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 15 octobre 2026

Monsieur Nicolas ISNARD, Président du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 32 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Philippe ARDHUIN - Kayané BIANCO-ROATTA - Joël CANICAVE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Lionel DE CALA - Alexandre DORIOL - Arnaud DROUOT - Capucine EDOU - Olivia FORTIN - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Eric GARCIN - Audrey GARINO - Jean-Pascal GOURNES - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Sophie JOISSAINS - Pascaline LÉCORCHÉ - Maxime MARCHAND - Arnaud MERCIER - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Serge PEROTTINO - Robin PRÉTOT - Hedi RAMDANE - Anne REYBAUD-DECROIX - Laurent SIMON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Signé le 15 octobre 2026
Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

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

URBA-069-19791/26/BM

■ Approbation du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2025 de la concession d'aménagement avec la SPL Sens Urbain relative à l'opération "Parc des Molières Nord" sur la commune de Miramas

172287

Monsieur le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

La Métropole Aix-Marseille-Provence a confié à la SPL Sens Urbain une concession d'aménagement, approuvée au Conseil Métropolitain du 30 juin 2022, pour la réalisation d'une opération d'aménagement dédiée à l'accueil d'activités économiques sur le site des Molières Nord à Miramas.

Le site est identifié comme dédié au développement économique dans le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Miramas ainsi que dans le dispositif métropolitain d'identification de l'offre foncière et immobilière pour les entreprises.

Il s'agit d'aménager le secteur Nord faiblement occupé à ce jour, à l'exception d'un supermarché, une station-service et une grande surface de bricolage, situé dans sa quasi-totalité au sein de la ZAC des Molières (57,6 ha), créée en 1972 et aménagée à partir des années 1980.
L'opération Molières Nord permettra de finaliser l'aménagement de la ZAC des Molières.

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

- Analyser les études déjà réalisées
- Assurer les procédures administratives et foncières
- Aménager la zone objet de la présente convention
- Assurer la commercialisation
- Assurer la gestion administrative, financière et comptable de l'opération

La SPL Sens Urbain assure la maîtrise d'ouvrage de l'opération. Des instances de suivi ont été mises en place afin d'assurer le bon suivi de cette 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 26 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 :

- Le bilan prévisionnel actualisé
- Le plan de trésorerie actualisé
- Un tableau des acquisitions et cessions foncières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé
- 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

Signé le 15 octobre 2026
Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

- Le cas échéant, un tableau des subventions perçues et des subventions demandées pendant la durée de l'exercice écoulé auprès des autres personnes publiques, ainsi que le compte-rendu d'utilisation des subventions perçues
- Un planning d'opération actualisé

Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité

L'opération « Parc des Molières Nord » située au sein de la ZAC des Molières, à vocation économique, prévoit l'aménagement et la commercialisation de 7.5 ha de surfaces cessibles destinées aux activités artisanales et industrielles.
L'année 2025 a permis de finaliser les études, actuellement en phase PRO, et de mettre au point les dossiers nécessaires à l'obtention des autorisations environnementales.

Compte rendu de l'année 2025

Les frais d'acquisition de 698.757 €HT intervenus durant l'année 2025 sont supérieurs au montant prévisionnel de 150 000 €HT prévu au CRAC 2024 compte tenu de la modification des échéances dues à l'EPF. En effet, un avenant à l'acte d'acquisition initial a été établi pour fixer un nouvel échéancier (2025/2026/2027). Cet avenant a également pour conséquence les frais de renouvellement de l'inscription aux hypothèques (montant appelé : 2 700€, provisionné en flux sur 2026).

Les études provisionnées au CRAC 2024 pour un montant de 167 351€ HT n'ont été que partiellement réalisées pour un montant de 36 339€ HT, compte tenu du décalage des missions de la maîtrise d'œuvre à 2026. L'année 2025 ayant été consacrée à l'élaboration des études environnementales.

Aucun travaux n'était prévu en 2025 au CRAC 2024. Cependant, une dépense d'un montant de 19 650€ HT a été réalisée et correspond à l'entretien courant du foncier appartenant à l'aménageur (débroussaillement, sécurisation des accès…).

Une recette d'un montant de 4 197€, non prévue au CRAC 2024 a été réalisée en 2025 et correspond à des produits financiers.

Les perspectives 2026 sont :

- Acquisition des Immeubles Pourrat (AH71) + cession de la partie non nécessaire à l'opération (revente en cascade)
- Acquisition des fonciers « Intermarché »
- Etudes de maîtrise d'œuvre (missions PRO / DCE / ACT / VISA)
- Engagement d'études de sol et mission SPS
- Actions de commercialisation / premières promesses notariées
- Démarrage des travaux au 3ème trimestre

Evolution du bilan

Le bilan affiche une hausse prévisionnelle d'environ 600K €HT à la fois en dépenses et en recettes résultant de l'acquisition d'un foncier supplémentaire auprès de l'EPF (augmentation des dépenses) suivie de la revente de la partie non nécessaire à l'aménagement du secteur (augmentation des recettes).
Tout juste équilibré au CRAC 2024, il le reste en 2025 grâce à la baisse des dépenses prévisionnelles et notamment des réserves pour aléas (passant de 11 à 4%). La réduction des provisions pour aléas résulte d'une optimisation financière du bilan.

Signé le 15 octobre 2026
Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

Le bilan établi par la SPL Sens Urbain reprenant le réalisé à fin 2025, 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 2025.

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° URBA-039-12130/22/CM du Conseil de la Métropole du 30 juin 2022, approuvant la concession d'aménagement avec la Société Publique Locale Sens Urbain ;
- La délibération n° URBA-018-19128/25/CM Conseil de la Métropole du 15 décembre 2025 approuvant l'avenant n°1 à la concession d'aménagement ;
- La délibération n° HN-006-19161/26/CM du Conseil de la Métropole du 16 avril 2026 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 2025 de la concession d'aménagement de la ZAC des Molières Nord sur la commune de Miramas présenté en conseil d'administration de la SPL Sens Urbain.

Délibère

Signé le 15 octobre 2026
Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

Article unique :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC 2025) de la SPL Sens Urbain relatif à l'opération d'aménagement de la ZAC des Molières Nord sur la commune de Miramas.

Cette opération est rattachée à l'autorisation de programme E110P20D01 et à l'opération du plan pluriannuel d'investissement n° 220132200D.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Aménagement, Urbanisme, SCOT, Planification,
Marchés publics au sens du Code de la Commande Publique

Pascal MONTECOT

Signé le 15 octobre 2026
Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026