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

Séance du jeudi 5 décembre 2024

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 31 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

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

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ représenté par Henri PONS - Patrick GHIGONETTO représenté par Roland GIBERTI - Véronique MIQUELLY représentée par Emmanuelle CHARAFE - Catherine PILA représentée par David GALTIER.

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-034-16912/24/BM

**■ Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2023 de la concession d'aménagement avec l'EPAD Ouest Provence relative à la Zone d'Aménagement Concerté de la Plateforme de Clésud sur les communes de Grans et Miramas
107162**

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

L'opération d'aménagement de la ZAC de la Plateforme de Clésud sur les communes de Grans et Miramas est concédée à l'Épad Ouest Provence depuis avril 2002 pour son aménagement et sa commercialisation. Il s'agit d'une opération de 220 ha environ développant une offre massive d'entrepôts logistiques et d'activités tertiaires en ZAC.

Dans ce cadre, le traité de concession prévoit que le concessionnaire est chargé :

- De la maîtrise d'ouvrage de la réalisation des équipements d'infrastructure de la zone, tels qu'ils sont définis au plan local d'urbanisme et au programme d'équipements publics destinés à être remis aux collectivités publiques, ainsi que de la voirie publique d'accès au chantier multitechnique de transport combiné inclus dans le périmètre de la déclaration d'utilité publique en date du 13 mars 1997.
- De la réalisation de toutes les études opérationnelles nécessaires et notamment en cours d'opération, de proposer toute modification de programme qui s'avèrerait opportune assortie des documents financiers prévisionnels correspondants.
- D'assurer la commercialisation.
- D'assurer la gestion administrative, financière et comptable de l'opération.

L'épad Ouest Provence assure donc la maîtrise d'ouvrage de l'opération. D'une manière générale et en concertation avec la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'aménageur assure l'ensemble des études administratives et financières, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération et assure en tout temps une complète information de la Métropole Aix Marseille Provence sur les conditions de déroulement de l'opération.

Le concessionnaire informe préalablement le concédant sur la réalisation des études, la passation des contrats et conventions nécessaires à la réalisation de l'opération, sur les projets de cahier des charges de cession de terrain et sur tous transferts de propriété, ainsi que sur l'organisation des réunions décisives et des comités techniques et 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 15 du traité de concession prévoit qu'indépendamment des divers documents élaborés dans le cadre de l'opération, le concessionnaire adresse au plus tard le 30 juin de chaque année un compte-rendu financier comportant :

- Un bilan prévisionnel actualisé des activités, objet de la convention, 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, estimés en fonction des conditions économiques de l'année en cours ainsi que, éventuellement, la charge résiduelle en résultant pour la Métropole Aix-Marseille-Provence.
- Un plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et dépenses de l'opération.
- Un tableau des cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice.

- 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 rapport relatif au CRAC 2023 a été présenté au Conseil d'Administration de l'Epac Ouest Provence le 24 octobre 2024.

Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité :

Compte rendu de l'année 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'études SAFEGE et a été transmise le 22 décembre 2023.

Sans la validation du porter à connaissance mis à jour, l'étude de maîtrise d'œuvre relative à l'aménagement des voies de desserte et des espaces publics sur Clésud Village phase 1 n'a pu être poursuivie et les travaux n'ont pas démarré en 2023 comme prévu.

Durant l'année 2023, les actions suivantes ont été menées :

- Reprise et mise à jour du porter à connaissance relatif à l'optimisation du dispositif de gestion des eaux pluviales.
- MOE Espaces publics Clésud Village / phase ACT.
- Etude géotechnique G2 PRO.
- Mission SPS mur de soutènement en béton de terre (remise du PGC).
- Constat d'huissier.
- Frais divers (AAPC).
- Travaux de mise en sécurité de la toiture du Mas des Molières.
- Dératisation du Mas des Molières.
- Raccordement électrique avenue Marco Polo.
- Raccordement d'un food truck.
- Pose d'un regard d'eaux usées.
- Travaux de débroussaillage.

Le montant global des dépenses réalisées à fin 2023 s'élève à 65 825 904 € HT. Le montant global des recettes réalisées à fin 2023 s'élève à 66 911 372 € HT. Le solde prévisionnel recalé à fin 2023 s'élève à 1 085 468 € HT.

Evolution du bilan :

Le résultat d'exploitation du bilan prévisionnel est supérieur par rapport au CRAC de 2022 affichant un excédent de 1 085 468 € HT.

Etat de la commercialisation :

- Plateforme logistique : 100% des 155 ha de foncier destiné à accueillir des activités logistiques ont fait l'objet d'une cession par actes authentiques. L'activité logistique nécessitant la mise en place de services associés, des petites parcelles doivent être créées à l'intérieur de la partie logistique après une modification du PEP de la ZAC et une modification du PLU de Miramas.
- Clésud Village : sur le centre de vie, les surfaces et tarifs ne sont pas encore définis. Sur le pôle routier les terrains ont été totalement cédés et font l'objet de dépôts d'autorisations d'urbanisme. Sur le reste du secteur Clésud Village (environ 2ha sont cessibles sur 15ha) ainsi les lots V2, V3 et V4 ont été commercialisés.

Perspectives 2024 :

Il est prévu de réaliser les actions suivantes en 2024 :

- Assistance 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 : entrée de la ZAC de la Plateforme et le Mas des Molières.
- Redémarrage de l'étude de maîtrise d'œuvre relative à l'aménagement des voies de desserte et des espaces publics sur Clésud Village phase 1.
- Travaux de raccordement au réseau public de distribution d'électricité de Clésud Village.
- Travaux de viabilisation des lots V2, V3, V4 (VRD).
- Travaux de reconfiguration du bassin d'infiltration n°4.
- Travaux de réfection de la toiture du Mas des Molières (2^{ème} tranche).

Le bilan établi par l'épad Ouest Provence reprenant le réalisé à fin 2023, le prévisionnel pour les années à venir, et le nouveau bilan prévisionnel actualisé de l'opération est joint en annexe.

Au regard des éléments présentés, il est proposé d'adopter le présent compte rendu à la collectivité 2023.

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 ;
- Le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L300-5 ;
- 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 ;
- L'arrêté préfectoral du 13 mars 1997 déclarant d'utilité publique l'opération ;
- L'arrêté préfectoral du 24 avril 1997 créant la ZAC de la Plateforme de Clésud ;
- L'arrêté préfectoral du 22 juin 1998 ayant approuvé le dossier de réalisation de la ZAC de la Plateforme de Clésud ;
- L'arrêté préfectoral du 21 juillet 2016 ayant mis fin à l'exercice des compétences du Syndicat Mixte d'Equipement Euro-Alpilles.
- La délibération n°08/02 du Comité Syndical du Syndicat Mixte d'Equipement Euro-Alpilles en date du 22 mars 2002 concédant l'aménagement de la ZAC de la Plateforme de Clésud à l'épad Ouest Provence ;
- La délibération n°489/04 du Comité Syndical du SAN Ouest Provence du 26 septembre 2004 approuvant la modification n°1 du dossier de réalisation de la ZAC de la Plateforme de Clésud ;
- La délibération n°10/07 du Syndicat Mixte d'Equipement Euro-Alpilles du 3 juillet 2007 approuvant l'avenant n°1 à la concession d'aménagement avec l'Epad Ouest Provence ;
- La délibération n°24/08 du Syndicat Mixte d'Equipement Euro-Alpilles du 09 décembre 2008 approuvant l'avenant n°2 à la concession d'aménagement avec l'Epad Ouest Provence ;
- La délibération n°05/12 du Syndicat Mixte d'Equipement Euro-Alpilles du 21 février 2012 approuvant l'avenant n°3 à la concession d'aménagement avec l'Epad Ouest Provence ;
- La délibération n°242/12 du Comité Syndical du SAN Ouest Provence du 21 juin 2012 approuvant la modification n°2 du dossier de réalisation de la ZAC de la Plateforme de Clésud ;
- La délibération n° URB 015-1685/17/BM du Bureau de la Métropole du 30 mars 2017 approuvant l'avenant n°4 à la concession d'aménagement avec l'Epad Ouest Provence ;
- La délibération n° URB 041-2853/17/CM du Conseil de la Métropole en date du 19 octobre

- 2017 approuvant la modification n°3 du dossier de réalisation de la ZAC de la Plateforme de Clésud ;
- La délibération n° URB 016-9867/21/CM du Conseil de la Métropole du 15 avril 2021 approuvant la modification n°4 du dossier de réalisation de la ZAC de la Plateforme de Clésud ;
 - 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 ;
 - La délibération n° URB 032-11768/22/CM du Conseil de la Métropole du 5 mai 2022 approuvant l'avenant n°5 à la concession d'aménagement avec l'Epad Ouest Provence ;
 - La délibération n° URB 028-12680/22/CM du Conseil de la Métropole du 20 octobre 2022 approuvant l'avenant n°6 à la concession d'aménagement avec l'Epad Ouest Provence.

Où il le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Le procès-verbal du Conseil d'Administration de l'épad Ouest Provence du 24 octobre 2024 présentant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2023 de la concession d'aménagement de la ZAC de la Plateforme de Clésud sur les communes de Grans et Miramas.

Délibère

Article unique :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC 2023) de l'épad Ouest Provence relatif à l'opération d'aménagement de la ZAC de la Plateforme de Clésud sur les communes de Grans et 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