

COMMUNE de FOS SUR MER

SECTEUR de LA MARRONÈDE

COMPTE RENDU DES ACTIVITES CONCÉDÉES AU 31.12.2020

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 ha66a45ca.

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 2020, l'épad n'a procédé à aucune acquisition foncière.

III - REALISATION DU PROGRAMME D'AMENAGEMENT

La concession d'aménagement confiée à l'épad, avait pour objet la création d'un lotissement à usage mixte d'activités et d'habitat, consistant à l'implantation de logements (sur 3ha de terrain environ), à l'accueil d'activités tertiaires, commerces et services (sur 3ha de terrain environ) et à la 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, permettront de dimensionner l'ensemble des équipements nécessaires à la viabilisation de ces terrains.

Les études menées par l'épad ont conduit le SAN Ouest Provence à envisager une procédure de ZAC.

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 31-12-2019, les études pré-opérationnelles sont définitivement arrêtées dans le cadre de cette concession, 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 2020

Aucune dépense autre que celles liées aux intérêts 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

La cession à la Métropole par l'épad était prévue au budget 2020 mais elle n'a pas été réalisée.

De ce fait, l'épad va solliciter la clôture de la concession et le rachat du terrain.

IV - ETAT DE LA COMMERCIALISATION

Sans objet.

V - ELEMENTS FINANCIERS

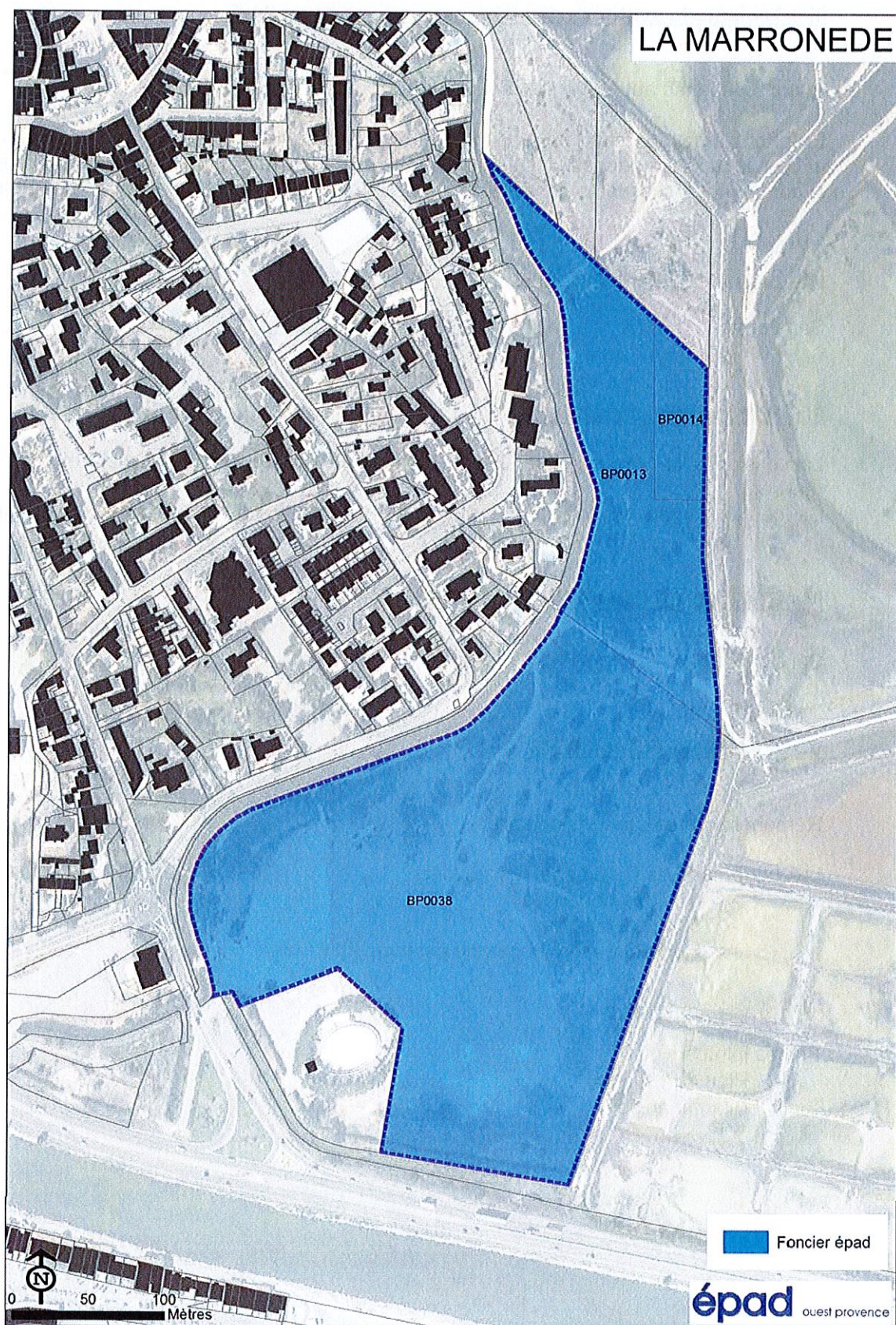
Rémunération du concessionnaire :

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
- Bilan financier



Bilan financier

2039004 - Secteur de la Marronède - Fos	
Article	Bilan
- Sens : Dépense	
60111 - Coût d'achat	-1 000 000,00 €
60112 - Frais d'acquisition	-10 258,66 €
6041 - Etudes	-186 138,35 €
6042 - Frais de géomètre	-13 306,00 €
6046 - rémunération épad / conventions CPA	-376 850,00 €
60531 - travaux secondaires	-2 911,20 €
6171 - honoraires sur dépenses	-103 768,88 €
6227 - Frais d'actes et de contentieux	-501,67 €
6231 - Annonces et insertions	-823,40 €
63512 - Taxes foncières	-3 177,56 €
66111 - intérêts réglés à l'échéance	-314 226,57 €
total dépenses	2 011 962,31 €
- Sens : Recette	
757 - Redev versées fermiers & concessionna	155 864,67 €
rachat foncier	1 016 347,42 €
rachat études	839 750,22 €
total recettes	2 011 962,31 €

COMMUNE D'ISTRES

ZAC de TRIGANCE

COMPTE RENDU DES ACTIVITES CONCEDEES AU 31.12.2020

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.
- Modification du bilan financier 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 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
- Par délibération 023-2193/17/BM du 13 juillet 2017, le Bureau de la Métropole a approuvé l'avenant n° 3 à la convention publique d'aménagement afin d'augmenter le montant maximum d'emprunt autorisé à l'aménageur, fixant la limite d'encours global à 4 500 000€
- 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
- Par délibération URB-013/5608/19/BM du 28/03/2019, le Bureau de la Métropole a approuvé l'avenant n° 4 à la convention publique d'aménagement pour prolonger de 24 mois le délai d'exécution de ladite convention, soit jusqu'au 26/07/2021.

- Par délibération n°URB 013-6003/19/CM du 16 mai 2019, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille Provence a approuvé la modification simplifiée n°3 du PLU.
- Par délibération n°URB 075-7446/19/BM du 19 décembre 2019, le Bureau de la Métropole a approuvé la modification n°6 du dossier de réalisation de la ZAC (Modification du programme des Equipements Publics).
- Par délibération n°URB 018-7910/19/CM du 19 décembre 2019, le Conseil de la Métropole Aix Marseille Provence a approuvé la modification simplifiée n°4 du PLU.
- Par délibération n°URBA 011-8361/20/CM du 31 juillet 2020, le Conseil de la Métropole Aix Marseille Provence a approuvé la modification n°2 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, de l'Etat en 2004 et de la propriété TROUILLARD en 2010.

L'épad n'a pas effectué d'acquisition foncière en 2020. A ce jour, le total du foncier acquis représente une surface d'environ 31 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 ont fait l'objet d'un contrat d'entretien de deux ans à compter de l'été 2017. La mairie en assure l'entretien depuis juillet 2019.

Accès des lots A1 et A2 :

En 2018, l'épad a réaménagé les entrées de ces deux lots depuis le Chemin de Capeau. L'accès au parking privé au nord du lot A2 a été réalisé en 2019.

Groupe scolaire et équipement public de proximité : la Ville a recherché, dès 2014, un foncier disponible d'environ 10.000 m² 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 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 a été approuvée par la métropole le 19 décembre 2019 permettant la mise à jour du PEP et le transfert du foncier du lot A3 à la commune courant 2021.

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. Les travaux réalisés par OPH ont 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 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, a été aménagé et paysagé par l'épad à la fin de l'année 2019 (cheminement en stabilisé, plantations, mobilier).

La rétrocession de ces derniers est à prévoir au cours de l'année 2021.

III.2 Tableau de synthèse des dépenses générées en 2020 :

DEPENSES 2020	€ HT
Géomètre	
<i>Relevé complémentaire</i>	706,56
Travaux	
<i>DGD Travaux du parc de protection acoustique de Trigance</i>	59 641,5
<i>Evacuation de déchets dépôts sauvages parcelle épad Rue Clément Trouillard</i>	3264,58
<i>Mise en sécurité parcelle épad avec GBA+ bardage métal suite aux dépôts sauvages Rue Clément Trouillard</i>	8 268,70
Etudes	
<i>DGD Maitrise d'œuvre travaux Trigance</i>	2361,03
Taxes foncières	
Taxe pour l'année 2020	538,00
TOTAL HT	74 780,37

Les travaux réalisés en 2020 :

- Evacuation de déchets sauvages sur une parcelle épad située le long de la Rue Clément Trouillard, pose de GBA et d'un bardage afin de sécuriser cette emprise.
- Viabilisation des lots issus de la division de la parcelle AX 0799 située chemin de Trigance.

III.3 Etat récapitulatif des ouvrages réalisés et remis à l'autorité compétente en 2020

Sans objet.

III.4 Rétrocessions foncières

Au 31 décembre 2020, l'épad a engagé la rétrocession foncière de diverses emprises avec la Commune. A ce jour, l'acte n'est pas signé.

IV - ETAT DE LA COMMERCIALISATION

Au 31 décembre 2020 :

- Cession du lot 7 jouxtant le lot 8 (SCI LIG) validée en conseil d'administration avec une recette pour 2020 détaillée ci-après,
- Cession de la parcelle AY 635 aux époux HUSSON validée en conseil d'administration avec une recette à prévoir pour 2021.

VOCATION ACTIVITES

Synthèse :

L'ensemble des lots cessibles de la ZAC est commercialisé, le foncier du lot A3 réservé à la ville d'Istres a été aménagé comme prévu pour la réalisation du groupe scolaire et du pôle multi-accueil collectif.

Certains aménagements restent à être mis en œuvre tels que la construction de deux passerelles au-dessus du canal de Martigues qui permettront la connexion des nouveaux programmes d'aménagements situés le long de la rue Clément Trouillard vers le parc de protection acoustique. Ces aménagements sont programmés en 2021.

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 2019, et leurs conséquences sur les différents postes de dépenses et recettes, sont les suivantes :

Dépenses :

Evolution des dépenses en travaux sur l'exercice 2020 :

Il a fallu évacuer des déchets sauvages sur une parcelle épad située Rue Clément Trouillard et sécuriser cette dernière. Le coût de ces interventions a représenté pour le bilan de ZAC une dépense de 11 533,28 € HT.

Ces travaux, cumulés à ceux listés à l'article III.2, ont représenté un total de dépenses de travaux sur 2020 d'un montant de 74 780,37 euros HT.

Travaux restant à engager à partir de 2021 :

- L'aménagement des espaces verts résiduels longeant le lot B1 (OPH – opération LOU CANTE), la pose d'un enrobé sur une portion de trottoir et d'arceaux pour les conteneurs.
- L'aménagement des deux passerelles piétonnes de franchissement du canal de Martigues, au droit des lots A3/macrolot B, et B1/parc.
- Le raccordement VRD des parcelles issues de la propriété GAMBACCINI sise Chemin de Trigance.
- La reprise d'un plateau traversant chemin de Capeau.

Au total, l'ensemble des dépenses en travaux engagés ou restant à engager représente un volume prévisionnel de 234 735 euros HT.

Recettes 2020 :

- Vente à la SCI LIG (M. Alain GIL) de la parcelle cadastrée section K numéro 1563 (lot 7), d'une contenance de 11a51ca, pour un montant de 35 219,20€HT.

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'épad d'un équipement public de proximité pour le compte du SAN, a induit le versement du solde de l'opération au bilan de la ZAC de Trigance. Ce solde, est la résultante entre les sommes perçues au titre des participations à l'équipement public de proximité, desquelles ont été déduites la rémunération forfaitaire de l'épad et les dépenses engagées au titre des frais d'études. Il s'élève à 299 638,93 € HT. Cette somme a été affectée en 2019 en recettes à l'article 745.

Ces évolutions cumulées induisent un solde positif prévisionnel de l'opération, de 120 606,67€

Montant de la participation aux équipements publics de la ZAC :

Le montant de la participation au coût des équipements de la ZAC rapporté au m² de surface de plancher à attribuer n'évolue pas par rapport au CRAC 2019, et s'élève donc à **137,09 euros HT**.

Participations aux équipements généraux de la ZAC :

Prévision des participations en 2021 :

Un potentiel de 1 489 m² de SDP est provisionné en recettes dans le bilan de la ZAC.

La parcelle privée AX0799 a fait l'objet d'une commercialisation en 2019 sous la forme de deux lots (pour maisons individuelles) produisant une surface de plancher de 129 et 115 m², générant des recettes prévisionnelles en 2021, soit un montant de participation évaluée à 17 684.61 € HT pour M. Thomas et Mme Vedel correspondant à l'achat prévu de la parcelle AY 333 située chemin de Trigance.

Suite à l'achat réalisé par la SCI Niala de la parcelle privée cadastrée section K numéro 1563 (correspondant au lot 9.2 de la ZAC de Trigance) et d'une demande de SDP supplémentaire de 430m², le montant estimé de la participation est évalué à 58 948.70€ HT.

M. RENARD Roland, propriétaire des parcelles cadastrées AX93 et 561, a demandé une SDP supplémentaire de 15.53m², pour un projet de véranda, ce qui représente un montant de recette de participation de 2 129 €HT.

Récapitulatif des conventions de participations perçues en 2020 :

Sans objet.

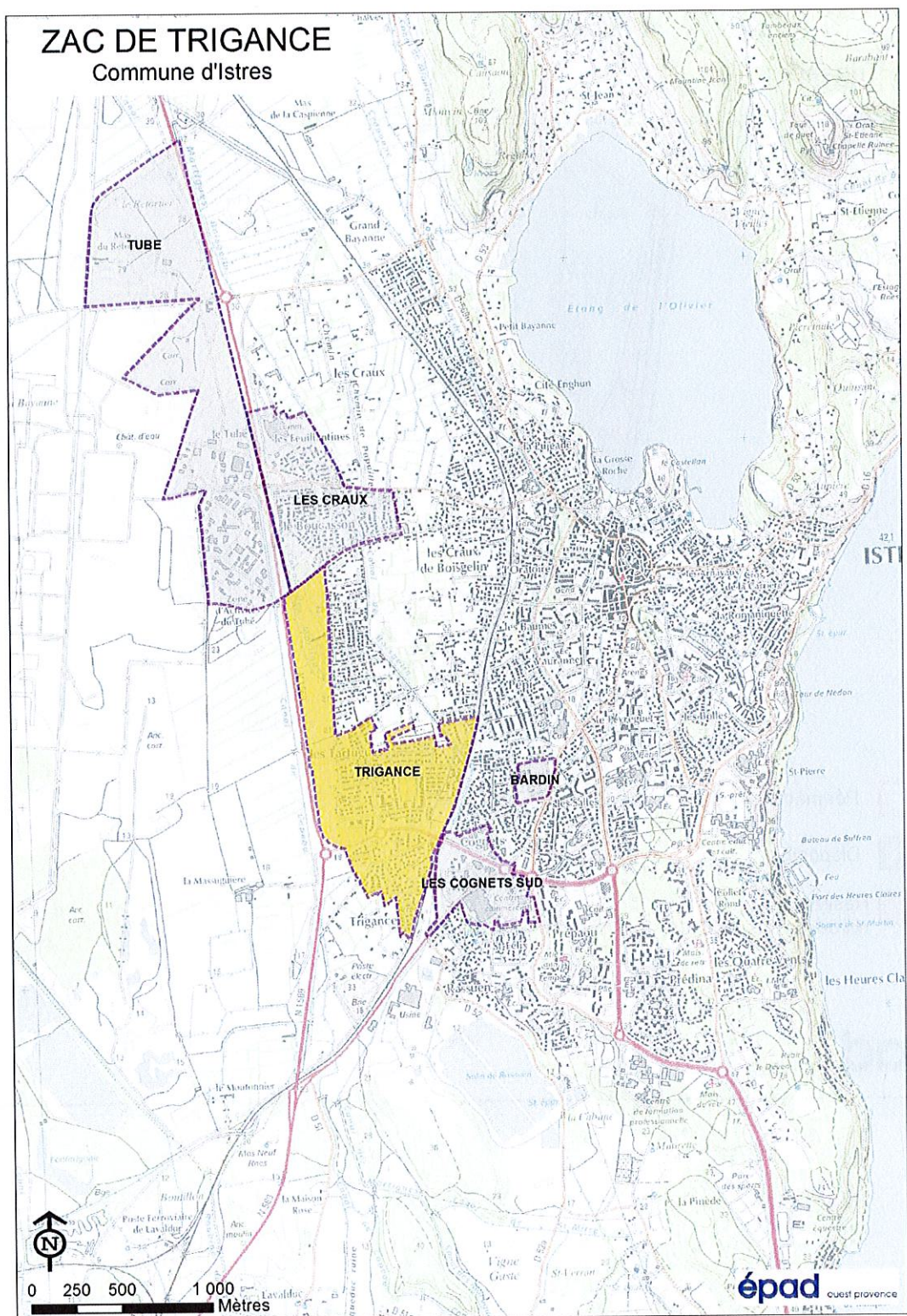
La rémunération de l'aménageur se décompose comme suit :

Les honoraires de l'épad sont les suivants :

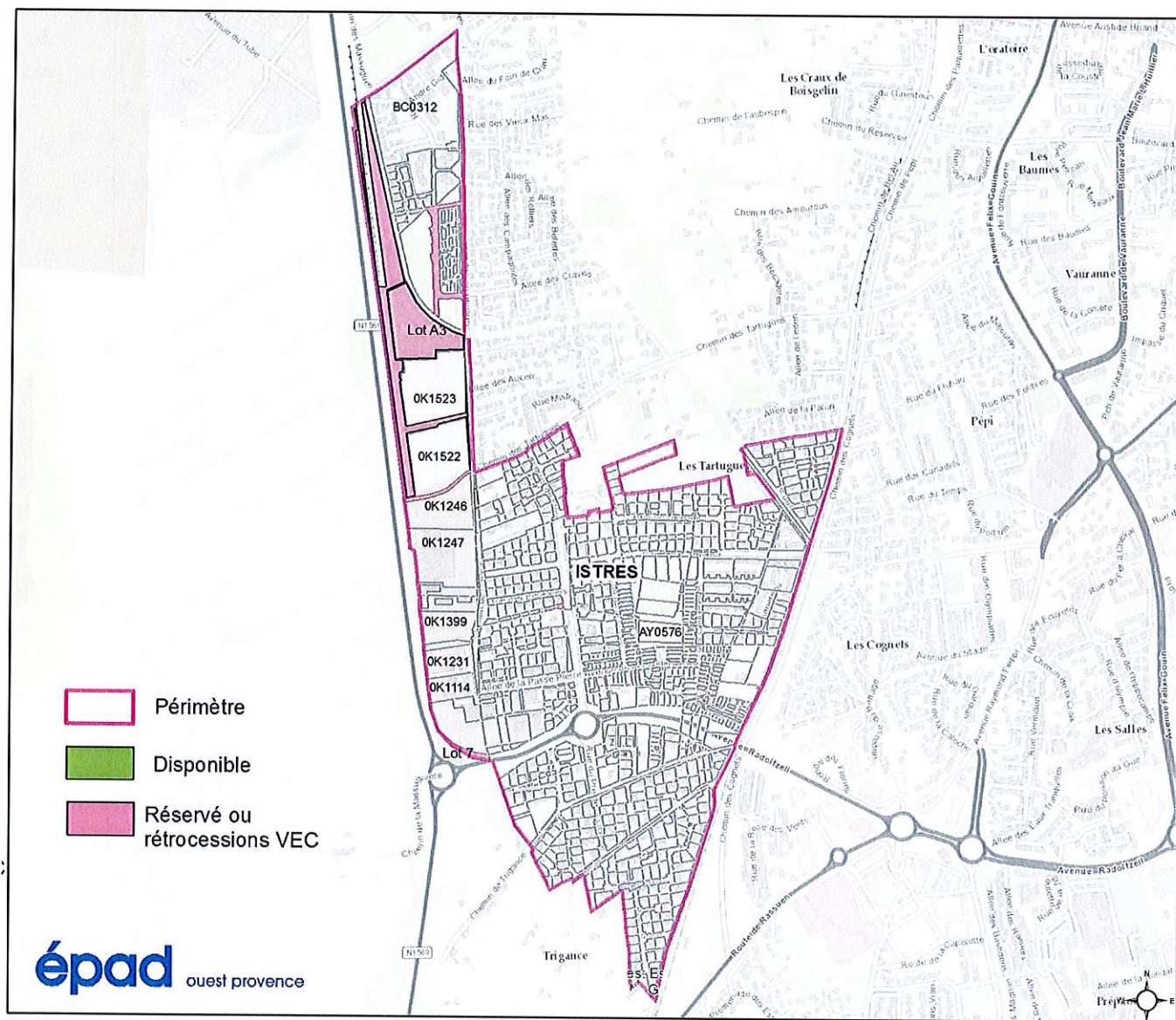
- 6 % des dépenses
- 6 % des recettes
- Honoraires forfaitaires de gestion : 80 K€/an

Pièces jointes :

- Plan de situation
- Plan de commercialisation
- Bilan financier



ZAC de Trigrance



Bilan financier

2047001 - ZAC de Trigrance - Istres			Réalisé	Détail prévision	Prévisions
Article	Bilan	2020	cumulé au 31/12/2020	2021	Reste à faire
- Section : Fonctionnement					
- Sens : Dépense					
60111 - Coût d'achat	-5 853 326,93 €		-5 853 326,93 €	0,00 €	0,00 €
60112 - Frais d'acquisition	-36 405,30 €		-36 405,30 €		
6041 - Etudes	-83 491,85 €		-71 491,85 €	-6 000,00 €	-12 000,00 €
6042 - Frais de géomètre	-59 479,29 €	-706,56 €	-53 979,29 €	-1 500,00 €	-5 500,00 €
6044 - Frais divers	-69 352,10 €		-69 352,10 €	0,00 €	0,00 €
6045 - entretien	-18 879,55 €		-18 879,55 €	0,00 €	0,00 €
6046 - rémunération épap / conventions CPA	-1 368 450,00 €	-80 000,00 €	-1 288 450,00 €	-80 000,00 €	-80 000,00 €
60531 - travaux secondaires	-6 737 353,05 €	-71 174,78 €	-6 502 618,05 €	-6 473,00 €	-234 735,00 €
60534 - honoraires sur travaux secondaires	-358 368,34 €	-2 361,03 €	-331 368,34 €	-12 000,00 €	-27 000,00 €
60544 - honoraires sur travaux tertiaires	-3 522,60 €		-3 522,60 €	0,00 €	0,00 €
6061 - Fourn non stockables (eau énergie ...)	-21 161,58 €		-21 161,58 €		
6162 - Ass oblique dommage construction	-3 318,75 €		-3 318,75 €		
6171 - honoraires sur dépenses	-941 636,64 €	-5 465,11 €	-923 296,86 €	-6 399,78 €	-18 339,78 €
6172 - Honoraires sur recettes	-1 208 288,36 €	-2 521,80 €	-1 195 615,96 €	-4 085,08 €	-12 672,40 €
6221 - Commissions et courtages sur achats	-192,83 €		-192,83 €		
6226 - Honoraires	-1 900,00 €		-1 900,00 €	0,00 €	0,00 €
6227 - Frais d'actes et de contentieux	-8 043,13 €		-8 043,13 €	0,00 €	0,00 €
6231 - Annonces et insertions	-33 001,75 €		-27 001,75 €	-2 000,00 €	-6 000,00 €
627 - Commissions sur prêts	-7 142,00 €		-7 142,00 €	0,00 €	0,00 €
63512 - Taxes foncières	-80 941,88 €	-538,00 €	-80 941,88 €	0,00 €	0,00 €
6611 - Intérêts des emprunts et dettes	-227 379,40 €		-227 379,40 €		
66111 - intérêts réglés à l'échéance	-559 651,20 €	-1 456,28 €	-539 223,17 €	-20 428,03 €	-20 428,03 €
6615 - Intér cptes couran & dépôts créditeurs	-44 251,55 €		-44 251,55 €		
6718 - Autr ch. exceptionnels sur opérat* de gest*	-196 856,00 €		-196 856,00 €	0,00 €	0,00 €
673 - Titres annulés (sur exercices antérieurs	-229 960,30 €		-229 960,30 €		
	-18152354,38	-164223,56	-17735679,17	-197147,89	-416675,21
- Sens : Recette					
70113 - Vente de terrain - lots libres	597 240,00 €		597 240,00 €	0,00 €	0,00 €
7013 - Vente de terrain - Bureaux	220 722,00 €		220 722,00 €	0,00 €	0,00 €
7018 - Ventes de terrain - Autres	13 182 210,78 €	35 219,20 €	13 175 203,78 €	7 007,00 €	7 007,00 €
704 - Travaux	3 826 514,03 €		3 622 314,37 €	61 077,70 €	204 199,66 €
745 - Groupements de collectivités	299 638,93 €		299 638,93 €	0,00 €	0,00 €
7717 - Dégrèvements d'impôts (autres qu'impôts	3 897,50 €	3 897,50 €	3 897,50 €	0,00 €	0,00 €
773 - Mand annul/exos antér)-déchée quadrie	80 000,00 €		80 000,00 €	0,00 €	0,00 €
778 - Autres produits exceptionnels	62 737,81 €		62 737,81 €		
	18272961,05	39116,7	18061754,39	68084,7	211206,66
	120606,67	-125106,86	326075,22	-129063,19	-205468,55
- Section : Investissement					
- Sens : Dépense					
1641 - Emprunts en euro	-2 997 000,00 €		-2 846 500,00 €		-150 500,00 €
16441 - rembt capital sur tirage	-7 318 732,00 €	-456 808,40 €	-7 068 111,77 €	-460 000,00 €	-250 620,23 €
2764 - Créances sur des particuliers	-276 435,18 €		-276 435,18 €		0,00 €
	-10 592 167,18 €	-456 808,40 €	-10 191 046,95 €	-460 000,00 €	-401 120,23 €
- Sens : Recette					
1641 - Emprunts en euro	2 997 000,00 €		2 997 000,00 €	0,00 €	0,00 €
16441 - rembt capital sur tirage	7 318 732,00 €		7 318 732,00 €	0,00 €	0,00 €
2764 - Créances sur des particuliers	276 435,18 €		276 435,18 €		
	10 592 167,18 €	0	10 592 167,18 €	0	0
	0,00 €				

COMMUNE D'ISTRES
ZAC des COGNETS SUD

COMPTE RENDU DES ACTIVITES CONCÉDÉES AU 31.12.2020

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 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.
- Approbation de la modification simplifiée n°3 du PLU par délibération du Conseil de la Métropole URB 013-6003/19CM en date du 16 mai 2019.
- Approbation de l'avenant n° 5 à la Convention Publique d'Aménagement par délibération URB 009-6114/19/BM en date du 20/06/2019, prorogeant sa durée de 24 mois, soit jusqu'au 04 novembre 2021.
- Par délibération n°URB 018-7910/19/CM du 19 décembre 2019, le Conseil de la Métropole Aix Marseille Provence a approuvé la modification simplifiée n°4 du PLU.
- Par délibération n°URBA 011-8361/20/CM du 31 juillet 2020, le Conseil de la Métropole Aix Marseille Provence a approuvé la modification n°2 du PLU.

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 m² de foncier pour 5 800 m² de SDP, soit une recette de 1 438 400 €HT (soit un prix moyen de 248 €/m² 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.

Les marchés ont été notifiés début 2019 :

- Lot 1 : Génie-civil, VRD, revêtement et mobilier, à GIL TP pour un montant de 952 057,80 € HT.
- Lot 2 : Plantations et arrosage à Espaces Verts du Littoral pour un montant de 122 046 € HT.

Ci-après, une vue en plan des aménagements qui sont en cours de réalisation.



Les travaux d'aménagement sont liés et rythmés par les travaux de constructions du programme immobilier, « ISTRIA » porté par le promoteur AMETIS.

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.

Les travaux ont débuté par les terrassements fin 2019 et les travaux de constructions proprement dit n'ont commencé que début 2020.

La construction des bâtiments de logements collectifs s'étalera jusqu'en 2022.

La construction des 12 logements individuels seront livrés en juin 2021.

Aussi, l'épad a dû adapter son programme des travaux d'aménagement à cette livraison en 2 temps.

- Les travaux d'extension des réseaux et de requalification du chemin des Cognets ont été réalisés au second semestre 2020.
- Les travaux de traitement des surfaces et d'aménagement au droit des maisons individuelles seront menés au cours du premier semestre 2021.
- Les travaux de traitement des surfaces et d'aménagement au droit des collectifs, ainsi que l'ensemble des aménagement paysagers débiteront quelques mois avant la livraison des logements collectifs, soit au cours du dernier trimestre 2021.

III.3/ Projet de BHNS

Pour rappel, l'aménagement de la route dite de Fos n'est pas prévu au programme des équipements publics de la ZAC des Cognets

L'épad a été sollicité fin 2020, par la Métropole pour adapter ses aménagements à l'élargissement de route de Fos à 6.50 m en prévision du déploiement de la ligne BHNS jusqu'au futur quartier de l'usine de Rassuen.

L'épad a répondu positivement à la faisabilité technique à condition d'une prise en charge financière de ces travaux d'adaptation évalués à 100 000 € HT.

La ville d'Istres a fait savoir à la Métropole, qu'elle ne souhaite pas anticiper la réalisation de cet élargissement de la route de Fos. Les travaux d'aménagements seront poursuivis sur la base du projet en cours de réalisation.

III-4 Divers

Commandes :

SEERC – travaux sur eau potable et eau usée – route de Fos – 18 028,71€HT

TP Provence – travaux sur eau pluviale – 9 587,00 € HT

Un avenant de 12 mois sera nécessaire pour proroger la concession d'aménagement pour englober la période de travaux de garantie et de clôture de la ZAC.

IV - ETAT DE LA COMMERCIALISATION

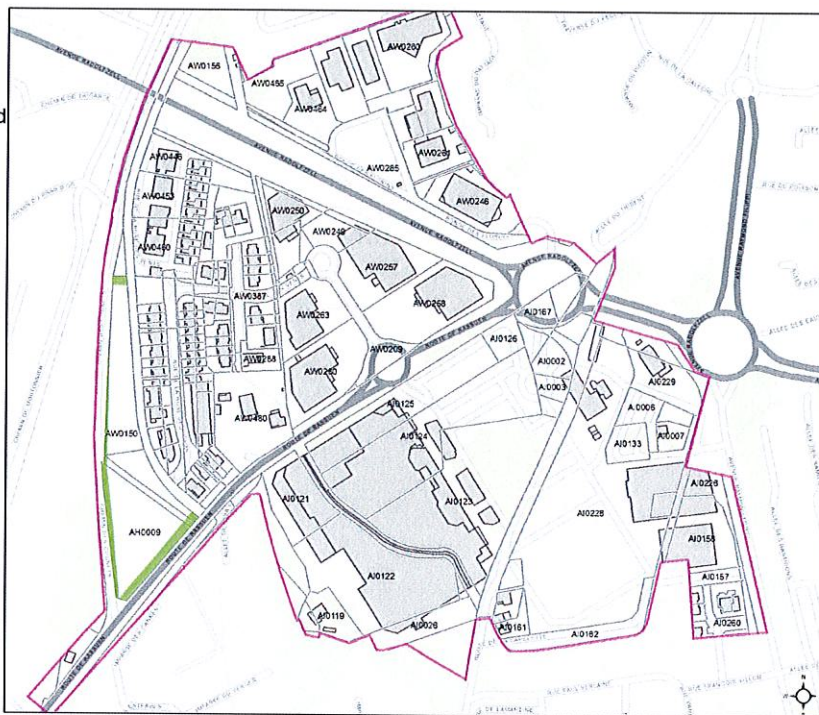
La commercialisation des terrains à bâtir est achevée depuis novembre 2017.

Une cession des emprises publiques devra s'opérer à l'issue des aménagements exécutés par l'aménageur.

Commune d'Istres
ZAC des Cognets Sud

 Périètre
 Disponible

épad ouest provence



V - ELEMENTS FINANCIERS

Le bilan prévisionnel s'équilibre à **4 539 541,76 €** en recettes et **4 507 263,40 €** en dépenses.

Le solde prévisionnel s'élève à **32 278,36** euros HT.

Les principales modifications en dépenses :

- Maintien des prévisions de travaux (1.200 K€) programmés sur 2020 et 2021 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, et création d'un regard de visite sur le réseau d'eaux usées principal.

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 m²).

Le ratio dépenses/surfaces donne le montant de la participation hors taxe/m².

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 m²
Augmentation de SHON issue de la 3eme modification de la ZAC	5 000 m²
Augmentation de SHON issue de la 4eme modification de la ZAC	2 050 m²
Augmentation de SHON issue de la 5eme modification de la ZAC	3 500 m²
Total	27 020 m²

Il est ici précisé que la surface de plancher liée au logement est totalement consommée.

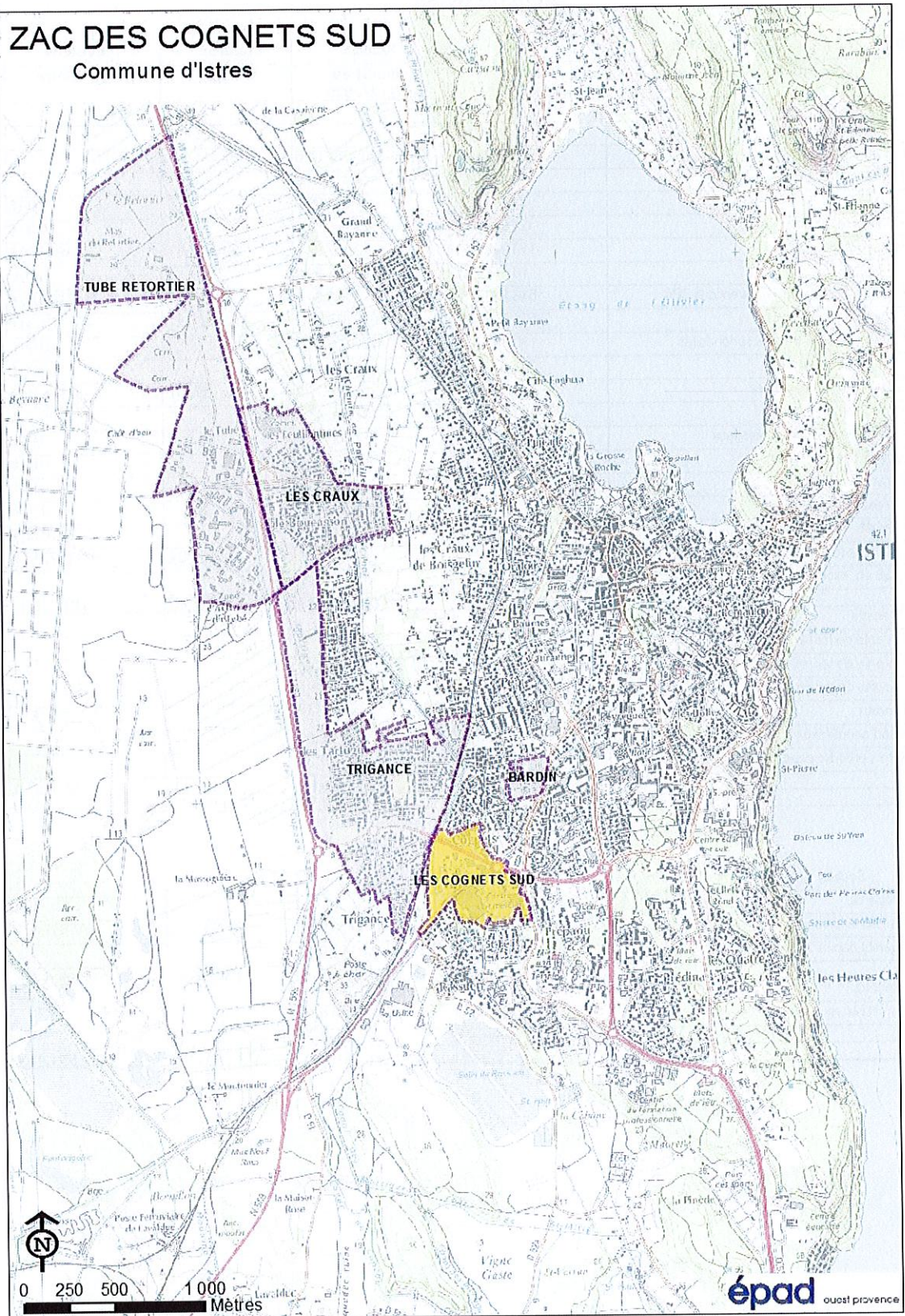
Il est convenu que le montant issu de ce ratio (soit 122.90 €/m² en valeur 2009) subira une variation proportionnelle à celle de l'indice du coût de la construction (TP01) à l'échelon national – base 100 de janvier 1975 – tel que cet indice a été publié pour la dernière fois au 31 décembre 2020, soit l'indice de juin 2020 d'une valeur de 108,8 publié au JO du 16/09/2020.

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 situation
Bilan financier



Bilan financier

2047003 - ZAC des Cognets Sud - Istres		Réalisé	Réalisé	Prévisions	Détail prévision
Article	Bilan	cumulé au 31/12/2020	2020	Reste à faire	2021
- Section : Fonctionnement					
- Sens : Dépense					
60111 - Coût d'achat	-203 382,00 €	-203 382,00 €			
60112 - Frais d'acquisition	-14 427,04 €	-14 427,04 €			
6041 - Etudes	-27 284,00 €	-27 284,00 €		0,00 €	0,00 €
6042 - Frais de géomètre	-24 960,53 €	-24 960,53 €		0,00 €	0,00 €
6044 - Frais divers	-113 028,17 €	-52 187,87 €	-39 782,36 €	-60 840,30 €	-60 840,30 €
6045 - entretien	-13 417,23 €	-13 417,23 €		0,00 €	0,00 €
6046 - rémunération épad / conventions CPA	-548 200,00 €	-518 200,00 €	-30 000,00 €	-30 000,00 €	-30 000,00 €
60531 - travaux secondaires	-2 506 576,68 €	-2 025 055,68 €	-584 667,72 €	-481 521,00 €	-481 521,00 €
60534 - honoraires sur travaux secondaires	-130 695,79 €	-121 995,41 €	-11 351,35 €	-8 700,38 €	-8 700,38 €
60541 - Travaux tertiaires	-307 736,28 €	-305 736,28 €		-2 000,00 €	-2 000,00 €
6171 - honoraires sur dépenses	-229 587,91 €	-199 586,17 €	-46 199,48 €	-30 001,74 €	-30 001,74 €
6172 - Honoraires sur recettes	-308 669,75 €	-307 480,43 €		-1 189,32 €	-1 189,32 €
6227 - Frais d'actes et de contentieux	-1 260,94 €	-1 260,94 €		0,00 €	0,00 €
6231 - Annonces et insertions	-8 963,08 €	-8 963,08 €		0,00 €	0,00 €
627 - Commissions sur prêts	-41,00 €	-41,00 €		0,00 €	0,00 €
63512 - Taxes foncières	-1 366,07 €	-1 366,07 €		0,00 €	0,00 €
6611 - Intérêts des emprunts et dettes	-3 212,14 €	-3 212,14 €		0,00 €	0,00 €
66111 - intérêts réglés à l'échéance	-24 477,79 €	-14 800,22 €	-7 029,72 €	-9 677,57 €	-9 677,57 €
6718 - Autr ch. exceptionnsur opérat* de gest*	-39 977,00 €	-39 977,00 €			
-	4 507 263,40	3 883 333,09	719 030,63	623 930,31	623 930,31
- 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	1 573 400,00	1 573 400,00			
704 - Travaux	544 880,76	506 264,85		38 615,91	38 615,91
773 - Mand annul(/exos antér)-déchéa quadrie	30 000,00	30 000,00			
778 - Autres produits exceptionnels	5 407,00	5 407,00			
-	4 539 541,76	4 500 925,85	-	38 615,91	38 615,91
-	32 278,36	617 592,76	719 030,63	585 314,40	585 314,40

- Section : Investissement					
- Sens : Dépense					
1641 - Emprunts en euro	-282 000,00 €	-114 408,60 €	-32 408,60 €	-167 591,40 €	-167 591,40 €
16441 - rembt capital sur tirage	-400 000,00 €	-400 000,00 €			
-	-682 000,00 €	-514 408,60 €	-32 408,60 €	-167 591,40 €	-167 591,40 €
- Sens : Recette					
1641 - Emprunts en euro	682 000,00 €	682 000,00 €			
-	682000	682000	0	0	0
-	0,00 €	167 591,40 €	-32 408,60 €	-167 591,40 €	-167 591,40 €

COMMUNE D'ISTRES

ZAC DES CRAUX

COMPTE RENDU DES ACTIVITES CONCEDEES AU 31.12.2020

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.
- Par délibération n°URB 013-6003/19CM du 16 mai 2019, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille Provence a approuvé la modification simplifiée n°3 du PLU.
- Par délibération n°URB 018-7910/19/CM du 19 décembre 2019, le Conseil de la Métropole Aix Marseille Provence a approuvé la modification simplifiée n°4 du PLU.
- Par délibération n°URBA 011-8361/20/CM du 31 juillet 2020, le Conseil de la Métropole Aix Marseille Provence a approuvé la modification n°2 du PLU.

II. COMPOSITIONS FONCIERES

Superficie totale de l'emprise concédée : 45 ha environ

Terrains vendus en 2020 : Néant

Terrains restant à acquérir au titre de la CPA :

	Statuts	N° Section	Surface en m²	Prix
	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 €
		Total	16 005	816 255 €

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 2020. Il conviendrait d'acquérir 16 005 m² pour avoir une maîtrise foncière totale.

Lors du passage du POS au PLU la hauteur des constructions a été réduite au R+1 alors qu'initialement le zonage Ud2 permettait des constructions en R+2.

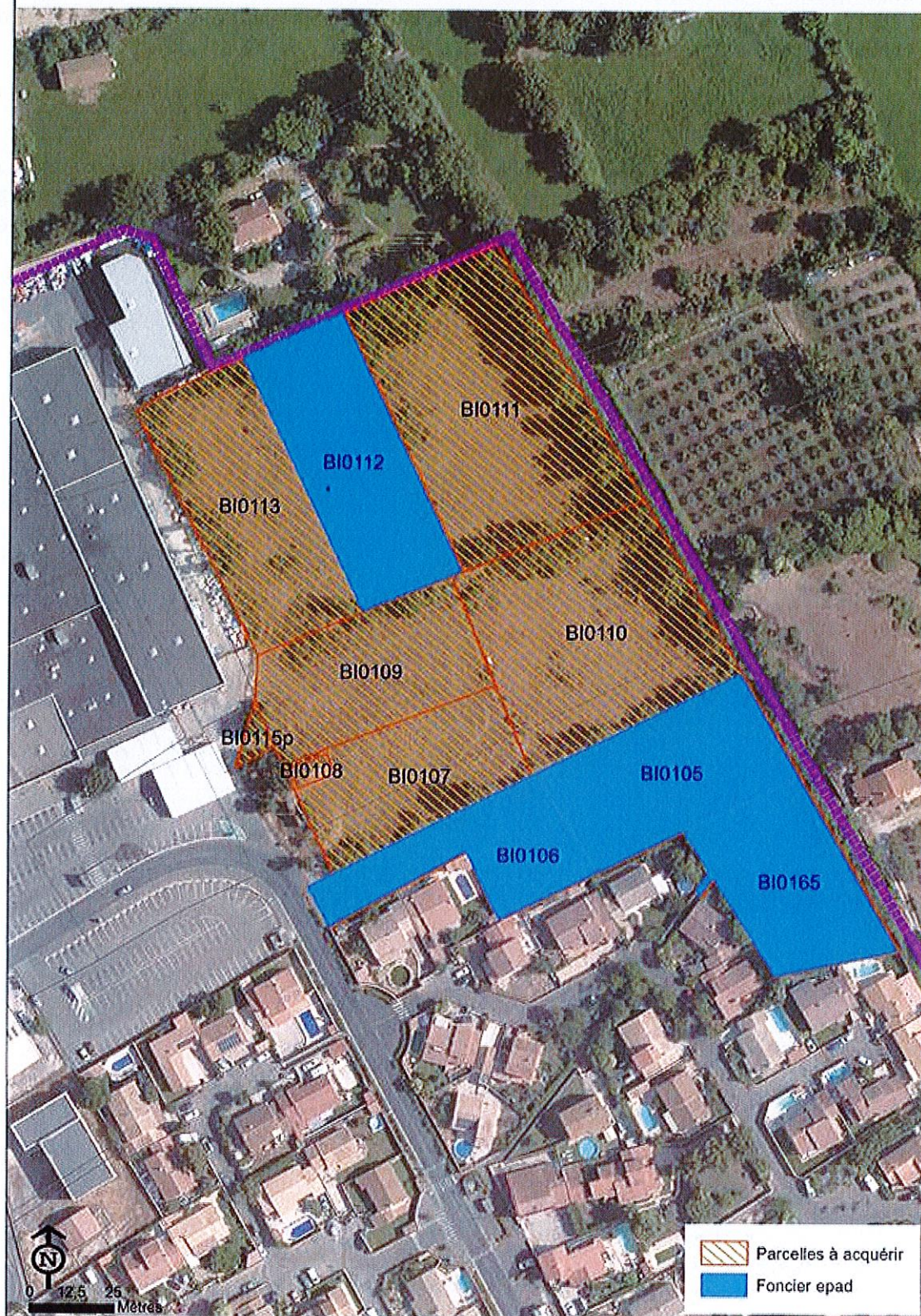
Or, dans le bilan de ZAC, les recettes avaient été estimées sur la capacité de l'aménageur à permettre la cession de terrain en vue de la production de logements en R+2.

Afin de garantir ce dernier, et dans le cadre de la révision générale du PLU de 2013, un courrier du 10/11/2015 a été adressé à la commune et à la Métropole afin de revenir aux règles qui prévalaient avant le passage au PLU de 2013

Le prix actuel tient compte de la SDP potentielle au regard du règlement du PLU approuvé en 2013.

L'épad a également demandé en 2020 à la commune que soit étudiée la modification de l'Emplacement Réservé (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.

Cette étude a fait l'objet d'une présentation aux élus qui l'ont validée. L'épad doit poursuivre les acquisitions sur ce secteur en vue de la réalisation du projet. Le projet intégrera le city stade réalisé par la commune sur la parcelle BI0165.

Cet équipement sera intégré au programme des équipements publics par le biais d'une modification du PEP (Programme des Equipements Publics de la ZAC), et fera l'objet d'une cession à la commune à titre gratuit.

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 2020 portent exclusivement sur deux secteurs de la ZAC :

->Les Feuillantines, en secteur UDb du PLU, anciennement UD2 (foncier partiellement public, mais majoritairement privé).

->L'avenue des Pastres emprise communale à l'arrière du terrain Peugeot comprenant les parcelles cadastrées BD42p1, BD 43p2, BD43p3, BD44p2et BD45p2 total de la superficie parcellaire 2047m².

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

Le city stade du quartier des Feuillantines est à la charge de la commune, l'épad a prévu de céder à titre gratuit l'emprise de cet équipement.

III.4 Tableau de synthèse des dépenses générées en 2020

DEPENSES 2020	€ HT
Travaux	
<i>Viabilisation travaux VRD lot A (M. Borg)</i>	9889.66
Impôt	
Entretien	
<i>Débroussaillage</i>	2799.77
Etudes	
	0.00
Taxes foncière	
	54.00
TOTAL HT	12 743.43

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 2020, aucun ouvrage n'a été remis à la collectivité.

III.6 Rétrocession foncière

Au 31 décembre 2020, l'épad a engagé la rétrocession foncière de diverses emprises avec la Commune. A ce jour, l'acte n'est pas signé.

Dans le cadre des ZAE, les emprises voiries ou espaces communs doivent être rétrocédées à la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Après modification du PEP intégrant le city stade, le foncier portant l'équipement sera rétrocédé à la commune à titre gratuit.

IV. ETAT DE LA COMMERCIALISATION

Récapitulatif des conventions de participation perçues sur l'année 2020 :

Néant

Récapitulatif des cessions de terrains :

Néant

V. ELEMENTS FINANCIERS

Il convient de souligner que, compte tenu du solde cumulé au 31/12/2020 (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 situé à l'arrière du Leclerc, actuellement privé, soit maîtrisé par l'épad afin de 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 a 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 m² de Surface de plancher.

Le montant de la participation au coût des équipements de la ZAC rapporté au m² de Surface de plancher à attribuer s'élève donc à 275,10 euros HT/m².

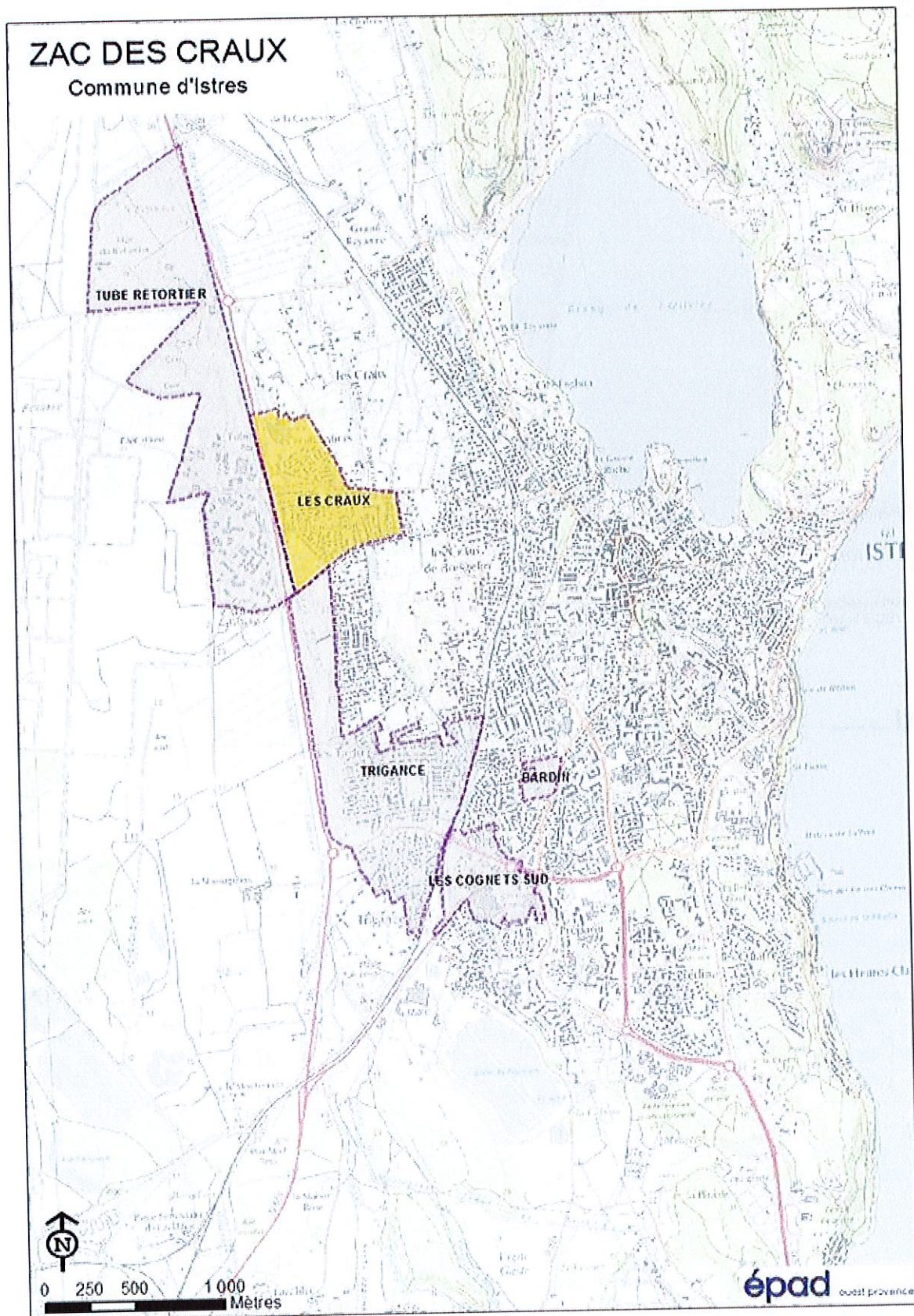
Bilan prévisionnel :

Le solde prévisionnel s'établit à 947,42€ HT. Dans l'hypothèse où le foncier situé à l'arrière du Leclerc ne pourrait pas être acquis, la baisse des recettes correspondantes aurait pour incidence un bilan prévisionnel négatif à – 1 000 000 € HT environ.

De plus, la rétrocession future de la parcelle BC 0358 à la ville, ne permettrait pas de valoriser le foncier sur cet emplacement et donc de réduire le déficit énoncé précédemment.

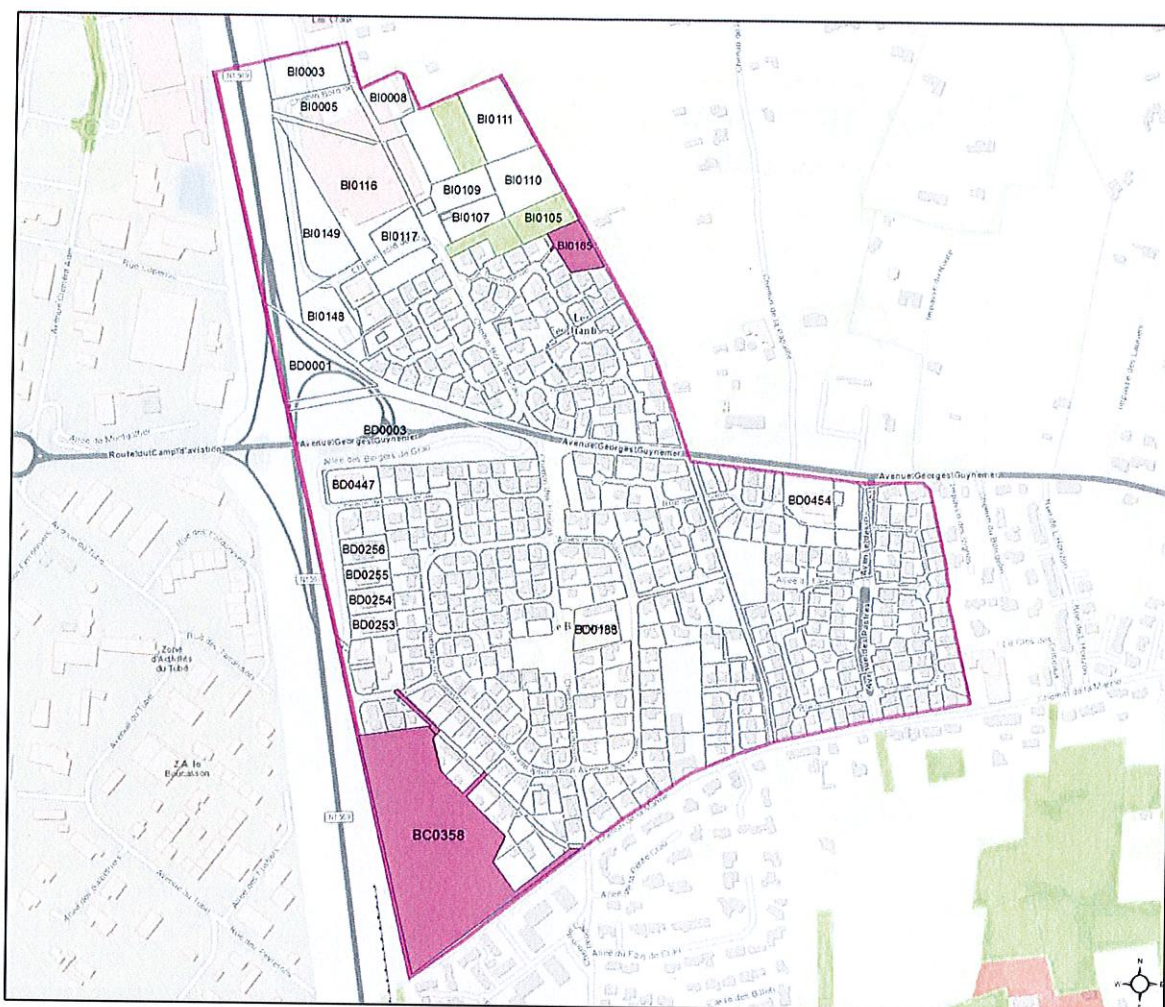
Pièces jointes :

- Plan de situation
- Plan de commercialisation
- Bilan financier



ZAC des Craux

épad ouest provence



BILAN FINANCIER

2047004 - ZAC des Craux - Istres		Réalisé	Réalisé	Détail prévision	Prévisions
Article	Bilan	2020	cumulé au 31/12/2020	2021	Reste à faire
- Section : Fonctionnement					
- Sens : Dépense					
60111 - Coût d'achat	-902 135,82 €		-81 560,82 €	0,00 €	-820 575,00 €
60112 - Frais d'acquisition	-46 909,88 €		-5 909,88 €	0,00 €	-41 000,00 €
6041 - Etudes	-26 620,00 €		-16 620,00 €	-10 000,00 €	-10 000,00 €
6042 - Frais de géomètre	-24 476,10 €		-9 476,10 €	0,00 €	-15 000,00 €
6044 - Frais divers	-12 942,14 €		-4 942,14 €	-4 000,00 €	-8 000,00 €
6045 - entretien	-22 055,96 €	-2 799,77 €	-9 055,96 €	-4 000,00 €	-13 000,00 €
6046 - rémunération épap / conventions CPA	-381 050,00 €	-20 000,00 €	-361 050,00 €	-20 000,00 €	-20 000,00 €
60531 - travaux secondaires	-2 069 476,76 €	-9 889,66 €	-1 183 476,76 €	-100 000,00 €	-886 000,00 €
60534 - honoraires sur travaux secondaires	-104 560,50 €		-60 560,50 €	0,00 €	-44 000,00 €
60581 - autres travaux	-34 979,82 €		-12 979,82 €	-10 000,00 €	-22 000,00 €
60584 - Honoraires sur autres travaux	-3 000,00 €			-3 000,00 €	-3 000,00 €
6171 - honoraires sur dépenses	-221 245,17 €	-2 066,72 €	-103 902,44 €	-12 056,73 €	-117 342,73 €
6172 - Honoraires sur recettes	-266 649,54 €		-63 715,11 €	0,00 €	-202 934,43 €
6226 - Honoraires	-4 000,00 €			-4 000,00 €	-4 000,00 €
6231 - Annonces et insertions	-5 225,60 €		-1 225,60 €	-3 000,00 €	-4 000,00 €
627 - Commissions sur prêts	-2 700,00 €	-2 700,00 €	-2 700,00 €	0,00 €	0,00 €
63512 - Taxes foncières	-9 651,01 €	-54,00 €	-2 651,01 €	-2 500,00 €	-7 000,00 €
66111 - intérêts réglés à l'échéance	-154 335,67 €	-16 463,89 €	-86 198,55 €	-60 445,52 €	-68 137,12 €
6718 - Autr ch. exceptionn sur opérel* de qest*	-348,00 €		-348,00 €	0,00 €	0,00 €
	-4292361,97	-53974,04	-2006372,69	-233002,25	-2285989,28
- Sens : Recette					
70112 - Vente de terrain - logement individuel	730 000,00 €		730 000,00 €	0,00 €	0,00 €
7018 - Ventes de terrain - Autres	3 229 560,00 €			0,00 €	3 229 560,00 €
704 - Travaux	313 749,39 €		161 068,89 €	0,00 €	152 680,50 €
773 - Mand annul(exos antér)-déchée quadrie	20 000,00 €		20 000,00 €	0,00 €	0,00 €
	4293309,39	0	911068,89	0	3382240,5
	947,42	-53974,04	-1095303,8	-233002,25	1096251,22
- Section : Investissement					
- Sens : Dépense					
16441 - rembt capital sur tirage	-2 245 000,00 €	-313 456,00 €	-1 618 456,00 €	-366 363,00 €	-626 544,00 €
	-2 245 000,00 €	-313 456,00 €	-1 618 456,00 €	-366 363,00 €	-626 544,00 €
- Sens : Recette					
16441 - rembt capital sur tirage	2 245 000,00 €	0,00 €	2 245 000,00 €	0,00 €	0,00 €
	2 245 000,00 €	0,00 €	2 245 000,00 €	0,00 €	0,00 €

**COMMUNE DE MIRAMAS
ZAC de la PERONNE**

COMPTE RENDU DES ACTIVITES CONCEDEES AU 31.12.2020

1 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.
- Par délibération n° URB 011-2081/17/CM du 18 mai 2017, le Conseil de la Métropole d'Aix Marseille Provence a approuvé l'avenant 4 à la concession d'aménagement de la ZAC de la Péronne, modifiant la repartition des participations publiques à l'opération.
- Par arrêté n°2/19 du Président du Conseil de territoire Istres Ouest Provence du 26 février 2019 la PLU de la Commune de Miramas a été mis à jour.
- Par délibération n° URB 010-8360/20/CM du 31 juillet 2020, le Conseil de la Métropole d'Aix Marseille Provence a approuvé la Modification simplifiée n°1 du PLU de la Commune de Miramas.

2 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 2020. 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.

3 REALISATION DU PROGRAMME D'AMENAGEMENT

3.1 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 diagnostic de la deuxième phase (réalisé sur parcelles impactées par le projet d'aménagement de la Boule Noire) s'est déroulé de septembre à novembre 2020. La levée de la contrainte archéologique devrait être prononcée par le Service Régional d'Archéologie en 2021.
- 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.
- La modification du dossier de réalisation : Considérant :
 - la nécessité de modifier les emplacements réservés inscrits dans le secteur de la Boule Noire
 - Les évolutions du programme des équipements publics de la ZAC et les incidences financières de ces évolutions
 ⇒ La Métropole et l'épad élaboreront en 2021 le dossier de réalisation modificatif de la ZAC.

3.2 Les mesures compensatoires

Dans le cadre du DLE

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.

Le réseau de surveillance de type piézomètres a été mis en place par l'épad courant 2020, et sera complété par un dernier piézomètre début 2021. Cela permettra, dans le cadre d'un contrat de partenariat qui sera signé avec le SYMCRAU en 2021, d'évaluer l'efficacité de la mesure.

Le Plan de Gestion de l'environnement

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 2021. S'en suivra le premier comité de pilotage.

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

3.3 Les phases d'aménagement

3.3.1 PHASE 1 DES AMENAGEMENTS DE LA ZAC : ENTREE DE VILLE

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 permet la desserte du 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

3.3.2 PHASE 2 DES AMENAGEMENTS DE LA ZAC : BOULEVARD AUBANEL

En février 2018, l'épad a lancé les travaux de requalification du Boulevard Aubanel (cf photos en annexe p.19). 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 que 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). Il a été récompensé par l'Institut des routes, des rues et des infrastructures pour la mobilité (IDRRIM) en septembre 2020. Il a également permis à la commune de recevoir le « Trophée eau une Cop d'avance », décerné par la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur dans la foulée de son premier forum régional de l'eau, tenu le mardi 22 octobre 2019 à l'Hôtel de Région.

Dépenses 2020 liées aux honoraires sur travaux secondaires : 10 000 € HT

- Suivi des travaux Safège - AFC

Dépenses 2020 liées aux travaux : 110 000 HT

- Installation d'un compteur d'arrosage : raccordement du réseau d'arrosage au réseau public d'adduction d'eau, avec pose d'un compteur d'arrosage afin de palier à l'absence d'eau dans le canal du Paty pendant la période de chômage de mi-octobre à mi-mars (A noter que dans ce cadre les coûts d'abonnement et de consommation sont moins élevés que pour un compteur d'eau de consommation)
- Evolution des plantations : certaines espèces se sont avérées peu adaptées et ont dû être remplacées
- Entretien / Suivi
- DGD – station de pompage – signalisation – mobilier - fontaine

3.3.3 PHASE 3 DES AMENAGEMENTS DE LA ZAC : LA DORSALE

A 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 permet de structurer un nouvel axe paysager de la ZAC, et de boucler le maillage doux vers le Village de marques.

Ce chantier a permis 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.

Les élèves sont intervenus 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.

Une partie des travaux a été réalisée au cours de l'année 2020 mais a été suspendue pour des raisons liées au covid et au second confinement. La fin des travaux a donc été reportée au dernier trimestre de l'année 2021, période favorable pour des plantations. Concernant le reste du chantier de la dorsale et de l'allée des platanes, une partie des travaux a été réalisée au cours de l'année 2020 pour un montant d'environ 610 000€ HT, mais n'a pas été terminée pour des raisons liées au covid et au second confinement.

Dépenses liées aux travaux :

Concernant l'Allée des Platanes et la Dorsale : 759 000€

- l'ensemble des terrassements,
- la mise en place des réseaux, des mâts d'éclairage et des spots encastrés au sol sur l'axe piétonnier de l'allée des platanes.
- la mise en œuvre des passerelles et la fixation des garde-corps,
- l'apport de terre amendée sur toutes les fosses de plantations (arbres et arbustes),
- la réalisation d'une partie des plantations (arbres et quelques arbustes, travaux non achevés à ce jour) avec pose des tuteurs.
- la construction de la station d'arrosage et de divers ouvrages de connexions hydrauliques,
- la pose de voliges en bois et de quelques potelets.
- la pose de palissades en bois et de ganivelles.

⇒ La fin des travaux a été reportée au dernier trimestre de l'année 2021.

Par ailleurs, au cours de l'année 2020 des dépenses complémentaires et imprévues ont été réalisées et sont décrites ci-dessous : 37 000€ HT

- OLD sur le chemin de la Péronne et l'allée des platanes : 1 400 € HT
- Divers constats d'huissiers : 1 600 € HT
- Achat des arbres du projet dorsale : allée des platanes à la pépinière Le bon Plant : 20 000 € HT
- Raccordement Enedis 14 000 € HT

Dépenses liées aux honoraires sur travaux secondaires : 7 000€ HT

- Suivi des travaux : 7 000€

3.4 PHASE 4 : AMENAGEMENT DU SECTEUR 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. En 2019, un projet niveau APS a été réalisé par le même groupement.

En 2019, un accord cadre de maîtrise d'œuvre a été lancé par l'épad et a permis la réalisation d'un AVP sur le secteur ouest de la boule noire comprenant le projet derequalification du chemin Calameau. Un premier AVP sur cette partie du secteur a été rendu en octobre 2020. En parallèle, le bâti agricole, dont l'absence d'intérêt patrimonial a été validée par le Service Régional d'Archéologie, sera démoli au mois de septembre 2021. Le permis de démolir a été délivré le 30 novembre 2020 par la ville de Miramas. L'ensemble des diagnostics techniques a été réalisé. Le marché de maîtrise d'œuvre a été attribué à GINGER DELEO et l'attribution du marché de travaux est prévue pour mi 2021. Dans le cadre de cette démolition, une étude

sur la mise en place d'une économie circulaire concernant la gestion des déchets a été réalisée.

Dépenses liées aux études/ mesures compensatoires/ frais divers: 87 000 € HT

- La réalisation de l'APS – 25 000 € HT
- Etude de trafic 7 000 € HT
- Etudes de sols : G2AVP – PRO avec pose de piézomètres, essais Matsuo et Lefranc, essais d'imperméabilisation : environ 27 000 €
- Expertise phyto sanitaire des platanes sur Calameau/ diagnostic : 8 000 € HT
- Porté à Connaissance : 10 000 € HT
- Diagnostics / études techniques dans le cadre de la démolition : 8 000 € HT
- Entretien, débroussaillage : 2 000 € HT

Dépenses liées aux honoraires sur travaux secondaires : 77 000€

- Etudes liées à la démolition : 4 000 €
- AVP du secteur ouest de la Boule Noire : 51 000€
- AVP/missions complémentaires/ CT/CSPS dans le cadre de la démolition : 10 000€

Dépenses liées aux frais de géomètre : 15 000 € HT

- Complément de topographie – détection réseaux – piquetage pose piézomètres...

Dépenses liées aux annonces légales : 3 000€ HT

- Accord de MOE pour l'aménagement de la Boule Noire
- Marché de MOE pour la démolition
- Marché étude réalisation de parkings Silo...

L'avancement de ces études a permis d'élaborer un projet d'aménagement en adéquation avec les attentes liées à la commercialisation et d'avancer sur les nouvelles intentions d'aménagement qui devront être apportées au programme des équipements publics de la ZAC.

3.5 Aménagements d'infrastructure nécessaire à la constitution des lots et ilots à commercialiser.

Se référer au 3.4

3.6 Equipements publics de superstructure relevant du PEP ou assignés à l'aménageur.

Sans objet

3.7 Tableau de synthèse des dépenses générées en 2020

Acquisitions foncières	0 €HT
Frais d'acquisitions	0 €HT
Etudes, mesures compensatoires et frais divers	86 392 €HT
Géomètre	14 606 €HT
Taxe foncière	3 029 € HT
Annonces légales	3 060 € HT
Maitrise d'œuvre	93 971€HT
Travaux	906 736,45 €HT

3.8 Etat récapitulatif des ouvrages réalisés et remis à l'autorité compétente

Au 31 décembre 2020 :

- 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.

3.9 Rétrocession foncière

Au 31 décembre 2020, aucune rétrocession foncière n'a été réalisée.

4 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 SABouygues 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.

En raison de l'Etat d'urgence sanitaire instauré en mars 2020 et les difficultés économiques qui en ont découlé, la société DRIVE INVEST a sollicité un report de l'échéance de paiement de la participation financière, ainsi qu'un échelonnement de paiement en fonction du nouveau phasage du projet de construction envisagé. Ainsi, le 20 novembre 2020, le Conseil d'Administration de l'épad ouest provence a, par la délibération n° 34/20, approuvé l'abrogation de la convention de participation financière signée en 2019 avec la société DRIVE INVEST et approuvé la modification de la convention de mise en œuvre signée le 05 décembre 2019. De nouvelles conventions seront donc établies et signées début 2021.

Récapitulatif des conventions de participation signées (en cours) :

N°Lot	Surface	SDP (m ²)	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.

5 ELEMENTS FINANCIERS

Le bilan de la ZAC de la Péronne s'équilibre à 40 907 000€HT, avec un solde à 255000€ HT.

Cette diminution du solde de l'opération s'explique en particulier par un 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) compensé par une baisse significative des dépenses prévisionnelles de plus de 3,2 Millions d'euros par rapport à l'exercice précédent.

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 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 255 000 €, reste basé sur les hypothèses d'aménagement, envisagées dans le dossier initial et décrites ci-après :

- 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 31/12/2020 :

	Prévisionnelles du cumul au 31/12/2013 prévu au bilan 2013	Dont participations SDP	Exécutées au 31/12/2020	Dont participations SDP	DELTA participations et SDP	DELTA prévisions/exécutés par rapport au prévisionnel 2013
Dépenses	20 604 721 €		19 820 316 €			784 405 €
Recettes	15 169 825 €	9 859 844 €	323 720 €	6 188 022 €	-3 671 822 € représentant -21 987 m ²	-2 846 105 €

Les dépenses sont au 31/12/2020 inférieures d'environ 784 000 euros au prévisionnel du dossier de réalisation, conséquence d'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 31/12/2020 inférieures de 2.8 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

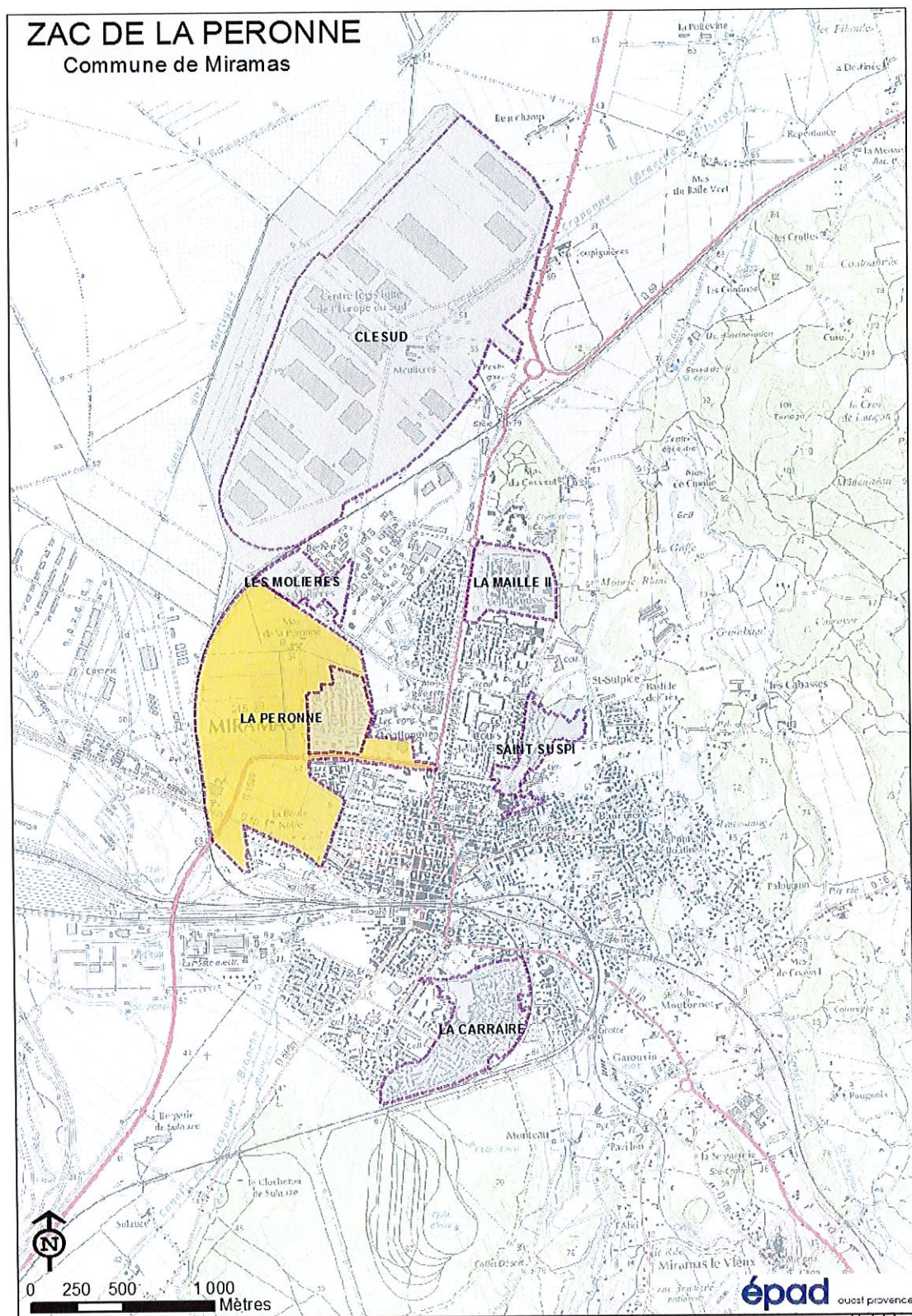
Pièces jointes :

- Bilan financier
- Plan de situation
- Proposition de plan des lots modifiés
- 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

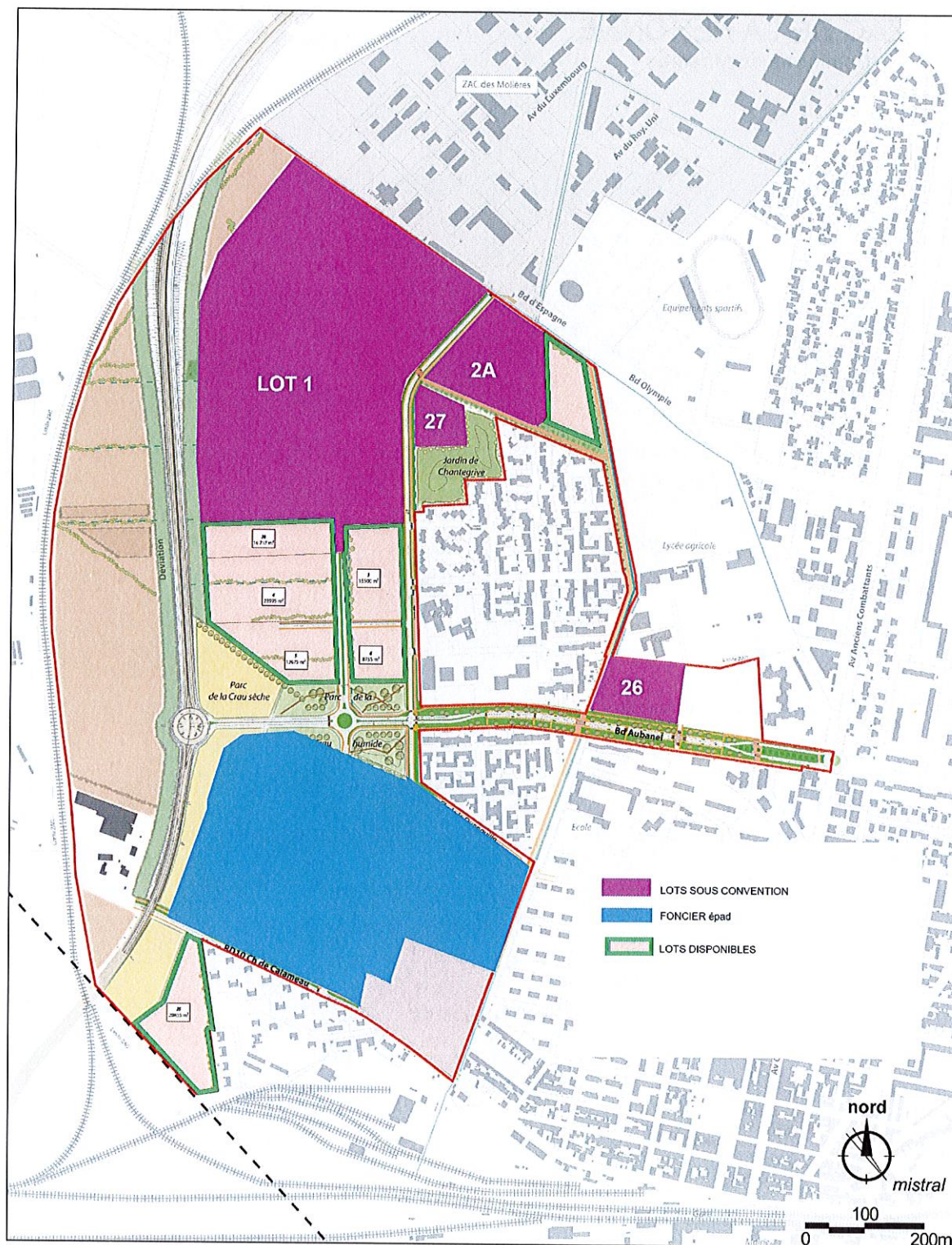
Bilan financier

2063009 - ZAC Péronne - Miramas		Réalisé	Prévisions	Détail réalisé	Détail prévision
Article	Bilan	cumulé au 31/12/2020	Reste à faire	2020	2021
- Section : Fonctionnement					
- Sens : Dépense					
60111 - Coût d'achat	-4 972 050,00 €	-3 314 440,00 €	-1 657 610,00 €		0,00 €
60112 - Frais d'acquisition	-113 677,66 €	-30 797,66 €	-82 880,00 €		0,00 €
6041 - Etudes	-1 032 872,09 €	-775 342,09 €	-257 530,00 €	-86 392,00 €	-82 530,00 €
6042 - Frais de géomètre	-233 872,15 €	-72 042,15 €	-161 830,00 €	-14 606,43 €	-42 455,00 €
6044 - Frais divers	-1 323 672,94 €	-238 753,94 €	-1 084 919,00 €	-1 765,40 €	-158 417,00 €
6046 - rémunération épad / conventions	-40 000,00 €	-40 000,00 €	0,00 €		0,00 €
60531 - travaux secondaires	-28 109 621,89 €	-12 929 376,66 €	-15 180 245,23 €	-906 736,45 €	-2 105 532,23 €
60534 - honoraires sur travaux secondaires	-1 256 468,66 €	-643 525,89 €	-612 942,77 €	-93 971,30 €	-148 206,77 €
6061 - Fourm non stockables (eau énergie	-4 443,49 €	-1 443,49 €	-3 000,00 €		0,00 €
6132 - Locations immobilières	-32 000,00 €	-32 000,00 €	0,00 €		0,00 €
6137 - Redevances, droits de passage et	-1 254,53 €	-1 254,53 €	0,00 €		0,00 €
6171 - honoraires sur dépenses	-2 239 919,21 €	-1 279 482,94 €	-960 436,27 €	-82 512,83 €	-121 501,81 €
6172 - Honoraires sur recettes	-978 277,24 €	-207 739,70 €	-770 537,54 €		-61 457,51 €
6226 - Honoraires	-24 740,00 €	-12 740,00 €	-12 000,00 €		-3 000,00 €
6227 - Frais d'actes et de contentieux	-46 494,67 €	-30 837,00 €	-15 657,67 €	-1 225,12 €	-5 657,67 €
6228 - Divers	-7 302,35 €	-2 702,35 €	-4 600,00 €		-1 600,00 €
6231 - Annonces et insertions	-25 709,24 €	-13 149,24 €	-12 560,00 €		-5 560,00 €
627 - Commissions sur prêts	-9 000,00 €	-9 000,00 €	0,00 €	-5 000,00 €	0,00 €
63512 - Taxes foncières	-22 616,37 €	-11 116,37 €	-11 500,00 €	-3 029,00 €	-3 000,00 €
66111 - intérêts réglés à l'échéance	-430 205,63 €	-171 572,06 €	-258 633,57 €	-40 330,87 €	-100 231,49 €
6743 - Subventions exceptionnelles de	-3 000,00 €	-3 000,00 €	0,00 €	-3 000,00 €	0,00 €
*	-40 907 198,12	-19 820 316,07	-21 086 882,05	-1 238 569,40	-2 839 149,48
- Sens : Recette					
7018 - Ventes de terrain - Autres	16 592 808,00 €		16 592 808,00 €		3 743,00 €
704 - Travaux	17 483 852,01 €	6 188 022,44 €	11 295 829,57 €		422 150,72 €
7083 - Locations diverses	3 058,50 €	3 058,50 €	0,00 €		0,00 €
741 - Etat	1 073 798,00 €	1 073 798,00 €	0,00 €	251 000,00 €	0,00 €
745 - Groupements de collectivités	6 000 000,00 €	5 050 000,00 €	950 000,00 €		0,00 €
758 - Produits divers de gestion courante	899,71 €	899,71 €	0,00 €		0,00 €
7717 - Dégrevements d'impôts (autres	2 429,00 €	2 429,00 €	0,00 €	2 429,00 €	0,00 €
778 - Autres produits exceptionnels	5 512,00 €	5 512,00 €	0,00 €		0,00 €
*	41 162 357,22	12 323 719,65	28 838 637,57	253 429,00	425 893,72
*	255 159,10	-7 496 596,42	7 751 755,52	-985 140,40	-2 413 255,76
- Section : Investissement					
- Sens : Dépense					
1641 - Emprunts en euro	-7 331 404,00 €	-1 854 272,60 €	-5 477 131,40 €	-436 580,65 €	-823 000,00 €
*	-7 331 404,00 €	-1 854 272,60	-5 477 131,40 €	-436 580,65	-823 000,00
- Sens : Recette					
1641 - Emprunts en euro	7 331 404,00 €	7 331 404,00 €			
*	7 331 404,00 €	7 331 404,00 €			
*	0	5 477 131,40 €	5 477 131,40 €	-436 580,65	-823 000,00

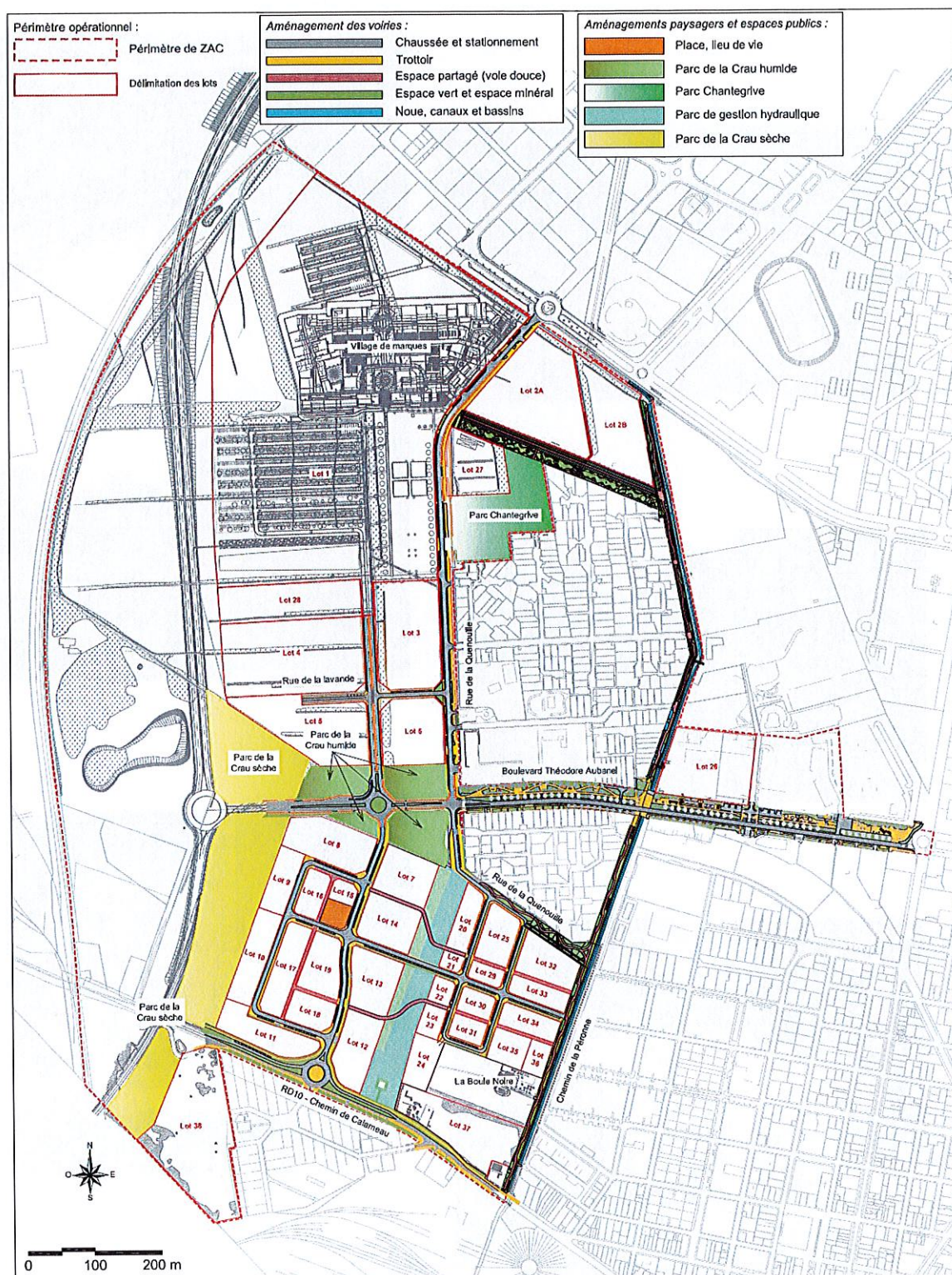
Plan de situation



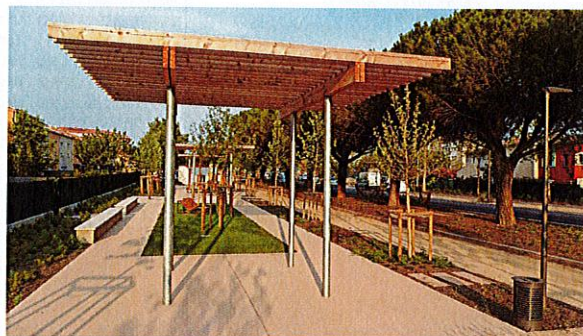
Etat de la commercialisation



Proposition de plan des lots modifiés



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



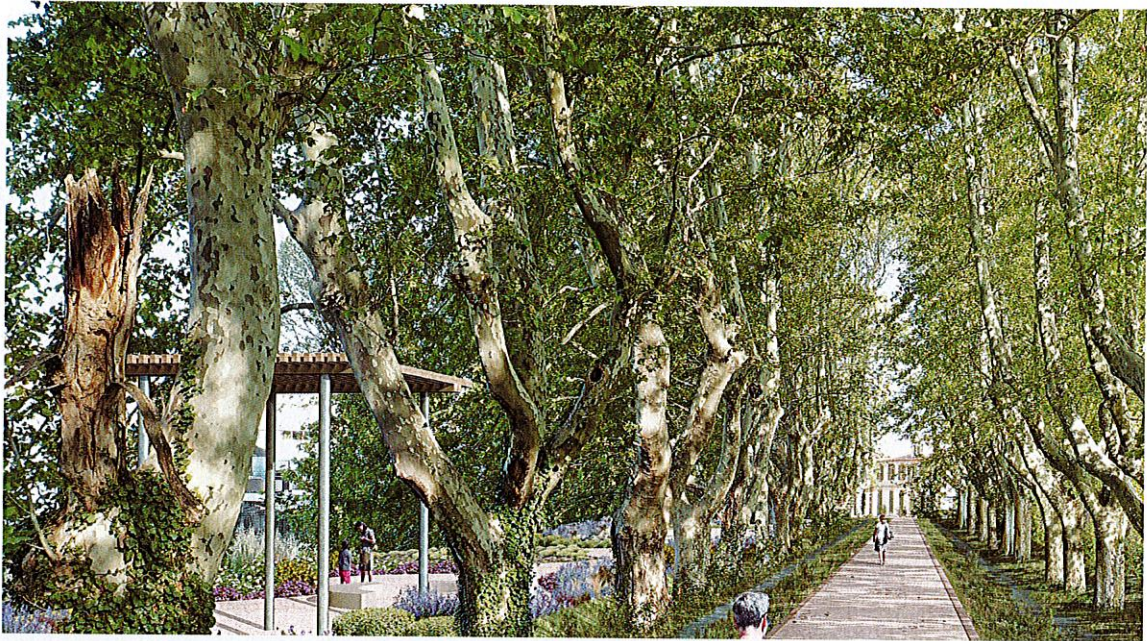
Phase 4 des travaux : Réaménagement du Chemin de la Péronne et de l'Allée des platanes
(2019) : insertion dans vue aérienne

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		Filiolles
	Bassin Hydraulique Roselière		
	Réserve Hydraulique		

COMMUNE DE MIRAMAS

ZAC du Cours de la Rousse

Concession d'aménagement de la Maille II

COMPTE RENDU DES ACTIVITES CONCEDEES AU 31.12.2020

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 08/10/2012, 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 délibération 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 délibération 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.

Par délibération n° URB 010-6115/19/BM du 20/06/2019, un avenant n°8 a été approuvé, prorogeant la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2021.

La 3^{ème} 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^{ème} 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 m², 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 m²) 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 m²) 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 m², 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 1^{er} août 2011.

La parcelle cadastrée section AK n°98, d'une superficie de 1 109 m² 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^{er} août 2011.

La parcelle cadastrée section AK n°101, d'une superficie de 846 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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, afin de constituer le lot A à commercialiser, l'épad a acquis, 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 a acquis 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 2020 :

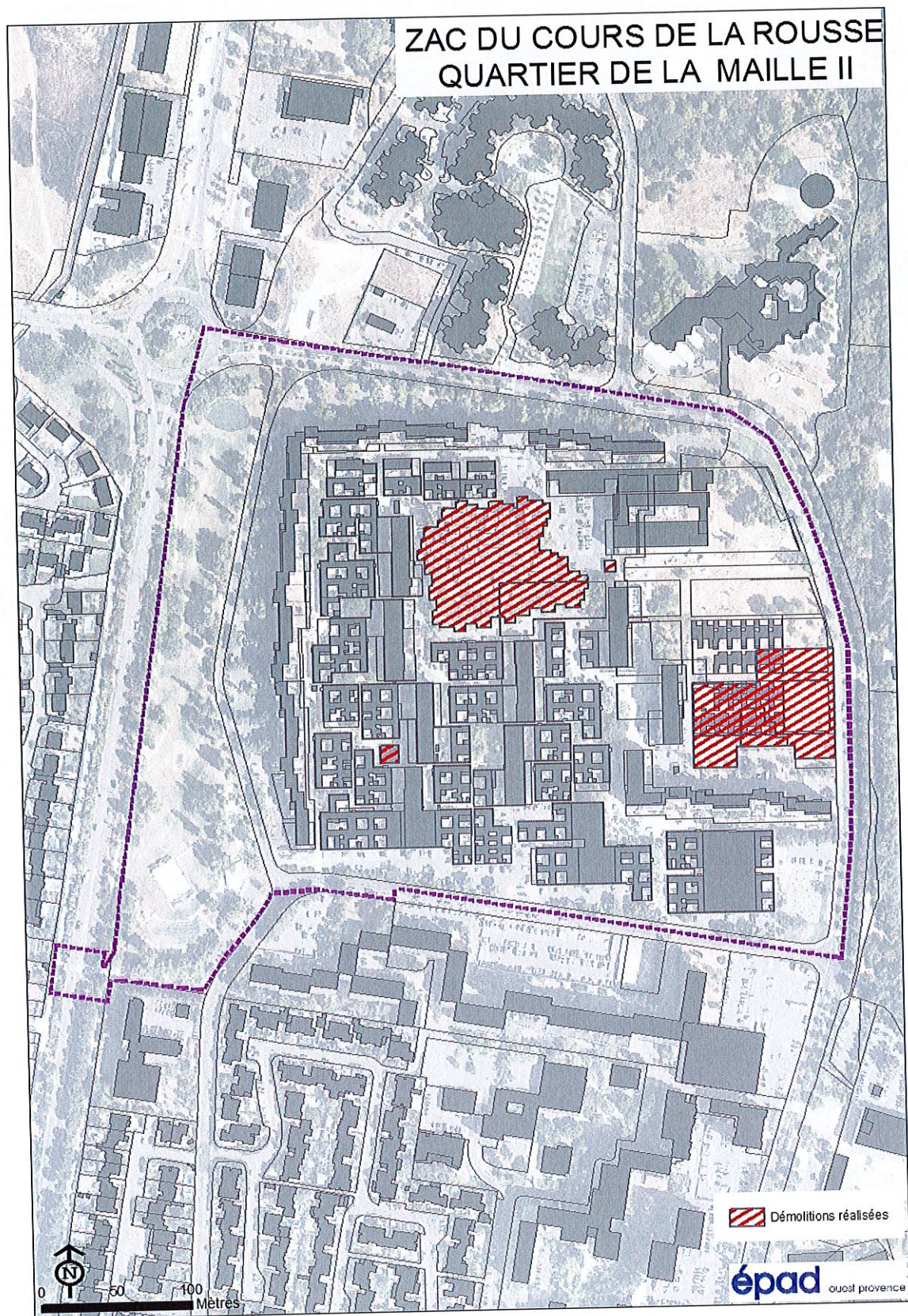
- Le marché de coordination générale de chantier et de pilotage de projet à l'échelle du quartier de la Maille II a été notifié au cabinet Jean Jacques GILLES le 14 février 2011.
Par décision du Tribunal de commerce de Marseille en date du 6 mai 2013, cette société a été reconnue en état de liquidation 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 – Maître 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 Miramaris 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 2020 :

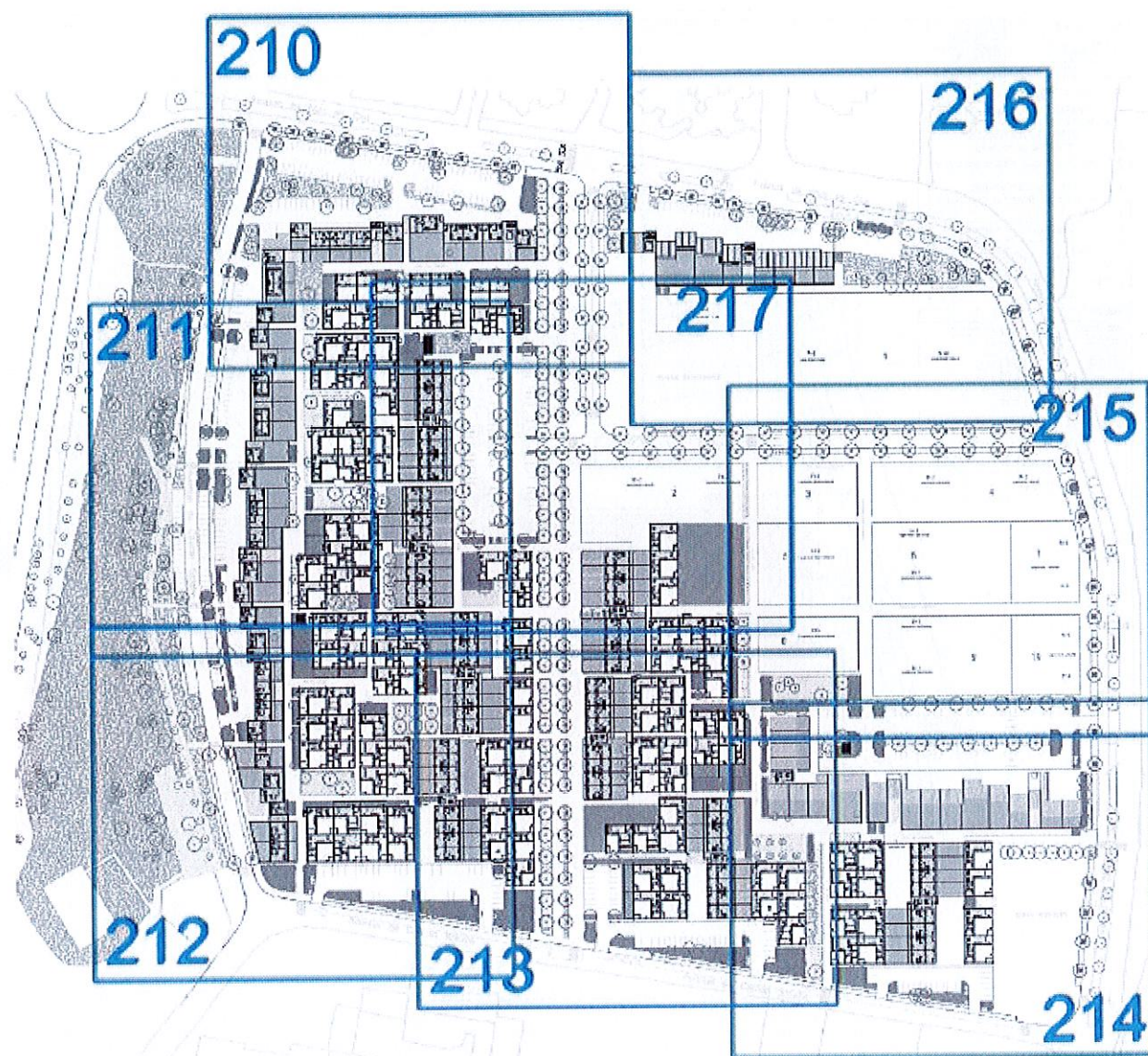
- Le marché de génie civil, voiries, réseaux divers et mobiliers a été notifié le 14 décembre 2010 à la société Colas Midi Méditerranée.
Le marché d'éclairage public a été notifié le 14 décembre 2010 à la société Citéos.
Le marché de plantations et d'arrosage a été notifié le 14 décembre 2010 à la société 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 Miramaris 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: 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.
- Les travaux de réalisation du parking provisoire sur le lot A,
- Le solde du marché complémentaire des aménagements des espaces publics.
- Les travaux de finition autour des programmes de Marignan, sur les lots de la friche (lot 3, 4, 7 et 8).

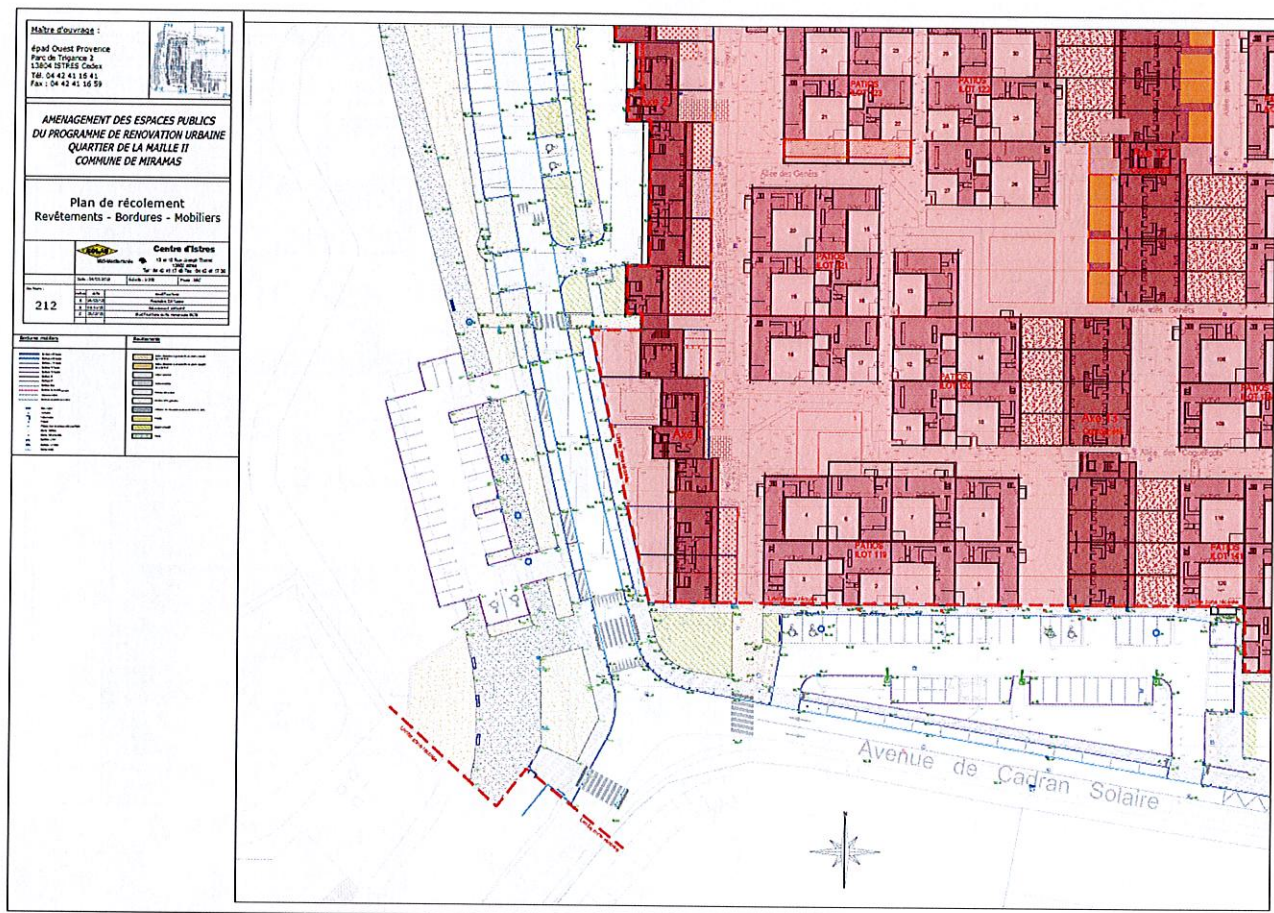
Le montant cumulé des dépenses (acquisitions + études + travaux + honoraires) réalisées à fin 2020 s'élève à 17 704 344 € HT.

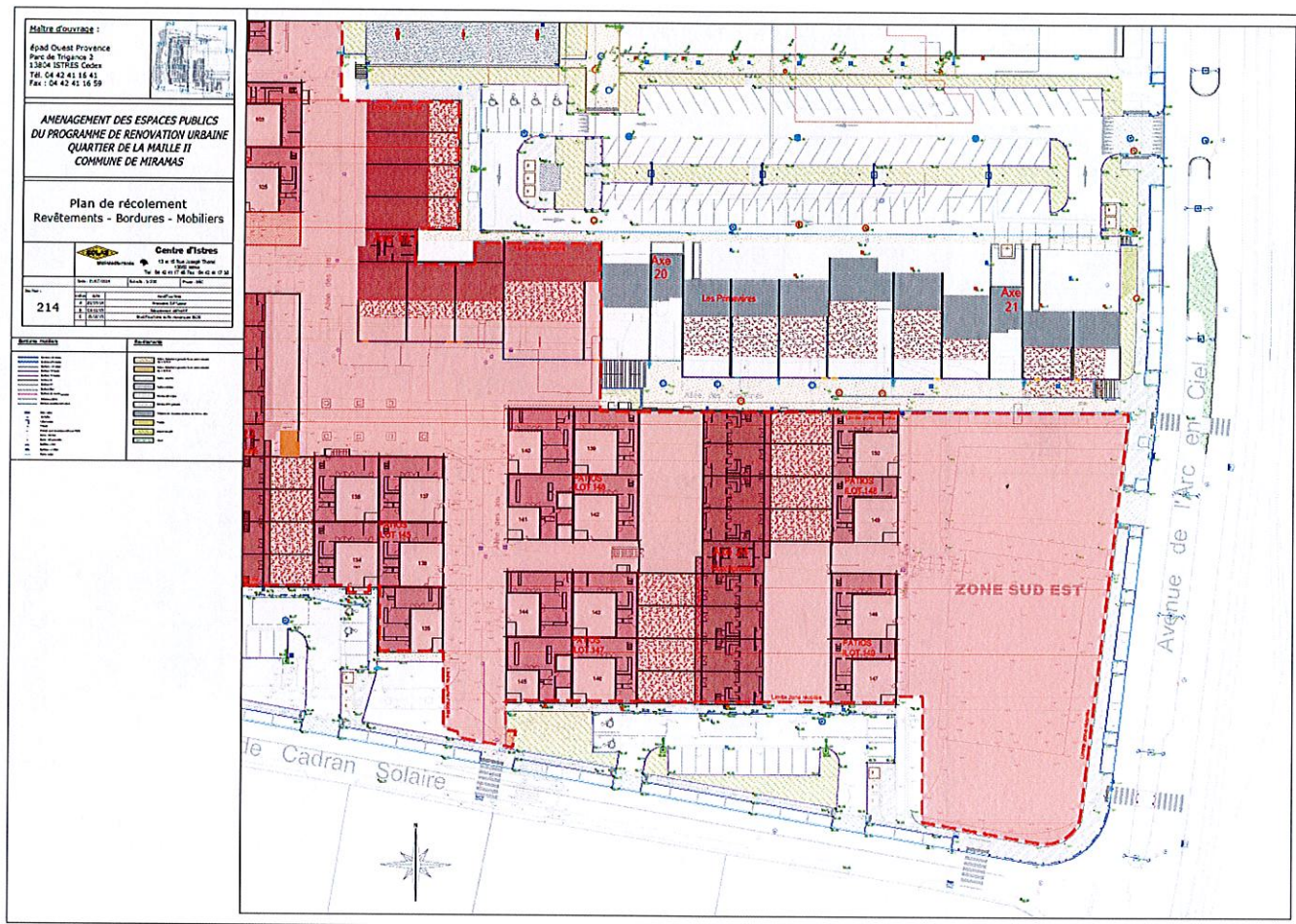


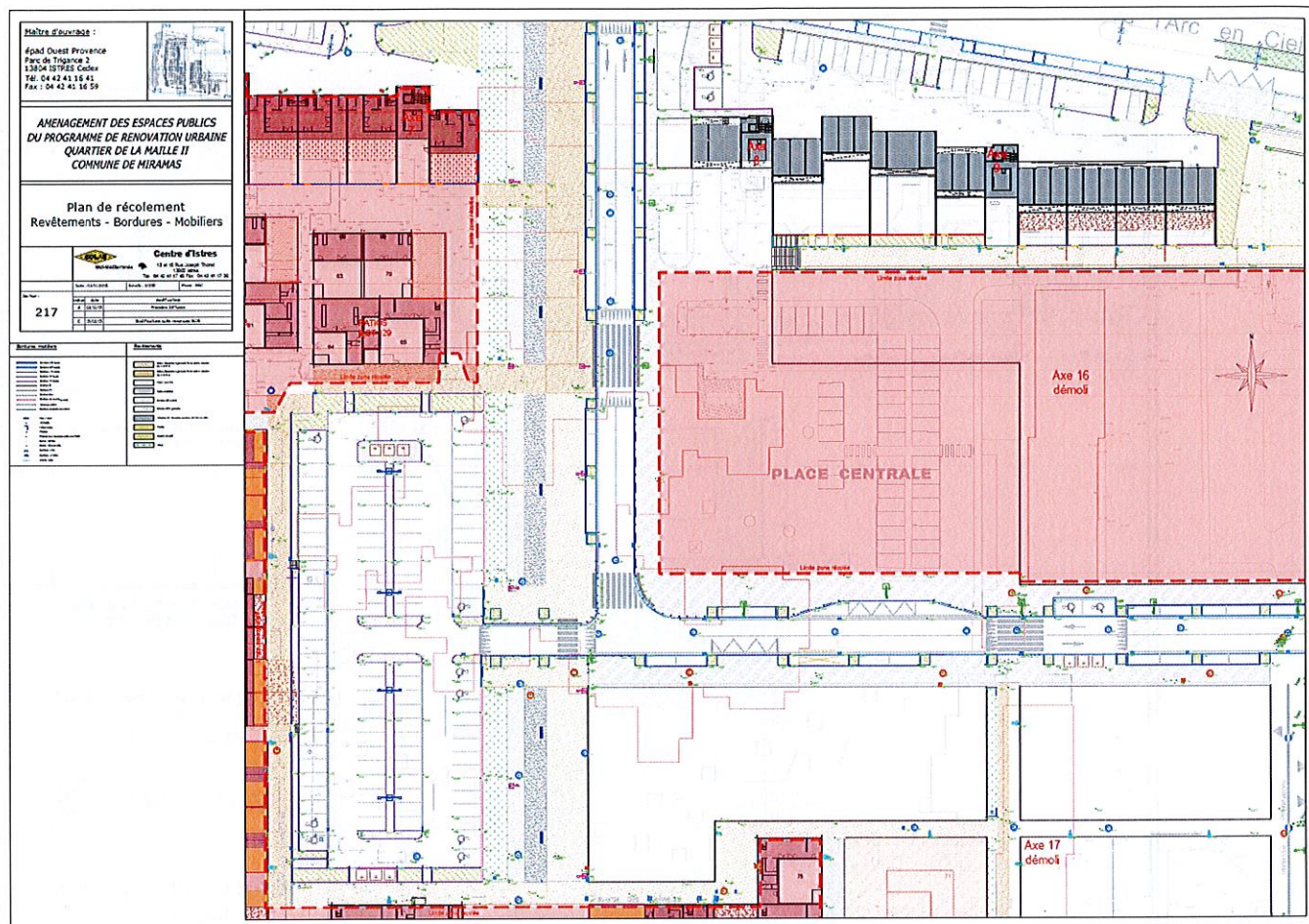
Plan des démolitions



Synoptique des travaux « Colas »









Programmation des travaux en 2020 :

- 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) ont été réalisés 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 était d'achever les travaux avant la date d'achèvement de l'opération ANRU.
- Les travaux ont bien été réalisés.

IV – ETAT DE LA COMMERCIALISATION

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

- 4 770 m² de surface de plancher (anciennement SHON) pour la construction de logement social collectif ou individuel pour un prix unitaire de 180 €/m² ;
- 1 530 m² S.P. constructible cédés à titre gratuit à l'Association Foncière Logement ;
- 5 525 m² S.P. constructible pour des opérations privées en neuf pour un prix unitaire de 300 €/m² 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

*Lot 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 m², pour l'euro symbolique. Le programme est livré.

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 m²

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 devait être cédé en 2020.

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.

La commune de Miramas a finalement demandé à l'épad de ne plus commercialiser le lot A, et d'en modifier la vocation, afin d'y créer un espace vert.

Sa valorisation auprès de la société Marignan n'est donc plus au bilan de la ZAC.

La cession du terrain du lot A à la commune, reste au bilan, à sa valeur d'achat.

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		Ville de Miramas	6 individuels en accession		à venir	59 006,72 €

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 a souffert de son ancienne réputation. La commercialisation, malgré un contexte favorable, a pris 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 ont été retardés en cascade.
Les aménagements autour des programmes immobiliers ont été réalisés, avec beaucoup de reprises liées aux dégradations des entreprises du promoteur, ainsi qu'aux incivilités des riverains.
Le parking sur le lot 5 a été réalisé pour la commune, par la Métropole.
Le lot A, dont la vocation a changé, devra être aménagé en espace vert, directement par la commune.

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 17 802 K € en dépenses, et 17 180 K€ en recettes.

Le déficit est aggravé par :

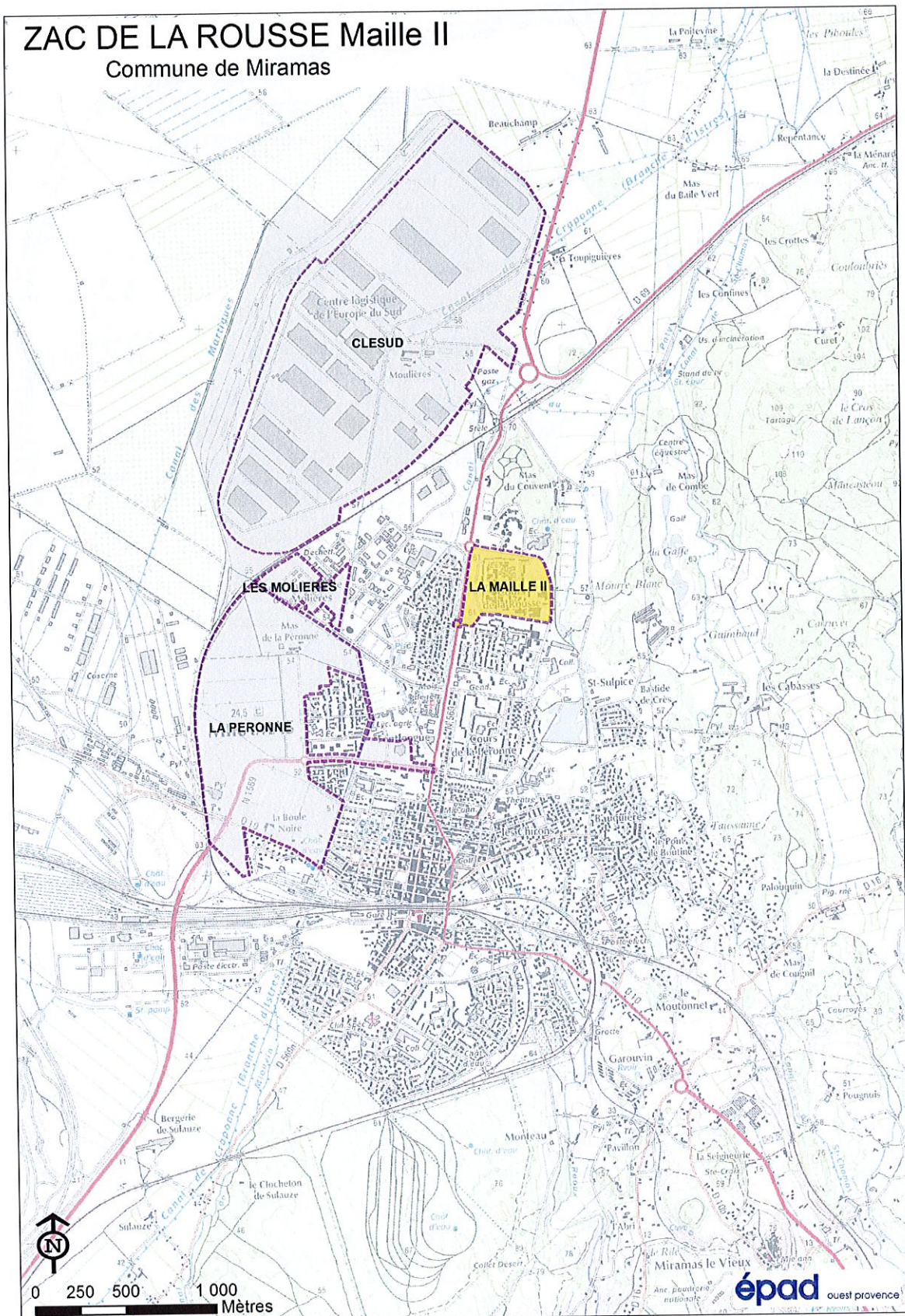
- l'acquisition des parcelles de 13 Habitat et les frais associés pour la constitution du lot A, (31000 € HT)
- le morcellement et la multiplication des travaux en raison des décalages de réalisation des programmes immobiliers,
- les travaux de finition autour des programmes de Marignan, (230000 € HT)
- la baisse des recettes de cession des lots 3 et 8, suite à la négociation avec le promoteur BPD Marignan, (130 149 € HT de préjudice)
- la plus faible recette de cession du lot A, inférieure à celle du lot 5 (rachat par la commune, soit 59 006 € HT au lieu de 164 957 € HT).

Pièces jointes :

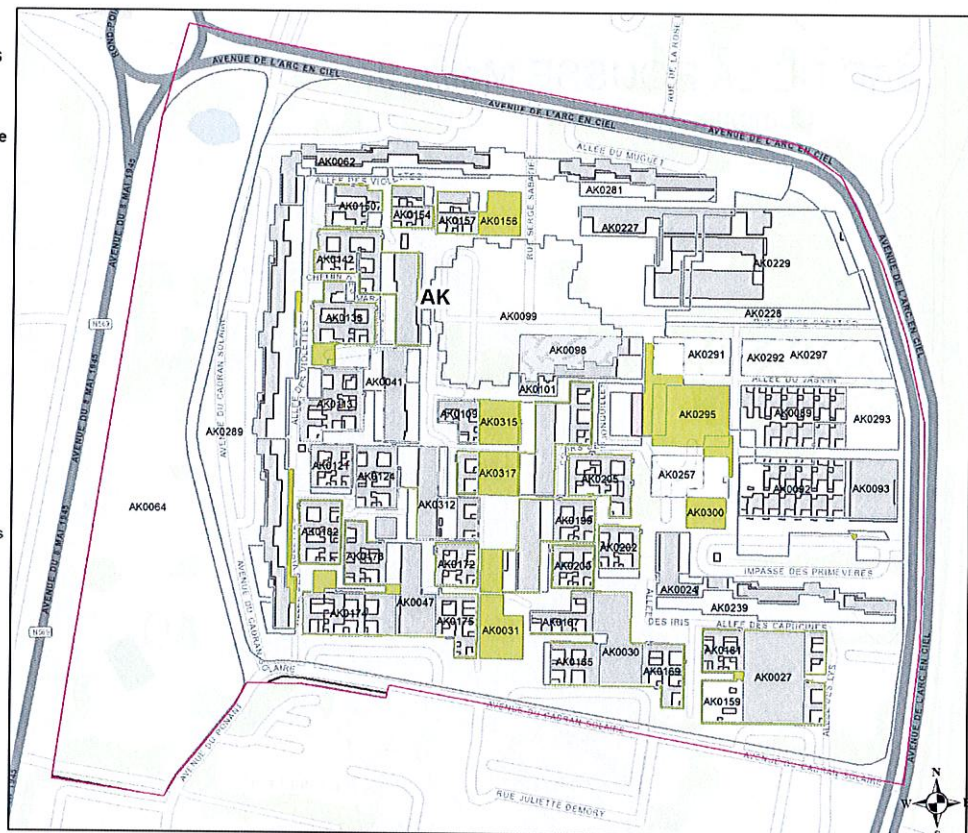
- Plan de situation
- Plan de commercialisation
- Bilan financier

ZAC DE LA ROUSSE Maille II

Commune de Miramas



La Maille II



Bilan financier

2063005 - ZAC du Cours de la Rouse - Miramas		Réalisé	Prévisions	Détail réalisé	Détail prévision
Article	Bilan	cumulé au 31/12/2020	Reste à faire	2020	2021
- Section : Fonctionnement					
- Sens : Dépense					
60111 - Coût d'achat	-698 862,00 €	-698 862,00 €			
60112 - Frais d'acquisition	-61 576,60 €	-11 576,60 €	-50 000,00 €	-1 622,06 €	-50 000,00 €
6041 - Etudes	-277 128,47 €	-277 128,47 €			
6042 - Frais de géomètre	-79 935,47 €	-79 935,47 €	0,00 €		0,00 €
6044 - Frais divers	-5 063,41 €	-5 063,41 €	0,00 €		0,00 €
6046 - rémunération épap / conventions CPA	-560 000,00 €	-520 000,00 €	-40 000,00 €	-40 000,00 €	-40 000,00 €
60531 - travaux secondaires	-12 757 718,65 €	-12 756 429,38 €	-1 289,27 €	-236 752,46 €	-1 289,27 €
60534 - honoraires sur travaux secondaires	-1 017 916,52 €	-1 017 916,52 €	0,00 €		0,00 €
60581 - autres travaux	-872 723,17 €	-872 723,17 €			
60584 - Honoraires sur autres travaux	-126 500,58 €	-126 500,58 €			
6171 - honoraires sur dépenses	-1 137 052,59 €	-1 133 962,59 €	-3 090,00 €	-17 084,29 €	-3 090,00 €
6172 - Honoraires sur recettes	-152 824,20 €	-149 283,80 €	-3 540,40 €		-3 540,40 €
6226 - Honoraires	-4 770,00 €	-4 770,00 €	0,00 €		0,00 €
6227 - Frais d'actes et de contentieux	-999,53 €	-999,53 €			
6231 - Annonces et insertions	-29 693,01 €	-29 693,01 €			
63512 - Taxes foncières	-16 211,24 €	-16 211,24 €	0,00 €	-338,00 €	0,00 €
678 - Autres charges exceptionnelles	-3 288,44 €	-3 288,44 €			
TOTAL Dépenses	-17 802 263,88 €	-17 704 344,21 €	-97 919,67 €	-295 796,81 €	-97 919,67 €
- Sens : Recette					
7011 - Réserves foncières	1,00 €	1,00 €			
70111 - Vente de terrain - logement collectif	427 500,00 €	427 500,00 €	0,00 €		0,00 €
70112 - Vente de terrain - logement individuel	455 944,23 €	455 944,23 €	0,00 €		0,00 €
7018 - Ventes de terrain - Autres	1 355 698,11 €	1 296 691,39 €	59 006,72 €		59 006,72 €
748 - Autres organismes	5 968 707,64 €	5 968 707,64 €	0,00 €	367 344,64 €	0,00 €
74 - Subventions d'exploitation	8 869 602,36 €	8 869 602,36 €			
758 - Produits divers de gestion courante	12 030,83 €	12 030,83 €	0,00 €		0,00 €
7717 - Dégrevements d'impôts (autres qu'impôts	14 250,06 €	14 250,06 €	0,00 €	14 250,06 €	0,00 €
773 - Mand annul(exos antér)-déchê quadrie	40 000,00 €	40 000,00 €			
778 - Autres produits exceptionnels	36 346,84 €	36 346,84 €			
TOTAL Recettes	17 180 081,07 €	17 121 074,35 €	59 006,72 €	381 594,70 €	59 006,72 €
Solde	-622 182,81 €	-583 269,86 €	-38912,95	85797,89	-38912,95

COMMUNE DE MIRAMAS

ZAC DES MOLIERES

COMPTE RENDU DES ACTIVITES CONCÉDÉES AU 31.12.2020

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 était de 18 ans, à compter de sa notification le 30/12/2002, soit jusqu'au 30/12/2020.

La Métropole AMP a, par délibération n° URBA 010/8861/20/CM du 20 novembre 2020, reçue au contrôle de légalité le 26 novembre 2020, approuvé la clôture de la convention publique d'aménagement de la zone d'aménagement concerté de la ZAC des Molières à Miramas, et les documents présentés par l'épad, annexés à la délibération (cf. délibération et le rapport de clôture en annexes).

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 îlots 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.

Concernant le lot 33, un permis de construire a été délivré le 30 avril 2019 pour la construction d'une concession automobile (« CITROEN »). Par acte authentique du 11 juillet 2019, la SCI ABB BROSSET a acquis ledit lot.

La SCI ABB BROSSET a transmis le 7 octobre 2019, une réclamation portant sur la nature des terrains vendus. D'après une étude géotechnique, mandatée par le porteur de projet, le terrain aurait été remblayé en dehors de toute connaissance de l'épad. De ce fait, le porteur de projet a dû adapter ses travaux suite à la forte incidence technique et financière constatée dans l'étude rendue.

L'épad et la SCI ABB BROSSET ont décidé de conclure un protocole transactionnel dont l'objet est de prévenir par voie amiable de transaction, telle que prévue aux articles 2044 et suivants du code civil, le différend opposant l'épad à la société ABB BROSSET.

Le protocole transactionnel a été évalué, accepté par les parties, et approuvé par le Conseil d'Administration en date du 20/12/2019, à la somme de 44 726 €.

Cette dépense a été engagée en 2020.

III.3 Equipements publics de superstructure.

Sans objet

III.4 Tableau de synthèse des dépenses générées en 2020

Travaux secondaires	44 726 € HT
TOTAL	44 726 € HT

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 a été rétrocédée en 2019 au bénéfice de la commune. Les terrains d'assiette des voies et ouvrages publics réalisés par l'épad ont été versés à la Métropole AMP.

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 €/HT/m² 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 €/HT/m² ; porté à 100 €/HT/m² pour les programmes immobiliers d'investissement et 140 €/HT/m² en cas de nécessité d'un logement de fonction.

La commercialisation des terrains est achevée.

V. ELEMENTS FINANCIERS

Le bilan s'établit à 4 208 871,16 € HT en recettes et 4 190 999,94 € HT en dépenses.

Le solde définitif s'établit à 17 871,22 € HT.

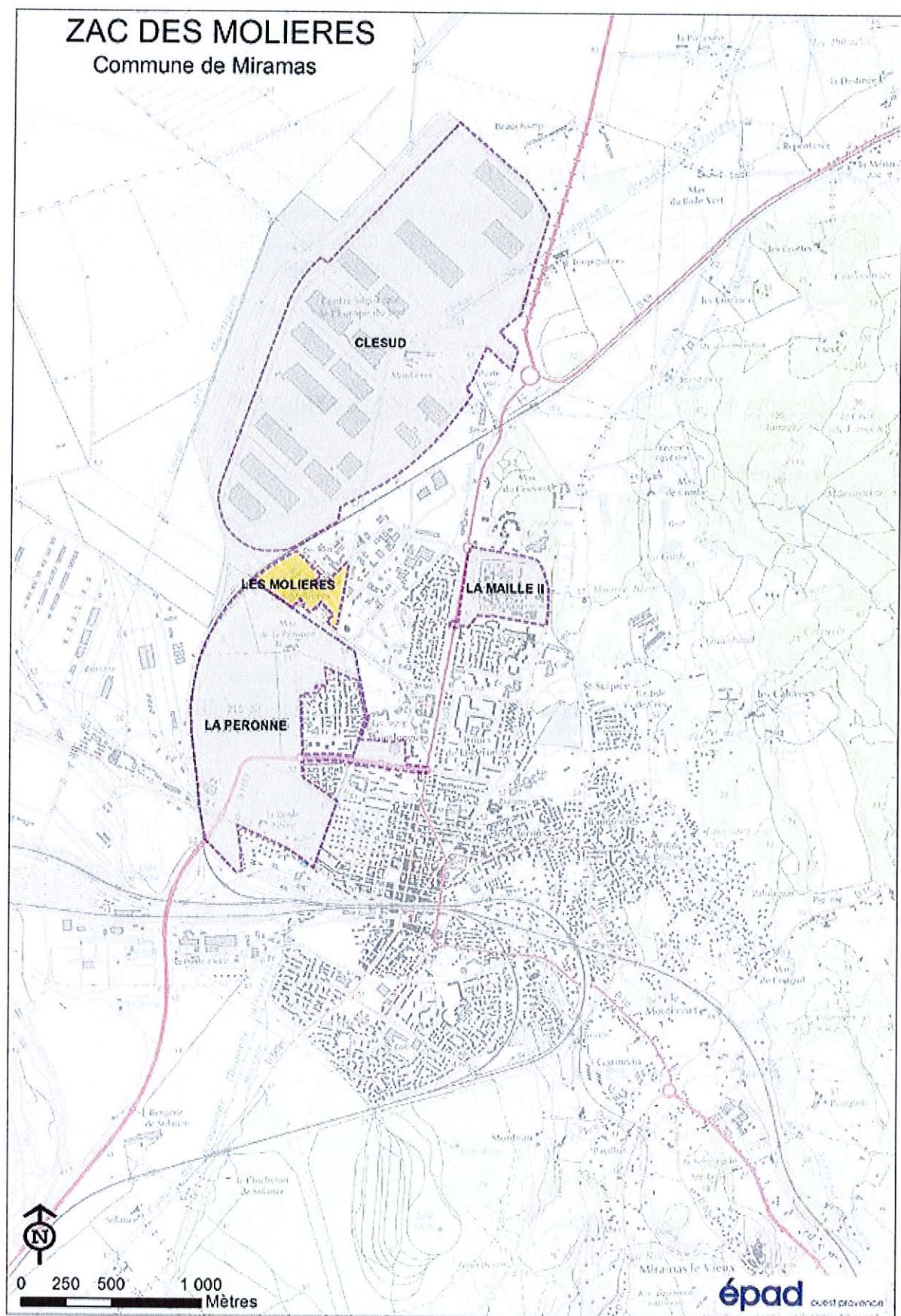
Il résulte de la clôture de la convention publique d'aménagement de la ZAC des MOLIERES à Miramas, un solde d'exploitation positif au bénéfice de la Métropole AMP d'un montant de 8 935,61 euros. Ce montant sera versé par l'épad sur l'exercice 2021 sur présentation d'un titre de recettes émis par la Collectivité.

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 situation
- Plan de commercialisation
- Bilan financier
- Délibération approuvant la clôture de la CPA et le rapport de clôture.



Commune de Miramas

ZAC des Molières

■ Périmètre

Bilan financier 2020

2063003 - ZAC des Molières - Miramas		Réalisé	Détail réalisé
Article	Bilan	cumulé au 31/12/2020	2020
- Section : Fonctionnement			
- Sens : Dépense			
60111 - Coût d'achat	-781 325,80 €	-781 325,80 €	
60112 - Frais d'acquisition	-7 960,25 €	-7 960,25 €	
6042 - Frais de géomètre	-45 816,88 €	-45 816,88 €	
6044 - Frais divers	-18 182,41 €	-18 182,41 €	
6045 - entretien	-13 187,20 €	-13 187,20 €	
6046 - rémunération épap / conventions CPA	-365 400,00 €	-365 400,00 €	-20 000,00 €
60531 - travaux secondaires	-1 992 920,97 €	-1 992 920,97 €	-44 726,00 €
60534 - honoraires sur travaux secondaires	-82 214,71 €	-82 214,71 €	
6171 - honoraires sur dépenses	-223 339,88 €	-223 339,88 €	-19 632,59 €
6172 - Honoraires sur recettes	-297 751,73 €	-297 751,73 €	
6226 - Honoraires	-7 800,00 €	-7 800,00 €	
6227 - Frais d'actes et de contentieux	-4 367,46 €	-4 367,46 €	
6231 - Annonces et insertions	-4 461,04 €	-4 461,04 €	
627 - Commissions sur prêts	-362,50 €	-362,50 €	
63512 - Taxes foncières	-902,00 €	-902,00 €	
6611 - Intérêts des emprunts et dettes	-40 439,34 €	-40 439,34 €	
66111 - intérêts réglés à l'échéance	-304 567,77 €	-304 567,77 €	-215382,78
*	-4 190 999,94	-4 190 999,94	-299 741,37
- Sens : Recette			
7018 - Ventes de terrain - Autres	4 165 599,00 €	4 165 599,00 €	
7717 - Dégrèvements d'impôts (autres qu'impôts	223,00 €	223,00 €	223,00 €
773 - Mand annul/(exos antér)-déchée quadrie	20 000,00 €	20 000,00 €	
778 - Autres produits exceptionnels	23 049,16 €	23 049,16 €	
*	4 208 871,16	4 208 871,16	223,00
	17 871,22		
- Section : Investissement			
- Sens : Dépense			
1641 - Emprunts en euro	-810 540,00 €	-810 540,00 €	
16441 - rembt capital sur tirage	-968 528,18 €	-968 528,18 €	-112 704,33
*	-1 779 068,18	-1 779 068,18	-112 704,33
- Sens : Recette			
1641 - Emprunts en euro	810 540,00 €	810 540,00 €	
16441 - rembt capital sur tirage	968 528,18 €	968 528,18 €	
*	1 779 068,18	1 779 068,18	0,00
	0,00		

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du 19 novembre 2020

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 195 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Franck ALLISIO - Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Sophie ARRIGHI - Mireille BALLETTI - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Marie BATOUX - Laurent BELSOLA - François BERNARDINI - Julien BERTEI - André BERTERO - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Kayané BIANCO - Corinne BIRGIN - Maryline BONFILLON - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Patrick BORÉ - Sarah BOUALEM - Linda BOUCHICHA - Valérie BOYER - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA SAVON - Jean-Louis CANAL - Joël CANICAVE - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Eric CASADO - Roland CAZZOLA - Jean-Pierre CESARO - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Lyece CHOULAK - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Jean-Marc COPPOLA - Jean-François CORNO - Jean-Jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Sandrine D'ANGIO - Lionel DE CALA - Marc DEL GRAZIA - Vincent DESVIGNES - Sylvaine DI CARO - Arnaud DROUOT - Cédric DUDIEUZERE - Claude FERCHAT - Stéphanie FERNANDEZ - Gérard FRAU - Olivier FREGEAC - Lydia FRENTZEL - Agnès FRESCHER - Daniel GAGNON - David GALTIER - Eric GARCIN - Audrey GARINO - Gérard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Magali GIOVANNANGELI - André GOMEZ - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Sophie GRECH - Stéphanie GRECO DE CONINGH - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Yannick GUERIN - Frédéric GUINIERI - Prune HELFTER-NOAH - Jean HETSCH - Claudie HUBERT - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Hatab JELASSI - Sébastien JIBRAYEL - Sophie JOISSAINS - Maryse JOISSAINS MASINI - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Didier KHELFA - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Pierre LAGET - Michel LAN - Vincent LANGUILLE - Eric LE DISSÈS - Stéphane LE RUDULIER - Nathalie LEFEBVRE - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Richard MALLIÉ - Maxime MARCHAND - Marie MARTINOD - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Arnaud MERCIER - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Férouz MOKHTARI - Pascal MONTECOT - Claudie MORA - Yves MORAIN - José MORALES - Pascale MORBELLI - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Franck OHANESSIAN - Yannick OHANESSIAN - Gregory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Roger PELLENC - Christian PELLICANI - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Anne-Laurence PETEL - Claude PICCIRILLO - Catherine PILA - Patrick PIN - Jocelyne POMMIER - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - Bernard RAMOND - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Maryse RODDE - Pauline ROSSELL - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Isabelle ROVARINO - Laure ROVERA - Lionel ROYER-PERREAUT - Michèle RUBIROLA - Michel RUIZ - Valérie SANNA - Franck SANTOS - Jean-Yves SAYAG - Laurence SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Monique SLISSA - Marie-France SOURD GULINO - Gilbert SPINELLI - Etienne TABBAGH - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Catherine VESTIEU - Anne VIAL - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Jean-Louis VINCENT - Yves WIGT - David YTIER - Karima ZERKANI-RAYNAL.

Signé le 19 Novembre 2020

Reçu au Contrôle de légalité le 26 novembre 2020

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Michel AMIEL représenté par Monique SLISSA - Doudja BOUKRINE représentée par Camélia MAKHLOUFI - Nadia BOULAINSEUR représentée par Gilbert SPINELLI - Michel BOULAN représenté par Francis TAULAN - Romain BRUMENT représenté par Julien BERTEI - Martin CARVALHO représenté par Emilie CANNONE - Martine CESARI représentée par Jean-Pascal GOURNES - Robert DAGORNE représenté par Georges CRISTIANI - Bernard DEFLESSELLES représenté par Patrick GHIGONETTO - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES représentée par Claude FERCHAT - Bernard DESTROST représenté par Serge PEROTTINO - Claude FILIPPI représenté par Sophie JOISSAINS - Olivia FORTIN représentée par Sophie GUERARD - Loïc GACHON représenté par Daniel AMAR - Philippe KLEIN représenté par Anne-Laurence PETEL - Sandrine MAUREL représentée par Laure-Agnès CARADEC - Hervé MENCHON représenté par Christine JUSTE - Danielle MENET représentée par Sophie AMARANTINIS - Christian NERVI représenté par Philippe GINOUX - Stéphane PAOLI représenté par Gérard BRAMOULLÉ - Julien RAVIER représenté par Jean-Baptiste RIVOALLAN - Denis ROSSI représenté par David GALTIER - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Gaby CHARROUX - Ulrike WIRMINGHAUS représentée par Jean-Yves SAYAG.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Gérard AZIBI - Mireille BENEDETTI - Moussa BENKACI - Nassera BENMARNIA - Sabine BERNASCONI - Christine CAPDEVILLE - Mathilde CHABOCHE - Christian DELAVET - Olivier GUIROU - Anthony KREHMEIER - Jean-Marie LEONARDIS - Bernard MARANDAT - Rémi MARCENGO - Régis MARTIN - Eric MERY - Yves MESNARD - Michel MILLE - André MOLINO - Benoit PAYAN - Eric SEMERDJIAN - Nathalie TESSIER.

Etaient présents et représentés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Solange BIAGGI représentée à 17h07 par Véronique PRADEL – Patrick PAPPALARDO représenté à 17h07 par Safia CHAHID - Guy TEISSIER représenté à 17h07 par Didier REAULT - Maryse RODDE représentée à 17h15 par Daniel GAGNON - François BERNARDINI représentée à 17h15 par Frédéric VIGOUROUX - Hatab JELASSI représentée à 17h15 par Frédéric VIGOUROUX.

Etaient présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Eric CASADO à 18h40 - Jean HETSCH à 18h40.

Signé le 19 Novembre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 26 novembre 2020

Madame la Présidente a proposé au Conseil de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

URBA 010-8861/20/CM

■ Approbation de la clôture de la Convention Publique d'Aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté des Molières à Miramas

MET 20/16445/CM

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

La ZAC des Molières a été créée à l'initiative de la commune par approbation du dossier de création du 9 mars 1972 par arrêté préfectoral.

Le dossier de réalisation de la ZAC des Molières a été approuvé par arrêté préfectoral du 27 juin 1980 et modifié par arrêté préfectoral du 7 mars 1994.

Le SAN Ouest Provence a été substitué à la commune par décision institutive annexée à l'arrêté préfectoral du 7 mars 1984.

Par délibération n° 490/02 du 5 novembre 2002, le Bureau Syndical du SAN Ouest Provence a approuvé une Convention Publique d'Aménagement confiée à l'Etablissement Public d'Aménagement et de Développement (EPAD Ouest Provence), en vue de la poursuite de la réalisation de la ZAC des Molières à Miramas conformément aux dispositions des articles L. 300-4 et R. 311-6 du Code de l'Urbanisme.

Cette opération visait à poursuivre l'aménagement de la ZAC des Molières à usage principal d'activités, commerces et services.

La Convention Publique d'Aménagement avait été initialement conclue pour une durée de 10 années.

Par délibération n° 884/08 du 17 décembre 2008, un avenant n° 1 a été conclu afin de préciser les montants forfaitaires de rémunération de l'aménageur.

Par délibération n° 357/12 du 8 octobre 2012, un avenant n° 2 a été conclu afin de proroger la durée de cette convention au regard des aménagements à effectuer et de leur financement, la portant à 15 années, soit une fin au 26 novembre 2017.

Par délibération n° 472/15 du 24 novembre 2015, un avenant n° 3 a été conclu afin de proroger la durée de trois ans de cette convention au regard des aménagements à effectuer et de leur financement, la portant à 18 années, soit une fin au 30 décembre 2020.

Les terrains cessibles ont été aménagés et le programme de l'opération a été mené à bien.

Par conséquent, il revient au Conseil de la Métropole d'approuver le bilan de clôture et le solde d'exploitation de la Concession d'Aménagement présentés par l'EPAD.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;

Signé le 19 Novembre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 26 novembre 2020

- La loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La délibération n° 490/02 du Bureau Syndical du SAN Ouest Provence du 5 novembre 2002 confiant à l'EPAD Ouest Provence une Convention Publique d'Aménagement sur le secteur de la ZAC des Molières pour poursuivre l'aménagement de la zone à usage principal d'activités, commerces et services ;
- La délibération n° 884/08 du Comité du SAN Ouest Provence du 17 décembre 2008 relative à l'approbation de l'avenant n° 1 précisant les montants forfaitaires annuels de rémunération de l'aménageur ;
- La délibération n° 357/12 du Bureau Syndical du SAN Ouest Provence du 8 octobre 2012 relative à l'approbation de l'avenant n° 2 prolongeant de 5 ans la durée de la Convention Publique d'Aménagement ;
- La délibération n° 472/15 du Bureau Syndical du SAN Ouest Provence du 24 novembre 2015 relative à l'approbation de l'avenant n° 3 prolongeant de 3 ans la durée de la Convention Publique d'Aménagement ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence du 16 novembre 2020.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la clôture de la Convention Publique d'Aménagement et les documents présentés par l'EPAD annexés à la présente délibération, d'où résulte un solde d'exploitation positif au bénéfice de la Métropole Aix-Marseille-Provence d'un montant de 8 935,61 euros.

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à signer tous les documents afférents à cette clôture.

Article 3 :

Les recettes seront constatées au Budget Principal de la Métropole.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué
Commande publique,
Transition écologique et énergétique,
Aménagement, SCOT et planification

Pascal MONTECOT

Signé le 19 Novembre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 26 novembre 2020

OPERATION METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

SITUEE SUR LE TERRITOIRE DE MIRAMAS

AMENAGEUR EPAD OUEST PROVENCE

**RAPPORT DE CLOTURE DE LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT DE LA
ZAC DES MOLIERES**

Note de présentation générale

Bilan foncier

Annexe 1 : Tableau des acquisitions

Annexe 2 : Tableau des cessions

Annexe 3 : Plan parcellaire d'origine

Annexe 4 : Parcellaire actuel

Bilan technique

Annexe 5: attestation de l'EPAD achèvement des procédures et remise des ouvrages

Bilan de liquidation et éléments complémentaires

Annexe 6 : Bilan financier de clôture

Annexe 7 : Rapport pour délibération valant quitus

Préambule

Le présent document est établi en application de l'article 18 de la convention publique d'aménagement (CPA) conclue le 26 novembre 2002 entre l'épad Ouest Provence et le SAN Ouest Provence, par délibération n°490/02 du 5 novembre 2002.

La Métropole Aix-Marseille-Provence est entrée en vigueur le 1er janvier 2016. Elle exerce depuis lors les compétences exercées antérieurement par le SAN Ouest Provence, notamment en matière de ZAC, conformément à l'article L.5218-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Ledit article prévoit que la durée de la convention expirera en tout état de cause à l'achèvement de la mission de l'aménageur. Etant donné que les missions de l'aménageur sont terminées, il convient d'en prononcer la clôture, sur la base du présent rapport de clôture.

Note de présentation générale

La ZAC des Molières a été créée par arrêté préfectoral du 9 mars 1972, après délibération du Conseil Municipal en date du 1er octobre 1971.

Cette zone était destinée à l'implantation d'activités économiques, commerces et services.

A la suite de la décision institutive du Syndicat d'Agglomération Nouvelle annexée à l'arrêté préfectoral du 12 juillet 1984, le SAN s'est substitué à la Commune pour assurer l'aménagement de la ZAC.

Le dossier de réalisation de la ZAC des Molières a été approuvé par arrêté préfectoral du 27 juin 1980.

Le Plan d'Aménagement de Zone modificatif de la ZAC des Molières a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 7 mars 1994 considérant la nécessité d'accroître le secteur d'activités commerciales sur la commune de Miramas.

Une Convention Publique d'Aménagement signée le 26 novembre 2002 confie à l'épad la poursuite de la réalisation de la ZAC des Molières pour une durée de 10 ans.

Un avenant n°1 à la CPA signé le 23 décembre 2008 modifie les conditions de rémunération de l'épad et de prises en charge du coût des prestations.

Un avenant n°2 signé le 2 novembre 2012 proroge la durée de la convention de 5 ans, fixant la fin de la convention au 26 novembre 2017.

Un avenant n°3 signé le 17 décembre 2015, proroge de 3 années supplémentaires la durée de la convention, fixant la fin de la convention au 30 décembre 2020.

Bilan foncier

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

Toutefois, il est à noter que la concession confiée à l'épad porte sur un tènement de 9ha dont 7,4ha, sont destinés aux activités économiques, de commerces et de services.

Par acte de Maître LAGNEL-RIPERT, des 27 et 28 novembre 2006, l'épad a acquis les ilots 400-500 et 600 d'une contenance globale de 9ha02a19ca moyennant le prix de 781 325,80 Euros.

L'ensemble des terrains acquis ont été commercialisés (cf. Annexe 2: Tableau des cessions), et les voies et espaces communs ont été rétrocédés aux collectivités et concessionnaires compétents, par acte de Maître XIBERRAS du 26 février 2019.

Annexe 1 : Tableau des acquisitions

Annexe 2 : Tableau des cessions

Annexe 3 : Plan Parcellaire d'origine

Annexe 4 : Parcellaire actuel

Bilan technique

L'opération Molières a une vocation économique, de commerces et de services. L'aménagement de cette zone comprend l'ensemble des travaux de réseaux, d'aménagement d'espaces libres et d'installations diverses nécessaires aux usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de ZAC, les travaux étant réalisés dans le cadre de la convention publique d'aménagement.

a) 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.

b) 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.

En 2019, 23 256,92 €HT de travaux ont été réalisés afin de nettoyer, sécuriser et débroussailler les lots 10, 12 et 33. Ces travaux comprennent l'évacuation du dépôt sauvage d'amiante sur le lot 10 vendu au mois de juin 2019.

En 2019, 1 139.20 € HT ont été réalisés pour le débroussaillage des propriétés de l'épad.

Concernant le lot 33, un permis de construire a été délivré le 30 avril 2019 pour la construction d'une concession automobile (« CITROEN »). Par acte authentique du 11 juillet 2019, la SCI ABB BROSSET a acquis ledit lot.

La SCI ABB BROSSET a transmis le 7 octobre 2019, une réclamation portant sur la nature des terrains vendus. D'après une étude géotechnique, mandatée par le porteur de projet, le terrain aurait été remblayé en dehors de toute connaissance de l'épad. De ce fait, le porteur de projet a dû adapter ses travaux suite à la forte incidence technique et financière constatée dans l'étude rendue.

L'épad et la SCI ABB BROSSET ont décidé de conclure un protocole transactionnel dont l'objet est de prévenir par voie amiable de transaction, telle que prévue aux articles 2044 et suivants du code civil, le différend opposant l'épad à la société ABB BROSSET.

Le protocole transactionnel a été évalué, accepté par les parties, et approuvé par le Conseil d'Administration en date du 20/12/2019, à la somme de 44 726 €.

c) Equipements publics de superstructure.

Sans objet

Annexe 5 : attestation de l'EPAD : achèvement des procédures et de remise des ouvrages

Bilan de liquidation et éléments complémentaires

Annexe 6 : Bilan financier de clôture

L'opération de la ZAC des Molières est réalisée par le biais d'une Convention Publique d'Aménagement, signée le 26 novembre 2002, et notifiée le 30 novembre 2002 pour une durée initiale de 10 ans, portée à 18 ans par avenants successifs. Cette opération s'achevant au 30 décembre 2020, le bilan financier opérationnel est définitivement établi, et prend en compte la totalité des dépenses et recettes depuis le démarrage de la convention publique d'aménagement, porté par l'EPAD.

Le bilan de clôture fait apparaître un excédent de 17.871,22 euros HT.

En référence à l'article 18 de la Convention Publique d'Aménagement, il apparaît que le montant de l'excédent sera réparti entre le concédant - la Métropole Aix Marseille Provence - et le concessionnaire - l'épad, à parts égales.

Il est à noter que l'ensemble des financements et l'ensemble des retenues de garanties ont été remboursés.

L'absence d'engagements financiers permet de prononcer la clôture de la Convention Publique d'Aménagement.

2063003 - ZAC des Molières - Miramas		Réalisé	Réalisé
Article	Bilan	cumulé au 31/12/2019	année 2020
- Section : Fonctionnement			
- Sens : Dépense			
60111 - Coût d'achat	-781 325,80	-781 325,80	0,00
60112 - Frais d'acquisition	-7 960,25	-7 960,25	0,00
6042 - Frais de géomètre	-45 816,88	-45 816,88	0,00
6044 - Frais divers	-18 182,41	-18 182,41	0,00
6045 - entretien	-13 187,20	-13 187,20	0,00
6046 - rémunération épand / conventions CPA	-365 400,00	-345 400,00	-20 000,00
60531 - travaux secondaires	-1 992 920,97	-1 948 194,97	-44 726,00
60534 - honoraires sur travaux secondaires	-82 214,71	-82 214,71	0,00
6171 - honoraires sur dépenses	-223 339,88	-203 707,29	-19 632,59
6172 - Honoraires sur recettes	-297 751,73	-297 751,73	0,00
6226 - Honoraires	-7 800,00	-7 800,00	0,00
6227 - Frais d'actes et de contentieux	-4 367,46	-4 367,46	0,00
6231 - Annonces et Insertions	-4 461,04	-4 461,04	0,00
627 - Contrats de prêts	-362,50	-362,50	0,00
63512 - Taxes foncières	-902,00	-902,00	0,00
6611 - Intérêts des emprunts et dettes	-40 439,34	-40 439,34	0,00
66111 - Intérêts réglés à échéance	-304 567,77	-89 184,99	-215 382,78
	-4 190 999,94	-3 891 258,57	-299 741,37
- Sens : Recette			
7018 - Ventes de terrain -Autres	4 165 599,00	4 165 599,00	0,00
7717 - Dégrevements d'impôts (autres qu'impôts)	223,00		223,00
773 - Mandat annul(/ exos antérieurs) - échéa quadrie	20 000,00	20 000,00	0,00
778 - Autres produits exceptionnels	23 049,16	23 049,16	0,00
	4 208 871,16	4 208 648,16	223,00
	17 871,22	317 389,59	-299 518,37
Section : Investissement			
- Sens : Dépense			
1641 - Emprunts en euro	-810 540,00	-810 540,00	0,00
16441 - emprunt capital sur tirage	-968 528,18	-855 823,85	-112 704,33
	-1 779 068,18	-1 666 363,85	-112 704,33
- Sens : Recette			
1641 - Emprunts en euro	810 540,00	810 540,00	0,00
16441 - emprunt capital sur tirage	968 528,18	968 528,18	0,00
	1 779 068,18	1 779 068,18	0,00
	0,00	112 704,33	-112 704,33

Annexe 7

**RAPPORT DE PRESENTATION DE LA METROPOLE POUR PRONONCER LE QUITUS
DE LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT ENTRE LA METROPOLE ET
L'EPAD OUEST PROVENCE AU TITRE DE L'OPERATION DE LA ZAC DES MOLIERES
A MIRAMAS**

Par délibération n°490/02 du 05 novembre 2002, le SAN Ouest Provence a décidé en application des dispositions des articles L.300-4 et R.311-6 du Code de l'Urbanisme de confier à l'Epad, la poursuite de la réalisation de la ZAC des Molières pour une durée de 10 ans, dans le cadre d'une concession d'aménagement conclue le 26 novembre 2002.

Par délibération n°884/08 en date du 17 décembre 2008, l'avenant n°1 à la concession d'aménagement a précisé les conditions de rémunération de l'Epad et de prises en charge du coûts des prestations.

Par délibération n°357/12 en date du 08 octobre 2012, l'avenant n°2 à la concession d'aménagement a prorogé la durée de la convention de 5 ans fixant la fin de la convention au 26 novembre 2017.

Par délibération n°472/15 en date du 24 novembre 2015, l'avenant n°3 à la concession d'aménagement a prorogé de 3 années supplémentaires la durée de la convention portant ainsi sa date de clôture au 30 décembre 2020.

A cet effet, le concessionnaire EPAD Ouest Provence a :

- Acquis les terrains nécessaires
- Exécuté les travaux d'équipement de ces terrains
- Réalisé les ouvrages et équipements collectifs intérieurs et extérieurs de la zone tels que prévus au programme des équipements publics
- Procédé à la revente aux différents acquéreurs des lots de terrains définis au plan de la zone

L'ensemble des ouvrages et réseaux ont été remis aux concessionnaires, exploitants et à la Commune de Miramas.

Le traité de convention venant à expiration le 30 décembre 2020, l'Epad, actuel concessionnaire, a présenté conformément à l'article 18, un rapport de clôture de la convention publique d'aménagement de la ZAC des Molières, accompagnés des justificatifs suivants:

- Note de présentation générale
- Bilan foncier :
 - Tableau des acquisitions
 - Tableau des cessions
 - Plan parcellaire d'origine
 - Plan parcellaire actuel
- Attestation de l'Epad achèvement des procédures et remise des ouvrages
- Bilan financier de clôture

Il est donc proposé au Conseil Métropolitain :

D'approuver les comptes présentés par l'Epad

D'approuver le résultat de l'opération au titre du bilan de clôture, à hauteur de 17 871,22 euros et par conséquent le versement à part égales, soit 8 935,61 au

profit de la Métropole Aix Marseille Provence et de l'Epad, conformément à l'article 18 de la convention publique d'aménagement.

Annexe 1: Tableau des acquisitions 11 d. 11. Le cadre de la CPA

Parcelle		Surface en m²	Vendeur	Date Acte	Notaire	Publication Hypothèque	Volume	Bureau	Numéro	Prix acquisition	Observations
Section	NO										
AH	30	1679	Commune de Miramas	27/11/2006	LAGNEL RIPERT	30/11/2006	2006P	1	13217	781 325,80 €	
AH	158	2000									
AH	159	974									
AH	160	1800									
AH	161	1800									
AH	162	1800									
AH	163	1800									
AH	164*	1800									
AH	165*	1800									
AH	166*	1800									
AH	167	3594									
AH	168	2687									
AH	169	1000									
AH	170	1980									
AH	171	2244									
AH	172	2263									
AH	173	249									
AH	174	3116									
AH	175*	3386									*A ce jour : parcelles AH 235-236
AH	176*	6949									
AH	177	4510									
AH	178	2472									
AH	179	3170									
AH	180	2459									
AH	181	3828									
AH	182	1528									
AH	183	1530									
AH	184	1533									
AH	185	1532									
AH	186	1522									
AH	187	152									
AH	188	152									
AH	189	1526									
AH	190	1508									
AH	191*	151									
AH	192	1548									*A ce jour : parcelles AH199-200
AH	193	1553									
AH	194	155									
AH	195	156									
AH	198	6311									
AH	197	20									
AH	198	20									
TOTAL		90219									

Section	No	Surface en m²	VENDEUR	Observations
AH	183	1530	ISCI EL MARAKCHI	Résolution de vente suite à jugement du TGI d'Aix-en-Provence du 19/05/2016

Annexe 2 : Tableau des cessions dans le cadre de la CPA

N° Lot	N° Parcelle	Superficie en m²	SDP autorisée en m²	Bénéficiaire	Date Acquisition	Montant vendeur HT	Permis de construire	Date obtention PC	Objet de la cession	Date approbation C.C.C.T
25	AH0195	1 562	781,00	SA YASMINE	27/02/2007	67 166,00	PC06G0040	11/10/2006	Hangar de stockage et logement fonction	23/08/2006
37	AH0170	1 980	990,00	SCI BEAUSOLEIL	20/03/2007	89 100,00	PC06G0022	20/02/2007 et retré le 08/01/2008	activité industrielle ou artisanale et logement fonction	05/04/2006
26A	AH0158	2 000	1 000,00	SCI EILEMA	29/03/2007	90 000,00	?	?	Garage automobile	05/04/2006
22	AH0025	1 548	774,00	SOCIÉTÉ D5	27/04/2007	66 564,00	PC06 0076	03/04/2007	Locaux professionnels localifs	25/10/2006
28	AH0161	1 800	900,00	ASSOCIATION "SANTÉ AU TRAVAIL ET MÉDECINE DU TRAVAIL"	15/05/2007	81 000,00	PC06G0064	17/04/2007	Services de la Médecine du Travail et de la Santé	31/08/2006
13	AH0184	1 533	766,50	CHRISTIAN MARTIN	31/08/2007	65 919,00	PC07G0031	04/07/2007	Bât. Industriel, ateliers, usines	23/03/2007
20	AH0190	1 508	754,00	SCI JOCE	05/09/2007	64 844,00	PC06G0071	26/06/2007	Maçonnerie et logement fonction	08/12/2006
19	AH0189	1 526	763,00	SCI AZURA	05/09/2007	66 048,00	PC06G0072	26/06/2007	Maçonnerie et logement fonction	08/12/2006
36	AH0169	1 000	500,00	SCI MIRAMAS	09/10/2007	43 000,00	PC06G0050	15/05/2007	Extension, dépôt matériaux construction "MATÉRIAUX MODERNES"	17/10/2006
17	AH0187	1 527	763,50	SCI MAZROU	22/10/2007	65 661,00	PC07G0039	29/08/2007	Atelier de stockage et logement fonction	08/12/2006
15-16	D 1399 D 1872	3 201	1 600,50	SCI LESTROIS MINOTS	07/12/2007	141 001,00	PC07G0065	03/10/2007	2 bâtiments (entrepôts- bureaux) et 2 logements rhp fonction	04/07/2007
18	AH0188	1 521	760,50	MONSIEUR ET MADAME TOGUARD	27/12/2007	65 403,00	PC07G0070	16/10/2007	Bâtiment d'activités et logement de fonction	14/08/2007
35	AH0168	2 687	1 343,50	SCI MIRAMAS	14/01/2008	115 541,00	PC07G0068	15/10/2007	Bâtiment artisanal et de services- stockage de matériaux	31/07/2007
12	AH0183	1 530	765,00	SCI EL MARAKCHI	14/02/2008	65 790,00	PC07G0066	13/11/2007	1 bâtiment de 2 entrepôts et 2 logements de fonction	18/08/2007
01-02	AH0172 AH0173	4 760	2 380,00	SCI JULIE	05/03/2008	204 680,00	PC07G0098	14/12/2007	Bureaux, entrepôts et 2 logements de fonction	22/10/2007
03-04	AH0174 AH0175	6 502	3 251,00	SCI M.A.K.	28/04/2008	279 586,00	PC07G0106 TOI	28/04/2008	2 bâtiment à usage d'atelier et bureaux	04/12/2007
14	AH0025	1 532	766,00	SCI SMR	08/07/2008	65 876,00	PC07G0050	08/10/2007	bâtiment d'activités et 1 logement de fonction	30/05/2007
23-24	AH0193, AH0194	3 110	1 555,00	SCI LES 2 OLIVIERS	08/07/2008	133 730,00	PC07G0094 PC11G0053M01	21/01/2008 03/02/2015	Bâtiment industriel	23/03/2007
11	AH0182	1 528	764,00	SCI LE JOURDAN	23/10/2008	76 400,00	PC08G0050	15/07/2008	Bât à usage commercial et artisanal	04/06/2008
09	AH0180	2 459	1 229,50	SCI E.M.C.H.	28/05/2009	122 950,00	PC08G0083	25/02/2009	Bât. Artisanal et services et logement fonction	21/10/2008

N° Lot	N° Parcelle	Superficie en m²	SDP autorisée en m²	Bénéficiaire	Date Acle	Montant vendeur	Pennide construire	Date obtention PC	Objet de la cession	Date approbation CCCT
34	AH0167	3 594	1797,00	SCI GORELE	03/06/2009	179 700,00	PC08G0069	17/02/2009	Activités type entrepôt	08/09/2008
29	AH0162	1 800	938,68	SCI ELMA	02/09/2009	81 000,00	PC09G0008	25/06/2009	Locaux commerciaux et bureaux locaux	20/01/2012
08	AH0179	3 170	1585,00	SCI L'OLIVIER	27/11/2009	158 500,00	PC08G0075	29/01/2009	Bâtiment industriel	13/10/2008
30	AH0163	1 800	900,00	SCI VALIFV	23/12/2009	81 000,00	PC08G0024	04/06/2008	Imprimerie et 1 logement de fonction	16/05/2008
21B	AH0200	682	341,00	SCI GIACALONE	25/03/2010	34 100,00	PC 09G0070	04/01/2010	bâtiment de bureaux et logement de fonction	11/03/2009
21A	AH0199	829	414,50	SEBASTIEN GRAS	30/12/2010	41 450,00	PC09G0038 TOI	11/10/2010	local artisanal et logement de fonction	29/05/2007
268-27	AH0159 AH0160	2 774	1387,00	SA LE DUCHE	06/01/2011	82 830,00	PC07G0077	10/01/2008	Hangar, bureaux, restaurant et logement de fonction	13/01/2010
06	AH0236	4 529	2300,00	SCI MAS 2 BERNARD	13/05/2016	317 030,00	PC15G0005	16/09/2015	Hangar stockage matériel pour location travaux BTP et bâtiment de bureaux	01/07/2015
31	AH0240	2 539	1250,00	SCI PETIT	10/06/2016	177 730,00	PC15G0057	05/04/2016	bâtiment : bureaux, atelier, stockage	27/11/2015
05	AH0235	6 930	3460,00	MORIN ET FILS	07/02/2017	485 100,00	PC16G0033	30/09/2016	bâtiment : activités tertiaires (bureaux) et artisanales (ateliers)	18/08/2016
12 revente	AH 0183	1 530	765,00	SCI DEL MICKAEL ANTHONY	18/01/2019	153 000,00	PC18G0026	17/12/2018	Activités artisanales pour la location	23/07/2018
voiries+ bassin	AH0178, 0196, 0198, 0197, 0171, 0242, 0178	10 988	s.o.	METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE	26/02/2019	0,00	s.o.	s.o.	VEC	s.o.
10	AH0181	3 828	1914,00	SCI MAS 2 BERNARD	19/06/2019	267 960,00	PC18G0029	23/11/2018	Activités artisanales, atelier fabrication matériel coffrage	10/07/2018
33	AH0241	1942	971,00	SCI ABB BROSSET	11/07/2019	135 940,00	PC18G0053	30/04/2019	Garage automobile, atelier, showroom	05/02/2019
TOTAL		91749,00	40430,18			4165599,60				

Commune de Miramas

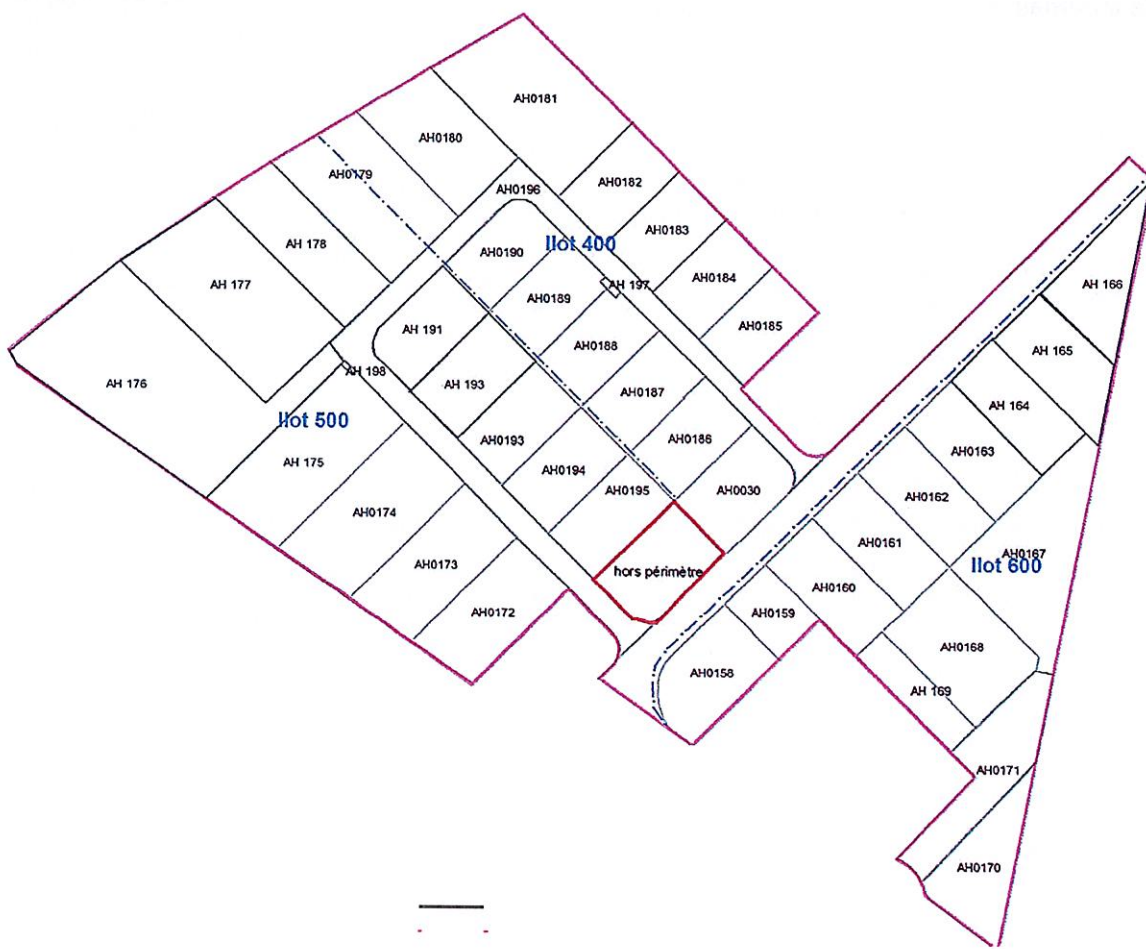
Annexe 3: parcellaire d'origine



épad
oues, provence

1 **1** Périmètre de la concession d'aménagement

N
W--Q-

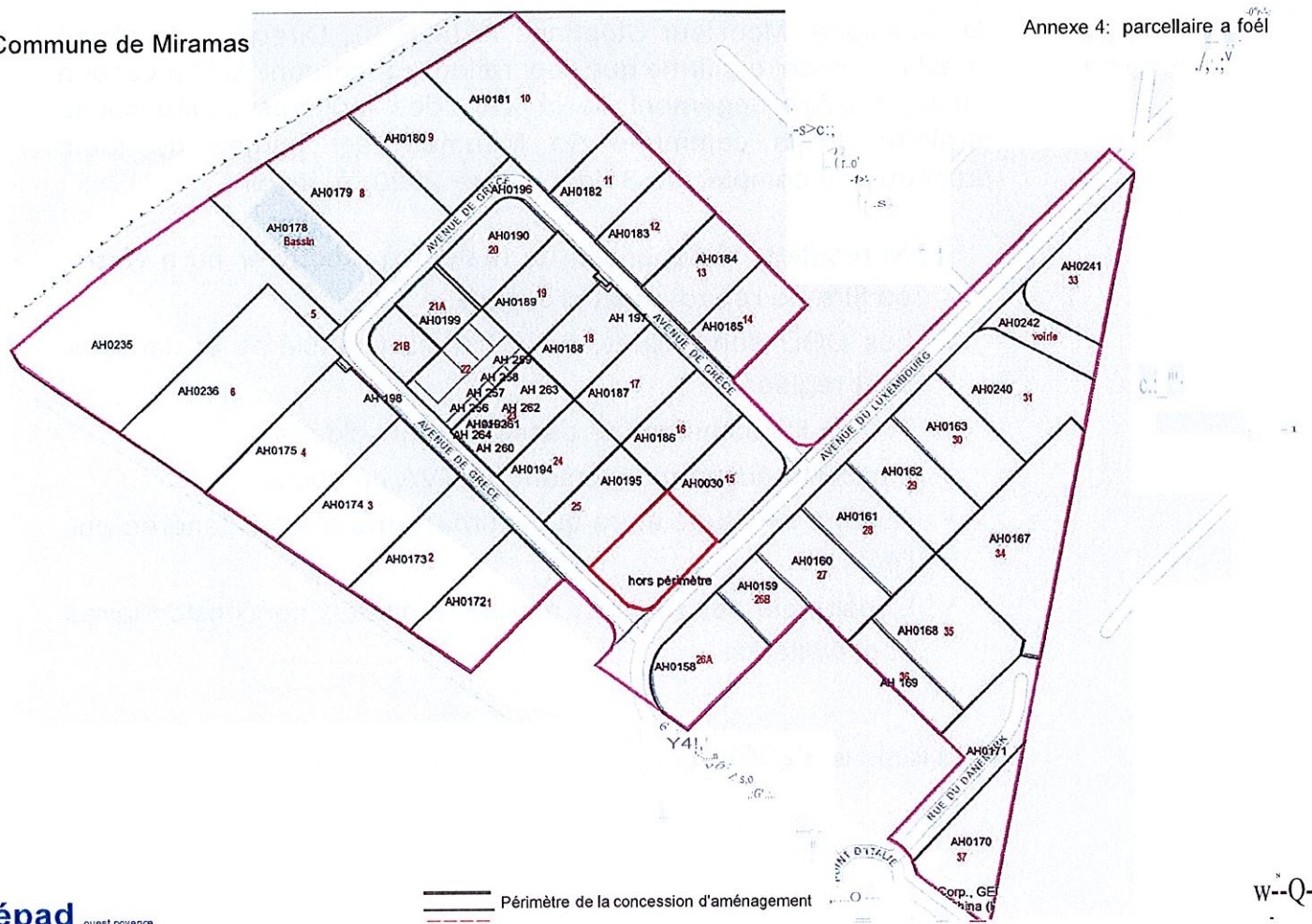


Reçu au Contrôle de légalité le 26 novembre 2020

Reçu au Contrôle de légalité le 31 janvier 2022

Commune de Miramas

Annexe 4: parcellaire a foél



Reçu au Contrôle de légalité le 26 novembre 2020

épad ouest provençe

Reçu au Contrôle de légalité le 31 janvier 2022

établissement
public@
d'aménagement
et @
de développement @
RCS Salon 4 1498 326 @
parc de trigance 2 @
13804 Istres cedex •
Tél: 04.42.41.16.41

Fax: 04.42.41.16.59 °
www.epad.fr •

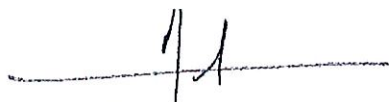
Annexe 5 : Attestation de l'épad : achèvement des procédures et remise des ouvrages.

Je soussigné, Monsieur Stéphane ALLORGE, Directeur de l'épad ouest provence, confirme que l'opération, concernant la Convention Publique d'Aménagement de la ZAC des Molières située sur le territoire de la commune de Miramas, est purgée de toute procédure, à compter du 31 décembre 2020, à savoir:

- Ni recettes, ni dépenses ne restent à recouvrer ou à verser au titre de l'épad ouest provence,
- Les DGD sont soldés, les retenues financières et cautions sont réglées,
- Toutes les commandes passées sont soldées,
- Il n'existe aucun mouvement de TVA en cours,
- Aucune servitude autre que d'urbanisme n'a été générée par l'épad,
- L'ensemble des réseaux ont été remis aux concessionnaires et exploitants.

Fait à Istres, le **1^{er} SEP**, 2020

Le directeur,


Stéphane ALLORGE

Cr
◇
0
ël
él

Re
çu
au
Co
ntr
ôle
de
lég
ali
té
le
26
no
ve
m
br
e
20
20

**COMMUNES DE GRANS ET MIRAMAS
SYNDICAT MIXTE D'EQUIPEMENT EURO ALPILLES
AIX MARSEILLE PROVENCE METROPOLE**

ZAC de la Plate-forme - CLESUD

COMPTE RENDU DES ACTIVITES CONCEDEES AU 31.12.2020

Les comptes rendus d'activité ont été établis par l'épad et présentés au Comité Syndical du Syndicat Mixte d'Equipement 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'Equipement 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'Etablissement 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.
- Le Plan d'Aménagement de Zone de la ZAC de la plate-forme de Clésud a fait l'objet de deux modifications simplifiées n°1 et n° 2 approuvées par délibérations du Comité Syndical d'Ouest Provence en dates des 28 septembre 2004 et 21 juin 2012.
- Une troisième modification du P.E.P. de la ZAC de la plate-forme de Clésud sur les communes de Grans et Miramas a été approuvée par délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence en date du 19 octobre 2017.

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 000m², 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 50 000 m². La SDP en UEb2 pour Miramas est désormais de 30 000 m².

SDP autorisée Activité secteur UEb1 des PLU		758 000 m ²
SDP autorisée en UEb2	CLESUD VILLAGE	80 000 m ²

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

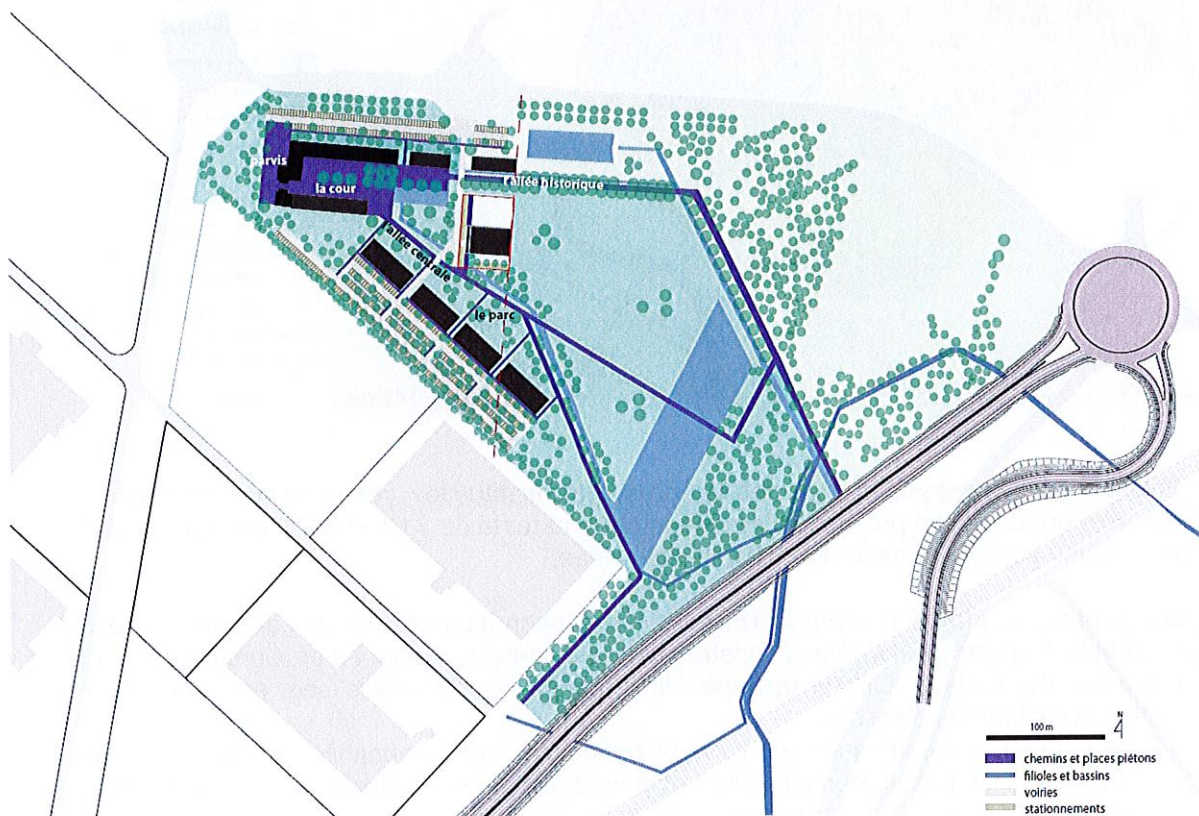
Réalisation des études au 31 Décembre 2020

- 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**, réalisée par Verdi Ingénierie, 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. La métropole a donné ses préconisations sur la modification proposée en mars 2019. Les modifications sont en cours, et seront engagées courant 2020.
- Par ailleurs, l'épad a lancé en 2018 une **modélisation hydraulique**, réalisée par SAFEGE, 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**, réalisée par BURGEAP, dans le fond des bassins d'infiltration existants, ainsi que sur les futures zones aménagées de clesud village.
- La modélisation hydraulique a été présentée en mai 2019 à la DDTM, qui a soulevé un écart entre l'arrêté préfectoral d'autorisation d'aménagement de la ZAC et la surface prise en compte dans l'étude. Il s'agit d'une erreur de la préfecture, qui n'a pris en compte dans l'arrêté que les surfaces cessibles.
- La DDTM a proposé que l'épad fasse un **porter à connaissance** sur la base de la modélisation hydraulique afin de régulariser ces surfaces. Le **porter à connaissance** a été réalisé par SAFEGE, mais suspendu temporairement à la demande de la métropole.
- Une **étude d'aménagement du centre de vie « Clesud Village »**, réalisée par le cabinet Menighetti, 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 par l'épad, 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.

L'**appel à projet** a été lancé courant 2018, avec la réception d'un dossier de candidature de la société ADIM Immobilier (groupe Vinci construction), associée au cabinet d'architecture MAP et de l'entreprise de travaux Girard (groupe Vinci construction, spécialisée en rénovation, réhabilitation de bâtiments classés).

Les études de marché, et estimations de travaux, ont conclu à l'incompatibilité entre la durée de portage (due aux délais de commercialisation) et le coût global de l'opération (foncier, travaux et frais fixes de pilotage et de commercialisation). Il a donc été décidé à l'été 2019, de classer sans suite cet appel à projets. Il a été proposé en fin 2019 aux élus, et accepté, de commercialiser directement, et de réaliser les travaux par tranche.

Un **complément de diagnostic** a été réalisé (diagnostic termites).

Une **étude de faisabilité économique** a été réalisée par le cabinet FUTURIS en 2018 et 2019, 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 »** a donc été réalisée par Vinci énergies, dans le but d'analyser la faisabilité technique et économique d'un quartier tertiaire en autoconsommation.

Cette étude smart grids a pris en compte le potentiel de géothermie de la nappe, en intégrant les résultats de **l'étude de pré-faisabilité d'un réseau de géothermie** réalisée par BURGEAP,

une étude ayant été lancée fin 2018, pour un rendu au premier trimestre 2019. Les résultats des études de sols, et des études hydrauliques font partie des données d'entrée. Les résultats de l'étude sur la géothermie étant très encourageants, ils ont été présentés aux services énergies renouvelables et aménagement de la métropole, afin de définir la stratégie de développement du système (réseau public ou privé, potentiel de développement et d'extension).

Une **étude de trafic** a également été réalisée par Transmobilité, afin de vérifier l'impact de Clesud village sur les infrastructures actuelles et futures. En effet, il est nécessaire de dimensionner le futur échangeur, afin de libérer le foncier aujourd'hui réservé par l'Etat. 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.

Une **étude de faisabilité du futur échangeur autoroutier** a été réalisée par Ingerop, sur la base des résultats de l'étude de trafic.

Enfin une **étude « PRAC »** a été réalisée par ENEDIS pour la poursuite du développement du pôle routier.

En 2020, ont été notifiées et/ou réalisées :

- Les études pour la réalisation d'un porter à connaissance par Safege,
- des études pour mettre à jour les données et simulations de trafic par Transmobilité,
- une actualisation de la faisabilité technique de l'échangeur par Ingerop,
- une mise à jour des diagnostics plomb et amiante, avant démolition des annexes du mas des Molières par Qualiconsult,
- un diagnostic ressource avant démolition par Caprionis,
- un diagnostic phytosanitaire des arbres de Clesud village par l'expert M.Maire,
- l'APS des aménagements de Clesud village par MAP et Sitétudes.

Le montant des études facturées en 2020 s'élève à 66 261,00 € HT.

Mission	Prestataire	Montant (€ HT)
Modification 4 du PEP	Verdi ingénierie	2 500,00 €
Porter à connaissance	Safege	7 600,00 € sur 8 400€
Diagnostic plomb, amiante et termites	Qualiconsult	1 710,00 €
Diagnostic ressource	Caprionis	1 600,00 € sur 2 750,00 €
Étude de faisabilité économique	FUTURIS	3 726,00 € (solde du marché)
Actualisation de la modélisation de trafic	Transmobilité	7 850,00 €
Faisabilité technique de l'échangeur	Ingerop	21 600,00 €
Actualisation de la faisabilité technique de l'échangeur	Ingerop	17 075,00 €
Diagnostic phytosanitaire	M.Maire expert	2 600,00 €
APS Clesud village	MAP / Sitétudes	0 – sur 16 000€
		66 261,00 €

Réalisation des travaux au 31 Décembre 2020

L'épad a poursuivi les travaux d'espaces verts aux abords du mas, afin de permettre la réalisation des essais et relevés topographiques, en plus du nécessaire entretien.

Par ailleurs, suite à la viabilisation du lot 26B, cédé à la société STEF, et conformément à la demande du SDIS, l'épad a renforcé le système de défense incendie avec la mise en place d'un poteau supplémentaire.

Le montant de l'entretien réalisé en 2020 s'élève à 18 178,45 € HT. Le montant des travaux réalisés en 2020 s'élève à 17 618 € HT.

III.2/ 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 :

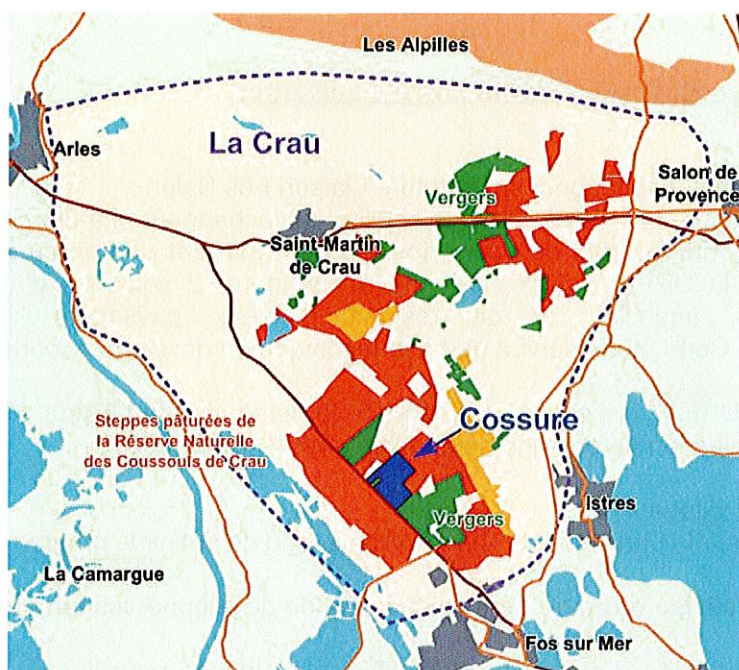
- l'acquisition de terrains pastoraux en lien avec la réserve naturelle, à concurrence de 366 k€, au titre de la compensation prévue à l'étude d'impact ;
- l'acquisition / restauration / gestion de 100 ha de biotope au titre de Natura 2000.

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.

Programmation des études en 2021 et années suivantes

Concernant le système d'échangeur sur la future Liaison Fos Salon :

Suite à la présentation à la DREAL, de la faisabilité de l'échangeur, il a été convenu qu'il fallait réaliser une **étude comparative de scénarios d'aménagement de l'échangeur autoroutier**. A la demande de la DREAL, cette étude devra comparer 2 solutions d'aménagement, en termes technique, financier, et de respect d'enjeux paysagers, hydrauliques, et environnementaux. Cette étude servira de base technique au dossier d'opportunité.

Les services de la DREAL ont confirmé l'intérêt de la démarche de **l'étude d'opportunité**, afin de réaliser par anticipation un ouvrage compatible avec la future LFS.

Concernant Clesud village :

L'APS sera réalisé sur la partie sud de Clesud village, afin de définir le programme de la maîtrise d'œuvre.

Une **mission de maîtrise d'œuvre** sera lancée, afin de développer les terrains immédiatement disponibles.

Une **mission de maîtrise d'œuvre** de démolition sera lancée pour libérer les emprises des terrains au sud du mas.

Le **porter à connaissance**, demandé par la DDTM, sera déposé pour instruction. Il permettra le développement des délaissés et de la totalité de Clesud village.

Il sera suivi d'un **second porter à connaissance**, afin de modifier la forme du bassin d'infiltration au sud du lot 26B, afin de répondre à la demande d'extension de la STEF, propriétaire du lot.

Leur extension nécessite dans un premier temps la **modification du PEP de la ZAC**, réduisant l'espace vert de ZAC reporté sur la parcelle, en compatibilité avec le PLU de la commune de Miramas. La modification de la forme du bassin permettra une optimisation de cette extension.

L'épad missionnera un géomètre en vue de la cession du terrain par la métropole à l'épad, puis en vue de la division de ce terrain en fonction des optimisations du bassin, en vue de la cession à la STEF.

Concernant le centre de vie :

Les **diagnostics avant travaux** déjà réalisés et complétés courant 2020, en recherchant le réemploi, le recyclage ou toute autre valorisation des matériaux, sur site ou en externe, en cohérence avec l'étude d'une plate-forme de valorisation des déchets du BTP par la commune de Miramas, dans le cadre de l'appel à projet de l'UE « LIFE IP SMART WASTE », il est désormais nécessaire de lancer des **diagnostics structurels**, et une **mission de maîtrise d'œuvre et d'économiste**, afin d'affiner le programme de construction, et de mettre en cohérence le planning de travaux et de commercialisation. Ces missions seront lancées courant 2021.

Programmation des travaux en 2021 et années suivantes

- Travaux sur Clesud Village (Miramas et Grans) :
 - travaux d'espaces verts et d'adaptations, démolitions pour libération des emprises et constitution de lots,
 - travaux de viabilisation d'une partie de Clesud village ;
- Travaux sur le pôle routier (Grans) :
 - travaux de viabilisation des phases suivantes du pôle routier

- Travaux sur le centre de vie :
 - travaux de démolitions préalables, et de réhabilitation avant constitution de lots.

IV – ETAT DE LA COMMERCIALISATION

IV.1 Plate-forme logistique

Depuis l'origine, sur les 155 hectares de foncier destiné à accueillir des activités logistiques, 155 hectares ont fait l'objet de cessions par actes authentiques (100% des surfaces commercialisables).

L'activité logistique se diversifiant par le développement de logistique « contractuelle », et l'activité logistique nécessitant la mise en place d'un écosystème complet (services associés), il est proposé de créer de petites parcelles à l'intérieur de la partie logistique.

C'est pourquoi, afin de proposer ces parcelles pour des activités connexes à la logistique, l'épad sollicitera la Métropole pour modifier le PEP, procédure qui nécessitera en parallèle la modification du PLU de Miramas afin de corriger l'erreur graphique sur les espaces verts de ZAC.

Ces activités, à mi-chemin entre de l'industrie ou du service, et de la logistique, disposeront de tarifs spécifiques plus en adéquation avec ces activités.

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/m² 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/m² pour les porteurs de projets d'implantations logistiques générant du trafic essentiellement routier.

IV.2 Clesud Village (bureaux, centre de vie et pôle routier)

Sur le centre de vie, les surfaces et tarifs ne sont pas encore disponibles. Toutefois, le bilan prévoit le tarif global, prévu lors de la cession en bloc.

Sur le pôle routier, les terrains ont été totalement cédés et font l'objet de dépôt d'autorisations par le propriétaire.

Sur le reste du secteur de Clesud Village, pour l'instant environ 2ha de terrains sont immédiatement cessibles sur 15ha. Ils font l'objet de commercialisation en étroite collaboration avec le service développement économique de la Métropole.

Le tarif proposé est de 85€ HT/m² de terrain, en cohérence avec le tarif de cession du terrain au SMED en 2010, et en cohérence avec les tarifs à fixer sur la ZAC de la Péronne, et avec ceux appliqué pour la ZAC des Molières. Le bilan sous-estime volontairement les surfaces cessibles ainsi que leur tarif, dans l'attente de précisions sur les contraintes liées aux infrastructures et aux espaces publics.

En synthèse :

Le montant cumulé (réalisé et à réaliser) des recettes liées aux ventes de terrains au 31/12/2020 s'élève à 44,615M€ HT.

Le montant des recettes liées aux ventes de terrains sur la plate-forme restant à percevoir au-delà du 31/12/2020 est estimé pour l'instant à 148 K€ HT, sur la base d'un prix unitaire de 37 € HT/m² pour les terrains actuellement disponibles en logistique, (tarif pour implantation de projets non embranché et ne générant pas de trafic ferroviaire), correspondant au futur lot 26C (extension STEF).

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

L'atteinte de cet objectif de recettes sera conditionnée par la réussite de la commercialisation des bâtiments existants et du foncier à bâtir sur le secteur de Clesud Village.

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, à l'exception du délaissé en bordure du lot 26B, identifié comme 26C.

VI – LES EQUIPEMENTS PUBLICS

Cf. Chapitre III – Avancement des travaux.

Le montant cumulé des dépenses réalisées à fin 2020 s'élève à 58 765 949 € HT.

VII – ELEMENTS FINANCIERS

VII.1 Rémunération

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

VII.2 Participations et subventions

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.

Le financement de la 2^e 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.

Le bilan est bénéficiaire à hauteur de 120 000 € HT.

Pièces jointes :

- Bilan prévisionnel recalé au 31/12/2020
- Plan de trésorerie recalé au 31/12/2020
- Plan de situation de la ZAC de la plate-forme
- Plan de commercialisation

CLESUD - communes Miramas / Grans

2900001

Bilan d'Opération en euros

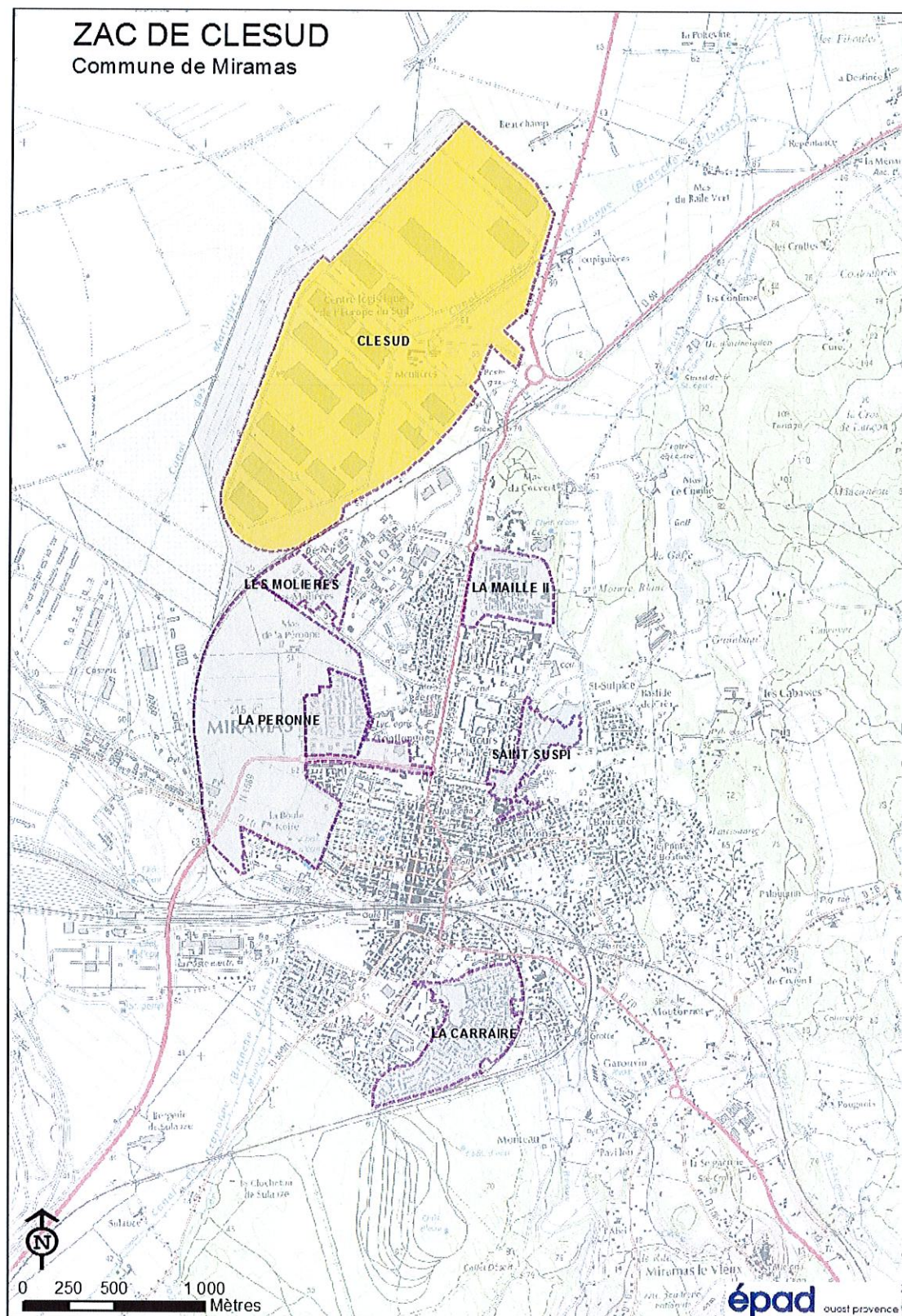
au 31/12/20

DEPENSES		RECETTES	
Acquisitions Foncières	9 215 017	pole routier	330 612
		Bureaux	9 238 815
Etudes Générales	901 485	Activités (recettes epareb+22B)	11 233 277
Mise en état des sols (Topo/sondages/DA)	1 390 326	Activités 2004 (ilots 1A et 1B)	1 696 558
Aléas/Divers	374 879	ilots 2	2 511 183
Gestion/entretien	266 199	ilots 3 et 4	5 203 779
Honoraires épap / conventions CPA	1 557 950	ilot 5A	2 009 254
Travaux secondaires	39 708 169	ilot 6B	1 508 401
Honos secondaires	2 408 395	ilot 5B	1 118 100
Travaux Autres	105 482	ilot 6A	1 394 984
Honos Autres	15 334	ilots 15,18,26	2 469 326
Impots/taxes	123 475	ilot 23 (45580m²)	997 388
Assurances	23 736	ilot 24 (72600m²)	1 688 757
Autres services extérieurs / Annonces et insertions	440 207	Autres (dont A 56)	1 383 133
Admission en non valeur	2 506	foncier CMT	1 143 000
part. mesures compensatoires	1 649 985	Travaux CMT	526 000
		Autres produits activités	162 361
TVA résiduelle	0	Sous total activités	44 614 927
		Subventions Plate-Forme	
		Subventions Etat FNADT	598 142
		Subventions Etat DGE VN	885 881
		Subventions Etat Foncier	1 011 194
		Subventions Région	5 249 120
		Subventions Département	5 461 671
		Subventions SAN (dont Grans PM 446 066)	4 411 487
		Subventions branchement ferré	
		Etat FITTVN	2 294 358
		Région	292 245
		Département	373 387
	58 183 145	Sous total Subventions	20 577 485
Rémunération Concessionnaire		Autres produits	838 355
(4% des dépenses + 3% des recettes + 2% FNADT)	4 302 428		
Frais Financiers	3 325 924		
Frais Financiers ligne de trésorerie	99 323		
Solde	119 946		
Total - DEPENSES	66 030 766	Total - RECETTES	66 030 766

2900001 - ZAC Clesud - Miramas/Grans		Réalisé	Prévisions	Réalisé	Prévisions
Article	Bilan	cumulé au 31/12/2020	Reste à faire	2020	2021
- Section : Investissement					
- Sens : Dépense					
1641 - Emprunts en euro	-6 100 000,00 €	-3 500 000,00 €	-2 600 000,00 €	-375 000,00 €	-800 000,00 €
- Sens : Recette					
1641 - Emprunts en euro	6 100 000,00 €	6 100 000,00 €	0,00 €	2 500 000,00 €	0,00 €

ZAC DE CLESUD

Commune de Miramas



Communes
Miramas/Grans

ZAC de la Plateforme
Clésud

- Périmètre
- Disponible
- Réserve

épad ouest provence



COMMUNE D'ISTRES
ZAC DU TUBE RETORTIER

COMPTE RENDU DES ACTIVITES CONCEDEES AU 31.12.2020

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'épad 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.
 - Par délibération n°URB 013-6003/19CM du 16 mai 2019, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille Provence a approuvé la modification simplifiée n°3 du PLU.
 - Par délibération n°URB 018-7910/19/CM du 19 décembre 2019, le Conseil de la Métropole Aix Marseille Provence a approuvé la modification simplifiée n°4 du PLU.
 - Par délibération n°URBA 011-8361/20/CM du 31 juillet 2020, le Conseil de la Métropole Aix Marseille Provence a approuvé la modification n°2 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) est 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'implantations.

Des négociations ont été entamées avec les propriétaires. L'acquisition d'une partie de ces terrains (K72-76-77-352(p)-404-405-406-407) conformément à la délibération n°61/19 du 19/12/2019 a été reportée sur l'année 2021. La superficie est de 4ha84a10ca et le prix d'acquisition est fixé à 1 452 300€.

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 des parcelles K1469 et K1470 jusqu'alors enclavés, car situés le long de la route nationale sur un ancien emplacement réservé DREAL. Ce dernier devra d'ailleurs être régularisé et donc supprimé afin de pouvoir envisager la commercialisation de ces lots. La surface qui a été rachetée par l'épad à la SCI VERO fait 2593 m² et a été acquise pour un montant de 181 510€.

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. Courant 2020, le programme a été redéfini suite à la demande de la mairie d'Istres et au positionnement de nouveaux

prospect. Un nouveau bilan doit être élaboré par l'épad une fois que le nouveau découpage des lots sera arrêté et cela afin de fixer le montant des travaux à réaliser pour la desserte de ces nouvelles parcelles, ainsi que le prix d'acquisition des terrains, le programme ayant été modifié.

Les locaux du CTM devraient se libérer en 2022/2023.

En 2020, il n'y pas eu de travaux sur ce secteur.

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 :

Des études en interne ont été engagées sur l'emprise des terrains du mas du Tubé Retortier 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. Une étude spécifique a été menée par le cabinet ANTEA en 2019 afin d'identifier précisément les possibilités d'aménagement sur les terrains impactés par les contraintes liées à la BA 125 et le pipeline de TRAPIL sur ces terrains, et de les traduire dans les futurs cahiers des charges de cession de terrains et le futur PLU.

En 2020, une étude APS a été menée sur le secteur du mas du Retortier. Un programme d'aménagement a été établi et validé par la ville d'Istres. Une partie sera vouée à de l'activité artisanale, industrielles et de service et le reste à de l'activité tertiaire.

Afin de réaliser ces aménagements, l'épad devra réaliser une voie de desserte principale qui desservira chacun des futurs lots cessibles. Les travaux comprendront également la mise en place de noues, de stationnements longitudinaux, des plantations, la requalification d'un bassin de gestion hydraulique et le maintien des haies et filioles historiques présentes sur le site. Il est prévu la connexion de ce nouvel espace à l'actuelle emprise de la ZAC du Tubé nord.

Des travaux et des études ont été engagés en 2020 sur ce secteur :

- L'évacuation de déchets et dépôts sauvages sur le lot 105,
- Des débroussaillages sur les terrains appartenant encore à l'épad sur le secteur nord,
- La réalisation d'un APS sur le secteur du mas du Retortier.

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 TYMRAKIEWICZ ou les archives du San Ouest Provence. Constatant que ces travaux n'étaient toujours pas accomplis 8 ans après la liquidation de l'EPAREB, l'épad a fait réaliser ces travaux en avril 2009, pris en charge sur le bilan de la convention publique d'aménagement.

En 2020, 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 a été réceptionnée au mois d'avril 2012 ; elle 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 prévoit de se raccorder 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 2022 pour un début de travaux en 2023.
- 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 2023.

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.

En 2020, mis à part les débroussaillages (OLD) sur les secteurs appartenant à l'épad, il n'y a pas eu de travaux et d'études réalisés sur ce secteur.

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 commerciale, artisanale et de service. Au 31/12/2020 le programme final et le découpage des lots sur le secteur des services techniques de la ville reste à préciser et n'est pas arrêté définitivement.

III.2 Aménagements d'infrastructures nécessaires 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 2020

DEPENSES 2020	€ HT
Acquisition foncière	
	0,00
Travaux	
<i>Evacuation de déchets et dépôts sauvages sur le lot 105</i>	3227,10
Frais actes et contentieux	1592,53
Entretien	
<i>Débroussaillage</i>	17372,52
Etudes	
<i>Etude APS secteur du mas du Retortier (Tubé nord)</i>	23280,00
Géomètre	3737,60
Taxe foncière	6002,00
TOTAL HT	55 211,75 €

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

Sans objet.

III.6 Rétrocession foncière

Sans objet.

IV. ETAT DE LA COMMERCIALISATION

IV.1 Secteur Nord de la ZAC :

Au 31 décembre 2020, les lots sous promesse de vente étaient les suivants :

Sans objet.

Acte de vente signé en 2020 :

Sans objet.

Le foncier à vocation d'activité réellement disponible pour l'implantation de nouvelles entreprises représente, au 31/12/2020, une surface totale de 17 537 m² (lots 110, 111, 112 et 113).

Le lot 60 est réservé (sans promesse de vente signée) et représente une surface totale de 6 216 m².

Le lot 105 est réservé (sans promesse de vente signée) et représente une surface totale de 2261m².

Par ailleurs, les tarifs de commercialisation des terrains en vigueur au 31/12/2020 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/m² de terrain, pour les lots dont la surface est inférieure à 10 000 m²
 - 72,75 €HT/m² de terrain, pour les lots dont la surface est comprise entre 10 000 et 15 000 m²
 - 70,50 €HT/m² de terrain, pour les lots dont la surface est supérieure à 15 000 m².
- Pour les lots à vocation artisanale avec logement de fonction : 90 € HT/m² de terrain.
- Pour les lots à vocation tertiaire du secteur « mas du Retortier » : 100 €HT/m² de terrain.

IV.2 Secteur Centre de la ZAC :

Au 31 décembre 2020, les lots sous promesse de vente étaient les suivants :

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

LA SCI ISTROPOLIS a déposé le 01/08/2016, 5 demandes de permis de construire concernant la création d'un ensemble composé de 5 lots distincts : C, D, G, F, H.

La CDAC a rendu 5 avis favorables. Toutefois la CNAC qui s'est autosaisie a émis 5 avis défavorables le 13/04/2017. Par la suite, la Métropole AMP a pris 5 décisions de refus de délivrance des permis de construire les 17, 18 et 25/07/2017 au motif des avis défavorables de la CNAC.

De ce fait, la SCI ISTROPOLIS a demandé l'annulation de ces refus de permis.

Par jugement de la Cour Administrative d'Appel rendu le 20/05/2019, les 5 décisions portant refus de délivrance des permis de construire ont été annulées.

Il a été enjoint au Maire, désormais compétent pour délivrer les autorisations d'urbanisme, de statuer à nouveau sur les permis après un nouvel examen de la CNAC.

Par avis du 19/12/2019, la CNAC a émis à nouveau un avis défavorable sur l'ensemble des permis. Le porteur de projet a émis l'intention de faire un recours auquel l'épad, qui a intérêt à agir dans ce dossier, s'associera.

Il résulte de ces contentieux une incapacité pour l'épad à vendre ces terrains, sous promesse depuis 2014, entraînant un report des recettes à hauteur de 8 627 000 euros HT.

Acte de vente signé en 2020 :

Sans objet.

V. ELEMENTS FINANCIERS

Le solde prévisionnel recalé à fin 2020 s'élève à 354 785 € HT. Son évolution est liée à l'intégration dans le bilan de l'acquisition des terrains du mas du Tubé Retortier, 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 l'aménageur, 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'élèvent 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 à la date d'entrée en vigueur de la concession d'aménagement représente 223 000 m². Par conséquent, le montant de la participation des constructeurs privés au coût des équipements publics s'élève à 85,96 €HT/m² SDP.

Récapitulatif des conventions de participations perçues en 2020 :

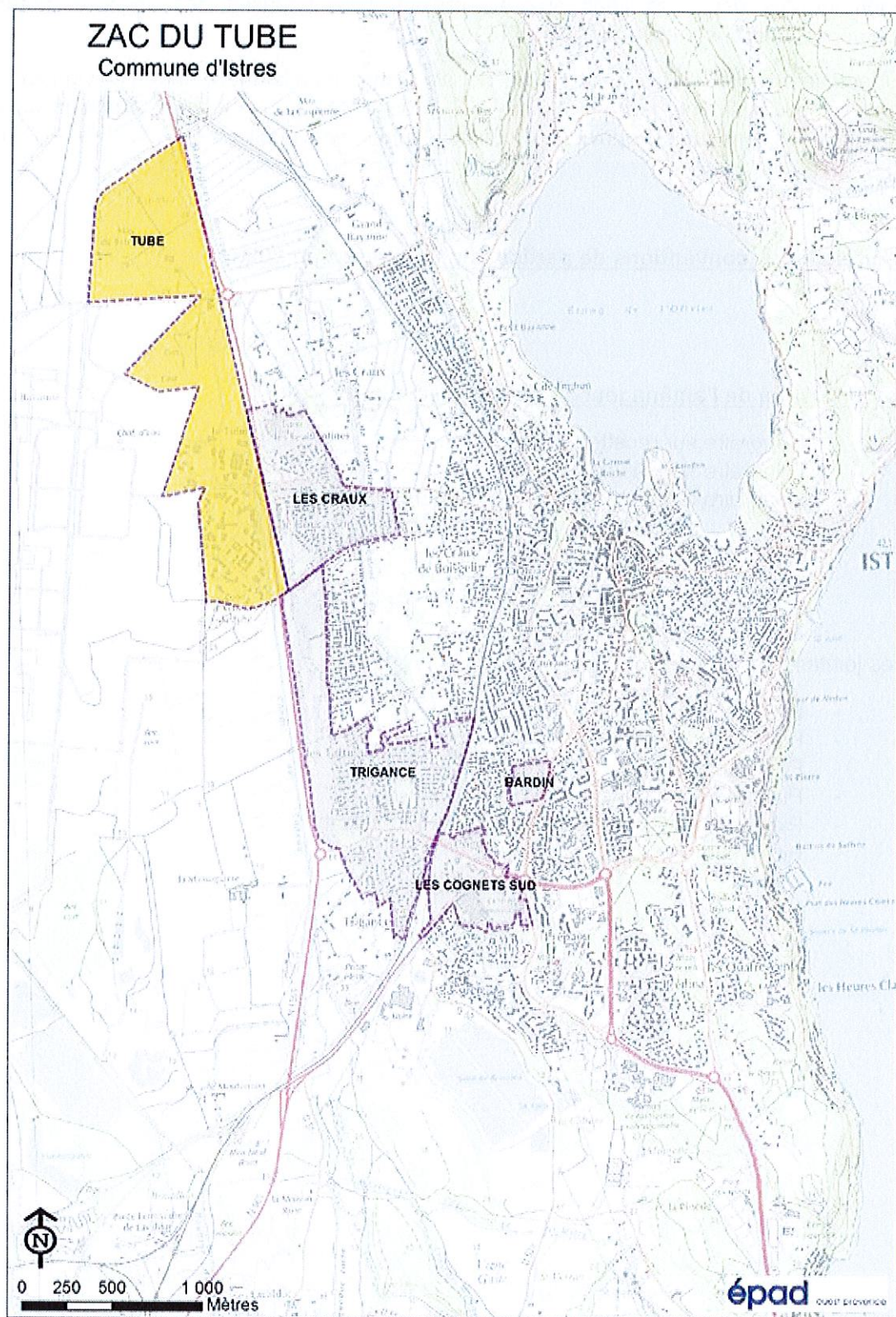
Sans objet.

La rémunération de l'aménageur se décompose comme suit :

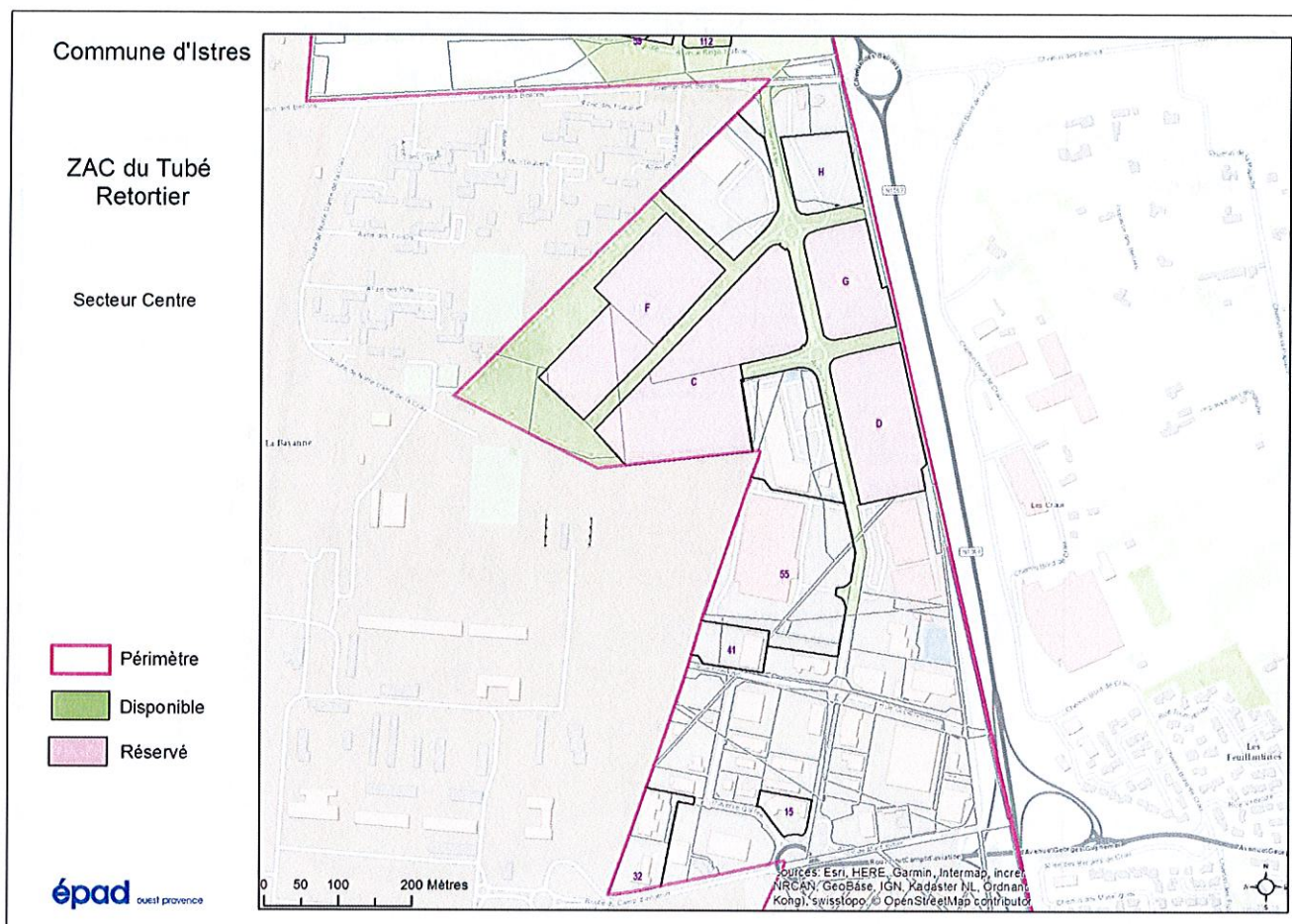
- Honoraire sur recette : 6 %
- Honoraire sur dépense : 6 %
- Honoraire forfaitaire annuel : 40 000€HT

Pièces jointes :

- Plan de situation
- Plan tous secteurs
- Plan secteur Nord
- Plan secteur Centre
- Plan secteur Sud (Centre Technique Municipal)
- Bilan financier



[illegible]



Bilan financier

2047002 - ZAC du Tubé - Istres		Réalisé	Réalisé	Détail prévision	Prévisions
Article	Bilan	2020	cumulé au 31/12/2020	2021	Reste à faire
- Section : Fonctionnement					
- Sens : Dépense					
60111 - Coût d'achat	-8 630 111,91 €		-6 030 365,28 €	-1 452 300,00 €	-2 599 746,63 €
60112 - Frais d'acquisition	-162 912,69 €		-76 494,69 €	-29 046,00 €	-86 418,00 €
6041 - Etudes	-252 113,19 €	-23 280,00 €	-183 290,69 €	-56 822,50 €	-68 822,50 €
6042 - Frais de géomètre	-130 691,96 €	-3 737,60 €	-98 691,96 €	-12 000,00 €	-32 000,00 €
6044 - Frais divers	-159 521,65 €		-139 521,65 €	-5 000,00 €	-20 000,00 €
6045 - entretien	-190 652,26 €	-17 372,52 €	-90 652,26 €	-20 000,00 €	-100 000,00 €
6046 - rémunération épap / conventions CPA	-919 800,00 €	-40 000,00 €	-719 800,00 €	-40 000,00 €	-200 000,00 €
60531 - travaux secondaires	-11 898 115,84 €	-3 227,10 €	-6 721 338,84 €	-676 777,00 €	-5 176 777,00 €
60534 - honoraires sur travaux secondaires	-609 849,04 €		-242 746,04 €	-130 103,00 €	-367 103,00 €
60581 - autres travaux	-502 001,80 €		-2 001,80 €	0,00 €	-500 000,00 €
6061 - Fourm non stockables (eau énergie ...)	-8,80 €		-8,80 €	0,00 €	0,00 €
6171 - honoraires sur dépenses	-1 553 664,36 €	-10 737,03 €	-990 793,74 €	-150 068,91 €	-562 870,62 €
6172 - Honoraires sur recettes	-1 899 529,72 €		-962 537,88 €	0,00 €	-936 991,84 €
6226 - Honoraires	-74 505,00 €	-8 435,00 €	-44 505,00 €	-10 000,00 €	-30 000,00 €
6227 - Frais d'actes et de contentieux	-34 483,92 €	-1 592,53 €	-22 483,92 €	-3 000,00 €	-12 000,00 €
6231 - Annonces et insertions	-41 501,00 €		-35 501,00 €	-2 000,00 €	-6 000,00 €
627 - Commissions sur prêts	-41 128,00 €		-41 128,00 €	0,00 €	0,00 €
63512 - Taxes foncières	-458 892,27 €	-6 002,00 €	-390 892,27 €	-15 000,00 €	-68 000,00 €
6611 - Intérêts des emprunts et dettes	-376 079,99 €		-182 770,10 €	-55 000,06 €	-193 309,89 €
66111 - Intérêts réqlés à l'échéance	-942 233,26 €	-92 627,36 €	-821 233,26 €	-34 100,00 €	-121 000,00 €
6615 - Intér cptes couran & dépôts créditeurs	-85 709,65 €	-11 873,33 €	-85 709,65 €	0,00 €	0,00 €
6718 - Autr ch. exceptionn sur opérat* de qest*	-173 142,00 €		-173 142,00 €	0,00 €	0,00 €
.	-29136648,31	-218884,47	-18055608,83	-2691217,47	-11081039,48
- Sens : Recette					
6094 - d'études et prestations de services	0,84 €		0,84 €	0,00 €	0,00 €
6095 - de matériel, équipements et travaux	189,27 €		189,27 €	0,00 €	0,00 €
6096 - d'approvisionnements non stockés	8,80 €		8,80 €	0,00 €	0,00 €
7012 - Vente de terrain - Commerce	1 977 461,00 €		1 977 461,00 €	0,00 €	0,00 €
7018 - Ventes de terrain - Autres	26 158 178,95 €		11 003 883,35 €	0,00 €	15 154 295,60 €
704 - Travaux	824 755,44 €		362 520,44 €	0,00 €	462 235,00 €
7083 - Locations diverses	1 860,00 €		1 860,00 €	0,00 €	0,00 €
758 - Produits divers de gestion courante	124 108,28 €		124 108,28 €	0,00 €	0,00 €
7688 - Autres	5 733,98 €	5 733,98 €	5 733,98 €	0,00 €	0,00 €
7717 - Dégrèvements d'impôts (autres qu'impôts	1 239,18 €	1 239,18 €	1 239,18 €	0,00 €	0,00 €
773 - Mand annul/(exos antér)-déchéa quadrie	40 000,00 €		40 000,00 €	0,00 €	0,00 €
778 - Autres produits exceptionnels	357 897,91 €		357 897,91 €	0,00 €	0,00 €
.	29491433,65	6973,16	13874903,05	0	15616530,6
.	354785,34	-211911,31	-4180705,78	-2691217,47	4535491,12
- Section : Investissement					
- Sens : Dépense					
1641 - Emprunts en euro	-13 160 167,00 €	-1 364 711,41 €	-8 514 890,44 €	-1 400 000,00 €	-4 645 276,56 €
16441 - rembt capital sur tirage	-4 206 673,94 €	-413 970,82 €	-3 964 957,79 €	-420 000,00 €	-241 716,15 €
.	-17 366 840,94 €	-1 778 682,23 €	-12 479 848,23 €	-1 820 000,00 €	-4 886 992,71 €
- Sens : Recette					
1641 - Emprunts en euro	13 160 167,00 €		13 160 167,00 €	0,00 €	0,00 €
16441 - rembt capital sur tirage	4 206 673,94 €		4 206 673,94 €	0,00 €	0,00 €
.	17 366 840,94 €	0	17 366 840,94 €	0	0
.	0,00 €				

