COMMUNE D'ISTRES

ZAC DU TUBE RETORTIER

COMPTE RENDU DES ACTIVITES CONCEDEES AU 31.12.2021

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 le 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) :

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

- 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.
- Par arrêté n°17/20 du 23 octobre 2020, le Président du Conseil de Territoire Istres Ouest Provence a approuvé la mise à jour n°4 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

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

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€.

Une emprise foncière d'une surface de 9ha60a85ca environ, appartenant à la famille Molenat (cf. plan secteur nord) est située dans un secteur de la ZAC à vocation d'activités économiques (secteur UEtuba du PLU).

L'acquisition de ce foncier a été réalisée le 21 décembre 2021 par l'épad et permettra d'accroître significativement l'offre foncière à des fins d'implantations d'activités économiques pour répondre aux nombreuses demandes d'implantations.

L'acquisition d'une partie de ces terrains (K72-76-77-1578-1579) a été effectuée conformément à la délibération n°33/21 du 27/07/2021, au prix de 1 682 550,00€.

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 €, 4ha 61a 50ca 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 acquis le 29/05/2019 le solde (89a20ca) des terrains « Transactions Romero » pour 214 436.80 €.

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 conjointement avec la commune.

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

Au cours de l'année 2020, le programme avait été redéfini suite à la demande de la mairie d'Istres et au positionnement de nouveaux prospects. Un nouveau bilan devait 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.

Au 31/12/2021, la commune a décidé de commercialiser directement ce projet qui n'est plus d'actualité pour l'épad.

En 2021, 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 au 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.

En 2021, la phase AVP de l'aménagement de ce secteur a été réalisée.

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 la rue de Georges Férigoule de la ZAC du Tubé Nord.

Des travaux et des études ont été engagés en 2021 sur ce secteur :

- La réalisation de la phase AVP pour la mission de maitrise d'œuvre sur le secteur du mas du Retortier.
- Une étude et analyse des procédures environnementales agence KALIES (mas du Retortier).
- Une étude sur l'impact faune, flore milieux naturels agence ECOTER (mas du Retortier).
- Une mission d'études géotechniques, secteur du mas du Retortier.
- Une étude arboricole et phytosanitaire (avec relevé GPS), secteur du Mas du Retortier.
- Une mission d'architecte conseil secteur du mas du Retortier.
- Une étude de faisabilité du raccordement électrique par Enedis.

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

– Des débroussaillages sur les terrains appartenant encore à l'épad sur le secteur nord.

III.1.2 Secteur Centre de la ZAC à 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 2021, il n'y a pas eu de travaux ni d'études sur ce secteur.

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 missions de maitrise d'œuvre ainsi que les études électriques devraient reprendre en 2022 pour un début de travaux en 2023, le planning sera à repréciser selon l'évolution de la commercialisation du projet Istropolis.

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

- 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 maitre 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 2021, à l'exception des débroussaillages (OLD), il n'y a pas eu de travaux sur ce secteur. Néanmoins des études ont été relancées pour affiner les aménagements à prévoir pour la desserte du futur projet Istropolis.

III.1.4 Secteur Sud de la ZAC :

L'épad devait requalifier les terrains des services techniques de la commune et proposer des terrains à vocation commerciale, artisanale et de service. Au 31/12/2021 ce projet n'est plus à la charge de l'épad ouest provence.

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 2021

DEPENSES 2021	**€ HT**
Acquisition foncière	1 682 550,00
Frais d'acquisition (mas du Retortier)	14 898,52
Honoraires (dossier Istropolis)	950,00
Travaux secondaires	
Travaux lot 111	6777,00
Annonces et insertions	1530,00
Entretien	
Débroussaillage et autres entretiens	14897,46
Etudes	
Total des études liées à l'aménagement du secteur du mas du Retortier ZAC du Tubé Nord liste ci-dessous des études en cours et en partie facturées sur l'excercice 2021 :	59517,67
-KALIES Etudes analyses des procédures environnementales secteur Tubé Retortier -ECOTER Etudes sur impact faune flore milieux naturels Tubé Retortier -Mission d'études géotechniques secteur du mas du Retortier -Etude arboricole et phytosanitaire (avec relevé GPS) projet Mas du Retortier	

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

-Mission d'architecte conseil - ZAC du Tubé Nord -Enedis DAR aménagement mas du Retortier	
Géomètre	8225,48
Taxe foncière	8976,00
TOTAL HT	**1 798 322,13**

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 2021, les lots sous promesse de vente étaient les suivants :

Le lot 60 sous promesse de vente signée le 10/06/2021 représente une surface totale de 6 216 m².

Le lot 105 sous promesse de vente signée le 22/11/2021 représente une surface totale de 2 261m².

Acte de vente signé en 2021 : sans objet.

Le foncier à vocation d'activité réellement disponible pour l'implantation de nouvelles entreprises représente, au 31/12/2021, une surface totale de 17 537 m² (lots 110, 111, 112 et 113).

Par ailleurs, les tarifs de commercialisation des terrains en vigueur au 31/12/2021 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

IV.2 Secteur Centre de la ZAC :

Au 31 décembre 2021, les lots sous promesse de vente étaient les suivants :

N°Lot	Surface (m²)	SDP (m²)	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 résultait de ces contentieux une incapacité pour l'épad à vendre ces terrains, sous promesse depuis 2014, entrainant un report des recettes à hauteur de 8 627 000 euros HT.

Acte de vente signé en 2021 :

Sans objet.

V. ELEMENTS FINANCIERS

Le solde prévisionnel recalé à fin 2021 s'élève à 84 535.04 € HT. Son évolution est liée à l'intégration dans le bilan de l'acquisition des terrains du mas du Tubé Retortier.

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

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

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'aménagements 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 28 303 791 € HT.

Le montant des dépenses liées aux acquisitions des emprises des voies et autres équipements publics, correspond à 1 802 550 €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 2021 :

Sans objet.

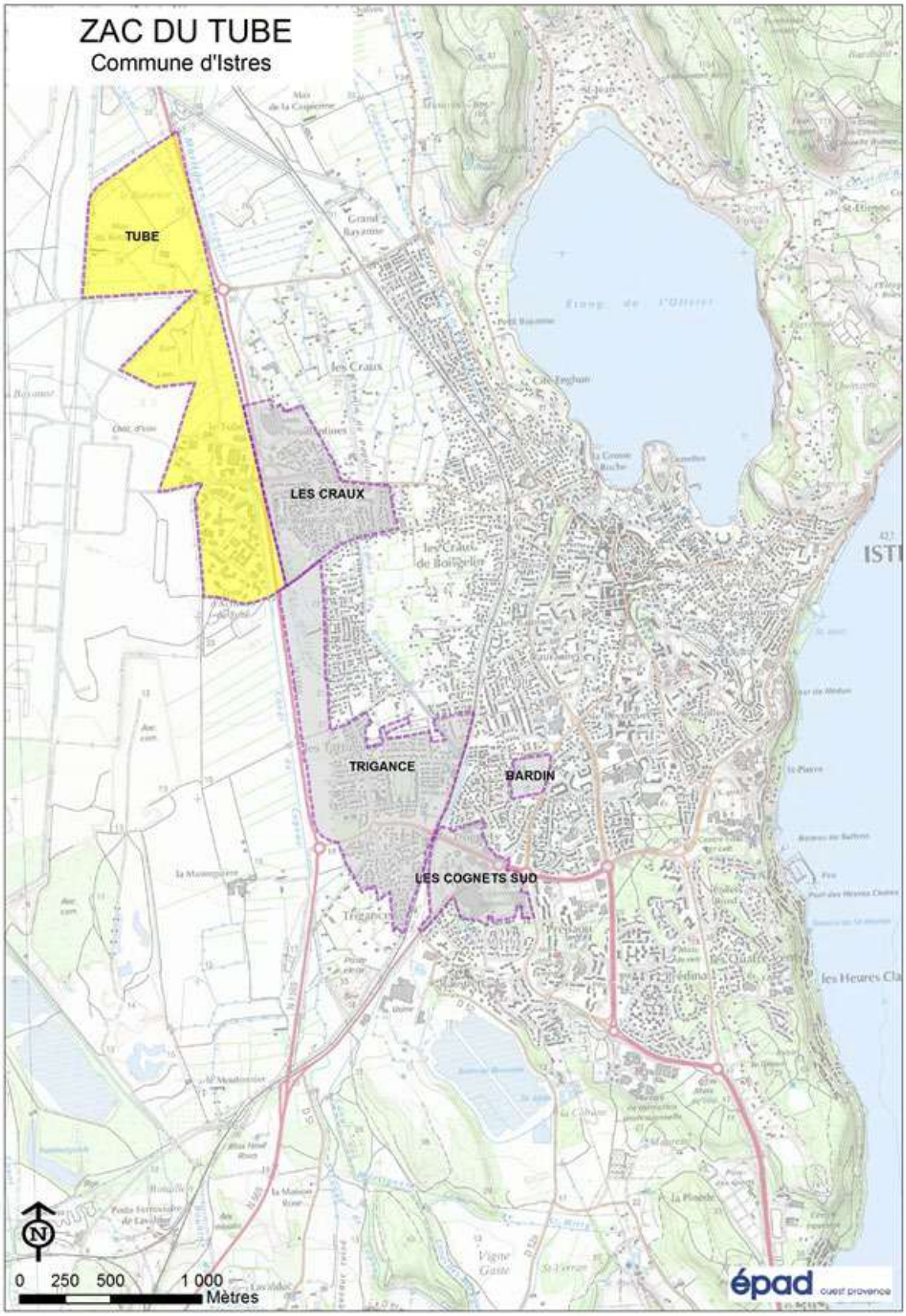
La rémunération de l'aménageur se décompose comme suit :

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

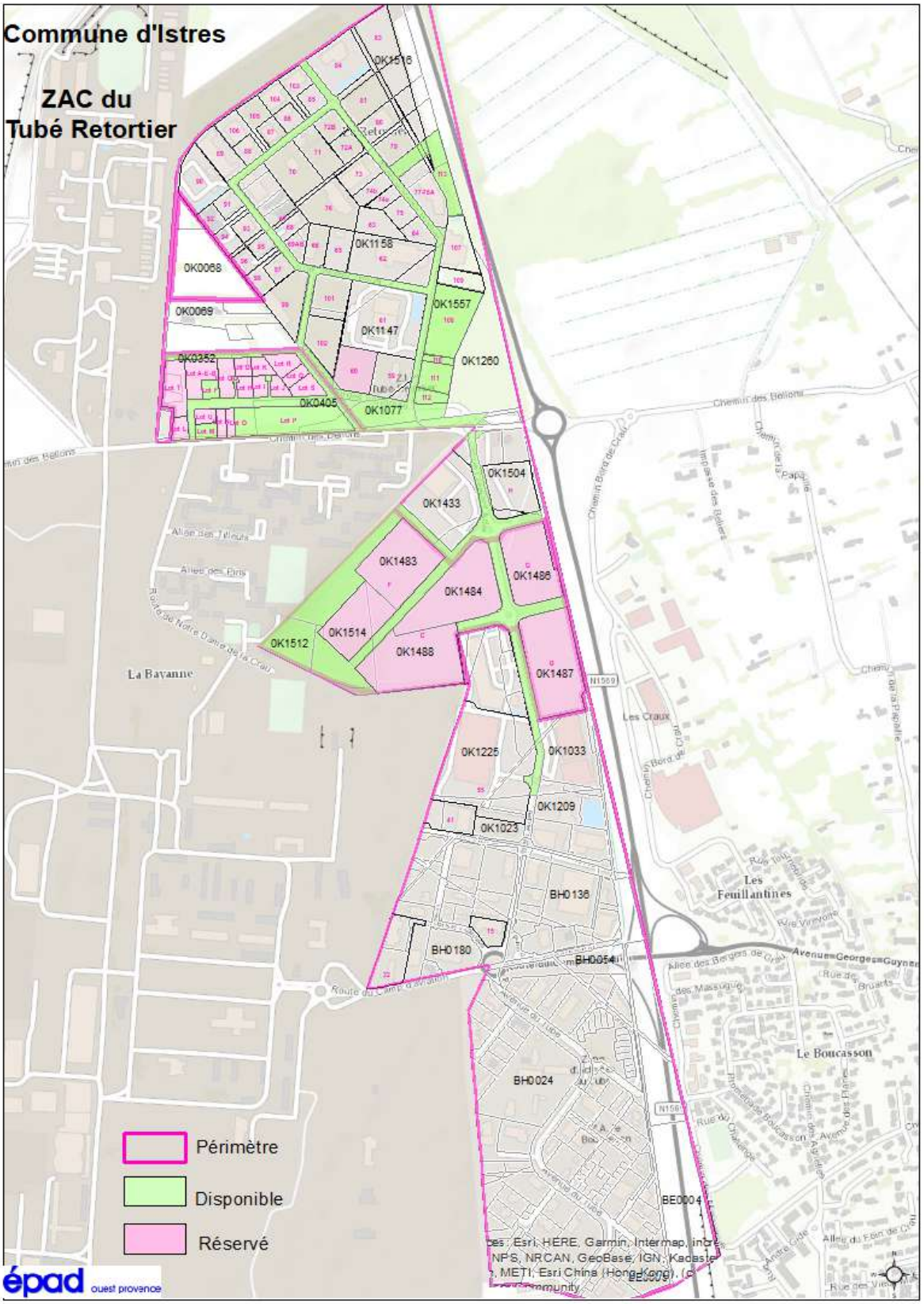
Pièces jointes :

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

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022



Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022



Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

Commune d'Istres

ZAC du Tubé Retortier

Secteur Nord

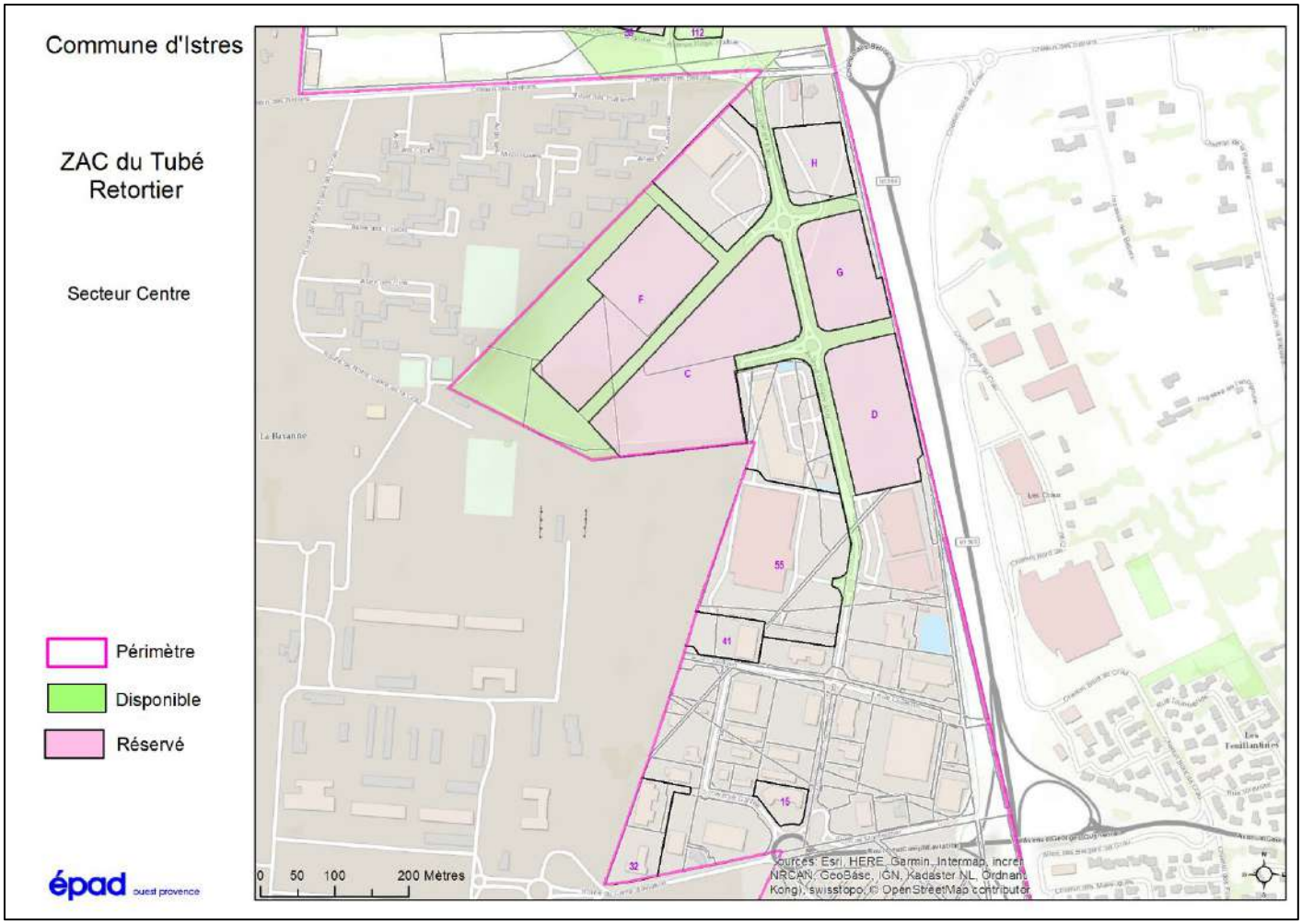
Périmètre

Disponible

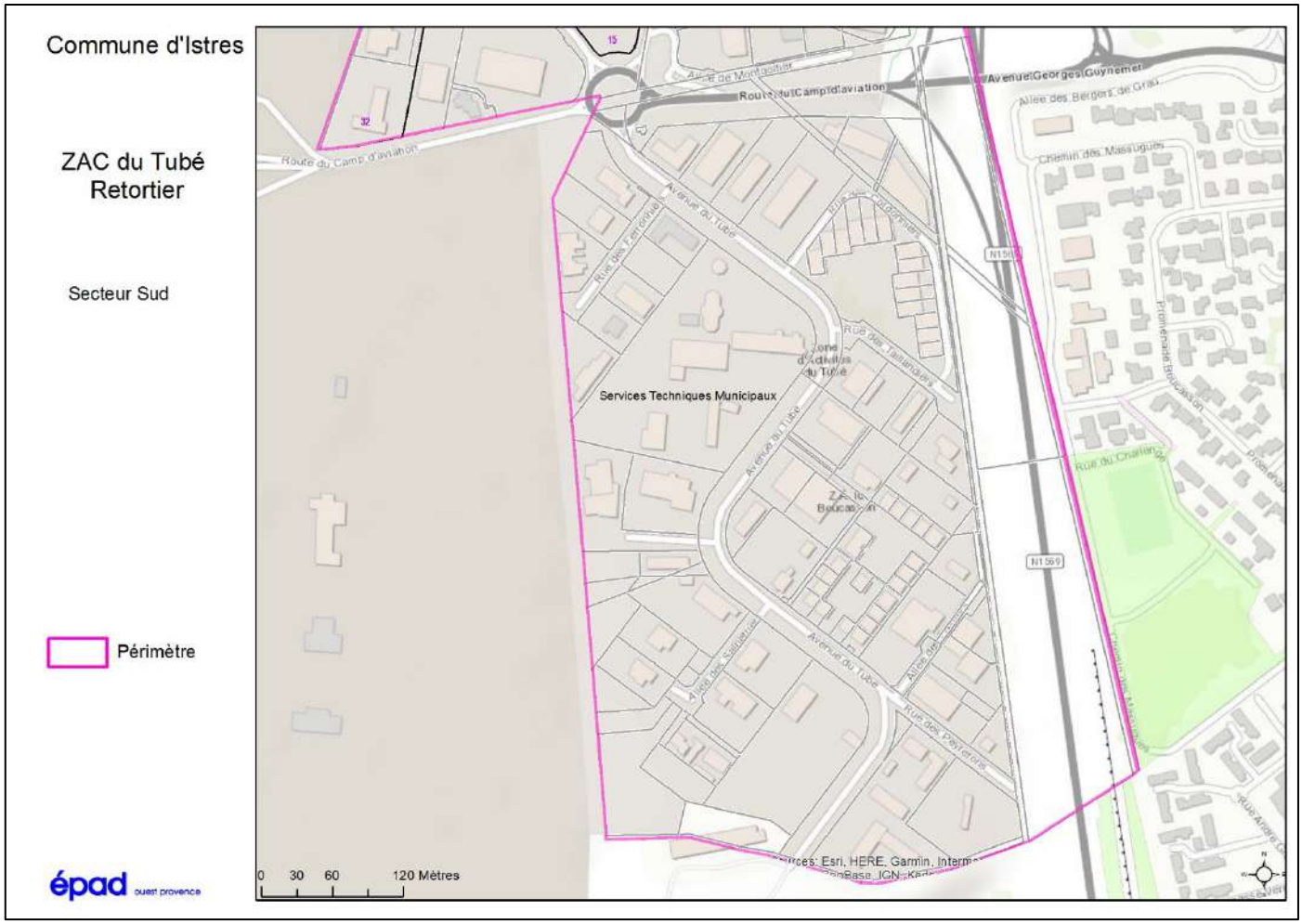
Réservé

épad ouest provence

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022



Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022



Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

Bilan financier

2047002 - ZAC du Tubé - Istres Article	Bilan	Réalisé 2021	Réalisé cumulé au 31/12/2021	Prévisions Reste à faire
- Section : Fonctionnement				
- Sens : Dépense				
60111 - Coût d'achat	-7 832 915,28	-1 682 550,00	-7 712 915,28	-120 000,00
60112 - Frais d'acquisition	-97 404,31	-14 898,52	-91 393,21	-6 011,10
6041 - Etudes	-346 231,86	-59 517,67	-242 808,36	-103 423,50
6042 - Frais de géomètre	-139 252,44	-8 225,48	-106 917,44	-32 335,00
6044 - Frais divers	-154 521,65		-139 521,65	-15 000,00
6045 - entretien	-190 549,72	-14 897,46	-105 549,72	-85 000,00
6046 - rémunération épad / conventions CPA	-919 800,00	-40 000,00	-759 800,00	-160 000,00
60531 - travaux secondaires	-11 940 766,84	-6 777,00	-6 728 115,84	-5 212 651,00
60534 - honoraires sur travaux secondaires	-576 746,04		-242 746,04	-334 000,00
60581 - autres travaux	-502 001,80		-2 001,80	-500 000,00
6061 - Fourn non stockables (eau énergie ...)	-8,80		-8,80	0,00
6171 - honoraires sur dépenses	-1 507 926,07	-113 389,76	-1 104 183,50	-403 742,57
6172 - Honoraires sur recettes	-1 830 018,48		-962 537,88	-867 480,60
6226 - Honoraires	-65 455,00	-950,00	-45 455,00	-20 000,00
6227 - Frais d'actes et de contentieux	-31 483,92		-22 483,92	-9 000,00
6231 - Annonces et insertions	-42 031,00	-1 530,00	-37 031,00	-5 000,00
627 - Commissions sur prêts	-43 828,00	-2 700,00	-43 828,00	0,00
63512 - Taxes foncières	-452 868,27	-8 976,00	-399 868,27	-53 000,00
6611 - Intérêts des emprunts et dettes	-182 770,10		-182 770,10	0,00
66111 - intérêts réglés à l'échéance	-1 188 360,18	-85 504,19	-897 354,95	-291 005,23
6615 - Intér cptes couran & dépôts créditeurs	-85 709,65		-85 709,65	0,00
6718 - Autr ch. exceptionnsur opérat° de gest°	-173 142,00		-173 142,00	0,00
	-28 303 791,41	**-2 039 916,08**	**-20 086 142,41**	**-8 217 649,00**
- Sens : Recette				
6094 - d'études et prestations de services	0,84		0,84	0,00
6095 - de matériel, équipements et travaux	189,27		189,27	0,00
6096 - d'approvisionnements non stockés	8,80		8,80	0,00
7012 - Vente de terrain - Commerce	1 977 461,00		1 977 461,00	0,00
7018 - Ventes de terrain - Autres	24 985 658,35		11 003 883,35	13 981 775,00
704 - Travaux	824 755,44		362 520,44	462 235,00
7083 - Locations diverses	71 273,40	21 813,40	23 673,40	47 600,00
758 - Produits divers de gestion courante	124 108,28		124 108,28	0,00
7688 - Autres	5 733,98		5 733,98	0,00
7717 - Dégrèvements d'impôts (autres qu'impôts	1 239,18		1 239,18	0,00
773 - Mand annul(/exos antér)-déchéa quadrie	40 000,00		40 000,00	0,00
778 - Autres produits exceptionnels	357 897,91		357 897,91	0,00
	28 388 326,45	**21 813,40**	**13 896 716,45**	**14 491 610,00**
	84 535,04	**-2 018 102,68**	**-6 189 425,96**	**6 273 961,00**
- Section : Investissement				
- Sens : Dépense				
1641 - Emprunts en euro	-13 160 167,00	-1 441 427,26	-9 956 317,70	-3 203 849,30
16441 - rembt capital sur tirage	-4 206 673,94	-241 716,15	-4 206 673,94	0,00
	-17 366 840,94	**-1 683 143,41**	**-14 162 991,64**	**-3 203 849,30**
- Sens : Recette				
1641 - Emprunts en euro	13 160 167,00		13 160 167,00	0,00
16441 - rembt capital sur tirage	4 206 673,94		4 206 673,94	0,00
	17 366 840,94	**0,00**	**17 366 840,94**	**0,00**
	0,00		**3 203 849,30**	**-3 203 849,30**

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

COMMUNE DE MIRAMAS

ZAC du Cours de la Rousse

Concession d'aménagement de la Maille II

COMPTE RENDU DES ACTIVITES CONCEDEES AU 31.12.2021

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.

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

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.

Par délibération n° URB 027-11125/21/CM du 16/12/2021, un avenant n°9 a été approuvé, prorogeant la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2022.

La 3ème 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 3ème 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.

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°137/2017 du 05/07/17, la ville de MIRAMAS a approuvé la révision générale n°2 du PLU.
Par arrêté n°02/19 du 26 février 2019, le Conseil de Territoire Istres Ouest Provence a approuvé la mise à jour n°1 du PLU.
Par délibération n° URBA 010-8360/20/CM du 31 juillet 2020, la Métropole Aix Marseille Provence a approuvé la modification simplifiée n°1 du PLU.
Par arrête n°2/21 du 3 mars 2021, le Conseil de Territoire Istres Ouest Provence a approuvé la mise à jour n°2 du PLU.

II – COMPOSITION FONCIERE

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

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

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 1er 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 1er 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

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

- 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

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 2021 :

- Le marché de coordination générale de chantier et de pilotage de projet à l'échelle du quartier de la Maille II a été notifié au cabinet Jean Jacques GILLES le 14 février 2011.
  Par décision du Tribunal de commerce de Marseille en date du 6 mai 2013, cette société a été reconnue en état de liquidation judiciaire.
  Le mandataire dédié, la SCP JP LOUIS et A LEGEAT, a autorisé que l'exécution de cette prestation soit confiée à l'un des deux sous-traitants du cabinet Jean Jacques GILLES. Le transfert a été régularisé par avenant avec les sociétés GNI Plus et SARL Cabinet JC Ambar.

- Le marché de prestations intellectuelles pour la réalisation d'une maquette du programme de rénovation urbaine a été notifié à Alpha Maquettes le 14 juin 2012.
  La société est en état de liquidation judiciaire et un commissaire-priseur – Maitre Olivier BARON – a été mandaté afin de céder les actifs.
  La maquette étant réalisée à 90 %, il convient d'honorer le complément de prix (12 792 €HT) et de récupérer cet ouvrage.
- Le marché de maîtrise d'œuvre de démolition de divers bâtiments (gymnase Guy Drut, locaux techniques, groupe scolaire Paul Cézanne, tour de logements de fonction, épicerie) a été notifié à Burgeap Nucléaire & Déconstruction le 26 août 2009.

- Le marché de Coordination Sécurité Protection de la Santé pour le suivi des travaux de désamiantage et de déconstruction sélective de l'école maternelle du groupe scolaire Paul Cézanne a été notifié à SPS Sud Est le 29 mars 2011.

- Le marché d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la détermination des sols de la friche 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

- 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

Réalisation des travaux au 31 Décembre 2021 :

- 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

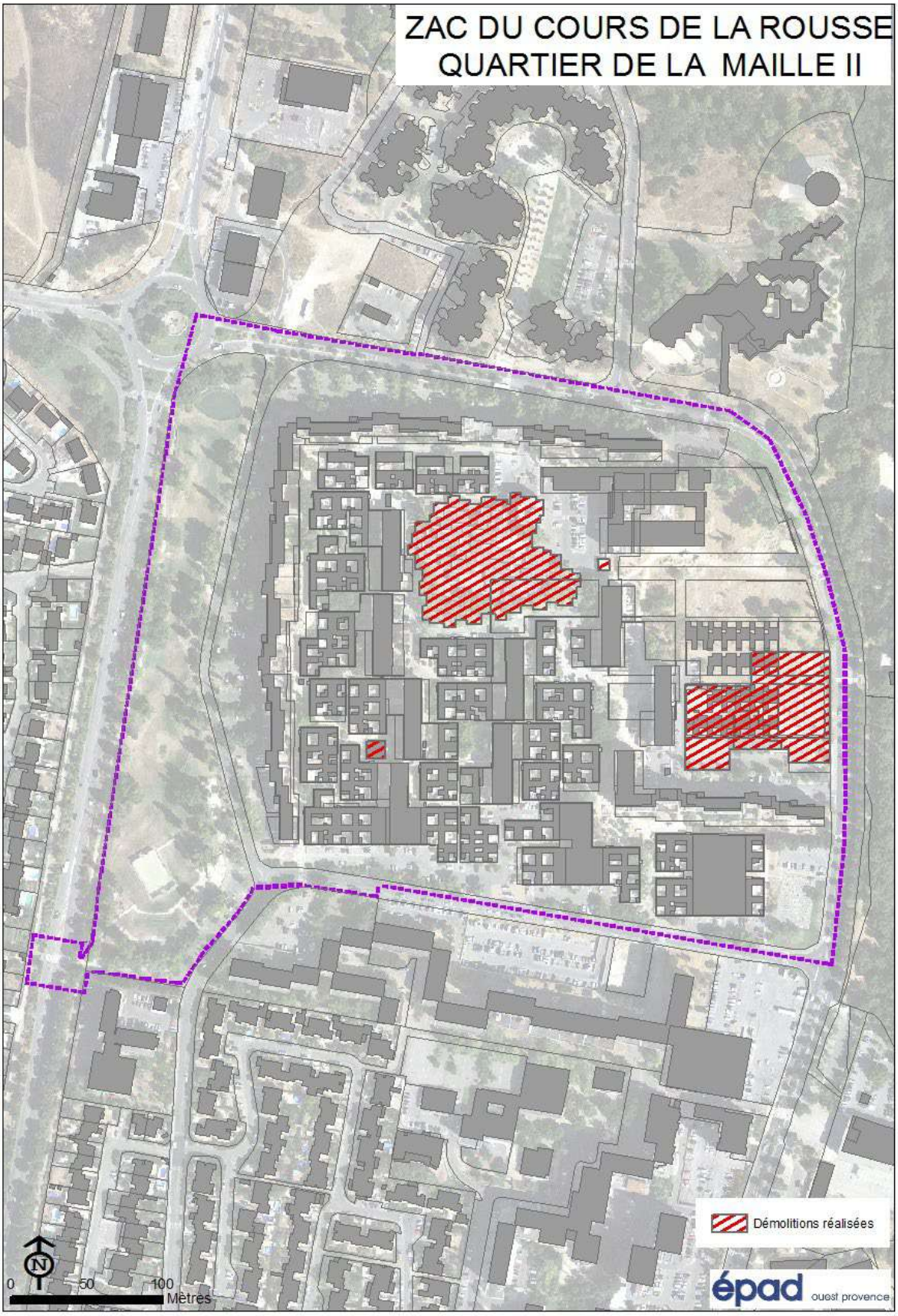
- Travaux de viabilisation et d'aménagement
    - de la friche Miramaris, pour partie ;
    - des espaces publics existants : ilot sud-est interne au quartier, allée du muguet, allée des violettes, zone nord-est externe au quartier, abords des axes 10,11, 12, 14 et 15 ;
    - des espaces publics: achèvement 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).

Réalisation des cessions au 31 Décembre 2021 :

- Les frais de cession dans le cadre de la résidentialisation de l'axe 10 ;
- Les frais de notaire pour l'établissement des nouveaux documents de la copropriété de l'axe 10 ;

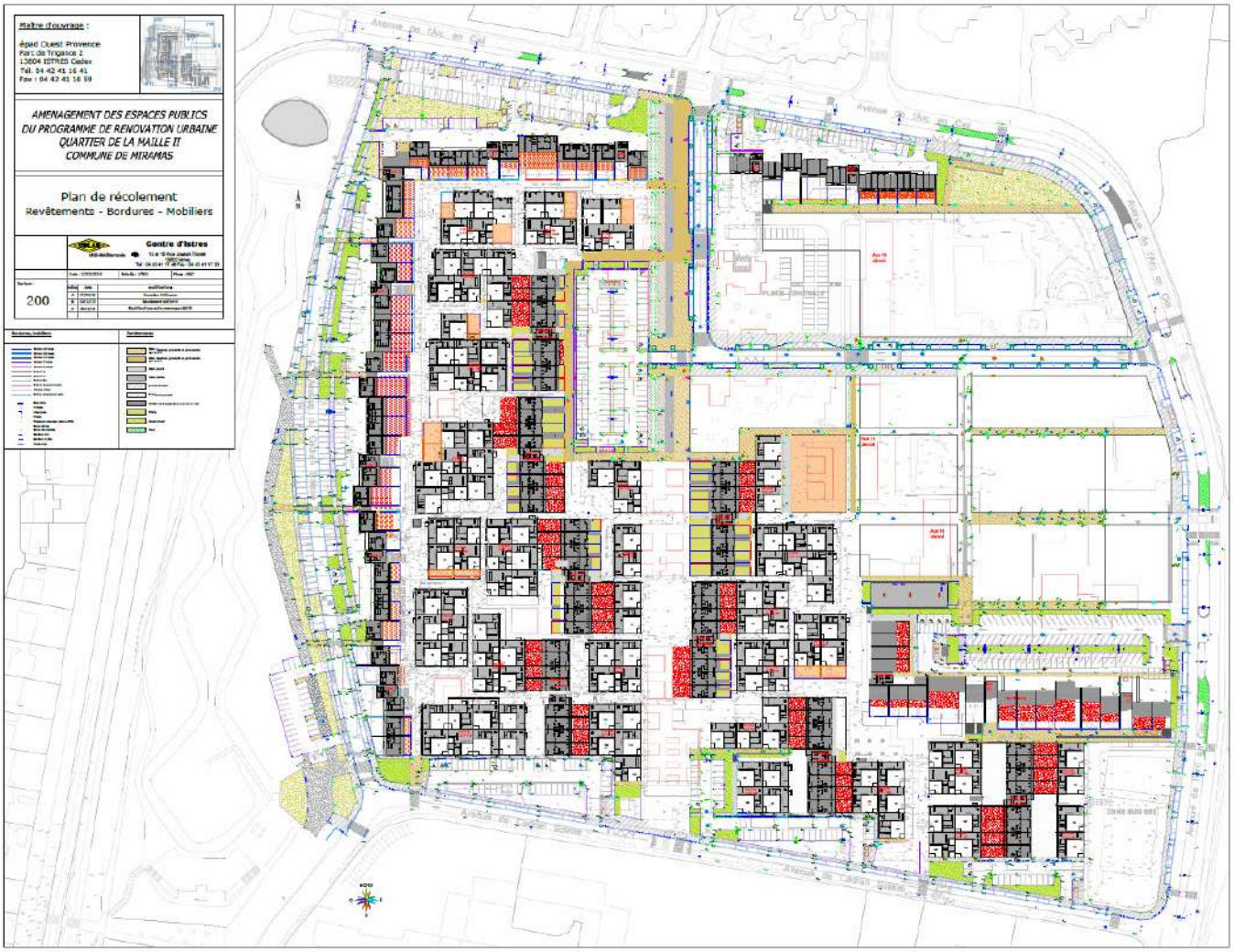
Le montant cumulé des dépenses (acquisitions + études + travaux + honoraires) réalisées à fin 2021 s'élève à 17 757 568 € HT.

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

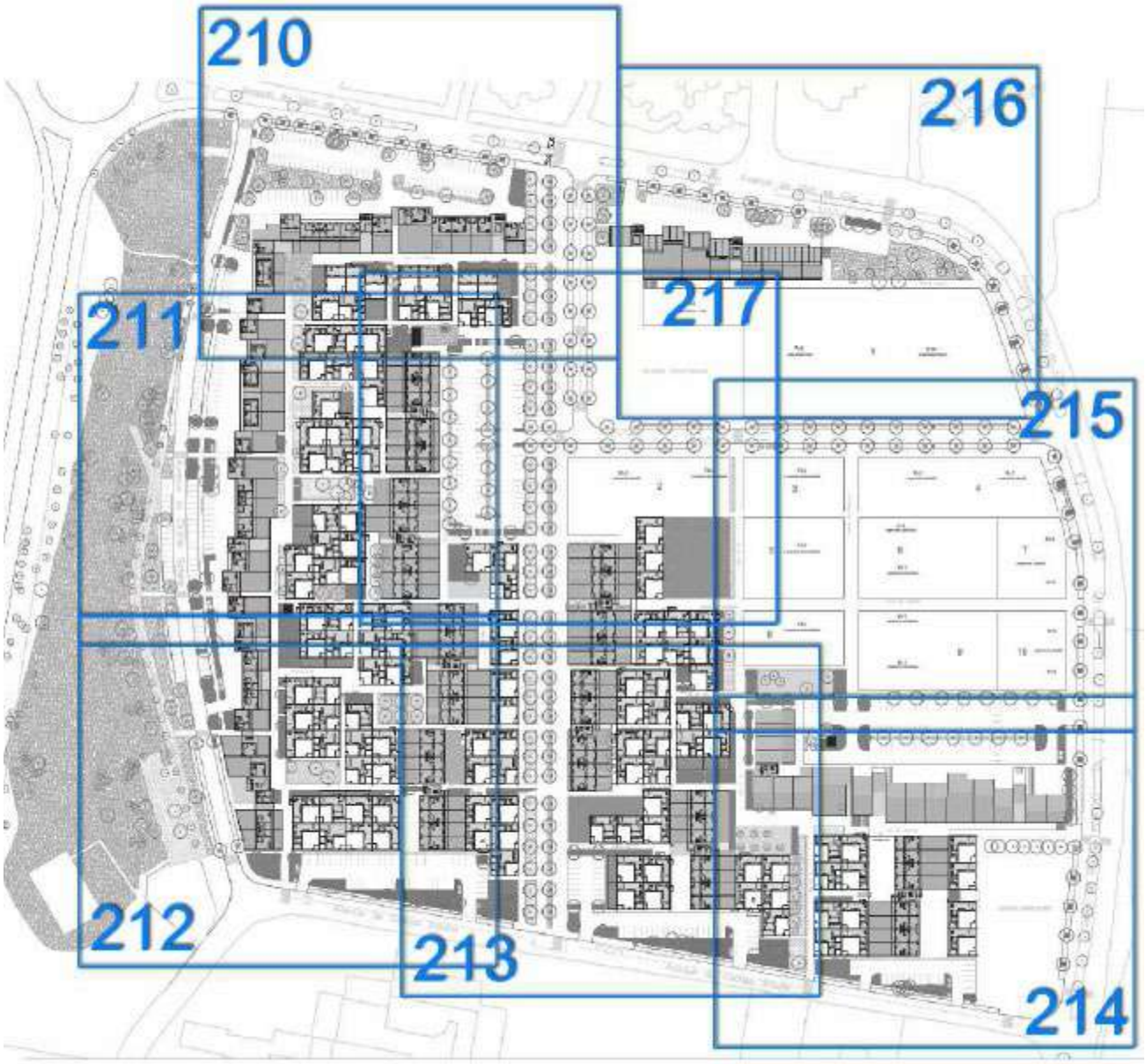


Plan des démolitions

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022



Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

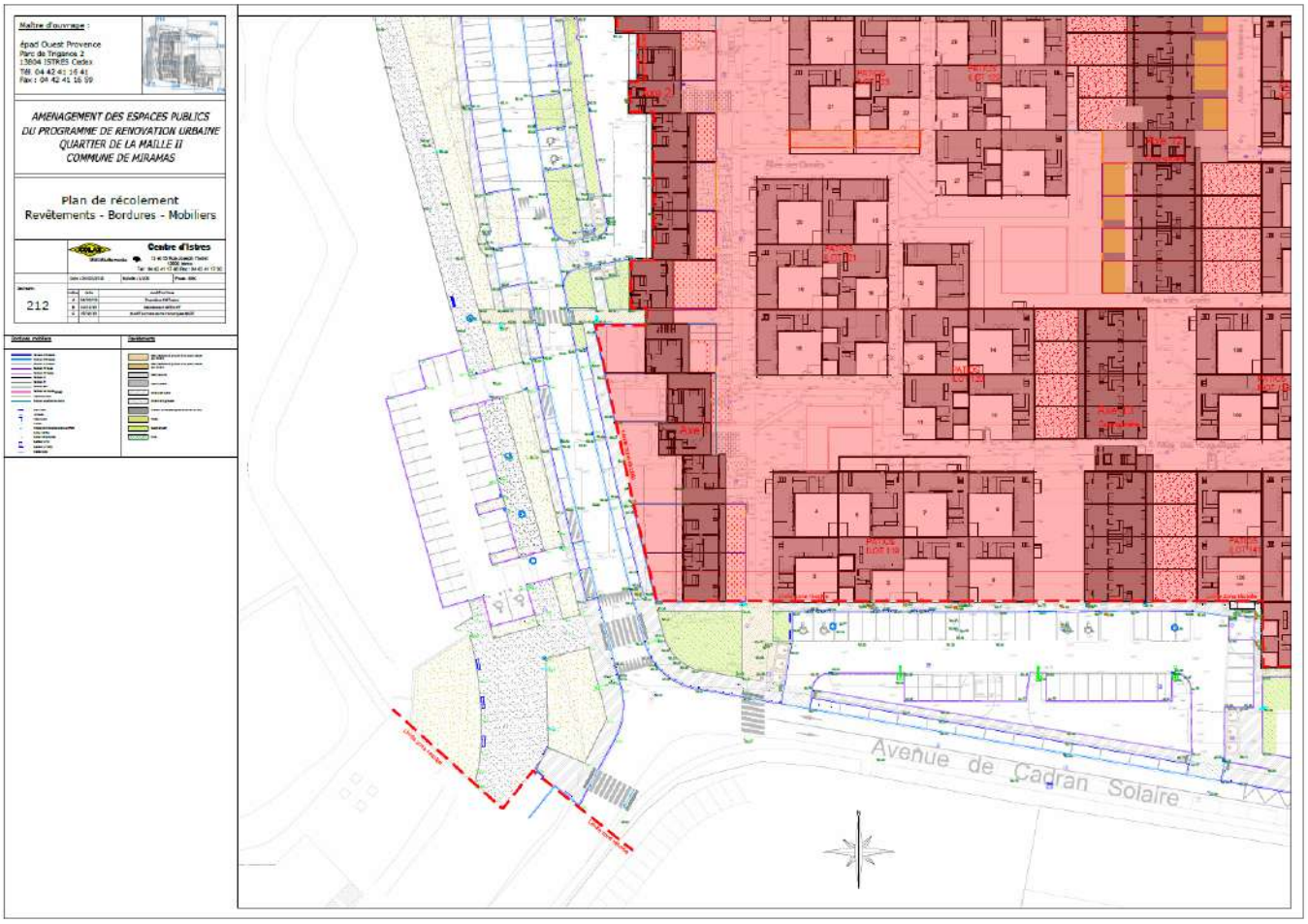


Synoptique des travaux « Colas »

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

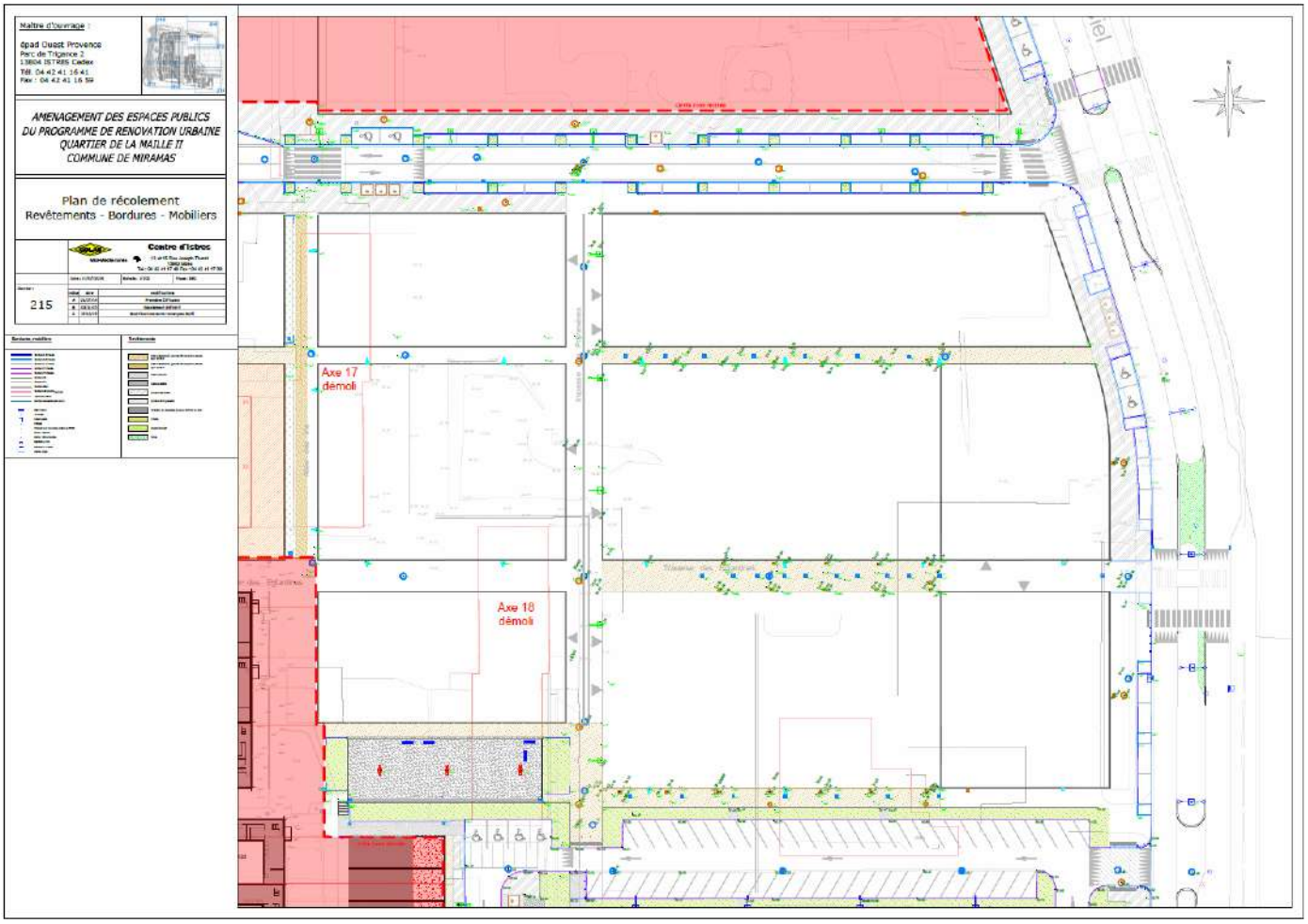
Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022



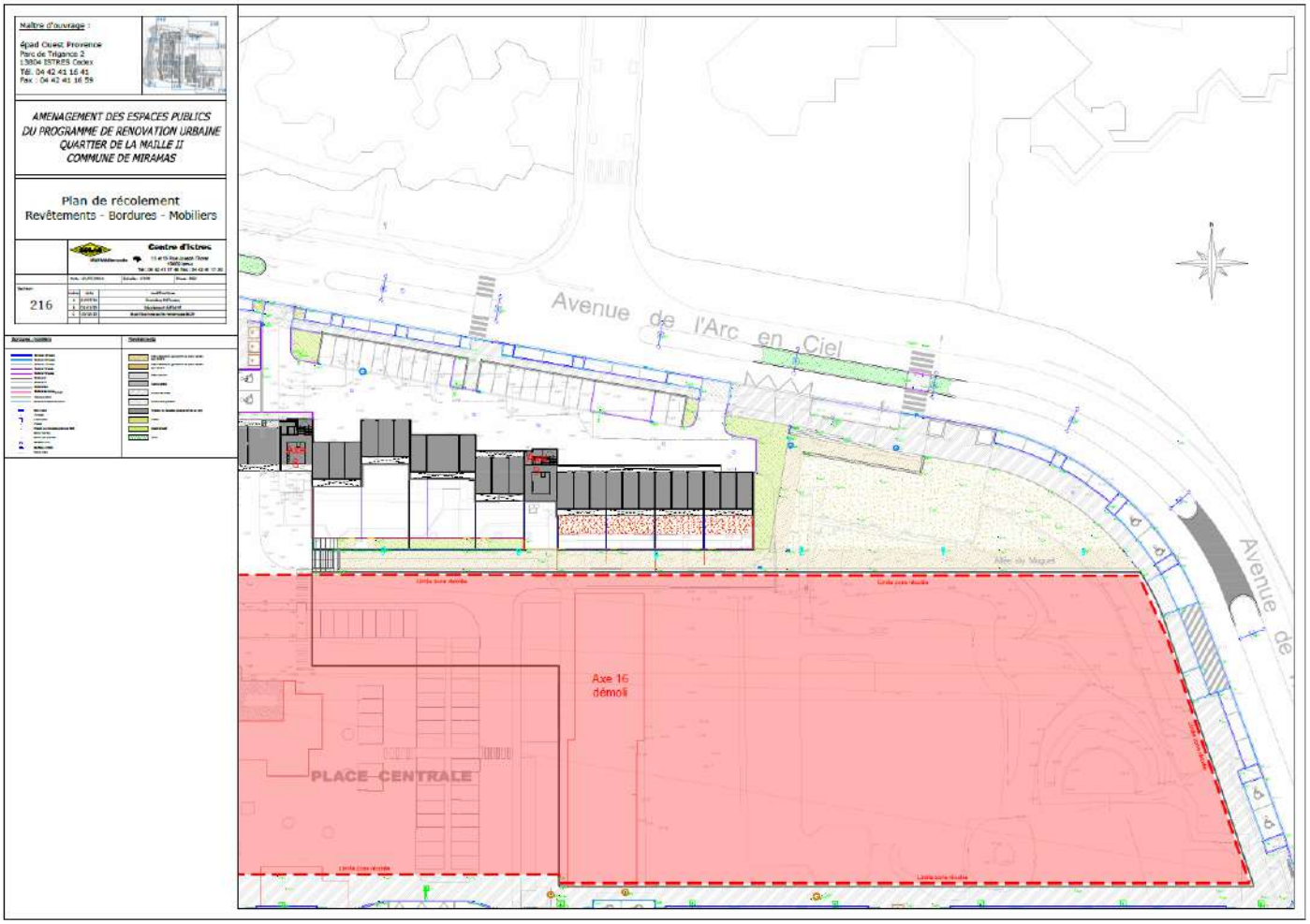
Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

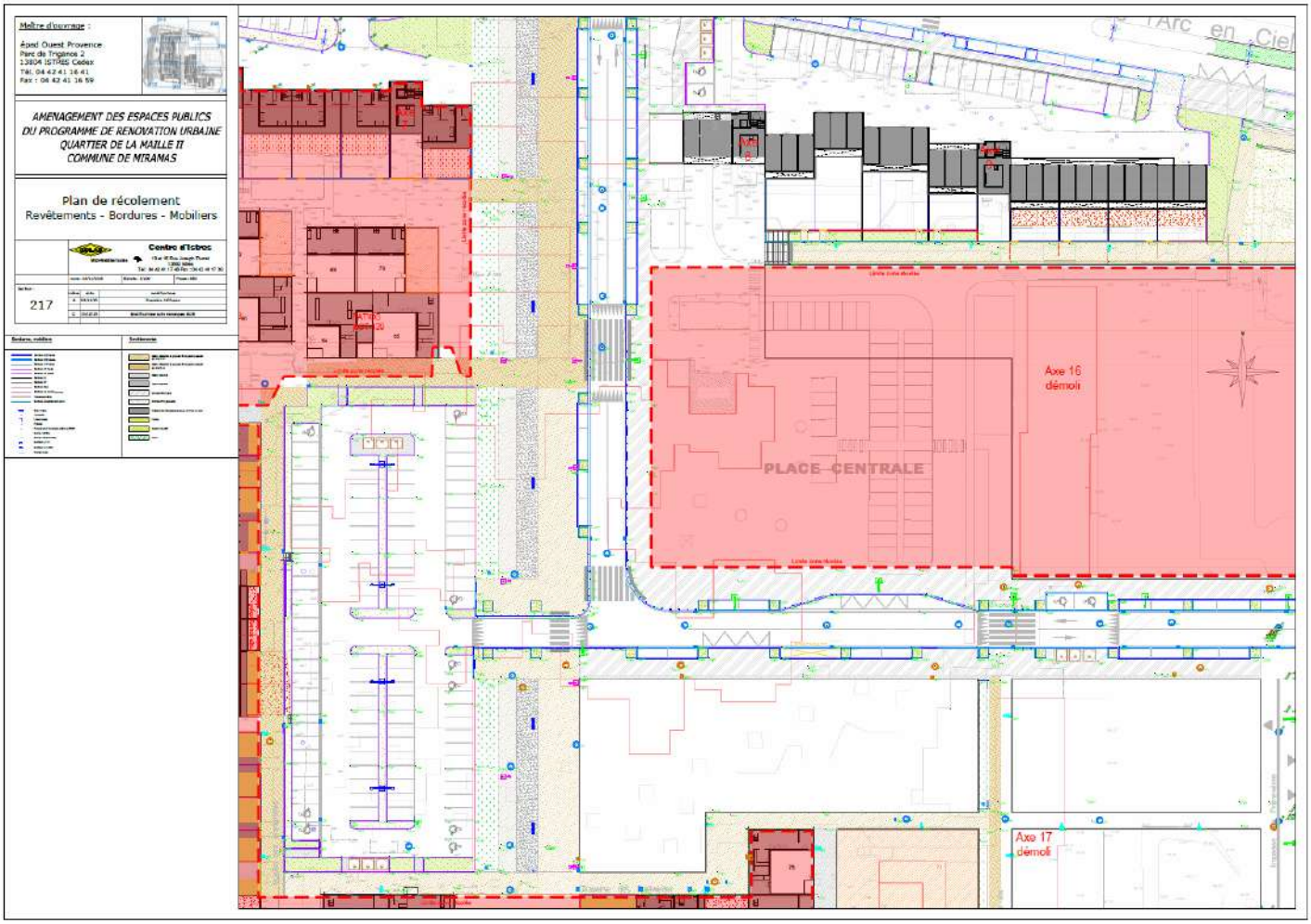
Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022



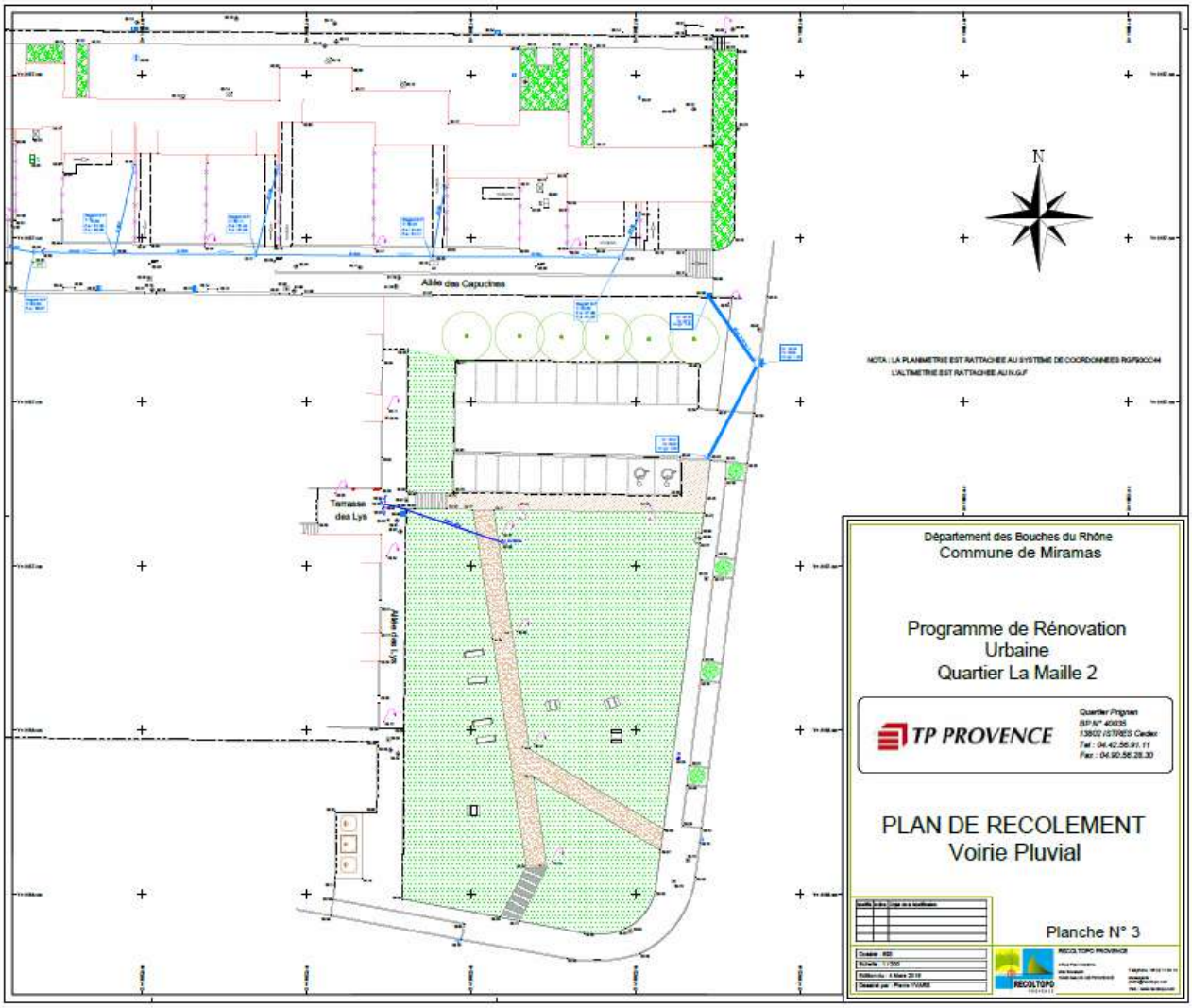
Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022



Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022



Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022



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

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

Programmation des travaux en 2021 :

Le programme des travaux à la charge de l'épad a été totalement réalisé. Les travaux sur le lot A sont à la charge de la commune. Aussi, aucune dépense de travaux n'a été effectuée en 2021.

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 de1 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

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

*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 (déviation 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

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 €
Résidentialisation de l'axe 10	209 m2	0	Copropriété de l'axe 10	Jardins		26/10/2021	1477,00 €

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

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 entraine 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 entrainent 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 entrainant 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

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 règlementations (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.

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

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

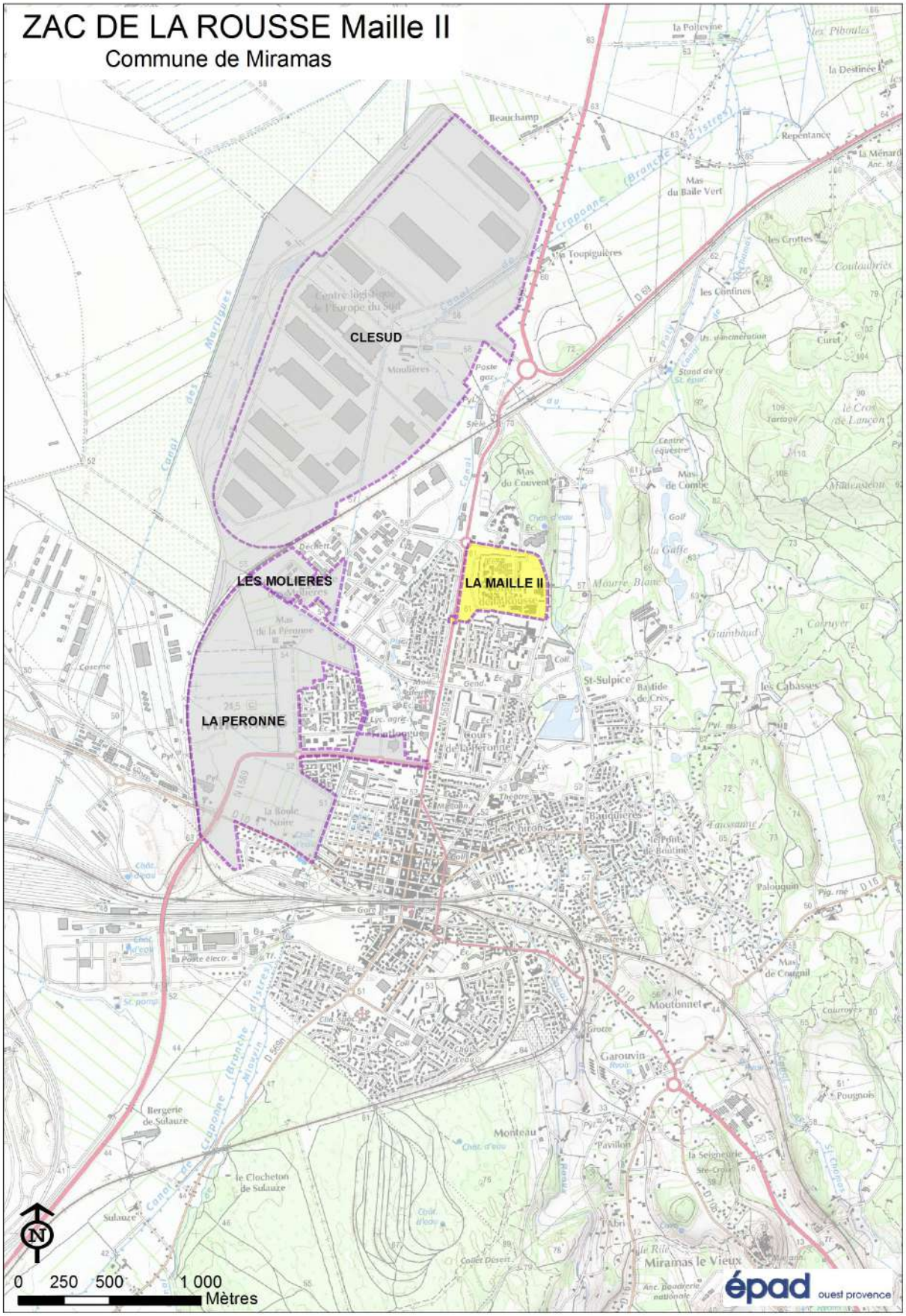
Le bilan prévisionnel de la concession d'aménagement de la Maille II s'établit à 17 837 K € en dépenses, et 17 181 K€ en recettes.
Le déficit, d'un montant de 656 000 s'explique notamment par :

- 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, ayant entrainé des protocoles transactionnels (1 006 679 € HT)
- 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

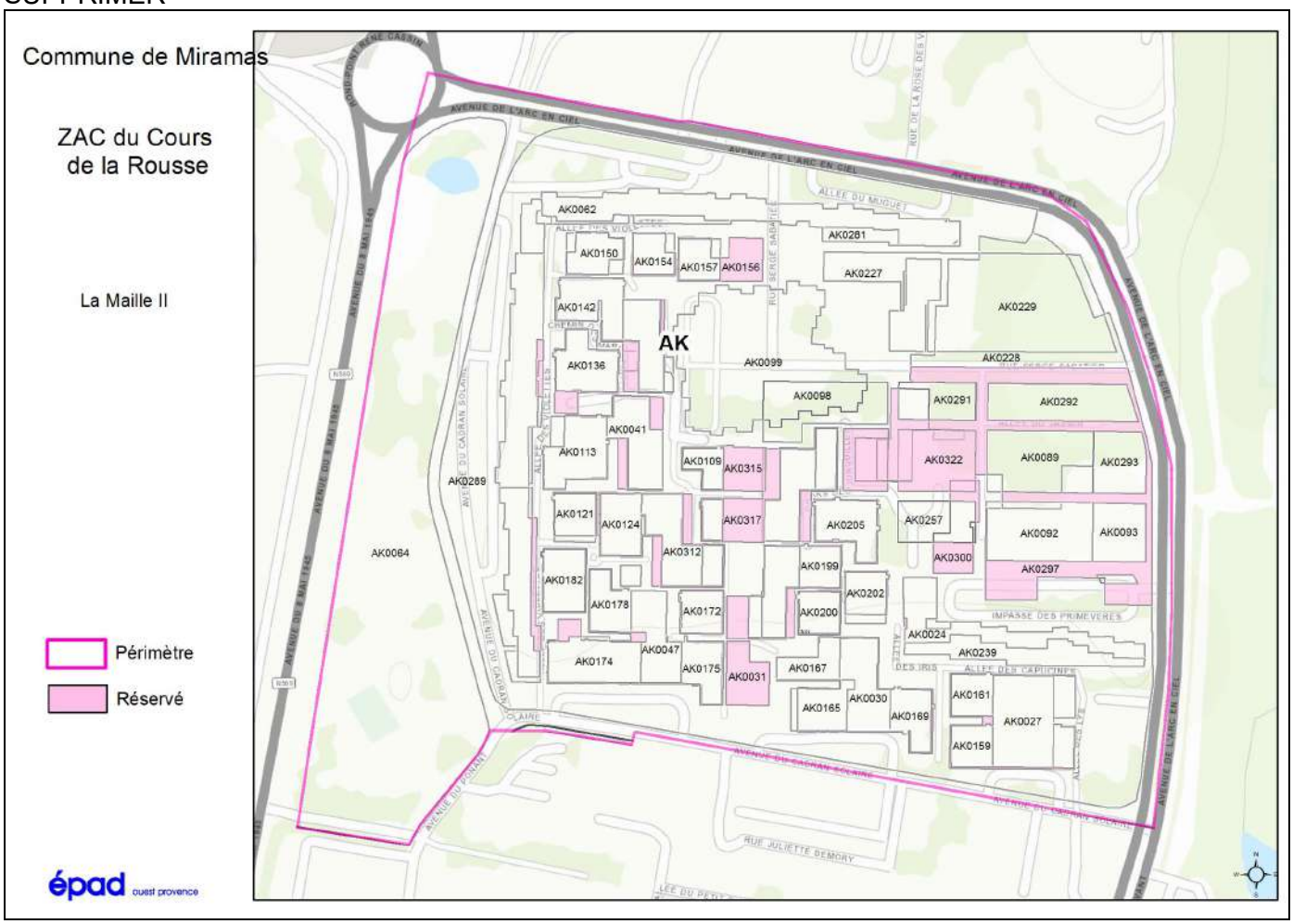
Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022



Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

A

SUPPRIMER



Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

Bilan financier

2063005 - ZAC du Cours de la Rousse - Miramas		Réalisé	Prévisions	Détail réalisé	Détail prévision
Article	Bilan	cumulé au 31/12/2021	Reste à faire	2021	2022
- Section : Fonctionnement					
- Sens : Dépense					
60111 - Coût d'achat	-698 862,00	-698 862,00			
60112 - Frais d'acquisition	-71 238,15	-15 238,15	-56 000,00	-3661,55	-56000,00
678 - Autres charges exceptionnelles	-3 288,44	-3 288,44			
6231 - Annonces et insertions	-29 693,01	-29 693,01			
6227 - Frais d'actes et de contentieux	-999,53	-999,53	0,00		0,00
6226 - Honoraires	-13 103,33	-13 103,33	0,00	-8333,33	0,00
60584 - Honoraires sur autres travaux	-126 500,58	-126 500,58			
60581 - autres travaux	-872 723,17	-872 723,17			
6044 - Frais divers	-5 063,41	-5 063,41			
6041 - Etudes	-277 128,47	-277 128,47	0,00		0,00
60531 - travaux secondaires	-12 756 429,38	-12 756 429,38			
6046 - rémunération épad / conventions CPA	-580 000,00	-560 000,00	-20 000,00	-40000,00	-20000,00
6171 - honoraires sur dépenses	-1 138 210,38	-1 134 850,38	-3 360,00	-887,79	-3360,00
6172 - Honoraires sur recettes	-149 283,80	-149 283,80			
60534 - honoraires sur travaux secondaires	-1 017 916,52	-1 017 916,52			
63512 - Taxes foncières	-16 552,24	-16 552,24	0,00	-341,00	0,00
6042 - Frais de géomètre	-79 935,47	-79 935,47			
TOTAL dépenses	**-17 836 927,88**	**-17 757 567,88**	**-79 360,00**	**-53 223,67**	**-79 360,00**
- Sens : Recette					
7011 - Réserves foncières	1,00	1,00			
748 - Autres organismes	5 968 707,64	5 968 707,64			
74 - Subventions d'exploitation	8 869 602,36	8 869 602,36			
7717 - Dégrèvements d'impôts (autres qu'impôts	14 250,06	14 250,06			
70112 - Vente de terrain - logement individuel	455 944,23	455 944,23	0,00		0,00
70111 - Vente de terrain - logement collectif	427 500,00	427 500,00	0,00		0,00
773 - Mand annul(/exos antér)-déchéa quadrie	40 000,00	40 000,00			
758 - Produits divers de gestion courante	12 030,83	12 030,83			
778 - Autres produits exceptionnels	36 346,84	36 346,84			
7018 - Ventes de terrain - Autres	1 357 175,11	1 298 168,39	59 006,72	1477,00	59006,72
	17 181 558,07	**17 122 551,35**	**59 006,72**	**1 477,00**	**59 006,72**
solde	**-655 369,81**	**-635 016,53**	**-20 353,28**	**-51 746,67**	**-20 353,28**

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

COMMUNE de FOS SUR MER

SECTEUR de LA MARRONÈDE

COMPTE RENDU DES ACTIVITES CONCÉDÉES AU 31.12.2021

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.

- Par délibération URBA 026-10162/21/CM en date du 04/06/2021, la Métropole Aix-Marseille Provence a approuvé le protocole de résiliation de la Concession d'Aménagement de la Marronède, et le bilan de clôture de la Concession et a donné quitus à l'épad ouest provence pour cette opération d'aménagement.

- Un protocole de résiliation n°Z210819PRO, a été notifié à l'épad ouest provence en date du 21/09/2021, avec une résiliation anticipée de la Concession d'Aménagement au 30/04/2021.

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

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 2021, 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

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 2021

Aucune dépense réalisée.

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

Sans objet.

III.6 Rétrocessions foncières

La cession à la commune par l'épad était prévue au budget 2021 mais elle n'a pas été réalisée.
Elle interviendra courant 2022.

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

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

Bilan financier arrêté au 30/04/2021

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 €**

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

COMMUNE DE MIRAMAS

Concession d'aménagement relative à l'opération maille 1 - Mercure sur la commune de Miramas

---

COMPTE RENDU DES ACTIVITES CONCEDEES AU 31.12.2021

I – RAPPEL DES DONNEES ADMINISTRATIVES

Le présent document est établi en application de l'article 26 de la concession d'aménagement signée le 04 décembre 2020 entre la Métropole Aix Marseille Provence et l'Etablissement Public d'Aménagement et de Développement Ouest Provence.

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°205/2016 du 23/11/16 du Conseil Municipal, la ville a approuvé la modification simplifiée n°1 du PLU.
Par délibération n°137/2017 du 05/07/17, la ville de MIRAMAS a approuvé la révision générale n°2 du PLU.
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.
Par délibération n°URBA 025-8375/20/CM du 31 juillet 2020, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille Provence a attribué et approuvé la concession d'aménagement Maille 1 – Mercure
La concession d'aménagement a été notifiée le 4 décembre 2020 pour une durée de 10 ans.
Le plan de la concession d'Aménagement se trouve en Annexe 1 du présent document.

La ZAC du cours de la Rousse, comprenant les quartiers de la Maille I, Maille II et 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).

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

Le quartier Maille 1 Mercure a été identifié parmi les quartiers d'intérêt nationaux dans l'arrêté du 29 avril 2015 relatif à la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le nouveau programme national de renouvellement urbain (La Maille, QP013063).
Face aux problématiques sociales et urbaines du quartier Maille 1 Mercure, la Métropole Aix Marseille Provence et la ville de Miramas ont souhaité inscrire le quartier dans une seconde démarche de conventionnement et de financement avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU).
Le protocole de préfiguration, a été présenté et validé en Comité national d'engagement de l'ANRU le 31 mars 2016.
La convention opérationnelle de renouvellement urbain du quartier Maille 1 Mercure a ensuite été présentée et validée en Comité national d'engagement de l'ANRU le 22 octobre 2018, date à partir de laquelle sa mise en œuvre opérationnelle a démarré.

L'opération NPNRU Maille 1 Mercure se situe sur 2 périmètres règlementaires distincts :
Le Secteur Nord, d'une superficie de 14.2 ha, se situe dans le périmètre de la ZAC du cours de la Rousse.
Le Secteur Sud, d'une superficie de 6 ha, est soumis au PLU de la Commune de Miramas.

L'opération sera donc systématiquement scindée en 2 opérations comptables distinctes dans le présent document.

Le Plan présentant l'Opération et les Secteurs Nord et Sud se trouve en Annexe 2 du présent document.

II – COMPOSITION FONCIERE

L'opération NPNRU Maille 1 Mercure se situe sur 2 périmètres règlementaires distincts :
Le Secteur Nord, d'une superficie de 14.2 ha, se situe dans le périmètre de la ZAC du cours de la Rousse.
Le Secteur Sud, d'une superficie de 6 ha, est soumis au PLU de la Commune de Miramas.

L'Aménageur est chargé d'acquérir :
Le foncier privé et public (déclassé) destiné à être valorisé
Le foncier privé - libéré ou non libéré - destiné aux aménagements publics

Les biens à acquérir par l'épad Ouest Provence sont identifiés dans le tableau ci-après et localisé dans le plan en annexe 4.3 de la concession d'aménagement.

N°	Propriétaire initial	Propriétaire final
1	Logirem	Ville
2	Ville	Logirem
3	Logirem	Ville
4	Ville	Logirem
5	Logirem	Copro La Rousse 2
6	Copro La Rousse 2	Logirem
7	Copro La Rousse 2	Ville
8	13 Habitat	Ville
9	13 Habitat	Aménageur
10	Ville	Aménageur

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

11	Ville	Aménageur
12	Adoma	Ville
13	13 Habitat	Ville
14		
15	13 Habitat	Ville
16	13 Habitat	Ville
17	Copro Lavandins	Ville
18	13 Habitat	Ville
19	Ville	13 Habitat
20	13 Habitat	Aménageur
21	Ville	Aménageur
22	13 Habitat	Ville
23	Ville	Aménageur
24	Ville	Aménageur
25	Ville	Aménageur
26	Ville	Aménageur
27	Ville	Aménageur
28	Ville	Aménageur
29	Ville	Aménageur

III – REALISATION DU PROGRAMME D'AMENAGEMENT

Le projet urbain conventionné avec l'ANRU prévoit la transformation complète du quartier avec

- la démolition de 220 logements (sociaux et privés),
- la reconstitution de 198 logements sociaux à l'échelle de la Métropole Aix-Marseille-Provence,
- la réhabilitation au niveau BBC Rénovation des 623 logements sociaux non voués à la démolition,
- la résidentialisation de logements sociaux,
- la construction de 250 logements en accession dans le quartier,
- la démolition d'un ancien supermarché et d'une cantine scolaire,
- la construction d'un centre médical et commercial,
- la requalification de l'ancienne Gendarmerie en équipement dédié à la création et au développement économique,
- la construction-démolition d'un groupe scolaire et d'un centre socio-culturel, la réhabilitation d'un autre groupe scolaire, l'aménagement de voies, d'allées et d'espace publics, etc.

Dans le cadre de la concession d'aménagement, l'Aménageur assure la maîtrise d'ouvrage de l'opération d'aménagement d'ensemble détaillée dans le bilan d'aménagement prévisionnel (annexe 3 de la CPA).
Le plan d'aménagement de concession se trouvant à l'annexe 4 de la CPA permet de localiser les différents travaux.
L'Aménageur assure la maîtrise d'ouvrage sur les éléments suivants :

- Les acquisitions foncières
- Les travaux de démolitions de bâtiments
- Les travaux d'aménagements (voiries, parkings et espaces publics)
- Les travaux d'aménagements transitoires
- L'ingénierie
- La commercialisation des îlots d'habitation

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

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

Pour la partie en ZAC, dans l'attente d'une mise à jour du programme des équipements publics, le programme des travaux a été réparti au prorata des surfaces foncières.
Le périmètre total de l'opération représente 20,2Ha, réparti comme suit :
Secteur nord = 14,2 Ha
Secteur sud = 6 Ha.

Travaux d'aménagement		
ZAC + PLU	SUD - PLU	NORD-ZAC
18 379 550,00 €	5 195 646,00 €	13 183 904,00 €
%	28,3%	71,7%
Surfaces		
ZAC + PLU	SUD - PLU	NORD-ZAC
20,2	6	14,2
%	29,7%	70,3%

Réalisation des études au 31 Décembre 2021 :

Secteur Nord (ZAC)
Maison de la Solidarité :
- Diagnostics avant démolition,
- Diagnostics ressource,
- Maîtrise d'Oeuvre de démolition.

Secteurs Nord (ZAC) et Sud (hors ZAC)
- Etat parcellaire,
- Levés topographiques géomètre et Télédétection de Réseaux.

Programmation des études en 2022 :

Secteur Nord
Démolition MDS
- MOE MDS
- SPS
- Marchés de travaux
- Intervention des concessionnaires

Démolition Copropriété La Rousse
- Diagnostics avant démolition
- MOE démolition
- SPS
- Référé préventif
- Marchés de travaux

Secteurs Nord et Sud
- Etat parcellaire
- Compléments géomètre et Télédétection de Réseaux

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

- Compléments des relevés de géomètre
- Démarche QDM
- Notification de l'Accord Cadre et des premiers marchés subséquents :
    - Marchés Subséquent 1 : MS1 - AVP Secteur Nord et Missions Complémentaires Phase AVP Secteur Nord,
    - Marchés Subséquent 2 : MS2- AVP Secteur Sud et Missions Complémentaires Phase AVP Secteur Sud,
    - Marchés Subséquent 3 : MS3 - Marché à Bons de Commande dont les commandes suivantes :
        - Gestion des Interfaces Documentaires – GID, Secteur Nord et Sud
        - Stratégie de co-construction du Projet et son Plan d'action en phase étude associé (préparer le PRO) - Secteur Nord et Sud
        - Stratégie Urbanisme transitoire et son Plan d'action en phase étude associé (préparer le PRO) - Secteur Nord et Sud
        - Confection de la Maquette, Secteur Nord et Sud
        - Identification des besoins en Diagnostics Amiante et HAP - Secteur Nord et Sud

Réalisation des travaux au 31 Décembre 2021 :
Sans objet.

Le montant cumulé des dépenses (acquisitions + études + travaux + honoraires) réalisées à fin 2021 s'élève à 15 363,78 € HT.

Programmation des travaux en 2022 :

Secteur Nord
Démolition MDS
- Marchés de travaux de désamiantage et de déconstruction
- Intervention des concessionnaires : suppression des branchements avant travaux

Démolition Copropriété La Rousse
- Marchés de travaux
- Intervention des concessionnaires : suppression des branchements avant travaux

IV – ETAT DE LA COMMERCIALISATION

Selon la concession d'Aménagement, l'Aménageur est chargé de valoriser le foncier dont il a fait l'acquisition en respectant les objectifs programmatiques de la convention ANRU, et financiers du bilan annexé à celle-ci.

V – ELEMENTS FINANCIERS

Pour les différentes missions concédées dans le cadre de la présente concession d'aménagement, l'aménageur pourra imputer ses charges sur les bases suivantes :

a) Rémunération forfaitaire : 256 770 € au titre du suivi général de l'opération répartis annuellement à compter de la notification de la présente concession.

b) Rémunération opérationnelle pour l'ensemble des tâches prévues au bilan d'aménagement : 6% du montant des dépenses HT de l'opération hors frais financiers, rémunération forfaitaire du concessionnaire.

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

Pour la recherche de subventions qui viendraient s'imputer exclusivement en diminution du montant de la participation, le concessionnaire percevra une rémunération spécifique de 8 % des financements complémentaires ainsi obtenus.

Le bilan prévisionnel de la concession d'aménagement s'établit à 30 132 332,17 € en dépenses, et autant en recettes.

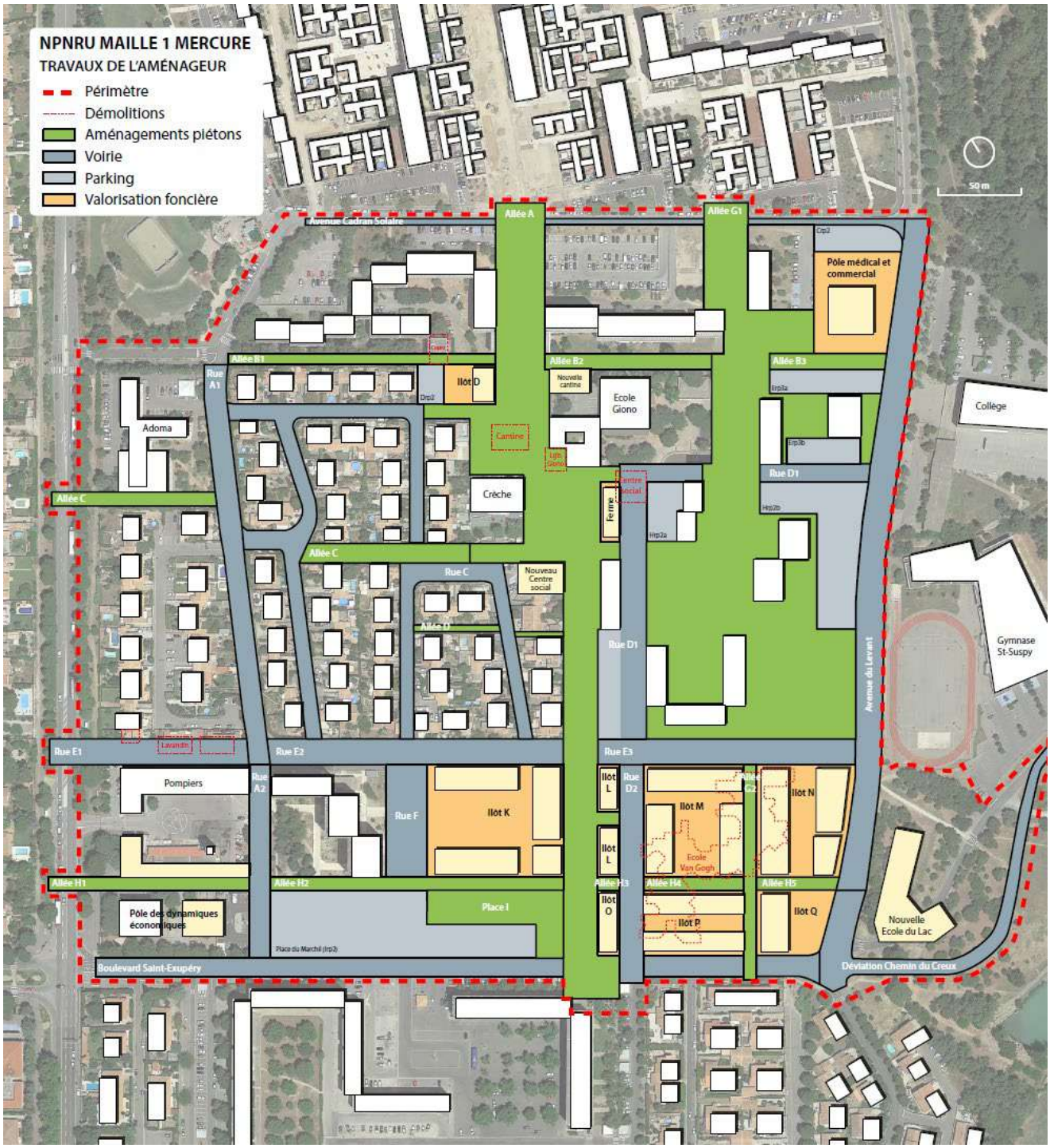
Le bilan financier de l'opération comprenant le Secteur Nord, le Secteur Sud et la fusion Nord + Sud se trouve en Annexe 3.

Pièces jointes :

- Annexe 1 - Plan de principe des aménagements de la concession
- Annexe 2 – Plan de l'opération divisée entre ZAC et PLU
- Annexe 3 - Bilan financier
- Annexe 4 - Plan présentant les démolitions

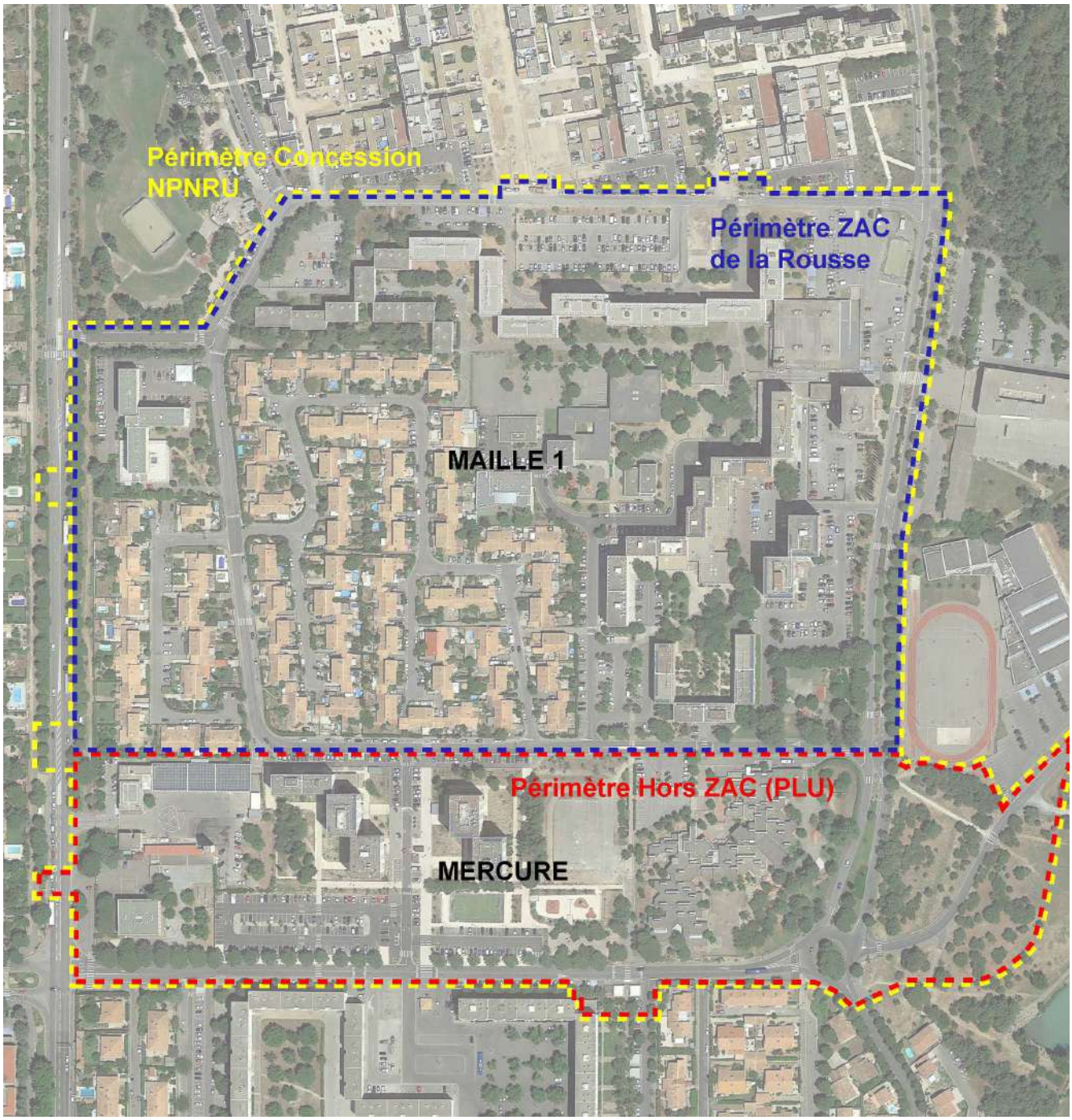
Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

- Annexe 1 - Plan de principe des aménagements de la concession



Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

- Annexe 2 – Plan de l'opération divisée entre ZAC et PLU



Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

- Annexe 3 – Bilan financier

NORD

2063010 - NPNRU NORD - MAILLE 1 (ZAC)		Réalisé	Prévisions	Détail réalisé	Détail prévision
Article	Bilan	cumulé au 31/12/2021	Reste à faire	2021	2022
- Sens : Dépense					
60111 - Coût d'achat	-2 149 792,38		-2149792,38		-400686,36
60112 - Frais d'acquisition	-214 542,73		-214 542,73		-40068,64
6041 - Etudes	-427 573,00	-8 073,00	-419 500,00	-8073,00	-28500,00
6042 - Frais de géomètre	-26 026,80		-26 026,80		-26026,80
6044 - Frais divers	-5 000,00		-5 000,00		0,00
6046 - rémunération épad / conventions CPA	-179 770,00		-179 770,00		-35954,00
60531 - travaux secondaires	-16 377 013,25		-16 377 013,25		-145013,25
60534 - honoraires sur travaux secondaires	-1 527 640,78	-1 640,78	-1 526 000,00	-1640,78	-197000,00
6171 - honoraires sur dépenses	-1 226 805,01		-1 226 805,01		-80600,73
6226 - Honoraires	-18 325,00	-3 325,00	-15 000,00	-3325,00	-5000,00
6227 - Frais d'actes et de contentieux	-16 000,00		-16 000,00		-1000,00
6231 - Annonces et insertions	-10 130,00	-630,00	-9 500,00	-630,00	-4000,00
63512 - Taxes foncières	-5 000,00		-5 000,00		0,00
	-22 183 618,95	**-13 668,78**	**-22 169 950,17**	**-13 668,78**	**-963 849,78**
- Sens : Recette					
7018 - Ventes de terrain - Autres	267 154,40		267 154,40		0,00
745 - Groupements de collectivités	21 916 464,55	13 668,78	21 902 795,77	13 668,78	963 849,78
	22 183 618,95	**13 668,78**	**22 169 950,17**	**13 668,78**	**963 849,78**

SUD

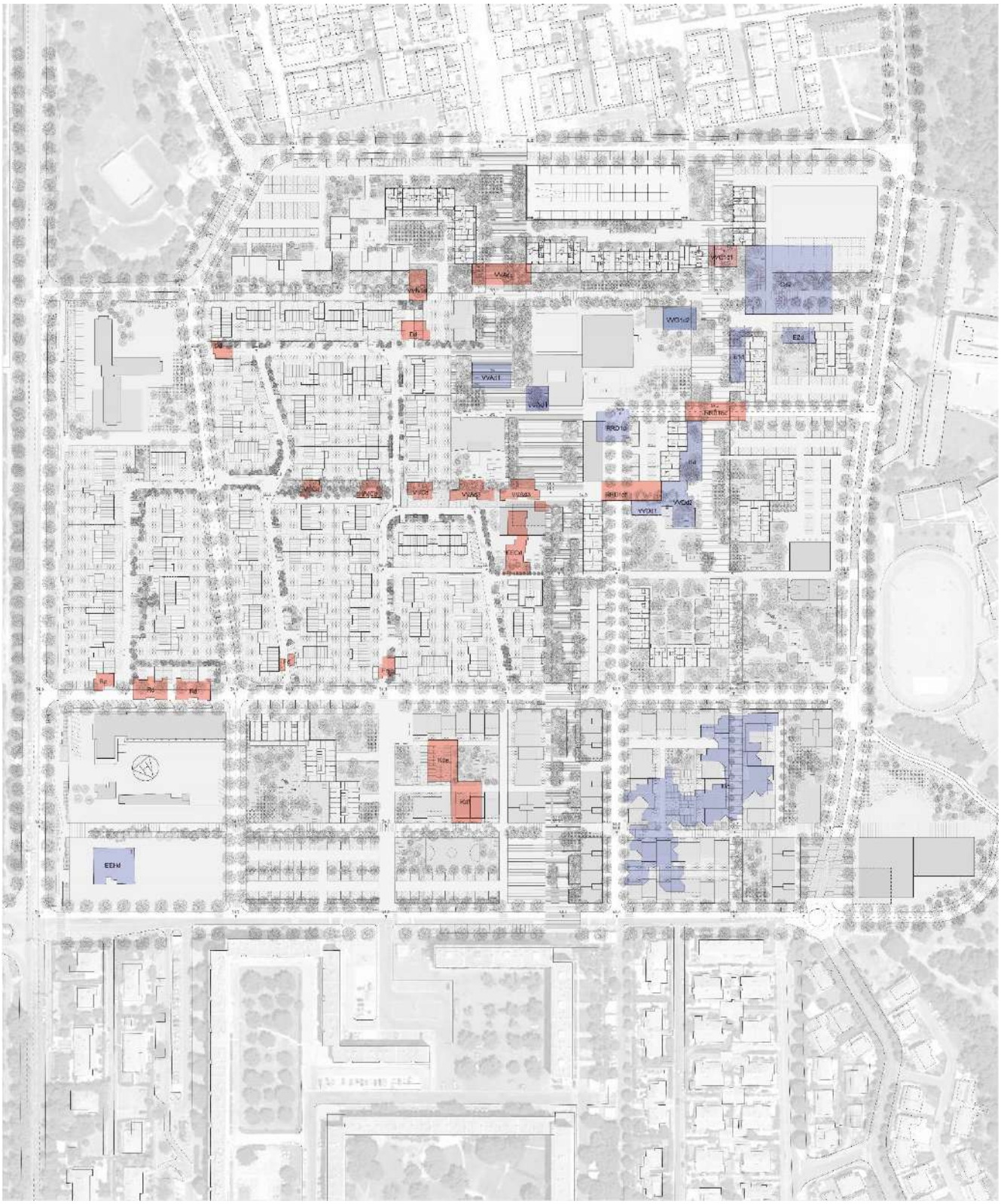
2063011 - NPNRU SUD - MERCURE (PLU)		Réalisé	Prévisions	Détail réalisé	Détail prévision
Article	Bilan	cumulé au 31/12/2021	Reste à faire	2021	2022
- Sens : Dépense					
60111 - Coût d'achat	-272 000,00		-272 000,00		0,00
60112 - Frais d'acquisition	-27 246,30		-27 246,30		0,00
6041 - Etudes	-197 000,00		-197 000,00		-6500,00
6042 - Frais de géomètre	-20 639,66		-20 639,66		-20639,66
6044 - Frais divers	-5 000,00		-5 000,00		0,00
6046 - rémunération épad / conventions CPA	-77 000,00		-77 000,00		-15400,00
60531 - travaux secondaires	-6 718 000,00		-6 718 000,00		0,00
60534 - honoraires sur travaux secondaires	-175 500,00		-175 500,00		-62500,00
6171 - honoraires sur dépenses	-446 032,26		-446 032,26		-6774,00
6226 - Honoraires	-2 925,00	-1 425,00	-1 500,00	-1425,00	-1500,00
6227 - Frais d'actes et de contentieux	-1 000,00		-1 000,00		0,00
6231 - Annonces et insertions	-1 370,00	-270,00	-1 100,00	-270,00	-1100,00
63512 - Taxes foncières	-5 000,00		-5 000,00		0,00
	-7 948 713,22	**-1 695,00**	**-7 947 018,22**	**-1 695,00**	**-114 413,66**
- Sens : Recette					
7018 - Ventes de terrain - Autres	2 354 155,60		2 354 155,60		0,00
745 - Groupements de collectivités	5 594 557,62	1 695,00	5 592 862,62	1 695,00	114 413,66
	7 948 713,22	**1 695,00**	**7 947 018,22**	**1 695,00**	**114 413,66**

NORD + SUD

2063011 - NPNRU SUD - MERCURE (PLU)		Réalisé	Prévisions	Détail réalisé	Détail prévision
Article	Bilan	Réalisé et Cumulé au 31/12/2021	Reste à faire	2021	Prévisions 2022
- Sens : Dépense					
60111 - Coût d'achat	-2 421 792,38	0,00	-2 421 792,38	0,00	-400 686,36
60112 - Frais d'acquisition	-241 789,03	0,00	-241 789,03	0,00	-40 068,64
6041 - Etudes	-624 573,00	-8 073,00	-616 500,00	-8 073,00	-35 000,00
6042 - Frais de géomètre	-46 666,46	0,00	-46 666,46	0,00	-46 666,46
6044 - Frais divers	-10 000,00	0,00	-10 000,00	0,00	0,00
6046 - rémunération épad / conventions CPA	-256 770,00	0,00	-256 770,00	0,00	-51 354,00
60531 - travaux secondaires	-23 095 013,25	0,00	-23 095 013,25	0,00	-145 013,25
60534 - honoraires sur travaux secondaires	-1 703 140,78	-1 640,78	-1 701 500,00	-1 640,78	-259 500,00
6171 - honoraires sur dépenses	-1 672 837,27	0,00	-1 672 837,27	0,00	-87 374,73
6226 - Honoraires	-21 250,00	-4 750,00	-16 500,00	-4 750,00	-6 500,00
6227 - Frais d'actes et de contentieux	-17 000,00	0,00	-17 000,00	0,00	-1 000,00
6231 - Annonces et insertions	-11 500,00	-900,00	-10 600,00	-900,00	-5 100,00
63512 - Taxes foncières	-10 000,00	0,00	-10 000,00	0,00	0,00
	-30 132 332,17	**-15 363,78**	**-30 116 968,39**	**-15 363,78**	**-1 078 263,44**
- Sens : Recette					
7018 - Ventes de terrain - Autres	2 621 310,00	0,00	2 621 310,00	0,00	0,00
745 - Groupements de collectivités	27 511 022,17	15 363,78	27 495 658,39	15 363,78	1 078 263,44
	30 132 332,17	**15 363,78**	**30 116 968,39**	**15 363,78**	**1 078 263,44**

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

- Annexe 4 - Plan présentant les démolitions



Rouge : Démolitions de logements sociaux
Bleu : Démolitions d'équipements, commerces etc. dont démolitions à la charge de l'aménageur

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

COMMUNES DE GRANS ET MIRAMAS

ZAC de la Plate-forme – CLESUD

COMPTE RENDU DES ACTIVITES CONCEDEES AU 31.12.2021

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.

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

- 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.

- Par délibération n°URBA 016-9867/21/CM du 15/04/2021, la Métropole a approuvé la quatrième modification simplifiée de la ZAC de la plate-forme de Clésud sur les communes de Grans et Miramas, portant sur la mise à jour des documents graphiques du programme des équipements publics.

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

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.

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€.

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 derépartition 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 m²**
SDP autorisée en UEb2	**CLESUD VILLAGE**	**80 000 m²**

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 2021

- 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 ont été engagées courant 2020 et portent sur le lot 26C.

- 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

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

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. Il sera mis à jour en 2022.

- Une **étude d'aménagement du centre de vie** « Clesud Village », réalisée par le cabinet Menighetti, a abouti à la présentation, en septembre 2006, de scenarii 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

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 :

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

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.

Concernant le centre de vie :
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 **relevé 3D**, ainsi que l'établissement des surfaces de plancher du mas, a été réalisé pour la mise à jour de l'expertise immobilière, et pour intégrer les projets neufs au reste du mas qui fait l'objet d'un cahier de préconisations.
Une **mission d'expertise immobilière** a été réalisée en 2021 par la société Roc Azur Immobilier, afin de mettre à jour le potentiel de charges foncières, ainsi que les estimations des coûts de réhabilitation, en fonction des usages qui pourraient s'y implanter (crèche, restauration, hôtellerie, bureau,etc).

Un **complément de diagnostic** a été réalisé (diagnostic termite) en 2020.
Le 01/06/2021, la mission de **maîtrise d'œuvre de démolition des annexes du mas des Molières** a été notifiée au bureau SPOT développement.
Le 13/12/2021, la mission **CSPS des travaux de démolition** a été notifiée au bureau BTP Consultants.
Une mission de maîtrise d'œuvre de réhabilitation du mas sera lancée courant 2022.

Concernant clesud village :
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.

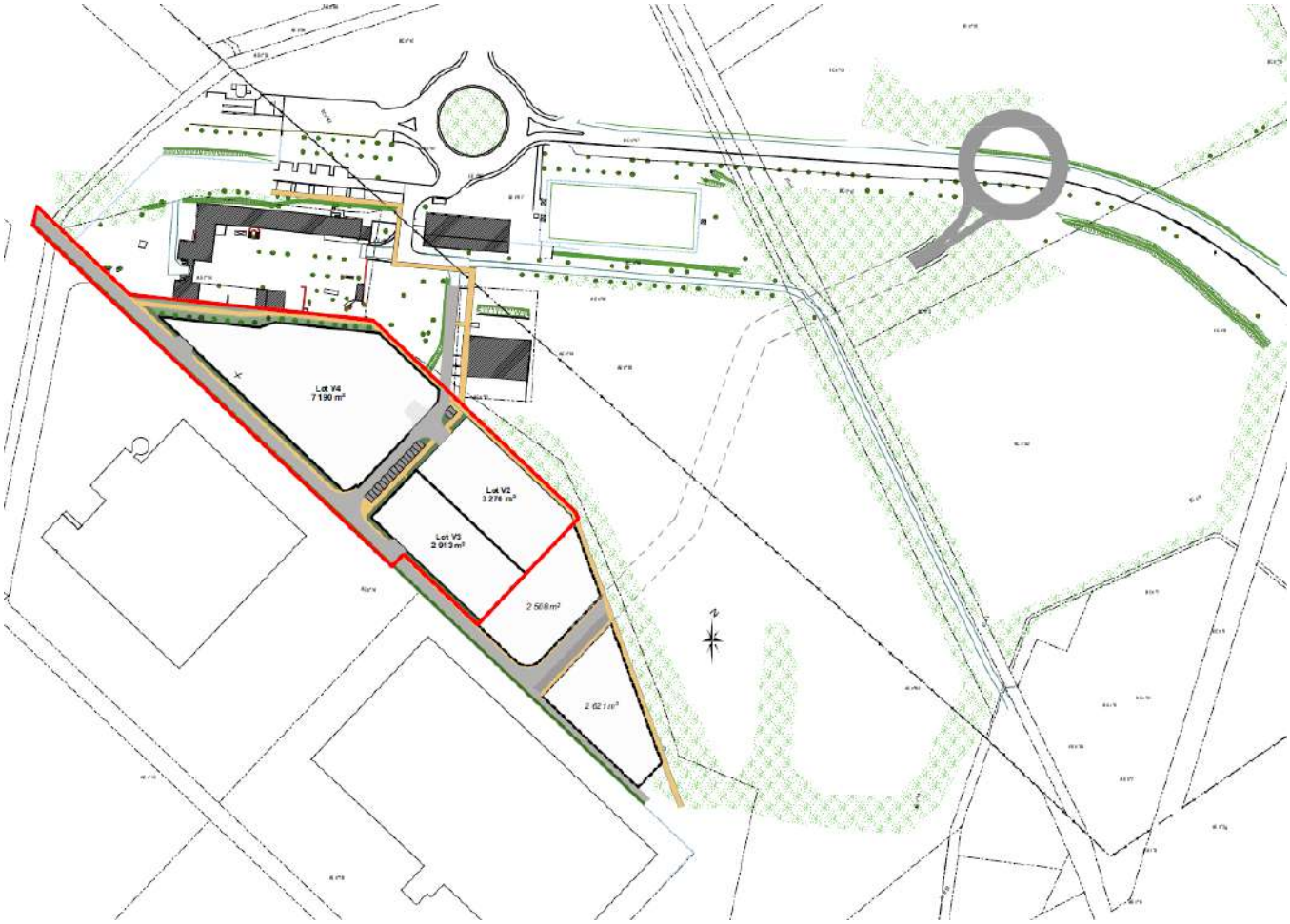
Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

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).

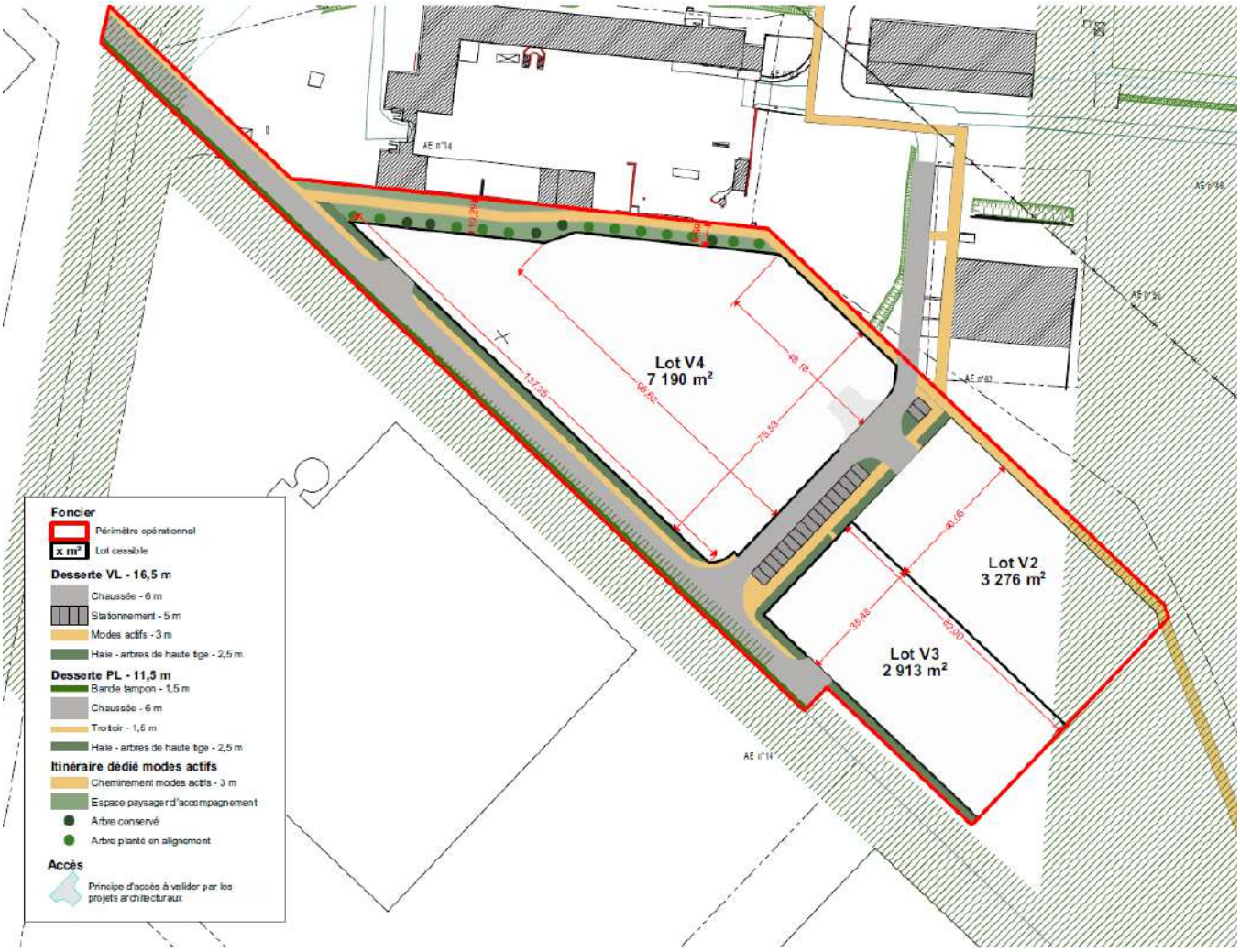
Les principes d'aménagement et les activités visées impliquent un haut niveau qualitatif.
Une **étude « smart grids »** a donc été réalisée par Vinci énergies, dans le but d'analyser lafaisabilité technique et économique d'un quartier tertiaire en autoconsommation.

Cette étude smart grids a pris en compte le potentiel de géothermie de la nappe, en intégrant les résultats de **l'étude de préfaisabilité 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).

Après la réalisation de l'étude niveau **APS des premiers aménagements de Clesud village**, par le groupement MAP / Présents, l'étude de l'extension a démarré fin 2021, pour une finalisation courant 2022.



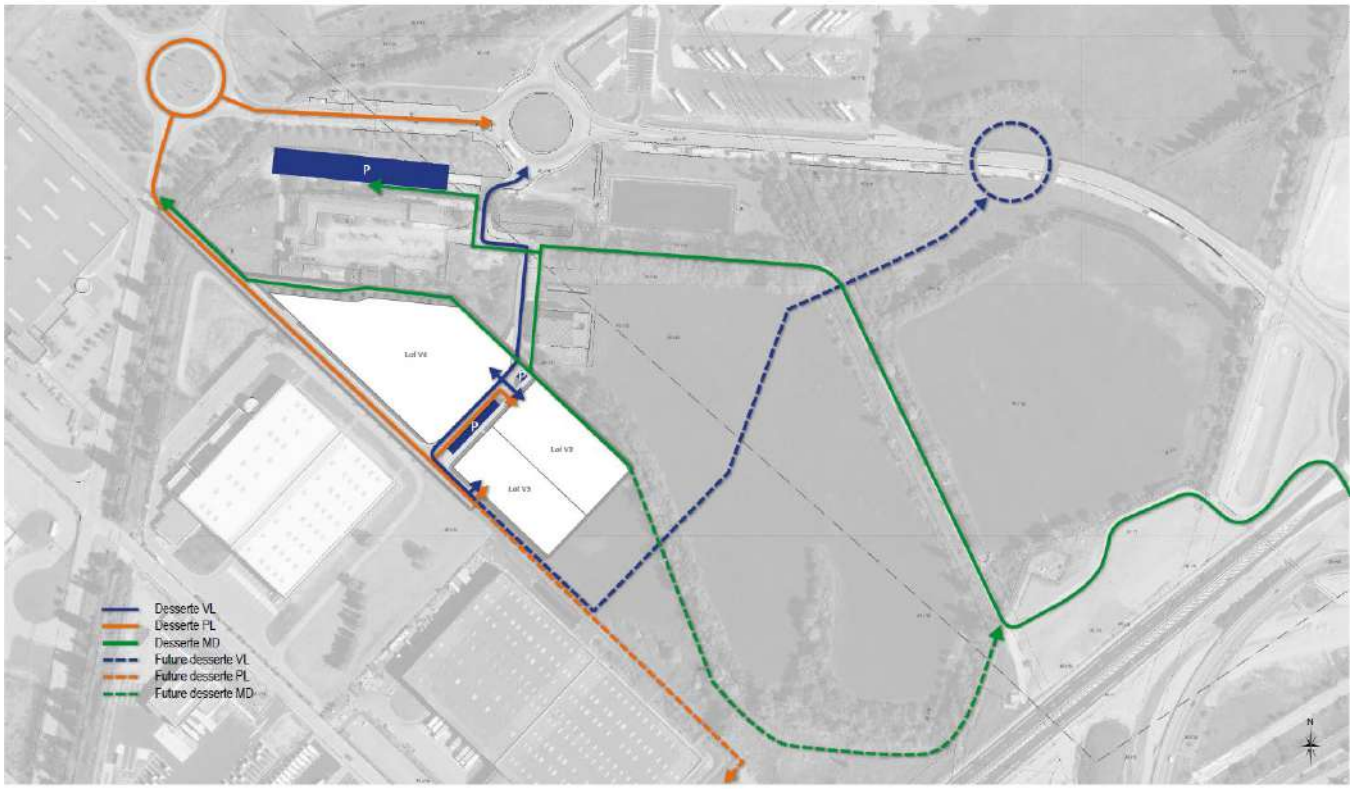
Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022



Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

Cette étude APS a tenu compte des enjeux de maintien et de renforcement du paysage existant, ainsi que des phénomènes de changement climatique et de rafraichissement des îlots urbains. Elle s'est appuyée sur le **diagnostic phytosanitaire et la géolocalisation des arbres du site**, réalisés respectivement en 2020 et 2021.

Le système agricole historique s'appuie sur les filioles d'irrigation, dont les haies sont les témoins. Les principes d'aménagement maintiennent et renforcent ces haies, et s'appuient sur cette trame verte, pour compléter les trames actives :



Une mission de maîtrise d'œuvre des espaces publics de la première phase sera lancée mi 2022, afin de desservir les lots V2, V3 et V4 (en blanc ci-dessus), et amorcer les dessertes du centre de vie par le sud.

Concernant l'échangeur en entrée de Clesud, en anticipation de la future Liaison Fos Salon (LFS) :

Une **étude de trafic** a été réalisée en 2020 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. Cette étude a également tenu compte des projets de Clesud 2 par JMG Partners, du nouveau chantier de transport combiné « Terminal Ouest Provence » (TOP) et du doublement du chantier de transport combiné Clesud Terminal.

Une **étude de faisabilité du futur échangeur autoroutier** a été réalisée en 2020 par Ingerop, sur la base des résultats de l'étude de trafic.
La DREAL a demandé la réalisation d'une étude comparative des systèmes d'échangeur, à intégrer au futur dossier d'opportunité de l'échangeur.
Ainsi, la mission de montage du **dossier d'opportunité**, intégrant cette comparaison technique et financière, a été notifiée en 2021 au bureau Ingerop.
De même, une nouvelle mission de **simulations de trafics** en fonction du phasage de réalisation des ouvrages compatibles à la Liaison Fos Salon, a été notifiée en 2021 à Transmobilités. Cette mission sera intégrée au dossier d'opportunité qui sera déposé par la métropole en 2022.

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

Concernant le pôle routier :
Une **étude « PRAC » (proposition de raccordement)** a été réalisée en 2019 par ENEDIS pour la poursuite du développement du pôle routier.

Concernant l'extension de la STEF :
Une **mission de géomètre** a permis de préparer les plans de vente et le document d'arpentage, en vue de la cession à l'épad par la métropole.
Une **mission de contrôle technique** a été notifiée fin 2021, afin d'assurer le contrôle de la conception et la réalisation d'un mur de soutènement en béton de terre, qui fera l'objet d'un marché d'innovation en 2022.

En 2021, ont été notifiées et/ou réalisées :
- La mission de maîtrise d'œuvre de démolition des annexes du mas des Molières,
- La mission CSPS des travaux de démolition,
- L'expertise immobilière du mas,
- des études pour mettre à jour les données et simulations de trafic par Transmobilité,
- la mission de montage du dossier d'opportunité de l'échangeur par Ingerop,
- la géolocalisation des arbres de Clesud village par l'expert M.Maire,
- l'APS des aménagements de Clesud village par MAP et Sitétudes, phase 1 et son extension.
- La mission de contrôle technique du mur de soutènement en béton de terre.
- Les relevés en 3D du mas des Molières

Le montant des études et prestations de moe facturées en 2021 s'élève à 58 197,88 € HT.

Mission	Prestataire	Montant (€ HT)
maîtrise d'œuvre de démolition des annexes du mas des Molières	Spot développement	2 900,00 € sur 6 900,00 €
CSPS des travaux de démolition	BTP Consultants	0 sur 2 856,00 €
Expertise immobilière	Roc Azur Immobilier	4 950,00 €
Simulations de trafic des solutions de l'échangeur	Transmobilité	9 650,00 €
Dossier d'opportunité de l'échangeur	Ingerop	0 sur 9 400,00 €
Géolocalisation des arbres remarquables	M.Maire expert	910,00 €
APS Clesud village	MAP / Sitétudes	16 000,00 €
APS de l'extension de Clesud village	MAP / Présents	0 sur 25 900,00 €
Contrôle technique	BTP Consultants	0 sur 2 520,00 €
Relevé géomètre 3D	DGema	23 787,88 €
		58 197,88 €

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

Réalisation des travaux au 31 Décembre 2021

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.
La mise en place d'un food-truck a nécessité la réalisation de travaux électriques.
La réparation des sinistres de la salle annexe du mas a nécessité des travaux électriques et de petite maçonnerie et peinture.
La préparation de la commercialisation du mas a nécessité des travaux de curage et petites réparations.
Le montant de l'entretien réalisé en 2021 s'élève à 16 719,19 € HT.Le montant des travaux réalisés en 2021 s'élève à 78 727,81 € HT.

III. 2/ Mesures compensatoires au titre de la règlementation Natura 2000 (rappel)

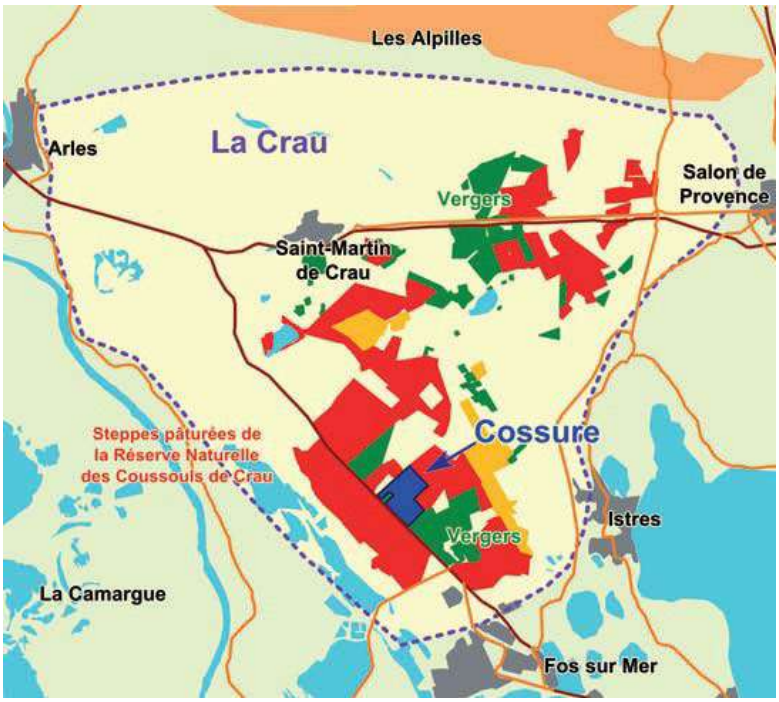
L'année 2008 avait été marquée par la reprise des discussions avec la DIREN et les acteurs chargés de la gestion des espaces naturels de la Crau (CEEP) en vue de la mise en œuvre des mesures compensatoires. Ces discussions ont permis de caler de manière précise l'étendue de ces mesures, qui jusque-là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

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022



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 estimationsavoisinait 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 1,65M € 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

Programmation des études en 2022 et années suivantes

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 maitrise 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 2022.

Concernant Clesud village et les délaissés :
Une **mission de maîtrise d'œuvre** sera lancée, afin de développer les terrains immédiatement disponibles.
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 a nécessité 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 du bassin fera l'objet **d'un marché d'innovation**, afin de tester la fasaibilité technique et économique d'un soutènement par mur en béton de terre issue du site. Ce marché comprend la conception et la réalisation de l'ouvrage.
La modification de la forme du bassin permettra une optimisation de cette extension. L'épad a missionné un géomètre en vue de la cession du terrain par la métropole à l'épad.
Après réalisation du mur en béton de terre, et l'adaptation de la forme du bassin, l'épad missionnera à nouveau le géomètre en vue de la division de ce terrain, en vue de la cession à la STEF.
Une **mission d'inventaire faune flore 4 saisons** sera lancée pour permettre de corriger les erreurs graphiques du PLU de Miramas, et libérer la 2e phase de Clesud village et les délaissés à l'intérieur de la partie logistique.

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.
Le dossier devrait être déposé mi 2022 pour une instruction jusqu'à fin 2022.

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

Programmation des travaux en 2022 et années suivantes

- Travaux sur le centre de vie :
  - travaux de démolitions préalables, et de réhabilitation avant constitution de lots.
- Travaux sur Clesud Village (Miramas et Grans) :
  - travaux d'espaces verts et d'adaptations, 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 les bassins d'infiltration (Miramas) :
  - Travaux d'adaptation du bassin d'infiltration, avec démonstrateur d'un mur de soutènement en béton de terre de site.

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 a sollicité la Métropole pour modifier le PEP. La métropole a donné son accord de principe, et enclenchera la procédure de modification du PLU de Miramas afin de corriger l'erreur graphique sur les espaces verts de ZAC. Il est nécessaire de l'appuyer sur des inventaires faune-flore complets, sur 4 saisons, sur ces délaissés.

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

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

au SMED en 2010, et en cohérence avec les tarifs à fixer sur la ZAC de la Péronne, et avec ceux appliqués 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, notamment l'échangeur compatible avec la future liaison Fos Salon (LFS) et aux espaces publics.
Les lots V2, V3 et V4 ont été commercialisés, et attribués.

En synthèse :

Le montant cumulé (réalisé et à réaliser) des recettes liées aux ventes de terrains au 31/12/2021 s'élève à 44,749 M € HT.
Le montant des recettes liées aux ventes de terrains sur la plate-forme restant à percevoir au-delà du 31/12/2021 est estimé pour l'instant à 259 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 le reste de Clesud village, au bilan de la ZAC.
L'atteinte de cet objectif de recettes sera conditionnée par la réussite de la commercialisation 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

VI – LES EQUIPEMENTS PUBLICS

Cf. Chapitre III – Avancement des travaux.
Le montant cumulé des dépenses réalisées à fin 2021 s'élève à 59 049 748 € 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 2e station de pompage de défense incendie de la plate-forme a été assuré par une subvention exceptionnelle de la Métropole à hauteur de 1,3 M € HT.

Le bilan est bénéficiaire à hauteur de 628 000 € HT.

Pièces jointes :

- Bilan prévisionnel recalé au 31/12/2021
- Plan de trésorerie recalé au 31/12/2021
- Plan de situation de la ZAC de la plate-forme
- Plan de commercialisation

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

CLESUD - communes Miramas / Grans

2900001

Bilan d'Opération en euros

au 31/12/21

DEPENSES		RECETTES	
Acquisitions Foncières	9 215 517	pole routier	330 612
		Bureaux	9 238 815
Etudes Générales	1 157 470	Activités (recettes epareb+22B)	11 233 277
Mise en état des sols (Topo/sondages/DA)	1 381 744	Activités 2004 (ilots 1A et 1B)	1 696 558
Aléas/Divers	374 174	ilots 2	2 511 183
Gestion/entretien	276 418	ilots 3 et 4	5 203 779
Honoraires épad / conventions CPA	1 957 950	ilot 5A	2 009 254
Travaux secondaires	38 933 775	ilot 6B	1 508 401
Honos secondaires	2 346 240	ilot 5B	1 118 100
Travaux Autres	105 482	ilot 6A	1 394 984
Honos Autres	15 334	ilots 15,18,26	2 580 326
Impots/taxes	144 204	ilot 23 (45580m²)	997 388
Assurances	23 736	ilot 24 (72600m²)	1 688 757
Autres services extérieurs / Annonces et insertions	427 207	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	185 027
TVA résiduelle	0	Sous total activité	**44 748 593**
		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
	58 011 743	Département	373 387
Rémunération Concessionnaire		Sous total Subventions	**20 577 485**
(4% des dépenses + 3% des recettes + 2% FNADT)	4 273 655	Autres produits	1 131 953
Frais Financiers	3 445 313		
Frais Financiers ligne de trésorerie	99 323		
Solde	627 997		
Total - DEPENSES	**66 458 031**	**Total - RECETTES**	**66 458 031**

2900001 - ZAC Clesud - Miramas/Grans		Réalisé	Prévisions	Réalisé	Prévisions
Article	Bilan	cumulé au 31/12/2021	Reste à faire	2021	2022
- Section : Investissement					
- Sens : Dépense					
1641 - Emprunts en euro	-6 100 000,00	-4 791 670,22	-1 308 329,78	-1 291 670,22	-800 000,00
- Sens : Recette					
1641 - Emprunts en euro	6 100 000,00	6 100 000,00	0,00	0,00	0,00

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

CLESUD - communes Miramas / Grans

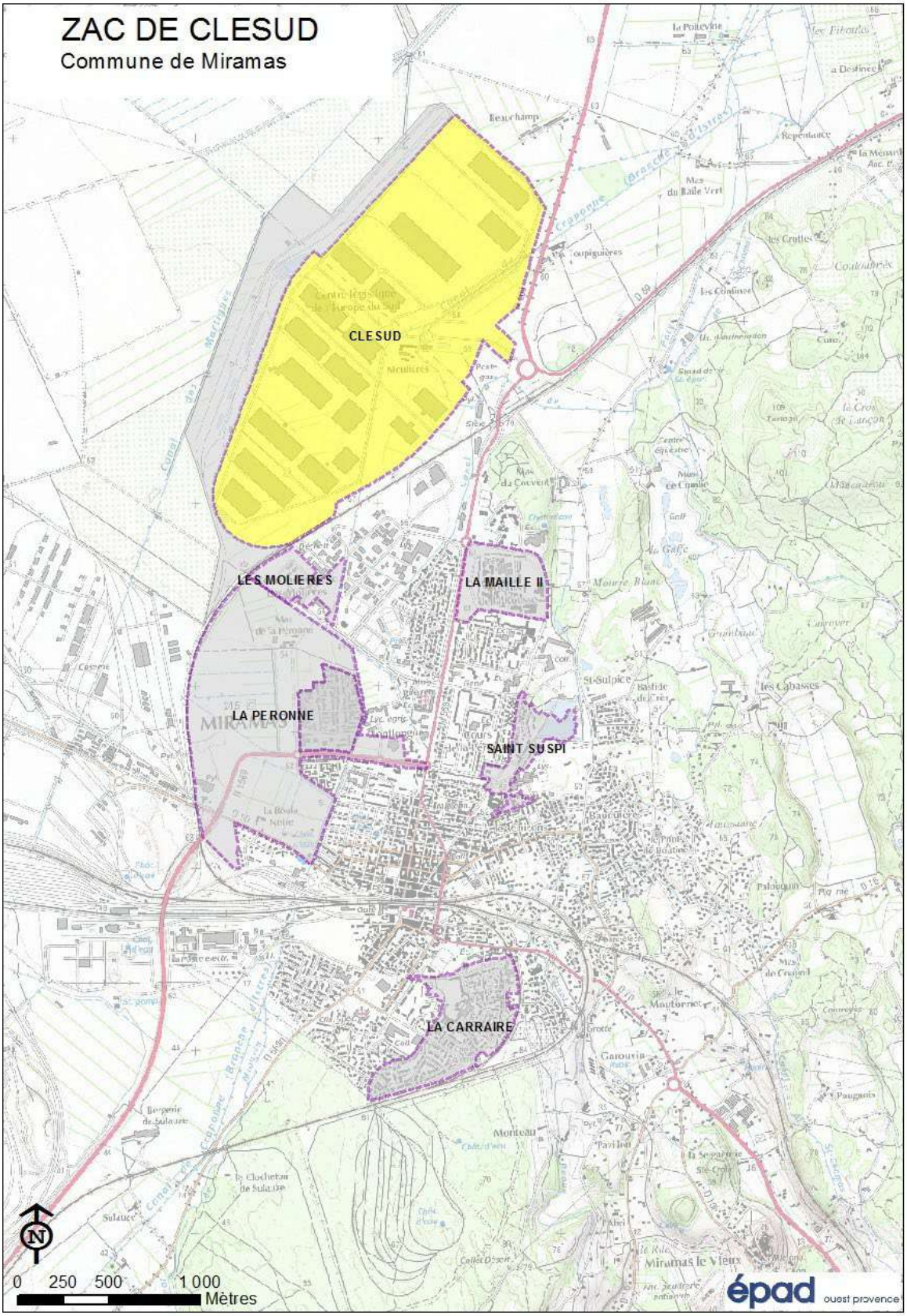
2900001

Plan de Trésorerie en Euros

BILAN au **31/12/21**

DEPENSES		Comptes	Bilan	Réalisé cumulé fin 2021	Réalisé EXE 2021	2022 et suivant
Acquisitions Foncières						
Autres (dont CMT)		310	7 980 990	7 980 990		
Frais d'acquisition		311	1 234 527	1 234 027		500
			0	0		
Total Foncier			9 215 517	9 215 017	0	500
Autres Dépenses						
Etudes Générales		6041	1 157 470	892 995	31 510	264 475
Mise en état des sols (Topo/sondages/DA)		6042	1 381 744	1 324 114	23 788	57 630
Aléas/Divers		6044	374 174	365 385	656	8 789
Gestion/entretien		6045	276 418	232 918	16 719	43 500
Honoraires épad / conventions CPA		6046	1 957 950	1 477 950	80 000	480 000
Travaux secondaires		60531	38 205 355	33 408 477	78 728	4 796 878
2e station pompage		60531	728 419	728 419	0	0
Honos secondaires		60534	2 346 240	2 021 295	2 900	324 945
Travaux Autres		60581	105 482	105 482	0	0
Honos Autres		60584	15 334	15 334	0	0
Impots/taxes		63512	144 204	121 244	5 869	22 960
Assurances		616	23 736	23 736	0	0
Autres services extérieurs / Annonces et insertions		62	427 207	422 207	0	5 000
Admission en non valeur		65	2 506	2 506	0	0
part. mesures compensatoires			1 649 985	1 649 985	0	0
Total Dépenses Autres			48 796 226	42 792 049	240 170	6 004 177
Ligne trésorerie		6615	99 323	99 323		0
Frais financiers		6611	3 445 313	3 270 093	34 108	175 220
Rémunération Concessionnaire						
Sur Dépenses	4%	6178	2 628 061	2 362 877	9 325	265 185
Sur Recettes	3%	6178	1 645 593	1 310 389	195	335 205
Total Rémunération Concessionnaire			4 273 655	3 673 265	9 521	600 389
TOTAL DEPENSES			**65 830 034**	**59 049 748**	**283 799**	**6 780 286**
RECETTES						
pole routier		7012	330 612	330 612		
Bureaux		7013	9 238 815	201 600		9 037 215
Activités (recettes epareb+22B)		7014	11 233 277	11 233 277		
Activités 2004 (ilots 1A et 1B)		7014	1 696 558	1 696 558		
ilots 2		7014	2 511 183	2 511 183		
ilots 3 et 4		7014	5 203 779	5 203 779		
ilot 5A		7014	2 009 254	2 009 254		
ilot 6B		7014	1 508 401	1 508 401		
ilot 5B		7014	1 118 100	1 118 100		
ilot 6A		7014	1 394 984	1 394 984		
ilots 15,18,26		7014	2 580 326	2 321 326		259 000
ilot 23 (45580m²)		7014	997 388	997 388		
ilot 24 (72600m²)		7014	1 688 757	1 688 757		
Autres (dont A 56)		7018	1 383 133	1 383 133		
foncier CMT		7018	1 143 000	1 143 000		
Travaux CMT		704	526 000	526 000		
Autres produits activités		708	185 027	169 999	6 512	15 028
Subventions Etat FNADT		74	598 142	598 142		0
Subventions Etat DGE VN		74	885 881	885 881		
Subventions Etat Foncier		74	1 011 194	1 011 194		
Subventions Région		74	5 249 120	5 249 120		
Subventions Département		74	5 461 671	5 461 671		
Subventions SAN (dont Grans PM 446 066)		74	4 411 487	4 411 487		
Etat FITTVN		74	2 294 358	2 294 358		
Région		74	292 245	292 245		
Département		74	373 387	373 387		
TOTAL RECETTES			**65 326 078**	**56 014 835**	**6 512**	**9 311 243**
EDF/GDF		77	891 119	891 119		
Produits autres		77	240 833	240 833		
				Solde annuel	-277 286	2 530 956
				Solde cumulé	-1 902 959	627 997

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022



Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

Communes
Miramas/Grans

ZAC de la Plateforme

Clésud

Périmètre

Disponible

Réservé

épad ouest provence

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022