

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du jeudi 29 juin 2023

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 28 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Christian BURLE - Gaby CHARROUX - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Roland MOUREN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Pascal MONTECOT représenté par Danielle MILON.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Gérard BRAMOULLE - Emmanuelle CHARAFE - Georges CRISTIANI - Éric LE DISSES - Didier PARAKIAN - Henri PONS - Didier REAULT - Laurent SIMON.

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

URBA-048-14101/23/BM

■ Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2022 - Parc d'Activités les Molières Nord à Miramas 60130

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

La Métropole Aix-Marseille-Provence a confié à la SPL Sens Urbain une concession d'aménagement pour la réalisation d'une opération d'aménagement dédiée à l'accueil d'activités économiques sur le site des Molières Nord à Miramas.

Le traité de concession et le choix du concessionnaire, la SPL Sens Urbain ont été approuvés en Conseil métropolitain le 30 juin 2022.

Le site des Molières Nord est identifié comme site dédié au développement économique dans le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Miramas, ainsi que dans le dispositif métropolitain d'identification de l'offre foncière et immobilière pour les entreprises.

La Métropole Aix-Marseille-Provence a en effet approuvé en 2017 un Agenda économique qui pose un objectif de production de 1450 hectares dédiés à l'économie productive à échéance 2030.

Ce site de 18,5 ha se trouve dans sa quasi-totalité dans la ZAC des Molières (57,6 ha), créée en 1972 et aménagée à partir des années 1980. L'opération Molières Nord permettra de finaliser l'aménagement de la ZAC des Molières.

Des études de faisabilité ont été conduites de novembre 2021 à juin 2022, permettant de définir les enjeux programmatiques, urbains et environnementaux de ce projet. La Commune et la Métropole entendent y développer une opération permettant d'accueillir des TPE/PME sous forme de « Parc d'activités » sur une surface d'environ 11 hectares. Pour accompagner les futurs artisans et PME/TPE présents sur le site, un pôle tertiaire y est également envisagé. Il s'agit d'engager une opération d'aménagement permettant de créer les conditions pour permettre la constitution d'une trentaine de lots répartis sur trois secteurs :

- Un premier secteur au Sud-Ouest du site destiné à accueillir le projet communal de cuisine centrale, ainsi que des lots pour l'accueil des petites entreprises.
- Un secteur central dédié à la construction d'un village artisanal et d'un pôle tertiaire.
- Un troisième secteur au Nord du site ciblant l'accueil de plus grandes entreprises.

En terme de programme de travaux, les objectifs sont les suivants :

- Développer une trame « verte et bleue » en s'appuyant sur le canal de Paty qui traverse le site, et sur l'axe structurant du parc d'activités, qui sera le support des aménagements hydrauliques.
- Favoriser la pratique des modes doux : cheminements piétons parcourant l'ensemble du parc d'activités, voie cyclistes.
- Aménager un axe structurant Est/Ouest permettant d'accueillir le cas échéant, le passage du BHNS.

Le programme de la concession porte donc sur l'acquisition, la viabilisation et la commercialisation de 7.5 Ha de surfaces cessibles destinées aux activités artisanales et industrielles, dans les conditions fixées par le PLU.

La SPL Sens Urbain assure la maîtrise d'ouvrage de l'opération. Des instances de suivi ont été mises en place afin d'assurer le bon suivi de cette opération par le concédant : il s'agit du comité technique de l'opération, et du comité de pilotage.

Par ailleurs, le concédant exerce un contrôle technique, financier et comptable sur l'opération notamment grâce à la production d'un compte-rendu annuel conforme à l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, l'article 26 du traité de concession prévoit qu'indépendamment des divers documents élaborés dans le cadre de l'opération, le concessionnaire adresse chaque année un compte-rendu pour examen et approbation du compte rendu financier comportant notamment :

- Le bilan prévisionnel actualisé.
- Le plan de trésorerie actualisé.
- Un tableau des acquisitions et cessions foncières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé.
- Une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir.
- Le cas échéant, le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances.
- Le cas échéant, un tableau des subventions perçues et des subventions demandées pendant la durée de l'exercice écoulé auprès des autres personnes publiques, ainsi que le compte rendu d'utilisation des subventions perçues.
- Un planning d'opération actualisé.

Synthèse du Compte-Rendu Annuel à la Collectivité :

Compte-rendu de l'année 2022 :

L'année 2022 a été principalement consacrée à la finalisation de la phase pré-opérationnelle :

- Lancement collégial de l'opération, information des différents services concernés (Métropole, Commune, Etat, EPF).
- Engagement d'études techniques (relevé géomètre, études d'infiltration des eaux pluviales).
- Engagement d'une étude de positionnement économique de l'opération afin de vérifier la réceptivité commerciale et d'envisager des produits de cessions différenciés et permettant d'envisager une intensification du rendement foncier et immobilier.
- Préparation des opérations d'acquisition.
- Préparation d'un marché de maîtrise d'œuvre (missions, objectifs, compétences, publicité, visites).
- Préparation des actions de concertation.
- Engagement et suivi de la subvention France Relance de l'Etat (Fonds Friche).
- Accompagnement à la réception de l'étude d'impact.
- Recherche de financement bancaire.
- Premiers contacts commerciaux (prospects).

Le montant des dépenses prévues en 2022 était de 95 600 € HT à comparer à 82 195,50 € HT réalisées, soit un écart de - 13 404,50 € HT, dû à l'ajustement du prix des études (ingénierie, géomètre et rémunération aménageur) par rapport à l'estimation produite dans le bilan prévisionnel initial du traité de concession.

Le montant des recettes prévues était de 380 000 € HT, à comparer à 380 000 € HT réalisées cette somme correspondant au premier versement de la subvention Fonds Friche de l'Etat.

Evolution du bilan prévisionnel de l'opération :

Le bilan prévisionnel de l'opération au 31 décembre 2022 fait apparaître un montant de dépenses à terme de 9 943 436,13 € HT. Il se répartit selon les postes suivants :

- Études : 586 747 € HT.
- Acquisitions : 4 750 000 € HT.
- Travaux et honoraires : 3 043 810 € HT.

- Dépenses annexes : 450 000 € HT.
- Frais financiers : 480 000 € HT.
- Rémunération de l'aménageur : 619 879,13 € HT.
- TVA : 13 000 €.

Participation du concédant à l'équilibre du bilan :

La participation du concédant à l'équilibre de l'opération s'élève à 1 850 000 €. Elle est constante par rapport au précédent budget.

Rémunération de l'aménageur sur dépenses :

La rémunération est calculée sur le montant HT des dépenses. Celui-ci étant constant, la rémunération l'est également et s'élève à 619 879, 13 € HT.

Perspectives 2023 :

L'exercice suivant 2023 sera consacré à :

- Etudes techniques complémentaires (projet hydraulique alternatif, études de sol, diagnostic amiante).
- Désignation et contractualisation avec une équipe de maîtrise d'œuvre.
- Engagement et suivi des études de maîtrise d'œuvre (EP/AVP/PRO/DCE).
- Actualisation de l'étude d'impact et engagement des autorisations environnementales (EVE/IOTA) auprès de l'Etat.
- Choix d'un financement bancaire et contractualisation.
- Mise en place d'une garantie par la Métropole sous réserve d'acceptation du dossier par les services compétents.
- Mise à jour des conditions techniques et financières de l'opération (dépenses, recettes et financement).
- Signature d'une promesse de vente avec l'EPF.
- Accompagnement de la Métropole dans le cadre de la concertation.
- Suivi des prospects et mise en place d'une méthodologie de commercialisation.
- Information des riverains.
- Recherche d'autres subventions.

Les bilans annexés au CRAC, établis par la SPL Sens Urbain, reprennent les dépenses et recettes réalisées à fin 2022, le prévisionnel pour les années à venir, et le nouveau bilan prévisionnel actualisé de l'opération.

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

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La délibération n°HN 001-8073/20/CM du Conseil du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole.

Où il le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2022 de la concession d'aménagement de l'opération « Parc d'activités des Molières » remis par la SPL Sens Urbain.

Délibère

Article unique :

Est approuvé le Compte-rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2022 de la SPL Sens Urbain relatif à l'opération d'aménagement « Parc d'activités des Molières ».

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Commande publique,
Aménagement, SCOT - Planification (PLUi)
Suivi de la loi 3 DS

Pascal MONTECOT