

COMMUNES DE GRANS ET MIRAMAS

ZAC DE LA PLATE-FORME – CLESUD

COMPTE RENDU DES ACTIVITES CONCEDEES AU 31.12.2022

Les comptes rendus d'activité ont été établis par l'épad et présentés au Comité Syndical du Syndicat Mixte d'Équipement 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'Équipement Euro Alpilles.

Ainsi le présent document est établi en application de la convention publique d'aménagement signée le 18 avril 2002 entre la Métropole d'Aix Marseille Provence et l'Etablissement Public d'Aménagement et de Développement Ouest Provence.

I – RAPPEL DES DONNEES ADMINISTRATIVES

- L'opération a été déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral du 13 mars 1997.
- La création de la ZAC de la Plate-forme sur les communes de Grans et Miramas est intervenue par arrêté préfectoral en date du 24 avril 1997.
- Le Plan d'Aménagement de Zone de la ZAC de la Plate-forme sur les communes de Grans et Miramas a été approuvé par arrêté préfectoral du 22 juin 1998.
- Par délibération n° 08/02 du 22 mars 2002, le Comité Syndical du SME a décidé, en application des dispositions de l'article L 300-4 du Code de l'Urbanisme, de confier à l'EPAD la poursuite de la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté de la Plate-Forme sur les communes de Grans et Miramas par la conclusion d'une Convention Publique d'Aménagement (CPA).
- Par délibération n° 10/07 du 3 juillet 2007, le Comité Syndical du SME a approuvé l'avenant n°1 à la CPA pour inclure la réalisation de la voirie publique d'accès au terminal de transport combiné et d'intégrer au financement de l'opération, objet de la CPA, la participation du SME à la réalisation de cette voirie.
- Par délibération n° 24/08 du 9 décembre 2008, le Comité Syndical du SME a approuvé l'avenant n°2 à la CPA pour modifier les conditions de rémunération de l'aménageur afin d'intégrer un montant forfaitaire annuel de 80 000€ HT permettant de couvrir l'ensemble des charges de personnel de l'aménageur dédié à des actions récurrentes qui ne font pas l'objet de rémunération au prorata de l'avancement des différents éléments de missions et de préciser les conditions de prise en charge de certaines prestations sur le compte conventionnel.

- Par délibération n° 05/12 du 21 février 2012, le Comité Syndical du SME a approuvé l'avenant n° 3 à la CPA pour prolonger de cinq ans la durée de la convention afin de permettre à l'EPAD d'achever les aménagements notamment la desserte du secteur dit de « Clesud Village », de réaliser la seconde station de pompage de défense incendie et de concrétiser les ventes restantes, portant ainsi son terme au 18 avril 2017 alors même que la totalité des lots ne sont pas encore commercialisés.
- Par arrêté préfectoral du 21 juillet 2016, il a été mis fin à l'exercice des compétences du SME Euro- Alpilles à compter du 31 août 2016. L'ensemble des biens, droits et obligations du SME Euro-Alpilles a été transféré à la Métropole d'Aix-Marseille- Provence créée le 01 janvier 2016, qui en application de l'article L5215-21 du CGCT, est substituée de plein droit au SME Euro-Alpilles.
- Par délibération n°URB 015-1685/17/BM du 30/03/2017, la Métropole a approuvé l'avenant n°4 à la CPA pour prolonger de cinq ans la durée de la convention afin de permettre à l'EPAD d'achever les aménagements notamment la desserte du secteur dit de « Clesud Village », et de concrétiser les ventes restantes, portant ainsi son terme au 18 avril 2022 alors même que la totalité des lots ne sont pas encore créés et commercialisés.
- Le Plan d'Aménagement de Zone de la ZAC de la plate-forme de Clésud a fait l'objet de deux modifications simplifiées n°1 et n° 2 approuvées par délibérations du Comité Syndical d'Ouest Provence en dates des 28 septembre 2004 et 21 juin 2012.
- Une troisième modification du P.E.P. de la ZAC de la plate-forme de Clésud sur les communes de Grans et Miramas a été approuvée par délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence en date du 19 octobre 2017.
- 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.
- Par délibération n°URBA 032-11768/22/CM du 05 mai 2022, la Métropole Aix-Marseille Provence a approuvé l'avenant n°5 à la Concession d'Aménagement afin de proroger de cinq ans les délais d'exécution, de préciser les termes de la Concession d'Aménagement au regard de la coordination indispensable pour la bonne conduite de l'opération et de la complète information du concédant prévue à l'article 2, et de supprimer l'imputation forfaitaire pour la mission de liquidation de l'opération prévue à l'article 17.2.2.
- Par délibération n°URBA-028-12680/22/CM du 20 octobre 2022, la Métropole Aix-Marseille Provence a approuvé l'avenant n°6 à la Concession d'Aménagement afin de préciser les termes de la Concession d'Aménagement au regard de l'article 14 « financement de l'opération » du Titre IV « Dispositions financières » en ajoutant un 6^{ème} alinéa qui indique que le concédant peut apporter en nature au concessionnaire de l'opération des terrains dont il est propriétaire. Ces apports en nature pourront être intégrés au bilan global de l'opération.

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, a été acquise et payée 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 838 000 m², répartis par commune et par secteur (UEb1 et UEb2).

La disparition du COS, la grenellisation des PLU et le retour sur les évolutions de l'activité logistique, ont nécessité de revoir les surfaces de plancher, en termes de valeurs et de répartition par secteur.

La SDP en UEb2 pour Grans est désormais de 50 000 m².

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

SDP autorisée Activité secteur UEb1 des PLU		758 000 m ²
SDP autorisée en UEb2	CLESUD VILLAGE	80 000 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 2022

- 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 SAFEUGE, afin de modéliser le remplissage des bassins, pour vérifier leur compatibilité avec l'aménagement des délaissés et de Clesud village. Les résultats confirment la conformité au DLE initial, à la nouvelle doctrine de la DDTM, ainsi qu'aux règles les plus

contraignantes des PLU. Ils confirment également la compatibilité des bassins avec les projets des délaissés et de Clesud village.

- Cette étude a nécessité la réalisation **d'essais de perméabilité des sols**, réalisée par BURGEAP, dans le fond des bassins d'infiltration existants, ainsi que sur les futures zones aménagées de Clesud village.
- La modélisation hydraulique a été présentée en mai 2019 à la DDTM, qui a soulevé un écart entre l'arrêté préfectoral d'autorisation d'aménagement de la ZAC et la surface prise en compte dans l'étude. Il s'agit d'une erreur de la Préfecture, qui n'a pris en compte dans l'arrêté que les surfaces cessibles.
- La DDTM a proposé que l'épad fasse un porter à connaissance sur la base de la modélisation hydraulique afin de régulariser ces surfaces. Le **porter à connaissance** a été réalisé par SAFEGE au premier semestre 2020, puis suspendu temporairement à la demande de la Métropole. Des modifications devront être apportées au dossier afin de tenir compte de la nouvelle configuration du bassin de rétention au droit d'un délaissé (nommé D5) pour permettre la création d'un parking PL, et présenter au sein du secteur de Clesud Village, l'aménagement des lots V2, V3, V4 Il sera adressé aux services de l'Etat début 2023.
- Une **étude d'aménagement du centre de vie** « Clesud Village », réalisée par le cabinet Menighetti, a abouti à la présentation, en septembre 2006, de scénarii de réhabilitation chiffrés et phasés, auxquels le SAN Ouest Provence n'a pas donné suite. Le Comité Syndical du SME a, en novembre 2008, donné son feu vert de principe à la cession de tout ou partie des bâtiments du Domaine des Molières et des terrains environnants, en vue de la réalisation d'une opération immobilière sous la maîtrise d'ouvrage d'investisseurs privés ou de collectivités ou entités publiques tierces.

La décision du SMED de retenir la proposition d'implantation à Clesud Village a été rendue en mars 2010.

Le SMED 13 a acquis le terrain proposé (désigné comme lot « V1 » de la ZAC) en décembre 2010.

Un marché de maîtrise d'œuvre pour l'aménagement des VRD et des espaces publics paysagers a été conclu en 2012 avec le groupement Trajectoires Paysages/ Sitétudes (BET)/ Chiche et Dussol (architectes).



Proposition d'aménagement du secteur Clesud Village et localisation de l'implantation du SMED

De nouvelles **études de faisabilité urbanistiques** ont été réalisées par l'épad, afin de spatialiser le nouveau potentiel de surface de plancher. Ces études réalisées par l'épad, ont été présentées en septembre 2017 à Messieurs les Maires de Miramas et de Grans, qui en ont approuvé les orientations. La première phase est esquissée ci-dessous :



Ont ainsi été validés la cession du mas des Molières, qui constitue le « centre de vie » de Clesud, par une procédure d'appel à projets, et l'aménagement du reste de « Clesud Village » par l'épad pour une cession par lot ou macro-lot selon la cible visée.

Concernant le centre de vie :

L'appel à projets 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 termites) 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 09/12/2021, l'épad a obtenu le permis de démolir pour la démolition partielle comprenant 7 bâtiments, sur la parcelle cadastrée sur la commune de Miramas, section AE n°63.

Le 13/12/2021, la mission CSPS des travaux de démolition a été notifiée au bureau BTP Consultants, qui a rendu son PPSPS le 06/04/2022.

Le 21/04/2022, un constat d'affichage du permis de démolir a été effectué par l'Office d'Huissiers de Justice SAS AIX-JUR'ISTRES.

Le 25/04/2022, un constat avant travaux de démolition a été réalisé par l'office d'Huissiers de Justice HEXACTE. Le 19/05/2022, un constat après travaux de démolition a été réalisé par HEXACTE.

Une mission de maîtrise d'œuvre de réhabilitation du Mas sera lancée courant 2023.

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.

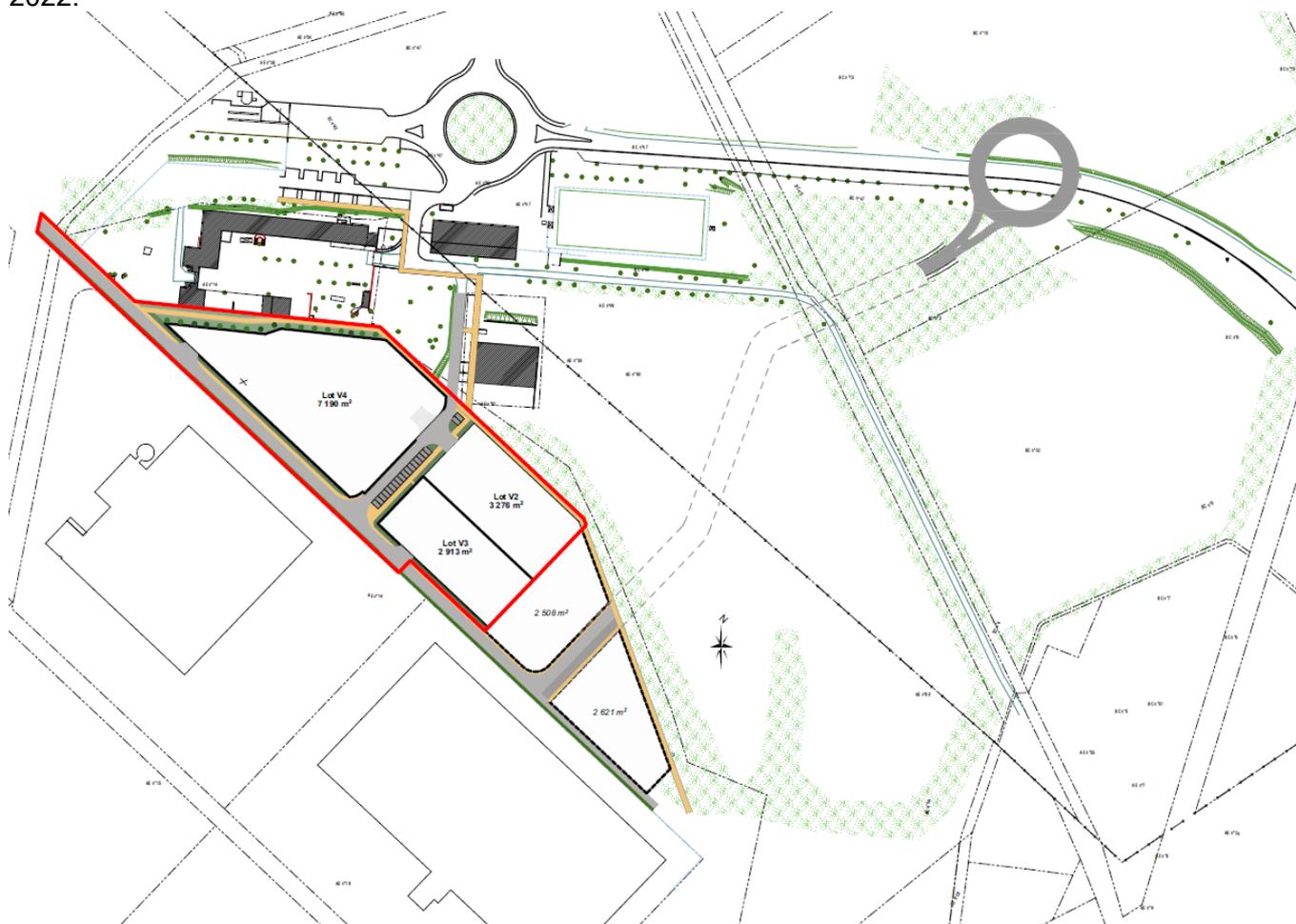
Cette étude a d'ores et déjà permis de positionner Clesud village à différentes échelles du territoire, à l'échelle régionale (en lien avec la partie logistique), à l'échelle métropolitaine (en lien avec les projets sur Salon et Istres) et à l'échelle locale (en lien avec les projets sur Miramas).

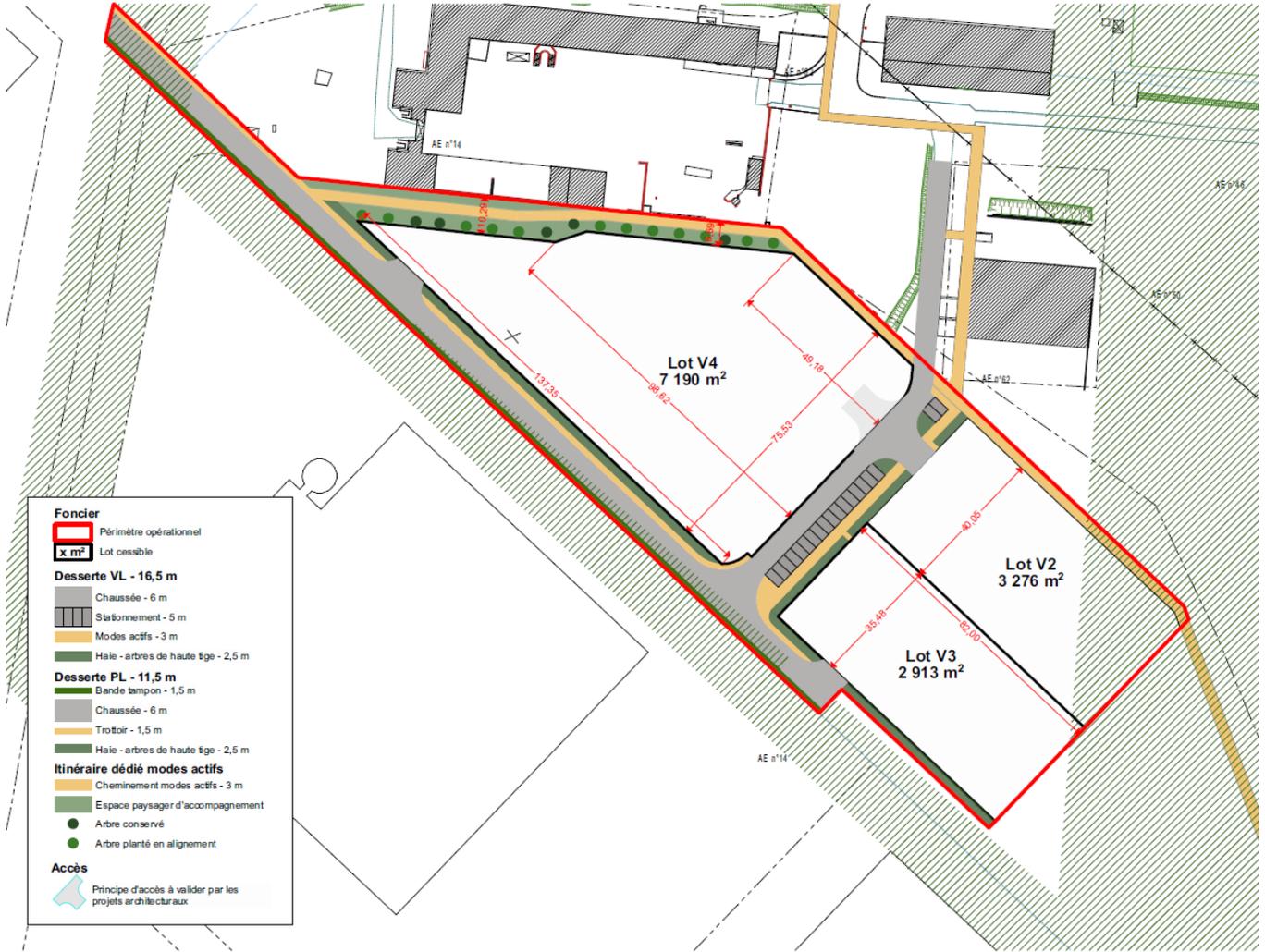
Les principes d'aménagement et les activités visées impliquent un haut niveau qualitatif.

Une **étude « smart grids »** a donc été réalisée par Vinci énergies, dans le but d'analyser la faisabilité technique et économique d'un quartier tertiaire en autoconsommation.

Cette étude smart grids a pris en compte le potentiel de géothermie de la nappe, en intégrant les résultats de l'**étude de pré-faisabilité d'un réseau de géothermie** réalisée par BURGEAP, une étude ayant été lancée fin 2018, pour un rendu au premier trimestre 2019. Les résultats des études de sols, et des études hydrauliques font partie des données d'entrée. Les résultats de l'étude sur la géothermie étant très encourageants, ils ont été présentés aux services énergies renouvelables et aménagement de la métropole, afin de définir la stratégie de développement du système (réseau public ou privé, potentiel de développement et d'extension).

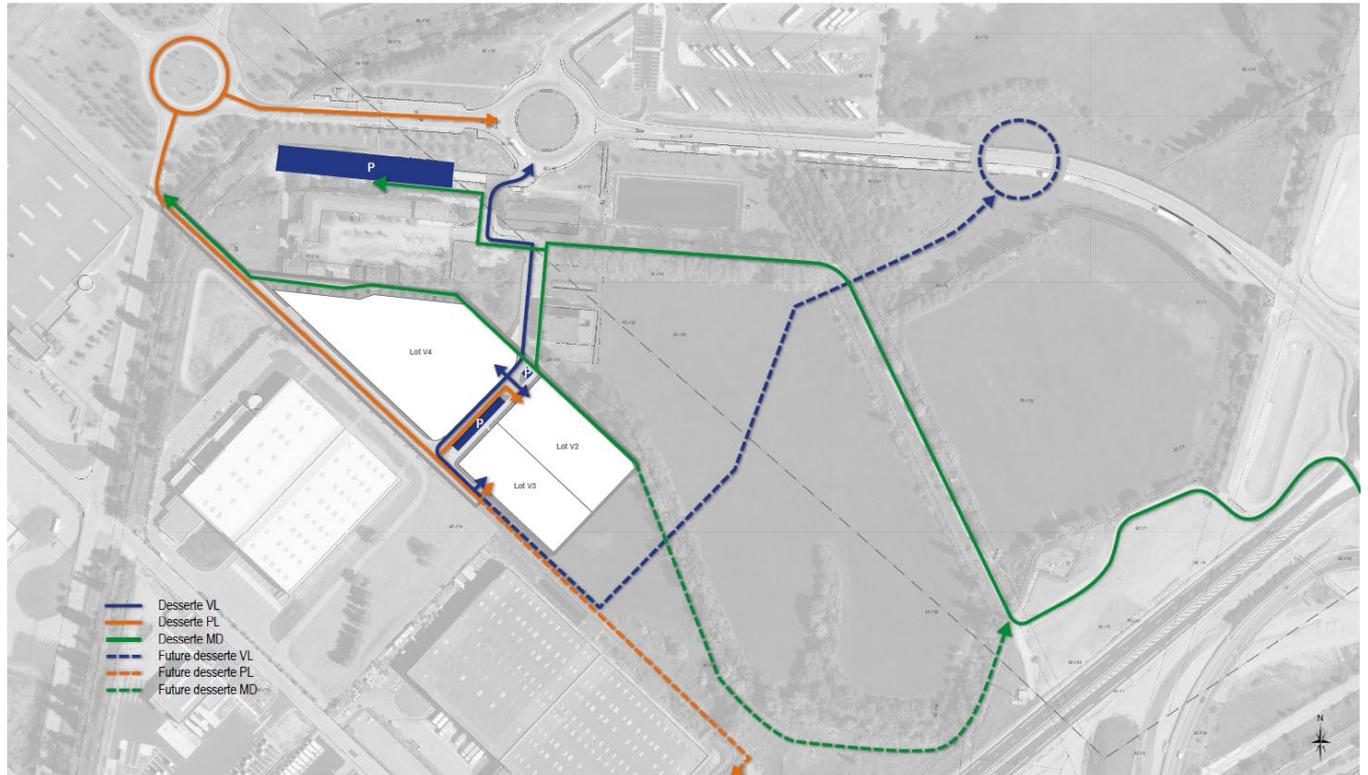
Après la réalisation de l'étude niveau **APS des premiers aménagements de Clesud village**, par le groupement MAP / Présents, l'étude de l'extension a démarré fin 2021, et s'est poursuivie en 2022.





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 rafraîchissement 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 a été confiée à l'entreprise BETEM INFRA en juillet 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. Un rendu du dossier a été réalisé en février 2022, et modifié en mai 2022.

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 2023.

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 (sur le lot 26C):

Une **mission de géomètre** a permis en 2021 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 a fait l'objet d'un marché d'innovation conclu avec l'entreprise FILIATER, lauréate d'un appel à projets de l'ADEME, en mai 2022. Ce marché d'innovation comporte la conception et la réalisation des terrassements du mur et son remblai technique. L'entreprise TP PROVENCE réalisera le remblai non technique pour créer la plateforme support du lot 26C.

Une **mission d'étude géotechnique** de conception phase projet G2 PRO dans le cadre du remodelage du bassin d'infiltration a été confiée à ABO ERG GEOTECHNIQUE en août 2022.

Une **mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage technique** a été confiée à l'entreprise SARK OIL COMPAGNY en octobre 2022, pour une durée d'un an, sous la forme d'un d'accord-cadre, pour le suivi des opérations de Clesud Village, du Domaine des Molières, du suivi du Porter à Connaissance et du suivi du marché d'innovation – mur de soutènement en béton de terre.

En 2022, 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 des annexes du Mas des Molières,
- la mission de montage du dossier d'opportunité de l'échangeur
- l'APS des aménagements de Clesud village par MAP et Sitétudes, phase 1 et son extension,
- la mission d'AMO technique pour le suivi des différentes opérations,
- la réalisation d'un diagnostic ressources photographique « simplifié » avant démolition des annexes du Mas des Molières,
- la mission de maîtrise d'œuvre des espaces publics pour desservir les lots V2, V3, V4,
- le constat d'affichage par Huissier du permis de démolir des annexes du Mas des Molières,
- les constats par Huissier avant et après travaux de démolition des annexes du Mas des Molières,
- les relevés de géomètre pour les lots V2, V3 et V4 de Clesud Village,
- la mission de contrôle technique du mur de soutènement en béton de terre (*notification*),
- le marché d'innovation dans le cadre du mur de soutènement en béton de terre (*notification*),
- la mission d'étude géotechnique de conception phase projet G2 PRO dans le cadre du remodelage du bassin d'infiltration (*notification*).

Le montant des principales études et prestations intellectuelles facturé en 2022 s'élève à 65 170,06€ HT, détaillé comme suit :

Mission	Prestataire	Montant (€ HT)
Maîtrise d'œuvre de démolition des annexes du Mas des Molières	SPOT DEVELOPPEMENT	4 000,00
CSPS des travaux de démolition du Mas des Molières	BTP Consultants	2 863,56
Montage Dossier d'opportunité de l'échangeur	INGEROP	9 400,00
APS de l'extension de Clesud village	MAP / Presents	25 555,00
Mission d'AMO pour le suivi des opérations	SARK OIL COMPANY	2 780,00
Assistance à MOE-Visite de site pour diagnostic ressources avant démolition	CAPRIONIS	650,00
MOE Espaces publics Clesud Village	BETEM INFRA	17 031,50
Constats d'Huissier	FERRANDINO-MAYOR	500,00
Relevé géomètre Clesud Village lots V2 V3 V4	DGEMA	2 390,00
	TOTAL	65 170,06

Réalisation des travaux au 31 Décembre 2022

Le montant des travaux réalisés en 2022 s'élève à 128 325,72 € HT, comprenant notamment des travaux de mise en sécurité de la toiture du bâtiment B du Mas, qui ont été achevés en novembre 2022, pour un montant de 15 095,50 €HT.

Également, le 25 mars 2022, le marché de travaux de démolition des annexes du Mas des Molières a été notifié à l'entreprise MORIN TP, qui a réalisé les prestations début mai 2022, pour un montant de 88 420,00 €HT.

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

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

Les actions restant à mener consistaient en :

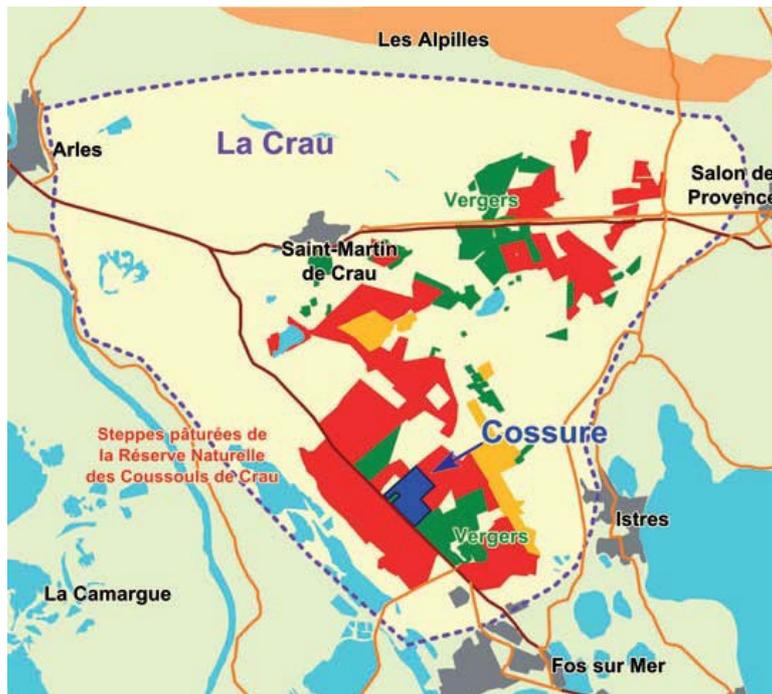
- l'acquisition de terrains pastoraux en lien avec la réserve naturelle, à concurrence de 366 k€, au titre de la compensation prévue à l'étude d'impact ;
- l'acquisition / restauration / gestion de 100 ha de biotope au titre de Natura 2000.

Concernant le premier point, une provision de dépenses a été inscrite au bilan de la ZAC (366 k€), et pourra être engagée dès que des terrains présentant un intérêt écologique suffisant auront été désignés par les services de l'Etat ou le CEEP.

Le deuxième point impliquait de concevoir un projet de génie écologique, consistant à reconstituer, à partir de milieux dégradés (types vergers en monoculture) un biotope présentant des fonctionnalités se rapprochant autant que possible de celles du Coussoul vierge. Une telle opération impliquait d'une part de réunir des savoir-faire très spécifiques, et d'autre part d'identifier les secteurs susceptibles d'être réhabilités, en fonction des disponibilités foncières et de l'intérêt écologique des différents secteurs de la Crau.

Compte tenu de la spécificité d'une telle opération, l'épad, sur les conseils de la DIREN puis de la DREAL, s'est rapproché de CDC Biodiversité, société nouvellement créée par la Caisse des Dépôts dans le but de porter des opérations de réhabilitation d'écosystèmes, pour le compte des aménageurs et maîtres d'ouvrages de projets impactant des secteurs riches sur le plan de la biodiversité (sur un principe « d'échanges » d'unités de biodiversité, par analogie au modèle des échanges de quota d'émissions de gaz à effets de serre).

Cette société a mis en œuvre une opération d'envergure sur une emprise de 300 ha dans le secteur de Cossure (Saint Martin de Crau), consistant à racheter un domaine agricole, à procéder à l'arrachage des cultures en place et à la suppression du système d'irrigation, au traitement du sol dans l'optique d'un appauvrissement en matières organiques, afin de favoriser la recolonisation par les espèces endogènes. L'opération prévoit un suivi et des mesures de gestion sur une période de 30 ans, au terme de laquelle la capacité de renaturation d'un écosystème très spécifique tel que le coussoul pourra être évaluée. Les mesures de gestion supposent la remise en pâture des terrains réhabilités et, afin d'accueillir le cheptel nécessaire à cette gestion, la construction de nouvelles bergeries.



Localisation du site de mise en œuvre des mesures compensatoires Natura 2000
Opération de transfert de sols en vue de reconstituer un écosystème agropastoral sur le site de Cossure

Ce projet correspond parfaitement, à une échelle trois fois plus importante, au type d'actions demandées au titre des mesures compensatoires à l'aménagement de Clesud. La possibilité d'un partenariat entre l'épad et CDC Biodiversité a donc été étudiée (en vue de la prise en charge par l'épad du financement de la réhabilitation de 100 ha sur les 300 ha du projet), mais se heurtait au coût très élevé du projet de Cossure, qui selon les dernières estimations avoisinait 36 000 €/ha réhabilité, alors que les ratios évoqués début 2007 ne s'élevaient qu'à 14 000 €/ha.

Finalement, un compromis a été trouvé fin 2009 avec la DREAL, qui a accepté de revoir à la baisse l'exigence de mesures compensatoires (de manière à ce que l'effort demandé soit cohérent avec les moyens financiers disponibles).

Cette diminution de moitié des mesures compensatoires (de 100 à environ 50 ha de Coussoul à réhabiliter) s'est accompagnée d'une demande de la DREAL d'affecter un éventuel solde positif de l'opération Clesud à la prise en charge d'actions en faveur de la biodiversité.

Cette négociation a conduit au choix, concerté avec la DREAL, de différer *sine die* le projet de création d'une deuxième station de pompage de défense incendie, l'ensemble des enveloppes disponibles en dépenses de l'opération d'aménagement étant alors affectées aux mesures compensatoires environnementales.

Cette attitude constructive de la DREAL a permis à l'épad de prendre en charge l'opération de réhabilitation d'environ 45 ha de Coussoul sur le site de Cossure, pour un montant de 1,65M € 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.

Programmation des études en 2023 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 maîtrise d'œuvre et d'économiste**, afin d'affiner le programme de construction, et de mettre en cohérence le planning de travaux et de commercialisation. Ces missions seront lancées courant 2022.

Concernant Clesud village et les délaissés :

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.

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.

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 2^e 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 en 2023.

Programmation des travaux en 2023 et années suivantes

- Travaux sur le centre de vie :
 - 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 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.

Une convention de mise en œuvre a été signée en date du 22/07/2022 sur le lot 27A avec la SARL Q.R.O. GESTION CLESUD afin d'autoriser les ombrières avec toitures photovoltaïques.

Une convention de mise en œuvre a été signée en date du 22/07/2022 sur le lot 27B avec la SARL Q.R.O. GESTION CLESUD afin d'autoriser les ombrières avec toitures photovoltaïques, de préciser que les travaux des réalisations des ombrières devront avoir été achevés pour une mise en service au plus tard le 01/07/2025, et enfin d'imposer que la haie périphérique soit conservée.

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

Le tarif proposé est de 85€ HT/m² de terrain, en cohérence avec le tarif de cession du terrain au SMED en 2010, et en cohérence avec les tarifs à fixer sur la ZAC de la Péronne, et avec ceux 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.

Le porteur de projet du lot V4, à savoir la SCS WEBBE, a déposé son permis de construire en date du 28/06/2022 et l'a obtenu en date du 20/10/2022 pour la construction de bureaux et d'atelier pour la société UNIFER, dédiés à la construction et la maintenance de voies ferrées, pour une surface de plancher de 1 418 m².

En synthèse :

Le montant cumulé (réalisé et à réaliser) des recettes liées aux ventes de terrains au 31/12/2022 s'élève à 44.756M€HT.

Le montant des recettes liées aux ventes de terrains sur la plate-forme restant à percevoir au-delà du 31/12/2022 est estimé pour l'instant à 259K€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€HT pour le centre de vie, et 7,5M€HT 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 le lot 26C.

VI – LES EQUIPEMENTS PUBLICS

Cf. Chapitre III – Avancement des travaux.

Le montant cumulé des dépenses réalisées à fin 2022 s'élève à 59 382 985€HT.

VII – ELEMENTS FINANCIERS

VII.1 Rémunération

La rémunération de l'aménageur se décompose comme suit :

- Honoraires sur recettes : 3 %
- Honoraires sur dépenses : 4 %
- Honoraires sur FNADT : 2 %
- Montant forfaitaire annuel : 80 000€ HT

VII.2 Participations et subventions

La perte du solde du FNADT impacte fortement le bilan prévisionnel de la ZAC, avec une perte de 853 209 € HT. A cette recette perdue, s'ajoute le coût des mesures compensatoires, à hauteur de 1 650 000 € HT. Soit une perte de 2 503 209 € HT.

Le financement de la 2^e station de pompage de défense incendie de la plate-forme a été assuré par une subvention exceptionnelle de la Métropole à hauteur de 1,3 M € HT.

Le bilan est bénéficiaire à hauteur de 800.799€HT.

Pièces jointes :

- Bilan prévisionnel recalé au 31/12/2022
- Plan de trésorerie recalé au 31/12/2022
- Plan de situation de la ZAC de la Plate-forme
- Plan de commercialisation

CLESUD - communes Miramas / Grans

2900001

Bilan d'Opération en euros

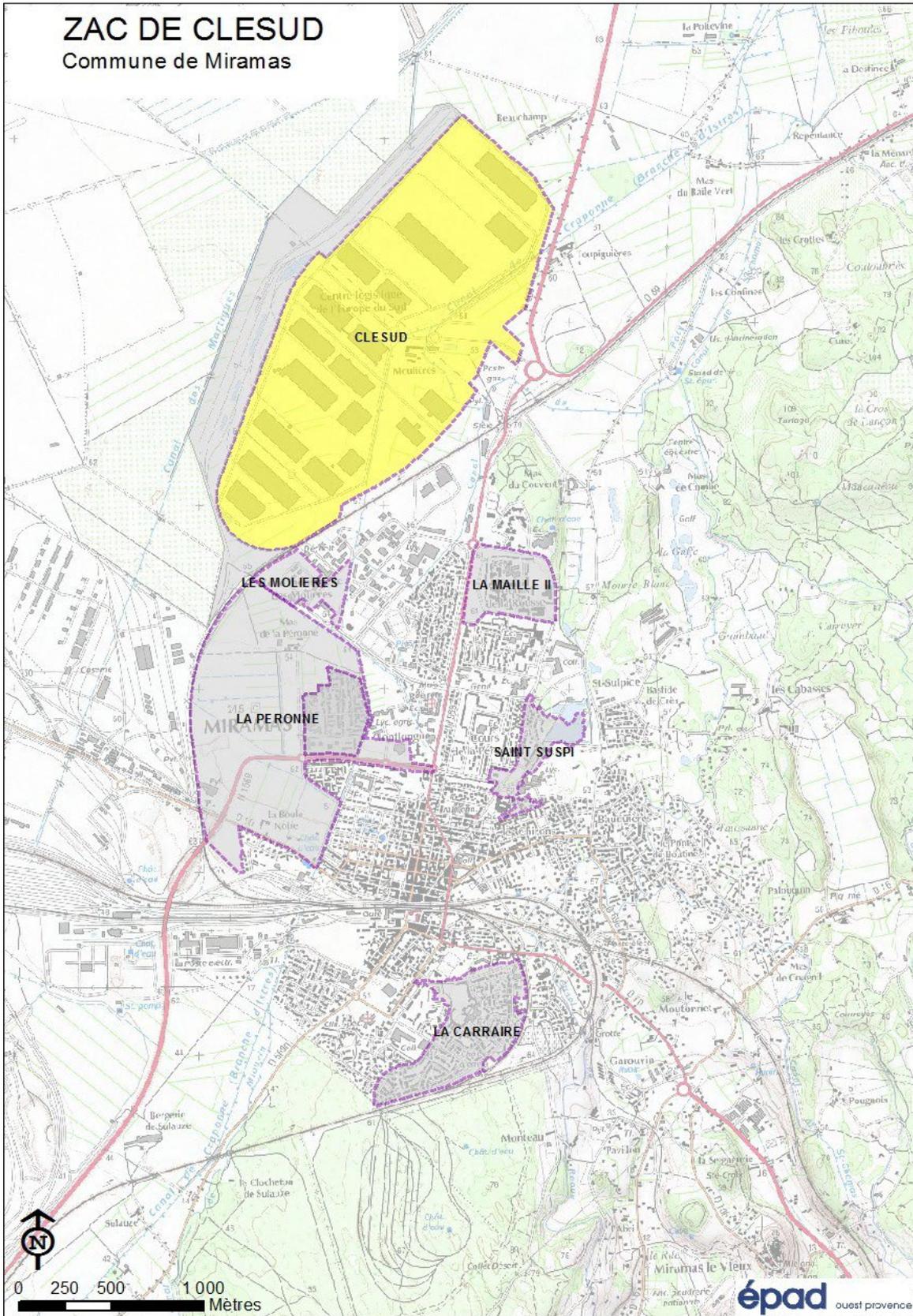
au **31/12/22**

DEPENSES		RECETTES	
Acquisitions Foncières	9 216 785	pole routier	330 612
		Bureaux	9 238 815
Études Générales	1 077 160	Activités (recettes epareb+22B)	11 233 277
Mise en état des sols (Topo/sondages/DA)	1 379 004	Activités 2004 (ilots 1A et 1B)	1 696 558
Aléas/Divers	371 719	ilots 2	2 511 183
Gestion/entretien	289 454	ilots 3 et 4	5 203 779
Honoraires épad / conventions CPA	1 957 950	ilot 5A	2 009 254
Travaux secondaires	39 048 981	ilot 6B	1 508 401
Honos secondaires	2 240 991	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	140 459	ilot 23 (45580m²)	997 388
Assurances	23 736	ilot 24 (72600m²)	1 688 757
Autres services extérieurs / Annonces et insertions	434 160	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	192 188
TVA résiduelle	0	Sous total activité	44 755 754
		Subventions Plate-Forme	
		Subventions Etat FNADT	598 142
		Subventions Etat DGE VN	885 881
		Subventions Etat Foncier	1 011 194
		Subventions Région	5 249 120
		Subventions Département	5 461 671
		Subventions SAN (dont Grans PM 446 066)	4 411 487
		Subventions branchement ferré	
		Etat FITTVN	2 294 358
		Région	292 245
		Département	373 387
	57 953 706	Sous total Subventions	20 577 485
Rémunération Concessionnaire		Autres produits	1 308 408
(4% des dépenses + 3% des recettes + 2% FNADT)	4 272 750		
Frais Financiers	3 515 069		
Frais Financiers ligne de trésorerie	99 323		
Solde	800 799		
Total - DEPENSES	66 641 647	Total - RECETTES	66 641 647

2900001 - ZAC Clesud - Miramas/Grans		Réalisé	Prévisions
Article	Bilan	cumulé au 31/12/2022	Reste à faire
- Section : Investissement			
- Sens : Dépense			
1641 - Emprunts en euro	-6 100 000,00	-5 591 670,00	-508 330,00
- Sens : Recette			
1641 - Emprunts en euro	6 100 000,00	6 100 000,00	

ZAC DE CLESUD

Commune de Miramas



Communes
Miramas/Grans

ZAC de la Plateforme
Clésud

-  Périimètre
-  Disponible
-  Réservé
-  En cours d'acquisition

