

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

Séance du jeudi 10 octobre 2024

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 33 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Vincent LANGUILLE - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Olivier FREGEAC représenté par Arnaud MERCIER - Amapola VENTRON représentée par Christian AMIRATY.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Éric LE DISSES - Serge PEROTTINO.

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

URBA-036-16486/24/BM

■ Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2023 pour la Concession d'aménagement Ecoquartier Oasis à Miramas passée avec la SOLEAM
103712

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

A proximité immédiate de la gare de triage SNCF de Miramas, le long du faisceau ferroviaire, le secteur dit « OASIS » porte sur une friche industrielle d'une superficie d'environ 7,8 hectares. La friche est destinée à être reconvertie pour développer un quartier à dominante résidentielle dans le cadre d'une opération d'aménagement réalisée en ZAC (en cours de création). Ce secteur est lui-même inscrit dans un projet d'aménagement d'envergure visant à rééquilibrer le développement communal au profit du centre-ville, en tirant parti du dynamisme de son équipement principal : la gare SNCF. Cette stratégie s'appuie donc sur le développement de plusieurs secteurs de projets : la rénovation de la gare de Miramas ; la requalification du centre-ville aux abords de la place Jourdan ; la création d'un nouveau quartier support d'attractivité résidentielle, le projet de l'« Ecoquartier OASIS ».

Le projet doit permettre la création d'environ 350 logements neufs. Les objectifs visés sont :

- Urbaniser une friche située à proximité immédiate du centre-ville et, ainsi, contribuer à lutter contre l'étalement urbain, tout en considérant l'opération comme une plus vaste opération de reconquête du cœur de ville de Miramas.
- Réaliser un nouveau quartier attractif présentant de fortes ambitions environnementales avec un cadre de vie agréable et une diversité de typologie bâtie, avec notamment l'ambition d'obtenir la labellisation EcoQuartier.
- Garantir la proximité et l'accessibilité aux différents modes de transports.

Par délibération du Conseil de la Métropole n° URBA-044-14345/23/CM du 29 juin 2023, la réalisation de cette opération a été confiée à la SOLEAM via un traité de concession d'aménagement.

Dans le cadre du traité de concession, le concessionnaire est chargé de :

- Acquérir le foncier nécessaire à la réalisation du programme de construction.
- Procéder à toutes études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet.
- Démolir les bâtiments existants le cas échéant nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement.
- Réaliser tous les équipements concourant à l'opération globale d'aménagement, intégrés au programme de l'opération en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération.
- Commercialiser le foncier aménagé.
- Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération.

La SOLEAM assure donc la maîtrise d'ouvrage de l'opération. Des instances ont été mises en place afin d'assurer le suivi de l'opération par le concédant. Il s'agit du comité technique de l'opération et du comité de pilotage. Par ailleurs, le concédant exerce un contrôle technique, financier et comptable sur l'opération notamment grâce à la production d'un compte-rendu annuel conforme à l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, l'article 3.2 du traité de concession prévoit qu'indépendamment des divers documents élaborés dans le cadre de l'opération, le concessionnaire adresse chaque année un compte-rendu pour examen et approbation du compte rendu financier comportant notamment en annexe :

- Le bilan prévisionnel global actualisé, faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations

- en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser.
- Le plan global de trésorerie actualisé, faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération.
 - Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé.
 - Une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir.
 - Le cas échéant le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances de trésoreries ;
 - Le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques, de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.

La SOLEAM a ainsi transmis à la Métropole le Compte Rendu Annuel à la Collectivité pour l'année 2023.

Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité :

Compte rendu de l'année 2023 :

Les principaux événements de l'année 2023 :

- Concernant la maîtrise foncière :

La quasi-totalité du foncier nécessaire à l'opération appartient à la commune. L'acquisition de foncier appartenant à la SNCF sera nécessaire pour compléter la maîtrise foncière. Un protocole foncier est en cours d'élaboration entre la SNCF, MAMP, la Ville de Miramas et l'EPF pour déterminer les conditions d'acquisition du foncier, qui sera cédé à la SOLEAM postérieurement.

- Concernant les études :

La SOLEAM a pour mission, notamment dans un premier temps, de produire les éléments nécessaires à la constitution du dossier de création de la ZAC. La notification de la concession datant de septembre 2023, elle a lancé les procédures nécessaires à la réalisation des études pré-opérationnelles visant à stabiliser la faisabilité du projet et constituer les dossiers règlementaires nécessaires au montage de la ZAC.

Deux études ont été réalisées pour optimiser le programme (étude de marché et faisabilité d'un parking silo).

- Concernant la commercialisation :

Sans objet à ce stade.

Evolution du bilan prévisionnel de l'opération :

Le bilan prévisionnel de l'opération n'a pas évolué globalement. Le budget de l'opération est de 33,1 M HT.

Le montant des participations reste inchangé. Seul l'échéancier de versement de la participation aux équipements est modifié pour être en cohérence avec le calendrier prévisionnel des travaux. Ainsi un rapport soumettant l'approbation d'un avenant à la concession pour intégrer cette évolution sera présenté au Conseil de Métropole du 10 octobre 2024.

Perspectives 2024 :

Les objectifs pour l'année 2024 sont :

- La finalisation des études permettant de la création de la ZAC : Etude d'impact, diagnostic pollution et mise à jour du programme au regard du contexte actuel de commercialisation et des résultats de l'analyse environnemental du projet.

- La désignation d'une maîtrise d'œuvre pour la conception des espaces publics.

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

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

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

Où il le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient d'approuver le Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2023 de la concession d'aménagement passée avec la SOLEAM pour l'opération « Ecoquartier Oasis » à Miramas.

Délibère

Article unique :

Est approuvé le Compte-rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2023 établi par la SOLEAM relatif à la concession d'aménagement « Ecoquartier Oasis » à Miramas.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

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

Pascal MONTECOT