



Concession d'aménagement pour la réalisation « Parc d'activités des Molières Nord sur la Commune de Miramas »

Métropole Aix Marseille Provence

**COMPTE RENDU ANNUEL AU CONCEDANT
EXERCICE 2024**

Par l'aménageur – SPL Sens Urbain

Préambule.

L'opération d'aménagement pour la réalisation du « Parc d'activités des Molières Nord sur la Commune de Miramas » a été confiée par la Métropole Aix-Marseille-Provence à la SPL Sens Urbain par délibération en date du 30 juin 2022 (URBA-039-12130/22/CM). En application des dispositions de l'article L300-5 du Code de l'Urbanisme et de l'article 26 du contrat de concession qui lie la Métropole et l'aménageur, celui-ci présente au concédant un compte rendu technique, financier et comptable annuel (dit CRAC).

Le présent compte-rendu porte sur l'exercice 2024, portant sur la période du 1^{er} janvier au 31 décembre.

I. Informations administratives

L'opération du « Parc d'activités des Molières Nord sur la Commune de Miramas » est une opération d'aménagement engagée par la Métropole Aix-Marseille-Provence en vue de poursuivre l'aménagement du secteur Nord de la ZAC des Molières, à destination d'activités économiques.

Créée en 1972, la Zone d'Aménagement Concerté des Molières située sur le territoire de la Commune de Miramas (13), est destinée à accueillir des activités artisanales et industrielles sur un espace développé de 51Ha. L'opération a été conduite en plusieurs phases successives et à l'appui de plusieurs opérateurs. En 2016, la compétence de l'opération a été transférée à la Métropole Aix Marseille Provence.

Il reste un important secteur de 18.5Ha au nord de la ZAC qui demeure faiblement occupé à ce jour, à l'exception d'un supermarché alimentaire, de sa station service et d'une grande surface de bricolage.

Se saisissant de ce gisement foncier assorti de plusieurs opportunités connexes, la Métropole AMP s'en est assurée la maîtrise par l'intermédiaire d'une convention tripartite avec l'Etablissement Public Foncier (EPF PACA) et la Commune de Miramas.

La Métropole et la Commune ont conduit des études préalables d'aménagement sur ce tènement afin d'en définir les conditions de poursuite du développement urbain de la ZAC, à savoir l'implantation d'activités artisanales et industrielles. Ces études ont

2/10

notamment permis de définir les modalités d'insertion urbaine pour tenir compte des dispositions réglementaires en vigueur et particulièrement l'Orientation d'Aménagement et de Programmation figurant au PLU, ainsi que les réalisations existantes ou programmées, à savoir les activités commerciales installées, la requalification de l'avenue du 8 mai 1945, entrée de ville Nord et l'itinéraire programmé d'un Bus à Haut Niveau de Service.

Il ressort de ces études un plan général d'aménagement dont l'exécution permettra la réalisation de cette dernière tranche de la ZAC, au profit de développement économique et de l'emploi, objectif doublement poursuivi par la Commune de Miramas et la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Ce parti d'aménagement a été conçu pour favoriser un urbanisme durable permettant le déploiement de l'activité économique. Le plan de composition a également été défini de façon à s'insérer au tissu urbain existant et à favoriser les circulations et la mobilité.

L'opération vise à créer et viabiliser des terrains à destination d'activités économiques de type artisanal et de petite industrie. Les lots de 1 000 à 3 000 m² seront aménagés et desservis par un ensemble d'équipements (publics) : voirie, espaces verts, espaces de circulation douce, ouvrages de gestion des eaux pluviales etc. L'offre foncière à destination d'activité est destinée à permettre le développement d'activités locales qui ne trouvent pas les espaces nécessaires pour se déployer mais également à attirer des entreprises à la recherche de capacités foncières significatives.

Par délibération du 30 juin 2022, la Métropole Aix-Marseille-Provence a décidé de la réalisation de cette opération et a décidé d'en concéder l'aménagement à la Société Publique Locale Sens Urbain (SA). Le contrat de concession Z2200653COV a été notifié à la SPL le 15 juillet 2022.

Le bilan de la concertation a été approuvé par délibération métropolitaine URBA-045-14346/23/CM du 29 juin 2023.

La Métropole, par délibération FBPA-040-14696/23/BM en date du 12 octobre 2023, a apporté sa garantie simple à la SPL Sens Urbain pour un prêt de 5 100 000€ sur 77 mois. La convention de garantie a été signée par la Métropole le 8/12/2023.

La concession porte sur une durée de huit années, le terme du contrat étant le 14 juillet 2030.

A ce jour, le contrat de concession n'a fait l'objet d'aucun avenant.

II. Rapport d'activité

La période (année 2024) a été consacrée à la poursuite des études techniques préliminaires dont l'avant-projet (AVP) et le plan de vente assorti de la grille tarifaire approuvée en comité de pilotage fin 2024, intégrant notamment un projet d'investissement de loisirs familiaux.

En synthèse, la phase pré-opérationnelle a donné lieu à :

- Désignation d'une équipe de maîtrise d'œuvre composée de TPFi et Marine Saura (architecte urbaniste)
- Conduite des études des sites et sols pollués et diagnostic amiante (sols)
- Conduite des études préliminaires et avant -projet (aménagement)
- Conduite des études esquisses sur la partie Village Artisans
- Accompagnement concertation (documents, réunion public bilan)
- Constitution d'un fichiers prospects, accueil des prospects
- Mise en place d'un circuit de détection, présentation et validation des prospects par les services de la Métropole
- Accompagnement à la définition des projets prospects structurants
- Etude d'impact circulaire
- Engagement d'une mission de mise à jour de l'étude d'impact
- Premier avenant à la maîtrise d'œuvre
- Présentation d'un projet AVP et ajustement des coûts
- Engagement des discussions techniques avec l'exploitant Intermarché et Bricocash.
- Contractualisation d'un financement bancaire de 5 100 000€ avec mise en place d'une garantie par la Métropole à hauteur de 80%
- Acquisitions foncières auprès de l'EPF PACA pour un montant de 4 152 034€.
- Actualisation des hypothèses de bilan en dépenses et en recettes.

Pour précision : Afin de minimiser le portage de TVA et les frais bancaires de l'emprunt, SENS URBAIN a convenu avec EPF PACA d'un échéancier de paiement des fonciers conformément tel que :

- La TVA, soit 830 406.88€ en 2023
- 50% du prix HT, 2 076 017.21€, avant le 30/10/2024
- 50% du prix HT, 2 076 017.21€, avant le 30/10/2025

Un avenant à cet échéancier est envisagé pour limiter l'effort de financement dans la durée. Sur un accord de principe de l'EPF PACA, le décalage de remboursement est intégré à l'échéancier.

L'exercice suivant (2025) sera consacré à :

- Poursuite des études de maîtrise d'œuvre (PRO/DCE)
- Actualisation de l'étude d'impact et engagement des autorisations environnementales (EVE/IOTA) auprès de l'Etat
- Suivi des prospects et mise en place d'une méthodologie de commercialisation incluant le circuit de validation AMPM, préparation d'une réunion d'information

4/10

- des prospects (disponibilités, grille tarifaire, modalités)
- Préparation et conduite des marchés de travaux
- Finalisation des acquisitions auprès de l'EPF (AH71)
- Finalisation des accords avec Intermarché/Bricocash
- Définition des emprises nécessaires à la desserte de l'opération, suivi des opérations d'acquisition par la Métropole.
- Définition des acquisitions résiduelles (Ville,Etat)
- Procédure de commercialisation du macro-lot « Loisirs Familiaux » avec le porteur de projet (définition programmatique, définition de la faisabilité financière, modalités opérationnelles, planning de réalisation et conditions notariales visant à garantir AMP de la réalisation effective du programme prévisionnel, aux conditions financières présentées)

III. Bilan Financier Prévisionnel, état des réalisations en recettes et en dépenses.

Exercice 2024

Second exercice plein, l'année 2024 est financièrement marquée par :

- Le premier versement du prix à l'EPF PACA (2 076 017€)
- Le financement d'études pour la phase AVP et les autorisations environnementales (35 092€ HT)

Concernant l'exercice 2024, les dépenses s'élèvent à 2 181 766 € HT (dont dépenses foncières à hauteur de 2 076 017€, dépenses d'ingénierie et rémunération d'aménageur).

En phase préparatoire (2022/2025) l'opération engendre essentiellement des dépenses, à l'exception des versements de la participation du concédant et des subventions. Toutefois, la SPL Sens Urbain a été autorisée à placer une partie de la trésorerie disponible, ce qui a généré une recette de 28 279€.

Les recettes de l'exercice 2024 s'élèvent à 1 353 729 € HT, correspondant au versement de participation de la Métropole (835 000€), au versement de la subvention Fonds Friche (490 000€) et aux produits financiers

Il découle un résultat de l'opération pour l'exercice 2024 déficitaire de 828 037€.

Résultat	€ HT
Dépenses	2 181 766
Recettes	1 353 729
Résultat 2024	- 828 037

Trésorerie de l'opération :

En 2024 la trésorerie de l'opération est assurée par le versement de la participation de la Métropole Aix Marseille Provence, concédant, à hauteur de 1 585 000€ (dont 170 000€ versés en 2022, 580 000€ en 2023 et 835 000€ en 2024), ainsi que par le versement du solde de la subvention Fonds Friche de l'Etat à hauteur de 490 000€ prévu à l'acquisition des fonciers à l'EPF (700 000€ au total).

Pour financer le versement nécessaire aux acquisitions foncières, l'aménageur a débloqué une partie de l'emprunt bancaire (915 107€).

La trésorerie cumulée permet d'honorer le premier versement des acquisitions auprès de l'EPF.

L'exercice 2024 fait apparaître une trésorerie de 682 459€.

Trésorerie de l'opération	
Résultat 2021	-920
Résultat 2022	290 700
Résultat 2023	305 610
Résultat 2024	- 828 037
Financement	915 107
Trésorerie annuelle	682 459

Prévisionnel Exercice 2025 :

L'exercice 2025 devrait connaître les dépenses suivantes :

- Acquisitions résiduelles
- Dépenses d'études
- Dépenses de maintenance du site (et impôts)

Le décalage du calendrier de mise en œuvre (autorisations environnementales et travaux) limite les dépenses prévisionnelles majeures de l'année 2025 aux dépenses foncières. Dans cette perspective, l'EPF a été sollicité pour décaler ce second versement à l'exercice 2026, ce qui permet à l'opération de se poursuivre avec la trésorerie disponible, sans débloquer une nouvelle ligne de financement bancaire.

Aucune recette commerciale n'est attendue pour cet exercice.

Prévisionnel 2025	
Dépenses	406 245
Recettes	265 000
Résultat prévisionnel	- 141 245

Sur ces phases, la trésorerie de l'opération est assurée par le versement du solde de la participation de la Métropole (265 000€).

NOTA : Concernant les exercices suivants (2026 et S.), qui verront se cumuler le versement du solde des acquisitions et les dépenses de travaux, le financement prévisionnel est constitué d'un emprunt bancaire. Les conditions financières de cet emprunt impactent lourdement le bilan. L'actualisation des recettes prévisionnelles issues de l'application de la grille tarifaire arrêtée par le cotech, génère une baisse globale des recettes. La recherche d'économie sur les travaux permet d'équilibrer le bilan laissant peu de marge de manœuvre.



Bilan prévisionnel actualisé et plan de trésorerie (Euros Hors Taxes)

	Fin 2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Bilan
Intitulé	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Nouveau
DEPENSES	920	89 301	274 653	2 181 766	406 245	4 572 377	1 939 574	772 323	192 484	79 882	10 509 525
ACQUISITIONS FONCIERES	0	11 000	78 377	2 076 017	150 000	2 076 017	0	0	0	0	4 391 411
ETUDES PRE-OPERATIONNELLES	920	21 970	11 875	26 365	103 635	0	0	0	0	0	164 765
ETUDES OPERATIONNELLES	0	0	18 839	8 727	63 715	67 950	45 501	15 000	0	0	219 732
TRAVAUX	0	0	0	0		2 150 000	1 600 000	570 000	60 000	0	4 380 000
FRAIS DIVERS	0	810	5 370	6 181	16 060	26 050	20 000	20 000	20 000	20 000	134 471
REMUNERATION SPL	0	55 521	158 801	30 617	38 976	63 660	85 373	94 063	50 324	59 882	637 216
FRAIS FINANCIERS 1	0	0	1 391	33 859	33 859	188 700	188 700	73 260	62 160	0	581 929
											0
RECETTES	0	380 000	580 263	1 353 729	265 000	0	4 961 600	1 029 040	1 940 310	0	10 509 942
CESSIONS FONCIERES	0	0	0	0	0	0	4 961 600	1 029 040	1 940 310		7 930 950
PARTICIPATION	0	170 000	580 000	835 000	265 000	0	0	0	0	0	1 850 000
SUBVENTION	0	210 000		490 000	0	0	0	0	0	0	700 000
PRODUITS FINANCIERS			263	28 729							28 992
RESULTAT D'EXPLOITATION	-920	290 700	305 610	-828 037	-141 245	-4 572 377	3 022 026	256 717	1 747 826	-79 882	417
AMORTISSEMENTS	0	0	0	0	0	0	3 120 000	300 000	1 680 000	0	5 100 000
EMPRUNTS	0	0	0	0	0	0	3 120 000	300 000	1 680 000	0	5 100 000
AVANCES AMP	0	0	0	0	0	0			0	0	0
											0
MOBILISATIONS	0	0	915 107	0	0	4 184 893	0	0	0	0	5 100 000
EMPRUNTS	0	0	915 107	0	0	4 184 893	0	0	0	0	5 100 000
AVANCES AMP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
											0
FINANCEMENT	0	0	915 107	0	0	4 184 893	-3 120 000	-300 000	-1 680 000	0	0
TRESORERIE	-920	289 780	1 510 496	682 459	541 214	153 730	55 756	12 473	80 299	417	

Commentaire du bilan :

Le bilan et l'échéancier des dépenses et des recettes ont été ajustés pour intégrer :

- Le coût d'investissement tel qu'il ressort du programme des travaux AVP, de façon à accueillir deux projets de promotion sur les macro-lots A et B2. Ce programme diminue l'investissement. Le coût de travaux intègre de façon prévisionnelle un aléa de 11% (faible) et des provisions pour les frais de concessionnaires.
- Le report du second versement dû à l'EPF
- Le poste frais divers a été significativement augmenté pour refléter les frais d'entretien et les impôts fonciers (sur une période allongée du fait des acquisitions initiales)
- Les recettes commerciales arrêtées par le cotech
- L'exercice sur la trésorerie pour limiter l'impact de l'emprunt d'ores et déjà mobilisé et les décaissements à venir

Bilan des dépenses et des recettes réalisées et à réaliser :

A la clôture de l'exercice 2024, l'état des dépenses et des recettes est le suivant :

Dépenses	N-1	2024	Avancement
Approuvé	11 652 568	10 509 525	
Réalisé	274 653	2 546 640	24,23%
Reste		7 962 885	75,77%
Recettes	N-1	2024	Avancement
Approuvé	11 726 000	10 509 942	
Réalisé	580 263	2 313 992	22,02%
Reste		8 195 950	77,98%

IV. Tableau des acquisitions et cessions

La maîtrise foncière est prévisionnellement établie comme suit :

Parcelle	Dénomination	Surface Parcelle (	Surface Projet
AH204	SPL Sens Urbain	151	151
AH205	SPL Sens Urbain	47 706	47 706
AH212	SPL Sens Urbain	4 173	4173
AH213	SPL Sens Urbain	1422	1422
AH270	SPL Sens Urbain	25 483	25 483
AH66	SPL Sens Urbain	949	949
AH68	SPL Sens Urbain	19 080	19 080
AH71	Foncier PACA Indiv,	8 225	750
AH75	État par direction de l'immobilier de l'état	503	503
AH81	Ville de Miramas	283	283
AH82	Ville de Miramas	265	265
AH203	Foncères ITM	51 919	2 480
AH207	Foncères ITM	61	61

Les parcelles détenues par l'Etablissement Public Foncier (EPF) PACA entrant dans le cadre du projet sont acquises par l'aménageur. A ce jour, le projet d'aménagement n'implique pas la parcelle AH71 dans son intégralité (bien immobilier maîtrisé partiellement par l'EPF). Il n'a pas encore été statué sur le devenir du reliquat (parcellaire et immobilier), qui devra sortir du patrimoine de l'EPF en 2025.

En 2024, les acquisitions réalisées sont :

Section	N°	Lieudit	Surface
AH	66	MOULIERES	00 ha 09 a 49 ca
AH	68	MOULIERES	01 ha 90 a 80 ca
AH	204	BD DE FRANCE	00 ha 01 a 51 ca
AH	205	MOULIERES	04 ha 77 a 06 ca
AH	212	9056 AV DES SALADELLES	00 ha 41 a 73 ca
AH	213	9056 AV DES SALADELLES	00 ha 14 a 22 ca
AH	270	MOULIERES	02 ha 54 a 83 ca

Total surface : 09 ha 89 a 64 ca

Au programme des acquisitions de l'aménageur reste donc une parcelle à détacher de la parcelle AH71 pour environ 750 m² (emprise et surface à définir en fonction du projet), propriété de l'EPF PACA. L'EPF n'a pas fait part de la valorisation du foncier nu. Reste également à acquérir la parcelle AH75 détenue par l'Etat.

L'examen foncier fait également apparaître des parcelles aujourd'hui détenues par la Commune de Miramas et qui devront être acquises pour intégrer les surfaces

10/10

cessibles et les espaces de circulation (AMP)

Une provision de 150 000€ est conservée à cet effet.

La maîtrise foncière pour l'aménagement de l'accès au parc d'activité par l'avenue de France demeure une prérogative de la Métropole (négociation et financement).

En 2024, aucune cession n'est intervenue. Aucune cession effective n'est prévue en 2025.

V. Bilan des subventions.

La Métropole a fait une demande d'aide de l'Etat dite « Fonds Friche », déclinaison du dispositif « France Relance ». Le dossier du « Parc d'activités des Molières » a été retenu et s'est vu attribuer une aide de 700 000€. La subvention est transférée à l'aménageur de l'opération : la convention a été signée le 12 septembre 2022 par M. le Préfet des Bouches du Rhône et notifiée le 19 octobre.

Le versement de la subvention est conditionné à la réalisation des dépenses subventionnables. Un versement par fraction est prévu sous forme d'avance à l'engagement des premières dépenses. Le solde de la subvention (490 000€) a été versé à la SPL Sens Urbain en 2024, conformément à la convention, l'intégralité de la subvention a donc été reçue.

VI. Note de conjoncture (mars 2025)

Le dossier, dans sa phase pré-opérationnelle, se poursuit :

- L'équipe de maîtrise d'œuvre missionnée a conduit les études AVP pour affiner le montant des investissements et répondre aux attendus de la commercialisation
- La commercialisation va pouvoir se concrétiser sur la base du plan de vente et de la grille tarifaire arrêtés :

RECETTES		m ²	PU €HT
Cession Foncier Village artisans	Foncier	23 800	85
Artisans + Surface de vente	Terrains	3 048	100
Cession TAB Tertiaires Vitrites	Terrains	6 584	110
Cession Terrains B1 PME	Terrains	21 559	90
Cession Loisirs	Foncier	29 386	100



- La conduite des procédures d'autorisation
- Le démarrage de la commercialisation
- La finalisation du projet et la consultation des entreprises.