PARC D'ACTIVITES DES MOLIERES NORD A MIRAMAS

CONCEDANT : AIX-MARSEILLE METROPOLE

CONCESSIONNAIRE : SPL SENS URBAIN

COMPTE RENDU ANNUEL AU CONCEDANT

EXERCICE 2025

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 2025, portant sur la période du 1er janvier au 31 décembre

1- NOTE D'INTRODUCTION

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.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 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

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.

Le contrat de concession a fait l'objet d'un premier avenant, approuvé par délibération de la Métropole URBA-018-19128/25/CM en date du 15 décembre 2025.

2- NOTE DE CONJONCTURE

a. FONCIER

Aucune acquisition foncière n'est intervenue durant l'année 2025.

Acquisition EPF Paca : Les flux financiers 2025 sont ceux du règlement des échéances dues à l'EPF Paca. Un avenant à l'acte a été établi pour fixer un nouvel échéancier (2025/2026/2027). Cet avenant a pour conséquence les frais de renouvellement de l'inscription aux hypothèques (montant appelé : 2 700€, provisionné en flux sur 2026).

Prévisionnel 2026 :

Acquisition des Immeubles Pourrat (AH71) : Dans le cadre de l'opération d'aménagement, la SPL Sens Urbain est appelée à faire l'acquisition de fonciers issus d'une copropriété dont l'EPF Paca est partie. La SPL se porte acquéreur de l'ensemble immobilier détenu par l'EPF (divisé et remembré sous sa conduite), pour conserver les fonciers intéressant l'opération (736 m^2) au titre de la réalisation des accès et de la constitution d'un lot. Le reste de l'immeuble acquis sera revendu en cascade à un opérateur immobilier dans le cadre d'une opération de relocalisation d'activités. Ces transactions ont été présentées et validées en comité de pilotage du 15 novembre 2025, le projet visant à ne pas créer de charge supplémentaire sur le bilan de la SPL.

Montant de l'acquisition : 532 988€ HT

Montant de la cession : 529 000€ HT

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

Acquisition des fonciers « Intermarché » : l'assiette de la future voirie centrale nécessite l'acquisition de fonciers appartenant à Cardinal Immo (foncière « Intermarché/Bricomarché). Ces fonciers sont actuellement à usage de voirie et d'équipements au profit du pôle commercial « Intermarché ». Une approche concertée a permis de déterminer un projet « d'échange » foncier assorti d'une soulte financière en faveur de Cardinal Immo permettant à celle-ci de de compenser foncièrement une partie de son bassin de rétention et les travaux de modification des accès aux magasins. Cette transaction est indiquée à titre d'information, à charge directe de la Métropole, elle n'est pas inscrite au budget de la concession.

Acquisition des fonciers à la Commune (AH75, 81 82) pour un total de 1051 m^2 et un montant estimatif de 47 295€ HT.

Au terme de ces dernières transaction, le foncier nécessaire à l'opération sera acquis en totalité

Règlement de l'échéance n°2 à l'EPF : 692 059€

Total Dépenses foncières 2026 : 1 292 909 € HT

Total recette Foncières 2026 : 529 000€ HT

b. TRAVAUX

Les travaux exécutés en 2025 sont des travaux d'entretien (fauchage, sécurisation contre les départs de feu.) : 19 650€ HT

Prévision de travaux de l'année 2026 : L'année 2026 prévoit le démarrage des travaux au dernier trimestre. Un prévisionnel pour 3 mois en fin d'année est ainsi inscrit au budget :

Le budget global de travaux est augmenté : des mesures de réduction des impacts sur le milieu prévues au dossier AEU (+10K€HT), des mesures d'entretien et d'un budget de désamiantage (dépôts sauvages / pour 50 000€ HT).

c. ETUDES DE MAITRISE D'ŒUVRE

En 2025, la maitrise d'œuvre a

- Finalisé les études d'AVP
- Réalisé le dossier Loi sur l'eau à intégrer à l'AEU (V1)
- Démarré l'élaboration du CRAUPE et des fiches de lot
- Engagé un bilan Carbone de l'AVP
- Etude alternative au giratoire d'accès.

En 2026, les missions suivantes seront engagées :

- Mission PRO
- Mission DCE
- Mission ACT
- Mission VISA

Il est en outre envisagé de poursuivre la démarche de décarbonation de l'opération (PRO/DCE/ACT) à l'appui de missions complémentaires. La maîtrise d'œuvre ne disposant pas de mission d'architecte/urbaniste de la ZAC, une mission complémentaire à la mission CRAUPE

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

est envisagée pour bénéficier d'un conseil sur les propositions architecturales structurantes (Lot A, Lot B2).

d. ETUDES DIVERSES

L'année 2025 a donné lieu à des inventaires complémentaires de biodiversité.

L'année 2026 nécessitera l'engagement d'études de sols et de la mission SPS.

e. COMMERCIALISATION

En 2025 les actions de commercialisation ont concerné :

- Le village Entreprise (SEM IDAMP) (Lot A)
- Le pôle loisir (Lot B2)
- Le lot bâti de l'ensemble Pourrat (AH71)

En 2026, ces actions se concrétiseront à travers des promesses notariées. Concernant le lot de l'ensemble Pourrat, il sera cédé en 2026 (recette 529 000€).

Les actions de commercialisation des autres lots débuteront en 2026 à travers un comité de commercialisation. Les propositions de lots aux candidats se concrétiseront par la signature de contrats de réservation puis de promesse, une fois le projet des prospects consolidé (faisabilité technique et financière sur un lot déterminé).

f. SUBVENTIONS

Aucune subvention n'a été demandée ni versé en 2025.
Aucune demande ni versement n'est prévu en 2026.

g. COMITES REUNIS

Le comité de pilotage s'est réuni le 15 novembre 2025.

h. REALISATION ANNEE N – ANALYSE DES ECARTS

Intitulé	Prev,	Réalisé	Ecart	Commentaire
DEPENSES				
ACQUISITIONS FONCIERES	150 000	698 757	548 757	Nouvel échéancier EPF/Etude géomètre supp.
ETUDES PRE-OPERATIONNELLES	103 635	32 042	-71 593	Provision non utilisée et décalage
ETUDES OPERATIONNELLES	63 715	4 297	-59 418	Décalage des mission MOE à 2026
TRAVAUX		19 650	19 650	Entretien
FRAIS DIVERS	16 060	10 192	-5 868	Provision non mobilisée
REMUNERATION SPL	38 976	31 034	-7 942	Fonction des dépenses globalement inférieures
FRAIS FINANCIERS 1	33 859	33 859	0	Emprunt 1er déblocage
			0	
RECETTES				
CESSIONS FONCIERES	-	-	0	
PARTICIPATION	265 000	265 000	0	
SUBVENTION	-	-	0	
PRODUITS FINANCIERS		4 197	4 197	Trésorerie placée

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

3- BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE

a. DEPENSES TOTALES

- Poste foncier à la hausse pour intégrer les acquisitions Pourrat, et les frais afférents
- Poste Travaux augmenté(+95k€ HT) pour intégrer une provision désamiantage (50K€ HT), les travaux d'entretiens (40€ HT) et des missions écologues en phase travaux). Les aléas sont réduits à 4%. Il en résulte une baisse du prévisionnel de 138 628€ HT.
- Frais divers en baisse (≈90k€ HT) une partie correspondant aux travaux d'entretien, passée en poste travaux.
- Rémunération aménageur : hausse mécanique correspondant à la hausse des dépenses et des recettes et donc de la part variable (+127 145€) mais également à une correction de l'assiette de calcul dans le prévisionnel.
- Frais financiers : ce bilan réintègre les frais financiers tels qu'ils ressortent du contrat de prêt bancaire souscrit pour assurer la trésorerie de l'opération. Ces frais n'apparaissent pas au CRAC 2024, celui-ci étant basé sur une hypothèse d'optimisation des besoins de trésorerie et des déblocages de l'emprunt pour limiter les intérêts courants. Cette hypothèse n'a pas été validée par l'établissement prêteur. La totalité des intérêts dûs est donc réintégrée. Les frais financiers passent de 581 729€ à 828 479€.
  Aucune hypothèse de remboursement anticipé permise par la disponibilité de la trésorerie n'est appliquée. Pour mémoire, les pénalités de remboursement s'élèvent à 5% du capital remboursé par anticipation. Une hypothèse pourra être établie si l'échéancier des recettes est vérifié, admettant des recettes significatives précoces.

b. RECETTES TOTALES

- Les recettes totales restent globalement inchangées. Elles sont augmentées des variations foncières liées à la transaction Pourrat). Les recettes de terrains en vitrines sont actualisée (+ 68k€HT)
- Les recettes liées aux cessions de terrain sont assises sur un tarif au m^2 de terrain cédé. Les surfaces ont été déterminées dans le cadre de l'AVP. Plusieurs corrections pourraient intervenir sur le mail central des terrains à bâtir et voir les surfaces à céder réduites. Ces corrections seraient liées à la géométrie de l'espace le long du canal (exigence municipale pour le passage des engins d'entretiens) et au positionnement de l'emprise d'un second quai BHNS) diminuant les surfaces cessibles. A ce jour, la baisse des recettes n'est pas compensée.

c. RESULTATS D'EXPLOITATION

Le résultat d'exploitation, tout juste équilibré au bilan prévisionnel du CRAC 2024 reste équilibré au bilan prévisionnel 2025, passant d'un résultat de +417€ à un résultat de + 2800€. Le bilan est maintenu à l'équilibre par la baisse des dépenses prévisionnelles et notamment des réserves pour aléa (passant de 11 à 4% soit -230 000€). La réduction des provisions pour aléa résulte d'une optimisation financière du bilan, sans nouvelle information technique justificative.

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

d. PLAN DE TRESORERIE

Le plan de trésorerie est inchangé et reste constitué par :

- Le versement de la subvention Fonds Friche
- Le versement anticipé des participations d'équilibre
- L'emprunt bancaire

L'échéancier prévisionnel des recettes (à compter de 2027), permet un fonds de roulement de l'opération sans besoin de trésorerie supplémentaire.

e. PLANNING D'OPERATION ACTUALISE

En 2026, les missions suivantes seront conduites :

- Finalisation de la maîtrise foncière
- Instruction du dossier d'autorisation environnementale unique et consultation du public, autorisation visée en octobre 2026
- Finalisation du PRO et du DCE, Appel d'offre travaux (second semestre 2026)
- Etudes parallèles : études de sol, diagnostic amiante
- Démarche de commercialisation des terrains à bâtir centraux (B1) et vitrine avec AMP
- Signatures promesses prévues pour la totalité des terrains, sous réserve d'obtention d'autorisation environnementale
- Démarrage des travaux -travaux préparatoires (octobre/novembre 2026)

f. DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE ou AUTRE

Sens Urbain poursuit sa démarche de décarbonation de ses activités et de ses opérations. Le bilan carbone de l'AVP sera articulé avec le PRO pour actionner les leviers les plus pertinents. Cette démarche implique des modifications de prestations qui devront être validées par les services métropolitains. Outre l'économie carbone, la démarche est entreprise pour réduire l'enveloppe travaux.

g. TABLEAU DES ACQUISITIONS ET DES CESSIONS SUR L'EXERCICE ECOULE

Sans Objet.

En annexe : bilan avec :

- Cumul fin N-1
- Année N
- Et toutes les années suivantes
- Nouveau bilan
- Ecart

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

								Réalisé		Prévisionnel						
		Bilan 2024		Fin 2021	2022	2023	2024	2021/2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Bilan	Ecarts n/n-1
Intitulé				Année	Année	Année	Année								Nouveau	
DEPENSES		**10 509 525**		**920**	**89 301**	**274 653**	**2 181 766**	**2 546 640**	**829 831**	**2 091 043**	**3 680 303**	**1 604 298**	**229 653**	**126 781**	**11 108 549**	**599 024**
ACQUISITIONS FONCIERES		4 391 411		0	11 000	78 377	2 076 017	2 165 394	698 757	1 292 909	691 900	0	0	0	4 848 960	457 549
ETUDES PRE-OPERATIONNELLES		164 765		920	21 970	11 875	26 365	61 130	32 042	42 888	16 000	8 000	4 000	0	164 060	-705
ETUDES OPERATIONNELLES		219 732		0	0	18 839	8 727	27 566	4 297	94 571	72 608	17 671	0	0	216 713	-3 019
TRAVAUX		4 380 000		0	0	0	0	0	19 650	405 667	2 566 667	1 234 388	15 000	0	4 241 372	-138 628
FRAIS DIVERS		134 471		0	810	5 370	6 181	12 361	10 192	11 050	3 000	3 000	3 000	2 000	44 603	-89 868
REMUNERATION SPL		637 216		0	55 521	158 801	30 617	244 938	31 034	55 258	141 428	152 539	79 582	59 582	764 362	127 145
FRAIS FINANCIERS 1		581 929		0	0	1 391	33 859	35 250	33 859	188 700	188 700	188 700	128 071	65 199	828 479	246 550
		0														0
RECETTES		**10 509 942**		**0**	**380 000**	**580 263**	**1 353 729**	**2 313 992**	**269 197**	**529 000**	**2 747 240**	**3 243 400**	**2 008 520**	**0**	**11 111 349**	**601 407**
CESSIONS FONCIERES		7 930 950		0	0	0	0	0	0	529 000	2 747 240	3 243 400	2 008 520		8 528 160	597 210
PARTICIPATION		1 850 000		0	170 000	580 000	835 000	1 585 000	265 000		0	0	0	0	1 850 000	0
SUBVENTION		700 000		0	210 000		490 000	700 000	0	0	0	0	0	0	700 000	0
PRODUITS FINANCIERS		28 992				263	28 729	28 992	4 197						33 189	4 197
RESULTAT D'EXPLOITATION		**417**		**-920**	**290 700**	**305 610**	**-828 037**	**-232 648**	**-560 634**	**-1 562 043**	**-933 063**		**1 778 867**	**-126 781**	**2 800**	**2 383**
																0
AMORTISSEMENTS		**5 100 000**		**0**	**0**	**0**	**0**	0	**0**	**0**	**0**	**1 638 623**	**1 699 253**	**1 762 124**	**5 100 000**	**0**
EMPRUNTS		5 100 000		0	0	0	0	0	0	0		1 638 623	1 699 253	1 762 124	5 100 000	0
AVANCES AMP		0		0	0	0	0	0	0	0			0	0	0	0
		0						0							0	0
MOBILISATIONS		**5 100 000**		**0**	**0**	**915 107**	**0**	915 107	**0**	**4 184 893**	**0**	**0**	**0**	**0**	**5 100 000**	**0**
EMPRUNTS		5 100 000		0	0	915 107	0	915 107	0	4 184 893	0	0	0	0	5 100 000	0
AVANCES AMP		0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0						0							0	0
FINANCEMENT				**0**	**0**	**915 107**	**0**	**915 107**	**0**	**4 184 893**	**0**	**-1 638 623**	**-1 699 253**	**-1 762 124**	**-0**	**-0**
								0								0
Trésorerie				-920	289 780	1 510 496	682 459	2 481 814	121 825	2 744 675	1 811 612	1 812 091	1 891 705	2 800		**0**

RESULTAT CONCESSION	2 800

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

Dépenses	N-1	2025	Avancement
Approuvé	11 305 397	11 168 549	
Réalisé	2 546 640	3 376 471	30,23%
Reste		7 792 079	69,77%

Recettes	N-1	2025	Avancement
Approuvé	11 059 942	11 171 349	
Réalisé	2 313 992	2 583 189	23,12%
Reste		8 588 160	76,88%

Résultat	€ HT
Dépenses	829 831
Recettes	269 197
Résultat 2025	- 560 634

Prévisionnel 2026	
Dépenses	2 151 044
Recettes	529 000
Résultat prévisionnel	- 1 622 044

Trésorerie de l'opération	
Résultat 2021	-920
Résultat 2022	290 700
Résultat 2023	305 610
Résultat 2024	- 828 037
Résultat 2025	- 560 634
Financement	915 107
Trésorerie 31/12/2025	121 825

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026