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

Séance du jeudi 26 juin 2025

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 28 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 - 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 - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Roland GIBERTI représenté par Patrick GHIGONETTO - Didier REAULT représenté par David GALTIER - Michel ROUX représenté par Amapola VENTRON - David YTIER représenté par Pascal MONTECOT.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Éric LE DISSES - Serge PEROTTINO - Henri PONS.

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

URBA-074-17933/25/BM

■ Approbation du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2024 - Concession d'aménagement Ecoquartier Oasis à Miramas - SOLEAM 131123

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 Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

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 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 2024.

Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité :

Compte rendu de l'année 2024 :

Les principaux événements de l'année 2024 :

- Concernant la maîtrise foncière :

Au stade actuel de définition du programme et du périmètre de la concession, Une majorité du foncier nécessaire pour développer l'opération, soit environ 8 ha, est sous maîtrise publique (Ville et MAMP), exceptée une bande foncière d'environ 7500 m², appartenant à la SNCF. Un protocole foncier est signé entre la SNCF, MAMP, la Ville de Miramas et l'EPF pour déterminer les conditions d'acquisition de ce foncier. Aucune acquisition foncière n'a été réalisée en 2024.

- Concernant les études :

La SOLEAM a engagé les études pré-opérationnelles et environnementales nécessaires pour établir le dossier de création de la zone d'aménagement concerté. Deux études ont été réalisées pour optimiser le programme (étude de marché en décembre 2023 et faisabilité d'un parking silo en février 2024). La maîtrise d'œuvre urbaine du projet a été désignée en mai 2024. Elle accompagnera la SOLEAM sur toute la durée du projet, phase de commercialisation des terrains incluse. L'année 2024 A fin 2024, a permis d'approfondir la faisabilité du plan guide, en itération avec les études environnementales spécifiques menées dans le cadre de l'étude d'impact.

Evolution du bilan prévisionnel de l'opération

L'ensemble des études conduites en 2024 a permis de stabiliser le projet et optimiser le bilan.

Le travail d'approfondissement du plan guide sur le volet dépenses pour les espaces publics a permis de :

- Rationaliser les espaces privés et publics au profit d'une répartition optimisée de l'emprise au sol.
- Approfondir les contraintes techniques et le bilan des dépenses, notamment en explicitant et détaillant de manière approfondi, à un stade plan guide, la composition des postes de dépenses (diminution du volume de remblais, levé de doute sur la pollution des sols notamment).
- Rationaliser et distribuer efficacement les réseaux nécessaires à l'alimentation du quartier.
- De supprimer les aléas liés à l'évolution du cout de construction des travaux.

Il en résulte un projet d'espaces publics plus vertueux et économe qui réduit le budget travaux initial prévisionnel d'environ 21,5 millions d'euros HT à environ 13,6 millions d'euros HT. Les études de marchés ont permis de fiabiliser la stratégie de commercialisation au regard des objectifs de la Commune, et d'adapter les produits et le niveau de charge foncière des lots qui seront commercialisés.

Le poste de recette a ainsi été revu à la baisse, passant de 21 millions à 9,3 millions. Le bilan prévisionnel de l'opération a été mis à jour. Le budget de l'opération au 31 décembre 2024 est de 21 millions d'euros HT.

Le montant des participations reste globalement inchangé. Seul l'échéancier de versement de la participation est modifié pour être en cohérence avec le calendrier prévisionnel des travaux. Ainsi délibération approuvant un avenant à la concession pour intégrer cette évolution sera présenté au Conseil de Métropole.

Perspectives 2025 :

Les objectifs pour l'année 2025 sont :

- La finalisation des études et procédures réglementaires (dépôt de l'étude d'impact auprès de l'Autorité Environnementale, concertation) permettant de présenter au Conseil de métropole de fin 2025 une délibération approuvant le dossier création de la ZAC « Ecoquartier Oasis ».
- L'engagement des études de maîtrise d'œuvre pour la conception des espaces publics.

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

Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- Le Code de la Commande Publique ;
- 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 ;
- Le CRAC au 31 décembre 2024 établi et transmis par la SOLEAM pour l'opération Ecoquartier Oasis à Miramas.

Oùï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant,

- Qu'il convient d'approuver le compte rendu annuel à la collectivité établie au 31 décembre 2024 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 2024 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