

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-073-17932/25/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 l'opération Maille 1 - Mercure sur la commune de Miramas 130875

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 NPNRU Maille 1 – Mercure à Miramas est concédée à l'épad Ouest Provence depuis le 4 décembre 2020 pour son aménagement et sa commercialisation.

Il s'agit d'une opération de 20,2 ha environ dont 14,2 ha au sein de la ZAC du Cours de la Rousse et 6 ha soumis au PLU de la commune de Miramas pour la transformation complète du quartier, la démolition, la reconstruction, la rénovation et la résidentialisation de logements, la démolition de l'ancien supermarché (SODIM) et la cantine scolaire, la construction d'un centre médical et commercial et d'un groupe scolaire, la réhabilitation d'un autre groupe scolaire, la requalification de l'ancienne gendarmerie en équipement dédié à la création et au développement économique et l'aménagement de voies et allées d'espaces publics.

Dans ce cadre, le traité de concession prévoit que le concessionnaire est chargé de la maîtrise d'ouvrage sur les éléments suivants :

- Les acquisitions foncières.
- Les travaux de démolitions de bâtiments.
- Les travaux d'aménagement (voiries, parkings et espaces publics).
- Les travaux d'aménagement transitoires.
- L'ingénierie.
- La commercialisation des îlots d'habitation.

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.

- Un bilan prévisionnel actualisé des activités, objet de la convention.
- Un plan de trésorerie actualisé.
- Un état des cessions foncières 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 aux prévisions de l'année à venir.

Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité :

1. Actions réalisées en 2024 conformément à la programmation CRAC 2023 :

Les études prévues dans le cadre du CRAC 2023 ont été effectivement réalisées en 2024, pour un montant total de 346 415,24€ HT. Elles se déclinent comme suit :

- Secteur Nord :
 - Réalisation des diagnostics amiante, Produit Équipement Matériaux Déchet (PEMD), plomb et termites en vue de la démolition de la cantine scolaire du groupe scolaire Jean-Giono et de huit logements de fonction.
 - Lancement du marché de maîtrise d'œuvre (MOE) pour la démolition et la déconstruction du bâtiment F de la copropriété La Rousse, jusqu'aux phases AVP/PRO.
- Secteurs Nord et Sud :

Poursuite des études relatives à l'aménagement des espaces publics Maille 1 – Mercure, notamment :

 - Mise en œuvre du marché à bons de commande, incluant :
 - La confection de maquettes (secteurs Nord et Sud).
 - L'organisation d'ateliers de co-construction autour des thématiques « lumière rouge », « voie pompier » et « agriculture urbaine ».
 - Livraison de la phase PRO du marché d'accord-cadre relatif à l'aménagement des espaces publics (secteurs Nord et Sud).
 - Réalisation d'études géotechniques G2 dans le cadre du marché de travaux.
 - Réalisation des diagnostics Hydrocarbure aromatique polycyclique (HAP) et enrobés.
 - Notification du marché d'accord-cadre avec le géomètre.

2. Actions réalisées en 2024 non prévues dans le CRAC 2023

Certaines études, non programmées initialement, ont été engagées en 2024 pour un montant total de 31 346,54 € HT :

- Mission de Bee Monitoring (installation de ruches et analyses de prélèvements) sur les secteurs Nord et Sud.
 - Études de pollution des sols en lien avec la mise en œuvre de l'agriculture urbaine.
- Par ailleurs, des travaux non programmés ont été réalisés pour un montant de 282,75 € HT :
- Déplacement des réseaux Orange sur le bâtiment F de la copropriété La Rousse (secteur Nord).

3. Actions prévues non réalisées en 2024 – Report sur 2025

Des actions prévues n'ont pas été réalisées en 2024, elles sont reportées à 2025 :

- Secteur Nord :
 - Le marché de MOE démolition et le marché Coordination Sécurité et Protection de la Santé (CSPS) pour la cantine scolaire et les logements de fonction du groupe scolaire Jean-Giono sont reportés à 2025, en cohérence avec l'évolution globale du calendrier du NPNRU.
 - Concernant le bâtiment F de la copropriété La Rousse, les études ont été menées jusqu'aux phases AVP et PRO. Toutefois, un ordre de service d'arrêt a été émis suite à l'avis défavorable de la copropriété à la démolition. Les négociations se poursuivent.
- Secteurs Nord et Sud :
 - La mission d'assistance à la passation des contrats de travaux (ACT) est reportée à 2025, en raison d'un retard de mise en œuvre.

4. Programmation prévisionnelle 2025

- Études (montant prévisionnel : 458 081 € HT) :

Outre les reports 2024, sont prévus :

 - Direction d'Exécution des Travaux (DET).
 - Marché CSPS dans le cadre des travaux d'aménagement des espaces publics Maille 1 – Mercure.
- Travaux (montant prévisionnel : 1 024 213 € HT) :
 - Travaux de démolition de la cantine scolaire et des logements de fonction Jean-Giono.

- Travaux de démolition du bâtiment F.
- Dévoisement des réseaux (GRDF, ENEDIS, AEP) sur la parcelle AM14.
- Démarrage des travaux d'aménagement des espaces publics (Secteur Nord - A2 et A3)

5. Recettes prévisionnelles 2025

Les recettes attendues pour l'année 2025 s'élèvent à 4 454 966 € HT, provenant de la subvention ANRU, des avances de subvention Fonds Vert et de la participation de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

6. Évolution du bilan :

Le bilan du présent CRAC est équilibré en dépenses et en recettes (autour de 29 millions € HT) sur la totalité du périmètre de la concession d'aménagement.

L'écart de 216 671 € HT entre le bilan 2023 (29 570 431 € HT) et 2024 (29 353 760 € HT) s'explique par la réduction du nombre d'îlots à commercialiser par l'ÉPAD. Cet ajustement reste cohérent avec l'évolution du projet et ne remet pas en cause sa stabilité ou sa viabilité financière.

Par ailleurs, il est à noter que la participation initiale de la Métropole Aix-Marseille-Provence est diminuée, passant d'environ 27 millions d'euros à environ 14 millions d'euros, du fait que l'épad Ouest Provence réceptionne désormais directement les subventions de l'ANRU pour 12 587 499,55 €. L'aménageur a été également éligible à des subventions fonds verts pour 577 263 €. Ces évolutions font l'objet d'un avenant n°2 qui sera validée au Conseil de la Métropole du 26 juin 2025.

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° 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° URBA 010-8360/20/CM du Conseil de la Métropole du 31 juillet 2020 concédant l'aménagement du secteur à l'épad Ouest Provence ;
- La délibération n° URBA 031-11767/22/CM du Conseil de la Métropole du 5 mai 2022 approuvant l'avenant n°1 à la concession d'aménagement avec l'épad Ouest Provence.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2024 de la concession d'aménagement de l'opération Maille 1 - Mercure sur la commune de Miramas présenté en conseil d'administration de l'épad Ouest Provence.

Délibère

Article unique :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC 2024) établi par l'Epad Ouest Provence relatif à l'opération Maille 1 – Mercure 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