

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 24 AVRIL 2025

.....

12. Métropole - Ville de Meyrargues – ZAC Ecoquartier du Vallat – CRFA 2024

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 de Meyrargues 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. Cette OAP a été reprise dans le PLUI approuvé le 5 décembre 2024, ramenant le nombre prévisionnel de logements à 90, sans modifier la proportion de de logements locatifs sociaux.

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 2024, la SPLA Pays d'Aix Territoires a piloté les prestations suivantes :

- Etudes de Projet pour l'aménagement des espaces publics
- Finalisation du CPAUPE, du CCCT et élaboration des pièces de l'appel à projet promoteurs et lancement avec désignation du lauréat suite au COPIL du 16 décembre 2024
- 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. L'avis a été obtenu en janvier 2024, estimant le foncier à 1,48 M€.

▪ 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.
- Le Permis d'Aménager, déposé en juillet 2024, a été obtenu le 21 décembre 2024
- Finalisation des études de maîtrise d'œuvre sur les espaces publics.

▪ Bilan Financier : réalisation de l'exercice 2024 :

Les dépenses constatées en 2024 s'élèvent à 96 333 € et les recettes constatées en 2024 s'élèvent à 614 557 €. Les écarts par rapport aux prévisions 2023 sont précisées dans le tableau ci-dessous :

Ligne	Intitulé	Crac 2023 prévisions 2024	Réalisé 2024	Ecart	Commentaires
	RESULTAT D'EXPLOITATION	115 738	518 224	402 486	
	DEPENSES	484 262	96 333	-387 929	
1	ETUDES				
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	8 033	0	-8 033	Acquisition du terrain décalé en 2025
3	TRAVAUX	195 466	0	-195 466	Travaux d'aménagement décalé à 2025
4	HONORAIRES	110 763	24 265	-86 498	Travaux d'aménagement décalé à 2025
5	FRAIS DIVERS	49 000	1 068	-47 932	Travaux d'aménagement décalé à 2025
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS		0	0	
7	CHARGES FINANCIERES	50 000	0	-50 000	Emprunt non réalisé en 2023
8	REMUNERATIONS	71 000	71 000	0	
	RECETTES	600 000	614 557	14 557	
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES			0	
2	PARTICIPATIONS	600 000	600 000	0	
3	SUBVENTIONS			0	
4	AUTRES PRODUITS			0	
5	PRODUITS FINANCIERS		14 557	14 557	Produits financiers sur le placement de la trésorerie positive
6	REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS				

▪ **Perspectives pour l'année 2025**

Les perspectives pour l'année 2025 sont les suivantes :

- Délibération par la Ville sur les conditions de la cession à la SPLA des emprises des lots à bâtir.
- Poursuite de la démarche de labellisation Ecoquartier
- Lancer la consultation des travaux des espaces publics et initier les travaux.
- Suivi des travaux du SDIS dont la finalisation conditionne le lancement des travaux d'aménagement des espaces publics de la ZAC.
- Poursuivre les échanges avec le promoteur retenu pour arriver au dépôt des permis de construire.
- Emettre des avis, avec le concours de l'architecte coordonnateur, sur les esquisses et permis de construire du promoteur sur le respect du cahier des charges de l'opération.
- Piloter le suivi des demandes de permis de construire du promoteur

3. **Bilan prévisionnel actualisé**

3.1 **DEPENSES**

Le montant total des dépenses s'établit à **5 195 000 € HT** et reste inchangé par rapport au bilan 2023.

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).

Ce poste reste inchangé par rapport au bilan 2023 (1 628 000 € HT).

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 2023 (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 2023 (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 2023.

Charges financières

Ce poste correspond à l'ensemble des intérêts sur emprunts à prévoir et reste inchangé par rapport au bilan 2023 (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 2023.

3.2 RECETTES

Le montant total des recettes s'établit à **5 199 391 € HT**, en augmentation de 14 557 € HT par rapport au bilan approuvé. Cet écart est précisé ci-après poste par poste.

Cessions

Ce poste reste inchangé par rapport au bilan 2023 (2 300 000 € HT).
Pour rappel, afin de maintenir l'équilibre du bilan suite à l'avis de France Domaine, les recettes issues de la cession foncière attendue ont varié à la hausse.

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 2023 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 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 + 20 948 € HT, soit une augmentation de 14 557 € par rapport au dernier bilan, qui correspond aux produits financiers du placement de la trésorerie positive de l'opération en 2024.

3.3 RESULTAT D'EXPLOITATION

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

Ligne	Intitulé	TVA	Bilan	Réalisé	Fin 2023	2024	2025	2026	Bilan	Ecart
			Approuvé	Total	Année	Année	Année	Année	Nouveau	
	RESULTAT D'EXPLOITATION	0,00	4 391	1 551 962	1 033 737	518 225	-1 540 920	7 906	18 948	14 557
	DEPENSES	0,00	5 195 000	418 986	322 654	96 332	2 483 920	2 292 094	5 195 000	
1	ETUDES	0,00								
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	0,00	1 628 000	8 033	8 033		1 608 400	11 567	1 628 000	
3	TRAVAUX	0,00	2 675 000				627 834	2 047 166	2 675 000	
4	HONORAIRES	0,00	276 999	139 680	115 415	24 265	50 822	86 498	276 999	
5	FRAIS DIVERS	0,00	150 001	6 274	5 206	1 068	71 864	71 864	150 001	
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	0,00								
7	CHARGES FINANCIERES	0,00	150 000				75 000	75 000	150 000	
8	REMUNERATIONS	0,00	315 000	265 000	194 000	71 000	50 000		315 000	
9	Reprise TVA	0,00								
	RECETTES	0,00	5 199 391	1 970 948	1 356 391	614 557	943 000	2 300 000	5 213 948	14 557
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	0,00	2 300 000					2 300 000	2 300 000	
2	PARTICIPATIONS	0,00	2 893 000	1 950 000	1 350 000	600 000	943 000		2 893 000	
3	SUBVENTIONS	0,00								
4	AUTRES PRODUITS	0,00								
5	PRODUITS FINANCIERS	0,00	6 391	20 948	6 391	14 557			20 948	14 557
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			399 153	1 513 182	1 911 042	18 948	18 948	

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 2025 remboursé en 2026.

Dans cette hypothèse, il sera demandé à la Métropole de garantir cet emprunt à hauteur de 80%, en application des articles L 300-1 à L300-4 du Code de l'Urbanisme.

5. Planning d'opération

	2025				2026			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
Acquisition foncière								
Travaux Espaces Publics								
Travaux SDIS								
Cession foncière								
Permis promoteur								
Travaux promoteur								

Le planning de l'opération est recalé comme présenté ci-dessus, suite au retard pris dans l'évaluation domaniale des terrains.

Au vu de ce calendrier, et afin que l'aménageur puisse achever la réalisation des équipements publics, il y aura lieu de prolonger le délai de la concession

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 2025.

7. Cessions

En 2024, 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 2024.

Les membres du Conseil d'Administration adoptent le présent compte rendu annuel à la collectivité.

Extrait certifié conforme
au procès-verbal du Conseil
d'Administration de la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES

Le Président
Eric CHEVALIER