

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

Séance du jeudi 26 juin 2025

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 28 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Patrick GHIGONETTO - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Vincent LANGUILLE - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Catherine PILA - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Roland GIBERTI représenté par Patrick GHIGONETTO - Didier REAULT représenté par David GALTIER - Michel ROUX représenté par Amapola VENTRON - David YTIER représenté par Pascal MONTECOT.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Éric LE DISSES - Serge PEROTTINO - Henri PONS.

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

URBA-066-17925/25/BM

■ Approbation du compte rendu Annuel à la collectivité au 31 décembre 2024 de la concession d'aménagement avec l'épad Ouest Provence relative à la Zone d'Aménagement Concerté des Craux à Istres 130625

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 des Craux à Istres est concédée à l'épad Ouest Provence depuis avril 2003 pour son aménagement et sa commercialisation.

Il s'agit d'une opération de 45 ha environ pour la création de la construction de 483 logements, 4800 m² d'activité, un supermarché de 6 000 m² et 4,5 ha d'activités diverses (artisanat...).

Elle vise à accueillir principalement de l'habitat, des équipements publics et des activités.

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, de 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 tous temps une complète information de la Métropole Aix Marseille Provence sur les conditions de déroulement de l'opération.

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.

Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité :

Compte rendu de l'année 2024 :

La ZAC des Craux est actuellement aménagée à environ 99%. S'agissant de la commercialisation du secteur à l'arrière du Leclerc, 16 437 m² de foncier restent à acquérir et à commercialiser.

Les travaux initialement prévus au CRAC 2023 pour un montant de 50 000 €, ainsi que les études estimées à 1 000 € n'ont pas été réalisés en 2024. Des études supplémentaires relative à la desserte du projet concernant le foncier restant sont nécessaires et décalent le calendrier prévisionnel des études et travaux.

En effet, un emplacement réservé inscrit au PLU approuvé en 2024 de la commune d'Istres grevant un des terrains, la possibilité de créer un rond-point pour desservir le projet est à l'étude.

De plus, la recette d'un montant de 152 680,50 € HT relative à la participation financière du projet de la SAS ADG, prévue en 2024, n'a pas été perçue. L'épad Ouest Provence reste dans l'attente du dépôt de l'autorisation d'urbanisme (prévu premier semestre 2025) et de sa délivrance pour percevoir cette recette et engager les travaux liés à la convention de mise en œuvre.

Evolution du bilan :

Le résultat d'exploitation du bilan prévisionnel a légèrement diminué par rapport au CRAC de l'année 2023, affichant un solde excédentaire de 14 144 € HT (-20 632 € HT) pour un montant global de 4 369 284 € HT en dépenses et 4 383 429 € HT en recettes.

Les prévisions financières ont évolué entre 2023 et 2024.

Les dépenses estimées au CRAC 2023 sont différentes, compte tenu des études nécessaires de desserte à prévoir faisant ainsi glisser le calendrier.

Point de vigilance :

L'équilibre financier de l'opération est maintenu par le projet des terrains restant à acquérir. Dans le cas où ils ne seraient pas acquis par l'aménageur, une solution alternative permettrait de compenser les recettes prévues en charge foncière par les participations financières des constructeurs.

Le bilan établi par l'épad Ouest Provence reprenant le réalisé à fin 2024, 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 2024.

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° 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 ;

- L'arrêté préfectoral approuvant la création de la ZAC du 11 février 1974, modifiée en dernier lieu le 24 décembre 2001 ;
- L'arrêté préfectoral approuvant le dossier de réalisation de la ZAC en date du 29 juin 1977, modifié en dernier lieu le 11 mai 2007 ;
- La décision n° 265/03 en date du 25 avril 2003 du Comité Syndical du SAN approuvant les termes de la convention publique d'aménagement avec l'épad Ouest Provence pour la poursuite de la réalisation de la ZAC des Craux ;
- La délibération n° 884/08 du 17 décembre 2008 du Comité Syndical du SAN Ouest Provence approuvant l'avenant n° 1 à la convention publique d'aménagement ;
- La décision n° 323/12 du 27 avril 2012 du Président du SAN Ouest Provence approuvant l'avenant n° 2 à la convention publique d'aménagement ;
- La délibération n° URB 022 -2192/17/BM du 13 juillet 2017 du Bureau de la Métropole approuvant l'avenant n° 3 à la concession d'aménagement, qui proroge la durée de la convention jusqu'au 13 août 2021 et fixe l'encours global d'emprunt à 1 200 000 € ;
- La décision n° URBA 025-10161/21/CM du 4 juin 2021 du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence approuvant l'avenant n° 4 à la concession d'aménagement, qui proroge sa durée et fixe sa date d'échéance au 13 août 2022 ;
- La délibération n° URBA 029-11765/22/CM du 5 mai 2022 du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence approuvant l'avenant n° 5 à la concession d'aménagement, qui proroge sa durée de 4 ans et fixe sa date d'échéance jusqu'au 13 août 2026.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2024 de la concession d'aménagement de la ZAC des Craux sur la commune d'Istres présenté en conseil d'administration de l'épad Ouest Provence.

Délibère

Article unique :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC 2024) de l'épad Ouest Provence relatif à l'opération d'aménagement de la ZAC des Craux 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