

COMMUNES DE GRANS ET MIRAMAS

ZAC DE LA PLATE-FORME – CLESUD

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE AU 31.12.2023

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 des Bouches-du-Rhône 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 des Bouches-du-Rhône 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 des Bouches-du-Rhône 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'épad Ouest Provence 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 « Clésud 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 « Clésud 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. - 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 :

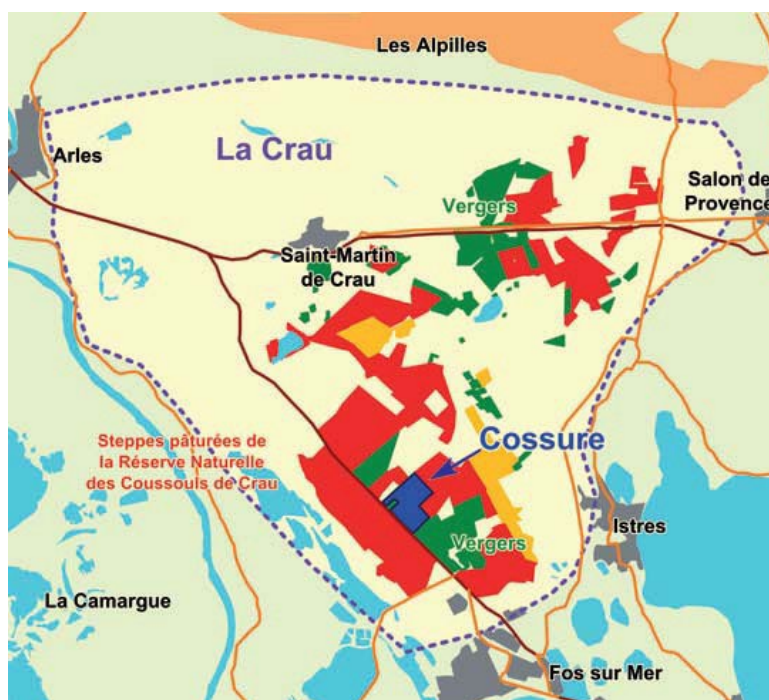
- l'acquisition de terrains pastoraux en lien avec la réserve naturelle, à concurrence de 366 k€, au titre de la compensation prévue à l'étude d'impact ;
- l'acquisition / restauration / gestion de 100 ha de biotope au titre de Natura 2000.

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.

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 2023

- 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 Clésud 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 SAFEGE, afin de modéliser le remplissage des bassins, pour vérifier leur compatibilité avec l'aménagement des délaissés et de Clésud 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 Clésud 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 Clésud 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. En début d'année 2023, SAFEGE/SUEZ a repris le dossier et y a apporté des modifications afin de tenir compte de la nouvelle configuration du bassin de rétention au droit d'un délaissé (nommé D5) pour permettre la création d'une **zone d'attente pour PL**, et présenter au sein du secteur de Clésud Village,

l'aménagement des lots V2, V3, V4 Le dossier a été déposé et réceptionné par les services de l'Etat en date du 05 mai 2023 pour instruction. En août 2023, des échanges ont eu lieu avec la DDTM, ce qui a amené à effectuer une mise à jour du dossier du porter à connaissance qui a été adressé aux services de l'Etat et réceptionné le 29 décembre 2023 .

- Une **étude d'aménagement du centre de vie** « Clésud 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 d'implanter les locaux du SMED au sein de Clésud 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 :

Un 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.

Concernant Clésud 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

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).

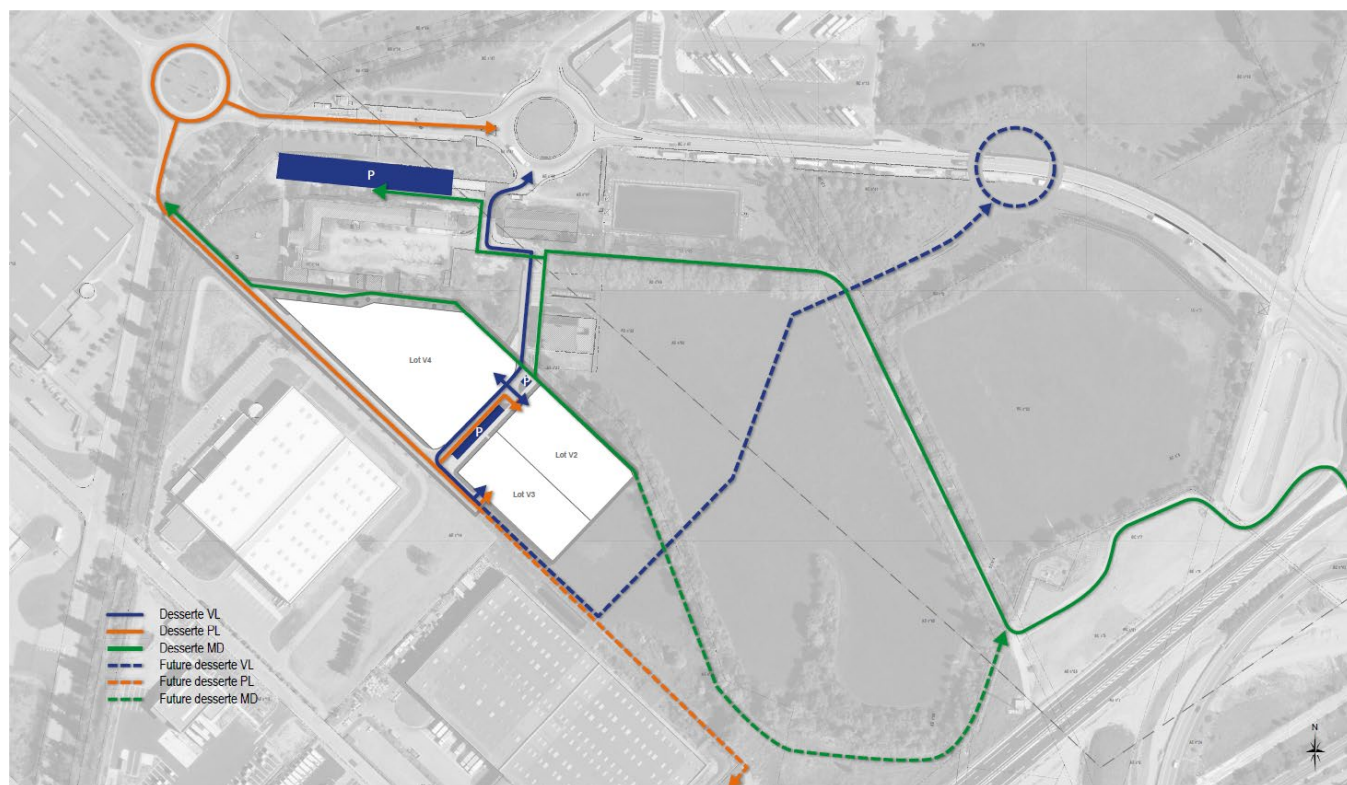
The site plan shows four lots within Lot 4, outlined in red. The lots are labeled with their areas:

- Lot V4: 7,190 m²
- Lot V2: 3,276 m²
- Lot V3: 2,913 m²
- Lot V1: 2,508 m²

Additional areas shown include a 2,621 m² area at the bottom right and a 2,508 m² area adjacent to Lot V3. The plan includes a north arrow, a scale bar (0 to 100 meters), and various infrastructure elements like roads, railways, and green spaces. A large circular feature, possibly a roundabout or a large tree, is located in the upper right quadrant. The plan also shows existing buildings and parking areas.

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.

Le **porter à connaissance**, demandé par la DDTM, a été déposé et réceptionné par les services de l'Etat en date du 05 mai 2023 pour instruction. Il permettra le développement des délaissés et de la totalité de Clésud village. Une mise à jour du dossier a été adressée et réceptionnée en date du 29 décembre 2023.

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.

Une **mission d'inventaire faune flore 4 saisons** devra être lancée pour permettre de corriger les erreurs graphiques du PLU de Miramas, et libérer la 2^e phase de Clésud village et les délaissés à l'intérieur de la partie logistique.

Concernant l'échangeur en entrée de Clésud, 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 Clésud 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 Clésud 2 par JMG Partners, du nouveau chantier de transport combiné « Terminal Ouest Provence » (TOP) et du doublement du chantier de transport combiné Clésud Terminal.

Une **étude de faisabilité du futur échangeur autoroutier** a été réalisée en 2020 par Ingérop, 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 Ingérop. Un rendu du dossier a été réalisé en février 2022, et modifié en mai 2022.

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 2024.

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 a été intégrée au dossier d'opportunité qui devait être 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.

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 (cession à la STEF).

Récapitulatif des études réalisées en 2023 :

-Le porter à connaissance relatif à l'optimisation du dispositif de gestion des eaux pluviales déposé par l'épad auprès des services de l'Etat ayant fait l'objet de remarques de leur part, une mise à jour du document a été confiée au bureau d'étude SAFEGE.

Le porter à connaissance mis à jour a été transmis en date du 22/12/2023.

-réalisation de la phase ACT (Assistance à la passation des contrats de travaux) dans le cadre de l'étude de maîtrise d'œuvre relative à l'aménagement des voies de desserte et des espaces publics sur Clésud Village/phase 1

Sans la validation du porter à connaissance mis à jour, nous n'avons pas pu poursuivre cette étude de maîtrise d'œuvre et les travaux n'ont pas démarré en 2023 comme prévu.

Prestation	Entreprise	Montant (€ HT)
Reprise du porter à connaissance/dispositif de gestion des EP	SAFEGE	4 080,00
Mis à jour à du porter à connaissance	SAFEGE	2 790,00
MOE Espaces publics Clésud Village/phase ACT	BETEM INFRA	2 716,00
Etude géotechnique G2 PRO	ERG GEOTECHNIQUE	6 700,00
Mission SPS/mur de soutènement en béton de terre (remise du PGC)	BTP Consultants	800,00
Constat d'Huissier	FERRANDINO-MAYOR	207,67
Frais divers (AAPC)	DILA	1 530,00
	TOTAL	18 823,67

Récapitulatif des travaux réalisés en 2023 :

Prestation	Entreprise	Montant (€ HT)
Travaux de mise en sécurité de la toiture du mas des Molières	A&B Génie Civil	39 453,00
Dératisation du mas des Molières	BATISANTE Sud	744,44
Raccordement électrique/Av Marco Polo	ENEDIS	1 109,40
Raccordement d'un food truck	CITEOS	1 969,10
Pose d'un regard EU	SUEZ	1 226,93
Travaux de débroussaillage	CALVIERE	39 057,45
	TOTAL	83 559,84

Perspectives 2024 :

- Un assistant à maîtrise d'ouvrage sera désigné pour assister l'aménageur afin d'actualiser la capacité foncière à mobiliser en prenant en compte les thématiques réglementaires et environnementales sur deux secteurs : l'entrée de la ZAC de la Plateforme et le Mas des Molières
(Montant prévisionnel 30 000 € HT)

-redémarrage de l'étude de maitrise d'œuvre relative à l'aménagement des voies de desserte et des espaces publics sur Clésud Village/phase 1, (20 250 € HT)

-Enedis travaux de raccordement au réseau public de distribution d'électricité de Clésud Village (212 500 € HT)

-travaux de viabilisation des lots V2, V3, V4 :

-voirie et réseaux humides (1 100 494 € HT)

-réseaux secs (312 888 € HT)

-travaux de reconfiguration du bassin d'infiltration N°4 :

-réalisation d'un mur de soutènement en béton de terre (99 904 € HT)

-travaux de remodelage du bassin d'infiltration (130 000 € HT)

-travaux de réfection de la toiture du Mas des Molières (2^{ème} tranche) : (23 500 € HT)

Soit un montant total de :

(1 929 536 € HT)

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 Clésud 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.

Sur le reste du secteur de Clésud 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.

La promesse de vente n'ayant pu être régularisée durant l'année 2023 pour des questions administratives, la recette d'un montant de 611 150 euros HT, sera décalée sur l'année 2024.

Concernant le lot V2, la promesse de vente a été signée en date du 22/03/2023 avec la société ADIO, ayant pour projet d'implanter un centre de formation dédié à la sécurité et à la logistique, pour un montant de 278 460 euros HT.

Le permis de construire a été déposé en date du 22/09/2023 pour une surface de plancher de 980 m². La recette sera perçue sur l'année 2024.

Concernant le lot V3, la promesse de vente a été signée en date du 05/06/2023 avec la société MSTP, entreprise de travaux publics, pour un montant de 247 605 euros HT.

Le permis de construire a été déposé en date du 14/02/2023 pour une surface de plancher de 352 m², et il a été délivré en date du 12/05/2023.

La recette sera finalement perçue sur l'année 2024, car la dossier de demande de prêt de l'acquéreur a pris du retard et un avenant à la promesse de vente a dû être régularisé pour reporter les délais.

En synthèse :

Le montant cumulé (réalisé et à réaliser) des recettes liées aux ventes de terrains au 31/12/2023 s'élève à 45 025 M €HT.

Le montant des recettes liées aux ventes de terrains sur la plate-forme restant à percevoir au-delà du 31/12/2023 est estimé pour l'instant à 259 K €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 Clésud 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 Clésud 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 Clésud 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 Clésud 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 Clésud 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 2023 s'élève à 59 575 902 € 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 1 085 468 € HT.

Pièces jointes :

- Bilan prévisionnel recalé au 31/12/2023
- Plan de trésorerie recalé au 31/12/2023
- Plan de situation de la ZAC de la Plate-forme
- Plan de commercialisation

CLESUD - communes Miramas / Grans			
2900001			
Bilan d'Opération en euros			
		au	31/12/23
DEPENSES		RECETTES	
Acquisitions Foncières	9 216 785	pole routier	330 612
Etudes Générales	1 079 950	Bureaux	201 600
Mise en état des sols (Topo/sondages/DA)	1 426 504	Activités (recettes epareb+22B)	11 233 277
Aléas/Divers	371 719	Activités 2004 (ilots 1A et 1B)	1 696 558
Gestion/entretien	293 984	ilots 2	2 511 183
Honoraires épad / conventions CPA	1 957 950	ilots 3 et 4	5 203 779
Travaux secondaires	39 048 981	ilot 5A	2 009 254
Honos secondaires	2 240 991	ilot 6B	1 508 401
Travaux Autres	105 482	ilot 5B	1 118 100
Honos Autres	15 334	ilot 6A	1 394 984
Impots/taxes	140 227	ilots 15,18,26	2 580 326
Assurances	23 736	ilot 23 (45580m²)	997 388
Autres services extérieurs / Annonces et insertions	437 970	ilot 24 (72600m²)	1 688 757
Admission en non valeur	2 506	Autres (dont A 56)	10 679 348
part. mesures compensatoires	1 649 985	foncier CMT	1 143 000
		Travaux CMT	526 000
		Autres produits activités	202 913
TVA résiduelle		Sous total activité	45 025 480
		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
	58 012 104	Sous total Subventions	20 577 485
Rémunération Concessionnaire		Autres produits	1 308 408
(4% des dépenses + 3% des recettes + 2% FNADT	4 279 170		
Frais Financiers	3 435 308		
Frais Financiers ligne de trésorerie	99 323		
Total - DEPENSES	65 825 904	Total - RECETTES	66 911 372

2900001 - ZAC Clesud - Miramas/Grans		Réalisé	Prévisions
Article	Bilan €HT	cumulé au 31/12/2023	Reste à faire
- Section : Investissement			
- Sens : Dépense			
1641 - Emprunts en euro	-7 400 000,00	-6 358 670,00	-1 041 330,00
- Sens : Recette			
1641 - Emprunts en euro	7 400 000,00	7 400 000,00	

ZAC DE CLESUD
Commune de Miramas

The map displays the ZAC de Clesud in yellow, situated north of Miramas. Other labeled areas include LES MOLIERES, LA MAILLE II, LA PERONNE, SAINT SUSPI, and LA CARRAIRE. The map features a scale bar (0 to 1000 Mètres), a north arrow, and the logo of épad ouest provençal.

