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Créances clients	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acompte fournisseurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TRESORERIE</b>	3	133	-80	29	-749	-616	-612	30	30	0	0