

**COMPTES-RENDUS  
D'ACTIVITES CONCEDEES  
(CRAC)  
2018**

## SOMMAIRE

<b>COMMUNE D'ISTRES.....</b>	<b>3</b>
ZAC DU TUBE RETORTIER.....	4
ZAC DE TRIGANCE.....	15
ZAC DES COGNETS SUD .....	25
ZAC DES CRAUX .....	34
<b>COMMUNE DE FOS SUR MER.....</b>	<b>43</b>
SECTEUR DE LA MARRONEDE.....	44
<b>COMMUNE DE MIRAMAS .....</b>	<b>50</b>
ZAC DES MOLIERES .....	51
ZAC DU COURS DE LA ROUSSE.....	58
ZAC DE LA PERONNE .....	86
<b>COMMUNES DE MIRAMAS ET GRANS.....</b>	<b>101</b>
ZAC DE LA PLATE-FORME – CLESUD.....	102

# **COMMUNE D'ISTRES**

# ZAC DU TUBE RETORTIER

---

## COMPTE RENDU DES ACTIVITES CONCEDEES AU 31.12.2018

### I. RAPPEL DES DONNEES ADMINISTRATIVES

Le présent document est établi en application de l'article 15 de la convention publique d'aménagement signée le 19/07/2002 entre le SAN et l'épad Ouest Provence et notifiée le 26/07/2002.

- Le Dossier de Création a été approuvé en date du 04/03/74, par arrêté ministériel,
- Le dossier de Réalisation a été approuvé en date du 14/06/77 par arrêté préfectoral, modifié en avant-dernier lieu le 22/08/97.
- Par arrêté préfectoral en date du 24/12/01, l'arrêté de création a été modifié pour changer le mode de réalisation de la ZAC dont l'initiative a été transférée au Syndicat d'Agglomération Nouvelle du Nord-Ouest de l'Etang de Berre du fait de la suppression du périmètre d'Opération d'Intérêt National,
- Par délibération n°270/02 en date du 26/06/02, le SAN a décidé de confier la poursuite de la réalisation de la ZAC à l'Epac Ouest Provence dans le cadre d'une Convention Publique d'Aménagement, signée le 19/07/02, notifiée le 26/07/02,
- Le dossier de création modificatif de la ZAC a été approuvé par la délibération n°222/07 du Comité Syndical du SAN Ouest Provence en date du 11/05/2007,
- Le dossier de réalisation modificatif de la ZAC a été approuvé par délibération n° 159/08 du Comité Syndical du SAN Ouest Provence en date du 22/02/08,
- Approbation de l'avenant 1 à la Convention Publique d'Aménagement par délibération n°884/08 en date du 17/12/08, modifiant les conditions de rémunération de l'aménageur, afin d'intégrer un montant forfaitaire annuel,
- Approbation de l'avenant 2 à la Convention Publique d'Aménagement par délibération n°73/09 en date du 18/02/2009, ayant pour objet :
  - la modification du périmètre de la ZAC, afin de tenir compte de la procédure d'extension qui intègre les terrains appartenant à la société Transaction Roméro situé au niveau du Tubé Centre,
  - la prolongation d'une durée de 5 ans de la convention d'aménagement de la ZAC du Tubé. La convention a une durée de 15 ans à compter du 26/07/2002.
- Par délibération en date du 26/06/09, le SAN Ouest Provence a approuvé la révision simplifiée du POS d'Istres afin de modifier le périmètre de la ZAC et d'intégrer les dispositions d'urbanisme de la ZAC dans le POS de la Commune d'ISTRES (zone UE, secteur UEtub) :
  - La création d'un secteur UEtub reprenant les éléments du Plan d'Aménagement de Zone et du Règlement d'Aménagement de Zone,
  - le déclassement d'un Espace Boisé classé situé dans le périmètre de l'extension.
- Par délibération en date du 26/06/13, la ville d'ISTRES a approuvé la révision générale du POS d'ISTRES valant élaboration du PLU.
- Par délibération n°36/15 du 20 février 2015 du Conseil Municipal, la ville a approuvé la modification simplifiée n°1 du PLU.

- Par délibération n°877/15 du 15 juillet 2015 du Conseil Municipal, la ville a approuvé la mise à jour n°1 du PLU.
- Par délibération n°39/16 du 02/03/16 du Conseil Municipal, la ville a approuvé la modification n°1 du PLU.
- Par délibération n°189/16 du 16/06/16 du Conseil Municipal, la ville a approuvé la modification simplifiée n°2 du PLU.
- Par délibération n°1610/16 du 06/11/16 du Conseil Municipal, la ville a approuvé la mise à jour n°2 du PLU.
- Approbation de l'avenant 3 (n°17/0456) à la Convention Publique d'Aménagement par délibération n° URB 021-1958/17/BM du Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence en date du 18/05/2017 ayant pour objet la prolongation de 5 ans le délai d'exécution, afin de permettre le bon déroulement de la commercialisation des lots. La convention a une durée de 20 ans à compter du 26/07/2002.
- Approbation de l'avenant 4 (n°17/0739) à la Convention Publique d'Aménagement par délibération n° URB 024-2194/17/BM du Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence en date du 24/07/17 ayant pour objet l'augmentation du montant maximum d'emprunt autorisé à l'aménageur. Un nouvel avenant a été conclu fixant la limite d'encours global à 11 000 000 € pour les besoins de l'opération d'aménagement.
- Par arrêté n°05/18 du 15/10/2018, le Président du Conseil de Territoire Istres Ouest Provence a approuvé la mise à jour n°3 du PLU.

## II. COMPOSITION FONCIERE

Surface globale	Surface globale des équipements publics	Autres surfaces (réservation A56...)	Surface globale commercialisable
109,61 ha	11,11 ha	22,42 ha	76,08ha

### II.1 Secteur Nord de la ZAC

Au mois de septembre 2011 et après plus de 6 années ponctuées par des relances auprès des services de l'Etat, l'épad a pu concrétiser l'acquisition des emprises foncières (ex-Ministère de l'Equipement) bordant la future A56 au droit du Tubé nord, et d'une superficie totale de 3,97 hectares

Une emprise foncière d'une surface de 9ha50a00ca environ, appartenant à la famille Molenat (cf. plan secteur nord), fait toujours l'objet d'une exploitation agricole bien que située dans un secteur de la ZAC à vocation d'activités économiques (secteur UEtub du PLU).

L'acquisition de ce foncier par l'épad permettrait d'accroître significativement l'offre foncière à des fins d'implantations d'activités économiques pour répondre aux nombreuses demandes d'implantation.

Des négociations ont été entamées avec les propriétaires et des hypothèses de travail concernant le bilan sont en cours.

Par arrêté du maire n°1495/2017 en date du 03/10/2017, la commune a délégué son droit de préemption à l'épad pour l'acquisition partielle des lots 77 et 78 appartenant à la SCI VERO. L'acquisition par l'épad s'est réalisée en date du 16 février 2018 afin de rendre accessible les lots K1469 et K1470 jusqu'alors enclavés car situés le long de la route nationale sur une

ancienne emprise réservée DREAL. Cette dernière devra d'ailleurs être régularisée et donc supprimée afin de pouvoir envisager la commercialisation de ces lots. La surface qui a été rachetée par l'épad à la SCI VERO fait 2593 m<sup>2</sup> et a été acquise pour un montant de 181 510€.

Le lot 72A d'une superficie de 2588 m<sup>2</sup> a été vendu à la SCI SALVADAV le 19 juillet 2018 pour un montant de 194 100,00 €HT.

Enfin, la future autoroute et le futur Bus à Haut Niveau de Service auront certainement un impact sur le secteur de la ZAC du Tubé nord, et en particulier le lot 108. L'épad a lancé deux études niveau AVP de deux scénarios d'aménagements routiers afin de limiter au mieux l'impact sur le lot 108 et favoriser, par la même occasion, l'accessibilité et le développement des grands projets en cours sur le secteur.

## II. 2 Secteur Centre de la ZAC à vocation commerciale

L'épad a acquis, le 19/01/10 pour un montant de 1 086 128 €, 4,6ha à la société Transactions Romero et a signé la même année, une promesse de vente pour l'acquisition de l'ensemble des terrains restant, soit 6,2 hectares environ.

Cette promesse prévoyait une acquisition en 2 phases avec une validité jusqu'au 31 décembre 2012 sous condition suspensive, pour chacune de ces phases, l'achèvement du remblaiement du site de stockage de Classe III encore en exploitation à la date de signature de la promesse.

La première phase s'est conclue par un acte de vente pour une surface de 3ha74a32ca, le 8/09/11 pour un montant de 861 497,48 €, acte reçu par Maître Véronique PIOMBO.

Concernant la seconde phase, l'exploitant n'a pas pu achever le remblaiement dans les délais prévus, en raison d'une baisse des volumes de matériaux accueillis en décharge (conséquence de la crise économique). L'acte de vente concernant la deuxième tranche de foncier n'a, par conséquent, pas pu être signé dans le délai de validité de la promesse.

La fin d'exploitation du site est effective depuis février 2015. L'épad a acquis le 14 novembre 2016, une première partie d'une surface de 1ha71a23ca et pour un montant de 625 020 €HT. L'épad a prévu d'acheter le solde (74a89ca) des terrains « Transactions Romero ».

## II.3 Secteur Sud de la ZAC

Par délibération du conseil d'administration du 12/10/2017, l'épad a voté le principe de l'acquisition de l'ensemble des services techniques municipaux sis au Tubé Sud d'une surface de 2ha72a25ca. Cette acquisition a pour objet de reconvertir ce site en vue de proposer l'implantation d'activités artisanales ou industrielles.

Le montant de cette acquisition est de 1.003.602 €. L'acte définitif devait se signer au plus tard le 15/12/2018 avec possibilité de proroger ce délai de 6 mois par simple lettre de la collectivité. Ce montant correspond à un programme établi par la commune. Fin 2018, le programme a été redéfini. La valeur du terrain doit donc être réétudiée par les domaines.

### III. REALISATION DU PROGRAMME D'AMENAGEMENT

#### III.1 Equipements publics d'infrastructure relevant du PEP de la ZAC ou assignés à l'aménageur

##### *III.1.1 Secteur Nord de la ZAC :*

Les travaux de viabilité de la partie nord de la ZAC (2005 – 2006), le busage du canal du Boisgelin (2007) ont été réceptionnés et remis à la collectivité.

Certains de ces aménagements tels que les espaces verts, coffrets électriques et les avaloirs d'eaux pluviales ont fait l'objet d'une forte dégradation par les occupations répétées des « gens du voyage ».

Afin d'endiguer ces déprédations et d'empêcher les gens du voyage d'accéder aux parcelles constructibles, l'épad a, dans un premier temps, scarifié les abords des lots et installé des rochers sur l'ensemble des trottoirs, puis dans un second temps, recouvert ces enrochements d'un merlon de terre. Enfin, durant le printemps et l'été 2009, les rues George Férigoule et de Saqui de Sanne, jusque-là en impasse, ont été reliées afin d'ouvrir ces voies à la circulation ce qui a eu pour effet de mettre un terme aux stationnements de caravanes sur la chaussée.

Ces actions ont porté leurs fruits, puisque depuis l'année 2010, aucune implantation de gens du voyage n'a été constatée sur la partie nord de la ZAC et que les actes d'incivilité ont fortement diminué.

En 2018, il y a eu quelques travaux d'entretien et de nettoyage sur le secteur nord de la zone d'activité, pour un montant de 22 185,00 € HT. Des travaux vont d'ailleurs être envisagés pour requalifier l'ensemble des espaces publics sur le secteur nord qui avaient été fortement dégradés après leur livraison.

Des études en interne ont été engagées sur l'emprise des terrains Molenat afin d'envisager un programme d'aménagement sur une partie de ces parcelles en prenant en compte l'ensemble des contraintes liées à la BA125 et au passage du pipeline TRAPIL.

##### *III.1.2 Secteur Centre de la ZAC vocation artisanale :*

Les travaux d'aménagement de l'Avenue Clément ADER ont été finalisés en 2007. Cette même année, l'épad a réalisé, à fonds avancés sur le bilan financier de l'extension de la ZAC (480 K € HT), le giratoire sur le chemin des Bellons afin de tenir compte des contraintes de fonctionnement de la zone commerciale en projet.

Dans le cadre de la convention d'achèvement de l'OIN, le liquidateur de l'EPAREB devait prendre en charge la finition de la voirie située Traverse Galilée et desservant notamment la carrosserie TYMRKIEWICZ ou les archives du San Ouest Provence. Constatant que ces travaux n'étaient toujours pas accomplis 8 ans après la liquidation de l'éparéb, l'épad a fait réaliser ces travaux en avril 2009, pris en charge sur le bilan de la convention publique d'aménagement.

En 2018, il n'y a pas eu de travaux et d'études réalisés sur ce secteur et il n'est pas prévu dans les années futures d'y intervenir.

### *III.1.3 Secteur Centre de la ZAC à vocation commerciale :*

Au mois de juin 2009 le SAN Ouest Provence a approuvé la révision simplifiée du POS d'ISTRES afin d'agrandir la ZAC du Tubé et de permettre le développement de l'activité commerciale sur les terrains de l'ancienne carrière faisant l'objet actuellement d'un remblaiement dans le cadre de l'exploitation d'une décharge de Classe III (déchets inertes issus principalement de travaux de démolition ou de déconstruction). Cette extension a pour objectif d'accueillir de nouvelles implantations économiques à vocations commerciales, centrées sur l'équipement de la personne et de la maison, susceptibles de renforcer l'attractivité de la ville d'Istres et de limiter le phénomène d'évasion commerciale.

La viabilisation de ce secteur se déroule en cinq phases :

- La première s'est achevée au printemps 2011 et a eu pour objectif de créer le rond-point nord sur l'avenue Clément Ader et de viabiliser le lot qui accueille l'enseigne Décathlon (inauguré à l'automne 2011).
- La deuxième phase a débuté au mois de septembre 2011 et réceptionnée au mois d'avril 2012, a vu la réalisation du dernier rond-point sur l'avenue Clément Ader, de l'ensemble des réseaux des lots C, D, F et G.
- Une troisième phase finalisée avant l'été 2013 a eu pour objectif la création du bassin d'infiltration des eaux pluviales provenant des terrains rendus constructibles suite à l'extension de la ZAC.
- La quatrième phase consiste à finaliser la voie de desserte des lots C et F qui se raccordera à la cité de la Bayanne. Les études de cette phase ont débuté en 2015, mais ont été stoppées en début d'année 2016, suite au retard pris dans la commercialisation lié au recours sur les permis de construire. Les études devraient reprendre en 2019 pour un début de travaux en 2020.
- La cinquième phase d'aménagement concerne la création d'un parc urbain situé à l'ouest du secteur dans la continuité du bassin d'infiltration. La sélection d'un maître d'œuvre devrait se dérouler en 2019.

En 2016 a débuté une étude sur la gestion des pollutions sur les emprises situées sur le secteur centre à vocation commerciale, pour un montant de 53 k€ HT. Cette étude s'est finalisée au cours de l'année 2018. Elle a permis de mettre en évidence une stratégie de gestion des terres polluées la mieux adaptée aux contraintes du site et des futurs projets. Cette dernière a également été validée par l'ARS et un hydrogéologue agréé.

### *III.1.4 Secteur Sud de la ZAC :*

L'épad va requalifier les terrains des services techniques de la commune et proposer des terrains à vocation artisanale.

### III.2 Aménagements d'infrastructures nécessaires à la constitution des lots et îlots à commercialiser.

Sans objet

III.3 Equipements publics de superstructure relevant du PEP ou assignés à l'aménageur.  
Sans objet

III.4 Tableau de synthèse des dépenses générées en 2018

<b><u>Etudes</u></b>	
Etude d'optimisation terre polluées et déblais EODD	12 500 €HT
Avis hydrogéologue agréé Tubé centre sur étude gestion terres polluées	663,69 €HT
Intervention complémentaire EODD pour Hydrogéologue tubé centre terre polluée	900 €HT
Etude INGEROP APS entrée nord et impact sur lot108	24 975 €HT
<b><u>Travaux</u></b>	
Travaux tubé nord ralentisseurs	7 248,20 €HT
Travaux allée des Fustiers voirie Tubé sud	9 109.20 €HT
Tubé nord enrochements à déplacer	11 700 €HT
<b>TOTAL</b>	<b>67 096.09 €HT</b>

III.5 Etat récapitulatif des ouvrages réalisés et remis à l'autorité compétente

L'ensemble des ouvrages réalisés au paragraphe III.1 ont été réceptionnés et remis à la collectivité.

III.6 Rétrocession foncière

L'épad a rétrocédé à la Commune d'Istres, 5ha66a50ca, les 22 et 24/02/16 par acte authentique reçu par Maître Véronique PIOMBO, Notaire au sein de l'office notarial à Istres, moyennant un montant de 1 euro.

Cet acte concerne le transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements.

## IV. ETAT DE LA COMMERCIALISATION

### IV.1 Secteur Nord de la ZAC :

Au 31 décembre 2018, les lots sous promesse de vente étaient les suivants :

Néant.

Acte de vente signé en 2018 :

N°Lot	Surface (m <sup>2</sup> )	SDP (m <sup>2</sup> )	Vocation	Prix de vente
72A	2 588	1 294	artisanat	194 100,00 €

Il est à noter que la crise économique, débutée à la fin de l'année 2008, a eu pour effet dans un premier temps de voir la demande de report puis l'annulation de signature d'acte de vente (exemples lots 74-SCI ANJUMAR ; 79, 80, 81 et 83-Menuiseries VIAL ; 105- carrosserie AXIAL), et dans un second temps une tendance à la revente partielle (lots 67, 68, 69, 98) ou totale (lots 61, 69B, 72B, 73 (à 2 reprises), 75, 87) de terrains par les acquéreurs initiaux, en raison de l'impossibilité des propriétaires de finaliser leur construction ou d'exercer l'activité qu'ils projetaient.

Dans ce cadre, l'épad a racheté à la SCI S.E. MATTOUT, le lot 72A, la parcelle cadastrée section K n°1207 d'une superficie de 25a88ca, par un acte reçu le 16/09/15 par Maître Alain GIRAULT, Notaire au sein de l'office notarial à Salon-de-Provence, pour un montant de 158 788 €HT.

Le lot 101 a été vendu le 19/06/2017 et le lot 105 n'est plus sous promesse de vente.

Le foncier à vocation d'activité réellement disponible pour l'implantation de nouvelles entreprises représente, au 31/12/2018, une surface totale de 17 712 m<sup>2</sup> (lots 60, préemption et délaissé lots 77/78 (renommé lot 111) et le lot 105).

Les lots 102, 108, 109 et 110 sont réservés (sans promesse de vente signée) et représentent une surface totale de 26 056 m<sup>2</sup>.

Pour mémoire, les tarifs de commercialisation des terrains en vigueur au 31/12/2018 pour les terrains à vocation artisanale, industrielle ou commerciale sur le secteur Nord de la ZAC s'élèvent à :

- Pour les lots à vocation artisanale sans logement de fonction:
  - 75 € HT/m<sup>2</sup> de terrain, pour les lots dont la surface est inférieure à 10 000 m<sup>2</sup>
  - 72,75 €HT/m<sup>2</sup> de terrain, pour les lots dont la surface est comprise entre 10 000 et 15 000 m<sup>2</sup>
  - 70,50 €HT/m<sup>2</sup> de terrain, pour les lots dont la surface est supérieure à 15 000 m<sup>2</sup>.
- Pour les lots à vocation artisanale avec logement de fonction : 90 € HT/m<sup>2</sup> de terrain.

### IV.2 Secteur Centre de la ZAC à vocation commerciale :

Dans le cadre de l'extension de la ZAC du Tubé sur le secteur centre, à vocation commerciale (équipement de la personne et de la maison), l'épad a reçu en 2010 différents opérateurs et investisseurs qui avaient fait part de leur intérêt pour la zone, sur la base d'un plan de

découpage en 6 lots, d'une ventilation de la SHON prévisionnelle par lot, et d'une grille tarifaire (prix au m<sup>2</sup> de Surface de Plancher).

Suite à ces échanges, deux opérateurs avaient été retenus :

- « CFA Méditerranée », Promoteurs Immobiliers à Aix en Provence (Groupe Financière Duval), qui s'était porté acquéreur pour les lots A, D et G, et retenue finalement pour les lots D et A
- « Arizona Investissements », Promoteur Investisseur à Paris, qui s'était porté acquéreur pour la totalité des terrains, et retenu finalement sur les lots B et I

Les lots E et G étaient conservés par l'épad, dans la perspective d'une cession directe à des enseignes « phares » qui auraient pu exiger d'acquérir directement le foncier sans passer par un promoteur (ex : Décathlon).

Des conventions de partenariat ont donc été signées au printemps 2011 avec IMFINED (investisseur représenté par CFA Méditerranée) sur les lots D et A, et Arizona Investissements sur les lots I et B.

Une fois les grands principes d'aménagement arrêtés (octobre 2011) entre les parties, les deux opérateurs ont souligné à plusieurs reprises les difficultés rencontrées pour commercialiser leurs projets, compte tenu du manque de lisibilité à court terme sur les lots E et G.

Afin de clarifier la vocation de chaque terrain, le lot E a été attribué à CFA Méditerranée et le lot G à Arizona Investissements.

Après l'octroi des deux derniers terrains disponibles, l'épad a signé des promesses de vente en mars 2012 sur le lot D, avec CFA Méditerranée et sur les lots I et G avec Arizona Investissements. En septembre 2012, une promesse de vente, concernant le lot E, a été signée avec CFA Méditerranée.

Jusqu'à l'été 2012, la collaboration entre l'aménageur et les deux opérateurs s'est déroulée de manière tout à fait satisfaisante. A compter de cette date, il est apparu des points de blocage, ne permettant pas aux opérateurs de finaliser les actes de vente.

En début d'année 2014, l'épad s'est trouvé libéré des engagements qui le liaient avec ses cocontractants. Par conséquent il a été décidé de confier l'ensemble des terrains à un seul promoteur (Arizona Investissement) afin de favoriser la bonne mise en œuvre du secteur commercial de la ZAC du Tubé.

Le projet d'aménagement prévoyait initialement 3 lots (D, G et H) à l'est de l'Avenue Clément Ader et 4 lots (A, B, E et I) à l'ouest. Suite aux échanges avec le promoteur et afin d'optimiser le projet, il est apparu opportun de modifier le découpage des lots à l'ouest de l'avenue Clément Ader, en ne créant que 2 lots (C et F). Cette modification, ne change pas la surface de plancher du projet.

Par conséquent, les promesses de vente concernant les lots E et I, ont été annulées. Il est précisé que les lots A et B n'avaient pas fait l'objet d'une promesse de vente.

Au 31 décembre 2018, les lots sous promesse de vente étaient les suivants :

N°Lot	Surface (m <sup>2</sup> )	SDP (m <sup>2</sup> )	Vocation	Prix de vente	Promesse de vente	Remarques
G	14 080	4800	commerciale	1 680 000 €	30/09/2014	Recours sur la CDAC
F	26 565	9200	commerciale	2 122 000 €	21/03/2017	Recours sur la CDAC
C	36 761	10000	commerciale	2 550 000 €	21/03/2017	Recours sur la CDAC
D	19 915	6483	commerciale	2 275 000 €	01/07/2014	Recours sur la CDAC

En février 2018, une décision a été actée par la cours administrative d'appel de Marseille qui a annulé les refus des permis de construire du projet Istropolis et Arizona. Une nouvelle instruction en CNAC a été réalisée en avril 2018. En juillet 2018, un nouvel avis défavorable et un refus des permis de construire ont été actés par la CNAC.

Acte de vente signé en 2018 :

Néant.

#### IV.3 Secteur Centre de la ZAC à vocation artisanale et industrielle :

Acte de vente signé en 2018 :

Néant.

## **V. ELEMENTS FINANCIERS**

Le bilan prévisionnel recalé à fin 2018 s'équilibre à 29 127 K€ HT. Son évolution est liée à l'intégration dans le bilan des hypothèses d'acquisition des terrains Molenat, de leur aménagement et de la vente de nouvelles parcelles. Ces possibilités d'acquisition et de constructibilité ont pu être envisagées suite à l'analyse de l'enquête publique qui a été publiée sur les stockages de carburant (MRTT) de la BA125, et à la prise en compte des contraintes générées par le passage du pipeline TRAPIL.

#### **Calcul des participations des constructeurs privés au coût des équipements publics :**

Le calcul du montant de la participation financière des constructeurs aux coûts d'aménagement de la zone, est à prendre en compte dans les conventions de participation financière signées par le Conseil de Territoire de la Métropole Aix-Marseille Provence et les constructeurs et/ou les propriétaires de terrains non maîtrisés par l'aménageur (en application

de l'article L.311-4 du Code de l'Urbanisme), est établi en rapportant le montant global des dépenses d'aménagement inscrites au bilan de la concession d'aménagement (qui correspondent aux équipements mentionnés à l'article R.331-6 du code de l'urbanisme) à la surface constructible globale non encore attribuée à la date d'entrée en vigueur de la concession d'aménagement.

Dans le cas de la ZAC du Tubé, le montant global des dépenses d'équipements publics à prendre en charge par l'épad (réalisées et prévisionnelles) s'élève à 17 366 840 € HT.

Le montant des dépenses liées aux acquisitions des emprises des voies et autres équipements publics, correspond à 1 801 152 € HT.

La surface de plancher (SDP) constructible globale à attribuer depuis la date d'entrée en vigueur de la concession d'aménagement représente 223 000 m<sup>2</sup>. Par conséquent, le montant de la participation des constructeurs privés au coût des équipements publics s'élève à 85,96 € HT/m<sup>2</sup> SDP.

**La rémunération de l'aménageur se décompose comme suit :**

- Honoraire sur recette : 6%
- Honoraire sur dépense : 6%
- Honoraire forfaitaire 2018 : 40 000€ HT

Pièces jointes :

- Bilan prévisionnel recalé au 31/12/2018
- Plan de situation de la ZAC du Tubé
- Plan secteur Nord
- Plan secteur Centre
- Plan secteur Sud (Centre Technique Municipal)

## Bilan prévisionnel

2047002 - ZAC du Tubé - Istres		Réalisé	Réalisé	Prévisions
Article	Bilan	cumulé au 31/12/2018	2018	Reste à faire
<b>- Section : Fonctionnement</b>				
<b>- Sens : Dépense</b>				
60111 - Coût d'achat Réserves foncières	-8 630 111,91 €	-5 815 928,48 €	-181 510,00 €	-2 814 183,43 €
60112 - Frais d'acquisition Réserves foncières	-172 523,19 €	-73 523,19 €	-3 159,33 €	-99 000,00 €
6041 - Etudes	-217 275,69 €	-148 625,69 €	-39 038,69 €	-68 650,00 €
6042 - Frais de géomètre	-132 958,42 €	-93 545,96 €	-2 957,00 €	-39 412,46 €
6044 - Frais divers	-169 521,65 €	-139 521,65 €		-30 000,00 €
6045 - entretien	-333 261,77 €	-53 261,77 €	-22 185,00 €	-280 000,00 €
6046 - rémunération épap / conventions CPA	-919 800,00 €	-639 800,00 €	-40 000,00 €	-280 000,00 €
60531 - travaux secondaires	-11 517 769,91 €	-6 418 098,91 €	-28 057,40 €	-5 099 671,00 €
60534 - honoraires sur travaux secondaires	-613 823,04 €	-242 746,04 €		-371 077,00 €
60581 - autres travaux	-712 001,80 €	-2 001,80 €		-710 000,00 €
6061 - Fourn non stockables (eau énergie ...)	-8,80 €	-8,80 €		0,00 €
6171 - honoraires sur dépenses	-1 548 505,41 €	-935 099,89 €	-28 597,00 €	-613 405,52 €
6172 - Honoraires sur recettes	-1 878 715,42 €	-859 012,98 €	-13 975,20 €	-1 019 702,44 €
6226 - Honoraires	-85 120,00 €	-34 170,00 €	-6 650,00 €	-50 950,00 €
6227 - Frais d'actes et de contentieux	-38 392,69 €	-20 392,69 €	-746,30 €	-18 000,00 €
6231 - Annonces et insertions	-43 501,00 €	-35 501,00 €		-8 000,00 €
627 - Services bancaires et assimilés	-36 628,00 €	-36 628,00 €	-6 000,00 €	0,00 €
63512 - Taxes foncières	-475 234,27 €	-377 234,27 €	-7 824,27 €	-98 000,00 €
6611 - Intérêts des emprunts et dettes	-443 259,12 €	-182 770,10 €		-260 489,02 €
66111 - Intérêts réglés à l'échéance	-927 819,70 €	-627 982,54 €	-116 250,43 €	-299 837,16 €
6615 - Intérêts comptes courants et de dépôts	-57 528,54 €	-57 528,54 €	-6 515,00 €	0,00 €
668 - Autres charges financières	-4,52 €	-4,52 €		0,00 €
6718 - Autr ch. exceptionn sur opérat° de gest°	-173 142,00 €	-173 142,00 €		0,00 €
	<b>-29126906.85</b>	<b>-16966528.82</b>	<b>-503465.62</b>	<b>-12160378.03</b>
<b>- Sens : Recette</b>				
6094 - RRR obtenus sur études et prestat°	0,84 €	0,84 €		0,00 €
6095 - RRR obtenus sur matériel, équipement	189,27 €	189,27 €		0,00 €
6096 - d'approvisionnements non stockés	8,80 €	8,80 €		0,00 €
7012 - Vente de terrain - Commerce	1 977 461,00 €	1 977 461,00 €		0,00 €
7018 - Ventes de terrain - Autres	26 120 463,95 €	9 587 658,35 €	194 100,00 €	16 532 805,60 €
704 - Travaux	824 755,44 €	362 520,44 €		462 235,00 €
7083 - Locations diverses	1 860,00 €	1 860,00 €		0,00 €
758 - Produits divers de gestion courante	124 108,28 €	124 108,28 €		0,00 €
773 - Mandats annulés (exercices antérieurs)	40 000,00 €	40 000,00 €		0,00 €
778 - Autres produits exceptionnels	270 926,94 €	270 926,94 €		0,00 €
	<b>29359774.52</b>	<b>12364733.92</b>	<b>194100</b>	<b>16995040.6</b>
	<b>232867.67</b>	<b>-4601794.9</b>	<b>-309365.62</b>	<b>4834662.57</b>
<b>- Section : Investissement</b>				
<b>- Sens : Dépense</b>				
1641 - Emprunts en euros	-13 380 743,94 €	-6 264 514,93 €	-876 782,24 €	-7 116 229,01 €
16441 - rembt capital sur tirage	-4 206 673,94 €	-2 943 896,26 €	-562 121,02 €	-1 262 777,68 €
	<b>-17587417.88</b>	<b>-9208411.19</b>	<b>-1438903.26</b>	<b>-8379006.69</b>
<b>- Sens : Recette</b>				
1641 - Emprunts en euros	13 160 167,00 €	13 160 167,00 €		0,00 €
16441 - rembt capital sur tirage	4 206 673,95 €	4 206 673,95 €		0,00 €
	<b>17366840.95</b>	<b>17366840.95</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>-220576.93</b>	<b>8158429.76</b>	<b>-1438903.26</b>	<b>-8379006.69</b>
	<b>12290.74</b>	<b>3556634.86</b>	<b>-1748268.88</b>	<b>-3544344.12</b>

# ZAC DE TRIGANCE

---

## COMPTE RENDU DES ACTIVITES CONCEDEES AU 31.12.2018

Le présent document est établi en application de l'article 15 de la convention publique d'aménagement signée le 19 juillet 2002 et modifiée le 26 juillet 2002 entre le SAN Ouest Provence et l'épad ouest provence.

### I. RAPPEL DES DONNEES ADMINISTRATIVES

- Approbation du Dossier de Création en date du 01/06/89, par arrêté préfectoral,
- Approbation du Dossier de Réalisation en date du 28/08/91 par arrêté préfectoral,
- Approbation de la modification n°1 de la ZAC du 18/10/94 par arrêté préfectoral,
- Approbation de la modification n°2 de la ZAC du 22/08/97 par arrêté préfectoral,
- Approbation de la modification n°3 de la ZAC du 20/09/00 par arrêté préfectoral,
- Par arrêté préfectoral en date du 24/12/01, modification du dossier de création pour indiquer son aménagement sera confié à une SEM ou à un établissement public par une convention publique d'aménagement.
- Par délibération n°271/02 en date du 26/06/02, le SAN a décidé de confier la poursuite de la réalisation de la ZAC à l'épad Ouest Provence dans le cadre d'une Convention Publique d'Aménagement, signée le 19/07/02, notifiée le 26/07/02,
- Approbation de la modification n°4 de la ZAC par délibération du 27/05/05 du Comité Syndical,
- Par délibération n°884/08 du 17/12/08 du Comité Syndical, approbation de l'avenant n°1 à la CPA, signé le 23/12/08 ayant pour objet la mise en cohérence des dispositions contractuelles avec les conditions réelles des missions de l'aménageur par :
  - Modification des conditions de rémunération de l'aménageur afin d'intégrer un montant forfaitaire annuel de 80.000 euros HT, permettant de couvrir l'ensemble des charges de l'aménageur dédié à la couverture des actions récurrentes qui ne font pas l'objet de rémunération au prorata de l'avancement des différents éléments de mission,
  - Définition des conditions de prise en charge, sur le compte conventionnel, du coût de certaines prestations qui, bien que dissociables du cœur de la mission de l'aménageur et susceptibles d'être confiées à des intervenants externes, ont pu ou pourront être réalisées par l'aménageur au moyen de ses propres ressources et compétences, pour des raisons de réactivité, de souplesse d'exécution, ou pour tout autre motif visant à préserver au maximum les intérêts de la Métropole.
- Approbation de la modification n°5 du dossier de réalisation par délibération n°882/08 du 17/12/08 du Comité Syndical du SAN :
  - Augmentation de la SHON constructible globale affectée à la zone UD,
  - Réduction dans le secteur UE de la contrainte urbanistique en matière de recul des constructions par rapport à l'emprise de la RN 1569

- Complément du programme des équipements publics de superstructure de la ZAC
  - Complément du PAZ en intégrant : un emplacement destiné à un collecteur pluvial Est-Ouest, élargissement de 12 à 16 mètres de l'emprise du chemin de Capeau.
- Par décision n°381/12 en date du 21/05/12, approbation de l'avenant n°2 dont l'objet est de prolonger de 7 ans la durée de la convention publique d'aménagement de la ZAC. La convention a une durée de 17 ans à compter de la notification en date du 26 juillet 2002, soit jusqu'au 26 juillet 2019.
  - Par délibération en date du 26/06/13, la ville d'ISTRES a approuvé la révision générale du POS d'ISTRES valant élaboration du PLU.
  - Par délibération n°36/15 du 20 février 2015 du Conseil Municipal, la ville a approuvé la modification simplifiée n°1 du PLU.
  - Par délibération n°877/15 du 15 juillet 2015 du Conseil Municipal, la ville a la mise à jour n°1 du PLU.
  - Par délibération n°39/16 du 02/03/16 du Conseil Municipal, la ville a approuvé la modification n°1 du PLU.
  - Par délibération n°189/16 du 16/06/16 du Conseil Municipal, la ville a approuvé la modification simplifiée n°2 du PLU.
  - Par délibération n°1610/16 du 06/11/16 du Conseil Municipal, la ville a approuvé la mise à jour n°2 du PLU
  - Par délibération n°5/18 du 15/10/18, le Président du Conseil de Territoire Istres Ouest Provence a approuvé la mise à jour n°3 du PLU

## II. COMPOSITIONS FONCIERES

La ZAC de Trigance représente une surface de 80 ha environ.

L'essentiel des acquisitions foncières avait été concrétisé pour un montant global de 2.244.000 € auprès de l'épareb et de l'Etat en 2004.

L'épad n'a pas effectué d'acquisition foncière en 2018. L'aménagement de l'arrêt de bus ne nécessitera pas d'acquisition. A ce jour, le total du foncier acquis représente une surface de 30 ha et un montant de 5 853 326 €.

## III. REALISATION DU PROGRAMME D'AMENAGEMENT

### III-1 Equipements publics d'infrastructure relevant du PEP :

Parmi les équipements indiqués au PEP et inscrits dans le dossier de modification N°5 de la ZAC approuvé en date du 17 décembre 2008, seul l'aménagement du chemin de bord de voie ferrée ouest, qui figure au programme des équipements publics de la ZAC et dont le financement est à la charge de la commune, n'a pas été intégralement réalisé à ce jour.

Suite à l'acquisition des terrains Trouillard par l'épad en 2010, un ensemble d'aménagements a été rendu nécessaire afin de permettre l'accompagnement de la commercialisation des ilots

A et B (parc de protection acoustique, franchissements du canal de Martigues, voiries de desserte de l'ilot B, nouveaux branchements en réseaux et réorganisation des accès des lots issus des nouveaux découpages fonciers).

#### Foncier OUEST Trigance : ILOTS A et B

En 2017, l'épad a réalisé le parc de protection acoustique de la partie Ouest de la ZAC.

Cet ouvrage a été réceptionné par la Commune.

En 2018, cet ouvrage a été équipé d'un système d'arrosage automatique par goutte à goutte et asperseur afin de pérenniser les plantations et garantir leur bon développement. Les plantations font l'objet d'un contrat d'entretien de deux ans à compter de l'été 2017.

#### Accès des lots A1 et A2 :

En 2018, l'épad a réaménagé les entrées de ces deux lots depuis le Chemin de Capeau. Seul l'accès au parking privé au nord du lot A2 restera à aménager début 2019.

#### Groupe scolaire et équipement public de proximité:

La Ville a recherché, dès 2014, un foncier disponible d'environ 10.000 m<sup>2</sup> pour accueillir un groupe scolaire à l'ouest de la commune. Deux sites étaient disponibles (ZAC des Craux et ZAC de Trigance). Durant l'année 2015, il a été validé le principe d'implantation d'un groupe scolaire dans la ZAC de Trigance, sur la frange ouest de la ZAC. L'épad a étudié la faisabilité technique et l'opportunité d'implantation de ce groupe scolaire entre les macrolots A et B en lieu et place d'une partie du parc paysager.

Par ailleurs, lors de la modification n°5 du PEP, il avait été décidé de compléter les programmes des équipements de publics de superstructure de la ZAC afin d'intégrer l'équipement de proximité au Nord du chemin de Capeau.

Dans une logique de mutualisation et de regroupement des services publics, liés à l'enfance, la commune a souhaité remplacer cet équipement public de proximité par un Multi Accueil Collectif (MAC), qui sera implanté près du groupe scolaire, sur le lot A3.

Une modification du PEP devrait aboutir en 2019 et permettre la réalisation de l'équipement et le transfert du foncier à la commune.

#### Parc de protection acoustique et espaces publics du lot B

Les aménagements de desserte du macrolot B ont été réalisés pour partie en 2016 et finalisés en 2018, afin de permettre la réalisation des programmes immobiliers des lots B1, à B4 : revêtement définitif, pose des candélabres, plantations des arbres. Le retard pris par OPH dans le lancement de leurs travaux de construction a induit une gestion d'interface et des adaptations coûteuses pour l'épad.

La mise en œuvre de deux franchissements piétons du canal de Martigues au droit de l'opération immobilière de Ouest Provence Habitat et vers le futur groupe scolaire, ainsi que la voie piétonne d'accès principal au parc paysager, restent à réaliser.

L'accès principal au parc, situé entre les lots A1 et A2, était sous AOT avec Pitch Promotion jusqu'en octobre 2018. Les emprises libérées, l'accès au parc pourra être aménagé sous sa forme définitive (cheminement en stabilisé, plantations, mobilier) au printemps 2019.

### III.2 Tableau de synthèse des dépenses générées en 2018

1.	<u>Frais de géomètre</u>	<u>2 810 €HT</u>
2.	<u>MOE aménagement Parc de Protection Acoustique, Contrôleur Technique, Coordinateur Sécurité et Protection de la Santé</u>	<u>19 221 €HT</u>
3.	<u>Travaux</u>	<u>420 886 €HT</u>

Bornage du lot 8.6 et détection de la HTA sous le Chemin de Capeau.

Poursuite et fin de la mission de maîtrise d'œuvre avec les phases suivi de chantier et réception pour les travaux de la voirie et des espaces publics du lot B.

Les travaux réalisés en 2018 :

- Dévoiement de la HTA au droit du lot A1
- Aménagements de surface définitifs et plantations sur la voirie de desserte du macrolot B
- Pose d'un réseau d'arrosage automatique par aspersion et goutte à goutte sur le parc de protection acoustique
- Aménagement d'un tronçon de la noue du lot B3
- Création d'un branchement pour l'arrosage du parc
- Réaménagement des entrées des lots A1 et A2 pour mise en compatibilité avec les accès aux lots
- Raccordement réseaux de particuliers au titre de l'équipement en ZAC
- Remise en état et rétablissement de piste cyclable au droit du lot B3

### III.3 Etat récapitulatif des ouvrages réalisés et remis à l'autorité compétente en 2018

Les aménagements définitifs de la voirie du lot B, ainsi que le réseau d'arrosage du parc ont été remis à la Ville.

### III.4 Rétrocessions foncières :

Aucune rétrocession pour l'année 2018

#### IV. ETAT DE LA COMMERCIALISATION

Au 31 décembre 2018, il n'y a pas de lot sous promesse de vente.

Actes de vente signés en 2018 : aucun acte de vente n'a été signé en 2018

##### Vocation activités

Synthèse :

L'ensemble des lots cessibles de la ZAC est vendu, exception faite du foncier du lot A3 réservé à la Ville pour la réalisation du groupe scolaire et du multi-accueil collectif.

La ZAC pourra être clôturée lorsque l'ensemble des travaux aura été achevé, et la cession du lot A3 réalisée.

#### V. ELEMENTS FINANCIERS

Les principales évolutions par rapport à la situation à fin 2017, et leurs conséquences sur les différents postes de dépenses et recettes, sont les suivantes :

##### **Dépenses :**

*Evolution des dépenses en travaux sur l'exercice 2018 :*

La mise en œuvre d'un réseau d'arrosage automatique sur le parc de protection acoustique n'était pas prévue initialement. Son coût a représenté pour le bilan de ZAC une dépense de 113 873,68 € HT.

Ces travaux, cumulés à ceux listés à l'article III.2, ont représenté un total de dépenses de travaux sur 2018 d'un montant de 420 886 euros HT.

##### **Travaux restant à engager à partir de 2019 :**

Un certain nombre de travaux déjà prévus sur les exercices précédents restent à réaliser sur 2019/2020 :

- L'aménagement des deux passerelles piétonnes de franchissement du canal de Martigues, au droit des lots A3/macrolot B, et B1/parc.
- Réaménagement de l'accès parking du lot A2
- Aménagement de l'accès principal du parc depuis Capeau
- L'aménagement de l'accès secondaire au nord du parc, au droit du Boucasson

Au-delà de ces travaux, l'adaptation du trottoir au droit de l'opération Trigancia pour le repositionnement d'un arrêt de bus (mutualisation des arrêts Tante Marie et Cades qui est supprimé au droit du futur groupe scolaire), et la dernière année de l'entretien du parc de protection acoustique resteront à réaliser :

Au total, ces dépenses partiellement engagées représentent un montant total de 235 000 euros HT.

**L'ensemble des dépenses en travaux engagés ou restant à engager représente un volume de 100 006 euros HT.**

**Recettes :**

- La participation liée à l'opération du Clos des Coccinelles, est inscrite en recette engagée, avec un projet dédensifié par rapport au projet initial de 2015. La SDP prévue dans les nouvelles conventions est de 560 m<sup>2</sup>, pour une recette de 76 770, 40 € HT. L'opération devrait démarrer en 2019.
- Une autre participation d'un montant de 12 612,28 € HT, est inscrite en recette engagée pour 2019 pour le projet de construction d'une habitation accordé à Madame Nadine NASTRO d'une surface de 92 m<sup>2</sup>.

La clôture de la convention de mandat entre le SAN et l'épad, approuvée par délibération N° 100/06 du 24.04.2006, qui prévoyait la réalisation par l'Epad d'un équipement public de proximité pour le compte du SAN, induit le versement du solde de l'opération au bilan de la ZAC de Trigance. Ce solde, dont le montant exact reste à déterminer, serait la résultante entre les sommes perçues au titre des participations à l'équipement public de proximité, soit 326 610 €, auxquelles seraient déduites la rémunération forfaitaire de l'épad (18 490 €), et les dépenses engagées au titre des frais d'études (29 056 €).

Ainsi, la somme qui pourrait être affectée en recettes sur l'exercice 2019 serait de 279 064 €. Le solde de l'opération ne tient pas compte de cette recette pour le moment.

**Ces évolutions cumulées induisent au final un solde de l'opération, aux alentours de 86 K€**

**Montant de la participation aux équipements publics de la ZAC :**

Le montant de la participation au coût des équipements de la ZAC rapporté au m<sup>2</sup> de surface de plancher à attribuer n'évolue pas par rapport au CRAC 2017, et s'élève donc à **137,09 euros HT**.

**Participations aux équipements généraux de la ZAC :**

Les hypothèses de recettes sur l'exercice 2019 sont basées sur 560 m<sup>2</sup> de SDP correspondant à la perception de la participation du projet « le Clos des Coccinelles ».

Une convention de participation a été signée le 27/08/2018 avec Madame Nadine NASTRO pour un montant à percevoir en 2019 de 12 168,28 € HT pour 92 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les contacts engagés fin 2017 avec le promoteur GOTHAM sur la parcelle AX079, n'ont pas aboutis. Une recette potentielle est cependant inscrite en 2020 pour 54 k€ correspondant à 400 m<sup>2</sup> de SDP attribuée.

Pour l'exercice 2020, une réserve de 900 m<sup>2</sup> de SDP est provisionnée en recettes.

**Récapitulatif des conventions de participations perçues en 2018 :**

<b><u>N° de parcelle</u></b>	<b><u>Pétitionnaire</u></b>	<b><u>SDP (m<sup>2</sup>)</u></b>	<b><u>Vocation</u></b>	<b><u>Participation HT</u></b>	<b><u>Date de Versement</u></b>
<b>Ah 345P LOT b</b>	<b>Thomas MOUCADEL</b>	<b>96</b>	<b>Logement</b>	<b>12576,09</b>	<b>14/02/2018</b>
<b>AH 348</b>	<b>Virginie ALLAMELLE</b>	<b>26</b>	<b>logement</b>	<b>3 404,96</b>	<b>08/10/2018</b>

**Rémunération du concessionnaire :**

Les honoraires de l'épad sont les suivants :

- 6 % des dépenses
- 6 % des recettes
- Honoraires forfaitaires de gestion : 80 K€/an

Pièces jointes :

- Bilan d'opération (actualisé)
- Plan de situation de la ZAC
- Etat de la commercialisation

Prévisionnel d'opération au 31.12.2018

2047001 - ZAC de Trigrance - Istres		Réalisé	Prévisions	Détail prévision		
Article	Bilan	cumulé au 31/12/2018	Reste à faire	2018	2019	2020
- Section : Fonctionnement						
- Sens : Dépense						
60111 - Coût d'achat Réserves foncières	-5 853 328,93 €	-5 853 328,93 €	0,00 €		0,00 €	0,00 €
60112 - Frais d'acquisition Réserves foncières	-38 406 €	-38 406 €	-2 000 €		-2 000 €	0 €
6041 - Etudes	-81 043 €	-71 043 €	-10 000 €		-10 000 €	0 €
6042 - Frais de géomètre	-58 273 €	-53 273 €	-5 000 €	-2 810 €	-5 000 €	0 €
6044 - Frais divers	-73 352 €	-69 352 €	-4 000 €		-4 000 €	0 €
6045 - entretien	-18 880 €	-18 880 €	0 €		0 €	0 €
6046 - rémunération épap / conventions CPA	-1 288 450 €	-1 128 450 €	-160 000 €	-80 000 €	-80 000 €	-80 000 €
60631 - travaux secondaires	-8 503 583 €	-8 237 069 €	-266 494 €	-420 887 €	-226 494 €	-40 000 €
60634 - honoraires de maîtrise d'oeuvre, CT, CSPPS, ..	-332 007 €	-329 007 €	-3 000 €	-19 222 €	-3 000 €	0 €
60644 - honoraires sur travaux tertiaires	-3 523 €	-3 523 €	0 €		0 €	
6061 - Fourm non stockables (eau énergie ...)	-83 €		-83 €		-83 €	0 €
6162 - Ass obligatoire dommage construction	-3 319 €	-3 319 €	0 €		0 €	
6171 - honoraires épap sur dépenses - 6 %	-919 280 €	-900 878 €	-18 402 €	-33 927 €	-15 942 €	-2 480 €
6172 - Honoraires épap sur recettes- 6 %	-1 203 703 €	-1 185 488 €	-18 217 €	-2 084 €	-7 527 €	-10 890 €
6221 - Commissions et courtages sur achats	-193 €	-193 €	0 €		0 €	
6226 - Honoraires	-1 900 €	-1 900 €	0 €		0 €	
6227 - Frais d'actes et de contentieux	-7 671 €	-7 671 €	0 €	-1 523 €	0 €	0 €
6231 - Annonces et insertions	-29 002 €	-27 002 €	-2 000 €		-1 000 €	-1 000 €
627 - Services bancaires et assimilés	-7 142 €	-7 142 €	0 €		0 €	
63512 - Taxes foncières	-83 013 €	-78 013 €	-5 000 €	-2 310 €	-5 000 €	0 €
6611 - Intérêts des emprunts et dettes	-227 379 €	-227 379 €	0 €		0 €	0 €
66111 - Intérêts réglés à l'échéance	-523 258 €	-514 152 €	-9 106 €	-29 924 €	-9 106 €	0 €
6615 - Intérêts comptes courants et de dépôts	-44 252 €	-44 252 €	0 €		0 €	0 €
6718 - Autrch. exceptionnel opérat° de gest°	-196 856 €	-196 856 €	0 €		0 €	
673 - Titres annulés (sur exc antérieurs)	-229 980 €	-229 980 €	0 €		0 €	
	<b>-17 727 842 €</b>	<b>-17 224 531 €</b>	<b>-503 311 €</b>	<b>-592 687 €</b>	<b>-369 161 €</b>	<b>-134 150 €</b>
- Sens : Recette						
70113 - Vente de terrain - lots libres	597 240 €	597 240 €	0 €		0 €	0 €
7013 - Vente de terrain - Bureaux	220 722 €	220 722 €	0 €		0 €	0 €
7014 - Vente de terrain - Activités	35 025 €	0 €	35 025 €		35 025 €	0 €
7018 - Ventes de terrain - Autres	13 139 985 €	13 139 985 €	0 €		0 €	0 €
704 - Participation aux équipements publics	3 784 218 €	3 516 643 €	267 575 €	35 101 €	105 672 €	161 903 €
773 - Mandats annulés (exercices antérieurs)	80 000 €	80 000 €	0 €		0 €	
778 - Autres produits exceptionnels	62 738 €	62 738 €	0 €		0 €	
	<b>17 919 927 €</b>	<b>17 617 327 €</b>	<b>302 600 €</b>	<b>35 101 €</b>	<b>140 692 €</b>	<b>161 903 €</b>
- Section : Investissement						
- Sens : Dépense						
1641 - Emprunts en euros	-2 734 000 €	-2 696 500 €	-37 500 €	-150 000 €	-37 500 €	0 €
16441 - remb capital sur tirage	-7 136 229 €	-5 726 776 €	-1 409 452 €	-883 788 €	-884 553 €	-524 899 €
2764 - Créances sur des particuliers	-276 435 €	-276 435 €	0 €		0 €	0 €
	<b>-10 146 664 €</b>	<b>-8 699 712 €</b>	<b>-1 446 952 €</b>	<b>-1 013 788 €</b>	<b>-922 053 €</b>	<b>-524 899 €</b>
- Sens : Recette						
1641 - Emprunts en euros	2 696 500 €	2 696 500 €	0 €	-1 087 500 €	0 €	0 €
16441 - remb capital sur tirage	7 088 197 €	7 088 197 €	0 €		0 €	
2764 - Créances sur des particuliers	276 435 €	276 435 €	0 €		0 €	0 €
	<b>10 041 132 €</b>	<b>10 041 132 €</b>	<b>0 €</b>	<b>-1 087 500 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>solde</b>	<b>86 553 €</b>	<b>1 734 217 €</b>	<b>-1 647 664 €</b>	<b>-2 658 873 €</b>	<b>-1 150 518 €</b>	<b>-497 146 €</b>

# ZAC DE TRIGANCE

Commune d'Istres





Commune d'Istres

ZAC de Trigance

- Périmètre
- A rétrocéder
- Réserve



## ZAC DES COGNETS SUD

---

### COMPTE RENDU DES ACTIVITES CONCEDES AU 31.12.2018

Le présent document est établi en application de l'article 15 de la convention publique d'aménagement signée les 23/10/2002 et notifiée le 04/11/2002 entre le SAN et l'épad Ouest Provence.

#### I. RAPPEL DES DONNEES ADMINISTRATIVES

- Approbation du Dossier de Création en date du 08/10/86, par arrêté préfectoral,
- Approbation du Dossier de Réalisation en date du 01/07/87 par arrêté préfectoral, modifié le 10/02/97 et le 19/12/03.
- Modification N°1 approuvé par arrêté préfectoral en date du 29 janvier 1991.
- Modification N°2 approuvé par arrêté préfectoral en date du 10 février 1997.
- Modification N°3 (modification n°11 du PLU de la commune d'Istres) approuvée par délibération du comité du SAN Ouest Provence du 19 décembre 2003.
- Modification N°4 approuvé par délibération du comité syndical du 13 octobre 2006.
- Approbation de la modification N°5 par délibération n°284/11 en date du 28 septembre 2011.
- Approbation de l'avenant n°1 à la Convention Publique d'Aménagement par délibération n°884/08 en date du 17/12/08, modifiant les conditions de rémunération de l'aménageur, afin d'intégrer un montant forfaitaire annuel,
- Approbation de l'avenant n°2 à la Convention Publique d'Aménagement par décision n°324/12 en date du 27/04/2012, prorogeant sa durée de 6 ans, soit jusqu'au 04/11/2018.
- Par délibération en date du 26/06/13, la ville d'ISTRES a approuvé la révision générale du POS d'ISTRES valant élaboration du PLU.
- Par délibération n°36/15 du 20 février 2015 du Conseil Municipal, la ville a approuvé la modification simplifiée n°1 du PLU.
- Par délibération n°877/15 du 15 juillet 2015 du Conseil Municipal, la ville a approuvé la mise à jour n°1 du PLU.
- Par délibération n°39/16 du 02/03/16 du Conseil Municipal, la ville a approuvé la modification n°1 du PLU.
- Par délibération n°189/16 du 16/06/16 du Conseil Municipal, la ville a approuvé la modification simplifiée n°2 du PLU.
- Par délibération n°1610/16 du 06/11/16 du Conseil Municipal, la ville a approuvé la mise à jour n°2 du PLU.
- Approbation de l'avenant n°3 à la Convention Publique d'Aménagement par délibération URB 023-2193/17/BM en date du 03/10/2017, modifiant la limite de l'encours global des emprunts contractés par l'aménageur à 500 000 €
- Par arrêté n°05/18 du 15/10/2018, le Président du Conseil de Territoire Istres Ouest Provence a approuvé la mise à jour n°3 du PLU

- Approbation de l'avenant n°4 à la Convention Publique d'Aménagement par délibération URB 047-4393/18/BM en date du 30/11/2018, prorogeant sa durée de 12 mois, soit jusqu'au 04/11/2019.

## II. COMPOSITION FONCIERE

Patrimoine foncier transféré à l'EPAD par le concédant au titre de la Convention Publique d'Aménagement pour 1ha08a87ca.

Terrains acquis par l'EPAD entre 2003 et 2011 : 3ha71a20ca.

Au 31/12/2017, toutes les acquisitions foncières nécessaires ont été réalisées.

L'épad a rétrocédé à la Commune d'Istres, 1ha00a71ca, le 24/02/2016 par acte authentique reçu par Maître Véronique PIOMBO, Notaire au sein de l'office notarial à Istres, moyennant un euro.

Cet acte concerne le transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, espaces publics, réseaux divers ou autres équipements.

## III. REALISATION DU PROGRAMME D'AMENAGEMENT

### III.1 Desserte des îlots 11 et 35A

La desserte viaire et la viabilisation des îlots 11 et 35-A depuis le parking Nord de la zone commerciale ont été réalisés en 2015. Ces travaux ont également permis le traitement d'une partie du talus de l'avenue Radolfzell.

### III.2 Chemin des Cognets – entrée de ville

Le principal enjeu réside dans l'aménagement de la zone UCcog à l'extrémité Ouest de la ZAC constituant une des entrées de la ville d'Istres, à proximité de la halte ferroviaire de Rassuen identifiée comme un site d'accueil d'un pôle d'échange multimodal.

Pour des questions de sécurité et de desserte du secteur, il est prévu les aménagements suivants :

- requalification du chemin des Cognets au droit de l'opération sur environ 300 ml,
- sécurisation du débouché du chemin des Cognets sur l'ancienne route de FOS,
- franchissement piétonnier du canal de Martigues le long de l'ancienne route de Fos,
- aménagement de stationnements sur le chemin des Cognets.

Ces travaux d'aménagement sont inscrits en dépenses au bilan, sur les bases financières suivantes :

- Recalibrage du Chemin des Cognets, franchissement piétonnier du canal et aménagements divers dont viabilisation des terrains ouest pour un montant de travaux

évalué à 1.200.000 € HT (hors honoraires techniques évalués à 76.000 € HT). Le montant des travaux est provisionné dans le bilan.

Ils sont financés par la cession à AMETIS de 7756 m<sup>2</sup> de foncier pour 5 800 m<sup>2</sup> de SDP, soit une recette de 1 438 400 € HT (soit un prix moyen de 248 €/m<sup>2</sup> de SDP) pour la réalisation d'un projet d'ensemble d'environ 85 logements sociaux.

Le marché de maîtrise d'œuvre des travaux d'aménagement a été notifié le 09/11/2015 au groupement SITETUDES/STOA pour un montant de 36 600,00 € HT.

La consultation des entreprises s'est déroulée fin 2018.

L'analyse des offres pour les 2 lots (lot 1 : Génie-civil, VRD, revêtement et mobilier ; Lot 2 : Plantations et arrosage) a conduit à sélectionner un candidat pour chacun des lots. Les marchés seront notifiés début 2019.

Ci-après une vue en plan phase PRO des aménagements qui seront réalisés.

Les travaux d'aménagement sont rythmés par les travaux de constructions du programme immobilier :

- Les travaux d'extension et requalification des réseaux secs et humides débuteront après que les travaux de terrassement et fondations des bâtiments soient terminés.
- Les travaux de traitement des surfaces et aménagements paysagers débuteront quelques mois avant la fin des travaux de construction du programme immobiliers, afin de les terminer pour la livraison de l'ensemble de logements.

Le permis de construire référencé n°013 047 17 G0040 a été délivré le 25/08/2017 à la SAS AMETIS PACA, représentée par Monsieur Michel TAMISIER, pour la construction d'un programme immobilier de 85 logements dont 73 logements collectifs et 12 villas individuelles.

Un permis de construire modificatif référencé n°013 047 17 G0040 M01 a été déposé le 20/11/2017, et complété le 21/02/2018. L'épad ayant été consulté par la Ville d'Istres le 03/04/2018, a émis un avis favorable le 16/04/2018.

L'autorisation a été délivrée le 30/05/2018 et affichée le 01/06/2018. Le recours des tiers est donc purgé depuis le 01/08/2018.

L'opération de construction, devrait débuter au premier semestre 2019. Les travaux d'aménagement du chemin des Cognets pourraient donc commencer au 3ème trimestre 2019 et être livrés avec les aménagements de voirie concomitamment à la livraison du programme de logements du promoteur, fin 2020.

Ce retard du promoteur entrainerait un report des travaux de l'épad en 2020. Un avenant de prolongation de la convention publique serait alors nécessaire, pour englober la période des travaux et de garantie.

Plan d'aménagement du chemin des Cognets

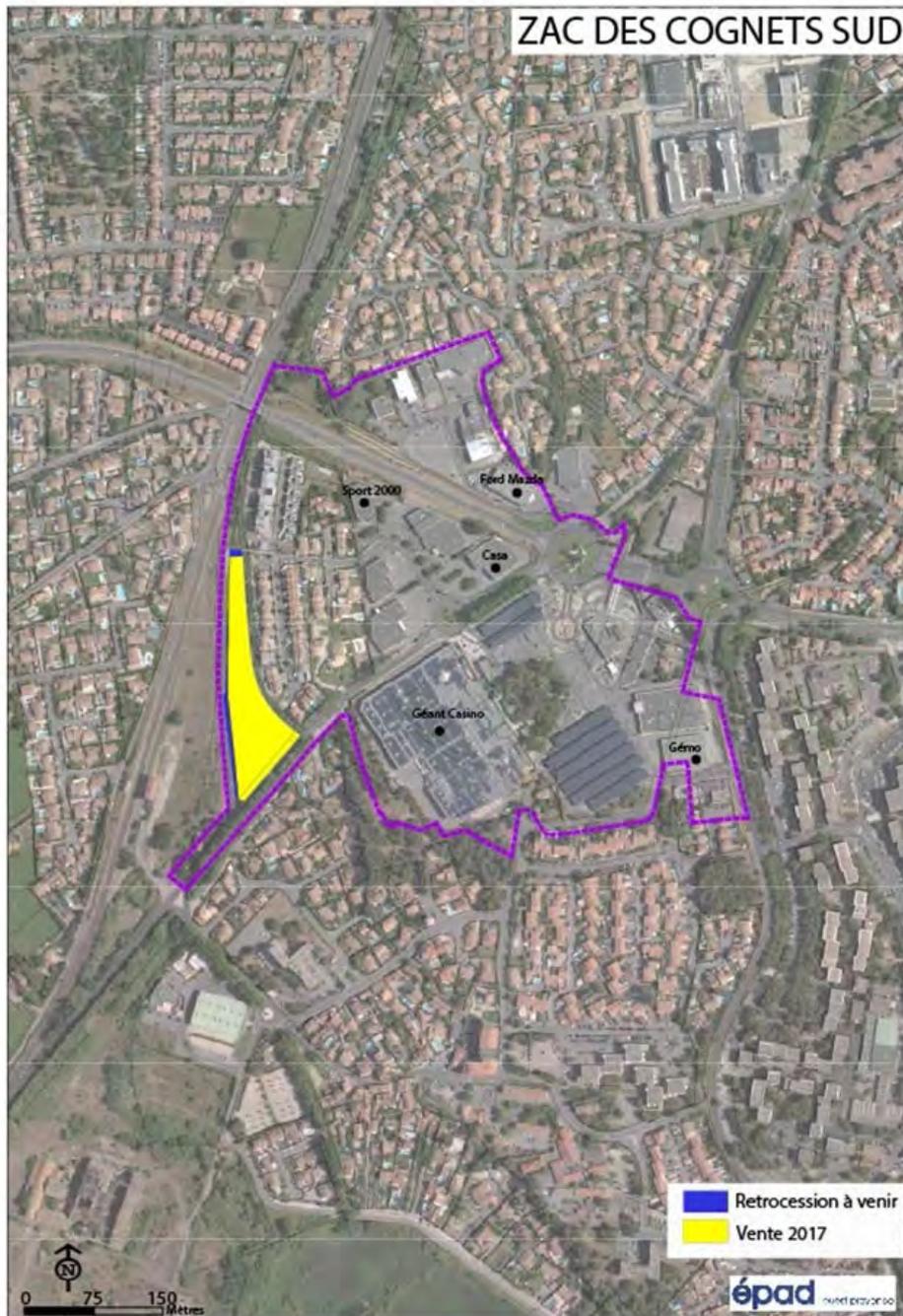


#### IV. ETAT DE LA COMMERCIALISATION

Acte de vente signé en 2018

Néant

Une cession à la commune d'Istres sera nécessaire pour transférer les emprises représentant les aménagements exécutés par l'aménageur.



## V. ELEMENTS FINANCIERS

Le bilan prévisionnel s'équilibre à **4.539 544 €**

Le solde prévisionnel se situe autour de **32 000 euros HT**.

### Les principales modifications en dépenses :

Maintien des prévisions de travaux (1.200 K€) programmés sur 2018 et 2019 et portant sur le recalibrage du Chemin des Cognets, la viabilisation des terrains d'assiette du projet AMETIS PACA, le franchissement piétonnier du canal de Martigues et la liaison piétonne (ancienne route de Fos) du centre commercial à la halte Rassuen.

En 2017, Réalisation de travaux de recherche de réseaux souterrains et des études de PRO pour l'aménagement du chemin des Cognets.

Inscription en dépense de la rémunération forfaitaire de l'épad pour les années restantes de la concession publique d'aménagement (30 k€ par an de 2018 à 2019) soit 60.000 euros.

### Calcul de la participation aux équipements publics de la ZAC :

Le calcul du montant de la participation financière des constructeurs aux coûts d'aménagement de la zone, à prendre en compte dans les conventions de participation financière à signer par la Métropole Aix-Marseille Provence et les constructeurs et/ou les propriétaires de terrains non maîtrisés par l'aménageur (en application de l'article L.311-4 du Code de l'Urbanisme), est établi dans le dossier de modificatif n°5 du dossier de ZAC en vigueur comme suit :

Le montant de la participation prévue à l'article 5, titre I, conformément aux articles L 311-4 et L 311-5 du Code de l'Urbanisme, est calculé sur la base de deux éléments : les dépenses d'aménagements de la ZAC (en euros), et la surface constructible globale autorisée par le règlement (en m<sup>2</sup>).

Le ratio dépenses/surfaces donne le montant de la participation hors taxe/m<sup>2</sup>.

Mode de calcul du numérateur : il s'agit du montant global des dépenses d'aménagement de la ZAC restant à réaliser dans le cadre de la Convention Publique d'Aménagement entrée en vigueur le 04/11/2002. Ce montant, inscrit au CRAC de l'exercice en cours au moment de l'élaboration du dossier modificatif n°5 (éléments financiers recalés au 31/12/2009), est égal à 3 320 821 €

Mode de calcul du dénominateur : Il est égal à la surface hors œuvre nette autorisée par le règlement de la ZAC et disponible lors de l'entrée en vigueur de la Convention Publique d'Aménagement précédemment citée, augmentée des quotités de surface hors œuvre nette supplémentaires attribuées par les différents modificatifs de la ZAC, dont ce dernier, soit :

SHON disponible au 04.11.2002	16 470 m <sup>2</sup>
Augmentation de SHON issue de la 3eme modification de la ZAC	5 000 m <sup>2</sup>
Augmentation de SHON issue de la 4eme modification de la ZAC	2 050 m <sup>2</sup>
Augmentation de SHON issue de la 5eme modification de la ZAC	3 500 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>27 020 m<sup>2</sup></b>

Il est convenu que le montant issu de ce ratio (soit 122.90 €/m<sup>2</sup> en valeur 2009) subira une variation proportionnelle à celle de l'indice du coût de la construction (TP01) à l'échelon national – base 100 de janvier 1975 – tel que cet indice a été publié pour la dernière fois au 31 décembre 2018, soit l'indice de septembre 2018 d'une valeur de 110,4 publié au JO du 20/12/2018.

**La rémunération de l'aménageur se décompose comme suit :**

- Honoraires sur recette : 6 %
- Honoraires sur dépense : 6 %
- Honoraires forfaitaires annuels : 30 000 €HT.

Pièces jointes :

- Plan de localisation de la ZAC
- Bilan prévisionnel recalé au 31/12/2018 en € HT

# ZAC DES COGNETS SUD

Commune d'Istres



2047003 - ZAC des Cognets Sud - Istres		Bilan	Réalisé cumulé au 31/12/2018	Détail réalisé 2018	Prévisions Reste à faire	Détail prévision 2019	2020
Section : Fonctionnement							
-	Sens : Dépense						
	60111 - Coût d'achat Réserves foncières	203 382,00 €	203 382,00 €	-	- €	- €	- €
	60112 - Frais d'acquisition Réserves foncières	14 427,04 €	14 427,04 €	-	- €	- €	- €
	6041 - Etudes	27 284,00 €	27 284,00 €	-	- €	- €	- €
	6042 - Frais de géométrie	25 960,53 €	24 960,53 €	-	1 000,00 €	1 000,00 €	- €
	6044 - Frais divers	22 405,51 €	12 405,51 €	-	10 000,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €
	6045 - entretien	13 417,23 €	13 417,23 €	-	- €	- €	- €
	6046 - rémunération épad / conventions CPA	618 200,00 €	458 200,00 €	30 000,00 €	60 000,00 €	30 000,00 €	30 000,00 €
	60531 - travaux secondaires	2 630 059,55 €	1 430 059,55 €	2 359,00 €	1 200 000,00 €	440 000,00 €	760 000,00 €
	60534 - honoraires sur travaux secondaires	139 006,56 €	104 006,56 €	12 593,38 €	35 000,00 €	30 000,00 €	5 000,00 €
	60541 - Travaux tertiaires	310 736,28 €	305 736,28 €	-	5 000,00 €	3 000,00 €	2 000,00 €
	6171 - honoraires sur dépenses	227 389,60 €	152 088,60 €	1 289,73 €	75 291,00 €	28 971,00 €	48 320,00 €
	6172 - Honoraires sur recettes	309 797,50 €	307 480,43 €	-	2 317,07 €	2 316,95 €	0,12 €
	6227 - Frais d'actes et de contentieux	1 260,94 €	1 260,94 €	670,09 €	- €	- €	- €
	6231 - Annonces et insertions	9 463,08 €	8 963,08 €	720,00 €	500,00 €	500,00 €	- €
	627 - Services bancaires et assimilés	41,00 €	41,00 €	-	- €	- €	- €
	63512 - Taxes foncières	1 366,07 €	1 366,07 €	0,07 €	- €	- €	- €
	6611 - Intérêts des emprunts et dettes	3 212,14 €	3 212,14 €	-	- €	- €	- €
	66111 - Intérêts réglés à l'échéance	10 011,45 €	6 661,45 €	1 581,36 €	3 350,00 €	3 350,00 €	- €
	6718 - Autr ch. exceptionn sur opérat* de gest*	39 977,00 €	39 977,00 €	-	- €	- €	- €
		4 507 397,48 €	3 114 939,41 €	49 193,63 €	1 392 458,07 €	544 137,95 €	848 320,12 €
-	Sens : Recette						
	70111 - Vente de terrain - logement collectif	1 045 000,00 €	1 045 000,00 €	-	- €	- €	- €
	70112 - Vente de terrain - logement individuel	1 340 854,00 €	1 340 854,00 €	-	- €	- €	- €
	7018 - Ventes de terrain - Autres	1 573 402,00 €	1 573 402,00 €	2,00 €	2,00 €	- €	2,00 €
	704 - Travaux	644 880,76 €	506 284,85 €	-	38 615,91 €	38 615,91 €	- €
	773 - Mandats annulés (exercices antérieurs)	30 000,00 €	30 000,00 €	-	- €	- €	- €
	778 - Autres produits exceptionnels	5 407,00 €	5 407,00 €	-	- €	- €	- €
		4 539 543,76 €	4 500 925,85 €	- €	38 617,91 €	38 615,91 €	2,00 €
		32 146,28 €	1 385 986,44 €	49 193,63 €	1 353 840,16 €	505 522,04 €	848 318,12 €
Section : Investissement							
-	Sens : Dépense						
	1641 - Emprunts en euros	382 000,00 €	82 000,00 €	-	300 000,00 €	100 000,00 €	200 000,00 €
	16441 - rembt capital sur tirage	300 000,00 €	300 000,00 €	100 000,00 €	-	-	-
		682 000,00 €	382 000,00 €	100 000,00 €	300 000,00 €	100 000,00 €	200 000,00 €
-	Sens : Recette						
	1641 - Emprunts en euros	682 000,00 €	682 000,00 €	-	- €	- €	- €
		682 000,00 €	682 000,00 €	- €	- €	- €	- €
		32 146,28 €	1 685 986,44 €	149 193,63 €	1 653 840,16 €	605 522,04 €	1 048 318,12 €

# ZAC DES CRAUX

---

## COMPTE RENDU DES ACTIVITES CONCEDEES AU 31.12.2018

Le présent document est établi en application de l'article 15 de la convention publique d'aménagement signée le 23/07/2003 et notifiée le 13/08/2003 entre le SAN et l'épad Ouest Provence.

### I. RAPPEL DES DONNEES ADMINISTRATIVES

- Approbation du Dossier de Création en date du 11/02/74, par arrêté préfectoral, modifié, en dernier lieu, le 24/12/01.
- Approbation du Dossier de Réalisation en date du 29/06/77 par arrêté préfectoral, modifié, en dernier lieu, le 11 mai 2007.
- Par décision n°265/03 en date du 25/04/2003, le Comité Syndical du SAN a confié à l'épad la poursuite de la réalisation de la ZAC des Craux et approuve les termes de la convention publique d'aménagement correspondante,
- Par délibération n° 884/08 en date du 17/12/2008, le Comité Syndical a approuvé l'Avenant n° 1 à la convention publique d'aménagement
- Par décision n° 323/12 en date du 27/04/12, le Président du SAN Ouest Provence a approuvé l'Avenant n° 2 à la convention publique d'aménagement
- Pour mémoire, la modification n°2 de la ZAC approuvée par délibération n°223/07 du 11/05/2007 du SAN, intègre les modifications suivantes :
  - Suppression des Emplacements Réservés pour équipement,
  - Réaménagement du bassin de rétention du Boucasson et du parc,
  - Création de logements face au parc.
- Par délibération en date du 26/06/13, la ville d'ISTRES a approuvé la révision générale du POS d'ISTRES valant élaboration du PLU.
- Par délibération n°36/15 du 20 février 2015 du Conseil Municipal, la ville a approuvé la modification simplifiée n°1 du PLU.
- Par délibération n°877/15 du 15 juillet 2015 du Conseil Municipal, la ville a la mise à jour n°1 du PLU.
- Par délibération n°39/16 du 02/03/16 du Conseil Municipal, la ville a approuvé la modification n°1 du PLU.
- Par délibération n°189/16 du 16/06/16 du Conseil Municipal, la ville a approuvé la modification simplifiée n°2 du PLU.
- Par délibération n°1610/16 du 06/11/16 du Conseil Municipal, la ville a approuvé la mise à jour n°2 du PLU.
- Par délibération n° URB 022 -2192/17/BM, le Bureau de la Métropole dans sa séance du 13/07/2017 a approuvé l'avenant 3 à la convention publique d'aménagement qui proroge la durée de la convention jusqu'au 13 août 2021 et fixe l'encours global d'emprunt à 1 200 000 €
- Par arrêté n°05/18 du 15/10/2018, le Président du Conseil de Territoire Istres Ouest Provence a approuvé la mise à jour n°3 du PLU.

## II. COMPOSITIONS FONCIERES

Superficie totale de l'emprise concédée : 45 ha environ

**Terrains vendus en 2018** : Néant

**Terrains restant à acquérir au titre de la CPA** :

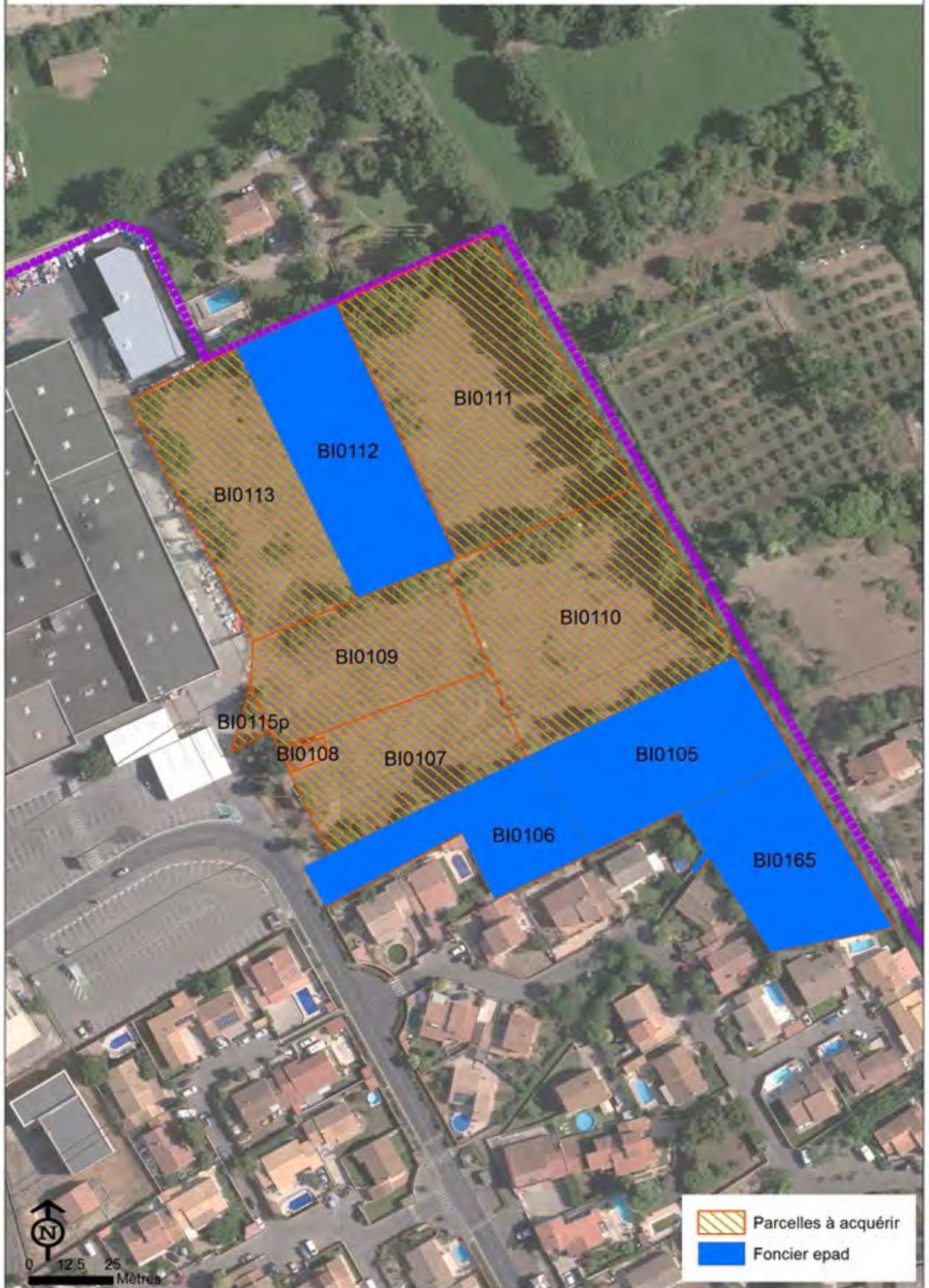
	<b>Statuts</b>	<b>N° Section</b>	<b>Surface en m<sup>2</sup></b>	<b>Prix</b>
	A acquérir	BI0113	2908	148 308 €
	A acquérir	BI0110	4 004	204 204 €
	A acquérir	BI0109	2 259	115 209 €
	A acquérir	BI0107	2 040	104 040 €
	A acquérir	BI0111	4 600	234 600 €
	A acquérir	BI0108	74	3 774 €
	A acquérir	BI0115 p	120	6 120 €
		<b>Total</b>	<b>16 005</b>	<b>816 255 €</b>

La veille foncière se poursuit, en vue de l'acquisition des terrains situés à l'est du centre Leclerc, classés en secteur UDb du PLU, anciennement UD2 de la ZAC.

Aucune acquisition sur ce secteur ne s'est concrétisée en 2018. Il conviendrait d'acquérir 16 005 m<sup>2</sup> pour avoir une maîtrise foncière totale. Dans le cadre de la procédure de révision du PLU de la commune d'Istres, l'épad a envoyé une requête pour que le règlement du secteur du Boucasson soit modifié afin de revenir aux anciennes règles (autorisant des constructions en R+2) sur lesquelles se base toujours le bilan de la ZAC.

L'épad a également demandé à la commune que soit étudiée la modification de l'Emplacement Réserve (ER) n°18 pour que celui-ci prenne un tracé et une largeur compatible avec la voirie existante. L'épad reste propriétaire du terrain d'assiette de l'emplacement réservé au sud-ouest de la zone destiné à accueillir un espace vert public (ER n° P4).

ZAC des CRAUX : Terrains restant à acquérir



### III. REALISATION DU PROGRAMME D'AMENAGEMENT

Une étude a été engagée courant 2018 sur le secteur à l'arrière du Leclerc afin de proposer sur cette emprise, un programme d'aménagements pour de futures habitations, subordonné aux acquisitions du secteur à l'Est non maîtrisé à ce jour.

#### III.1 Equipements publics d'infrastructure relevant du PEP de la ZAC ou assignés à l'aménageur

Le programme des équipements publics d'infrastructures est réalisé dans son intégralité, pour les parties déjà aménagées de la ZAC. Il reste à réaliser les infrastructures sur le secteur des Feuillantines.

#### III.2 Aménagements d'infrastructure nécessaire à la constitution des lots et ilots à commercialiser.

Le programme des constructions réalisées dans le périmètre de la ZAC à la date d'entrée en vigueur de la concession étant relativement avancé, les aménagements restant à la charge de l'épad au 31 décembre 2018 portent exclusivement sur un seul secteur de la ZAC :

Le secteur Nord : Feuillantines, en secteur UDb du PLU, anciennement UD2 (foncier partiellement public, mais majoritairement privé).

#### III.3 Equipements publics de superstructure relevant du PEP ou assignés à l'aménageur.

Néant

#### III.4 Tableau de synthèse des dépenses générées en 2018

Rémunération convention + honoraires sur dépenses + frais financiers+ études = 33 962.91 €HT

#### III.5 Etat récapitulatif des ouvrages réalisés et remis à l'autorité compétente

Le bassin paysager de rétention pluviale du Boucasson, qui recueille une partie des écoulements hydrauliques pluviaux de la partie Nord de Trigance, et de la partie sud de la ZAC des Craux, a été aménagé et remis à la collectivité.

Sur l'exercice 2018, aucun ouvrage n'a été remis à la collectivité.

#### III.6 Rétrocession foncière

Au 31 décembre 2018, aucune rétrocession foncière n'a été réalisée.

#### IV. ETAT DE LA COMMERCIALISATION

##### Récapitulatif des conventions de participation notifiées sur l'année 2018 :

						Notification de convention
N° Parcelle / Lot	Libellé	SDP	Prix	Prix au M <sup>2</sup>	Date prévision	Date Convention
BD 466	Participation DURIEUX	148,00	40 714,8 €	275,10 €	31/03/2019	20/07/2018
BD 465	Participation BORG	115,61	31 804,31€	275,10 €	30/06/2019	19/07/2018

##### Récapitulatif des cessions de terrains :

Néant

#### V. ELEMENTS FINANCIERS

Il convient de souligner que, compte tenu du solde cumulé au 31/12/2018 (du fait de la prise en charge par l'épad du réaménagement du chemin des Massugues dès 2011), et du niveau d'emprunt nécessaire pour financer le besoin de trésorerie sur l'opération, l'équilibre à terme du bilan financier ne pourra être assuré qu'à condition que le foncier actuellement privé soit maîtrisé par l'épad dans un délai suffisamment court pour démarrer la commercialisation des lots après viabilisation.

Les éléments de rémunération de l'aménageur sont les suivants :

- Honoraires sur dépenses : 6 %
- Honoraires sur recettes : 6 %
- Honoraires forfaitaires annuels : 20 000 €HT

##### **Montant de la participation des constructeurs aux coûts des équipements publics de la ZAC :**

Le calcul du montant de la participation financière des constructeurs aux coûts d'aménagement de la zone, à prendre en compte dans les conventions à signer par la Métropole et les constructeurs et/ou les propriétaires de terrains non maîtrisés par l'aménageur (en application de l'article L.311-4 du Code de l'Urbanisme), est établi en rapportant le montant global des dépenses d'aménagement inscrites au bilan de la concession d'aménagement (qui correspondent aux équipements mentionnés à l'article R.331-6 du Code de l'Urbanisme) à la surface constructible globale non encore attribuée à la date d'entrée en vigueur de la concession d'aménagement.

Dans le cas de la ZAC des Craux, le montant du coût des équipements publics peut être évalué en additionnant :

- la totalité des montants de dépenses inscrits au bilan de la ZAC, hors ligne 6010 et 6011 concernant les acquisitions foncières et les frais associés
- la part des dépenses des lignes 6010 et 6011 qui représente le coût d'acquisition du foncier d'assiette des voiries et équipements publics prévus au dossier de ZAC, soit environ 20% des emprises à aménager dans le cadre de la concession d'aménagement.

La surface constructible disponible à la date d'entrée en vigueur de la concession est obtenue en déduisant de la surface de plancher globale prévue au règlement de zone en vigueur, les droits à bâtir attribués par convention ou dans le cadre des CCCT avant entrée en vigueur de la concession d'aménagement.

Dans le cas de la ZAC des Craux, qui est une ZAC « à COS », et pas « à Surface de plancher », il n'y pas de Surface de plancher globale prévue au RAZ. Cependant, en appliquant aux surfaces des terrains restant à urbaniser, le COS correspondant à leur secteur, on définit une surface de plancher constructible.

Les droits à bâtir pouvant être attribués dans le cadre de la concession d'aménagement de la ZAC des Craux représentent donc un total de 11 080 m<sup>2</sup> de Surface de plancher.

Le montant de la participation au coût des équipements de la ZAC rapporté au m<sup>2</sup> de Surface de plancher à attribuer s'élève donc à 275,10 euros HT/m<sup>2</sup>.

**Bilan prévisionnel :**

Le bilan prévisionnel s'équilibre à terme à 4 638 K€HT, dans l'hypothèse d'une acquisition par l'épad du foncier privé non encore maîtrisé, et d'une commercialisation des terrains aménagés en vue de la construction de logements sur le secteur à l'arrière du Leclerc. Ceci induit un solde estimé à 37 K€ similaire à celui estimé sur l'année précédente.

Les recettes du programme d'urbanisation initialement envisagé au début de l'année 2017 sur le terrain de sport à proximité du Boucasson ont été supprimées car aucun aménagement n'est finalement prévu sur ce site

Pièces jointes :

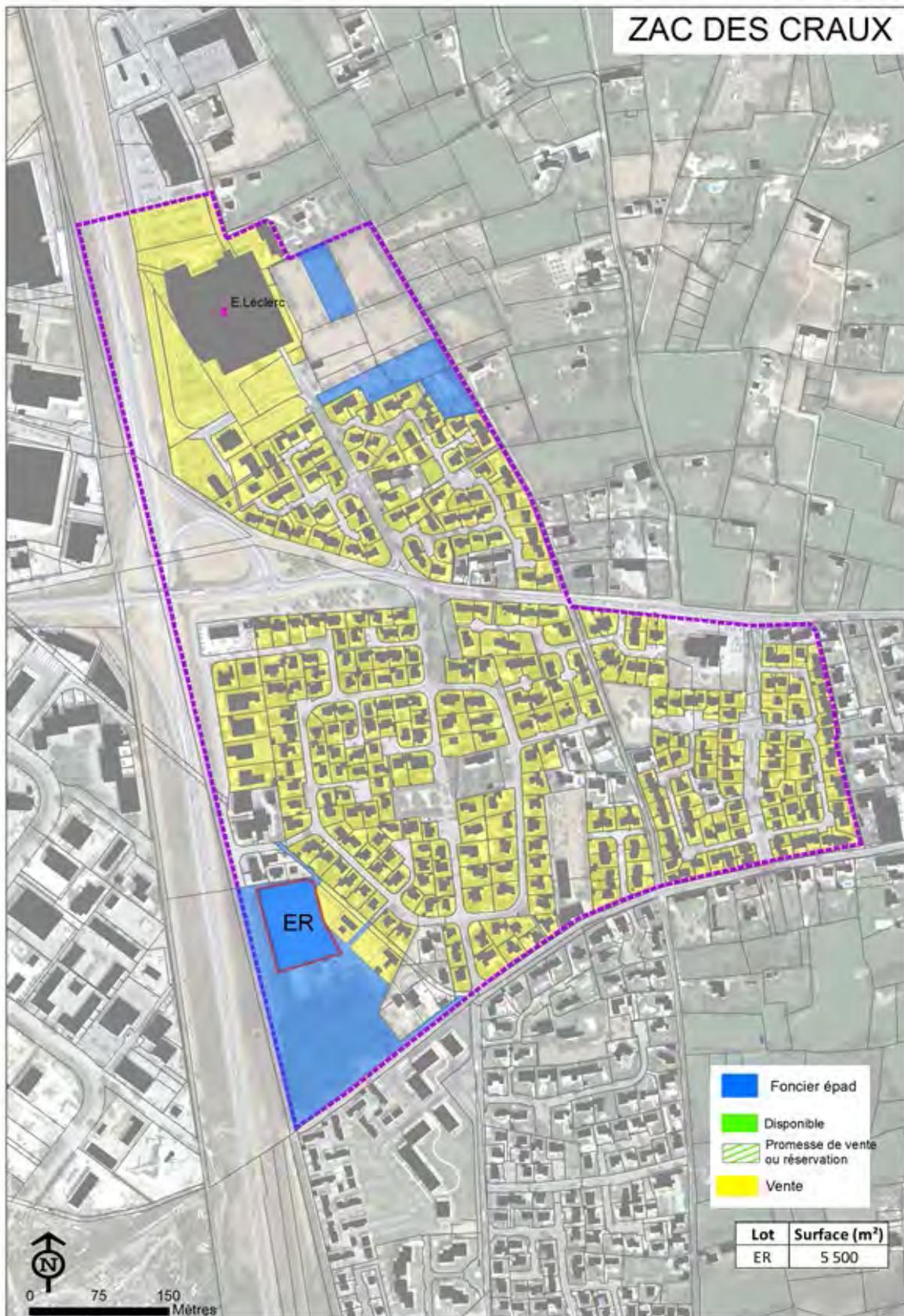
- Bilan d'opération
- Plan de situation
- Plan de commercialisation

## Bilan

2047004 - ZAC des Craux - Istres		Réalisé	Réalisé	Prévisions
Article	Bilan	cumulé au 31/12/2018	2018	Reste à faire
- Section : Fonctionnement				
- Sens : Dépense				
60111 - Coût d'achat Réserves foncières	-897 815,82 €	-81 560,82 €		-816 255,00 €
60112 - Frais d'acquisition Réserves foncières	-46 722,88 €	-5 909,88 €		-40 813,00 €
6041 - Etudes	-26 620,00 €	-8 310,00 €	-8 310,00 €	-18 310,00 €
6042 - Frais de géomètre	-40 176,10 €	-9 476,10 €		-30 700,00 €
6044 - Frais divers	-55 442,14 €	-4 942,14 €		-50 500,00 €
6045 - entretien	-18 926,20 €	-3 926,20 €		-15 000,00 €
6046 - rémunération épad / conventions CPA	-381 050,00 €	-321 050,00 €	-20 000,00 €	-60 000,00 €
60531 - travaux secondaires	-2 283 377,74 €	-1 132 368,08 €		-1 151 009,66 €
60534 - honoraires sur travaux secondaires	-134 560,50 €	-60 560,50 €		-74 000,00 €
60581 - autres travaux	-59 979,82 €	-12 979,82 €		-47 000,00 €
60584 - Honoraires sur autres travaux	-3 000,00 €			-3 000,00 €
6171 - honoraires sur dépenses	-238 286,11 €	-97 899,10 €	-884,43 €	-140 387,01 €
6172 - Honoraires sur recettes	-288 727,72 €	-58 493,73 €		-230 233,99 €
6226 - Honoraires	-8 000,00 €			-8 000,00 €
6231 - Annonces et insertions	-7 725,60 €	-1 225,60 €		-6 500,00 €
63512 - Taxes foncières	-12 064,01 €	-2 564,01 €	-33,01 €	-9 500,00 €
66111 - Intérêts réglés à l'échéance	-135 584,00 €	-66 388,19 €	-4 735,47 €	-69 195,81 €
6718 - Autr ch. exceptionn sur opérat° de gest°	-348,00 €	-348,00 €		0,00 €
	<b>-4638406,64</b>	<b>-1868002,17</b>	<b>-33962,91</b>	<b>-2770404,47</b>
- Sens : Recette				
70112 - Vente de terrain - logement individuel	730 000,00 €	730 000,00 €		0,00 €
7018 - Ventes de terrain - Autres	3 764 714,00 €			3 764 714,00 €
704 - Travaux	161 068,89 €	88 549,78 €		72 519,11 €
773 - Mandats annulés (exercices antérieurs)	20 000,00 €	20 000,00 €		0,00 €
	<b>4675782,89</b>	<b>838549,78</b>	<b>0</b>	<b>3837233,11</b>
	<b>37376,25</b>	<b>-1029452,39</b>	<b>-33962,91</b>	<b>1066828,64</b>
- Section : Investissement				
- Sens : Dépense				
16441 - rembt capital sur tirage	-1 830 000,00 €	-1 065 000,00 €	-240 000,00 €	-765 000,00 €
	<b>-1830000</b>	<b>-1065000</b>	<b>-240000</b>	<b>-765000</b>
- Sens : Recette				
16441 - rembt capital sur tirage	1 830 000,00 €	1 830 000,00 €		0,00 €
	<b>1830000</b>	<b>1830000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>0</b>	<b>765000</b>	<b>-240000</b>	<b>-765000</b>
	<b>37376,25</b>	<b>-264452,39</b>	<b>-273962,91</b>	<b>301828,64</b>



# ZAC DES CRAUX



# **COMMUNE DE FOS SUR MER**

## **SECTEUR DE LA MARRONEDE**

---

### **COMPTE RENDU DES ACTIVITES CONCÉDÉES AU 31.12.2018**

Le présent document est établi en application de l'article 15 de la concession d'aménagement signée le 07/09/2006 entre le SAN et l'épad Ouest Provence.

#### **I. RAPPEL DES DONNEES ADMINISTRATIVES**

- Par délibération n° 192/06 en date du 14/04/2006, le Bureau Syndical de Ouest Provence a approuvé la concession d'aménagement du secteur de la Marronède au sud de la commune de Fos-sur-Mer, confiée à l'épad.
- Notification en date du 05/10/2006 de la concession d'aménagement par le SAN Ouest Provence à l'épad Ouest Provence.
- Par délibération n°884/08 en date du 17/12/2008, le Comité Syndical de Ouest Provence a approuvé l'avenant n°1 à la convention afin de préciser les montants forfaitaires annuels de rémunération de l'épad.
- Par décision du Président du SAN Ouest Provence n°756/11 en date du 06/10/2011, un avenant n°2 à la convention a été conclu prorogeant de 5 années la durée de cette convention au regard des études préalables à effectuer, la portant à 15 années.
- Par délibération n°470/15 en date du 24/11/2015, le Bureau Syndical de Ouest Provence a approuvé un avenant n°3 à la convention prorogeant de 5 années la durée de cette convention, la portant jusqu'au 05 octobre 2026, soit une durée totale de 20 ans.

#### **II. COMPOSITION FONCIERE**

La surface du secteur de La Marronède est de 10 ha environ.

Les parcelles situées sur le secteur dit « de la Marronède » ont été cédées par la ville de Fos-sur-Mer à l'épad Ouest Provence le 11 décembre 2007, lors de la signature de l'acte de vente définitif, pour un montant de 1,0 M€HT pour une surface de 10ha66a45ca.

L'emprise des arènes y compris les parkings associés, a été détachée de cette surface foncière acquise par l'épad et reste propriété de la commune.

En 2018, l'épad n'a procédé à aucune acquisition foncière.

### III. REALISATION DU PROGRAMME D'AMENAGEMENT

Au titre de la convention publique d'aménagement, la vocation du secteur est mixte : implantation de logements (sur 3ha de terrain environ), accueil d'activités tertiaires, commerces et services (sur 3ha de terrain environ) et construction d'équipements publics (sur 1ha65a00ca de terrain environ).

Le plan de composition et le programme des travaux, qui ne seront définis qu'à l'issue de la procédure de ZAC, permettront de dimensionner l'ensemble des équipements nécessaires à la viabilisation de ces terrains.

Les hypothèses financières annexées au présent compte-rendu, établies à l'origine de la démarche d'aménagement, sont à ce jour très incertaines, dans la mesure où :

Le plan d'aménagement n'est pas encore arrêté, et ne le sera qu'à l'issue de la mise au point du dossier de réalisation de la ZAC, et après enquête publique,

Les dépenses et recettes de la ZAC dépendront du plan d'aménagement et du programme détaillé des constructions,

La programmation pluriannuelle des dépenses et recettes de la ZAC dépendra d'un phasage opérationnel, non encore défini,

La présence de forts enjeux environnementaux recensés sur le site et ses abords, implique que l'étude d'impact et l'évaluation environnementale déclineront des mesures réductrices et compensatoires, celles-ci impacteront le programme en termes d'implantation, de typologie, de nature et d'organisation des travaux, donc une incidence financière.

Au 31-12-2018, les études pré-opérationnelles sont temporairement arrêtées, et la ZAC n'a pas été créée. La procédure de concertation publique est suspendue.

La poursuite de l'opération nécessite la modification des lignes THT traversant le site, et implique un investissement de 18 millions d'euros HT, pris en charge à hauteur de 6 millions par RTE (étude RTE 2011), dans le cadre du renouvellement des vieilles lignes, conformément à la loi NOME.

#### III.1 Equipements publics d'infrastructure relevant du PEP de la ZAC

Sans objet.

#### III.2 Aménagements d'infrastructure nécessaire à la constitution des lots et ilots à commercialiser

Sans objet.

#### III.3 Equipements publics de superstructure.

Sans objet.

### III.4 Tableau de synthèse des dépenses générées en 2018

Aucune dépense autre que celles liées au remboursement d'emprunt ou aux honoraires.

En effet, l'aménagement étant soumis au dévoiement des lignes THT, de compétence RTE et dont le montant dépasse les capacités de la seule opération, la métropole a convenu avec la commune, de cesser la concession. Aucune étude n'a donc été engagée ou poursuivie.

### III.5 Remises d'ouvrages à l'autorité compétente

Sans objet.

### III.6 Rétrocessions foncières

Il est envisagé que dans le cadre de la clôture de l'opération, la Métropole AMP acquière la totalité des terrains soit en 2019, soit en 2020.

## **IV. ETAT DE LA COMMERCIALISATION**

Sans objet.

## **V. ELEMENTS FINANCIERS**

L'approche financière de l'opération se trouve considérablement remodelée, afin de tenir compte du devenir de la convention d'aménagement et de la perspective de rachat des terrains à venir (possiblement en 2020). Le solde résultant des dépenses effectives et de la cession du foncier épad à la Métropole pour 1 950 000€ en vue d'équilibrer le bilan est, après remboursement de l'emprunt, de l'ordre de 13 500 €HT.

### **Rémunération du concessionnaire :**

Les honoraires de l'épad sont les suivants :

- 6 % des dépenses
- 6 % des recettes
- Honoraires forfaitaires de gestion : 20 K€/an

Pièces jointes :

- Plan de situation
- Foncier épad
- Bilan d'opération

# ZAC DE LA MARRONEDE

Commune de Fos sur Mer





## Bilan de l'opération au 31.12.2018

2039004 - Secteur de la Marronède - Fos		Réalisé	Réalisé	Prévisions
Article	Bilan	cumulé au 31/12/2018	2018	Reste à faire
<b>- Section : Fonctionnement</b>				
<b>- Sens : Dépense</b>				
60111 - Coût d'achat Réserves foncières	-1 000 000,00 €	-1 000 000,00 €		0,00 €
60112 - Frais d'acquisition Réserves foncières	-10 258,66 €	-10 258,66 €		0,00 €
6041 - Etudes	-186 138,35 €	-186 138,35 €		0,00 €
6042 - Frais de géomètre	-13 306,00 €	-13 306,00 €		0,00 €
6045 - entretien	-12 800,00 €	-12 800,00 €		0,00 €
6046 - rémunération épap / conventions CPA	-359 565,08 €	-359 565,08 €	-20 000,00 €	0,00 €
60531 - travaux secondaires	-2 911,20 €	-2 911,20 €		0,00 €
6171 - honoraires sur dépenses	-92 976,13 €	-81 823,14 €	-151,46 €	-11 152,99 €
6172 - Honoraires sur recettes	-117 290,75 €			-117 290,75 €
6227 - Frais d'actes et de contentieux	-501,67 €	-501,67 €		0,00 €
6231 - Annonces et insertions	-823,40 €	-823,40 €		0,00 €
63512 - Taxes foncières	-6 676,56 €	-3 176,56 €	-0,56 €	-3 500,00 €
66111 - Intérêts réglés à l'échéance	-308 996,46 €	-126 613,03 €	-2 523,84 €	-182 383,43 €
	<b>-2112244,26</b>	<b>-1797917,09</b>	<b>-22675,86</b>	<b>-314327,17</b>
<b>- Sens : Recette</b>				
7018 - Ventes de terrain - Autres	2 061 318,39 €	111 318,39 €		1 950 000,00 €
757 - Redevances des fermiers, concession..	44 413,28 €	39 567,41 €		4 845,87 €
773 - Mandats annulés (exercices antérieurs)	20 000,00 €	20 000,00 €		0,00 €
778 - Autres produits exceptionnels	133,00 €	133,00 €		0,00 €
	<b>2125864,67</b>	<b>171018,8</b>	<b>0</b>	<b>1954845,87</b>
	<b>13620,41</b>	<b>-1626898,29</b>	<b>-22675,86</b>	<b>1640518,7</b>
<b>- Section : Investissement</b>				
<b>- Sens : Dépense</b>				
1641 - Emprunts en euros	-4 076 500,00 €	-1 539 000,00 €		-2 537 500,00 €
16441 - rembt capital sur tirage	-1 033 072,00 €	-758 544,61 €	-122 232,12 €	-274 527,39 €
	<b>-5109572</b>	<b>-2297544,61</b>	<b>-122232,12</b>	<b>-2812027,39</b>
<b>- Sens : Recette</b>				
1641 - Emprunts en euros	4 076 500,00 €	4 076 500,00 €	2 537 500,00 €	0,00 €
16441 - rembt capital sur tirage	1 032 993,60 €	1 032 993,60 €		0,00 €
	<b>5109493,6</b>	<b>5109493,6</b>	<b>2537500</b>	<b>0</b>
	<b>-78,4</b>	<b>2811948,99</b>	<b>2415267,88</b>	<b>-2812027,39</b>
<b>OLDE</b>	<b>13542,01</b>	<b>1185050,7</b>	<b>2392592,02</b>	<b>-1171508,69</b>

# **COMMUNE DE MIRAMAS**

# ZAC DES MOLIERES

---

## COMPTE RENDU DES ACTIVITES CONCÉDÉES AU 31.12.2018

### I. RAPPEL DES DONNEES ADMINISTRATIVES

Le présent document est établi en application des articles 15 et 16 de la convention publique d'aménagement signée le 26/11/2002 entre le SAN et l'épad Ouest Provence.

- Création de la ZAC à l'initiative de la Commune, par approbation du dossier de création en date du 09/03/1972 par arrêté préfectoral.
- Substitution du SAN à la Commune par décision institutive annexée à l'arrêté préfectoral du 12/07/1984.
- Approbation du dossier de réalisation (P.A.Z. et P.E.P.) en date du 27/06/1980 par arrêté préfectoral.
- Approbation du P.A.Z modificatif par arrêté préfectoral le 07/03/1994.
- Convention publique d'aménagement (CPA) confiée à l'épad Ouest Provence par délibération en date du 05/11/2002.
- Avenant n°1 à la CPA approuvé par délibération du 17/12/2008 et portant sur les conditions de rémunérations et de prises en charge du coût de prestations.
- Avenant n°2 à la CPA approuvé par délibération en date du 08/10/2012 et prorogeant les délais de la convention.
- Par délibération n°121/2013 du 13/06/2013 du Conseil Municipal, la ville de Miramas a approuvé la révision générale du POS valant élaboration du PLU.
- Avenant n°3 à la CPA approuvé par délibération en date du 24/11/2015 et prorogeant les délais de la convention.
- Par délibération n°205/2016 du 23/11/2016 du Conseil Municipal, la ville a approuvé la modification simplifiée n°1 du PLU.
- Par délibération n°137/2017 du 05/07/2017, la ville de MIRAMAS a approuvé la révision générale n°2 du PLU.

La durée de la convention publique d'aménagement confiée à l'épad est de 18 ans, à compter de sa notification le 30/12/2002.

### II. COMPOSITION FONCIERE

La superficie de la ZAC est d'environ 58 hectares.

La concession d'aménagement confiée à l'épad porte uniquement sur une superficie de 9 hectares. De cette surface, 7,4ha sont destinés aux activités économiques, de commerces et de services.

En mars 2004, le Conseil Municipal de Miramas et le Conseil d'Administration de l'épad ont approuvé l'acquisition par l'épad des terrains d'assiette des îlots 400, 500 et 600 (soit 7ha 99a 86ca) prévus au plan d'aménagement de zone.

En juin 2005, le tracé de la déviation de la RN 1569 a été arrêté par l'Etat au nord de la voie ferrée. La réservation initiale d'une bande de 30 mètres à cet effet (soit 85a 00ca) a été intégrée aux acquisitions de l'épad, en vue d'une commercialisation. Le tracé du contournement réexaminé à l'issue d'une concertation publique en 2010 ne remet pas en cause ce principe.

La commune a délibéré à nouveau en juillet 2005 de même que le Conseil d'Administration de l'épad en novembre 2005. L'acte de vente a été signé définitivement le 18/12/2006, et porte sur une superficie de 9ha 17a 49ca pour 781 325 € H.T., soit la totalité des emprises aménageables à l'intérieur du périmètre de la convention publique d'aménagement.

Toutes les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de l'opération ont été achevées fin 2006.

### **III. REALISATION DU PROGRAMME D'AMENAGEMENT**

#### III.1 Equipements publics d'infrastructure relevant du PEP de la ZAC

Le programme des équipements publics de la ZAC a été réalisé antérieurement à la notification de la convention publique d'aménagement à l'épad.

#### III.2 Aménagements d'infrastructure nécessaire à la constitution des lots et ilots à commercialiser.

Les travaux de viabilisation nécessaires à la livraison de 37 lots dédiés à de l'activité, ont été exécutés dans le courant de l'année 2006 et leur réception prononcée en novembre 2006.

Seuls des travaux de reprises et d'adaptations des branchements en réseaux secs et humides et des dessertes, ont été réalisés au-delà de 2006.

En 2018, 12 658 €HT de travaux ont été réalisés afin de nettoyer, sécuriser et débroussailler les lots 10, 12 et 33, propriété de l'épad. Et 1360 €HT ont été engagés en frais de géomètres au vu des ventes futures sur les lots 12 et 33.

#### III.3 Equipements publics de superstructure.

Sans objet

### III.4 Tableau de synthèse des dépenses générées en 2018

Etudes - Géomètre	1360 €HT
Travaux	12658 €HT
<b>TOTAL</b>	<b>14 018 €HT</b>

### III.5 Remises d'ouvrages à l'autorité compétente

La remise des ouvrages a été effectuée à la suite de leur réception, soit en 2006.

### III.6 Rétrocessions foncières

Dans le cadre du PLU, la collectivité a prévu un emplacement réservé de 16m de large, pour la création d'un tronçon de voie reliant la rue E. Falconnet à l'avenue du Luxembourg par franchissement du canal.

L'emprise de l'emplacement réservé devrait être rétrocédée en 2019 au bénéfice de la commune. Les terrains d'assiette des voies et ouvrages publics réalisés par l'épad seront versés à la Métropole AMP. Cette rétrocession devrait être réalisée en 2019.

## **IV. ETAT DE LA COMMERCIALISATION**

Le cadrage des principes de commercialisation a fait l'objet d'une démarche concertée d'élaboration de Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) favorisant le respect de la vocation d'activités de la zone. Les îlots indiqués au PAZ sous les références 400, 500 et 600 ont fait l'objet d'un redécoupage qui a abouti à l'aménagement de 37 lots constructibles.

La commercialisation a été lancée dès 2005, avec des prix de vente proposés entre 43 et 45 €/m<sup>2</sup> selon le positionnement en façade ou en retrait, ou selon l'existence de servitudes.

En 2013, le Conseil d'Administration de l'épad s'est entendu pour préciser les principes d'application des prix en zones d'activités sur l'ensemble du territoire de Ouest Provence. Ainsi, l'assemblée délibérante a arrêté pour la ZAC des Molières : 70 €/m<sup>2</sup> ; porté à 100 €/m<sup>2</sup> pour les programmes immobiliers d'investissement et 140 €/m<sup>2</sup> en cas de nécessité d'un logement de fonction.

En 2018 :

N° Lot	Superficie en m <sup>2</sup>	SDP max en m <sup>2</sup>	Prix €HT	Bénéficiaire	Date Signature Avant-Contrat	Date Signature Acte Définitif
10	3 828	1 914	267 960	SCI MAS 2 BERNARD	21/12/2018	Prévision 2019
12	1 530	765	107 100	SCI DEL MICKAEL ANTHONY	20/06/2018	Prévision 2019
33	1 942	971	135 940	SCI ABB BROSSET	pas d'avant contrat	Prévision 2019

## V. ELEMENTS FINANCIERS

Le bilan prévisionnel s'établit à 4 208 436 €HT en recettes et 4 118 000 €HT en dépenses.

Pour la réalisation de cette opération, le recours à l'emprunt s'est élevé à 1 780 k€HT.

Le solde est ainsi de l'ordre de 90 000 €HT.

### **Les éléments de rémunération de l'aménageur sont les suivants :**

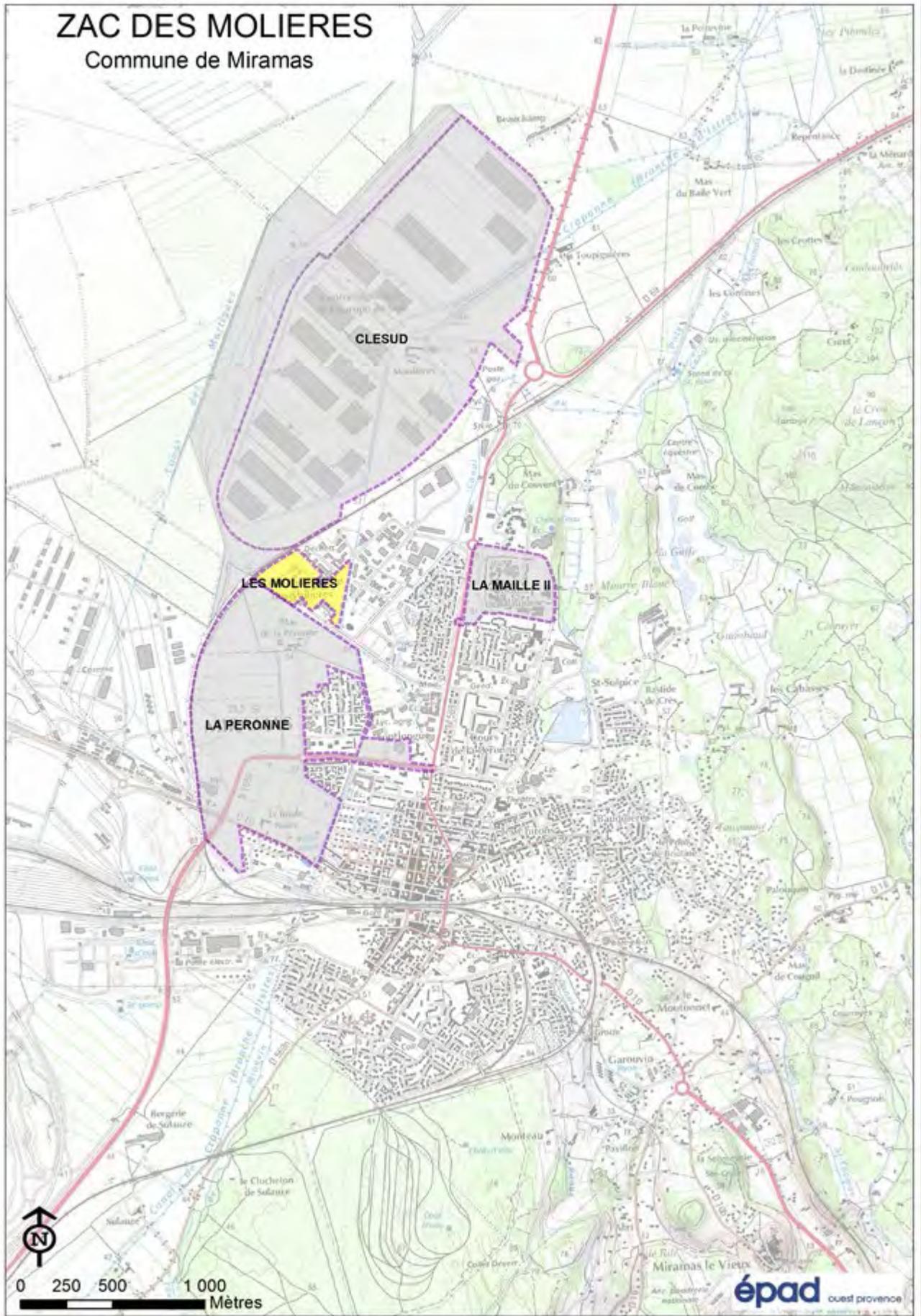
- Honoraires sur dépenses : 6 %
- Honoraires sur recettes : 6 %
- Honoraires forfaitaires annuels : 20 000 €HT

Pièces jointes :

- Plan de localisation
- Plan programmes
- Bilan financier.

# ZAC DES MOLIERES

Commune de Miramas



## Plan programmes



-  Périphérie
-  Voies et équipements publics
-  Réserve

**épad** ouest provence

## Bilan financier

2063003 - ZAC des Molières - Miramas		2018		Prévisions	
Article		Bilan		Reste à faire	
Section : Fonctionnement		Réalisé cumulé au 31/12/2018		2018	
- Section : Fonctionnement					
- Sens : Dépense					
60111 - Coût d'achat Réserves foncières	-781 325,80 €	-781 325,80 €			0,00 €
60112 - Frais d'acquisition Réserves foncières	-7 960,25 €	-7 960,25 €			0,00 €
6042 - Frais de géomètre	-53 816,88 €	-45 816,88 €		-1 360,00 €	-8 000,00 €
6044 - Frais divers	-28 182,41 €	-18 182,41 €		-1 150,00 €	-10 000,00 €
6045 - entretien	-42 468,00 €	-12 048,00 €		-11 508,00 €	-30 420,00 €
6046 - rémunération épap / conventions CPA	-365 400,00 €	-325 400,00 €		-20 000,00 €	-40 000,00 €
60531 - travaux secondaires	-2 004 938,05 €	-1 924 938,05 €			-80 000,00 €
60534 - honoraires sur travaux secondaires	-112 214,71 €	-82 214,71 €			-30 000,00 €
6171 - honoraires sur dépenses	-215 461,20 €	-201 942,43 €		-1 296,22 €	-13 518,77 €
6172 - Honoraires sur recettes	-291 847,81 €	-258 433,81 €			-33 414,00 €
6226 - Honoraires	-7 800,00 €	-7 800,00 €		-3 800,00 €	0,00 €
6227 - Frais d'actes et de contentieux	-7 367,46 €	-4 367,46 €			-3 000,00 €
6231 - Annonces et insertions	-6 461,04 €	-4 461,04 €			-2 000,00 €
627 - Services bancaires et assimilés	-362,50 €	-362,50 €			0,00 €
63512 - Taxes foncières	-679,00 €	-679,00 €		-222,00 €	0,00 €
6611 - Intérêts des emprunts et dettes	-40 439,34 €	-40 439,34 €			0,00 €
66111 - Intérêts réglés à l'échéance	-151 077,76 €	-89 184,99 €			-61 892,77 €
	<b>-411 7802,21</b>	<b>-3805556,67</b>		<b>-39336,22</b>	<b>-312245,54</b>
- Sens : Recette					
7018 - Ventes de terrain - Autres	4 165 599,00 €	3 608 699,00 €			556 900,00 €
773 - Mandats annulés (exercices antérieurs)	20 000,00 €	20 000,00 €			0,00 €
778 - Autres produits exceptionnels	22 837,50 €	22 837,50 €			0,00 €
	<b>4208436,5</b>	<b>3651536,5</b>		<b>0</b>	<b>556900</b>
	<b>90634,29</b>	<b>-154020,17</b>		<b>-39336,22</b>	<b>244654,46</b>
- Section : Investissement					
- Sens : Dépense					
1641 - Emprunts en euros	-810 540,00 €	-810 540,00 €			0,00 €
16441 - rembt capital sur tirage	-968 528,19 €	-744 430,01 €		-110 104,03 €	-224 098,18 €
	<b>-1779068,19</b>	<b>-1554970,01</b>		<b>-110104,03</b>	<b>-224098,18</b>
- Sens : Recette					
1641 - Emprunts en euros	810 540,00 €	810 540,00 €			0,00 €
16441 - rembt capital sur tirage	968 528,18 €	968 528,18 €			0,00 €
	<b>1779068,18</b>	<b>1779068,18</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>-0,01</b>	<b>224098,17</b>		<b>-110104,03</b>	<b>-224098,18</b>
	<b>90634,28</b>	<b>70078</b>		<b>-149440,25</b>	<b>20556,28</b>

# ZAC DU COURS DE LA ROUSSE

---

## Concession d'aménagement de la Maille II

### COMPTE RENDU DES ACTIVITES CONCEDEES AU 31.12.2018

#### I. RAPPEL DES DONNEES ADMINISTRATIVES

Le présent document est établi en application de l'article 15 de la concession d'aménagement signée le 22 avril 2009 entre le Syndicat d'Agglomération Nouvelle Ouest Provence et l'Etablissement Public d'Aménagement et de Développement Ouest Provence.

La ZAC du cours de la Rousse, comprenant les quartiers de la Maille I, Maille II, Maille III, a été créée par arrêté préfectoral le 10 mars 1972. Son aménagement a été confié par le SAN Ouest Provence à l'OPAC SUD par convention tripartite incluant la ville de Miramas, convention approuvée par le Préfet des Bouches du Rhône le 5 septembre 1975.

- Le 2 mars 1984 a été approuvé, par arrêté Préfectoral, le dossier de réalisation modificatif n°1 (périmètre et plan d'aménagement de zone).
- Le 14 novembre 2001 a été approuvé, par arrêté Préfectoral, le dossier de réalisation modificatif n°2 (actualisation des obligations de l'aménageur et de la collectivité).
- Les objectifs initiaux assignés au concessionnaire étant réalisés, le SAN Ouest Provence, la ville de Miramas et l'OPAC SUD ont approuvé la résiliation de cette convention d'aménagement (actes respectifs n° 168/09 du 3 avril 2009, n°232-2008 du 19 décembre 2008, n°B-08.210 du 3 décembre 2008).
- Face aux problématiques d'aménagements urbains du quartier de la Maille II, le SAN Ouest Provence et la ville de Miramas ont souhaité inscrire le quartier dans une démarche de rénovation urbaine.
- Pour ce faire, les collectivités se sont appuyées sur le dispositif de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU).
- Sur la base du schéma global d'aménagement retenu de la Convention Partenariale, le SAN Ouest Provence a concédé l'aménagement de ce secteur à l'épad pour y réaliser une opération d'urbanisme qui permettra d'accueillir des activités tertiaires, de services et d'habitat en conformité avec les dispositions des articles L 300-1, L 300-5-2 et R 311-6 du Code de l'Urbanisme (date de notification : 7 mai 2009).
- Par décision n°539/09 du 13 novembre 2009, un avenant n°1 a été approuvé (notifié le 9 décembre 2009), précisant l'état des lieux parcellaire, le périmètre concerné, les modalités de cession ainsi que la mise à jour du bilan financier et du plan de trésorerie.
- Par décision n°108/11 du 4 février 2011, un avenant n°2 a été approuvé, (notifié le 3 mai 2011), précisant le périmètre de la concession d'aménagement afin de prendre en compte le tracé définitif de la liaison routière entre le quartier de la Maille II et l'avenue du 8 mai 1945 (Nationale 569).
- Par délibération n°358/12 du 08 octobre 2012, un avenant n°3 a été approuvé (notifié le 21 décembre 2012), où le périmètre de la concession d'aménagement a été affiné afin d'y inclure l'assiette foncière du futur carrefour entre le quartier de la Maille II et

l'avenue du 8 mai 1945 et des précisions de l'état des lieux parcellaires, périmètre et modalités de cession, compte tenu de l'avancement du projet.

- Par délibération n°15/14 du 13/02/2014, un avenant n°4 a été approuvé (notifié le 4 mars 2014), prorogeant de trois ans la durée de la concession d'aménagement portant sa durée globale à 8 ans.
- Par décision n° 946/14 du 13/10/2014, un avenant n°5 a été approuvé, modifiant le bilan prévisionnel de la ZAC et par conséquent le montant des participations publiques.
- Par décision n° URB 041-656-16-CM du 30/06/2016, un avenant n°6 a été approuvé, prorogeant la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2018 et modifiant le bénéficiaire des subventions de l'ANRU conformément à la convention ANRU.
- Par décision n° URB 033-4379/18/BM du 18/10/2018, un avenant n°7 a été approuvé, prorogeant la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2019.
- Un avenant n°8 sera nécessaire, afin de couvrir les travaux de finalisation du quartier, et au minimum jusqu'au 31/12/2020 pour coïncider avec la fin de la convention ANRU.
- La 3<sup>ème</sup> modification de la ZAC du Cours de la Rousse, motivée par la mise en œuvre du programme de rénovation urbaine et impliquant une modification du plan et du règlement d'aménagement de zone, a été approuvée par la délibération n°679/10 du Comité Syndical dans sa séance du 16 décembre 2010.
- La révision générale du plan d'occupation des sols (POS) de Miramas valant élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) a été approuvée par la commune de Miramas le 26 juin 2013.
- La 3<sup>ème</sup> modification de la ZAC du Cours de la Rousse n'est donc plus d'actualité, les principaux articles de ce règlement se trouvent, pour partie, dans le nouveau règlement d'urbanisme.

## II. COMPOSITION FONCIERE

Le périmètre de la ZAC concernée par la CA est d'environ 16.4ha.

La parcelle cadastrée section AK n°23, d'une superficie de 5 812 m<sup>2</sup>, incluse dans le périmètre du projet, a été cédée par le SAN Ouest Provence à l'épad (délibération n°387/09, accusé de réception en préfecture le 9 octobre 2009).

L'acte administratif de transfert de propriété date du 30 septembre 2010.

La parcelle cadastrée section AK n°15, d'une superficie de 1ha41a36ca, incluse dans le périmètre du projet, a été cédée par la commune de Miramas à Ouest Provence (délibération n°204/09, accusé de réception en préfecture le 19/05/2009).

Un découpage parcellaire a été opéré.

La partie nord (AK n°88, 6 376 m<sup>2</sup>) constitue pour partie l'assiette foncière de l'équipement public et des espaces publics du quartier de la Maille II. Ouest Provence en conserve la propriété.

La partie sud (AK n°87, AK n°89, AK n°90, AK n°91, 7 869 m<sup>2</sup>) constitue pour partie l'assiette foncière des futurs lots de construction d'habitat et d'aménagement d'espaces publics. Elle a

été cédée par Ouest Provence à l'épad (délibération n°387/09, accusé de réception en préfecture 9/10/2009).

L'acte administratif de transfert de propriété date du 28 mars 2011.

Les parcelles cadastrées section AK n°85 et 86, d'une superficie respective de 86 et 33 m<sup>2</sup>, incluses dans le périmètre du projet, ont été cédées par la commune de Miramas à Ouest Provence (délibération n°47/11, accusé de réception en préfecture 4/04/2011).

L'acte administratif de transfert de propriété date du 1er août 2011.

La parcelle cadastrée section AK n°98, d'une superficie de 1 109 m<sup>2</sup> incluse dans le périmètre du projet a été cédée par Ouest Provence à l'épad (délibération n°194/11, accusé de réception en préfecture 21 juillet 2011).

L'acte administratif de transfert de propriété date du 1<sup>er</sup> août 2011.

La parcelle cadastrée section AK n°101, d'une superficie de 846 m<sup>2</sup> incluse dans le périmètre du projet a été cédée par la commune de Miramas à Ouest Provence (délibération n°192/11, accusé de réception en préfecture 21 juillet 2011).

Cette parcelle a été cédée par Ouest Provence à l'épad (délibération n°264/11, accusé de réception en préfecture 5 octobre 2011).

L'acte administratif de transfert de propriété date du 28 novembre 2011.

Les parcelles communales cadastrées section AK n°223p, d'une superficie de 1 340 m<sup>2</sup> et parties constitutives des futurs lots commercialisés (n°3, 5, 8), ont été cédées par la commune de Miramas à Ouest Provence (délibérations n°470/2012 (déclassement du domaine public) et 86/2013 (transfert de propriété)).

Ces parcelles ont été cédées par Ouest Provence à l'épad (délibération n°303/13, accusé de réception en préfecture 3/10/2013).

Les parcelles communales cadastrées section AK n° 268, 269, 262, 267, 253, 254, 247, 244, 245, 261 et 256, d'une superficie de 1 409 m<sup>2</sup> et parties constitutives des jardins des copropriétés des axes 10 à 15, ont été cédées par la commune de Miramas à Ouest Provence (délibérations n°471/2012 (déclassement du domaine public) et 112/2013 (transfert de propriété)).

Ces parcelles ont été cédées par Ouest Provence à l'épad (délibération n°302/13, accusé de réception en préfecture 3/10/2013).

Pour l'adaptation du plan foncier à l'opération d'urbanisme, l'épad a acquis à la société 13 Habitat 76 parcelles (espace matérialisant les fondations enterrées des patios) totalisant une superficie de 2 265 m<sup>2</sup> moyennant le prix de 276 092 Euros.

L'acte notarial est daté du 18 décembre 2012.

Pour la réalisation de l'opération d'urbanisme, l'épad a acquis en vue de les intégrer aux lots à commercialiser, tout ou partie des parcelles désignées ci-après :

- Parcelle AK0298 propriété NLP
- Parcelle AK0299 propriété NLP
- Parcelle AK0300 propriété NLP
- Parcelle AK0301 propriété NLP
- Parcelle AK0302 propriété NLP
- Parcelle AK0303 propriété NLP

- Parcelle AK0304 propriété NLP
- Parcelle AK0305 propriété NLP
- Parcelle AK0021 propriété 13 Habitat

Pour la réalisation de l'opération d'urbanisme, l'épad doit acquérir afin de l'intégrer au lot A à commercialiser, tout ou partie des parcelles démolies, appartenant aux bailleurs sociaux, désignées ci-après

- Parcelle AK0187 propriété 13 Habitat

Pour la réalisation du mail piétonnier du quartier, l'épad a acquis tout ou partie des parcelles démolies, appartenant aux bailleurs sociaux, désignées ci-après :

- Parcelle AK0192 propriété 13 Habitat
- Parcelle AK0179 propriété 13 Habitat
- Parcelle AK0156 propriété 13 Habitat
- Parcelle AK0137 propriété 13 Habitat
- Parcelle AK0110 propriété 13 Habitat
- Parcelle AK0031 propriété 13 Habitat

Pour la réalisation du mail piétonnier du quartier, l'épad doit acquérir tout ou partie des parcelles démolies, appartenant aux bailleurs sociaux, désignées ci-après :

- Parcelle AK0062 propriété NLP

La détermination des parties à acquérir est définie en lien avec le projet des aménagements des espaces publics réalisé par le maître d'œuvre des aménagements des espaces publics. Le montant de ces sept acquisitions s'établit à l'euro symbolique.

Le 10 mai 2016, l'épad a signé un acte avec la Commune de Miramas, en vue d'acquérir la parcelle cadastrée section AK n° 287 d'une surface de 08ca, qui compose le lot dénommé 10.2.

Le lot 10.2 correspond au parking des Primevères du quartier de la Maille 2 et a été cédé par l'épad à l'Association Foncière Logement le 06 juillet 2016 (cf. *IV Etat de la commercialisation*).

En outre, l'épad bénéficie de la mise à disposition de la part de la métropole et de la commune de Miramas des parcelles nécessaires à la réalisation des aménagements du Projet de Rénovation Urbaine et qui n'ont pas vocation à muter.

### **III. REALISATION DU PROGRAMME D'AMENAGEMENT**

#### III.1 Equipements publics d'infrastructure relevant du PEP de la ZAC

Par simplification, nous parlerons de « ZAC » pour définir le secteur de la ZAC concerné par la CPA, à savoir le quartier de la Maille 2.

Le programme des équipements publics de la ZAC comprend l'aménagement d'espaces libres et d'installations nécessaires aux usagers des constructions existantes ou à édifier à l'intérieur du périmètre de la CPA.

Il comprend notamment :

- La requalification des chemins et voies conservés,
- La démolition du gymnase Guy Drut,
- La démolition de l'ancienne école Paul Cézanne, et de l'immeuble contenant les logements de fonction et le commerce
- La construction de parkings au centre, à l'est, ainsi qu'en périphérie du quartier,
- La création de voies nouvelles, supports du programme de constructions neuves,
- La création d'un mail piéton majeur,
- La création de places et d'aires de jeux,
- Les dévoiements et renforcements des réseaux en cohérence avec les aménagements de surfaces et le programme de constructions neuves.
- La création de jardins en pied d'immeubles et de patios (principe de résidentialisation).

### **Réalisation des études au 31 Décembre 2018**

- Le marché de coordination générale de chantier et de pilotage de projet à l'échelle du quartier de la Maille II a été notifié au cabinet Jean Jacques GILLES le 14 février 2011. Par décision du Tribunal de commerce de Marseille en date du 6 mai 2013, cette société a été reconnue en état de liquidation judiciaire. Le mandataire dédié, la SCP JP LOUIS et A LEGEAT, a autorisé que l'exécution de cette prestation soit confiée à l'un des deux sous-traitants du cabinet Jean Jacques GILLES. Le transfert a été régularisé par avenant avec les sociétés GNI Plus et SARL Cabinet JC Ambar.
- Le marché de prestations intellectuelles pour la réalisation d'une maquette du programme de rénovation urbaine a été notifié à Alpha Maquettes le 14 juin 2012. La société est en état de liquidation judiciaire et un commissaire-priseur – Maitre Olivier BARON – a été mandaté afin de céder les actifs. La maquette étant réalisée à 90 %, il convient d'honorer le complément de prix (12 792 €HT) et de récupérer cet ouvrage.
- Le marché de maîtrise d'œuvre de démolition de divers bâtiments (gymnase Guy Drut, locaux techniques, groupe scolaire Paul Cézanne, tour de logements de fonction, épicerie) a été notifié à Burgeap Nucléaire & Déconstruction le 26 août 2009.
- Le marché de Coordination Sécurité Protection de la Santé pour le suivi des travaux de désamiantage et de déconstruction sélective de l'école maternelle du groupe scolaire Paul Cézanne a été notifié à SPS Sud Est le 29 mars 2011.
- Le marché d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la détermination des sols de la friche Miramas a été notifié à Burgeap le 17 août 2011.
- Le marché de maîtrise d'œuvre des aménagements des espaces publics a été notifié au groupement STOA (mandataire), Laure Thierrée, Sitétudes, Celsius ingénierie le 7 décembre 2009.
- Le marché de Coordination Sécurité Protection de la Santé pour le suivi des aménagements des espaces publics a été notifié à D2 ANCO le 24 novembre 2009.
- La réalisation du diagnostic amiante des conduites pluviales, préalables à leur démolition, a été confiée à la société SOCOTEC en juin 2014.
- La réalisation du diagnostic amiante des murs de clôture des jardins de l'axe 14, préalables à leur démolition, a été confiée à la société SOCOTEC en novembre 2014.

- Le marché de Coordination Sécurité Protection de la Santé pour le suivi des travaux de la réalisation de l'ombrière sur la place des jonquilles, a été notifié à QUALICONSULT le 22/01/2016.
- Le marché de contrôle technique pour la réalisation de l'ombrière sur la place des jonquilles, a été notifié à DEKRA Industrial SAS le 22/01/2016.
- Le marché de maîtrise d'œuvre pour la réalisation de l'ombrière sur la place des jonquilles, a été notifié à STOA le 21/06/2016.
- Le marché d'étude de faisabilité du parking public, en remplacement du lot 5, a été notifié à Sitétudes le 15/11/2017.

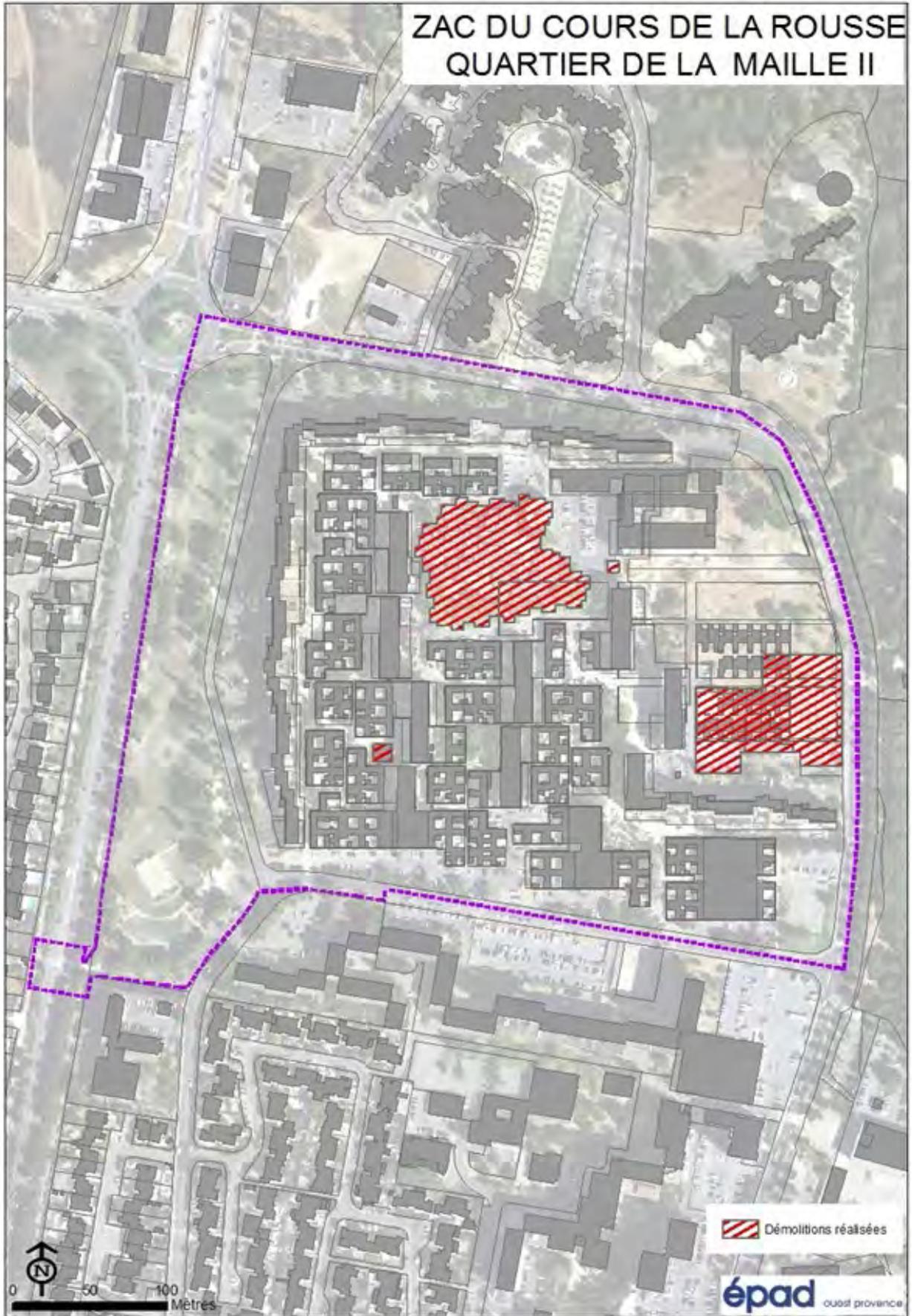
### **Réalisation des travaux au 31 Décembre 2018**

- Le marché de génie civil, voiries, réseaux divers et mobiliers a été notifié le 14 décembre 2010 à la société Colas Midi Méditerranée.  
Le marché d'éclairage public a été notifié le 14 décembre 2010 à la société Citéos.  
Le marché de plantations et d'arrosage a été notifié le 14 décembre 2010 à la société Espaces Verts du Littoral.  
Le marché des conteneurs semi-enterrés a été notifié le 14 décembre 2010 à la société Témaco.  
Le marché de revêtements de sols béton et murets a été notifié le 18 décembre 2010 à la société Sols Provence.  
Le marché des travaux préparatoires et reprises des réseaux a été notifié le 14 janvier 2011 à la société TP Provence.  
Le marché de gardiennage de la zone d'installation de chantier a été notifié le 14 janvier 2011 à la société T2S Gardiennage.  
Le marché de fourniture et pose de serrurerie a été notifié le 20 février 2012 à la société Territoire.  
Le marché de fourniture et pose de clôtures a été notifié le 26 juin 2013 à la société SAS MIDI CLOTURES.  
Le marché de création d'aires de jeux a été notifié le 26 juin 2013 à la société KREA JEUX.  
Les travaux d'aménagement des espaces publics ont démarré le 7 février 2011 et se poursuivent.  
Les parkings extérieurs nord-ouest, ouest, sud et celui des Primevères sont réceptionnés tout comme l'espace public situé au sud de cette résidence.  
En 2017, les travaux ont concerné le cœur du quartier, aussi bien les espaces publics que les résidentialisations. Ils ont également concerné les abords du quartier, avec la création d'un parking public, au sud-ouest du quartier, en lieu et place de la base-vie de chantier.
- Le marché de travaux d'aménagement de la voie de liaison entre le quartier de la Maille II et l'avenue du 8 mai 1945 a été notifié à COLAS Midi Méditerranée le 16 novembre 2011.  
Ces travaux ont été réceptionnés le 14 mai 2012 et remis à la collectivité.
- Le marché de travaux de traitement des terres de la friche Miramas a été notifié à ORTEC – Générale de dépollution le 22 février 2012 et réceptionné le 6 mars 2012.
- Le marché de travaux de transplantation de platanes de la cour de récréation du groupe scolaire Paul Cézanne a été notifié le 19 octobre 2012 à l'entreprise Espaces Verts du Littoral.  
Ces travaux ont été réceptionnés le 4 mars 2013.

- Le marché de travaux de désamiantage et de déconstruction du groupe scolaire Paul Cézanne, de la tour de logements de fonction et d'un local commercial a été notifié le 26 septembre 2013 à l'entreprise MORIN TP.  
Ces travaux ont été réceptionnés en mars 2014.
- Le marché de travaux d'aménagement de la place centrale et de la zone sud-est a été notifié à la société TP Provence le 26 juin 2013.  
Les travaux d'aménagement de la zone sud-est ont démarré le 4 octobre 2013 et ont fait l'objet d'une réception en mars 2014.
- Les travaux d'aménagement de la place centrale ont démarré en octobre 2014, après dégagements préalables de conduites pluviales amiantées. Ils ont fait l'objet d'une réception en octobre 2015.
- Travaux de viabilisation et d'aménagement
  - o de la friche Miramaris, pour partie ;
  - o des espaces publics existants : ilot sud-est interne au quartier, allée du muguet, allée des violettes, zone nord-est externe au quartier, abords des axes 10,11, 12, 14 et 15 ;
  - o des espaces publics futurs : achèvement de la place centrale, et du mail piétonnier (fin à l'été 2015).
- Travaux de réalisation des aires de jeux
- Travaux de résidentialisation (dégagements de réseaux, réalisation des murs de clôtures, pose des clôtures des jardins des copropriétés selon l'avancement des aménagements des espaces publics).
- Le marché de travaux de l'ombrière de la place centrale a été lancé en 2016, pour une réalisation début 2017.
- Le béton bouchardé en pied de l'ombrière a été réalisé après la réception de celle-ci, dans le cadre du marché à bons de commande de travaux de l'épad.
- Un nettoyage des canalisations d'eaux usées, ainsi qu'une inspection caméra des réseaux, ont été réalisés afin de permettre la recherche de défauts.
- Les travaux d'électrification des lots 3,4, 7 et 10 ont été réalisés fin 2017, afin de permettre à Ametis d'achever son programme immobilier sur le lot 10, pour l'association foncière logement.
- Les travaux de reprises des réseaux et revêtements autour du lot 10, la sécurisation de l'accès au lot 10 pendant les travaux du lot 7 par Marignan,
- Les travaux d'électrification des lots 8 et A.

Le montant cumulé des dépenses (études + travaux + honoraires) réalisées à fin 2018 s'élève à 17 300 184 € HT.

# ZAC DU COURS DE LA ROUSSE QUARTIER DE LA MAILLE II

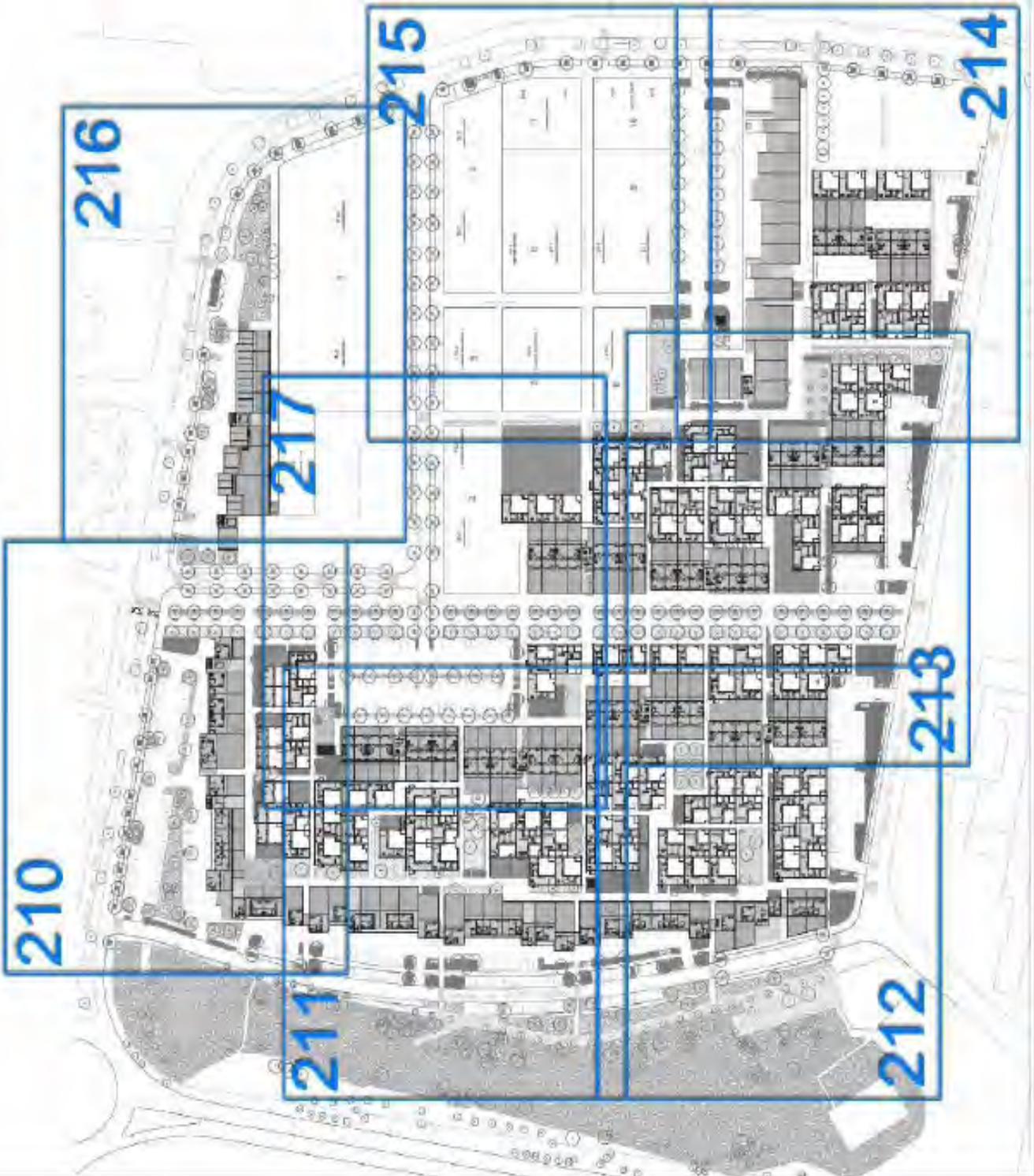


# Plan des démolitions



<p><b>Maitre d'ouvrage :</b>          Epad Ouest Provence          Parc de Trigance 2          13120 Saint-Jean-Croix          Tél. 04 42 41 16 41          Fax : 04 42 41 16 59</p>	<p><b>AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS          DU PROGRAMME DE RENOVATION URBAINE          QUARTIER DE LA MAILLE II          COMMUNE DE MIRAMAS</b></p>	<p><b>Plan de récolement</b>          Revêtements - Bordures - Mobiliers</p>	<p><b>Centre d'Etudes</b>          13 41 15 50 Joseph Stour          13120 Saint-Jean-Croix          Tél. 04 42 41 17 00 Fax : 04 42 41 17 00</p>
<p>Échelle : 1/200</p>		<p>04 42 41 17 00</p>	<p>04 42 41 17 00</p>

Synoptique des travaux « Colas »





**Maître d'ouvrage :**  
 Spad Ouest Provence  
 1,3004 STRÈS Cedex  
 Tél : 04 42 41 16 41  
 Fax : 04 42 41 16 59

**AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS  
 DU PROGRAMME DE RENOVATION URBAINE  
 QUARTIER DE LA MAILLE II  
 COMMUNE DE MIRAMAS**

**Plan de récolement**  
 Revêtements - Bordures - Mobiliers

**Centre d'Isis**  
 13 41 15 Rue Joseph Thorez  
 13100 MIRAMAS  
 Tél : 04 42 41 17 88 Fax : 04 42 41 17 50  
 Email : cdi@isis-miramas.fr

Code	Description
1	Revêtement de sol
2	Bordure
3	Mobilier
4	Plantation
5	Éclairage
6	Signalisation
7	Autres



Maître d'ouvrage :  
 épand Ouest Provence  
 13004 ESTRES COCIBX  
 Tél. 04 42 41 16 41  
 Fax : 04 42 41 16 59

**AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS  
 DU PROGRAMME DE RENOVATION URBAINE  
 QUARTIER DE LA MAILLE II  
 COMMUNE DE MIRAMAS**

Plan de récolement  
 Revêtements - Bordures - Mobiliers

**Centre d'Estres**  
 13 41 15, Rue Jeanne Thérèse  
 13004 ESTRES COCIBX  
 Tél. 04 42 41 16 41 Fax : 04 42 41 16 59

Objet	211
Date	05/07/2019
Échelle	1/500
État	Final
Projet	AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS
Client	épand Ouest Provence
Adresse	13004 ESTRES COCIBX
Commune	MIRAMAS
Projet	AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

RECOLEMENT	RECOLEMENT
<ul style="list-style-type: none"> <li>Revêtement de voirie</li> <li>Bordure</li> <li>Mobilier</li> <li>Éclairage</li> <li>Arbre</li> <li>Plante</li> <li>Signalisation</li> <li>Autre</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Revêtement de voirie</li> <li>Bordure</li> <li>Mobilier</li> <li>Éclairage</li> <li>Arbre</li> <li>Plante</li> <li>Signalisation</li> <li>Autre</li> </ul>



Maître d'ouvrage :  
 Épad Ouest Provence  
 13804 ESTREES Cedex  
 Tél. : 04 42 41 16 41  
 Fax : 04 42 41 16 59

**AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS  
 DU PROGRAMME DE RENOVATION URBAINE  
 QUARTIER DE LA MAILLE II  
 COMMUNE DE MIRAMAS**

Plan de récolement  
 Revêtements - Bordures - Mobiliers

<b>Centre d'Études</b>	
13500 MIRAMAS - 04 42 41 17 32	
N° de plan : 212	
Date : 10/07/2019	
Échelle : 1/500	
Niveau : 100%	
Niveau de détail : 100%	
Niveau de réalisation : 100%	

ÉLÉMENTS	COULEUR
REVÈTEMENT DE LA VOIE	[Carré orange]
BORDURE	[Carré vert]
Mobilier	[Carré bleu]
VEGETATION	[Carré rouge]
Éclairage	[Carré violet]
Autres	[Carré gris]









**Maître d'ouvrage :**  
 Spad Ouest Provence  
 Parc de l'Éclaircie 2  
 13000 Miramas  
 Tél. : 04 42 41 16 41  
 Fax : 04 42 41 16 59

**AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS  
 DU PROGRAMME DE RENOVATION URBAINE  
 QUARTIER DE LA MAILLE II  
 COMMUNE DE MIRAMAS**

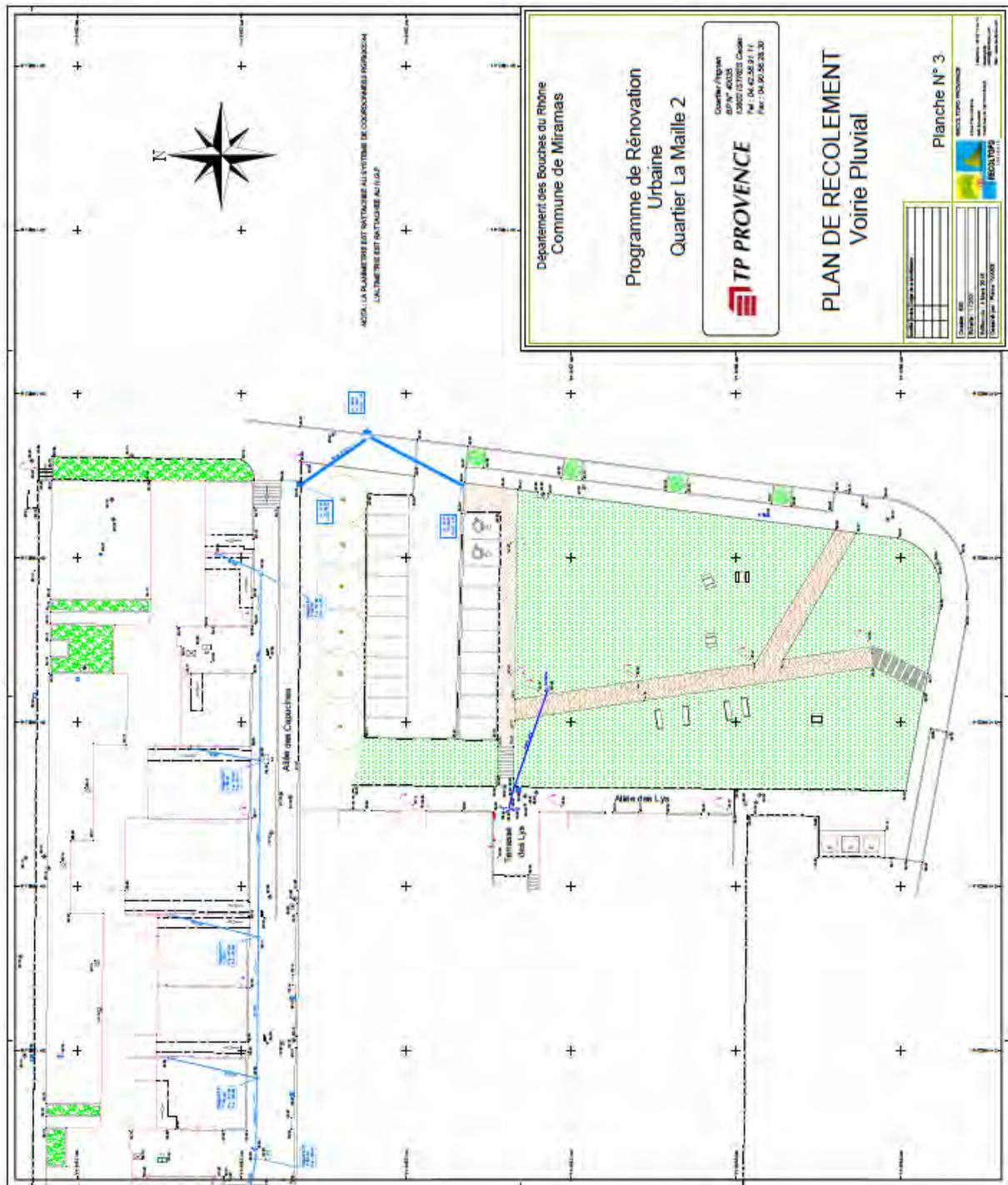
**Plan de récolement  
 Revêtements - Bordures - Mobiliers**

<b>Centre d'Études</b>	
13 4 0 300 0000 Thonon	
Tél. : 04 42 41 17 00 Fax : 04 42 41 07 30	
<b>Site</b>	Parcelle 101
<b>Plan</b>	Plan de récolement
<b>Échelle</b>	1/500
<b>Date</b>	10/03/2019
<b>Projet</b>	AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

<b>RECOLEMENT</b>	Revêtement de la chaussée	Revêtement des trottoirs	Revêtement des allées	Revêtement des passages piétons	Revêtement des passages cyclistes	Revêtement des passages pour personnes à mobilité réduite	Revêtement des passages pour personnes à mobilité réduite	Revêtement des passages pour personnes à mobilité réduite	Revêtement des passages pour personnes à mobilité réduite	Revêtement des passages pour personnes à mobilité réduite
<b>BORDURES</b>	Bordure de trottoir	Bordure de trottoir	Bordure de trottoir	Bordure de trottoir	Bordure de trottoir	Bordure de trottoir	Bordure de trottoir	Bordure de trottoir	Bordure de trottoir	Bordure de trottoir
<b>MOBILIERS</b>	Plan de récolement	Plan de récolement	Plan de récolement	Plan de récolement	Plan de récolement	Plan de récolement	Plan de récolement	Plan de récolement	Plan de récolement	Plan de récolement



Plan de récolement « zone sud-est » « TP Provence – EVL »



### **Programmation des travaux en 2019**

- La finalisation du quartier. L'objectif était de finaliser 95% des espaces publics en juillet 2015. Les revêtements des abords de la zone Est (anciennes friches, lots cessibles) ne seront réalisés qu'après achèvement des travaux par les constructeurs des lots sur l'ancienne friche. La reprise du programme « les Alizés » par BPD Marignan, a eu pour incidence une remise en question des choix techniques et du mode constructif du promoteur, entraînant des permis modificatifs, ainsi qu'un report de leurs travaux, et par conséquent un report de la réalisation de nos ouvrages et équipements.
- L'épad a donc sollicité auprès de l'agence une prorogation de la validité de la convention ANRU, jusqu'au 31 décembre 2020.
- L'objectif est d'achever les travaux avant la date d'achèvement de l'opération ANRU.

## **IV. ETAT DE LA COMMERCIALISATION**

Pour rappel, la convention partenariale ANRU (signature le 26 novembre 2009) envisage le programme de construction suivant :

- 4 770 m<sup>2</sup> de surface de plancher (anciennement SHON) pour la construction de logement social collectif ou individuel pour un prix unitaire de 180 €/m<sup>2</sup> ;
- 1 530 m<sup>2</sup> S.P. constructible cédés à titre gratuit à l'Association Foncière Logement ;
- 5 525 m<sup>2</sup> S.P. constructible pour des opérations privées en neuf pour un prix unitaire de 300 €/m<sup>2</sup> S.P.

Celui-ci se décompose en 138 logements répartis en 75 collectifs, 40 logements intermédiaires, 23 maisons individuelles avec la répartition suivante :

- 23 logements en locatif social
- 32 logements en accession sociale
- 18 logements en locatif privé
- 65 logements en accession privée

Pour rappel, le plan d'aménagement du Programme de Rénovation Urbaine prévoit la cession de 9 lots à des promoteurs privés et / ou des bailleurs sociaux.

A noter que le lot 1 est réservé pour l'équipement public (groupe scolaire et ensemble sportif) du quartier.

Les lots à destination des bailleurs sociaux sont:

- \* Lots 6 et 9 : 23 maisons individuelles – locatif social – 13 Habitat
  - Emménagement des locataires en juillet 2013
- \* Lots 2 : 32 logements collectifs – accession sociale – Ouest Provence Habitat
  - Fin de travaux en juillet 2014

Le lot à destination de l'Association Foncière Logement est fléché (contrepartie à tout PRU) :

- \* Lot 10 : 18 logements collectifs – locatif privé dans le cadre du 1% logement  
L'acte de vente a été signé à l'étude de Maître XIBERRAS, Notaire à Miramas, entre l'épad et la société civile dénommée FONCIERE RU 01/2014, le 06 juillet 2016 :
  - parcelle cadastrée section AK n°93 pour 10a72ca,
  - parcelles cadastrées section AK n° 294 pour 98ca et AK n°287 pour 8ca correspondent au lot 10.2 (parking), soit une surface totale de 11a78ca, pour une surface de plancher de 1 460 m<sup>2</sup>, pour l'euro symbolique.

La revue de projet du Programme de Rénovation Urbaine en date du 27 avril 2011 a considéré de nouveaux objectifs : afin de rendre la dimension de mixité sociale plus conséquente, un total de 123 logements en accession privée est retenu, soit un ajout de 58 logements.

La nouvelle programmation proposée au groupe TERLAT est la suivante :

- \* Lot 3 : 30 logements collectifs
- \* Lot 4 : 51 logements collectifs\*Lot 5 : 10 logements individuels
- \* Lot 7 : 24 logements collectifs
- \* Lot 8 : 5 logements individuels.

Le 07 avril 2016, l'épad a signé un compromis de vente avec la SCICV LES ALIZES, représentée par M. TORRAS pour les lots 3, 4, 5, 7 et 8 :

Surface globale cédée : 63a93ca

Montant : 1 591 797,76 €HT

Surface de plancher globale : 7 797 m<sup>2</sup>

La recette était attendue pour l'exercice 2017.

Toutefois, le redressement puis la liquidation judiciaire de la société Terlat a très fortement impacté ces prévisions. La société BPD Marignan a acquis la SCICV Les Alizés, et repris le cours du programme. Les discussions entre l'épad, la commune et le promoteur ont permis de maintenir les recettes des lots 4 et 7, cédés le 18/12/2017 pour un montant de 977 494,89 € HT. Les lots 3 et 8 ont été cédés le 25/06/2018 pour un montant total de 319 196,50 € HT. Le lot A sera cédé en 2019.

Le lot B évoqué par le passé afin d'opter pour une construction plus homogène face au parti d'aménagement n'est plus retenu en raison des coûts de travaux induits (déviations de réseaux, densité des constructions).

Le Programme Stratégique Local (PSL) a fait apparaître un besoin en stationnement public en cœur de quartier, qui risque de s'accroître avec les futurs habitants, créant tension et conflit entre anciens et nouveaux habitants. Aussi, la commune a sollicité l'épad et la métropole, afin de rechercher une solution et implanter une poche de stationnement suffisamment dimensionnée. La solution retenue consiste à créer un parking à l'emplacement du lot 5. Elle implique la modification du programme de construction et sa spatialisation, par la suppression du programme de construction sur le lot 5, et la création d'un programme de construction réduit sur le lot A.

**Tableau de synthèse de la commercialisation des terrains constructibles :**

	Surface	SDP Attribuée	Acquéreur	Opération	Signatures protocole / PUV	Signature acte de vente	Prix de vente
Lot 1	7240 m2	3964 m2	SAN OP	équipement public	sans objet		
Lot 2	1955 m2	2375 m2	Ouest Provence Habitat	32 collectifs en accession sociale		21/12/2011	427 500 €
Lot 3	945 m2	1797 m2	BPD MARIGNAN	30 collectifs en accession	07/04/2016	25/06/2018	319 196,50€
Lot 8	1051 m2	404 m2	BPD MARIGNAN	5 individuels en accession	07/04/2016	25/06/2018	
Lot 4	1766 m2	3289 m2	BPD MARIGNAN	51 collectifs en accession	07/04/2016	18/12/2017	671 466,31 €
Lot 6 et 9	4296 m2	2578 m2	13 Habitat	23 individuels en locatif social	06/01/2012	29/12/2011	455 944,23 €
Lot 7	1058 m2	1499 m2	BPD MARIGNAN		07/04/2016	18/12/2017	306 028,58 €
Lot 10 et 10.2	1178 m2	2412 m2	Association Foncière Logement	18 logements	06/07/2016	06/07/2016	1 €
Lot A	897 m2		BPD MARIGNAN	6 individuels en accession		à venir	108 204,80 €

## V. PERSPECTIVES ET RISQUES

### V.1 Facteurs de risques et de glissements

#### **Une opération de rénovation urbaine au sein d'un quartier habité :**

Le quartier de la Maille II regroupe environ 2 000 personnes, réparties en 589 logements. Le Programme de Rénovation Urbaine intégrant le volet réhabilitation des logements privés représente un montant d'opération de 80 Millions d'euros. La sécurité des entreprises comme celle de la population est une donnée incontournable. L'information, la communication, la coordination sont donc des caractéristiques développées et à maintenir comme fil conducteur de notre rapport aux riverains.

#### **De multiples maîtres d'ouvrage sur un périmètre réduit, en temps et en espace :**

L'originalité et la qualité de l'opération urbaine de la Maille II est de reconfigurer la totalité du quartier (17 ha) dans un laps de temps inférieur à 5 ans : logements privés, logements publics, démolitions, équipements publics, espaces publics. Les diverses interventions des maîtres d'ouvrage imposent des contraintes que l'aménageur se doit d'intégrer afin d'intervenir sur les espaces publics. Mais la réciproque se vérifie. Un important travail de coordination entre les différents chantiers a donc été formalisé, avec une accélération du rythme de production selon le démarrage des aménagements à l'intérieur du quartier.

Cependant, un déficit d'anticipation est à noter en raison :

- de l'intervention des concessionnaires (ErDF essentiellement) difficilement planifiable et maîtrisable.
- de la faible participation de 13 Habitat, propriétaire des patios au centre du quartier.

A titre d'exemple, chaque déplacement de branchement (AEP, ErDF, GrDF) suppose une intervention conjointe sur le domaine public (épad) et sur le domaine privé (13 Habitat). La programmation d'une intervention de concessionnaire non respectée entraîne un report se mesurant en semaines. Autre exemple : les démolitions préalables aux aménagements engagées sur les espaces publics ont mis en évidence des évacuations sauvages d'eaux pluviales des patios vers les espaces publics, qui entraînent une complication du projet d'aménagement. Bien que le traitement de ce problème constitue un préalable à la poursuite des aménagements extérieurs, la décision d'agir n'a été prise par 13 Habitat que six mois après que la situation ait été découverte. Depuis, 13 Habitat formalise tardivement une commande auprès d'un maître d'œuvre et définit sa méthodologie d'intervention.

#### **Un calendrier opérationnel qui a dérapé :**

Nos prestataires ont été obligés de modifier continuellement leur phasage opérationnel, démarrant le traitement d'une zone et devant arrêter leurs prestations, faute bien souvent, du respect des engagements donnés par d'autres partenaires et maîtres d'ouvrages. Ces contretemps récurrents, quelles que soient leurs justifications, ne permettent pas de traiter entièrement un espace, ce qui a donné naissance pour les riverains à un sentiment d'un quartier continuellement en chantier tout en entraînant une perte de temps pour les entreprises.

Un autre facteur du dérapage calendaire est l'augmentation de la durée de démolition des 23 patios, propriété de 13 Habitat.

En effet, la réglementation nationale vis-à-vis de l'amiante ayant récemment évoluée, le délai de ce chantier a largement dérapé pour un achèvement en octobre 2014.

Ces 23 démolitions étaient un préalable à l'aménagement du quartier : allée sud des violettes et axe central (mail piétonnier nord-sud).

### **Un changement de la règle d'urbanisme**

La ZAC du cours de la Rousse est intégrée au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune depuis le 26 juin 2013.

Le nouveau document a introduit de nouvelles normes par rapport au règlement d'aménagement de zone.

Les autorisations d'urbanisme accordées sur la base du RAZ ne peuvent être renouvelées sans intégration de ces nouvelles réglementations (cas de PC de Cogedim imposant la reprise totale de la réflexion).

De même, le lauréat du concours de la Foncière Logement a dû intégrer la règle du stationnement pour les visiteurs.

### **Les difficultés de commercialisation**

Malgré le changement effectif d'image, le quartier souffre encore de son ancienne réputation. La commercialisation, malgré un contexte favorable, prend plus de temps que prévu, retardant la réalisation des travaux du promoteur, et in fine nos propres travaux.

## **V.2 Perspectives**

### **L'impérative régularisation foncière :**

Les problématiques de gestion des espaces résultent pour une bonne part de la mauvaise lisibilité initiale de la propriété du foncier.

En effet, la traduction du cadastre, quand celle-ci est possible (car de nombreuses erreurs matérielles existent dans les documents fonciers) participe au flou et donc à l'absence de gestion de certains sites. Une clarification foncière sur support du plan d'aménagement est en cours, associant les bailleurs sociaux et la commune. En accord avec ces derniers, il est convenu de finaliser cette clarification à l'échéance du Programme de Rénovation Urbaine.

### **L'aménagement de la friche :**

Les problématiques de commercialisation et l'instabilité financière du promoteur Terlat et son remplacement par BPD Marignan ont retardé la réalisation du programme de logements neufs en accession. Nos aménagements de surface et réseaux sont retardés en cascade.

## **VI. LES EQUIPEMENTS PUBLICS**

Bien qu'en dehors du bilan financier de la concession d'aménagement et du programme d'équipements publics de la ZAC, l'équipement public associant un groupe scolaire et un équipement sportif est inclus dans le périmètre de la concession d'aménagement (lot 1).

## **VII. ELEMENTS FINANCIERS**

Les éléments de rémunération de l'aménageur sont les suivants :

- Honoraires sur dépenses : 6 %
- Honoraires sur recettes : 6 %
- Honoraires forfaitaires annuels : 40 000 €HT

Le bilan prévisionnel de la concession d'aménagement de la Maille II s'établit à 17 691 K € en dépenses, et 17 235 K€ en recettes.

Le déficit est aggravé par :

- l'acquisition des parcelles de 13 Habitat et les frais associés pour la constitution du lot A,
- les frais de viabilisation du lot A,
- le morcellement et la multiplication des travaux en raison des décalages de réalisation des programmes immobiliers,
- les travaux de réalisation du parking sur le lot 5,
- la baisse des recettes de cession des lots 3 et 8, suite à la négociation avec le promoteur BPD Marignan,
- la plus faible recette de cession du lot A, inférieure à celle du lot 5.

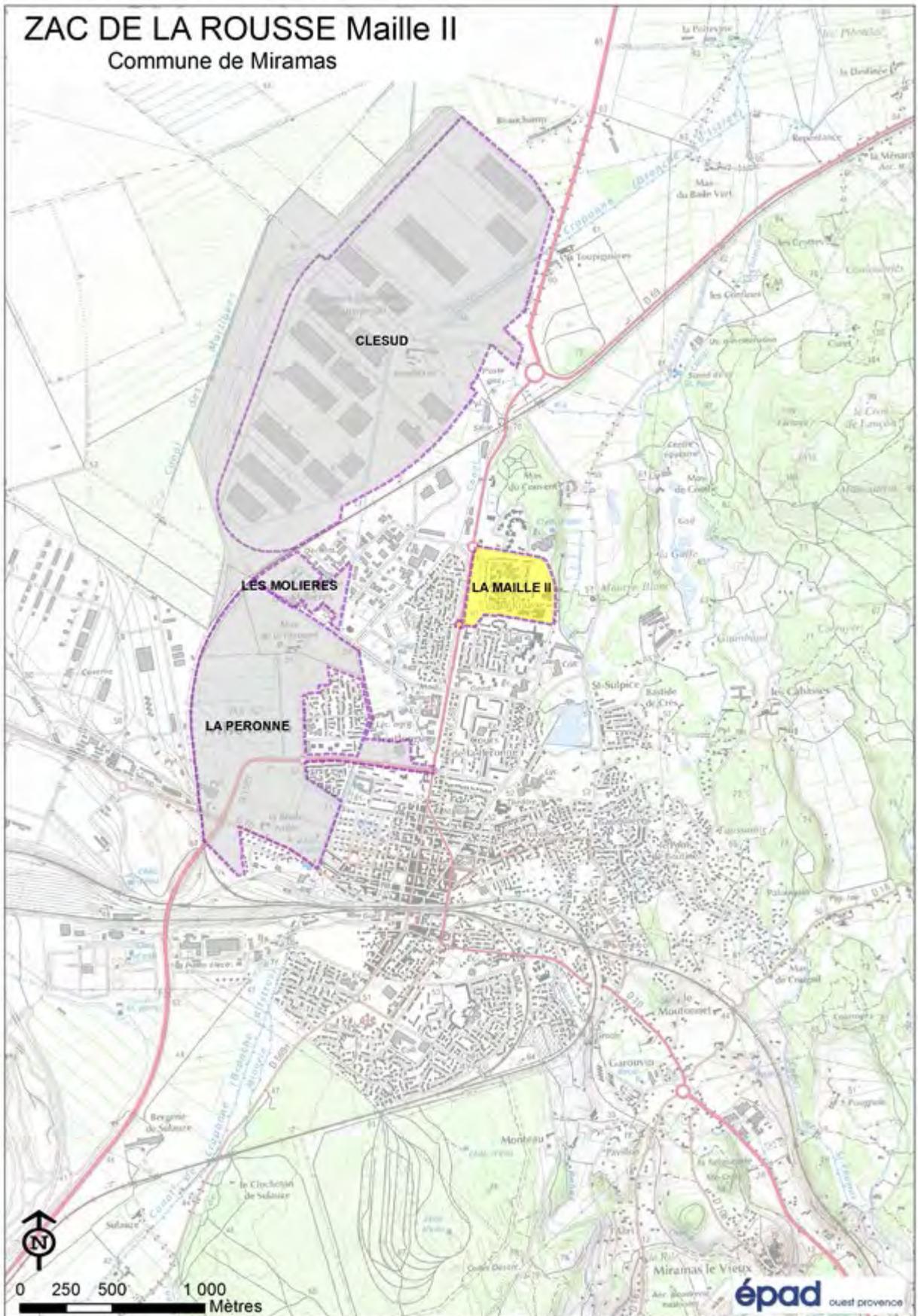
Pièces jointes :

- Bilan prévisionnel recalé au 31/12/2018
- Plan de situation de la ZAC du cours de la rousse
- Plan de commercialisation

2063005 - ZAC du Cours de la Rousse - Miramas		Bilan	Réalisé cumulé au 31/12/2018	Réalisé 2018	Prévisions
Article					
- Section : Fonctionnement					
- SENS : DÉPENSE					
60111 - Coût d'achat Réserves foncières	-698 862,00 €	-667 862,00 €			-31 000,00 €
60112 - Frais d'acquisition Réserves foncières	-14 954,54 €	-9 954,54 €			-5 000,00 €
6041 - Etudes	-277 128,47 €	-277 128,47 €			0,00 €
6042 - Frais de géomètre	-82 935,47 €	-79 935,47 €		-3 780,00 €	-3 000,00 €
6044 - Frais divers	-6 563,41 €	-5 063,41 €			-1 500,00 €
6046 - rémunération épad / conventions CPA	-480 000,00 €	-440 000,00 €		-40 000,00 €	-40 000,00 €
60531 - travaux secondaires	-12 757 696,53 €	-12 503 896,28 €		-357 481,37 €	-253 800,25 €
60534 - honoraires sur travaux secondaires	-1 017 916,52 €	-1 007 345,04 €		-14 994,06 €	-10 571,48 €
60581 - autres travaux	-872 723,17 €	-872 723,17 €			0,00 €
60584 - Honoraires sur autres travaux	-126 500,58 €	-126 500,58 €			0,00 €
6171 - honoraires sur dépenses	-1 130 932,39 €	-1 112 710,37 €		-27 560,98 €	-18 222,02 €
6172 - Honoraires sur recettes	-177 816,77 €	-149 283,80 €		-22 982,15 €	-28 532,97 €
6226 - Honoraires	-4 770,00 €	-4 770,00 €			0,00 €
6227 - Frais d'actes et de contentieux	-999,53 €	-999,53 €			0,00 €
6231 - Annonces et insertions	-29 693,01 €	-29 693,01 €			0,00 €
63512 - Taxes foncières	-9 030,24 €	-9 030,24 €		-7 843,24 €	0,00 €
678 - Autres charges exceptionnelles	-3 288,44 €	-3 288,44 €			0,00 €
<b>Sens : Recette</b>	<b>-17 691 811,07 €</b>	<b>-17 851 752,56 €</b>		<b>-47 4641,8</b>	<b>-391 626,72</b>
- SENS : RECETTE					
7011 - Réserves foncières	1,00 €	1,00 €			
70111 - Vente de terrain - logement collectif	427 500,00 €	427 500,00 €			0,00 €
70112 - Vente de terrain - logement individuel	455 944,23 €	455 944,23 €			0,00 €
7018 - Ventes de terrain - Autres	1 404 896,19 €	1 296 691,39 €		319 196,50 €	108 204,80 €
74 - Subventions d'exploitation	8 869 602,36 €	8 869 602,36 €			0,00 €
748 - Subv. Exploitat° Autres organismes	5 968 707,64 €	5 601 363,00 €			367 344,64 €
758 - Produits divers de gestion courante	8 277,76 €	8 277,76 €		8 261,38 €	0,00 €
773 - Mandats annulés (exercices antérieurs)	40 000,00 €	40 000,00 €		0,00 €	0,00 €
778 - Autres produits exceptionnels	60 419,80 €	36 346,84 €		24 072,96 €	24 072,96 €
<b>SOLDE</b>	<b>17 235 348,98 €</b>	<b>17 287 294,79 €</b>		<b>351 530,84</b>	<b>499 622,4</b>
	<b>-456 462,09</b>	<b>-564 457,77</b>		<b>-123 110,96</b>	<b>107 995,68</b>
	<b>-456 462,09</b>	<b>-564 457,77</b>		<b>-123 110,96</b>	<b>107 995,68</b>

# ZAC DE LA ROUSSE Maille II

Commune de Miramas





Commune de Miramas

ZAC du Cours de la Rousse  
La Maille II

-  Périmètre
-  Voies et équipements publics
-  Disponible



# ZAC DE LA PERONNE

---

## COMPTE RENDU DES ACTIVITES CONCEDEES AU 31.12.2018

### I. RAPPEL DES DONNEES ADMINISTRATIVES

Le présent document est établi en application de la concession d'aménagement signée le 21 novembre 2012 entre le Syndicat d'Agglomération Nouvelle Ouest Provence et l'Etablissement Public d'Aménagement et de Développement Ouest Provence.

Le projet consiste en la création d'une opération d'aménagement à usage mixte activités/habitat sur 98.5 ha sur la commune de Miramas. Le programme de construction est constitué de :

- 8 187 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectés au logement
- 201 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectés aux activités économiques

Enjeux de l'opération : aménagement de la partie Ouest de la commune entre ville et voie ferrée, coordination avec le futur contournement de Miramas, création de conditions d'accueil favorable au développement d'activités économiques diversifiées (tertiaire, commerce, hôtellerie, artisanat, activités correspondant aux besoins de l'économie résidentielle, etc.), création de 8 187 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements, traitement de l'entrée de ville. Axe fort du projet : paysager qualitatif avec intégration des éléments structurants identitaires du paysage agricole de la Crau humide dans le projet (haies brise vent, canaux, EBC).

- Par délibération n°412/10 en date du 22 juillet 2010, le Comité Syndical du SAN Ouest Provence a décidé d'engager la concertation publique préalable à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur le secteur de la Péronne – Boule Noire – Boulevard Aubanel à Miramas.
- Le Président du SAN OUEST PROVENCE a, par décision n°81/11 en date du 27 janvier 2011, approuvé la convention d'études préalables à l'aménagement des secteurs Péronne – Boule Noire – Aubanel avec l'épad. Aux termes de cette convention sont fixés notamment le coût forfaitaire des études et interventions, ainsi que les modalités de financement par l'épad de l'enveloppe prévisionnelle dans la perspective de la création de la ZAC (convention notifiée le 22 février 2011).
- Par délibération n°93/12 en date du 22 mars 2012, le Comité Syndical du SAN Ouest Provence a décidé la création de la ZAC de la Péronne et validé le contenu du dossier de création.
- Suite à la décision de création de la ZAC, le SAN Ouest Provence confie à l'épad la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté de la Péronne par délibération n° 356/12 en date du 8/10/12. Une concession d'aménagement entre le SAN Ouest Provence et l'épad fixant et encadrant la mission de l'aménageur a été signée le 21 novembre 2012.
- Par délibération n° 18/13 en date du 14 juin 2013, le Conseil d'Administration de l'épad a approuvé l'avenant n°1 à la Concession d'Aménagement. Cet avenant a pour objet

l'approbation de la modification de l'article 18 de la convention, ramenant ainsi le taux de rémunération de l'aménageur de 6 à 3 % du montant des recettes constatées.

- Par délibération n°121/2013 du 13/06/13 du Conseil Municipal, la ville de Miramas a approuvé la révision générale du POS valant l'élaboration du PLU.
- Par délibération n°266/13 en date du 18 juillet 2013, le Bureau Syndical Ouest Provence a approuvé l'avenant n°1 à la concession d'aménagement signée le 21 novembre 2012, approuvant le bilan financier prévisionnel ainsi que le plan de trésorerie de l'opération.
- Par délibération n°272/13 en date du 18 juillet 2013, le Comité Syndical Ouest Provence a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC et toutes ses annexes.
- Par délibération n°273/13 en date du 18 juillet 2013, le Comité Syndical Ouest Provence a approuvé le Programme des Equipements Publics de la ZAC.
- Par délibération n°582/15 en date du 17 décembre 2015, le Bureau Syndical du SAN Ouest Provence a approuvé l'avenant n° 2 modifiant l'échéancier prévisionnel pour répartir de manière cohérente les participations publiques en lien avec les dépenses éligibles (à court et moyen termes).
- Par délibération n°205/2016 du 23/11/16 du Conseil Municipal, la ville a approuvé la modification simplifiée n°1 du PLU.
- Par délibération n°URB 011-1415/16/CM du 15 décembre 2016, le Conseil de la Métropole d'Aix Marseille Provence a approuvé l'avenant 3 à la concession d'aménagement de la ZAC de la Péronne, modifiant l'échéancier prévisionnel de la durée de l'opération.
- Par délibération n°137/2017 du 05/07/17, la ville de Miramas a approuvé la révision générale n°2 du PLU.

## II. COMPOSITION FONCIERE

La ZAC de la Péronne a été conçue sans envisager de façon systématique la maîtrise foncière des emprises à aménager, du fait d'un foncier très peu morcelé, particulièrement au Nord du Boulevard Aubanel.

Pour la réalisation des équipements publics prévus au programme de la ZAC, l'épad procédera prioritairement par voie d'acquisitions amiables sous le régime du droit commun en privilégiant toute solution de nature à faire aboutir la négociation dans le cadre conventionnel. Les premières acquisitions foncières sont intervenues courant 2017. Ces acquisitions ont concerné certains terrains appartenant à la Compagnie Agricole de la Crau pour une surface de 3ha14a01ca., ainsi que 16 ha99a66ca sur la partie Boule Noire.

Les travaux de la phase 1 se sont déroulés sur des emprises sous autorisation d'occupation temporaire (Compagnie Agricole de la Crau, Ville de Miramas) ou dans le cadre de prise de possession anticipée (terrain de l'Etat).

Les travaux de la tranche 1 étant terminés, les reliquats d'emprises à acquérir feront l'objet d'une régularisation en 2019. Une nouvelle acquisition auprès de la CAC pourrait concerner 1.489 m<sup>2</sup> en cas de nécessaire réalisation de la partie Ouest de la voie dite « annexe ».

Les autres emprises restant à acquérir concernent l'Etat et la SNCF. L'ensemble des emprises restant à acquérir représente un total de 5ha05ca44a.

L'ensemble des autres emprises nécessaires aux travaux relève du Domaine public de la Ville

de Miramas.

Néanmoins, l'épad pourra également procéder à toutes acquisitions foncières à l'intérieur du périmètre de la ZAC en vue d'une commercialisation de foncier constructible, pourvu que les modalités d'acquisition et les perspectives de commercialisation ultérieure soient compatibles avec l'objectif d'équilibre du bilan financier de l'opération d'aménagement.

C'est dans ce cadre que l'épad a acquis partiellement les terrains de la Boule Noire en 2017 pour une surface de 169 966 m<sup>2</sup>.

Le bilan financier prévisionnel de l'opération d'aménagement annexé au présent document tient compte des hypothèses d'acquisitions foncières exposées ci-dessus.

### III. REALISATION DU PROGRAMME D'AMENAGEMENT

#### III.1 Equipements publics d'infrastructure relevant du PEP de la ZAC ou assignés à l'aménageur

La ZAC de la Péronne présente un schéma d'aménagement (cf annexe page 10) qui s'inscrit dans une conception et un aménagement de grande qualité urbanistique, paysagère et environnementale.

Ainsi, le schéma d'aménagement s'appuie sur la mise en valeur de la trame et des caractéristiques paysagères du site :

- une trame viaire ancrée sur l'existant (haies, canaux) et créant un maillage urbain,
- d'importants espaces verts agrémentés de parcs (parc de la Crau sèche, parc de la Crau humide, parc de Chantegrive) offrant ainsi une grande qualité urbaine et permettant la rétention des eaux pluviales.

La demande en équipements publics se limite donc à :

- La mise en relation avec l'existant.
- La requalification des axes structurants
- Le maillage urbain au profit de tous les modes de transports
- La création d'un environnement paysager qui intègre des espaces ouverts au public
- La viabilisation des lots.

L'ensemble des études pré-opérationnelles est aujourd'hui terminé :

- Le dossier de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées (dossier CNPN), dont l'établissement a été confié à Naturalia, a été déposé pour instruction en avril 2014. L'arrêté préfectoral portant dérogation à l'interdiction de destruction et de déplacement de spécimens d'espèces animales protégées a été signé le 16 octobre 2014.
- Archéologie préventive : Le diagnostic sur site s'est déroulé de mai à août 2014. Il a été conduit par l'INRAP. Le rapport définitif a été communiqué par le Service Régional d'Archéologie aux services du SAN en début d'année 2015, sans prescriptions particulières. La nature ainsi que la planification des travaux n'ont pas été impactés.
- Le dossier d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau, dont la réalisation a été confiée au bureau d'études techniques et hydraulique Profil Ingénierie, a été déposé pour instruction auprès de la Police de l'eau en mars 2014. Le passage en CODERST s'est déroulé en date du 11 mars 2015. L'arrêté préfectoral autorisant, au titre des articles L

2014-1 et suivants du code de l'environnement, l'épad a procédé aux travaux d'aménagements a été signé le 25 mars 2015.

Dans le cadre de ce dernier dossier, l'épad a pris une mesure volontaire en faveur de la nappe de la Crau. L'arrêté préfectoral signé le 25 mars 2015, indique à l'article 4, qu'une étude définissant les conditions de recharge sans dégrader la qualité des eaux souterraines sera soumise pour validation au service chargé de la police de l'eau et que les ouvrages créés ainsi que leurs modalités de fonctionnement feront l'objet d'un arrêté de prescriptions complémentaires.

Ce nouveau dossier de demande d'autorisation a été déposé au guichet unique de l'eau le 30 décembre 2016. Suite à une visite de site de la Police de la DDTM, qui a fait l'objet de demandes complémentaires, un nouveau dossier en réponse a été transmis en décembre 2017 par l'épad. Suite à la transmission du dossier, le Service Mer, Eau et Environnement de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône (DDTM 13) a conclu en date du 31 mars 2018 une absence d'observations. L'enquête publique réglementaire s'est déroulée du 27 août au 28 septembre 2018 inclus. Le projet d'arrêté a été transmis à l'épad le 20 décembre 2018. La signature de l'arrêté devrait intervenir courant premier trimestre 2019. Cette nouvelle autorisation permettra une recharge artificielle de la nappe avec les eaux d'irrigation en compensation de l'arrêt progressif de l'activité agricole.

Les premiers travaux d'aménagement sont intervenus dès le mois d'avril 2015. Ils ont porté sur le réaménagement de l'entrée de ville avec gestion de la circulation (réalisation du nouveau giratoire qui permettra la desserte du futur village de marques) et début du creusement des bassins de gestion des eaux pluviales (parc de la Crau humide). Cette phase de travaux s'est achevée début août 2015.

Une seconde phase de travaux a débuté en janvier 2016 et s'est achevée en avril 2017. Elle portait sur :

- La finalisation de l'entrée de Ville
- La desserte du Village de marques
- Le prolongement de la rue de la Quenouille

En 2018, l'épad a lancé les travaux de requalification du Boulevard Aubanel (cf annexe pages 13 et 14). Ces aménagements seront livrés en avril 2019.

Parallèlement, l'Avant-Projet, le dossier PRO et le montage du dossier de consultation des entreprises de travaux pour le réaménagement de la troisième phase d'aménagements (Chemin de la Péronne et Allée des Platanes – annexe p. 15) ont été validés. Cette nouvelle tranche du projet, dont les travaux seront lancés au printemps 2019, permettra de structurer un nouvel axe paysager de la ZAC, et de boucler le maillage doux vers le Village de marques. Ce chantier permettra aux élèves de classes paysage et arrosage intégré du Lycée Fontlongue d'être associés aux travaux dans le cadre d'un chantier école compatible avec le contenu pédagogique de leur cycle de formation. Ces travaux sont reportés d'environ 6 mois par rapport au planning prévisionnel afin d'être compatibles avec le cycle de plantation et permettre une meilleure intégration du chantier école.

Après avoir mis en œuvre entre 2015 et 2016 la mesure compensatoire de translocation du lézard ocellé et de l'herpétofaune associée, depuis le site de capture dans la ZAC, vers le site de Petit Cabasse à Miramas, la mise en action du plan de gestion de l'environnement devra permettre, à partir de 2019, et sur une période de 20 ans, de favoriser le développement de la

biodiversité sur le site de Petit Cabasse (34 ha). La délégation du rôle de gestionnaire et la responsabilité de la mise en œuvre des mesures de compensation a fait l'objet d'une convention signée le 9 juillet 2018 entre l'épad, la Ville de Miramas et le SIANPOU. Elle garantit la mise en œuvre des principales mesures pour un montant de 160 915 € correspondant au montant estimé des mesures sur une durée de 20 ans.

Un comité de pilotage commun avec la DREAL STI aura lieu début 2019, cette dernière étant soumise, suite à l'aménagement de la déviation de Miramas, à des mesures compensatoires intervenant sur un calendrier sur la commune de Miramas.

### III.2 Aménagements d'infrastructure nécessaire à la constitution des lots et ilots à commercialiser.

Sans objet

### III.3 Equipements publics de superstructure relevant du PEP ou assignés à l'aménageur.

Sans objet

### III.4 Tableau de synthèse des dépenses générées en 2018

Acquisitions foncières	0€HT
Frais d'acquisitions	6 325 €HT
Etudes et frais divers	66 947€HT
Géomètre	2 188 €HT
Taxe foncière	2 938 €HT
Redevance eau brute	1 254 €HT
Maitrise d'œuvre	61 379 €HT
Travaux	2 261 889 €HT

### III.5 Etat récapitulatif des ouvrages réalisés et remis à l'autorité compétente

Au 31 décembre 2018, les ouvrages d'infrastructure et aménagements de la phase 1 du réaménagement du boulevard Aubanel ont été remis à la collectivité.

### III.6 Rétrocession foncière

Au 31 décembre 2018, aucune rétrocession foncière n'a été réalisée.

## **IV. ETAT DE LA COMMERCIALISATION**

Au titre de la concession d'aménagement, la vocation du secteur est mixte, bien que principalement destiné à accueillir des activités économiques tertiaires et commerciales :

- 8 187 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectés au logement,
- 201 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectés aux activités économiques.

En 2016 :

- Suite aux ajustements du projet de Village des marques sur le lot n°1, la SAS Village de la Péronne a souhaité obtenir 224 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires, en vue de déposer un permis de construire modificatif n°1. Une convention de participation a donc été signée le 13 juillet 2016, pour un montant de 37 425,92 €HT.
- Le 11 octobre 2016, une convention de participation a été signée avec la SA Bouygues Immobilier pour un montant de 493 453,30 €HT pour construire 3 110 m<sup>2</sup> de SDP (50 logements).

En 2017, aucun terrain n'a fait l'objet d'une convention de mise en œuvre.

En 2018, une convention de mise en œuvre et de participation ont été signés avec la SAS restaurant de la Péronne pour un projet d'équipement public et de parking sur le lot 2A, spécialement créé pour le projet. La surface de plancher du projet est de 450 m<sup>2</sup>, pour une recette prévisionnelle de 76 641,56 € HT.

**Récapitulatif des conventions de participation signées :**

N°Lot	Surface	SDP (m <sup>2</sup> )	Vocation	Participation HT	Date signature convention participation
2A	2ha00a59ca	450	ERP/parking	76 641,56€	19/12/2018

**V. ELEMENTS FINANCIERS**

Le bilan de la ZAC de la Péronne s'équilibre à 44 237 K€HT, avec un solde à 155 K€HT, représentant une légère augmentation du solde par rapport à l'exercice 2017.

Le montant des participations est de 166,99 €HT/m<sup>2</sup> de SDP, en valeur juillet 2013. Ce montant est à réactualiser chaque année selon l'index TP01.

Suite à la mise en œuvre de procédés de gestion des eaux pluviales innovants, l'épad a perçu, sur les exercices 2016 et 2018, un total de 785 070 €HT de subvention de la part de l'Agence de l'Eau Méditerranée. Cette subvention non prévue initialement dans le bilan a été imputée à l'article 741.

Par ailleurs, une participation d'aide à la mise en œuvre d'une mesure compensatoire en faveur de la biodiversité (translocation d'une espèce protégée impactée par la ZAC et la déviation de Miramas) prévue par l'arrêté préfectoral du 16 octobre 2014 a été versée par l'Etat en 2018, pour un montant de 37 728 €HT.

**Rémunération du concessionnaire :**

Les honoraires de l'épad sont les suivants :

- 6 % des dépenses
- 3 % des recettes

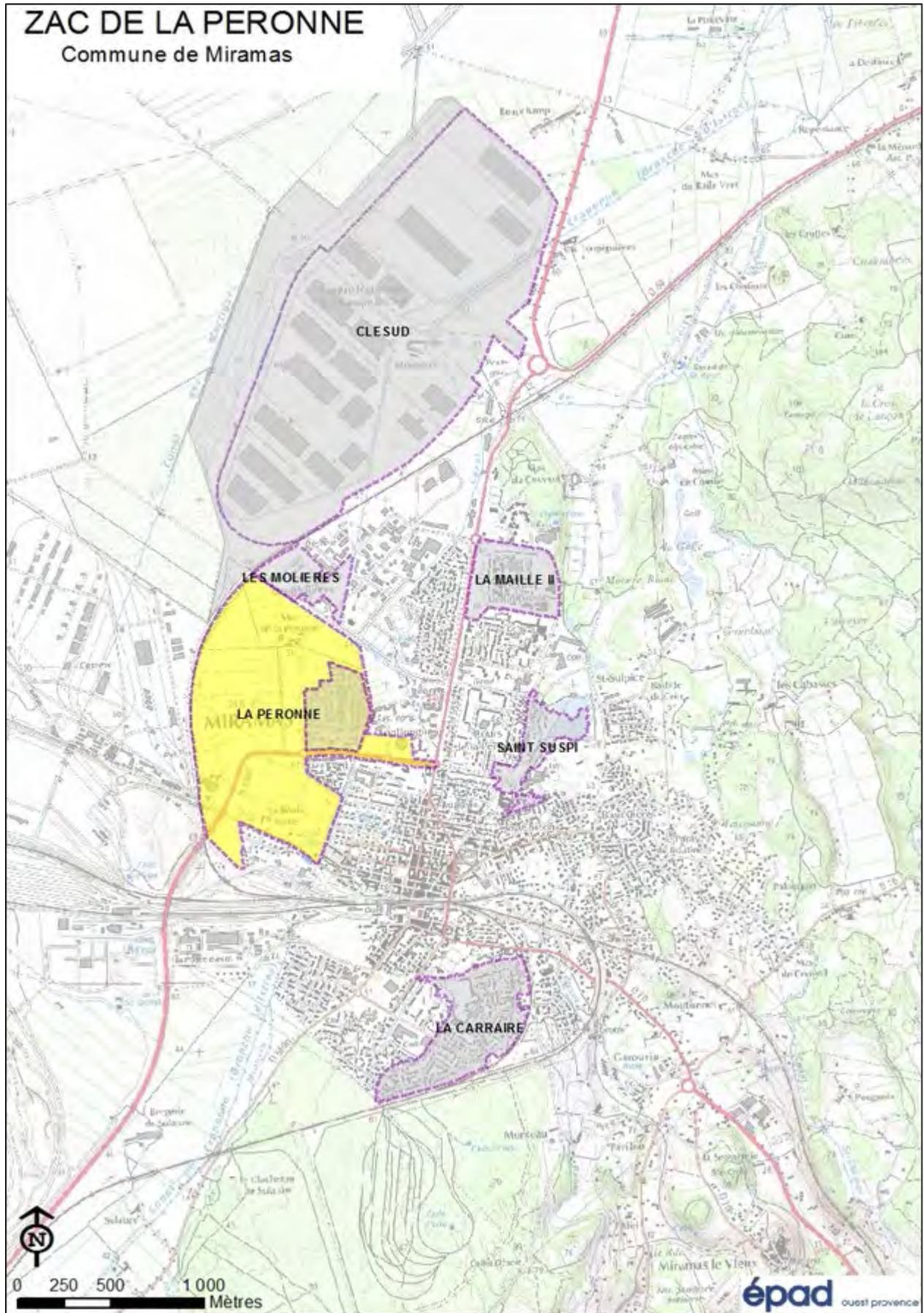
Pièces jointes :

- Bilan au 31 décembre 2018
- Plan de situation
- Plan d'aménagement et plan des lots de la ZAC
- Etat de la commercialisation
- Programme des équipements publics
- Programme des équipements publics – Phase 3
- Réaménagement du boulevard Aubanel : plan d'aménagement
- Perspective d'insertion : vue du parvis et de la fontaine, à l'est du boulevard
- Programme des équipements publics – Travaux phase 4 : Réaménagement du Chemin de la Péronne et de l'Allée des platanes

2063009 - ZAC Péronne - Miramas		Detail prevision											
Article	Bilan	Realisé cumulé au 31/12/2018	Realisé 2018	Previsions Reste à faire	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
- Section : Fonctionnement													
- Sens : Dépense													
60111 - Coût d'achat Réserves foncières	-4 251 060,00 €	-3 314 435,00 €		-936 621,00 €	-100 001,00 €	-836 620,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
60112 - Frais d'acquisition Réserves foncières	-45 649,96 €	-30 149,96 €	-6 325,52 €	-15 500,00 €	-4 000,00 €	-11 500,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
6041 - Etudes	-908 872,96 €	-607 121,90 €	-57 042,30 €	-301 751,06 €	-51 751,06 €	-50 000,00 €	-50 000,00 €	-150 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
6042 - Frais de géométrie	-96 325,80 €	-56 325,80 €	-2 188,00 €	-40 000,00 €	-5 000,00 €	-10 000,00 €	-10 000,00 €	-5 000,00 €	-5 000,00 €	-5 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
6044 - Frais divers	-3 814 962,54 €	-69 047,54 €	-9 905,83 €	-3 745 915,00 €	-160 915,00 €	-285 000,00 €	-200 000,00 €	-300 000,00 €	-300 000,00 €	-300 000,00 €	-400 000,00 €	-1 000 000,00 €	-800 000,00 €
6046 - rémunération épand / conventions CPA	-40 000,00 €	-40 000,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
60531 - travaux secondaires	-27 464 377,79 €	-10 439 729,48 €	-2 368 347,16 €	-17 024 648,31 €	-2 095 382,31 €	-2 020 000,00 €	-3 115 253,00 €	-3 122 013,00 €	-1 800 000,00 €	-550 000,00 €	-2 500 000,00 €	-568 000,00 €	-1 254 000,00 €
60534 - Honoraires de maîtrise d'oeuvre, C.T, CSPS	-1 671 873,00 €	-510 140,88 €	-78 795,14 €	-1 161 732,12 €	-58 704,12 €	-383 940,00 €	-186 915,00 €	-187 321,00 €	-23 852,00 €	-100 000,00 €	-100 000,00 €	-143 000,00 €	0,00 €
60534 - Fourm non stockables (eau énergie ...)	-335,07 €			-335,07 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
6132 - Locations immobilières	-32 000,00 €	-32 000,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
6137 - Redevances, droits de passage, servitude	-1 254,53 €	-1 254,53 €	-1 254,53 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
6171 - Honoraires épand sur dépenses : 6 %	-2 574 812,63 €	-1 061 137,88 €	-1 855 533,60 €	-1 513 674,75 €	-230 823,60 €	-229 540,08 €	-229 540,08 €	-240 878,04 €	-142 461,12 €	-71 700,00 €	-194 052,00 €	-116 400,00 €	-136 440,00 €
6172 - Honoraires épand sur recettes : 3 %	-1 177 024,54 €	-204 980,60 €		-972 043,94 €	-9 829,25 €	-253 591,01 €	-250 858,72 €	-248 199,78 €	-168 736,12 €	-40 829,06 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
6226 - Honoraires (frais d'avocat, autres)	-20 980,00 €	-11 980,00 €		-9 000,00 €	-3 000,00 €	-3 000,00 €	-3 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
6227 - Frais d'actes et de contentieux	-44 611,88 €	-29 611,88 €	-2 064,88 €	-15 000,00 €	-5 000,00 €	-5 000,00 €	-5 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
6228 - Divers	-2 702,35 €	-2 702,35 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
6231 - Annonces et insertions	-21 163,00 €	-11 353,00 €	-3 569,28 €	-9 810,00 €	-1 810,00 €	-2 000,00 €	-1 000,00 €	-1 000,00 €	-1 000,00 €	-1 000,00 €	-1 000,00 €	-1 000,00 €	0,00 €
627 - Services bancaires et assimilés	-4 000,00 €	-4 000,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
63512 - Taxes foncières	-16 138,00 €	-2 938,00 €	-2 938,00 €	-13 200,00 €	-3 000,00 €	-3 000,00 €	-2 500,00 €	-2 000,00 €	-1 500,00 €	-1 000,00 €	-200,00 €	0,00 €	0,00 €
66111 - Intérêts réglés à l'échéance	-2 049 605,72 €	-95 205,72 €	-40 532,58 €	-1 954 400,00 €	-36 100,00 €	-257 000,00 €	-252 000,00 €	-247 300,00 €	-243 000,00 €	-238 000,00 €	-233 000,00 €	-228 000,00 €	-220 000,00 €
	<b>-44 237 754 €</b>	<b>-16 524 123 €</b>	<b>-2 758 477 €</b>	<b>-27 713 631 €</b>	<b>-2 684 208 €</b>	<b>-4 331 475 €</b>	<b>-4 306 067 €</b>	<b>-4 503 712 €</b>	<b>-2 685 549 €</b>	<b>-1 307 529 €</b>	<b>-3 428 252 €</b>	<b>-2 056 400 €</b>	<b>-2 410 440 €</b>
- Sens : Recette													
7018 - Ventes de terrain - Autres	2 314 040,00 €			2 314 040,00 €	0,00 €	0,00 €	986 182,00 €	758 776,00 €	569 082,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
704 - Participations aux équipements publics	34 997 805,20 €	6 111 380,88 €		28 886 424,32 €	76 641,56 €	8 453 033,80 €	6 425 775,20 €	7 514 550,00 €	5 055 455,26 €	1 360 968,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
7083 - Locations diverses	2 039,00 €	2 039,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
741 - Subventions Etat	1 073 798,00 €	822 798,00 €	233 995,50 €	251 000,00 €	251 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
745 - Subventions autres collectivités	6 000 000,00 €	5 050 000,00 €	2 000 000,00 €	950 000,00 €	0,00 €	0,00 €	950 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
778 - Autres produits exceptionnels	5 512,00 €	5 512,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	<b>44 393 194 €</b>	<b>11 991 730 €</b>	<b>2 236 035 €</b>	<b>32 401 464 €</b>	<b>327 642 €</b>	<b>8 453 034 €</b>	<b>8 361 957 €</b>	<b>8 273 326 €</b>	<b>5 624 537 €</b>	<b>1 360 969 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
- Section : Investissement													
- Sens : Dépense													
1641 - Emprunts en euros	-4 277 699,38 €	-1 041 380,52 €	-384 032,98 €	-3 236 318,86 €	-388 468,44 €	-392 955,13 €	-397 493,65 €	-402 084,57 €	-406 728,52 €	-411 426,10 €	-416 177,96 €	-420 984,49 €	0,00 €
	<b>-4 277 699 €</b>	<b>-1 041 381 €</b>	<b>-384 033 €</b>	<b>-3 236 319 €</b>	<b>-388 468 €</b>	<b>-392 955 €</b>	<b>-397 494 €</b>	<b>-402 085 €</b>	<b>-406 729 €</b>	<b>-411 426 €</b>	<b>-416 178 €</b>	<b>-420 984 €</b>	<b>0 €</b>
- Sens : Recette													
1641 - Emprunts en euros	4 277 699,38 €	4 277 699,38 €	0 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	<b>4 277 699 €</b>	<b>4 277 699 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>SOLDE</b>	<b>155 440 €</b>	<b>-1 296 674 €</b>	<b>-906 475 €</b>	<b>1 451 514 €</b>	<b>-2 745 035 €</b>	<b>3 728 604 €</b>	<b>3 658 397 €</b>	<b>3 367 530 €</b>	<b>2 532 260 €</b>	<b>-357 967 €</b>	<b>-3 644 430 €</b>	<b>-2 477 384 €</b>	<b>-2 410 440 €</b>

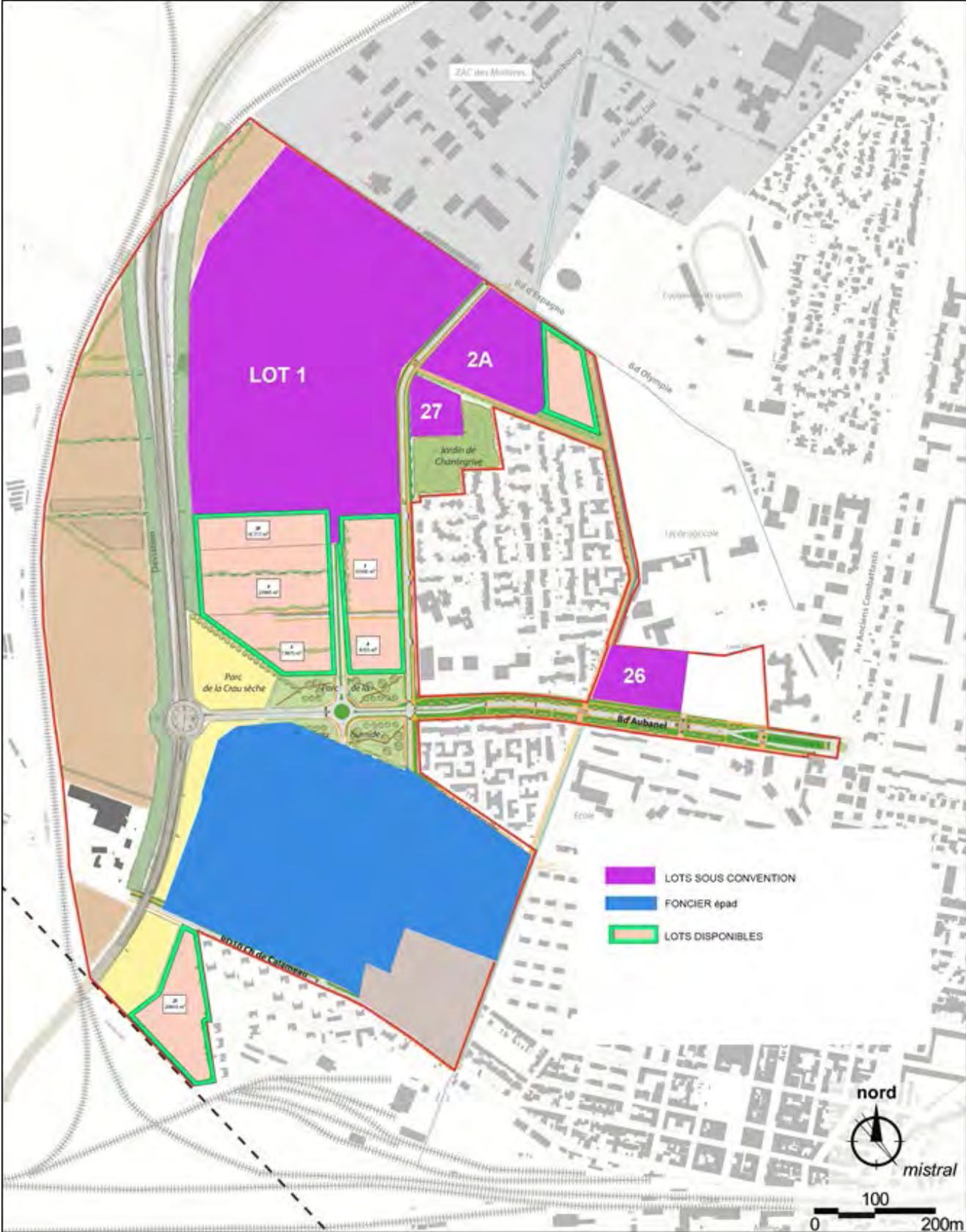
# ZAC DE LA PERONNE

Commune de Miramas

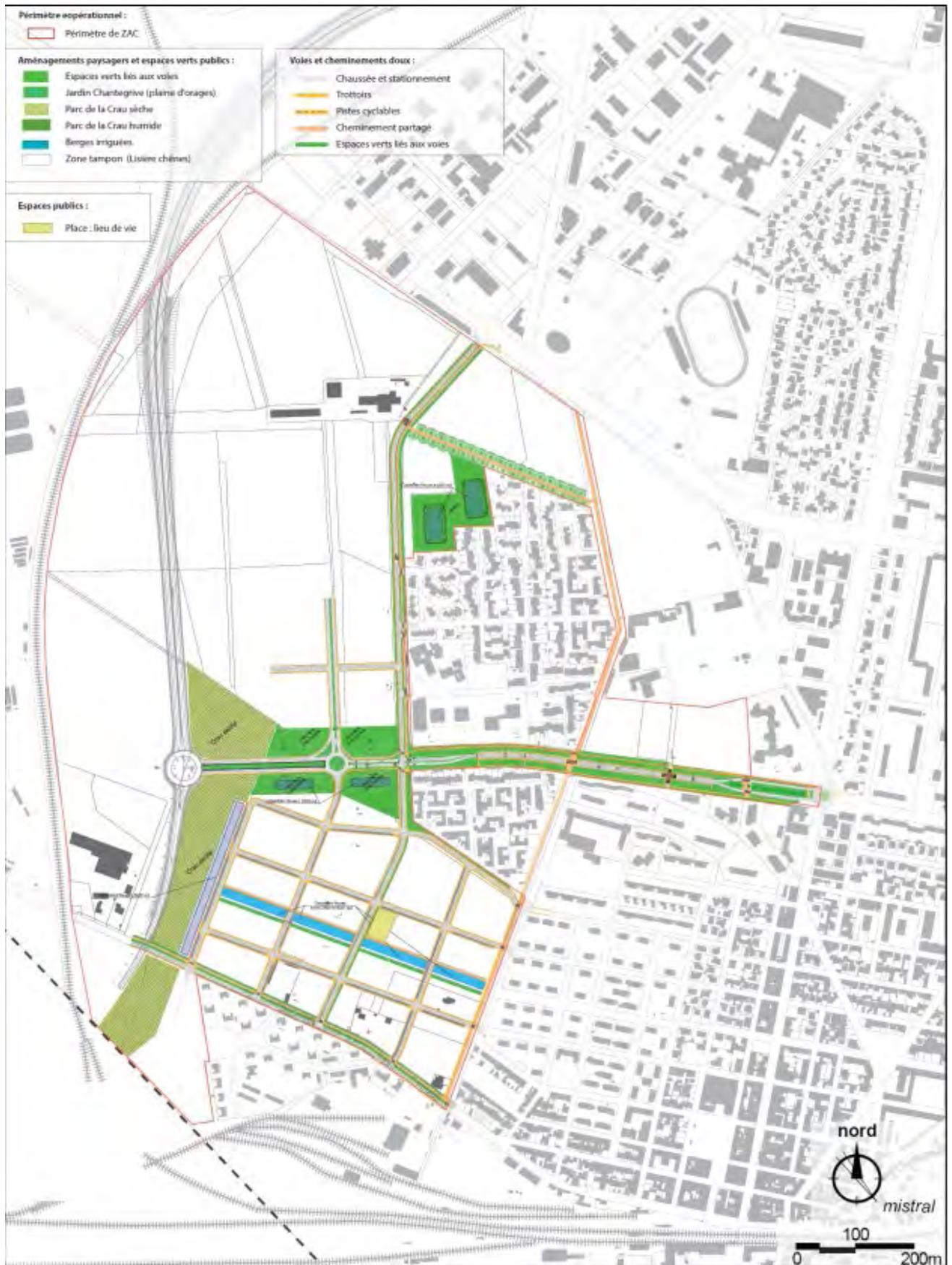




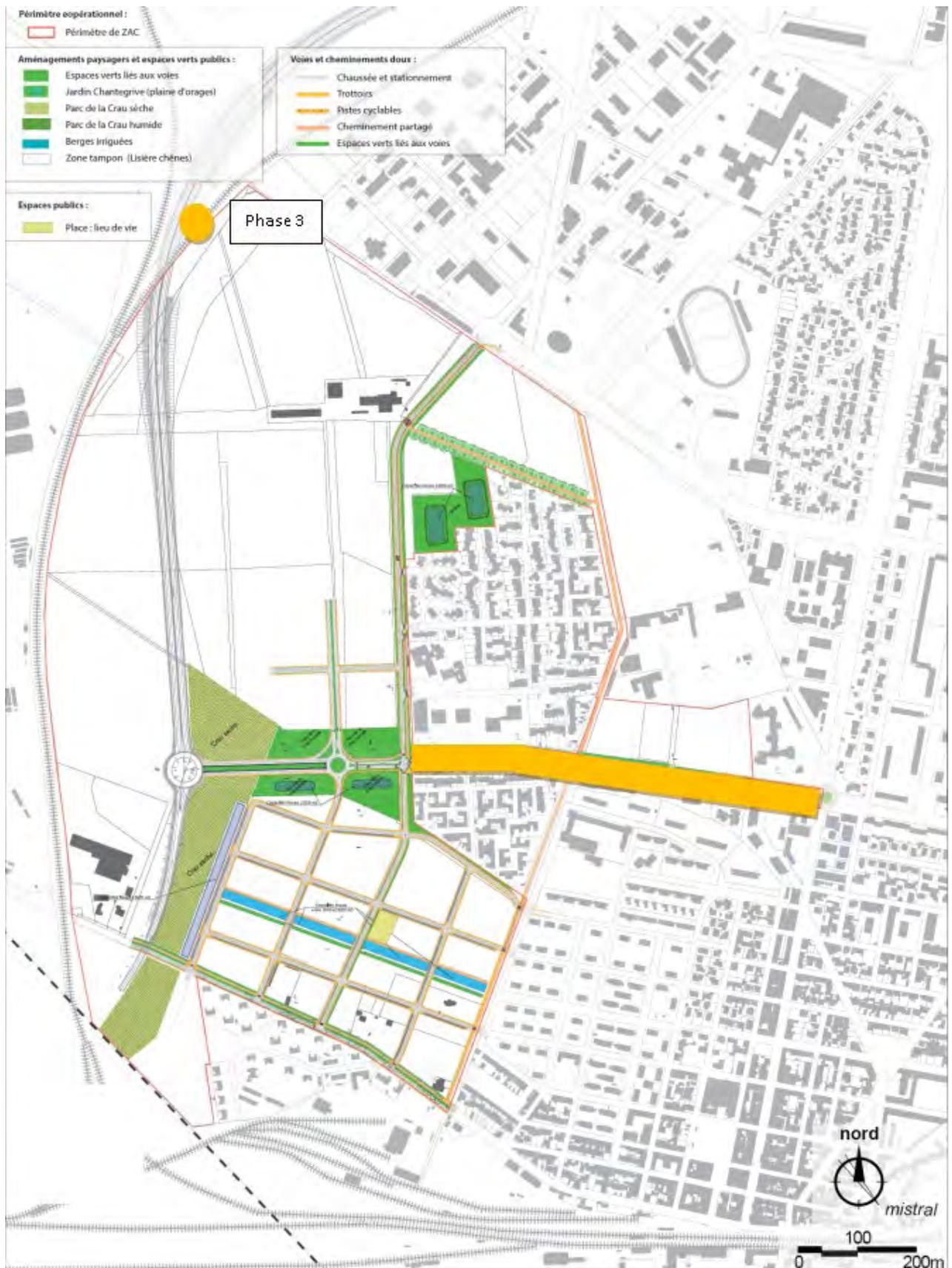
Etat de la commercialisation



## Programme des équipements publics



### Programme des équipements publics – Travaux phase 3



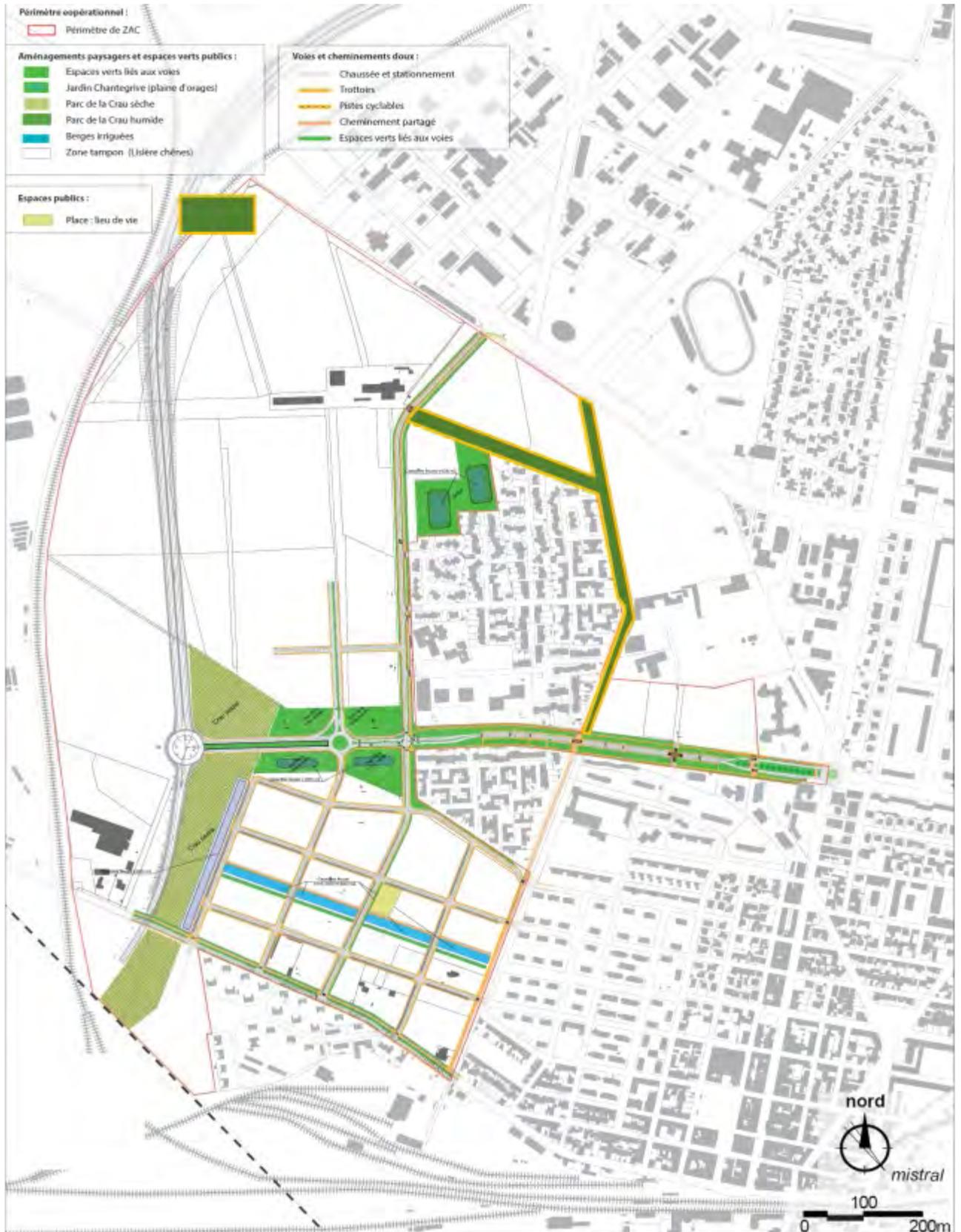
## Réaménagement du boulevard Aubanel : plan d'aménagement



## Perspective d'insertion : vue du parvis et de la fontaine, à l'est du boulevard



## Programme des équipements publics – Travaux phase 4 : Réaménagement du Chemin de la Péronne et de l'Allée des platanes (2019)



# **COMMUNES DE MIRAMAS ET GRANS**

## **ZAC DE LA PLATE-FORME – CLESUD**

---

### **SYNDICAT MIXTE D'EQUIPEMENT EURO ALPILLES AIX MARSEILLE PROVENCE METROPOLE**

#### **COMPTE RENDU DES ACTIVITES CONCEDEES AU 31.12.2018**

Les comptes rendus d'activité ont été établis par l'épad et présentés au Comité Syndical du Syndicat Mixte d'Équipement Euro Alpilles jusqu'au 31/12/2015.

Par arrêté préfectoral du 21 juillet 2016, la Métropole d'Aix Marseille Provence se substitue au Syndicat Mixte d'Équipement Euro Alpilles.

Ainsi le présent document est établi en application de la convention publique d'aménagement signée le 18 avril 2002 entre la Métropole d'Aix Marseille Provence et l'Établissement Public d'Aménagement et de Développement Ouest Provence.

#### **I. RAPPEL DES DONNEES ADMINISTRATIVES**

- L'opération a été déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral du 13 mars 1997.
- La création de la ZAC de la Plate-forme sur les communes de Grans et Miramas est intervenue par arrêté préfectoral en date du 24 avril 1997.
- Le Plan d'Aménagement de Zone de la ZAC de la Plate-forme sur les communes de Grans et Miramas a été approuvé par arrêté préfectoral du 22 juin 1998.
- Par délibération n° 08/02 du 22 mars 2002, le Comité Syndical du SME a décidé, en application des dispositions de l'article L 300-4 du Code de l'Urbanisme, de confier à l'EPAD la poursuite de la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté de la Plate-Forme sur les communes de Grans et Miramas par la conclusion d'une Convention Publique d'Aménagement (CPA).
- Par délibération n° 10/07 du 3 juillet 2007, le Comité Syndical du SME a approuvé l'avenant n°1 à la CPA pour inclure la réalisation de la voirie publique d'accès au terminal de transport combiné et d'intégrer au financement de l'opération, objet de la CPA, la participation du SME à la réalisation de cette voirie.
- Par délibération n°24/08 du 9 décembre 2008, le Comité Syndical du SME a approuvé l'avenant n°2 à la CPA pour modifier les conditions de rémunération de l'aménageur afin d'intégrer un montant forfaitaire annuel de 80 000€ HT permettant de couvrir l'ensemble des charges de personnel de l'aménageur dédié à des actions récurrentes qui ne font pas l'objet de rémunération au prorata de l'avancement des différents éléments de missions et de préciser les conditions de prise en charge de certaines prestations sur le compte conventionnel.
- Par délibération n°05/12 du 21 février 2012, le Comité Syndical du SME a approuvé l'avenant n°3 à la CPA pour prolonger de cinq ans la durée de la convention afin de permettre à l'EPAD d'achever les aménagements notamment la desserte du secteur dit de « Clesud Village », de réaliser la seconde station de pompage de défense

incendie et de concrétiser les ventes restantes, portant ainsi son terme au 18 avril 2017 alors même que la totalité des lots ne sont pas encore commercialisés.

- Par arrêté préfectoral du 21 juillet 2016, il a été mis fin à l'exercice des compétences du SME Euro- Alpilles à compter du 31 août 2016. L'ensemble des biens, droits et obligations du SME Euro-Alpilles a été transféré à la Métropole d'Aix-Marseille-Provence créée le 01 janvier 2016, qui en application de l'article L5215-21 du CGCT, est substituée de plein droit au SME Euro-Alpilles.
- Par délibération n°URB 015-1685/17/BM du 30/03/2017, la Métropole a approuvé l'avenant n°4 à la CPA pour prolonger de cinq ans la durée de la convention afin de permettre à l'EPAD d'achever les aménagements notamment la desserte du secteur dit de « Clesud Village », et de concrétiser les ventes restantes, portant ainsi son terme au 18 avril 2022 alors même que la totalité des lots ne sont pas encore créés et commercialisés.

## II. COMPOSITION FONCIERE

Le périmètre de la DUP est de l'ordre de 300 ha. Il comprend la ZAC et le chantier de transport combiné. Le périmètre de la ZAC est de l'ordre de 220 ha.

Des acquisitions marginales réalisées jusqu'à début 2008 portent le montant global des acquisitions foncières à environ 7 981 k€

Le montant des frais annexes aux acquisitions est de 1 233 k€

La surface de plancher globale est de 838 000m<sup>2</sup>, répartis par commune et par secteur (UEb1 et UEb2).

La disparition du COS, la grenellisation des PLU et le retour sur les évolutions de l'activité logistique, ont nécessité de revoir les surfaces de plancher, en termes de valeurs et de répartition par secteur.

La SDP en UEb2 pour Grans est désormais de 50 000m<sup>2</sup>.

La SDP en UEb2 pour Miramas est désormais de 30 000m<sup>2</sup>.

SDP autorisée Activité secteur UEb1 des PLU		758 000 m <sup>2</sup>
<b>SDP autorisée en UEb2</b>	<b>CLESUD VILLAGE</b>	<b>80 000 m<sup>2</sup></b>

La totalité des assiettes foncières de la ZAC et des emprises du chantier de transport combiné, propriété de l'éparéb, ancien aménageur, ont été acquises et payées pour un montant total de 7 968 k€

### III. AVANCEMENT DE L'OPERATION EN ETUDES ET TRAVAUX

#### III.1 Equipements publics d'infrastructure relevant du PEP de la ZAC

##### **Réalisation des études au 31 Décembre 2018**

Un protocole a été signé entre l'épad et la société REDIM, afin de trouver un partenaire prêt à développer le pôle routier avec des services destinés aux poids lourds.

Suite aux prescriptions de GRT Gaz, ce protocole a été modifié et prolongé en 2014, afin de poursuivre les échanges avec la société REDIM et les entreprises partenaires.

Le SME Euro Alpilles avait demandé à l'épad d'engager en 2009 l'appel à projets « Clesud Energies » pour le financement, la construction et l'exploitation de centrales de production photovoltaïque implantées sur superstructures métalliques. Le Syndicat Mixte Euro Alpilles a retenu pour les deux lots, début novembre 2009, la candidature et le projet d'un groupement associant EDF Energies Nouvelles, les prestataires PMC et IDtique, et l'investisseur SMII. La proposition retenue, qui présentait le plus fort niveau de puissance installée et de production annuelle, devait permettre au groupement retenu d'acquérir le foncier d'assiette du pôle routier (parking PL) au montant figurant au bilan prévisionnel de la ZAC (soit 600 k€), et de louer les emprises des bassins d'infiltration (destinées à être rétrocédées par l'épad au SME à l'achèvement de l'opération d'aménagement), générant une recette locative annuelle de 457 k€.

Les modifications successives des tarifs de rachat (puis la suppression du principe de tarif de rachat uniforme, via l'instauration de procédures d'appel à projets engagés par la Commission de Régulation de l'Energie), ont remis en cause les conditions de l'équilibre financier de l'opération, et entraîné le retrait d'EDF Energies Nouvelles, ce qui impliquait de réexaminer les conditions techniques et contractuelles de l'opération.

Après avoir décidé, en 2012, de dé-corréler l'aménagement du pôle de services routiers du projet de centrale photovoltaïque (cf. §IV « Etat de la Commercialisation »), le SME a demandé à l'épad, en marge de sa mission d'aménageur, de préparer un nouvel appel à projets pour le financement, la construction et l'exploitation de centrales éoliennes et photovoltaïques sur la plateforme logistique. Cet appel à projets « Clesud Energies 2 », dont la conception tient compte des évolutions du contexte économique et du cadre réglementaire applicable aux projets d'énergies renouvelables depuis 2009, a été élaboré fin 2012, en vue d'une publication début 2013. Il a abouti au choix d'un opérateur VOLTALIA en 2013. Les études et discussions avec le titulaire, au cours de l'année 2015, laissaient apparaître de grosses difficultés de viabilité de la solution des structures envisagées dans l'appel à projets pour le lot photovoltaïque. Le projet éolien est mieux engagé. La poursuite de ce seul projet, ou l'arrêt complet, sera évaluée en 2019 par la métropole.

L'épad a mandaté un groupement formé par Egis et Jonction, afin de mettre à jour le dossier de réalisation de la ZAC. En effet, certaines activités, faisant partie de la « supply chain », donc des activités logistiques, ne seraient pas autorisées sur la ZAC. La mission a permis de fournir une liste d'activités élargies, ainsi qu'une piste sur des activités en devenir, afin de les implanter sur les délaissés qui seraient reconvertis.

Les activités ont été validées par la métropole en janvier 2018 et ne nécessitent pas de modification de la vocation de la ZAC car elles font bien partie des activités logistiques, notamment les activités de logistique contractuelle.

Le SME a mandaté un bureau d'études (Artelia) afin d'identifier et évaluer le potentiel sur les terrains constituant les délaissés, rétrocédés par l'épad au SME, pour y implanter certaines activités connexes, qui seraient autorisées une fois les documents de la ZAC et les PLU modifiés, les délaissés étant situés sur des espaces verts de ZAC, au programme des équipements publics. Ces deux missions sont donc fortement liées. Elles représentent un potentiel de densification de la ZAC, dans la recherche d'exemplarité sur l'utilisation d'un site, afin de faciliter la création de Clesud 2 sur le territoire de Grans.

Sur la base de l'étude d'Artelia, l'épad a présenté une modification du programme des équipements publics de la ZAC, afin de valoriser les terrains mutables, en les excluant des espaces verts de la ZAC. Ce projet de modification a été transmis à la métropole en mars 2018, pour analyse.

Par ailleurs, l'épad a lancé en 2018 une étude hydraulique, afin de modéliser le remplissage des bassins, pour vérifier leur compatibilité avec l'aménagement des délaissés et de clesud village. Les résultats confirment la conformité au DLE initial, à la nouvelle doctrine de la DDTM, ainsi qu'aux règles les plus contraignantes des PLU. Ils confirment également la compatibilité des bassins avec les projets des délaissés et de Clesud village.

Cette étude a nécessité la réalisation d'essais de perméabilité des sols, dans le fond des bassins d'infiltration existants, ainsi que sur les futures zones aménagées de clesud village.

Une étude d'aménagement du centre de vie « Clesud Village » a abouti à la présentation, en septembre 2006, de scénarii de réhabilitation chiffrés et phasés, auxquels le SAN Ouest Provence n'a pas donné suite. Le Comité Syndical du SME a, en novembre 2008, donné son feu vert de principe à la cession de tout ou partie des bâtiments du Domaine des Molières et des terrains environnants, en vue de la réalisation d'une opération immobilière sous la maîtrise d'ouvrage d'investisseurs privés ou de collectivités ou entités publiques tierces.

La décision du SMED de retenir la proposition d'implantation à Clesud Village a été rendue en mars 2010.

Le SMED 13 a acquis le terrain proposé (désigné comme lot « V1 » de la ZAC) en décembre 2010.

Un marché de maîtrise d'œuvre pour l'aménagement des VRD et des espaces publics paysagers a été conclu en 2012 avec le groupement Trajectoires Paysages/ Sitétudes (BET)/ Chiche et Dussol (architectes).



*Proposition d'aménagement du secteur Clesud Village et localisation de l'implantation du SMED*

De nouvelles études de faisabilité urbanistiques ont été réalisées, afin de spatialiser le nouveau potentiel de surface de plancher. Ces études réalisées par l'épad, ont été présentées en septembre 2017 à Messieurs les Maires de Miramas et de Grans, qui en ont approuvé les orientations. La première phase est esquissée ci-dessous :



Ont ainsi été validés la cession du mas des Molières, qui constitue le « centre de vie » de Clesud, par une procédure d'appel à projets, et l'aménagement du reste de « Clesud Village » par l'épad pour une cession par lot ou macro-lot selon la cible visée.

Une étude de faisabilité économique est en cours de réalisation, en étroite collaboration avec le service du développement économique de la métropole, afin d'être cohérent avec les schémas directeurs du développement des activités tertiaires, en termes de rythme de réalisation, de commercialisation, et de cible.

Cette étude a d'ores et déjà permis de positionner Clesud village à différentes échelles du territoire, à l'échelle régionale (en lien avec la partie logistique), à l'échelle métropolitaine (en lien avec les projets sur Salon et Istres) et à l'échelle locale (en lien avec les projets sur Miramas).

Les principes d'aménagement et les activités visées impliquent un haut niveau qualitatif. Une étude « smart grids » de quartier autonome énergétiquement sera réalisée. La piste de la géothermie par la nappe sera étudiée, une étude ayant été lancée fin 2018, pour un rendu mi 2019. Les résultats des études de sols, et des études hydrauliques font partie des données de base.

Il sera également nécessaire de réaliser une étude de trafic, et de vérifier son impact sur les infrastructures actuelles et futures. En effet, il est nécessaire de dimensionner le futur échangeur, afin de libérer le foncier aujourd'hui réservé. Or, ce dimensionnement dépend du trafic existant, ainsi que du trafic futur, généré par les bureaux, et de la nature et de la répartition des différents flux.

Les documents nécessaires aux modifications réglementaires permettant ce développement seront fournis par l'épad pour prise en compte dans les documents d'urbanisme.

### **Réalisation des travaux au 31 Décembre 2018**

Les derniers travaux d'aménagement de la plate-forme logistique proprement dite (hors pôle de services routiers et Clesud Village) ont été réalisés en 2010 (desserte des lots 24b et 26 sur Miramas) et 2011 (mise en état du lot 15 cédé à Atosa).

Les travaux de desserte et d'aménagement des abords du terrain cédé au SMED ont été engagés en 2014 en parallèle des travaux de construction du siège du SMED, et achevés début 2015. Certaines modifications ont été étudiées en 2016, au vu des premiers retours et observations sur le fonctionnement du site.

Les travaux du pôle routier ont débuté à partir du dernier trimestre 2015, et ont été achevés début 2017. Le parking gratuit, la station-service et l'aire de lavage PL ont été mis en service à l'été 2016.

Les travaux du lot 18, par la société de Jacky Perrenot, ont été achevés fin 2016.

L'épad a réalisé les travaux de viabilisation du pôle routier, et du lot 18, ainsi que ceux du 2e bassin de défense incendie. La remise de l'ouvrage à la métropole a été effectuée fin 2016. Sa mise en service a nécessité la modification du contrat entre la métropole et la Société des Eaux de Marseille, gestionnaire du réseau de défense incendie de Clesud.

L'épad a poursuivi les travaux d'espaces verts aux abords du mas.

### **Mesures compensatoires au titre de la réglementation Natura 2000 (rappel)**

L'année 2008 avait été marquée par la reprise des discussions avec la DIREN et les acteurs chargés de la gestion des espaces naturels de la Crau (CEEP) en vue de la mise en œuvre des mesures compensatoires. Ces discussions ont permis de caler de manière précise l'étendue de ces mesures, qui jusque-là n'avait jamais été validée explicitement.

Les actions restant à mener consistaient en :

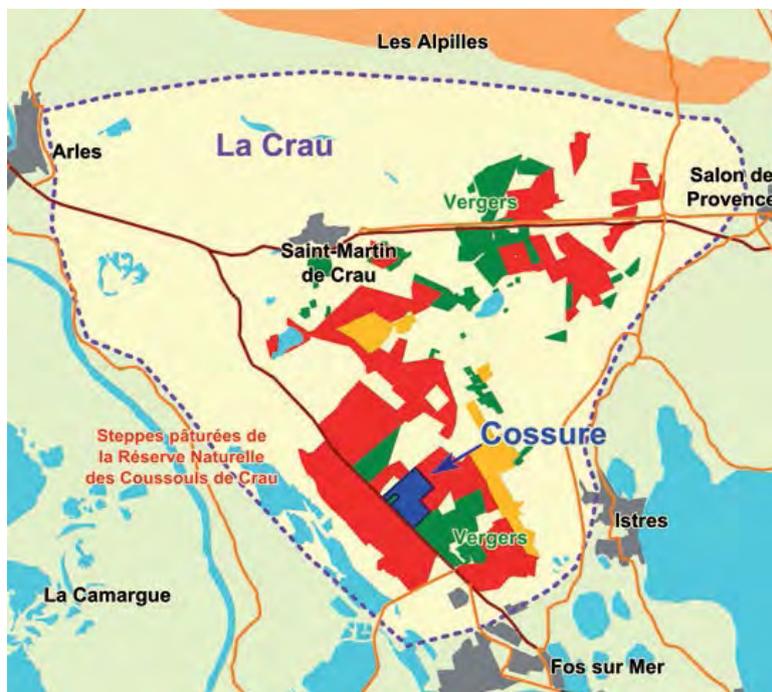
- l'acquisition de terrains pastoraux en lien avec la réserve naturelle, à concurrence de 366 k€, au titre de la compensation prévue à l'étude d'impact ;
- l'acquisition / restauration / gestion de 100 ha de biotope au titre de Natura 2000.

Concernant le premier point, une provision de dépenses a été inscrite au bilan de la ZAC (366 k€), et pourra être engagée dès que des terrains présentant un intérêt écologique suffisant auront été désignés par les services de l'Etat ou le CEEP.

Le deuxième point impliquait de concevoir un projet de génie écologique, consistant à reconstituer, à partir de milieux dégradés (types vergers en monoculture) un biotope présentant des fonctionnalités se rapprochant autant que possible de celles du Coussoul vierge. Une telle opération impliquait d'une part de réunir des savoir-faire très spécifiques, et d'autre part d'identifier les secteurs susceptibles d'être réhabilités, en fonction des disponibilités foncières et de l'intérêt écologique des différents secteurs de la Crau.

Compte tenu de la spécificité d'une telle opération, l'épad, sur les conseils de la DIREN puis de la DREAL, s'est rapproché de CDC Biodiversité, société nouvellement créée par la Caisse des Dépôts dans le but de porter des opérations de réhabilitation d'écosystèmes, pour le compte des aménageurs et maîtres d'ouvrages de projets impactant des secteurs riches sur le plan de la biodiversité (sur un principe « d'échanges » d'unités de biodiversité, par analogie au modèle des échanges de quota d'émissions de gaz à effets de serre).

Cette société a mis en œuvre une opération d'envergure sur une emprise de 300 ha dans le secteur de Cossure (Saint Martin de Crau), consistant à racheter un domaine agricole, à procéder à l'arrachage des cultures en place et à la suppression du système d'irrigation, au traitement du sol dans l'optique d'un appauvrissement en matières organiques, afin de favoriser la recolonisation par les espèces endogènes. L'opération prévoit un suivi et des mesures de gestion sur une période de 30 ans, au terme de laquelle la capacité de renaturation d'un écosystème très spécifique tel que le coussoul pourra être évaluée. Les mesures de gestion supposent la remise en pâture des terrains réhabilités et, afin d'accueillir le cheptel nécessaire à cette gestion, la construction de nouvelles bergeries.



*Localisation du site de mise en œuvre des mesures compensatoires Natura 2000*

*Opération de transfert de sols en vue de reconstituer un écosystème agropastoral sur le site de Cossure*

Ce projet correspond parfaitement, à une échelle trois fois plus importante, au type d'actions demandées au titre des mesures compensatoires à l'aménagement de Clesud. La possibilité d'un partenariat entre l'épad et CDC Biodiversité a donc été étudiée (en vue de la prise en charge par l'épad du financement de la réhabilitation de 100 ha sur les 300 ha du projet), mais se heurtait au coût très élevé du projet de Cossure, qui selon les dernières estimations avoisinait 36 000 €/ha réhabilité, alors que les ratios évoqués début 2007 ne s'élevaient qu'à 14 000 €/ha.

Finalement, un compromis a été trouvé fin 2009 avec la DREAL, qui a accepté de revoir à la baisse l'exigence de mesures compensatoires (de manière à ce que l'effort demandé soit cohérent avec les moyens financiers disponibles).

Cette diminution de moitié des mesures compensatoires (de 100 à environ 50 ha de Coussoul à réhabiliter) s'est accompagnée d'une demande de la DREAL d'affecter un éventuel solde positif de l'opération Clesud à la prise en charge d'actions en faveur de la biodiversité.

Cette négociation a conduit au choix, concerté avec la DREAL, de différer sine die le projet de création d'une deuxième station de pompage de défense incendie, l'ensemble des enveloppes disponibles en dépenses de l'opération d'aménagement étant alors affectées aux mesures compensatoires environnementales.

Cette attitude constructive de la DREAL a permis à l'épad de prendre en charge l'opération de réhabilitation d'environ 45 ha de Coussoul sur le site de Cossure, pour un montant de 1,65 M € HT.

Le contrat correspondant a été signé avec CDC Biodiversité fin 2010 (après une procédure de mise en concurrence visant à vérifier qu'aucun autre opérateur privé n'était en mesure de proposer une prestation satisfaisante).

L'épad a obtenu de la DREAL de considérer cette démarche comme suffisante pour l'achèvement des mesures compensatoires.

L'achèvement des mesures compensatoires constituait le préalable, imposé par l'Etat suite à son contentieux avec l'union européenne, au paiement du solde du FNADT.

Ce solde a été supprimé du FNADT, jugé trop ancien. Cette recette non perçue de 853 209 € HT, s'ajoute à une dépense supplémentaire pour la complétude des mesures compensatoires.

Le montant cumulé des dépenses réalisées à fin 2018 s'élève à 57 800 067 € HT.

### **Programmation des études en 2019**

Concernant Clesud village, une étude de faisabilité économique est en cours, en étroite collaboration avec le service du développement économique de la métropole, afin d'être cohérent avec les schémas directeurs du développement des activités tertiaires, en termes de rythme de réalisation, de commercialisation, et de cible. Il sera également nécessaire de réaliser une étude de trafic, afin de vérifier son impact sur les infrastructures actuelles et futures. L'épad se renseignera auprès de la DREAL, afin de valider les principes et l'intérêt d'une étude d'opportunité de la réalisation anticipée d'un échangeur, ou d'un système de carrefour, compatible avec les différentes options de la future liaison Fos-Salon, en fonction de sa nature (voie rapide, ou autoroute).

L'étude hydraulique traite à la fois Clesud village et les délaissés, et en partie le système de géothermie. Elle doit être présentée à la DDTM, pour avis.

### **Programmation des travaux en 2019 et années suivantes**

- Travaux sur Clesud Village (Miramas et Grans) :
  - o travaux d'espaces verts et d'adaptations, démolitions pour libération des emprises et constitution de lots,
- Travaux sur le pôle routier (Grans) :
  - o travaux de viabilisation des phases suivantes du pôle routier
- Travaux sur les lots logistiques :
  - o viabilisations des lots (26A et B).

#### IV. ETAT DE LA COMMERCIALISATION

##### ❖ Plate-forme logistique

Depuis l'origine, sur les 155 hectares de foncier destiné à accueillir des activités logistiques, 152 hectares ont fait l'objet de cessions par actes authentiques (98% des surfaces commercialisables).

La société Jacky Perrenot a confirmé en fin d'année 2013 son intérêt pour les lots 18 et 26, avec une activité liée au transport combiné (transfert de la société Distribike actuellement locataire à St Martin de Crau). Une promesse portant sur les 2 lots, avec une réalisation en deux phases du projet, a été signée courant 2014. La vente du lot 18 s'est effectuée fin 2015. L'activité prévue sur le lot 26 étant soumise à l'obtention d'une autorisation très compliquée pour le preneur (entrepôt sous douane), celui-ci a finalement abandonné ce projet à l'occasion d'une acquisition à Arles d'un entrepôt déjà autorisé.

Le lot 26 a donc été divisé en 2 lots, le 26A et le 26B. Le 26B a été vendu en 2018 à la société STEF. Le lot 26A fait l'objet d'un compromis avec la société Jacky Perrenot, pour l'extension du lot 18.



*Opération de manutention sur le chantier de transport combiné*

Les principes tarifaires approuvés fin 2011 par le SME, afin de favoriser l'implantation d'opérateurs générant du trafic ferroviaire, consistent à céder les terrains disponibles au prix incitatif de 24 €HT/m<sup>2</sup> de terrain pour les porteurs de projet qui pourront garantir l'implantation d'un opérateur générant un trafic combiné rail-route important, et au prix de 37 €HT/m<sup>2</sup> pour les porteurs de projets d'implantations logistiques générant du trafic essentiellement routier.

Le SME a également approuvé le principe d'élargir la commercialisation du foncier pour l'implantation d'activités non strictement logistiques, à un tarif qui serait adapté en fonction de la nature de l'activité.

### ❖ Centre de vie (Pôle de services routiers et secteur Clesud Village)

Sur le secteur de Clesud Village (ancien Mas des Molières), la cession d'un terrain de 2 500 m<sup>2</sup> au SMED 13 est intervenue par acte authentique en décembre 2010, pour un montant de 200 k€ HT.

Sur le secteur du pôle de services routiers, le SME avait validé fin 2010 le principe d'une commercialisation sans préalable du terrain destiné à accueillir le restaurant routier (l'objectif étant de permettre sans plus attendre le développement d'une offre de services d'hygiène qui pénalise l'image et donc l'attractivité de la zone).

Afin de favoriser la cohérence de l'aménagement d'ensemble de ce secteur, et de permettre une mutualisation des coûts d'aménagement et d'entretien des équipements collectifs (parking supplémentaire, etc), l'épad a recherché un accord global avec un opérateur immobilier d'ensemble, chargé de réaliser les équipements collectifs du pôle (extension du parking PL, accès, etc).

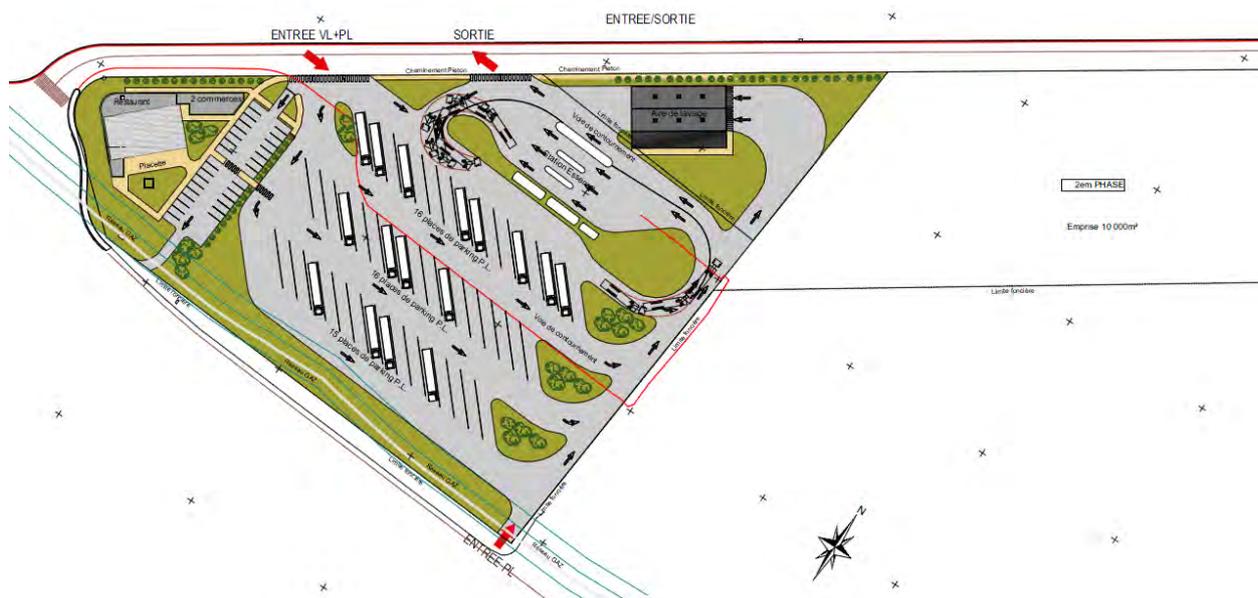
Compte tenu de l'abandon du projet de centrale photovoltaïque sur le parking PL (ombrières supports de panneaux photovoltaïques), l'investissement correspondant à l'extension du parking PL ne pourra pas être rentabilisé par une source de revenus externe (telle que les recettes de vente d'électricité envisagées précédemment).

La réussite et l'équilibre financier d'un tel montage supposait donc que l'investisseur immobilier puisse bénéficier de droits à bâtir plus importants que ceux qu'autorise le règlement actuel du PLU de Grans (1 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher seulement).

Avec l'accord du SME, l'épad a donc mis en place un partenariat décliné en plusieurs étapes, certaines réalisables dans le cadre du règlement actuel (construction du restaurant, financement d'une partie du parking, implantation d'un distributeur de carburant, etc), et d'autres conditionnées par une modification du PLU (développement d'immobilier d'activités pour 3 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires). La révision du PLU de Grans achevée courant 2017 permet la poursuite de ce projet.

Un protocole d'exclusivité a été signé en juillet 2012, suivi d'un avenant en juin 2014, avec la société GSE/Rédim, et la société D&M Rolli, qui prévoyait :

- En 1<sup>ère</sup> phase, la cession d'un terrain disposant de 1 500 m<sup>2</sup> de droits à bâtir, pour un montant de 200 k€ HT, en vue de l'implantation d'un restaurant routier, de distribution de carburant et de services. La demande de permis de construire concernant cette première phase a été déposée fin 2014.



*Proposition d'aménagement de la première phase du pôle de services routiers*

- En 2<sup>de</sup> phase, après modification du PLU de Grans, la cession du reste du foncier du pôle routier, disposant d'un droit à bâtir de 1 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, au prix de 155 k€ HT, en vue de l'implantation d'activités de services complémentaires. Cette deuxième phase est réalisable depuis la révision du PLU de Grans, qui a permis l'augmentation de surface de plancher, et l'attribution des 1 500 m<sup>2</sup> supplémentaires pour la réalisation du pôle routier.

**En synthèse :**

Le montant cumulé (réalisé et à réaliser) des recettes liées aux ventes de terrains au 31/12/2018 s'élève à 44,57M€ HT.

Le montant des recettes liées aux ventes de terrains sur la plate-forme restant à percevoir au-delà du 31/12/2018 est estimé à 371 K€ HT, sur la base d'un prix unitaire de 37 € HT / m<sup>2</sup> pour les terrains actuellement disponibles en logistique, (tarif pour implantation de projets non embranché et ne générant pas de trafic ferroviaire), correspondant au lot 26A et au futur lot 26C (extension STEF).

Les hypothèses initiales de recettes concernant les terrains du pôle de services routiers et du centre de vie Clesud Village ont été revues, et s'élèvent à environ 155 K€ HT pour le pôle routier, 1,5M€ pour le centre de vie, et 7,5M€ pour le reste de Clesud village, au bilan de la ZAC.

L'atteinte de cet objectif de recettes sera conditionnée par la réussite de la commercialisation du foncier à bâtir sur le secteur de Clesud Village ainsi que des bâtiments existants, nécessitant une modification à terme des 2 PLU.

## **V. PERSPECTIVES ET RISQUES**

En 2002, le problème posé par la défection de la participation européenne avait trouvé sa solution dans le principe, approuvé par les collectivités, d'apporter chacune une contribution complémentaire de 2,29 millions d'euros ; Le SAN OUEST PROVENCE et la Région ont délibéré dès 2002, la décision formelle du Département n'est intervenue qu'en juillet 2004.

L'ensemble des collectivités ont versé le solde de leurs participations au bilan. Concernant les financements FNADT, de nouvelles demandes ont été déposées auprès des services de l'Etat. Le solde des financements FNADT prévus au bilan (soit 850 K€) est définitivement perdu à ce jour.

Les recettes liées à la vente des emprises foncières de Clesud Village pourraient connaître des variations, en fonction des démarches commerciales engagées et des procédures administratives à mener.

En l'état du marché immobilier des bureaux privés sur le territoire métropolitain, il est assez difficile de fixer l'échéance des recettes liées à la cession de surfaces constructibles pour des activités tertiaires. Dans ces conditions, l'objectif fixé consiste simplement à ne pas déséquilibrer le bilan de l'opération concédée.

Enfin, il convient de souligner que l'épad a cédé en 2015 l'essentiel du foncier d'assiette du contournement routier de Miramas à la DREAL, acquis par l'épareb dans le cadre de la DUP de Clesud et porté depuis 2002 par l'épad dans le cadre de la convention d'aménagement.

L'acquisition, l'aménagement et la commercialisation des délaissés ne sont pas compris dans le bilan.

## **VI. LES EQUIPEMENTS PUBLICS**

Cf. Chapitre III – Avancement des travaux.

## **VII. ELEMENTS FINANCIERS**

La perte du solde du FNADT impacte fortement le bilan prévisionnel de la ZAC, avec une perte de 853 209 € HT.

A cette recette perdue s'ajoute le coût des mesures compensatoires, à hauteur de 1 650 000 € HT. Soit une perte de 2 503 209 € HT.

La rémunération de l'aménageur se décompose comme suit :

- Honoraire sur recette : 3%
- Honoraire sur dépense : 4%
- Honoraires sur FNADT : 2%
- montant forfaitaire annuel de 80 000€ HT

### **Participations et subventions**

Le solde de subvention FNADT, est supprimé du bilan prévisionnel.

Le bilan est bénéficiaire à hauteur de 121 000 € HT.

Le financement de la 2e station de pompage de défense incendie de la plate-forme a été assuré par une subvention exceptionnelle de la métropole à hauteur de 1,3 M € HT.

Pièces jointes :

- Bilan prévisionnel recalé au 31/12/2018
- Plan de trésorerie recalé au 31/12/2018
- Plan de situation de la ZAC de la plate-forme
- Plan de commercialisation

**CLESUD - communes Miramas / Grans**

**2900001**

**Bilan d'Opération en euros**

**au 31/12/18**

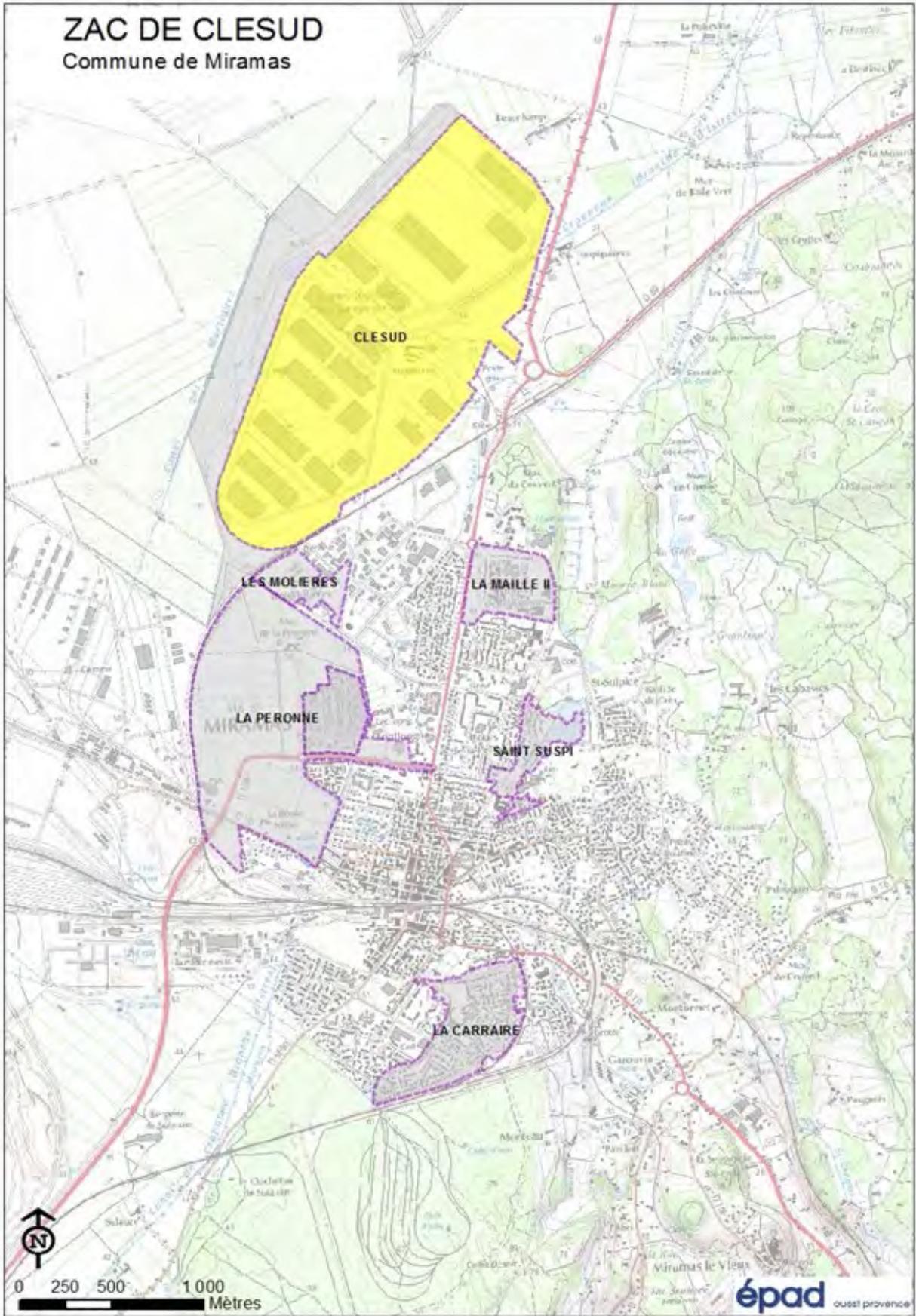
<b>DEPENSES</b>		<b>RECETTES</b>	
Acquisitions Foncières	9 215 017	Centre de vie	330 612
Etudes Générales	800 788	Bureaux	9 201 600
Mise en état des sols (Topo/sondages/DA)	1 332 573	Activités	11 233 277
Aléas/Divers	371 871	Activités 2004 (ilots 1A et 1B)	1 696 558
Gestion/entretien	223 010	ilot 2	2 511 183
Honoraires épand / conventions CPA	1 557 950	ilots 3 et 4	5 203 779
Travaux secondaires	39 667 668	ilot 5A	2 009 254
Honos secondaires	2 693 395	ilot 6B	1 508 401
Travaux Autres	88 072	ilot 5B	1 118 100
Honos Autres	15 334	ilot 6A	1 394 984
Impots/taxes	123 455	ilots 15,18,25 (79797m²)	2 469 326
Assurances	23 736	ilot 23 (45580m²)	997 388
Autres services extérieurs / Annonces et insertions	451 207	ilot 24 (72600m²)	1 688 757
Admission en non valeur	2 506	Autres (dont A 56)	1 383 133
part. mesures compensatoires	1 649 985	foncier CMT	1 143 000
TVA résiduelle	0	Participation voirie CMT	526 000
		Autres produits activités	159 155
		<b>Sous total activité</b>	<b>44 574 507</b>
	58 216 567	<b>Subventions Plate-Forme</b>	
Rémunération Concessionnaire		Subventions Etat FNADT	598 142
( 4% des dépenses + 3% des recettes + 2% FNADT )	4 139 128	Subventions Etat DGE VN	885 881
Frais Financiers	3 414 321	Subventions Etat Foncier	1 011 194
Frais Financiers ligne de trésorerie	99 323	Subventions Région	5 249 120
Solde	121 007	Subventions Département	5 461 671
		Subventions SAN (dont Grans PM 446 066)	4 411 487
		<b>Subventions branchement ferré</b>	
		Etat FITTVN	2 294 358
		Région	292 245
		Département	373 387
		<b>Sous total Subventions</b>	<b>20 577 485</b>
		Autres produits	838 355
<b>Total - DEPENSES</b>	<b>65 990 346</b>	<b>Total - RECETTES</b>	<b>65 990 346</b>

**CLESUD - communes Miramas / Grans**  
**2900001**  
**Plan de Trésorerie en Euros**

<b>BILAN</b>		au 31/12/18					
<b>DEPENSES</b>		<b>Comptes</b>	<b>Bilan</b>	<b>Réalisé cumulé fin 2018</b>	<b>Réalisé EXE 2019</b>	<b>2019 et suivant</b>	
<b>Acquisitions Foncières</b>							
Autres (dont CMT)		310	7 980 300	7 980 300			
Frais d'acquisition		311	1 234 027	1 234 027			
			0	0			
<b>Total Foncier</b>			<b>9 215 017</b>	<b>9 215 017</b>			0
<b>Autres Dépenses</b>							
Etudes Générales		6041	800 788	720 788	56 040		80 000
Mise en état des sols (Topo/sondages/OA)		6042	1 332 573	1 382 573	21 217		70 000
Aides/Divers		6044	371 871	369 171	1 070		8 700
Gestion/entretien		6045	223 010	193 010	14 182		30 000
Honoraires Apad / conventions CPA		6046	1 557 950	1 257 950	80 000		320 000
Travaux secondaires		60531	38 930 248	32 939 248	20 746		6 000 000
2e station pompage		60531	728 419	728 419	0		0
Honos secondaires		60534	2 659 365	2 019 365	3 672		675 000
Travaux Autres		60581	88 072	88 072	0		0
Honos Autres		60584	15 334	15 334	0		0
Impôts/taxes		63512	123 455	107 255	4 050		16 200
Assurances		616	23 736	23 736	0		0
Autres services extérieurs / Annonces et insertions		62	451 207	419 707	1 198		31 500
Admission en non valeur		65	2 506	2 506	0		0
part. mesures compensatoires			1 640 985	1 640 985	0		0
			0	0			
<b>Total Dépenses Autres</b>			<b>49 001 551</b>	<b>41 770 150</b>	<b>202 158</b>		<b>7 231 400</b>
Ligne trésorerie		6615	99 323	99 323	0		0
Frais financiers		6611	3 414 321	3 136 713	41 712		275 607
<b>Rémunération Concessionnaire</b>							
Sur Dépenses	4%	6178	2 500 300	2 313 934			276 496
Sur Recettes	3%	6178	1 576 702	1 290 893	27 964		285 809
<b>Total Rémunération Concessionnaire</b>			<b>4 130 128</b>	<b>3 676 863</b>			<b>562 295</b>
<b>TOTAL DEPENSES</b>			<b>65 889 339</b>	<b>57 800 967</b>	<b>243 870</b>		<b>8 069 272</b>
<b>RECETTES</b>							
poie router		7012	330 612	175 612			155 000
Bureaux		7013	9 201 600	201 600			9 000 000
Activités (recettes epareb+22B)		7014	11 233 277	11 233 277			
Activités 2004 (lots 1A et 1B)		7014	1 696 558	1 696 558			
lots 2		7014	2 511 183	2 511 183			
lots 3 et 4		7014	5 209 779	5 209 779			
lot 5A		7014	2 039 254	2 039 254			
lot 6B		7014	1 508 401	1 508 401			
lot 5B		7014	1 119 130	1 119 130			
lot 5A		7014	1 304 984	1 304 984			
lots 15,18,26		7014	2 489 326	2 097 365	932 141		371 961
lot 23 (45580m²)		7014	907 988	907 988			
lot 24 (72600m²)		7014	1 688 757	1 688 757			
Autres (dont A 56)		7018	1 383 133	1 383 133			
foncier CMT		7018	1 143 000	1 143 000			
Travaux CMT		704	526 000	526 000			
Autres produits activités		708	150 155	150 155			
Subventions Etat FNAOT		74	596 142	596 142			0
Subventions Etat DGE VN		74	665 881	665 881			
Subventions Etat Foncier		74	1 011 164	1 011 164			
Subventions Région		74	5 240 120	5 240 120			
Subventions Département		74	5 481 671	5 481 671			
Subventions SAN (dont Grans PMI 445 055)		74	4 411 487	4 411 487			
Etat FITT/VN		74	2 294 358	2 294 358			
Région		74	292 245	292 245			
Département		74	373 367	373 367			
<b>TOTAL RECETTES</b>			<b>65 151 961</b>	<b>55 625 630</b>	<b>932 141</b>		<b>9 526 961</b>
EDF/GDF		77	416 579	416 579			
Produits autres		77	421 778	421 778			
<b>Solde annuel</b>			<b>688 271</b>				<b>1 457 680</b>
<b>Solde cumulé</b>			<b>-1 336 681</b>				<b>121 027</b>

# ZAC DE CLESUD

Commune de Miramas



Communes de  
Miramas/Grans

ZAC de la Plate-Forme

Clésud

-  Périimètre
-  Disponible
-  Réservé

