

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

Séance du jeudi 27 février 2025

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 - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Catherine PILA - Henri PONS - Georges ROSSO - Michel ROUX - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Vincent LANGUILLE - Éric LE DISSES - Serge PEROTTINO - Didier REAULT.

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

URBA-028-17365/25/BM

**■ Clôture de la concession d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté des Cognets Sud à Istres - Quitus de la mission confiée à l'épad Ouest Provence et approbation du bilan de clôture définitif
113763**

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

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Cognets Sud sur la commune d'Istres est une opération d'aménagement, essentiellement vouée aux activités économiques et commerciales avec la réalisation du pôle commercial des Cognets ainsi qu'à la création de logements. La ZAC a été créée le 8 octobre 1986 par arrêté préfectoral sur un périmètre d'environ 22,4 ha.

Son dossier de réalisation a ensuite été approuvé par arrêté préfectoral en date du 1^{er} juillet 1987 et modifié par arrêtés préfectoraux en dates des 29 janvier 1991 et 10 février 1997. Par arrêté préfectoral du 12 mars 2002, le périmètre de l'Opération d'Intérêt National (OIN) de la Ville Nouvelle des Rives de l'Etang de Berre a été supprimé conférant ainsi l'initiative et la compétence de la ZAC des Cognets Sud au Syndicat d'Agglomération Nouvelle (ci-après SAN) Ouest Provence. Par délibérations du comité syndical du SAN Ouest Provence en dates des 19 décembre 2003, 13 octobre 2006 et 28 septembre 2011, le dossier de réalisation de la ZAC a été à nouveau modifié.

Par délibération n°326/02 du 30 juillet 2002, le Syndicat d'Agglomération Nouvelle (SAN) Ouest Provence a décidé, en application des dispositions des articles L300-4 et R311.6 du Code de l'Urbanisme de confier à l'Etablissement Public d'Aménagement et de Développement (épad) Ouest Provence, la poursuite de la réalisation de la ZAC des Cognets Sud sur la commune d'Istres sous forme de Concession d'Aménagement.

Le 1^{er} janvier 2016 la Métropole Aix-Marseille-Provence, en conséquence du transfert automatique des compétences, s'est substituée dans tous ses droits et obligations au SAN Ouest Provence.

La Concession d'Aménagement d'une durée initiale de 10 ans à compter de sa date de signature a été prorogée de 12 ans par avenants successifs en date des 27 avril 2012, 18 octobre 2018, 20 juin 2019, 07 octobre 2021, 05 mai 2022 et 12 octobre 2023.

Cette concession avait pour principaux objectifs l'aménagement de la ZAC des Cognets Sud permettant la cession de terrains pour la construction d'activités ou pour la construction de commerces ou services et pour la réalisation d'habitat.

L'objet de la présente délibération est de clôturer la Concession d'Aménagement de la ZAC des Cognets Sud, d'approuver le bilan de clôture de ladite concession établie le 28 octobre 2024 avant son terme le 4 novembre 2024 et de donner à l'épad Ouest Provence le quitus de ses missions.

Programme :

Le programme de la Concession d'Aménagement consistait en la réalisation de l'ensemble des travaux de voiries, de réseaux, d'aménagement, d'espaces libres et d'installations diverses nécessaires aux usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de ZAC permettant l'attribution de 17 700 m² de surface de plancher pour l'habitat et de 49 320 m² de surface de plancher pour l'activité.

Mission du concessionnaire :

Pour réaliser cet aménagement, l'aménageur devait assurer les missions suivantes :

- Maîtrise d'ouvrage de la réalisation des équipements d'infrastructure de la zone, tels qu'ils étaient définis au programme des équipements publics destinés à être remis aux collectivités territoriales. L'aménageur aurait le contrôle et la coordination de la réalisation des équipements mis à la charge des autres bénéficiaires de cessions, locations ou de concessions d'usage des terrains.
- Réalisation de toutes les études opérationnelles nécessaires et notamment en cours d'opération, proposer toute modification de programme qui s'avérerait opportune assortie des documents financiers prévisionnels correspondants.
- Tenue, outre des documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés, la situation de trésorerie, négocier et contracter les moyens de financements les plus appropriés.
- Commercialisation des terrains recouvrant l'ensemble des démarches assurées par l'aménageur pour satisfaire à ses obligations en matière de recettes, accueil et conseil des acquéreurs potentiels, cession des terrains, préparation et passation de tous actes nécessaires.
- Préparation des conventions de mise en œuvre à passer entre les propriétaires de foncier et la collectivité afin de leur attribuer une surface de plancher nécessaire à la réalisation de construction en contrepartie d'une participation due à l'aménageur pour la réalisation des équipements de la zone.
- Mission de liquidation.

L'épad Ouest Provence a assuré la maîtrise d'ouvrage de l'opération. Des instances ont été mises en place afin d'assurer le bon suivi de cette opération par le concédant.

Par ailleurs, elle a exercé un contrôle technique, financier et comptable sur l'opération traduit par la production d'un compte rendu annuel conformément à l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, l'article 15 du traité de concession prévoit que 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.
- 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 concédant peut, s'il le désire, demander une modification du programme selon la procédure prévue par la réglementation en vigueur et l'établissement du bilan financier prévisionnel correspondant.

Suppression de la ZAC des Cognets Sud :

La totalité de la surface constructible étant réalisée et les équipements publics prévus et nécessaires au fonctionnement de la zone étant achevés, le Conseil de la Métropole a approuvé la suppression de la Zone d'Aménagement Concerté des Cognets Sud à Istres par délibération n°URBA-027-17168/24/CM en date du 05 décembre 2024.

Synthèse du bilan de clôture :

Bilan foncier :

Tous les terrains commercialisables ont été vendus par l'épad Ouest Provence.

L'épad a rétrocedé par acte authentique à la commune d'Istres et à la Métropole les terrains d'assiette des voies, trottoirs, espaces publics, réseaux divers ou autres équipements.

L'épad a rétrocedé par acte authentique à la Métropole Aix Marseille Provence les terrains d'assiette des trottoirs situé le long du chemin des Cognets.

Bilan technique :

Equipements publics :

Tous les équipements publics d'infrastructure du PEP de la ZAC des Cognets Sud comprenant la réalisation d'aménagement d'espaces libres et d'installations nécessaires aux usagers des constructions existantes ou à édifier à l'intérieur du périmètre de la concession d'aménagement ainsi que l'ensemble des VRD secondaires et tertiaires nécessaires à la desserte des opérations, et destinés à rentrer dans le domaine public ont été réalisés.

Réalisation des études :

Les études de maîtrise d'œuvre des travaux d'aménagement de l'opération « La Rose des Vents » et les études de maîtrise d'œuvre des travaux d'aménagement du chemin des Cognets ont été réalisées.

Réalisation des travaux d'aménagement :

Les travaux d'aménagement suivant ont été réalisés et terminés :

- Desserte de l'opération « La Rose des Vents ».
- Desserte des îlots 11 et 35A.
- Requalification du chemin des Cognets et de l'ancienne route de Fos au droit de l'opération AMETIS.
- Sécurisation du débouché du chemin des Cognets sur l'ancienne route de Fos.
- Aménagement de stationnements sur le chemin des cognets.

Bilan de liquidation et éléments complémentaires :

Le bilan financier opérationnel est définitivement établi par le concessionnaire et prend en compte la totalité des dépenses et recettes depuis le démarrage de la concession d'aménagement porté par l'épad Ouest Provence figurant en annexe s'établit comme suit :

Les dépenses définitives du bilan de clôture s'élèvent à 4 617 852,28 euros et les recettes définitives du bilan de clôture d'élèvent à 4 617 852,28 euros.

Le bilan de clôture est équilibré.

L'ensemble des financements et l'ensemble des retenues de garanties ont été remboursés. L'absence d'engagements financiers permet de prononcer la clôture de la Concession d'Aménagement.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil 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 ;
- L'ordonnance n°2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession ;
- Le décret n°2016-86 du 1^{er} février 2016 relatif aux contrats de concession ;

- 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 décision n°324/12 du 27 avril 2012 du Président du SAN Ouest Provence approuvant l’avenant n°2 à la Concession d’Aménagement ;
- La délibération n°326/02 du 30 juillet 2002 du Syndicat d’Agglomération Nouvelle (SAN) Ouest Provence approuvant la Concession d’Aménagement avec l’épad Ouest Provence pour la poursuite de la réalisation de la ZAC des Cognets Sud sur la commune d’Istres ;
- La délibération n°884/08 du 17 décembre 2008 du Comité Syndical du SAN Ouest Provence approuvant l’avenant n°1 à la Concession d’Aménagement ;
- 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° URB 025-2195/17/BM du Bureau de la Métropole du 13 juillet 2017 du Bureau de la Métropole approuvant l’avenant n° 3 à la Concession d’Aménagement ;
- La délibération n° URB 047-4393/18/BM du Bureau de la Métropole du 18 octobre 2018 du Bureau de la Métropole approuvant l’avenant n° 4 à la Concession d’Aménagement ;
- La délibération n° URB 009-6114/19/BM du Bureau de la Métropole du 20 juin 2019 du Bureau de la Métropole approuvant l’avenant n°5 à la Concession d’Aménagement ;
- La délibération n° URBA 028-10544/21/CM du Conseil de la Métropole du 7 octobre 2021 du Conseil de la Métropole approuvant l’avenant n°6 à la Concession d’Aménagement ;
- La délibération n° URBA-028-11764/22/CM du Conseil de la Métropole du 5 mai 2022 du Conseil de la Métropole approuvant l’avenant n°7 à la Concession d’Aménagement ;
- La délibération n° URBA-033-14839/23/CM du Conseil de la Métropole du 12 octobre 2023 du Conseil de la Métropole approuvant l’avenant n°8 à la Concession d’Aménagement ;
- La délibération n° URBA-027-17168/24/CM du Conseil de la Métropole du 5 décembre 2024 du Conseil de la Métropole approuvant la suppression de la Zone d’Aménagement Concerté des Cognets Sud à Istres.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu’il est nécessaire d’approuver le bilan de clôture établi le 28 octobre 2024 de la Concession d’Aménagement de la ZAC des Cognets Sud confiée à l’épad Ouest Provence ;
- Que la Concession d’aménagement de la ZAC des Cognets Sud est arrivée à son terme le 4 novembre 2024 ;
- Qu’il convient de donner quitus à l’épad Ouest Provence.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le bilan de clôture, ci-annexé, relatif à la Concession d’Aménagement de la ZAC des Cognets Sud établi par l’épad Ouest Provence le 28 octobre 2024.

Article 2 :

Il est donné quitus à l’épad Ouest Provence de ses missions.

Article 3 :

Madame la Présidente de la Métropole, ou son représentant, est autorisé à signer tous documents relatifs à la fin de la Concession d'Aménagement.

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