

COMMUNE DE MIRAMAS

Concession d'Aménagement relative à l'opération Maille 1 - Mercure

COMPTE RENDU DES ACTIVITES CONCEDEES AU 31.12.2022

Le présent document est établi en application de l'article 26 de la Concession d'Aménagement signée le 17 novembre 2020, et notifiée le 4 décembre 2020 entre la Métropole Aix-Marseille Provence et l'Etablissement Public d'Aménagement et de Développement (épad) Ouest Provence.

I – RAPPEL DES DONNEES ADMINISTRATIVES

Par délibération n°121/2013 du 13 juin 2013 du Conseil Municipal de la commune de Miramas a approuvé la révision générale du Plan d'Occupation des Sols valant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Par délibération n°205/2016 du 23 novembre 2016 du Conseil Municipal de la commune de Miramas a approuvé la modification simplifiée n°1 du PLU.

Par délibération n°137/2017 du 05 juillet 2017 du Conseil Municipal de la commune de Miramas, a approuvé la révision générale n°2 du PLU.

Par arrêté n°2/19 du 26 février 2019, le Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence du 26 février 2019, a approuvé la mise à jour n°1 du PLU de la commune de Miramas.

Par délibération n°URBA 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, située sur la commune de Miramas.

La convention n°Z200808COV relative au projet de renouvellement urbain Maille1 – Mercure conclue entre l'épad ouest provence et la Métropole Aix Marseille-Provence est exécutoire à compter du 4 décembre 2020, et ce pour une durée de 10 ans, soit jusqu'au 4 décembre 2030.

Par arrêté n°2/21 du 3 mars 2021, le Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence a approuvé la mise à jour n°2 du PLU de la commune de Miramas.

Par arrêté n°8/21 du 4 novembre 2021, le Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence a approuvé la mise à jour n°3 du PLU de la commune de Miramas.

Par délibération n°URBA-015-11751/22/CM du 5 mai 2022, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille Provence a approuvé la modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Miramas.

Par délibération n°URBA-031-11767/22/CM du 5 mai 2022, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille Provence a approuvé l'avenant n°1 à la Concession d'Aménagement Maille 1 – Mercure. L'avenant n°1 à la convention n°Z200808COV, a été notifié le 13 juin 2022. Le plan d'aménagement de la concession et le périmètre de l'opération, modifiés par l'avenant 1 se trouvent respectivement en annexes du présent document.

Par délibération n°URBA-016-12618/22/CM du 20 octobre 2022, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille Provence a approuvé la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Miramas.

Contexte de l'opération Maille 1 – Mercure

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).

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 le périmètre de l'opération et les secteurs Nord et Sud, se trouve en annexe du présent document.

II – COMPOSITION FONCIERE

Suite à la signature de l'avenant n°1 à la Concession d'Aménagement, la démarche en matière d'échanges fonciers est précisée :

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain, l'Aménageur est compétent, dans le périmètre de la présente concession, pour se porter acquéreur du foncier et des biens nécessaires à l'opération d'aménagement.

Ces biens sont de plusieurs types :

1. Biens d'une copropriété destinés à un usage public ou à de la valorisation foncière
2. Biens d'un bailleur social destinés à de la valorisation foncière
3. Biens d'une collectivité destinés à de la valorisation foncière

L'Aménageur se porte acquéreur des biens dans les deux cas suivants :

- Les biens d'une copropriété, d'un bailleur social ou d'une collectivité à valoriser en vue de leur commercialisation par l'Aménageur,
- Les biens d'une copropriété à aménager en espace public en vue de la rétrocession à la Ville.

Les biens à acquérir par l'épad Ouest Provence sont identifiés dans le tableau ci-après, extrait de l'Avenant n°1 à la concession et localisables grâce à leur numéro sur le plan des mutations foncières modifié par l'avenant 1 (ici en annexe).

Numéro	Type	Identification
mut6/7/8/9	1	Acquisition de l'emprise du bâtiment F + foncier libre de la copropriété pour le prolongement de l'Allée du Petit Diable
mut12	2	Acquisition foncier libéré Caravelles à 13H pour aménager l'îlot D
mut13/14	3	Acquisition foncier Collectivité pour aménager l'îlot D
mut27/57	1	Acquisition foncier non libéré logements privés Lavandin pour ouverture de la rue E1
mut57	1	Acquisition foncier de la rue privée Lavandin
mut33	2	Acquisition foncier libéré des bâtiments Mercure E et F pour aménager l'îlot K
Mut34/36/37/38/38b/39/39b/ 39c/46/48/49/49b	3	Acquisition foncier Collectivité pour aménager les îlots d'habitat privé
mut47	2	Acquisition foncier Mercure pour aménager l'îlot O
mut50/50b	3	Acquisition foncier Collectivité pour le pôle médical et commercial
mut51	3	Acquisition foncier Collectivité pour la ferme urbaine

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 qui a évolué suite à la signature de l'avenant n°1 à la Concession d'Aménagement .

Le plan d'aménagement de la concession modifié par l'avenant n°1 permet de localiser les différents travaux. Il se trouve en annexe du présent document.

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
- Le pôle médical
- La ferme urbaine

III.1 Répartition des dépenses communes entre Secteur NORD et Secteur SUD

Le périmètre total de l'opération représente 20,2 Ha, répartis comme suit :

Secteur nord = 14,2 Ha

Secteur sud = 6 Ha.

La répartition des dépenses communes aux secteurs Nord et Sud est réalisée sur la base de 70% de la dépense au Nord et 30% au Sud.

III.2 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.

Réalisation des études au 31 Décembre 2022 :

Secteur Nord (ZAC)

Maison de la Solidarité (MDS):

- Maîtrise d'Œuvre de démolition
- SPS
- Affichage permis de démolir

Démolition Copropriété La Rousse

- Diagnostics avant démolition

Secteurs Nord (ZAC) et Sud (hors ZAC)

- Etat parcellaire
- Compléments géomètre et Télédétection de Réseaux
- Compléments des relevés de géomètre
- Notification de l'Accord Cadre en date du 17 juin 2022 et des premiers marchés subséquents en date du 7 octobre 2022 :
 - o Marché Subséquent 1 : MS1 - AVP Secteur Nord et Missions Complémentaires Phase AVP Secteur Nord, durée : 6 mois
 - o Marché Subséquent 2 : MS2- AVP Secteur Sud et Missions Complémentaires Phase AVP Secteur Sud, durée : 6 mois
 - o Marché Subséquent 3 : MS3 - Marché à Bons de Commande. Durée : 2 ans, renouvelable.
 - Gestion des Interfaces Documentaires, Secteur Nord et Sud

Démarrage des études d'AVP comprenant des ateliers de Co-construction du projet avec les habitants, les techniciens et les élus.

Le montant des études et prestations facturées en 2022 s'élève à 152 221,60 € HT.

Mission	Prestataire	Montant (€ HT)
SECTEUR NORD		
Maîtrise d'œuvre de démolition MDS	GINGER Deleo	4 862,00 € sur 12 794,00 €
Affichage PD	Ferrandino Mayor	500,00 €
AVP Secteur Nord	Groupement TEM	63 303,00 € sur 166 800,00 €
Gestion des interfaces documentaires	Groupement TEM	4 800,00 €
Télédétection de réseaux et complément géomètre	Geo Experts	26 504,60 €
Publicités et annonces légales	DILA	720,00 €
TOTAL NORD		100 689,60 € HT
SECTEUR SUD		
AVP Secteur Sud	Groupement TEM	31 680,00 € sur 85 080,00€
Gestion des interfaces documentaires	Groupement TEM	2 400,00 €
Télédétection de réseaux et complément géomètre	Geo Experts	17 452,00 €
TOTAL SUD		51 532,00 € HT
TOTAL SECTEURS NORD + SUD		152 221,60 € HT

Réalisation des travaux au 31 Décembre 2022 :

Secteur Nord (ZAC)

Démolition Maison de la Solidarité :

Travaux de désamiantage, déconstruction et démolition, OS chantier en date du 15/11/22
Intervention concessionnaire avant travaux.

Dépense travaux 2022 Secteur Nord : 2 315.50 €HT

Secteur Sud (hors ZAC)

Sans objet

Dépenses travaux 2022, Secteurs Nord + SUD : 2 315.50 €HT

Le montant cumulé des dépenses (acquisitions + études + travaux + honoraires) réalisées à fin 2022 s'élève à :

Secteur Nord :	159 937.06 €
Secteur Sud :	75 931.47 €
TOTAL (Secteur Nord + Sud) :	235 868.53 €

Programmation des études en 2023 :

Secteur Nord (ZAC)

Maison de la Solidarité :

- Maîtrise d'Œuvre de démolition, suivi des travaux
- SPS, suivi des travaux
- Analyse nuisances chantiers

Démolition Copropriété La Rousse

- Diagnostics avant démolition, suite et fin
- MOE démolition
- SPS
- Référé préventif

Secteurs Nord et Sud

- Poursuite des études :
 - o Marchés Subséquent 1 : MS1 - AVP Secteur Nord et Missions Complémentaires Phase AVP Secteur Nord,
 - o Marchés Subséquent 2 : MS2- AVP Secteur Sud et Missions Complémentaires Phase AVP Secteur Sud,
 - o Marchés Subséquent 3 : MS3 - Marché à Bons de Commande dont les commandes suivantes :
 - Gestion des Interfaces Documentaires – GID, Secteur Nord et Sud
 - Confection de la Maquette, Secteur Nord et Sud
 - Identification des besoins en Diagnostics Amiante et HAP - 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
- Notification des marchés subséquents permettant d'accomplir les études de Projet (phase PRO), MS4 pour le Secteur Nord et MS5 pour le Secteur Sud.
- Etudes de sol
- Recherche HAP (Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques, il s'agit de polluants) et Amiante des enrobés bitumineux.

Programmation des travaux en 2023 :

Secteur Nord (ZAC)

Démolition MDS

- Travaux de désamiantage, déconstruction et démolition, livraison prévue en février 2023.

Démolition Copropriété La Rousse

- Intervention des concessionnaires : suppression des branchements avant travaux

Secteurs Nord et Sud

Première action d'urbanisme transitoire : Installation d'un mobilier urbain (assise + affichage)

Perspectives et risques :

- Une opération de rénovation urbaine au sein d'un quartier habité :
Le quartier de la Maille 1 Mercure forme un ensemble d'environ 2900 habitants et 960 logements majoritairement sociaux.
L'information, la communication, la coordination sont donc des caractéristiques à développer et à maintenir comme fil conducteur de notre rapport aux habitants et usagers.
- De multiples maîtres d'ouvrage sur un périmètre réduit, en temps et en espace :
La spécificité de l'opération urbaine Maille 1 Mercure est de reconfigurer la totalité du quartier, soit 20 hectares, dans un laps de temps réduit : logements privés, logements publics, démolitions, équipements publics, espaces publics.
Un important travail de coordination entre les différents maîtres d'ouvrages doit donc être mis en œuvre dans les années à venir. Prévu par la convention NPNRU et de responsabilité des services de la métropole en tant que porteur de projet, l'aménageur y participera de façon proactive, via le groupement de maîtrise d'œuvre sélectionné.

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 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 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.

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 l'avenant à la concession d'aménagement s'établit à 29 570 431.25 € 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 ci-après.

Bilan financier au 31.12.2022

2063010 - NPNRU NORD - MAILLE 1 (ZAC)		Réalisé	Prévisions	Détail réalisé		Détail prévision
	Bilan	cumulé au 31/12/2022	Reste à faire	2021	2022	2023
Sens : Dépense						
60111 - Coût d'achat	-1 054 515,45		-1 054 515,45			-100686,36
60112 - Frais d'acquisition	-105 451,72		-105 451,72			-10068,64
6041 - Etudes	-391 403,00	-12 873,00	-378 530,00	-8073,00	-4800,00	-70030,00
6042 - Frais de géomètre	-75 504,60	-26 504,60	-49 000,00		-26504,60	0,00
6044 - Frais divers	-5 000,00		-5 000,00			-5000,00
6046 - rémunération epad / conventions CPA	-173 772,50	-29 956,50	-143 816,00		-29956,50	-17977,00
60531 - travaux secondaires	-16 872 232,75	-2 315,50	-16 869 917,25		-2315,50	-124917,25
60534 - honoraires sur travaux secondaires	-1 372 221,56	-69 806,56	-1 302 415,00	-1640,78	-68165,78	-312415,00
6171 - honoraires sur dépenses	-1 214 928,45	-26 974,68	-1 187 953,77		-26974,68	-38113,04
6226 - Honoraires	-6 325,00	-3 325,00	-3 000,00	-3325,00		0,00
6227 - Frais d'actes et de contentieux	-20 600,00	-500,00	-20 100,00		-500,00	-10100,00
6231 - Annonces et insertions	-10 150,00	-1 350,00	-8 800,00	-630,00	-720,00	-2000,00
63512 - Taxes foncières	-5 000,00		-5 000,00			0,00
	-21 307 105,03	-173 605,84	-21 133 499,19	-13 668,78	-159 937,06	-691 307,29
Sens : Recette						
7018 - Ventes de terrain - Autres	267 154,40		267 154,40			0,00
745 - Groupements de collectivités	21 531 011,34	715 709,59	20 815 301,75		715709,59	1 182 368,00
	21 798 165,74	715 709,59	21 082 456,15	0,00	715 709,59	1 182 368,00

542 103,75

2063011 - NPNRU SUD - MERCURE (PLU)		Réalisé	Prévisions	Détail réalisé	2022	Détail prévision
	Bilan	cumulé au 31/12/2022	Reste à faire	2021	2022	2023
Sens : Dépense						
60111 - Coût d'achat	-272 463,64		-272 463,64			0,00
60112 - Frais d'acquisition	-27 246,30		-27 246,30			0,00
6041 - Etudes	-184 700,00	-2 400,00	-182 300,00		-2400,00	-22000,00
6042 - Frais de géomètre	-38 452,11	-17 452,11	-21 000,00		-17452,11	0,00
6044 - Frais divers	-5 000,00		-5 000,00			-5000,00
6046 - rémunération epad / conventions CPA	-74 438,50	-12 838,50	-61 600,00		-12838,50	-7700,00
60531 - travaux secondaires	-6 595 000,00		-6 595 000,00			-6000,00
60534 - honoraires sur travaux secondaires	-584 482,69	-31 680,28	-552 802,41		-31680,28	-120802,41
6171 - honoraires sur dépenses	-471 401,32	-11 560,58	-459 840,74		-11560,58	-9288,14
6226 - Honoraires	-2 925,00	-1 425,00	-1 500,00	-1425,00		0,00
6227 - Frais d'actes et de contentieux	-1 000,00		-1 000,00			0,00
6231 - Annonces et insertions	-1 270,00	-270,00	-1 000,00	-270,00		-1000,00
63512 - Taxes foncières	-5 000,00		-5 000,00			0,00
	-8 263 379,56	-77 626,47	-8 185 753,09	-1 695,00	-75 931,47	-171 790,55
Sens : Recette						
7018 - Ventes de terrain - Autres	2 354 155,60		2 354 155,60			0,00
745 - Groupements de collectivités	6 473 268,82	306 732,68	6 166 536,14		306732,68	506 729,20
	8 827 424,42	306 732,68	8 520 691,74	0,00	306 732,68	506 729,20

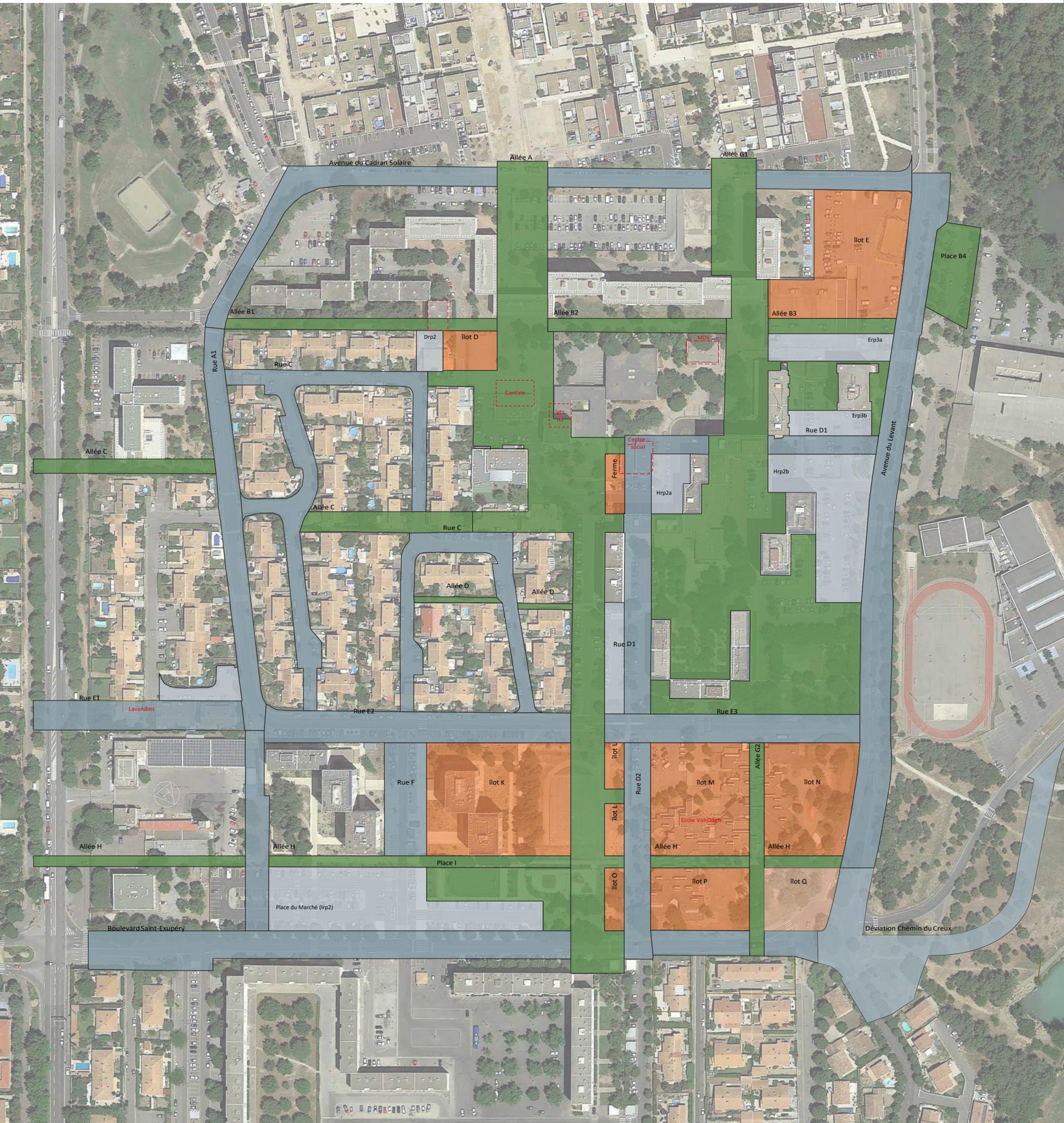
2063010 et 11 - NPNRU NORD + SUD		Réalisé	Prévisions	Détail réalisé	2021	2022	Détail prévision
	Bilan	cumulé au 31/12/2022	Reste à faire	2021	2022	2023	
Sens : Dépense							
60111 - Coût d'achat	-1 326 979,09	0,00	-1 326 979,09	0,00	0,00		-100 686,36
60112 - Frais d'acquisition	-132 698,02	0,00	-132 698,02	0,00	0,00		-10 068,64
6041 - Etudes	-576 103,00	-15 273,00	-560 830,00	-8 073,00	-7 200,00		-92 030,00
6042 - Frais de géomètre	-113 956,71	-43 956,71	-70 000,00	0,00	-43 956,71		0,00
6044 - Frais divers	-10 000,00	0,00	-10 000,00	0,00	0,00		-10 000,00
6046 - rémunération epad / conventions CPA	-248 211,00	-42 795,00	-205 416,00	0,00	-42 795,00		-25 677,00
60531 - travaux secondaires	-23 467 232,75	-2 315,50	-23 464 917,25	0,00	-2 315,50		-130 917,25
60534 - honoraires sur travaux secondaires	-1 956 704,25	-101 486,84	-1 855 217,41	-1 640,78	-99 846,06		-433 217,41
6171 - honoraires sur dépenses	-1 686 329,77	-38 535,26	-1 647 794,51	0,00	-38 535,26		-47 401,18
6226 - Honoraires	-9 250,00	-4 750,00	-4 500,00	-4 750,00	0,00		0,00
6227 - Frais d'actes et de contentieux	-21 600,00	-500,00	-21 100,00	0,00	-500,00		-10 100,00
6231 - Annonces et insertions	-11 420,00	-1 620,00	-9 800,00	-900,00	-720,00		-3 000,00
63512 - Taxes foncières	-10 000,00	0,00	-10 000,00	0,00	0,00		0,00
	-29 570 484,59	-251 232,31	-29 319 252,28	-15 363,78	-235 868,53		-863 097,84
Sens : Recette							
7018 - Ventes de terrain - Autres	2 621 310,00	0,00	2 621 310,00	0,00	0,00		0,00
745 - Groupements de collectivités	28 004 280,16	1 022 442,27	26 981 837,89	0,00	1 022 442,27		1 689 097,20
	30 625 590,16	1 022 442,27	29 603 147,89	0,00	1 022 442,27		1 689 097,20

Annexes en Pièces jointes :

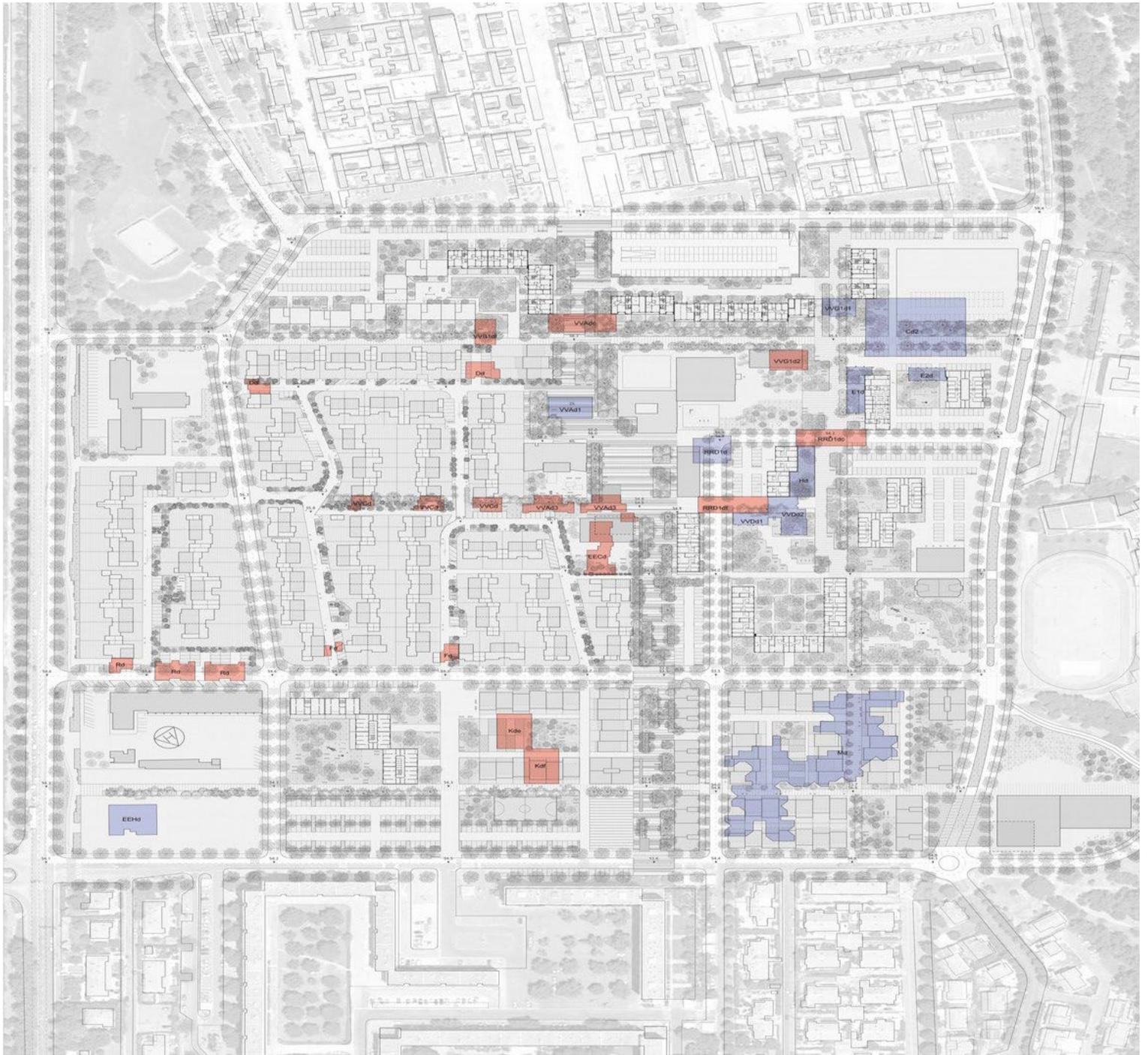
- Plan d'aménagements de la concession modifié par l'avenant 1
- Plan du périmètre de l'opération modifié par l'avenant 1 - Répartition ZAC et PLU
- Plan des mutations foncières modifié par l'avenant 1
- Plan des démolitions

PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN MAILLE 1 MERCURE

Travaux de l'aménageur

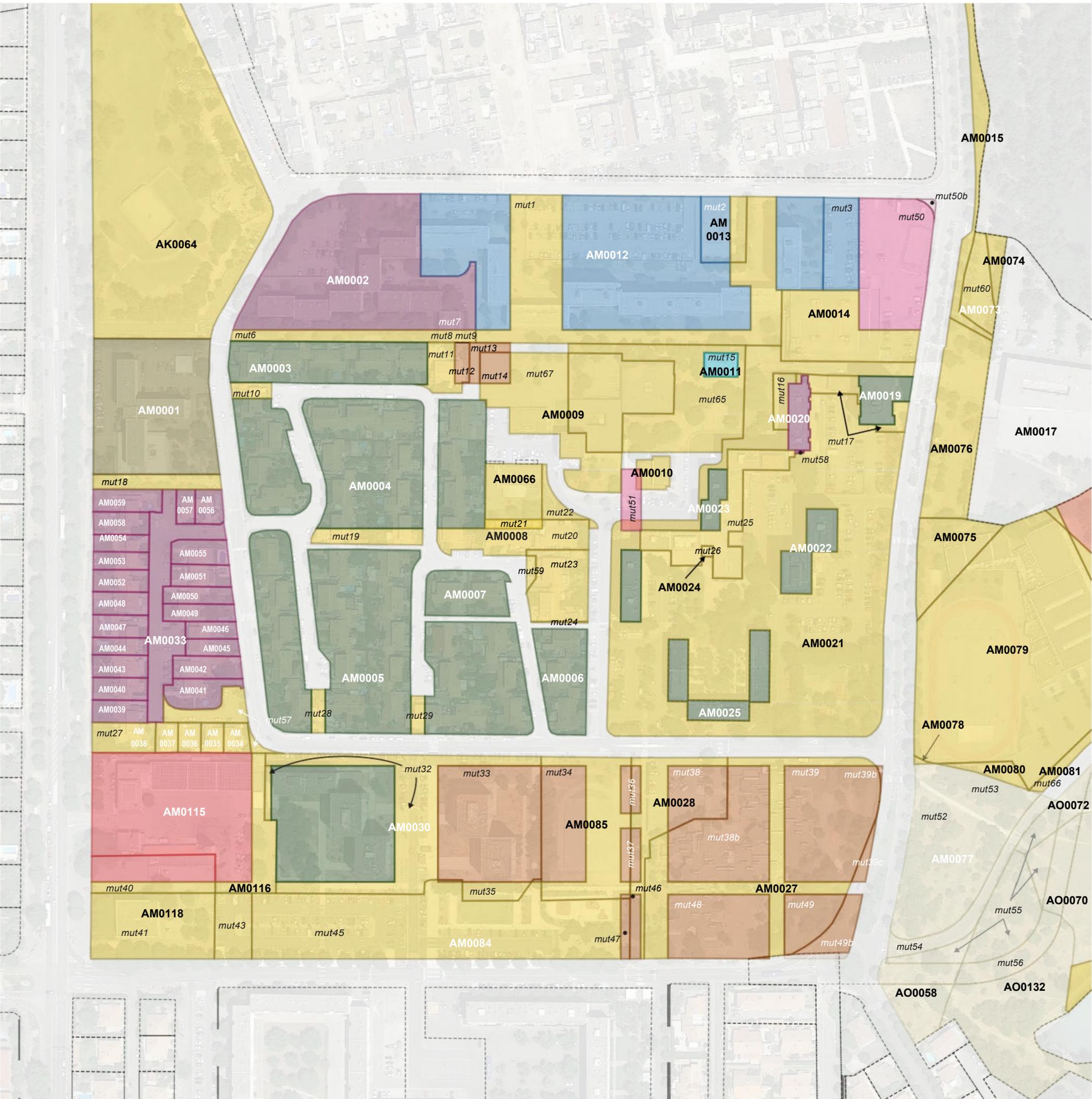


-  Démolitions
-  Aménagements piétons
-  Voirie
-  Parking
-  Valorisation foncière



PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN MAILLE 1 MERCURE

Concession d'aménagement



Propriétés foncières :

	Commune		Logirem		Copropriétés
	SDISS		13Habitat		Nouveaux logements privés
	Etat		Adoma		Foncier économique

