

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

Séance du jeudi 27 juin 2024

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 31 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 - Gerard GAZAY - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Vincent LANGUILLE - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Christian BURLE représenté par Roland MOUREN - Patrick GHIGONETTO représenté par Jean-Pierre GIORGI - Roland GIBERTI représenté par Gerard GAZAY - Laurent SIMON représenté par Danielle MILON.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Éric LE DISSES - Michel ROUX.

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

URBA-077-16292/24/BM

■ Approbation du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2023 de la Concession d'Aménagement avec l'épad Ouest Provence relative à la Zone d'Aménagement Concerté du Tubé Retortier sur la commune d'Istres 93038

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 de la ZAC du Tubé Retortier à Istres est concédée à l'épad Ouest Provence depuis juin 2002 pour son aménagement et sa commercialisation.

Il s'agit d'une opération de 109,61 ha au total pour une surface commercialisable de 76,08 ha. Elle vise à accueillir des activités économiques artisanales, commerciales et des services.

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

- De la maîtrise d'ouvrage de la réalisation des équipements d'infrastructure de la zone, tels qu'ils sont définis au plan local d'urbanisme et au programme d'équipements publics destinés à être remis aux collectivités publiques.
- De la réalisation de toutes les études opérationnelles nécessaires et notamment en cours d'opération, proposer toute modification de programme qui s'avèrerait opportune assortie des documents financiers prévisionnels correspondants.
- D'assurer la commercialisation.
- D'assurer la gestion administrative, financière et comptable de l'opération.

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.

Il informe préalablement le concédant sur la réalisation des études, la passation des contrats et conventions nécessaires à la réalisation de l'opération, sur les projets de Cahier des Charges de Cession de Terrain et sur tous transferts de propriété, ainsi que sur l'organisation des réunions décisives et des comités techniques et 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 15 du traité de concession prévoit qu'indépendamment des divers documents élaborés dans le cadre de l'opération, le concessionnaire adresse au plus tard le 30 juin de chaque année un compte-rendu financier comportant :

- Un bilan prévisionnel actualisé des activités, objet de la convention, faisant apparaître, d'une part l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser, estimés en fonction des conditions économiques de l'année en cours ainsi que, éventuellement, la charge résiduelle en résultant pour la Métropole Aix-Marseille-Provence.
- Un plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et dépenses de l'opération.
- Un tableau des cessions immobilières 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 sur les prévisions de l'année à venir.

Le rapport relatif au CRAC 2023 a été présenté au Conseil d'administration de l'épad Ouest Provence le 12 avril 2024.

Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité :

Compte rendu de l'année 2023 :

Durant l'année 2023, les actions suivantes ont été menées :

Secteur nord de la ZAC :

- Notification du marché d'étude d'impact à TPFI afin de réaliser les études environnementales et suspension de la mission DVE du maître d'œuvre pour les travaux d'aménagement du secteur de Mas Retortier dans l'attente des conclusions de l'étude d'impact.
- Demande du raccordement électrique auprès d'ENEDIS pour les lots 105 et 110.
- Cession à la Métropole Aix Marseille Provence du lot 112 d'une superficie de 18a51ca ne pouvant plus être cédée à un constructeur pour un montant de 138 825 €.

Secteur centre de la ZAC à vocation commerciale :

- L'aménagement des voies de dessertes internes du projet a été réactivé pour l'accès aux lots C et F et D, G et H.
- Réactivation de l'aménagement des voies de desserte interne du projet Istropolis suite à l'issue favorable du recours par la notification du marché de maîtrise d'œuvre au bureau Cyclade et l'engagement d'études géotechniques complémentaires.

Le montant global des dépenses d'équipements publics à prendre en charge par l'épad (réalisées et prévisionnelles) s'élèvent à 28 887 929 € HT.

Le montant global des recettes (réalisées et prévisionnelles) s'élève à 28 888 534 € HT.

Le solde prévisionnel recalé à fin 2023 s'élève à 604 € HT, suite notamment à la diminution de la recette prévisionnelle du lot 113 situé au nord de la ZAC, qui était prévue historiquement pour une unité foncière de 8 535 m², d'un montant de 640 125 € HT, et qui sera effectivement perçue sur une surface plan géomètre de 6 788 m², pour un montant de 491 475 € HT.

Evolution du bilan :

Le résultat d'exploitation du bilan prévisionnel a diminué affichant un excédent de 604 € HT par rapport au CRAC de 2022 suite à la diminution de la recette prévisionnelle du lot 113. Néanmoins le bilan financier reste quasi équilibré.

Perspectives 2024 :

Il est prévu de réaliser les actions suivantes en 2024 :

Secteur nord de la ZAC :

- Enquête publique relative aux études environnementales réalisées.
- Finalisation de la vente du lot 110 pour la réalisation d'un équipement dédié à la pratique de l'escalade en salle.

Secteur centre de la ZAC à vocation commerciale :

- Réalisation des travaux d'aménagement liés au projet Istropolis sous condition de cession des lots.
- Cession des lots G, D, F et C à la SCI Istropolis.
- Engagement des études de maîtrise d'œuvre pour l'aménagement du parc paysager à l'ouest du secteur.

Le bilan établi par l'épad Ouest Provence reprenant le réalisé à fin 2023, 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 2023.

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 ;
- L'arrêté ministériel en date du 4 mars 1974 créant la ZAC du Tubé Retortier ;
- L'arrêté préfectoral en date du 14 juin 1977 ayant approuvé le dossier de réalisation de la ZAC du Tubé Retortier ;
- L'arrêté préfectoral en date du 24 décembre 2001 ayant approuvé la modification du dossier de création de la ZAC du Tubé Retortier ;
- La délibération n°222/07 du Comité Syndical du SAN Ouest Provence du 11 mai 2007 ayant approuvé la modification n°2 du dossier de création de la ZAC du Tubé Retortier ;
- La délibération n°159/08 du Comité Syndical du SAN Ouest Provence du 22 février 2008 ayant approuvé la modification du dossier de réalisation de la ZAC du Tubé Retortier ;
- La délibération n°270/02 du Comité Syndical du SAN Ouest Provence du 26 juin 2002 concédant l'aménagement de la ZAC du Tubé Retortier à l'épad Ouest Provence ;
- La délibération n°884/08 du Comité Syndical du SAN Ouest Provence en date du 17 décembre 2008 approuvant l'avenant n°1 à la concession d'aménagement avec l'épad Ouest Provence ;
- La délibération n°73/09 du Comité Syndical du SAN Ouest Provence du 17 décembre 2009 approuvant l'avenant n°2 à la concession d'aménagement avec l'épad Ouest Provence ;
- La délibération n° URBA 021-1958/17/BM du Bureau de la Métropole du 18 mai 2017 approuvant l'avenant n°3 à la concession d'aménagement avec l'épad Ouest Provence ;
- La délibération n° URBA 024-2194/17/BM du Bureau de la Métropole du 13 juillet 2017 approuvant l'avenant n°4 à la concession d'aménagement avec l'épad Ouest Provence ;
- 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 030-11766/22/CM du Conseil de la Métropole du 5 mai 2022 approuvant l'avenant n°5 à la concession d'aménagement avec l'épad Ouest Provence ;
- La délibération n° URBA 029-12681/22/CM du Conseil de la Métropole du 20 octobre 2022 approuvant l'avenant n°6 à la concession d'aménagement avec l'épad Ouest Provence.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Le procès-verbal du Conseil d'Administration de l'épad Ouest Provence du 12 avril 2024 présentant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2023 de la concession d'aménagement de la ZAC du Tubé Retortier sur la commune d'Istres.

Délibère

Article unique :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2023 de l'Épad Ouest Provence relatif à l'opération d'aménagement de la ZAC du Tubé Retortier sur la commune d'Istres.

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