

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du jeudi 16 décembre 2021

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 32 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Pascal MONTECOT - Véronique MIQUELLY - Roland MOUREN - Didier PARAKIAN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Yves VIDAL - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Éric LE DISSES représenté par Martial ALVAREZ.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Gérard BRAMOULLE - Christian BURLE.

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

**URBA-002-10780/21/BM**

### ■ **Approbation d'un protocole partenarial foncier avec CDC Habitat dans le cadre de l'aménagement du secteur Grand Bayanne, situé à Istres** 8293

Madame la Présidente 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 porte, avec l'aménagement du secteur Grand Bayanne, le projet de développement de l'entrée nord d'Istres. Il s'agit, à travers la réalisation de divers projets d'aménagements cohérents, d'offrir une image d'entrée de ville de qualité avec la création d'un nouveau quartier à vocation résidentielle, tout en préservant l'identité du paysage.

Ainsi, le secteur de Grand Bayanne, structurant à l'échelle intercommunale, a vocation à devenir un véritable nœud urbain. Ce projet doit renforcer l'attractivité fonctionnelle et urbaine de la ville d'Istres par une réponse à un besoin en logements et équipements publics. Le projet intégrera une diversité de fonctions (habitat, commerces, équipements, lieux publics, services de proximité, etc.) ainsi qu'une mixité urbaine et sociale. Le projet tend à présenter environ 1 400 logements sous forme de logements collectifs, d'habitat intermédiaire et d'habitat individuel. Le pôle d'équipements sera composé d'un collège, d'une crèche et d'un pôle gérontologique.

Pour rendre possible ce projet, l'amélioration de la desserte locale et globale sera nécessaire et passera par la réalisation d'un échangeur dénivelé en lieu et place du rond-point de la Transhumance, situé à proximité immédiate du secteur Grand Bayanne et permettant l'accès à la base aérienne 125, à la Zone d'Aménagement Concerté du Tubé et aux différentes activités économiques présentes sur le secteur. Ce secteur sera également desservi par le Bus à Haut Niveau de Service.

La Métropole Aix-Marseille-Provence porte par ailleurs le projet d'extension de la Zone

d'Aménagement Concerté (ZAC) du Tubé. Cette ZAC, dont la vocation est le développement de l'artisanat, de la production, des services, des bureaux et des commerces, dispose d'une superficie totale d'environ 70 ha.

Dans le cadre du développement de l'entrée nord d'Istres, la signature d'un protocole partenarial avec CDC Habitat est envisagée.

Ce protocole permettrait d'engager les partenariats nécessaires pour libérer une emprise foncière appartenant à CDC Habitat, enclavée entre la ZAC du Tubé et la base aérienne 125. En effet, CDC Habitat est propriétaire d'un ensemble immobilier (résidence la Bayanne) situé rue des Bellons à Istres, composé de 560 logements, de commerces et de parkings répartis sur 11 hectares de foncier, parcelles cadastrées K n° 293, 296, 299, 303, 307, 310, 1251, 1451, 1507, 1508, 1509, 1510.

Le protocole foncier aurait pour but d'afficher les intentions de CDC Habitat et de la Métropole Aix-Marseille-Provence dans l'objectif que CDC Habitat cède ce foncier, libre de toute occupation, à la Métropole Aix-Marseille-Provence. En effet, une démolition et reconstruction de cet ensemble hors site étant préférable pour toutes les parties, au regard du coût d'une éventuelle opération de réhabilitation pour CDC Habitat et des objectifs de la Métropole Aix-Marseille-Provence en termes d'aménagements du secteur.

En contrepartie, il s'agit d'afficher l'intention de CDC Habitat d'acquérir des terrains viabilisés dans le secteur Grand Bayanne. Les contours de ces terrains, dont une partie appartient actuellement à l'EPAD Ouest Provence, ne sont pas à ce jour totalement définis.

Le succès de cette démarche complexe implique d'une part trois phases de constructions dans le secteur Grand Bayanne et d'autre part, de manière coordonnée, trois phases de relogements de locataires et démolitions de bâtiments dans le secteur appartenant à CDC Habitat. Il s'agit par ailleurs de relocaliser plusieurs commerces de proximité.

L'objet de ce protocole est avant tout de fixer les intentions des deux parties concernant :

- les équilibres financiers envisagés : l'objectif affiché dans le protocole est d'explicitier les équilibres financiers envisagés entre d'une part les coûts supportés par CDC Habitat pour reloger les ménages, démolir les bâtiments, acquérir les terrains viabilisés. Ces coûts pour CDC Habitat sont à ce stade estimés à 19 674 780 € HT. D'autre part, il s'agit d'estimer les coûts qui seront supportés par la Métropole Aix-Marseille-Provence ou l'un de ses opérateurs pour acquérir l'emprise foncière propriété de CDC Habitat. La valeur de cette emprise foncière, libre de toute construction et de toute occupation, a été évaluée à 10 000 000 € HT ;
- les volumes de logements concernés : l'objectif affiché dans le protocole est de permettre à CDC Habitat de reconstruire environ 499 logements dans le secteur Grand Bayanne ;
- le planning prévisionnel du projet : l'objectif affiché dans le protocole est que les deux premières phases de construction et de libération des emprises s'étalent entre 2025 et 2031.

Ce protocole ne vaut pas engagement dans une promesse de vente ou d'achat, ni de la part de CDC Habitat ni de la part de la Métropole Aix-Marseille-Provence. Le protocole mentionne en effet explicitement que les parties se rapprocheront de la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE) à l'effet d'obtenir un avis de valeur, ce qui pourra avoir pour effet de faire évoluer le montant de l'acquisition par la Métropole ou l'un de ses opérateurs à la baisse ou à la hausse. Ce n'est qu'après obtention de cet avis que l'intention d'acquisition de la Métropole ou d'une personne s'y substituant pourra être confirmée.

En revanche, le protocole permettrait de fixer les intentions de chacune des parties, avant de s'engager dans une phase de négociation plus précise, qui dépendra de la définition du projet d'aménagement du secteur Grand Bayanne.

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 ;
- 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 lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence du 13 décembre 2021.

**Oùï le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Considérant**

- Qu'il est nécessaire d'afficher les intentions de CDC Habitat et de la Métropole Aix-Marseille-Provence dans le cadre du projet d'aménagement du secteur Grand Bayanne à Istres ;
- Que la signature d'un protocole partenarial entre CDC Habitat et la Métropole Aix-Marseille-Provence répondrait à cet objectif et permettrait à chacune des parties de s'engager dans une phase plus précise de négociations ;
- Que la signature de ce protocole partenarial n'engagerait pas la Métropole Aix-Marseille-Provence dans la signature d'une promesse d'achat ou de vente vis-à-vis de CDC Habitat.

**Délibère**

**Article 1 :**

Est approuvé le protocole partenarial foncier ci-annexé entre CDC Habitat et la Métropole Aix-Marseille-Provence dans le cadre de l'aménagement du secteur Grand Bayanne, situé à Istres. Ce protocole répond aux objectifs décrits ci-dessus.

**Article 2 :**

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à signer le protocole partenarial.

Cette proposition mise aux voix est adoptée

Certifié Conforme,  
Le Conseiller Délégué,  
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY