

**COMMUNE DE MIRAMAS
ZAC de la PERONNE**

COMPTE RENDU DES ACTIVITES CONCEDEES AU 31.12.2019

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 m² de surface de plancher affectés au logement
- 201 600 m² 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 m² 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 appartenant à des particuliers.

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 ont fait l'objet d'une régularisation en 2019. Une nouvelle acquisition auprès de la CAC pourrait concerner 1.489 m² en cas de nécessaire réalisation de la partie Ouest de la voie dite « annexe ».

Les autres emprises restant à acquérir sont :

- Un tènement foncier appartenant à la SNCF en cas d'aménagement et de cession du lot 38 (ancien lot 25) qui sera fonction des conclusions d'études ultérieures concernant l'état des terrains (pollution, nature des sols) et de la dureté foncière liée à la négociation.
- L'épad entend poursuivre les acquisitions foncières au sein de la ZAC, sur le secteur Boule Noire. Ainsi une emprise d'environ 1,3 ha est envisagée.
- Le foncier appartenant à la CAC nécessaire à la réalisation du barreau « OUEST » représentant 1489 m².

L'ensemble des emprises restant à acquérir représente un total de 4ha50ca63a.

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

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) 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 de la première phase 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 a été signé le 25 mars 2015.
- , l'épad à procéder aux travaux d'aménagements

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 est intervenue le 13 mars 2019. Cette nouvelle autorisation permet une recharge artificielle de la nappe avec les eaux d'irrigation en compensation de l'arrêt progressif de l'activité agricole. Un réseau d'autosurveillance de type piézomètres sera mis en place par l'épad courant 2020, et permettra d'évaluer, avec le SYMCRAU, l'efficacité de la mesure.

MESURE COMPENSATOIRE : 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, 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 €, versés à la commune de Miramas par l'épad en 2019, et correspondant au montant estimé des mesures sur une durée de 20 ans.

En septembre 2019, le CSRPN a émis un avis sur le plan de gestion proposé. Une réponse et des ajustements sont en cours d'élaboration.

Les mesures du plan de gestion seront mises en œuvre dès que le CSRPN aura donné son feu vert courant 2020. S'en suivra le premier comité de pilotage.

Les mesures de suivi écologiques (suivi avifaune, suivi herpétofaune, suivi télémétrique) sont toujours en cours depuis 2015 (marché avec Agir Ecologique et Ecosphère).

PHASE 1 DES AMENAGEMENTS DE LA ZAC :

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

- L'amenée de la HTA
- La finalisation de l'entrée de Ville et des bassins paysagers de gestion hydraulique
- La desserte du Village de marques
- Le prolongement de la rue de la Quenouille
- L'aménagement du Parc Chantegrive

PHASE 2 DES AMENAGEMENTS DE LA ZAC :

En février 2018, l'épad a lancé les travaux de requalification du Boulevard Aubanel (cf photos en annexe p.18). Ces aménagements, livrés en avril 2019, ont permis le prolongement du réaménagement de l'entrée ouest de Miramas, avec :

- La réduction de 4 à 2 voies de circulation, avec création de nouvelles places de stationnement perméables aux eaux de pluie
- La création d'un parc linéaire arboré de 800 mètres dédié aux modes de circulation apaisés, comprenant une aire de jeux, une fontaine, des espaces pédagogiques relatifs aux canaux, aux insectes et à la botanique, ainsi eu du mobilier urbain.

Le boulevard Aubanel réaménagé a été inauguré le 16 juillet 2019.

Ce projet est régulièrement cité en exemple pour ses vertus environnementales et sa qualité urbaine (réintroduction de la nature en ville, désimperméabilisation des sols).

PHASE 3 DES AMENAGEMENTS DE LA ZAC :

Parallèlement, à l'issue des études de conception menées en 2018, une phase de consultation des entreprises des travaux s'est déroulée au printemps 2019 pour le réaménagement du Chemin de la Péronne (partie Nord) et de l'Allée des Platanes. Cette nouvelle phase d'aménagement issue du programme des équipements publics de la ZAC 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 la classe de 1^{ère} AP (travaux paysagers) 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 élèves interviendront la première semaine du mois de février 2020 pour réaliser les aménagements paysagers et l'arrosage intégré de la section « jardins du goût » de l'allée des platanes.

La fin des travaux de cette phase est prévue mi 2020.

ETUDES PRE OPERATIONNELLES ET DE FAISABILITE DE LA BOULE NOIRE :

L'épad a lancé courant 2018 une étude de faisabilité urbaine, réalisée par le Cabinet CYLEA et le bureau d'études SAFEGE.

Un APS a été réalisé 2019, par le même groupement. Le plan masse figure en annexe p. 21. Une étude de faisabilité économique a été produite en 2019 par le cabinet FUTURIS.

Ces études ont permis d'élaborer de nouvelles orientations d'aménagement et programmatiques, et de définir les modifications qui devront en conséquence être apportées au programme des équipements publics de la ZAC.

Une consultation de maîtrise d'œuvre a été lancée fin 2019, afin de préparer les études d'avant-projet et de projet préalables aux premiers travaux de requalification du Chemin de Calameau et de viabilisation sur une partie de la Boule Noire début 2021.

En parallèle, le bâti agricole, dont l'absence d'intérêt patrimonial a été validée par le Service Régional d'Archéologie, sera démoli fin 2020, pour laisser la place aux travaux d'archéologie préventive de l'INRAP pour lesquels un avenant à la convention initiale, signée en 2014, devra être établi avec les services de la Métropole. Les diagnostics techniques seront rendus au cours du premier trimestre 2020, et une consultation de maîtrise d'œuvre sera lancée sur le même temps.

DOSSIER DE REALISATION MODIFICATIF :

Considérant :

- la nécessité de supprimer des emplacements réservés de la Boule Noire (maîtrise foncière de l'épad) (procédure en cours d'approbation qui sera soumise à un prochain Conseil de la Métropole)
- Les évolutions du programme public de la ZAC
- Les incidences financières de ces évolutions

La Métropole et l'épad élaboreront fin 2020 le dossier de réalisation modificatif de la ZAC.

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 2019

Acquisitions foncières	1,00 €HT
Frais d'acquisitions	647,70 €HT
Etudes, mesures compensatoires et frais divers	249 769,19 €HT
Géomètre	1 105,92 €HT
Taxe foncière	5 149,37 € HT
Annonces légales	1 796,24 € HT
Dépenses diverses énergies	1 443,49 € HT
Maitrise d'œuvre	39 413,71 €HT
Travaux	1 582 910,73 €HT

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

Au 31 décembre 2019 :

- les ouvrages d'infrastructure et aménagements de la phase 1 du réaménagement du boulevard Aubanel ont été remis à la collectivité.
- les ouvrages relatifs au réaménagement du boulevard Aubanel (Phase 2) ont tous été remis, à l'exception des panneaux acoustiques (partie ouest) dont la pose devrait intervenir début 2020.

III.6 Rétrocession foncière

Au 31 décembre 2019, 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 m² de surface de plancher affectés au logement,
- 201 600 m² 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 m² 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 m² 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 m², pour une recette prévisionnelle de 76 641,56 € HT.

En 2019, une convention de mise en œuvre et de participation ont été signées avec la société DRIVE INVEST pour un projet d'hôtel 3 étoiles et un restaurant sur le lot 6 de la ZAC, représentant 3.238 m² de surface de plancher et 540 713,62 €HT de recette prévisionnelle avant actualisation.

Récapitulatif des conventions de participation signées :

N°Lot	Surface	SDP (m²)	Vocation	Participation HT	Date signature convention participation
6	9 168	3238	Hôtel / restaurant	540 713.62 €	05/12/2019

Observations :

8 ans après la création de la ZAC, un point d'étape sur l'avancée de la commercialisation des terrains de la ZAC, permet de constater l'écart entre les prévisions initiales de recettes fondées sur de la surface de plancher « théorique » prévue au dossier de réalisation et la surface de plancher réellement dévolue aux projets, générant des recettes à la baisse. Le tableau, ci-dessous, retrace l'état de la commercialisation de la partie Nord de la ZAC depuis 2014.

Secteur	N° de LOT	Surface cessible (m²)	SDP (m²) théorique (dossier réalisation)	recettes prévisionnelles (dossier de réalisation 2013)	SDP dévolue au projet	recettes perçues au 31/12/19	Delta prévisionnel/ réalisé
SECTEUR PERONNE (Activités)							
Activités commerciales, artisanales et bureaux							
secteur Nord (Village de Marque) 1ère phase	1	196 276	28 000	4 675 720 €	28 626	4 782 977,00 €	107 257,00 €
secteur Nord (Village de Marque) 2ème phase	28	11802	7 500	1 252 425 €			
secteur Nord-est	2A	20059	8 935	1 492 145 €	450	76 641,56 €	-1 415 503,44 €
secteur Nord-est	2B	14 010	6 242	1 042 352 €			
secteur sud	3	15 315	8 150	1 360 969 €			
secteur Sud	4	23 455	22 650	3 782 324 €			
Entrée de ville : commerces, hébergement hôtelier							
secteur Sud-Ouest	5	15 556	7 000	1 168 930 €			
secteur Sud-Est	6	9 167	5 000	834 950 €	3 238	544 721,38 €	-290 228,62 €
Sous-Total Péronne		305 640	93 477	15 609 814 €		14 011 339 €	-1 598 475,06 €

SECTEUR PERONNE (Habitat)							
Habitat							
secteur Nord Chantegrive	27	6 719	2 687	448 729 €	3 110	493 453,00 €	44 724,00 €
SECTEUR AUBANEL							
Habitat							
secteur Sud lycée	26	14 000	5 500	918 500,00 €	5000	834 950,00 €	-83 550,00 €

TOTAL Activités Péronne		305 640	93 477	15 609 813,58 €		14 011 339 €	
--------------------------------	--	---------	--------	-----------------	--	--------------	--

TOTAL Habitat ZAC		20 719	8 187	1 367 229,00 €		1 328 403,00 €	
--------------------------	--	--------	-------	----------------	--	----------------	--

Au-delà du fait que les cessions des terrains de la partie Nord de la ZAC, maîtrisées par la Compagnie Agricole de la Crau et MacArthurGlen, se déroulent sur un temps plus long que prévu, ce tableau démontre, après la commercialisation de 3 lots « activité » (lots 1, 2A résultant de la commercialisation partielle du lot 2, et 6), que les recettes effectives liées à ces terrains (terrains CAC) sont déficitaires par rapport au prévisionnel : - 1 598 475 € HT. Cette baisse est le constat de la réalisation de projets sous denses tel qu'un projet de crèche adossé à un parking de 450 places sur le lot 2A.

V - ELEMENTS FINANCIERS

Le bilan de la ZAC de la Péronne s'équilibre à 41 005 175€€HT, , avec un solde à 2 572 811€HT, représentant une substantielle augmentation du solde par rapport à l'exercice 2018 de l'ordre de 1 692K€

Cette augmentation du solde de l'opération s'explique en particulier par une baisse significative des dépenses prévisionnelles de plus de 3,2 Millions d'euros par rapport à l'exercice précédent, qui, malgré Le déficit de recettes lié à la première phase de commercialisation 2015-2019 (- 1 637 301 € sur l'ensemble des lots commercialisés à vocation économique ou habitat) porte le solde à un niveau élevé..

Les baisses les plus significatives concernent les postes de dépenses suivants :

- Frais divers : - 2,34 M€. Cette ligne de dépenses associée à des aléas dans le bilan n'avait pas évolué depuis 2016. Il est apparu nécessaire de faire évoluer à la baisse ces frais pour les ramener à environ 8 % des dépenses restant à réaliser d'ici 2027 (fin de la concession). Par ailleurs, il faut noter que les dépenses imprévues, liées aux travaux par exemple, ont été imputées sur la ligne travaux secondaires, et non sur cette ligne « frais divers » où seuls 236 989 € ont été dépensés depuis 2013.
- Honoraires de maîtrise d'œuvre, contrôle technique et SPS : - 194 814 €. Cette baisse est la conséquence d'une estimation à la baisse à 6% du montant des travaux restant à réaliser, évaluée selon les taux de rémunération des prestataires en vigueur actuellement.
- Intérêts réglés à l'échéance : - 1,155 M€. (cf baisse importante des taux d'emprunt)

L'augmentation la plus significative intervient sur la ligne d'achat des réserves foncières, avec 720 K€ supplémentaires par rapport au CRAC 2018, et une réévaluation des acquisitions restant à mener.

Concernant les recettes, deux postes évoluent de manière notable :

- La vente de terrains
- Les recettes de participation aux équipements publics (- 1,9 millions d'euros), étant la conséquence de la mise en œuvre de projets sous-dense sur la partie nord de la ZAC (terrains CAC). ,

Enfin, précisons que le solde positif à hauteur de 2 572 511 €, reste basé sur les hypothèses – ci-dessous - d'aménagement, envisagées dans le dossier initial :::

- Le niveau de perception de participation sur les lots du nord de la ZAC restant à commercialiser (lots 2B, 28, 3, 4 et 5) est du point de vue théorique élevé (base dossier de réalisation). Or, il a été constaté que les recettes sont quasi systématiquement inférieures.
- Le caractère potentiellement pollué du lot 38 (anciennement lot 25) au sud-ouest rend conditionnelle sa rentabilisation dans le cas d'une acquisition/dépollution/revente.
- La cession du futur lot 37 représentant 13 243 m², et inscrit en prévision de recettes, est très incertaine compte-tenu des discussions engagées à ce jour par l'épad.

Le montant des participations est de 166,99 €/HT/m² de SDP, en valeur juillet 2013. Ce montant est à réactualiser chaque année selon l'index TP01.

Tableau comparatif des recettes et des dépenses entre le dossier de réalisation et le 31/12/2019 :

	Prévisionnelles du cumul au 31/12/ 2019 prévu au bilan 2013	Dont participations SDP	Exécutées au 31/12/2019	Dont participations SDP	DELTA participations et SDP	DELTA prévisions/exécutés par rapport au prévisionnel 2013
Dépenses	20 604 721 €		18 581 746 €			2 022 975 €
Recettes	15 169 825 €	9 859 844 €	12 070 290 €	6 188 022 €	-3 671 822 € représentant -21 987 m ²	-3 099 535 €

Les dépenses sont au 31/12/2019 inférieures d'environ 2 millions d'euros au prévisionnel du dossier de réalisation, malgré un enchainement des travaux à un rythme soutenu. A ce jour, la moitié environ du volume total des travaux de la ZAC a été réalisée.

Les recettes sont au 31/12/2019 inférieures de 3 millions au prévisionnel du dossier de réalisation à la même période. Cette baisse est la conséquence d'un rythme lent de commercialisation et de la faible densité des projets associés à un foncier non maîtrisé par l'aménageur.

Si les projets du nord de la Péronne continuent d'émerger à un rythme aussi faible, et avec si peu de densité, le bilan financier se dégradera.

Toutefois, la récente acquisition foncière de 80% de la Boule Noire par l'épad devrait permettre de sécuriser la commercialisation de cette partie-là de la ZAC, compenser partiellement le déséquilibre du nord, sans pour autant garantir un équilibre global à terme.

Rémunération du concessionnaire :

Les honoraires de l'épad sont les suivants :

- 6 % des dépenses
- 3 % des recettes

Pièces jointes :

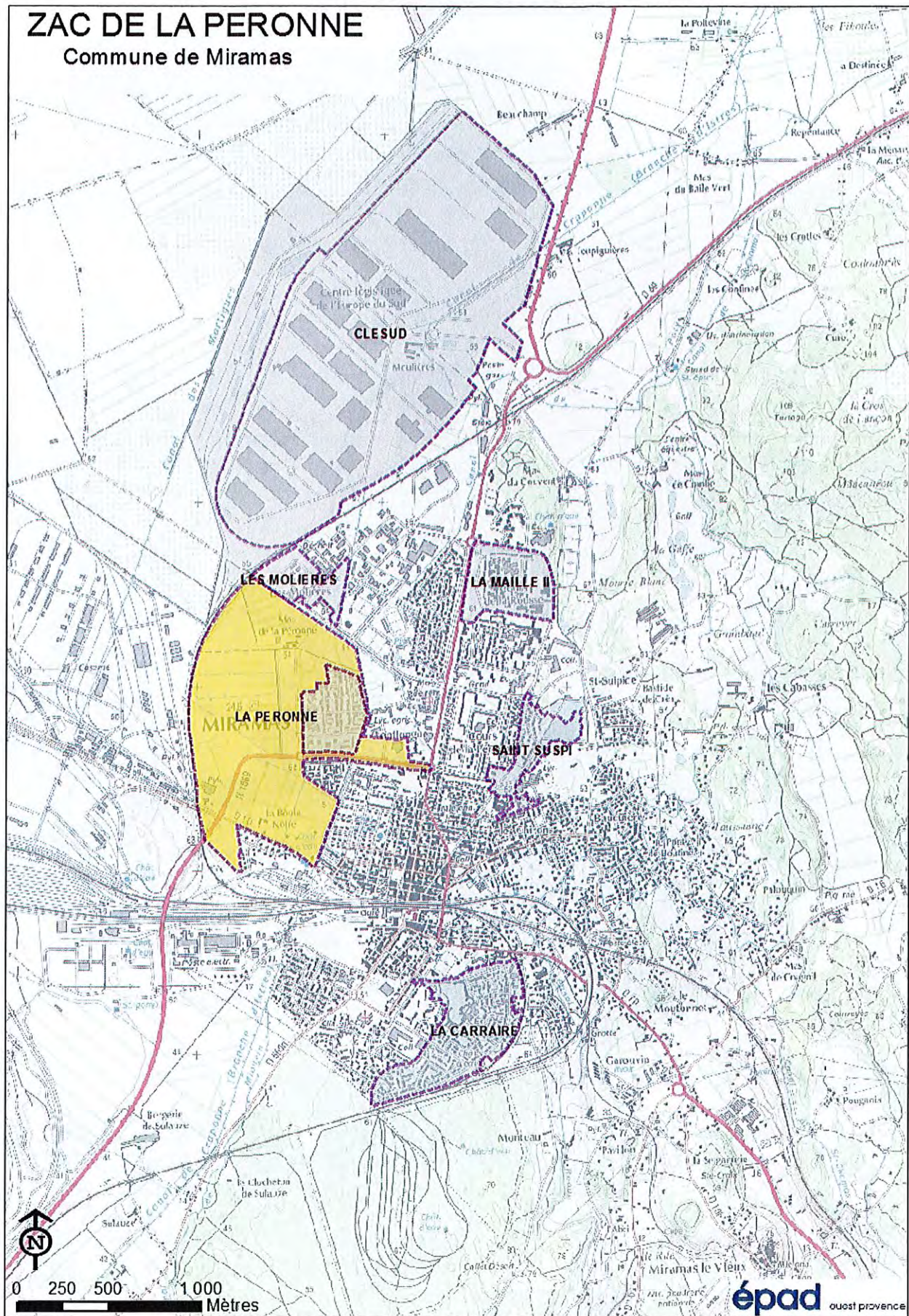
- Bilan financier
- Plan de situation
- Proposition de plan des lots modifié
- Photos du parc linéaire Aubanel réaménagé (Phase 2 des aménagements de la ZAC)
- Phase 4 des travaux : Réaménagement du Chemin de la Péronne et de l'Allée des platanes (2019) : insertion dans vue aérienne
- Perspectives de l'Allée des platanes et du Chemin de la Péronne réaménagés
- Avant-Projet Sommaire de la Boule Noire : plan des études de pré-conception

2063009 - ZAC Péronne - Miramas		Réalisé	Prévisions	
Article	Bilan	cumulé au 31/12/2019	Reste à faire	2020
- Section : Fonctionnement				
- Dépense				
60111 - Coût d'achat	-4 972 050 €	-3 314 440 €	-1 657 610 €	
60112 - Frais d'acquisition	-77 298 €	-30 798 €	-46 500 €	-1 5
6041 - Etudes	-908 421 €	-688 950 €	-219 471 €	-24 4
6042 - Frais de géomètre	-117 436 €	-57 436 €	-60 000 €	-10 0
6044 - Frais divers	-1 472 325 €	-236 989 €	-1 235 336 €	-154 4
6046 - rémunération épad / conventions CPA	-40 000 €	-40 000 €	0 €	
60531 - travaux secondaires	-27 464 377 €	-12 022 640 €	-15 441 737 €	-1 277 5
60534 - honoraires sur travaux secondaires (Moe, SPS,...)	-1 476 059 €	-549 555 €	-926 504 €	-76 6
6061 - Fourm non stockables (eau énergie ...)	-5 943 €	-1 443 €	-4 500 €	-1 5
6132 - Locations immobilières	-32 000 €	-32 000 €	0 €	
6137 - Redevances, droits de passage et servitu	-1 255 €	-1 255 €	0 €	
6171 - honoraires sur dépenses : 6%	-2 255 785 €	-1 196 970 €	-1 058 815 €	-97 8
6172 - Honoraires sur recettes : 3%	-1 307 340 €	-207 740 €	-945 231 €	-23 8
6226 - Honoraires	-27 740 €	-12 740 €	-15 000 €	-3 0
6227 - Frais d'actes et de contentieux	-49 612 €	-29 612 €	-20 000 €	-5 0
6228 - Divers	-7 802 €	-2 702 €	-5 100 €	-1 5
6231 - Annonces et insertions	-23 149 €	-13 149 €	-10 000 €	-2 0
627 - Commissions sur prêts	-4 000 €	-4 000 €	0 €	
63512 - Taxes foncières	-22 587 €	-8 087 €	-14 500 €	-3 0
66111 - intérêts réglés à l'échéance	-894 366 €	-131 241 €	-763 125 €	-98 8
.	-41 005 175 €	-18 581 747 €	-22 423 429 €	-1 781 03
- Recette				
7018 - Ventes de terrain - Autres	3 403 607 €	0 €	3 403 607 €	3 7
704 - Travaux-participations	33 091 111 €	6 188 022 €	26 903 089 €	540 7
7083 - Locations diverses	3 059 €	3 059 €	0 €	
741 - Etat	1 073 798 €	822 798 €	251 000 €	251 0
745 - Groupements de collectivités	6 000 000 €	5 050 000 €	950 000 €	
758 - Produits divers de gestion courante	900 €	900 €	0 €	
778 - Autres produits exceptionnels	5 512 €	5 512 €	0 €	
.	43 577 987 €	12 070 291 €	31 507 696 €	795 45
SOLDE	2 572 811 €	-6 511 456 €	7 398 395 €	-956 24
- Section : Investissement				
- Dépense				
1641 - Emprunts en euro	-4 265 542 €	-1 417 692 €	-2 847 850 €	-392 9
.	-4 265 542 €	-1 417 692 €	-2 847 850 €	-392 95
- Recette				
1641 - Emprunts en euro	4 277 699 €	4 277 699 €	0 €	
.	4 277 699 €	4 277 699 €	0 €	
.	12 157 €	2 860 007 €	-2 847 850 €	-392 95

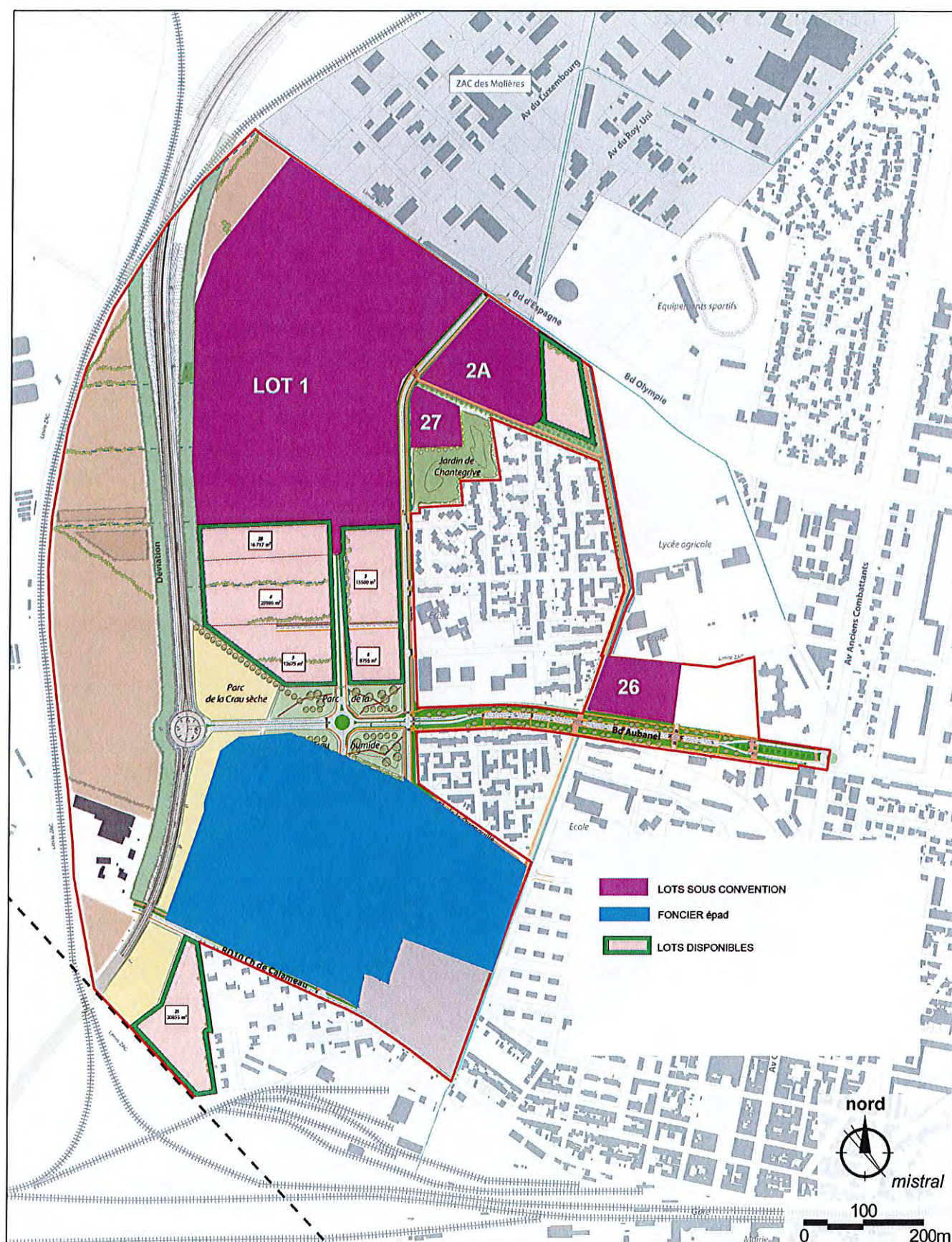
Concernant la section d'investissement, l'encours global au 31.12.2019 s'élève à 26.983.169,28€ répartis

L'affectation par opération est en cours de mise à jour et sera inscrite dans le crac du 31.12.2020.

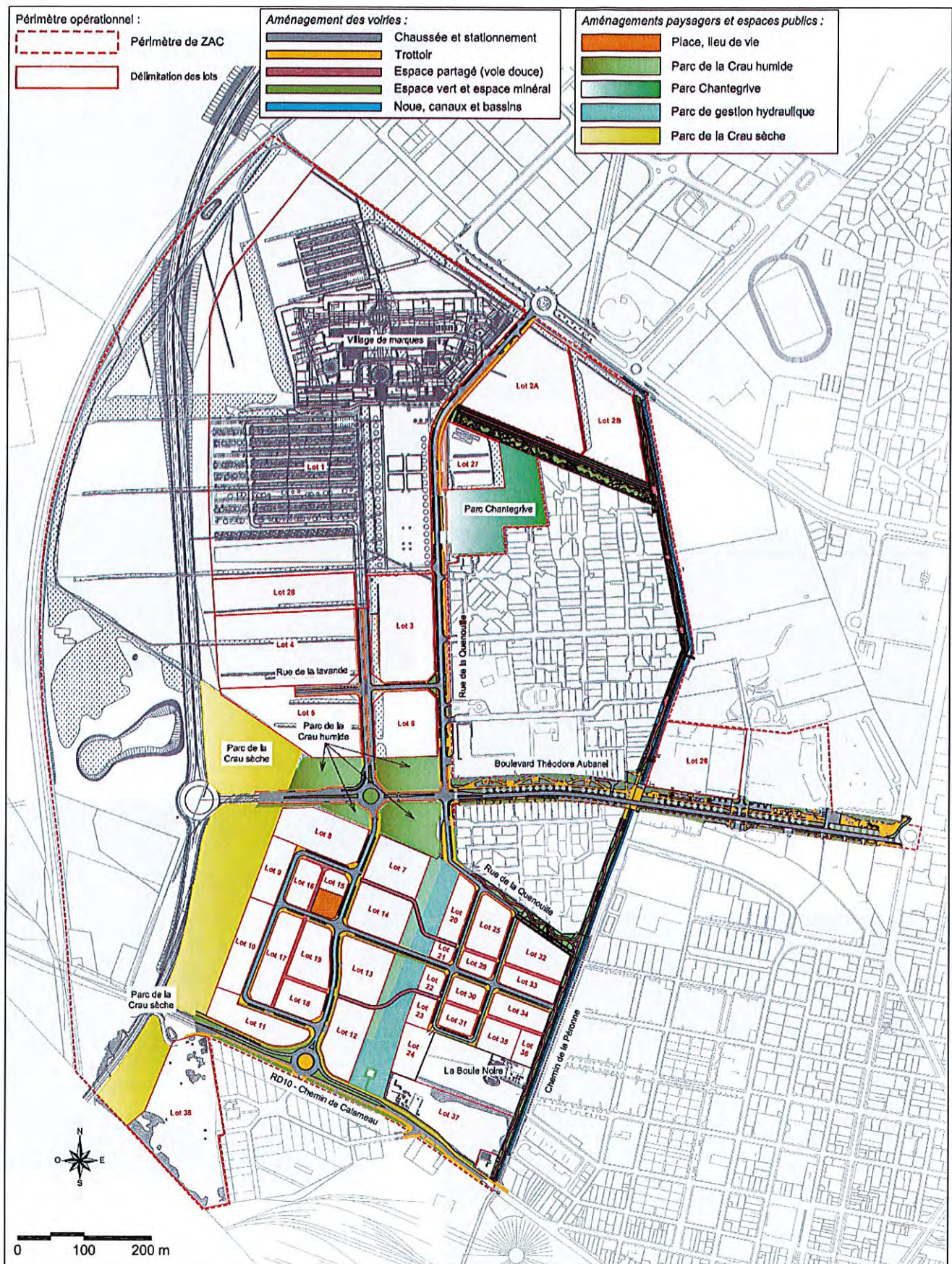
Plan de situation



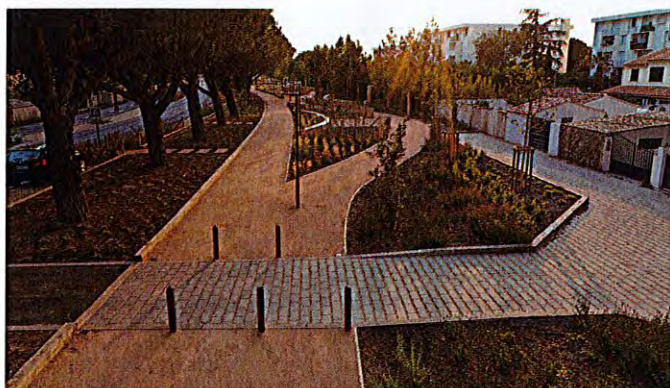
Etat de la commercialisation



Proposition de plan des lots modifié



Photos du parc linéaire Aubanel réaménagé (Phase 2 des aménagements de la ZAC)



Phase 4 des travaux : Réaménagement du Chemin de la Péronne et de l'Allée des platanes
(2019) : insertion dans vue aérienne

PLAN MASSE PAYSAGER - LA DORSALE / ALLEE DES PLATANES



Perspectives de l'Allée des platanes et du Chemin de la Péronne réaménagés

Vue 1



Vue 2



Avant-Projet Sommaire de la Boule Noire : plan issu des études de pré-conception



USAGES

	Trottoirs		Voies
	Zone piétonne et voie douce		Stationnement sur lot
	Placettes		Lots

VOIRIE

	Sens de circulation
	Stationnement sur voirie

PLANTATION

	Espaces Verts		Arbres Projet
	Haies Végétales préservées ou à créer		Arbustes & haies mixtes
			Arbres existants

GESTION HYDRAULIQUE

	Noues Paysagères		Filières
	Bassin Hydraulique Roselière		
	Réserve Hydraulique		