Métropole Aix-Marseille-Provence | République Française | Département des Bouches du Rhône

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.

Signé le 26 juin 2025
Reçu au Contrôle de légalité le 30 juin 2025
Publié le 30 juin 2025

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

URBA-072-17931/25/BM

■ Approbation du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2024 de la concession d'aménagement avec l'épad Ouest Provence relative à la Zone d'Aménagement Concerté de la Péronne sur la commune de Miramas

130769

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 Péronne à Miramas est concédée à l'épad Ouest Provence depuis décembre 2012 pour son aménagement et sa commercialisation. Il s'agit d'une opération de 98,5 ha environ en vue de la réalisation d'activités et d'habitats.

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

- De la mise au point du dossier de réalisation de la ZAC qui devra être soumis à l'approbation du SAN Ouest Provence.
- 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.
- 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. 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 16 du traité de concession prévoit qu'indépendamment des divers documents élaborés dans le cadre de l'opération, le concessionnaire adresse au plus tard le 31 mai 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.
- 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.

Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité :

Compte rendu de l'année 2024 :

La ZAC de la Péronne est actuellement aménagée à environ 96%.

Signé le 26 juin 2025
Reçu au Contrôle de légalité le 30 juin 2025
Publié le 30 juin 2025

S'agissant de la commercialisation du secteur Nord (Péronne-Aubanel), aucune vente n'a été réalisée depuis 2020. 20% de la surface cessible reste à commercialiser.

Sur le secteur aménagé de la Boule Noire, seulement 21% de la surface cessible ont été commercialisés.

Les travaux initialement prévus au CRAC 2023 ont été effectivement réalisés en 2024 pour un montant de 2,6 M d'Euros, il s'agit, sur le secteur de la Boule Noire, de :

- La fin des travaux d'aménagement du chemin de Calamau.
- La fin des travaux d'aménagement du secteur ouest.
- La validation des études de projet d'aménagement du parc de la Boule Noire.

En 2025, outre les travaux d'entretien général de la zone et l'élaboration des dossiers règlementaires, et seulement si les recettes de commercialisation viennent abonder la trésorerie de l'opération, les travaux d'aménagement du Parc de la Boule Noire pourraient démarrer. Les actions prévues sont :

- Remise en fonctionnement de la sonde ultrason mise en place dans le canal Venturi afin de suivre avec précision le débit d'eau en entrée des bassins.
- Entretien biannuel du Canal Venturi et des bassins.
- Déclaration des piézomètres au titre de l'article L411-1 du Code minier.
- Début des travaux d'aménagement du parc de la Boule Noire en attente de la commercialisation des lots de la zone Ouest.

Evolution du bilan :

Entre 2023 et 2024, le bilan reste équilibré mais fait apparaître une augmentation d'environ 360 000 € HT en dépenses et en recettes. Concernant les dépenses, l'écart résulte d'écritures comptables de régularisation entre exercices 2023 et 2024 et de l'augmentation de la part ventilé des intérêts d'emprunt eut égard à l'important stock foncier détenu par l'Épad sur cette opération. Concernant les recettes, l'écart résulte de l'application des indices de révision sur les montants de participations attendues, du calcul définitif de la TTMO suite aux travaux réalisés sur le chemin de Calameau et du remboursement à l'aménageur des travaux réalisés par ENEDIS.

Le résultat d'exploitation du bilan prévisionnel a légèrement diminué par rapport au CRAC de 2023 affichant un excédent de 78 435 € HT (- 2 752 € HT) pour un montant global de dépenses de 38 652 998 € HT et de recettes de 38 731 432 € HT. Le bilan établi par l'épad Ouest Provence reprenant le réalisé à fin 2024, 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 2024.

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 ;

- La délibération n°90/12 du Comité Syndical du SAN Ouest Provence du 22 mars 2012 ayant approuvé la création de la ZAC de la Péronne ;
- La délibération n°356/12 du Comité Syndical du SAN Ouest Provence du 8 octobre 2012 concédant l'aménagement de la ZAC de la Plateforme de Clésud à l'épad Ouest Provence ;
- La délibération n°266/13 du Comité Syndical du SAN Ouest Provence du 18 juillet 2013 approuvant l'avenant n°1 à la concession d'aménagement avec l'épad Ouest Provence ;
- La délibération n°272/13 du Comité Syndical du SAN Ouest Provence du 18 juillet 2013 ayant approuvé le dossier de réalisation de la ZAC de la Péronne ;
- La délibération n°582/15 du Comité Syndical du SAN Ouest Provence du 17 décembre 2015 approuvant l'avenant n°2 à la concession d'aménagement avec l'épad Ouest Provence ;
- La délibération n° URB 011-1415/16/CM du Conseil de la Métropole du 15 décembre 2016 approuvant l'avenant n°3 à la concession d'aménagement avec l'épad Ouest Provence ;
- La délibération n° URB 011-2081/17/CM du Conseil de la Métropole du 18 mai 2017 approuvant l'avenant n°4 à la concession d'aménagement avec l'épad Ouest Provence ;
- 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.

Ouï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2024 de la concession d'aménagement de la concession d'aménagement de la ZAC de la Péronne sur la commune de Miramas présenté en conseil d'administration de l'épad Ouest Provence.

Délibère

<u>Article unique</u> :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC 2024) de l'épad Ouest Provence relatif à l'opération d'aménagement de la ZAC de la Péronne sur la commune de 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

Signé le 26 juin 2025
Reçu au Contrôle de légalité le 30 juin 2025
Publié le 30 juin 2025