

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 24 FEVRIER 2026

.....

21. Métropole Aix Marseille Provence - Ville de Saint-Paul-les-Durance - Concession d'Aménagement pour la réalisation de la ZAC des Lauves - Compte-Rendu Financier Annuel à la Collectivité (CRFA) 2025

1. Introduction

Le secteur des Lauves se situe en entrée Est du village de Saint-Paul-Lez-Durance, au sud du canal EDF et en bordure de la RD 952. Ce site, qui possède un caractère environnemental très fort, boisé et inoccupé, constitue toutefois un des seuls secteurs de développement de la commune.

Dès 2010, cet espace a fait l'objet d'études de capacité et d'orientations d'aménagement, qui ont conduit la Communauté du Pays d'Aix à déclarer l'opération d'intérêt communautaire. Par ailleurs, depuis fin 2018, ce secteur a été choisi par le ministère de l'Intérieur pour y implanter deux nouvelles casernes de gendarmerie : un groupement PSIG et un groupement PSPG (unité d'intervention spécifique à la sécurité du CEA). La volonté d'installer deux casernes de gendarmerie, comprenant environ 70 logements pour les familles, a conduit les collectivités à réinterroger le périmètre et la programmation du projet.

Afin d'accompagner l'implantation des casernes et de les intégrer dans un nouveau quartier rattaché au centre urbain, la Métropole et la Commune se sont engagées sur une opération d'aménagement d'ensemble cohérente, mise en œuvre sous forme de Zone d'Aménagement Concerté. L'objectif de la ZAC est de proposer une mixité et une diversité dans la programmation de logements avec notamment la production de logements locatifs sociaux et d'accession sociale sur une Commune non soumise à l'application de la loi SRU. Ainsi l'opération permettra la création d'environ 140 logements (dont 74 logements de gendarmes).

Asini, le projet de ZAC des Lauves a été engagé par délibération du Conseil de Métropole du 7 octobre 2021. Cette délibération a également défini les objectifs généraux de la future ZAC, susmentionnés.

Deux réunions de concertation ont été menées : la première en février 2022 et la seconde en juillet 2022. Le bilan de la concertation préalable a été approuvé par le Conseil de la Métropole en octobre 2022.

L'étude d'impact, et toutes ses pièces, ont été mis à disposition du public du 1er avril au 1er mai 2024. Le bilan favorable a été tiré de cette consultation et approuvé lors du Conseil de Métropole du 10 octobre 2024, permettant lors du même Conseil la création de la ZAC des Lauves.

Considérant ce postulat, et par délibération du 30 juin 2025, le Conseil de la Métropole a décidé de confier la ZAC des Lauves à la SPLA Pays d'Aix Territoires, via une concession d'aménagement signée le 31 juillet 2025 et notifiée le 08 août 2025, pour une durée de 10 ans.



1

2. Note de conjoncture sur l'exercice écoulé

▪ Procédures - Aspects techniques :

Suite à la réunion de lancement d'octobre 2025, des démarches ont été entreprises auprès de la Régie des Eaux du Pays d'Aix (REPA). En effet, la capacité actuelle de la station d'épuration présente sur la Ville ne permet pas d'accepter le projet des Lauves. En ce sens, la REPA initie des études afin de définir les modalités de reconstruction d'une Station d'épuration. Il est ainsi nécessaire que ces deux projets se concrétisent conjointement

▪ Perspectives pour l'année 2026

Les perspectives pour l'année 2026 sont les suivantes :

- 1^{er} trimestre 2026
 - ☐ Lancer la consultation de la maîtrise d'œuvre des espaces publics ;
 - ☐ Lancer la consultation de la maîtrise d'œuvre de la passerelle ;
- 2^e trimestre 2026 :
 - ☐ Lancer la consultation pour la mise à jour de l'étude d'impact et la réalisation du dossier DUP ;
 - ☐ Etablir le schéma directeur de la ZAC ;
 - ☐ Poursuivre les études de la REPA pour la réalisation de la station d'épuration ;
- 2nd semestre 2026
 - ☐ Valider les études d'Avant-Projet des aménagements urbains, le DLE et le dossier DUP.

3. Bilan prévisionnel actualisé

3.1 DEPENSES

Le montant total des dépenses s'établit à **12.281.814 € HT**. Les dépenses sont précisées ci-après poste par poste.

Acquisitions foncières et frais liés

Les dépenses de foncier intégrées dans le bilan prévisionnel et représentant un montant total de 1.754.1480 € HT correspondent aux :

- Acquisitions foncières : 1.037.000 €
- Frais annexes liées au foncier (frais d'acte, taxes foncières et redevance archéologique) représentant 717.480 € soit environ 40 % du coût des acquisitions.

Travaux

Les dépenses de travaux intégrés dans le bilan prévisionnel et représentant un montant total de 6.050.000 € HT se décomposent de la façon suivante :

- Travaux VRD, espaces publics, espaces verts et rétention pluviale : 3.500.000 € HT
Ce montant est issu du dossier d'études préalables établi par un BET (SCE Aménagement & Environnement) et des estimations communiquées
- Aléas : 550.000 € HT
Ce montant représente 10 % du poste précédent.
- Travaux de la passerelle : 2.000.000 € HT
Ce montant est issu de l'étude de faisabilité réalisée par l'équipe BG Ingénierie et des estimations communiquées par les concessionnaires.

Honoraires

L'ensemble des honoraires prévus pour cette opération représente un montant total de 825.000 € HT répartis comme suit :

- Honoraires Maîtrise d'œuvre/bureau d'études techniques/architecte coordonnateur : 482.500 € HT.
Ce montant correspond aux missions d'études et de suivi des travaux par un paysagiste, un architecte coordonnateur, un BET et l'architecte. Une provision pour aléas d'honoraires est prévue en prévision d'incertitudes liées à l'opération.
- Honoraires techniques divers : 342.500 € HT
Ce montant correspond à l'ensemble des honoraires des prestataires habituels dans ce type d'opération tels que géomètre, géotechnicien, hydraulicien, coordonnateur SPS...et autres prestataires non identifiés à ce jour.

Honoraires

Les dépenses de participations aux équipements intégrés dans le bilan prévisionnel et représentant un montant total de 2.750.000 € HT se décomposent de la façon suivante :

- Participation à la réalisation d'une station d'épuration : 850.000 € HT.
Ce montant prévisionnel correspond à la participation de la ZAC à la création d'une nouvelle station d'épuration, et au raccordement de l'opération, sous la maîtrise d'ouvrage de la REPA
- Participation au terrassement PSIG et PSPG : 1 900 000 € HT
Ce montant prévisionnel correspond à la participation de la ZAC aux travaux de terrassement, sous maîtrise d'ouvrage Provence Métropole Logement, nécessaire à la réalisation des lots 1 et 2.

Frais divers

Ce poste, estimé à 100.000 € HT, regroupe l'ensemble des frais de reprographie, publicités, annonces légales, assurances et communication...).

Charges financières

Ce poste, dont le montant est estimé à 200.000 € HT, correspond aux intérêts sur emprunts.

Ces intérêts ont été calculés en fonction de l'échéancier prévisionnel joint en annexe sur la base des déficits de trésorerie cumulée prévisibles entre l'année 2030 et l'année 2033.

Rémunération

Le montant, soit 602.334 € HT, correspond à la rémunération du concessionnaire pour l'ensemble des missions permettant d'assurer les missions à effectuer sur toute la durée de la concession (passation de contrats divers, de pilotage des études, de suivi des travaux, de commercialisation foncière, etc....) Elle est répartie sur les dix années de l'opération permettant au concessionnaire d'assurer l'ensemble des missions ci-dessus.

3.2 RECETTES

Le montant total des recettes s'établit à **12.287.576 € HT**. Les recettes sont précisées ci-après poste par poste.

Cessions



Les recettes de cession de charges foncières sont estimées à 2.935.100 € HT.

Ce montant est calculé sur les bases suivantes :

- Une constructibilité globale de l'opération de l'ordre de 12 500 m² de surface de plancher, soit 140 logements (Logements des Casernes inclus)
- Des montants de charge foncière par type de produits suivant :
 - ☐ Logement collectif en accession : 410 € HT / m² SDP
 - ☐ Logement locatif intermédiaire : 350 € HT / m² SDP
 - ☐ Logement BRS : 260€ HT / m² SDP
 - ☐ Logement locatif social : 150 € HT / m² SDP
 - ☐ Terrain à bâtir : 350 € HT / m² de terrain

Pour mémoire, les lots 1 et 2 feront l'objet d'un apport en nature à l'opérateur immobilier en charge de la construction des casernes de gendarmeries.

Participation du concédant

Le montant de la participation d'équilibre du concédant, tel qu'il est inscrit dans la convention de concession d'aménagement est de 9.350.000 € HT. Elle est versée selon l'échéancier suivant :

- 2025 : 900.000 €
- 2026 : 970.000 €
- 2028 > 2034 : 935.000 €

Produits financiers

Les produits financiers constatés en 2025 sur la trésorerie positive de l'opération s'élèvent à + 2.476 € HT.

3.3 RESULTAT D'EXPLOITATION

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

Ligne	Intitulé	Bilan initial	Réalisé Total	2025 Année	2026 Année	2027 Année	2028 Année	2029 Année	2030 Année	2031 Année	2032 Année	2033 Année	2034 Année	2035 Année	Bilan Nouveau	Écart
	RESULTAT D'EXPLOITATION	3 286	842 243	842 243	723 817	687 317	-94 623	-2 040 033	-801 708	-951 948	262 092	586 092	792 517		5 762	2 476
	DEPENSES	12 281 814	60 233	60 233	246 183	247 683	1 789 623	2 975 033	2 110 333	2 641 873	1 046 533	1 021 833	142 483		12 281 814	
1	ETUDES															
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	1 754 480			84 000	84 000	485 790	84 000	84 000	932 690					1 754 480	
3	TRAVAUX	6 050 000					1 100 000	1 925 000	825 000	550 000	880 000	770 000			6 050 000	
4	HONORAIRES	825 000			90 900	92 400	132 550	44 750	130 050	87 400	44 750	130 050	72 150		825 000	
5	FRAIS DIVERS	100 000			11 050	11 050	11 050	11 050	11 050	11 550	11 550	11 550	10 100		100 000	
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	2 750 000						850 000	950 000	950 000					2 750 000	
7	CHARGES FINANCIERES	200 000							50 000	50 000	50 000	50 000			200 000	
8	REMUNERATIONS	602 334	60 233	60 233	60 233	60 233	60 233	60 233	60 233	60 233	60 233	60 233	60 233		602 334	
9	Reprise TVA															
	RECETTES	12 285 100	902 476	902 476	970 000	935 000	1 695 000	935 000	1 308 625	1 689 925	1 308 625	1 607 925	935 000		12 287 576	2 476
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	2 935 100					760 000		373 625	754 925	373 625	672 925			2 935 100	
2	PARTICIPATIONS	9 350 000	900 000	900 000	970 000	935 000	935 000	935 000	935 000	935 000	935 000	935 000	935 000		9 350 000	
3	SUBVENTIONS															
4	AUTRES PRODUITS															
5	PRODUITS FINANCIERS		2 476	2 476											2 476	2 476
6	REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS															
9	Reprise TVA															
	FINANCEMENT								2 000 000			-1 000 000	-1 000 000			
	AMORTISSEMENTS														2 000 000	2 000 000
1	EMPRUNTS (REMBOURSEMENT)											1 000 000	1 000 000		2 000 000	2 000 000
2	AVANCES (REMBOURSEMENT)															
3	TRESORERIE (SORTIES)															
	MOBILISATIONS								2 000 000						2 000 000	2 000 000
1	EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)								2 000 000						2 000 000	2 000 000
2	AVANCES (ENCAISSEMENTS)															
3	TRESORERIE (ENTREES)															
	TRESORERIE			842 243	1 566 060	2 253 376	2 158 753	118 719	1 317 011	365 063	627 154	213 246	5 762	5 762	5 762	

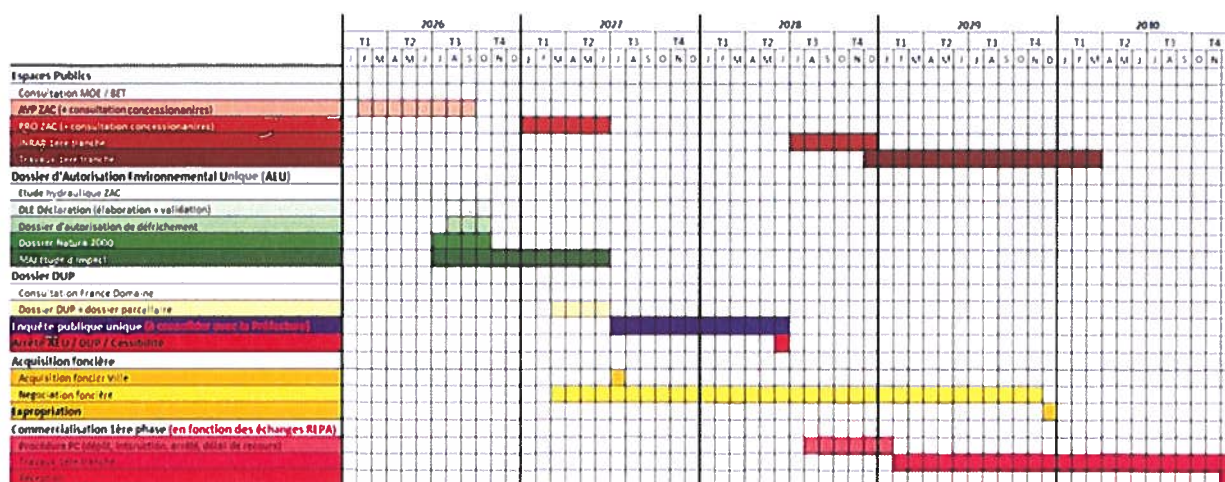
4 Plan de trésorerie

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 2.000.000 € en 2029 remboursé en 2034.

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



6 Démarche environnementale

La Métropole a décidé de s'engager dans une demande de labélisation Ecoquartier. La charte écoquartier a été signée en 2022

En 2026, la SPLA s'adjoindra les services d'un Assistant à Maître d'Ouvrage qui l'accompagnera dans l'élaboration du dossier de demande d'agrément et dans les différentes démarches de cette labélisation.

7 Cessions

En 2025, aucune cession n'a eu lieu, l'opération étant à son démarrage.

8. Subventions

En 2025, l'opération n'a fait l'objet d'aucune subvention.

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 2025.

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