

**COMMUNE DE MIRAMAS**

**ZAC du Cours de la Rousse**

**Concession d'aménagement de la Maille II**

---

**COMPTE RENDU DES ACTIVITES CONCEDEES AU 31.12.2022**

**I – RAPPEL DES DONNEES ADMINISTRATIVES**

Le présent document est établi en application de l'article 15 de la concession d'aménagement signée le 22 avril 2009 entre le Syndicat d'Agglomération Nouvelle Ouest Provence et l'Etablissement Public d'Aménagement et de Développement Ouest Provence.

La ZAC du cours de la Rousse, comprenant les quartiers de la Maille I, Maille II, Maille III, a été créée par arrêté préfectoral le 10 mars 1972. Son aménagement a été confié par le SAN Ouest Provence à l'OPAC SUD par convention tripartite incluant la ville de Miramas, convention approuvée par le Préfet des Bouches du Rhône le 5 septembre 1975.

Le 2 mars 1984 a été approuvé, par arrêté Préfectoral, le dossier de réalisation modificatif n°1 (périmètre et plan d'aménagement de zone).

Le 14 novembre 2001 a été approuvé, par arrêté Préfectoral, le dossier de réalisation modificatif n°2 (actualisation des obligations de l'aménageur et de la collectivité).

Les objectifs initiaux assignés au concessionnaire étant réalisés, le SAN Ouest Provence, la ville de Miramas et l'OPAC SUD ont approuvé la résiliation de cette convention d'aménagement (actes respectifs n° 168/09 du 3 avril 2009, n°232-2008 du 19 décembre 2008, n°B-08.210 du 3 décembre 2008).

Face aux problématiques d'aménagements urbains du quartier de la Maille II, le SAN Ouest Provence et la ville de Miramas ont souhaité inscrire le quartier dans une démarche de rénovation urbaine. Pour ce faire, les collectivités se sont appuyées sur le dispositif de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU).

Sur la base du schéma global d'aménagement retenu de la Convention Partenariale, le SAN Ouest Provence a concédé l'aménagement de ce secteur à l'épad pour y réaliser une opération d'urbanisme qui permettra d'accueillir des activités tertiaires, de services et d'habitat en conformité avec les dispositions des articles L 300-1, L 300-5-2 et R 311-6 du Code de l'Urbanisme (date de notification : 7 mai 2009).

Par décision n°539/09 du 13 novembre 2009, un avenant n°1 a été approuvé (notifié le 9 décembre 2009), précisant l'état des lieux parcellaire, le périmètre concerné, les modalités de cession ainsi que la mise à jour du bilan financier et du plan de trésorerie.

Par décision n°108/11 du 4 février 2011, un avenant n°2 a été approuvé, (notifié le 3 mai 2011), précisant le périmètre de la concession d'aménagement afin de prendre en compte le tracé définitif de la liaison routière entre le quartier de la Maille II et l'avenue du 8 mai 1945 (Nationale 569).

Par délibération n°358/12 du 08/10/2012, un avenant n°3 a été approuvé (notifié le 21 décembre 2012), où le périmètre de la concession d'aménagement a été affiné afin d'y inclure l'assiette foncière du futur carrefour entre le quartier de la Maille II et l'avenue du 8 mai 1945 et des précisions de l'état des lieux parcellaires, périmètre et modalités de cession, compte tenu de l'avancement du projet.

Par délibération n°15/14 du 13/02/2014, un avenant n°4 a été approuvé (notifié le 4 mars 2014), prorogeant de trois ans la durée de la concession d'aménagement portant sa durée globale à 8 ans.

Par décision n° 946/14 du 13/10/2014, un avenant n°5 a été approuvé, modifiant le bilan prévisionnel de la ZAC et par conséquent le montant des participations publiques.

Par délibération n° URB 041-656-16-CM du 30/06/2016, un avenant n°6 a été approuvé, prorogeant la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2018 et modifiant le bénéficiaire des subventions de l'ANRU conformément à la convention ANRU.

Par délibération n° URB 033-4379/18/BM du 18/10/2018, un avenant n°7 a été approuvé, prorogeant la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2019.

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

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 3<sup>ème</sup> modification de la ZAC du Cours de la Rousse, motivée par la mise en œuvre du programme de rénovation urbaine et impliquant une modification du plan et du règlement d'aménagement de zone, a été approuvée par la délibération n°679/10 du Comité Syndical dans sa séance du 16 décembre 2010.

La révision générale du plan d'occupation des sols (POS) de Miramas valant élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) a été approuvée par la commune de Miramas le 26 juin 2013.

La 3<sup>ème</sup> 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 arrêté n°02/21 du 3 mars 2021, le Conseil de Territoire Istres Ouest Provence a approuvé la mise à jour n°2 du PLU.

Par arrêté n°08/21 du 8 novembre 2021, le Conseil de Territoire Istres Ouest Provence a approuvé la mise à jour n°3 du PLU.

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

Par délibération n°URBA-016-12618/22/CM du 20 octobre 2022, la Métropole Aix-Marseille Provence a approuvé la déclaration de projet n°1 emportant mise en comptabilité du PLU – Projet de construction d'une école dans le secteur de Saint-Suspi.

La concession d'aménagement est arrivée à échéance au 31/12/2022.

Une délibération approuvant la clôture de la convention et son solde d'exploitation devra être présentée courant 2023 par la Métropole Aix-Marseille Provence et l'aménageur.

## **II – COMPOSITION FONCIERE**

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

La parcelle cadastrée section AK n°23, d'une superficie de 5 812 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>, incluses dans le périmètre du projet, ont été cédées par la commune de Miramas à Ouest Provence (délibération n°47/11, accusé de réception en préfecture 4/04/2011).

L'acte administratif de transfert de propriété date du 1<sup>er</sup> août 2011.

La parcelle cadastrée section AK n°98, d'une superficie de 1 109 m<sup>2</sup> incluse dans le périmètre du projet a été cédée par Ouest Provence à l'épad (délibération n°194/11, accusé de réception en préfecture 21 juillet 2011).

L'acte administratif de transfert de propriété date du 1<sup>er</sup> août 2011.

La parcelle cadastrée section AK n°101, d'une superficie de 846 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> moyennant le prix de 276 092 Euros. L'acte notarial est daté du 18 décembre 2012.

Pour la réalisation de l'opération d'urbanisme, l'épad a acquis en vue de les intégrer aux lots à commercialiser, tout ou partie des parcelles désignées ci-après :

- Parcelle AK0298 propriété NLP
- Parcelle AK0299 propriété NLP
- Parcelle AK0300 propriété NLP
- Parcelle AK0301 propriété NLP
- Parcelle AK0302 propriété NLP
- Parcelle AK0303 propriété NLP
- Parcelle AK0304 propriété NLP
- Parcelle AK0305 propriété NLP
- Parcelle AK0021 propriété 13 Habitat

Pour la réalisation de l'opération d'urbanisme, afin de constituer le lot A à commercialiser, l'épad a acquis, tout ou partie des parcelles démolies, appartenant aux bailleurs sociaux, désignées ci-après :

- Parcelle AK0187 propriété 13 Habitat

Pour la réalisation du mail piétonnier du quartier, l'épad a acquis tout ou partie des parcelles démolies, appartenant aux bailleurs sociaux, désignées ci-après :

- Parcelle AK0192 propriété 13 Habitat
- Parcelle AK0179 propriété 13 Habitat
- Parcelle AK0156 propriété 13 Habitat
- Parcelle AK0137 propriété 13 Habitat
- Parcelle AK0110 propriété 13 Habitat
- Parcelle AK0031 propriété 13 Habitat

Pour la réalisation du mail piétonnier du quartier, l'épad a acquis tout ou partie des parcelles démolies, appartenant aux bailleurs sociaux, désignées ci-après :

- Parcelle AK0062 propriété NLP

La détermination des parties à acquérir est définie en lien avec le projet des aménagements des espaces publics réalisé par le maître d'œuvre des aménagements des espaces publics.

Le montant de ces sept acquisitions s'établit à l'euro symbolique.

Le 10 mai 2016, l'épad a signé un acte avec la Commune de Miramas, en vue d'acquérir la parcelle cadastrée section AK n° 287 d'une surface de 08ca, qui compose le lot dénommé 10.2.

Le lot 10.2 correspond au parking des Primevères du quartier de la Maille 2 et a été cédé par l'épad à l'Association Foncière Logement le 06 juillet 2016 (cf. *IV Etat de la commercialisation*).

L'épad a réalisé des travaux dans le cadre du programme de rénovation urbaine dans le quartier de la Maille 2, et au sein de diverses copropriétés. Ce programme a généré de la résidentialisation et par voie de conséquence des remaniements parcellaires, des ventes, des échanges, qui ont entraîné des modifications des états descriptifs de division et règlements de copropriété.

Ainsi, le 26 octobre 2021, l'épad a signé un acte d'échange avec le Syndicat des copropriétaires Les Terrasses Axe 10. Les parcelles cédées à titre d'échange, sont les suivantes : section AK n°332, 334,

335, 337, 338 et 340. En contre échange, le Syndicat des copropriétaires a cédé les parcelles suivantes : section AK n°57 et 307.

Ce même jour, l'épad a signé un acte de vente avec Syndicat des copropriétaires Les Terrasses Axe 10. Les parcelles cédées sont les suivantes : section AK n°331, 333, 336, 339

Le Syndicat des copropriétaires les Terrasses Axe 10 a ensuite signé, en date du 23 novembre 2021, un acte avec les différents copropriétaires pour modifier l'état descriptif de division et le règlement de copropriété.

Le 23 décembre 2022, l'épad a signé un acte d'échange avec le Syndicat des copropriétaires Les Terrasses Axe 12. Les parcelles cédées à titre d'échange sont les suivantes : section AK 32, 326, 328, 330. En contre échange, le Syndicat des copropriétaires a cédé des parcelles suivantes : section AK 313 et 314.

Ce même jour, l'épad a signé un acte de vente avec le Syndicat des copropriétaires Les Terrasses Axe 12. Les parcelles cédées sont les suivantes : section AK n°323, 325, 327 et 329.

Enfin, 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. Le 31 janvier 2022, l'épad a signé un acte de vente des parcelles constituant le lot A, au profit de la Commune de Miramas, pour une surface de 897 m<sup>2</sup>

Le 22 décembre 2022, l'épad a signé un acte de cession gratuite avec la Commune de Miramas, afin de lui transférer la propriété des voies et espaces communs. Ces espaces publics représentent une surface totale de 01ha19a52ca.

Toutes les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de l'opération ont été achevées.

Toutefois, le travail foncier lié à la résidentialisation est inachevé, et ce, en raison de la carence et de l'inertie des Syndicats qui n'ont pas répondu aux sollicitations.

Inventaire des parcelles propriété de l'aménageur au 31.12.2022 :

Section	N°	Superficie en m²	Adresse	Propriétaire final
AK	57	49	Allée des Hortensias	commune de Miramas
AK	111	14	Terrasse des Eglantines	AXE 15
AK	118	8	Sente des Dahlias	AXE 11
AK	120	141	Sente des Dahlias	AXE 11
AK	131	15	Sente des Dahlias	AXE 11
AK	194	2	Ruelle des Narcisses	AXE 14
AK	197	20	Ruelle des Narcisses	AXE 14
AK	215	22	Cours des Jonquilles	AXE 15
AK	219	21	Cours des Jonquilles	AXE 15
AK	244	128	Place des Campanules - Mas du Couvent	AXE 14
AK	245	2	Place des Campanules - Mas du Couvent	AXE 14
AK	247	2	Place des Campanules - Mas du Couvent	commune de Miramas
AK	256	172	Place des Campanules - Mas du Couvent	AXE 15
AK	261	230	Place des Campanules - Mas du Couvent	AXE 15
AK	262	154	Place des Campanules - Mas du Couvent	AXE 11
AK	267	141	Place des Campanules - Mas du Couvent	AXE 11
AK	307	63	Chemin des Marguerites	commune de Miramas
AK	310	179	Placette des Bleuets	AXE 14
AK	313	5	Allée des Genets	commune de Miramas
AK	314	18	Allée des Genets	commune de Miramas
AK	316	26	Terrasse des Eglantines	AXE 15
AK	318	26	Cours des Jonquilles	AXE 15
		1438		

### **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 2022 :**

- Le marché de coordination générale de chantier et de pilotage de projet à l'échelle du quartier de la Maille II a été notifié au cabinet Jean Jacques GILLES le 14 février 2011.  
Par décision du Tribunal de commerce de Marseille en date du 6 mai 2013, cette société a été reconnue en état de liquidation judiciaire.  
Le mandataire dédié, la SCP JP LOUIS et A LEGEAT, a autorisé que l'exécution de cette prestation soit confiée à l'un des deux sous-traitants du cabinet Jean Jacques GILLES. Le transfert a été régularisé par avenant avec les sociétés GNI Plus et SARL Cabinet JC Ambar.
- Le marché de prestations intellectuelles pour la réalisation d'une maquette du programme de rénovation urbaine a été notifié à Alpha Maquettes le 14 juin 2012.  
La société est en état de liquidation judiciaire et un commissaire-priseur – Maître Olivier BARON – a été mandaté afin de céder les actifs.  
La maquette étant réalisée à 90 %, il convient d'honorer le complément de prix (12 792 €HT) et de récupérer cet ouvrage.
- Le marché de maîtrise d'œuvre de démolition de divers bâtiments (gymnase Guy Drut, locaux techniques, groupe scolaire Paul Cézanne, tour de logements de fonction, épicerie) a été notifié à Burgeap Nucléaire & Déconstruction le 26 août 2009.
- Le marché de Coordination Sécurité Protection de la Santé pour le suivi des travaux de désamiantage et de déconstruction sélective de l'école maternelle du groupe scolaire Paul Cézanne a été notifié à SPS Sud Est le 29 mars 2011.
- Le marché d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la détermination des sols de la friche Miramaris a été notifié à Burgeap le 17 août 2011.
- Le marché de maîtrise d'œuvre des aménagements des espaces publics a été notifié au groupement STOA (mandataire), Laure Thierrée, Sitétudes, Celsius ingénierie le 7 décembre 2009.

- Le marché de Coordination Sécurité Protection de la Santé pour le suivi des aménagements des espaces publics a été notifié à D2 ANCO le 24 novembre 2009.
- La réalisation du diagnostic amiante des conduites pluviales, préalables à leur démolition, a été confiée à la société SOCOTEC en juin 2014.
- La réalisation du diagnostic amiante des murs de clôture des jardins de l'axe 14, préalables à leur démolition, a été confiée à la société SOCOTEC en novembre 2014.
- Le marché de Coordination Sécurité Protection de la Santé pour le suivi des travaux de la réalisation de l'ombrière sur la place des jonquilles, a été notifié à QUALICONSULT le 22/01/2016.
- Le marché de contrôle technique pour la réalisation de l'ombrière sur la place des jonquilles, a été notifié à DEKRA Industrial SAS le 22/01/2016.
- Le marché de maîtrise d'œuvre pour la réalisation de l'ombrière sur la place des jonquilles, a été notifié à STOA le 21/06/2016.
- Le marché d'étude de faisabilité du parking public, en remplacement du lot 5, a été notifié à Sitétudes le 15/11/2017.

## Réalisation des travaux au 31 Décembre 2022 :

- Le marché de génie civil, voiries, réseaux divers et mobiliers a été notifié le 14 décembre 2010 à la société Colas Midi Méditerranée.  
Le marché d'éclairage public a été notifié le 14 décembre 2010 à la société Citéos.  
Le marché de plantations et d'arrosage a été notifié le 14 décembre 2010 à la société Espaces Verts du Littoral.  
Le marché des conteneurs semi-enterrés a été notifié le 14 décembre 2010 à la société Témaco.  
Le marché de revêtements de sols béton et murets a été notifié le 18 décembre 2010 à la société Sols Provence.  
Le marché des travaux préparatoires et reprises des réseaux a été notifié le 14 janvier 2011 à la société TP Provence.  
Le marché de gardiennage de la zone d'installation de chantier a été notifié le 14 janvier 2011 à la société T2S Gardiennage.  
Le marché de fourniture et pose de serrurerie a été notifié le 20 février 2012 à la société Territoire.  
Le marché de fourniture et pose de clôtures a été notifié le 26 juin 2013 à la société SAS MIDI CLOTURES.  
Le marché de création d'aires de jeux a été notifié le 26 juin 2013 à la société KREA JEUX.  
Les travaux d'aménagement des espaces publics ont démarré le 7 février 2011 et se poursuivent.  
Les parkings extérieurs nord-ouest, ouest, sud et celui des Primevères sont réceptionnés tout comme l'espace public situé au sud de cette résidence.  
En 2017, les travaux ont concerné le cœur du quartier, aussi bien les espaces publics que les résidentialisations. Ils ont également concerné les abords du quartier, avec la création d'un parking public, au sud-ouest du quartier, en lieu et place de la base-vie de chantier.
- Le marché de travaux d'aménagement de la voie de liaison entre le quartier de la Maille II et l'avenue du 8 mai 1945 a été notifié à COLAS Midi Méditerranée le 16 novembre 2011.  
Ces travaux ont été réceptionnés le 14 mai 2012 et remis à la collectivité.
- Le marché de travaux de traitement des terres de la friche Miramaris a été notifié à ORTEC – Générale de dépollution le 22 février 2012 et réceptionné le 6 mars 2012.
- Le marché de travaux de transplantation de platanes de la cour de récréation du groupe scolaire Paul Cézanne a été notifié le 19 octobre 2012 à l'entreprise Espaces Verts du Littoral.  
Ces travaux ont été réceptionnés le 4 mars 2013.
- Le marché de travaux de désamiantage et de déconstruction du groupe scolaire Paul Cézanne, de la tour de logements de fonction et d'un local commercial a été notifié le 26 septembre 2013 à l'entreprise MORIN TP.  
Ces travaux ont été réceptionnés en mars 2014.
- Le marché de travaux d'aménagement de la place centrale et de la zone sud-est a été notifié à la société TP Provence le 26 juin 2013.  
Les travaux d'aménagement de la zone sud-est ont démarré le 4 octobre 2013 et ont fait l'objet d'une réception en mars 2014.
- Les travaux d'aménagement de la place centrale ont démarré en octobre 2014, après dégagements préalables de conduites pluviales amiantées. Ils ont fait l'objet d'une réception en octobre 2015.

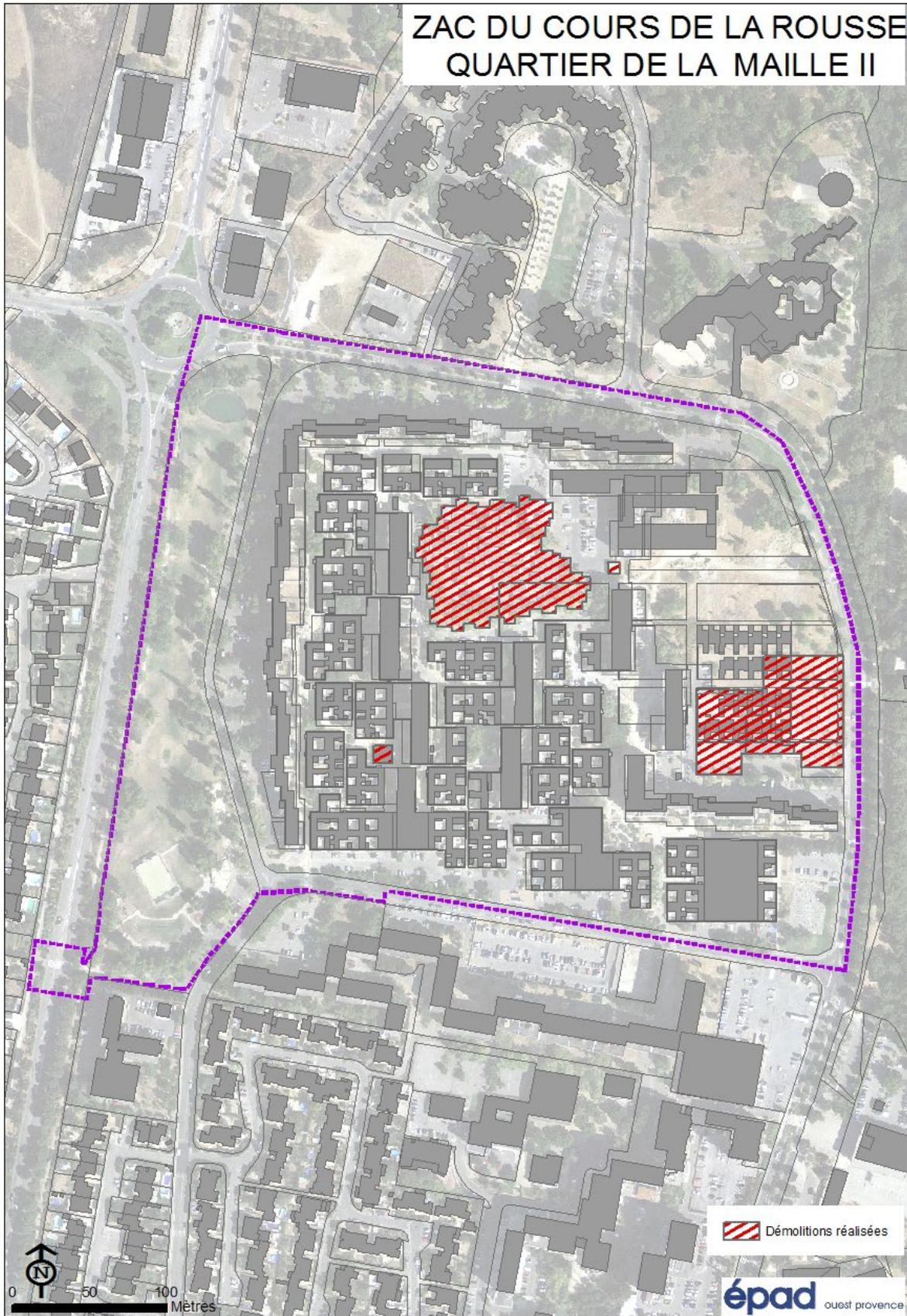
- Travaux de viabilisation et d'aménagement
  - o de la friche Miramaris, pour partie ;
  - o des espaces publics existants : ilot sud-est interne au quartier, allée du muguet, allée des violettes, zone nord-est externe au quartier, abords des axes 10,11, 12, 14 et 15 ;
  - o des espaces publics: achèvement de la place centrale, et du mail piétonnier (fin à l'été 2015) ;
- Travaux de réalisation des aires de jeux
- Travaux de résidentialisation (dégagements de réseaux, réalisation des murs de clôtures, pose des clôtures des jardins des copropriétés selon l'avancement des aménagements des espaces publics).
- Le marché de travaux de l'ombrière de la place centrale a été lancé en 2016, pour une réalisation début 2017.
- Le béton bouchardé en pied de l'ombrière a été réalisé après la réception de celle-ci, dans le cadre du marché à bons de commande de travaux de l'épad.
- Un nettoyage des canalisations d'eaux usées, ainsi qu'une inspection caméra des réseaux, ont été réalisés afin de permettre la recherche de défauts.
- Les travaux d'électrification des lots 3,4, 7 et 10 ont été réalisés fin 2017, afin de permettre à Ametis d'achever son programme immobilier sur le lot 10, pour l'association foncière logement.
- Les travaux de reprises des réseaux et revêtements autour du lot 10, la sécurisation de l'accès au lot 10 pendant les travaux du lot 7 par Marignan,
- Les travaux d'électrification des lots 8 et A.
- Les travaux de réalisation du parking provisoire sur le lot A,
- Le solde du marché complémentaire des aménagements des espaces publics.
- Les travaux de finition autour des programmes de Marignan, sur les lots de la friche (lot 3, 4, 7 et 8).

**Réalisation des cessions au 31 Décembre 2022 :**

- Les frais de Notaire dans le cadre de la cession à la Commune de Miramas des parcelles constituant le lot A.

Le montant cumulé des dépenses (acquisitions + études + travaux + honoraires) réalisées à fin 2022 s'élève à 18 334 876,90 € HT.

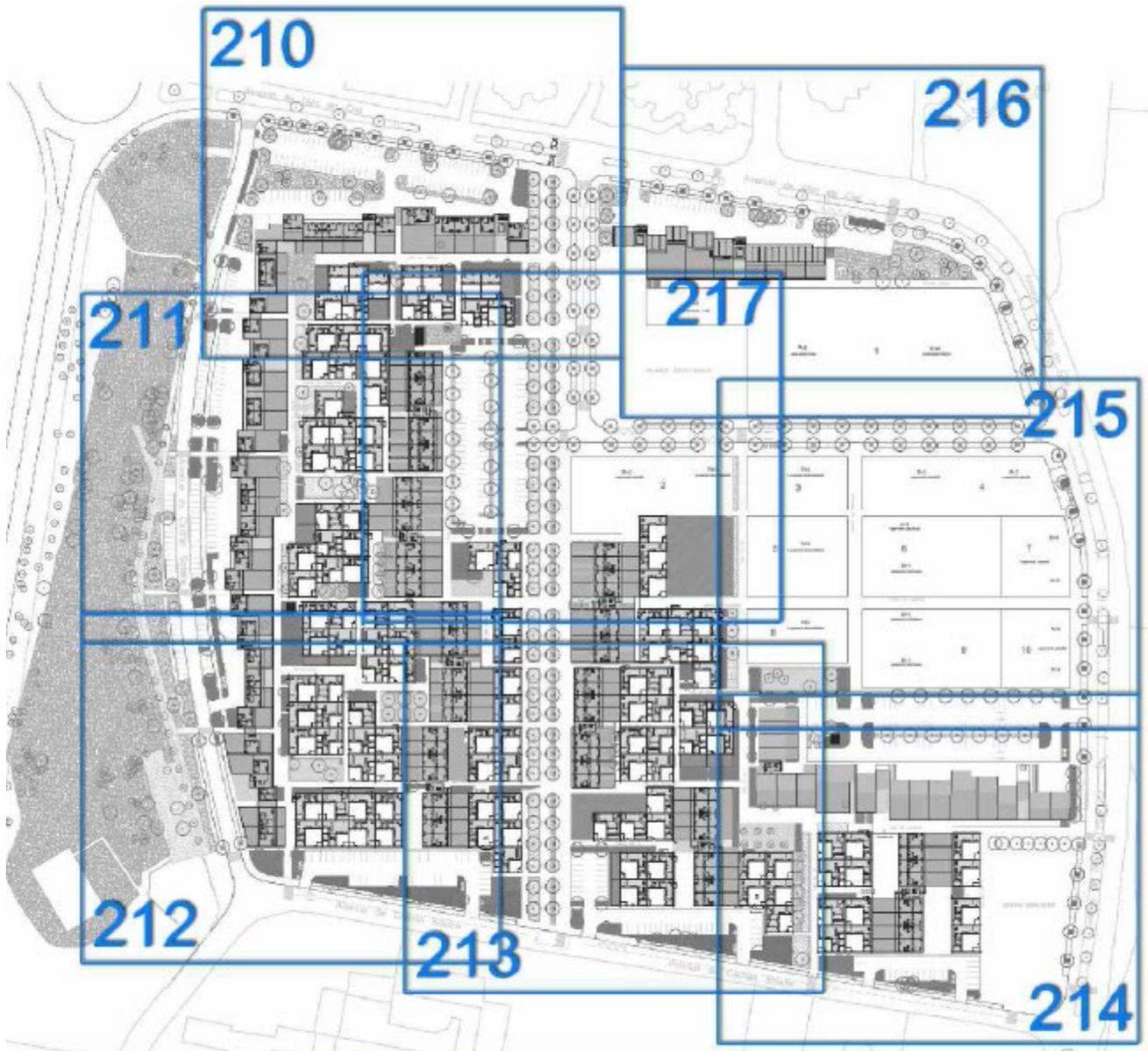
# ZAC DU COURS DE LA ROUSSE QUARTIER DE LA MAILLE II



Plan des démolitions

épad ouest provence - CRAC au 31/12/2022 – ZAC du Cours de la Rousse





Synoptique des travaux « Colas »



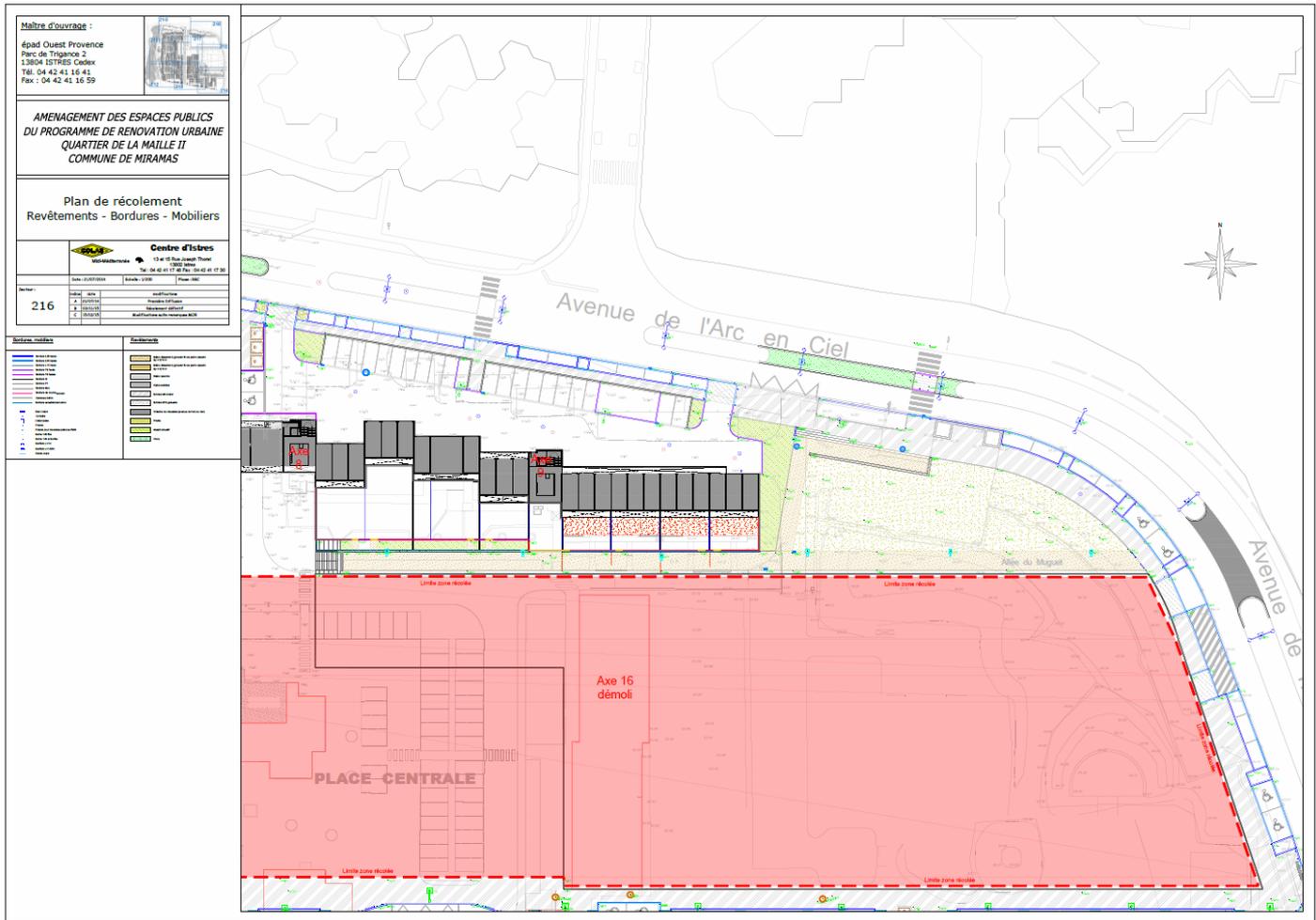


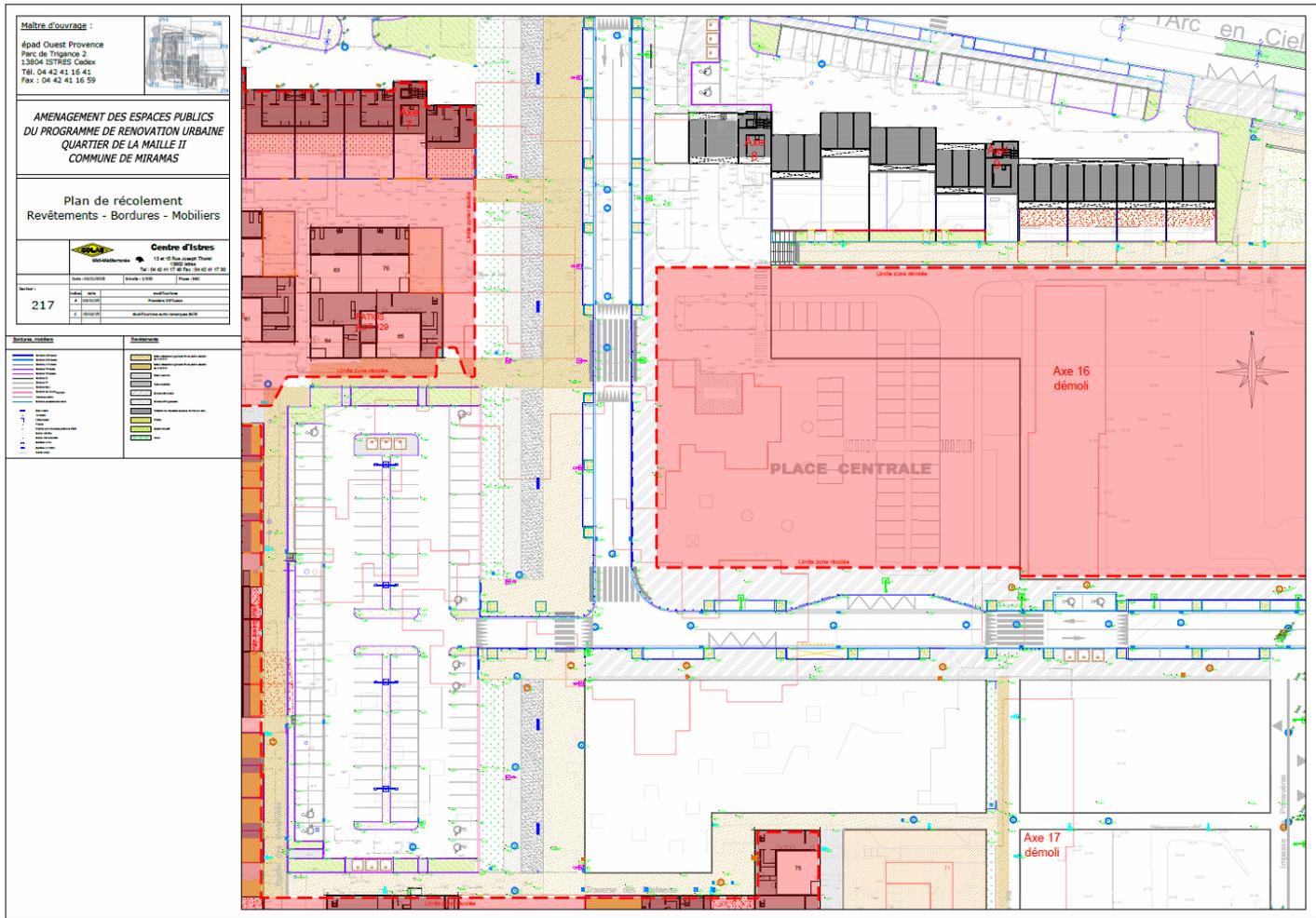












**Maître d'ouvrage :**  
 épad Ouest Provence  
 Parc de Tingance 2  
 13504 STYRIES Cedex  
 Tél. : 04 42 41 16 41  
 Fax : 04 42 41 16 59

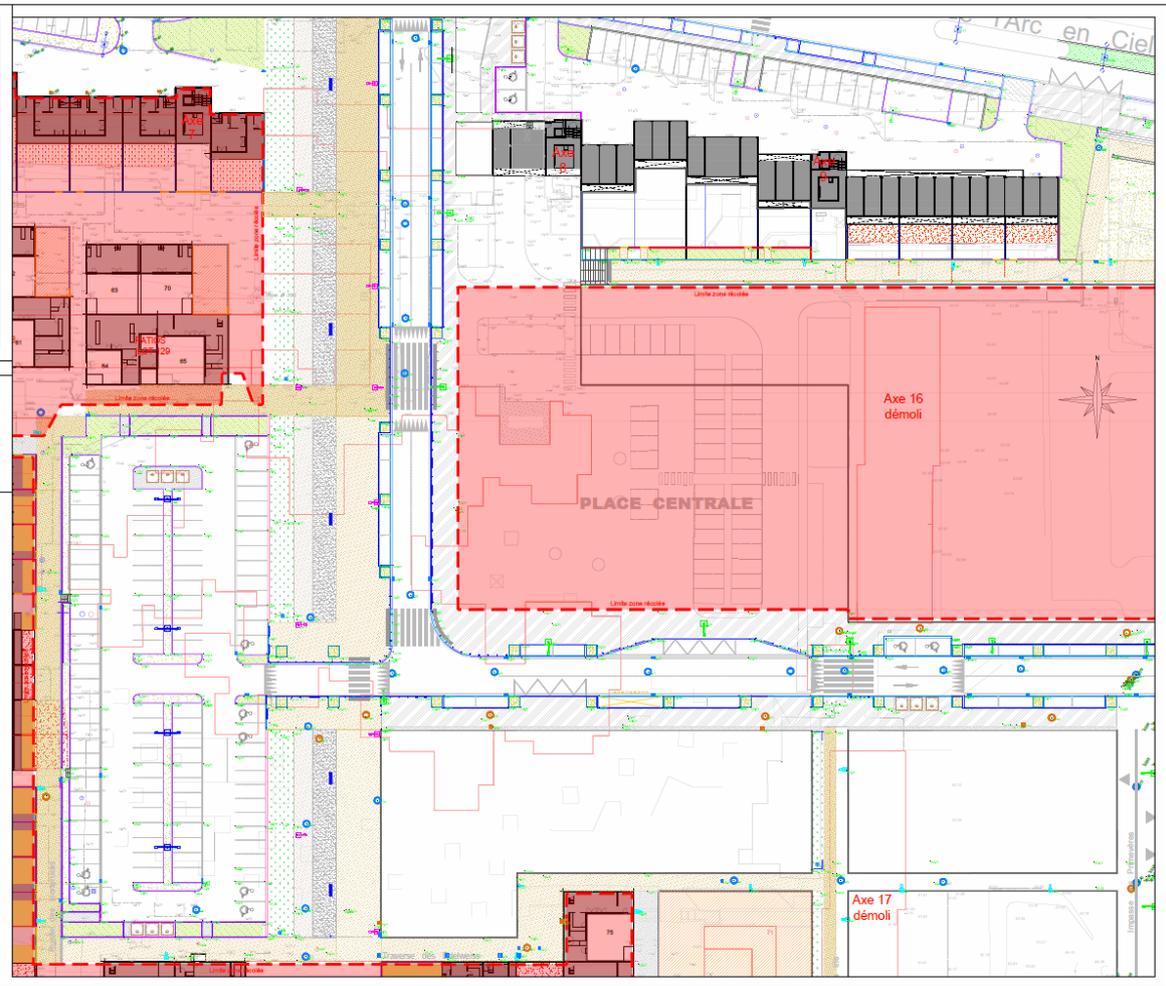
**AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS  
 DU PROGRAMME DE RENOVATION URBAINE  
 QUARTIER DE LA MAILLE II  
 COMMUNE DE MIRAMAS**

Plan de récolement  
 Revêtements - Bordures - Mobiliers

**Centre d'Isotres**  
 13400 Miramas  
 Tel. : 04 42 41 17 42 Fax : 04 42 41 17 29

Plan : 217

Intitulé	Quantité	Unité
Revêtement		
Bordure		
Mobilier		





## **Programmation des travaux en 2022 :**

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, qui a pris possession du terrain en date du 31/01/2022. Aussi, aucune dépense de travaux n'a été effectuée en 2022.

## **IV – ETAT DE LA COMMERCIALISATION**

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

- 4 770 m<sup>2</sup> de surface de plancher (anciennement SHON) pour la construction de logement social collectif ou individuel pour un prix unitaire de 180 €/m<sup>2</sup> ;
- 1 530 m<sup>2</sup> S.P. constructible cédés à titre gratuit à l'Association Foncière Logement ;
- 5 525 m<sup>2</sup> S.P. constructible pour des opérations privées en neuf pour un prix unitaire de 300 €/m<sup>2</sup> S.P.

Celui-ci se décompose en 138 logements répartis en 75 collectifs, 40 logements intermédiaires, 23 maisons individuelles avec la répartition suivante :

- \*23 logements en locatif social
- \*32 logements en accession sociale
- \*18 logements en locatif privé
- \*65 logements en accession privée

Pour rappel, le plan d'aménagement du Programme de Rénovation Urbaine prévoit la cession de 9 lots à des promoteurs privés et / ou des bailleurs sociaux.

A noter que le lot 1 est réservé pour l'équipement public (groupe scolaire et ensemble sportif) du quartier.

Les lots à destination des bailleurs sociaux sont :

\*Lots 6 et 9 : 23 maisons individuelles – locatif social – 13 Habitat

→ Emménagement des locataires en juillet 2013

\*Lot 2 : 32 logements collectifs – accession sociale – Ouest Provence Habitat

→ Fin de travaux en juillet 2014

Le lot à destination de l'Association Foncière Logement est fléché (contrepartie à tout PRU) :

\*Lot 10 : 18 logements collectifs – locatif privé dans le cadre du 1 % logement

L'acte de vente a été signé à l'étude de Maître XIBERRAS, Notaire à Miramas, entre l'épad et la société civile dénommée FONCIERE RU 01/2014, le 06 juillet 2016 :

- parcelle cadastrée section AK n°93 pour 10a72ca,
- parcelles cadastrées section AK n° 294 pour 98ca et AK n°287 pour 8ca correspondent au lot 10.2 (parking), soit une surface totale de 11a78ca, pour une surface de plancher de 1 460 m<sup>2</sup>, pour l'euro symbolique. Le programme est livré.

La revue de projet du Programme de Rénovation Urbaine, en date du 27 avril 2011, a considéré de nouveaux objectifs : afin de rendre la dimension de mixité sociale plus conséquente, un total de 123 logements en accession privée est retenu, soit un ajout de 58 logements.

La nouvelle programmation proposée au groupe TERLAT est la suivante :

\*Lot 3 : 30 logements collectifs

\*Lot 4 : 51 logements collectifs

\*Lot 5 : 10 logements individuels

\*Lot 7 : 24 logements collectifs

\*Lot 8 : 5 logements individuels.

Le 07 avril 2016, l'épad a signé un compromis de vente avec la SCICV LES ALIZES, représentée par M. TORRAS pour les lots 3, 4, 5, 7 et 8 :

Surface globale cédée : 63a93ca

Montant : 1 591 797,76 €HT

Surface de plancher globale : 7 797 m<sup>2</sup>

La recette était attendue pour l'exercice 2017.

Toutefois, le redressement puis la liquidation judiciaire de la société TERLAT a très fortement impacté ces prévisions. La société BPD Marignan a acquis la SCICV Les Alizés, et repris le cours du programme. Les discussions entre l'épad, la commune et le promoteur ont permis de maintenir les recettes des lots 4 et 7, cédés le 18/12/2017 pour un montant de 977 494,89 € HT. Les lots 3 et 8 ont été cédés le 25/06/2018 pour un montant total de 319 196,50 € HT. Le lot A devait être cédé en 2020.

Le lot B évoqué par le passé afin d'opter pour une construction plus homogène face au parti d'aménagement, n'est plus retenu en raison des coûts de travaux induits (déviations de réseaux, densité des constructions).

Le Programme Stratégique Local (PSL) a fait apparaître un besoin en stationnement public en cœur de quartier, qui risque de s'accroître avec les futurs habitants, créant tension et conflit entre anciens et nouveaux habitants. Aussi, la commune a sollicité l'épad et la Métropole, afin de rechercher une solution et implanter une poche de stationnement suffisamment dimensionnée. La solution retenue consiste à créer un parking à l'emplacement du lot 5.

Elle implique la modification du programme de construction et sa spatialisation, par la suppression du programme de construction sur le lot 5, et la création d'un programme de construction réduit sur le lot A.

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

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

La cession du terrain du lot A à la commune, est intégré au bilan, à sa valeur d'achat, à savoir à un montant de 59 006,72 €.

L'acte de cession à la Commune de Miramas a été signé en date du 31/01/2022.

Tableau de synthèse de la commercialisation des terrains :

Lots ou secteur	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 €
Résidentialisation de l'axe 10	209 m2	0	Copropriété de l'axe 10	Jardins		26/10/2021	1477,00 €
Lot A	897 m2		Ville de Miramas	espace vert		31/01/2022	59 006,72 €
Résidentialisation de l'axe 12	46 m2	0	Copropriété de l'axe 12	Jardins		23/12/2022	322,00 €

## **V – PERSPECTIVES ET RISQUES**

### **V.1 Facteurs de risques et de glissements**

- Une opération de rénovation urbaine au sein d'un quartier habité :  
Le quartier de la Maille II regroupe environ 2 000 personnes, réparties en 589 logements.  
Le Programme de Rénovation Urbaine intégrant le volet réhabilitation des logements privés représente un montant d'opération de 80 Millions d'euros.  
La sécurité des entreprises comme celle de la population est une donnée incontournable.  
L'information, la communication, la coordination sont donc des caractéristiques développées et à maintenir comme fil conducteur de notre rapport aux riverains.
  
- De multiples maîtres d'ouvrage sur un périmètre réduit, en temps et en espace :  
L'originalité et la qualité de l'opération urbaine de la Maille II est de reconfigurer la totalité du quartier (17 ha) dans un laps de temps inférieur à 5 ans : logements privés, logements publics, démolitions, équipements publics, espaces publics.  
Les diverses interventions des maîtres d'ouvrage imposent des contraintes que l'aménageur se doit d'intégrer afin d'intervenir sur les espaces publics. Mais la réciproque se vérifie.  
Un important travail de coordination entre les différents chantiers a donc été formalisé, avec une accélération du rythme de production selon le démarrage des aménagements à l'intérieur du quartier.  
Cependant, un déficit d'anticipation est à noter en raison :
  - \*de l'intervention des concessionnaires (ErDF essentiellement) difficilement planifiable et maîtrisable.
  
  - \*de la faible participation de 13 Habitat, propriétaire des patios au centre du quartier.  
A titre d'exemple, chaque déplacement de branchement (AEP, ErDF, GrDF) suppose une intervention conjointe sur le domaine public (épad) et sur le domaine privé (13 Habitat). La programmation d'une intervention de concessionnaire non respectée entraîne un report se mesurant en semaines.  
Autre exemple : les démolitions préalables aux aménagements engagées sur les espaces publics ont mis en évidence des évacuations sauvages d'eaux pluviales des patios vers les espaces publics, qui entraînent une complication du projet d'aménagement. Bien que le traitement de ce problème constitue un préalable à la poursuite des aménagements extérieurs, la décision d'agir n'a été prise par 13 Habitat que six mois après que la situation ait été découverte. Depuis, 13 Habitat formalise tardivement une commande auprès d'un maître d'œuvre et définit sa méthodologie d'intervention.
  
- Un calendrier opérationnel qui a dérapé :  
Nos prestataires ont été obligés de modifier continuellement leur phasage opérationnel, démarrant le traitement d'une zone et devant arrêter leurs prestations, faute bien souvent, du respect des engagements donnés par d'autres partenaires et maîtres d'ouvrages.  
Ces contretemps récurrents, quelles que soient leurs justifications, ne permettent pas de traiter entièrement un espace, ce qui a donné naissance pour les riverains à un sentiment d'un quartier continuellement en chantier tout en entraînant une perte de temps pour les entreprises.  
Un autre facteur du dérapage calendaire est l'augmentation de la durée de démolition des 23 patios, propriété de 13 Habitat.  
En effet, la réglementation nationale vis-à-vis de l'amiante ayant récemment évolué, le délai de ce chantier a largement dérapé pour un achèvement en octobre 2014.

épad ouest provence - CRAC au 31/12/2022 – ZAC du Cours de la Rousse

Ces 23 démolitions étaient un préalable à l'aménagement du quartier : allée sud des violettes et axe central (mail piétonnier nord-sud).

- Un changement de la règle d'urbanisme  
La ZAC du cours de la Rousse est intégrée au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune depuis le 26 juin 2013.  
Le nouveau document a introduit de nouvelles normes par rapport au règlement d'aménagement de zone.  
Les autorisations d'urbanisme accordées sur la base du RAZ ne peuvent être renouvelées sans intégration de ces nouvelles réglementations (cas de PC de Cogedim imposant la reprise totale de la réflexion).  
De même, le lauréat du concours de la Foncière Logement a dû intégrer la règle du stationnement pour les visiteurs.
- Les difficultés de commercialisation  
Malgré le changement effectif d'image, le quartier a souffert de son ancienne réputation. La commercialisation, malgré un contexte favorable, a pris plus de temps que prévu, retardant la réalisation des travaux du promoteur, et in fine nos propres travaux.

## **V.2 Perspectives**

- L'impérative régularisation foncière :  
  
Comme évoqué précédemment, le travail foncier lié à la résidentialisation est inachevé, et ce, en raison de la carence et de l'inertie des Syndicats qui n'ont pas répondu aux sollicitations.
- L'aménagement de la friche :  
Les problématiques de commercialisation et l'instabilité financière du promoteur Terlat et son remplacement par BPD Marignan ont retardé la réalisation du programme de logements neufs en accession. Nos aménagements de surface et réseaux ont été retardés en cascade.  
Les aménagements autour des programmes immobiliers ont été réalisés, avec beaucoup de reprises liées aux dégradations des entreprises du promoteur, ainsi qu'aux incivilités des riverains.  
Le parking sur le lot 5 a été réalisé pour la commune, par la Métropole.  
Le lot A, dont la vocation a changé, devra être aménagé en espace vert, directement par la commune.

## **VI – LES EQUIPEMENTS PUBLICS**

Bien qu'en dehors du bilan financier de la concession d'aménagement et du programme d'équipements publics de la ZAC, l'équipement public associant un groupe scolaire et un équipement sportif est inclus dans le périmètre de la concession d'aménagement (lot 1).

## **VII – ELEMENTS FINANCIERS**

Les éléments de rémunération de l'aménageur sont les suivants :

- Honoraires sur dépenses : 6 %
- Honoraires sur recettes : 6 %
- Honoraires forfaitaires annuels : 20 000 €HT (cf. avenant n°9 à la Concession d'Aménagement).

Le bilan définitif de la concession d'aménagement de la Maille II s'établit à 18 334 876,90 € en dépenses, et 17 733 126,28 € en recettes.

Le déficit, d'un montant de 601 750,62 €HT s'explique notamment par :

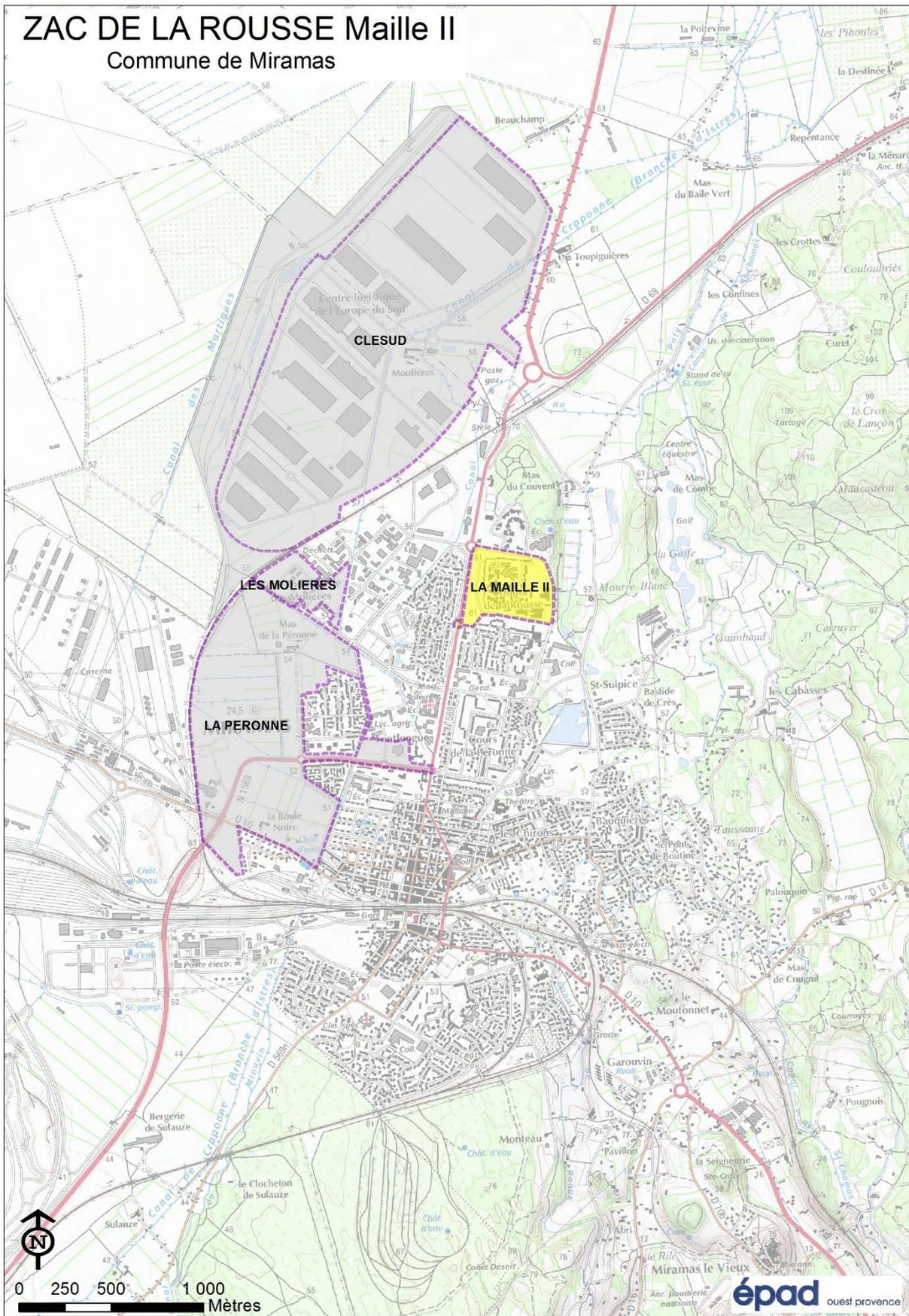
- l'acquisition des parcelles de 13 Habitat et les frais associés pour la constitution du lot A, (31 000 € HT),
- le morcellement et la multiplication des travaux en raison des décalages de réalisation des programmes immobiliers, ayant entraîné des protocoles transactionnels (1 006 679 € HT),
- les travaux de finition autour des programmes de Marignan, (230 000 € 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,
- Bilan financier.

# ZAC DE LA ROUSSE Maille II

Commune de Miramas



épad ouest provence - CRAC au 31/12/2022 – ZAC du Cours de la Rousse

## Bilan financier

<b>2063005 - ZAC du Cours de la Rousse - Miramas</b>		<b>Réalisé</b>	<b>Détail réalisé</b>
<b>Article</b>	<b>Bilan</b>	<b>cumulé au 31/12/2022</b>	<b>2022</b>
- Section : Fonctionnement			
- Sens : Dépense			
60111 - Coût d'achat	-698 862,00	-698 862,00	
60112 - Frais d'acquisition	-15 238,15	-15 238,15	
6041 - Etudes	-277 128,47	-277 128,47	
6042 - Frais de géomètre	-79 935,47	-79 935,47	
6044 - Frais divers	-5 063,41	-5 063,41	
6046 - rémunération epad / conventions CPA	-580 000,00	-580 000,00	-20000,00
60531 - travaux secondaires	-12 756 429,38	-12 756 429,38	
60534 - honoraires sur travaux secondaires	-1 017 916,52	-1 017 916,52	
60581 - autres travaux	-872 723,17	-872 723,17	
60584 - Honoraires sur autres travaux	-126 500,58	-126 500,58	
6171 - honoraires sur dépenses	-1 134 989,85	-1 134 989,85	-139,47
6172 - Honoraires sur recettes	-152 824,20	-152 824,20	-3540,40
6226 - Honoraires	-13 103,33	-13 103,33	
6227 - Frais d'actes et de contentieux	-2 704,47	-2 704,47	-1704,94
6231 - Annonces et insertions	-29 693,01	-29 693,01	
63512 - Taxes foncières	-16 908,24	-16 908,24	-356,00
673 - Titres annulés (sur exercices antérieurs)	-551 568,21	-551 568,21	
678 - Autres charges exceptionnelles	-3 288,44	-3 288,44	
	<b>-18 334 876,90</b>	<b>-18 334 876,90</b>	<b>-25 740,81</b>
- Sens : Recette			
7011 - Réserves foncières	1,00	1,00	
70111 - Vente de terrain - logement collectif	427 500,00	427 500,00	
70112 - Vente de terrain - logement individuel	455 944,23	455 944,23	
7018 - Ventes de terrain - Autres	1 357 175,11	1 357 175,11	59006,72
704 - Travaux	551 568,21	551 568,21	
748 - Autres organismes	5 968 707,64	5 968 707,64	
74 - Subventions d'exploitation	8 869 602,36	8 869 602,36	
758 - Produits divers de gestion courante	12 030,83	12 030,83	
7717 - Dégrèvements d'impôts autres qu'impôts s	14 250,06	14 250,06	
773 - Mand annul(/exos antér)-déchéa quadrie	40 000,00	40 000,00	
778 - Autres produits exceptionnels	36 346,84	36 346,84	
	<b>17 733 126,28</b>	<b>17 733 126,28</b>	<b>59 006,72</b>
<b>SOLDE DU BILAN AU 31/12/2022</b>	<b>-601 750,62</b>	<b>-601 750,62</b>	<b>33 265,91</b>