

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.

Étaient 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.

Étaient 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.

Étaient 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-068-17927/25/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 du Tubé Retortier sur la commune d'Istres 130767

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 tous 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 2024 a été présenté au conseil d'administration de l'épad Ouest Provence.

Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité :

Compte rendu de l'année 2024 :

La ZAC du Tubé Retortier est commercialisée dans sa totalité et les travaux d'aménagement sont quasi-terminés.

Concernant le secteur Nord les études initialement prévus au CRAC 2023 ont été effectivement réalisées en 2024 à savoir :

- Préparation du dossier Autorisation Environnementale et enquête publique qui s'est déroulée du 1^{er} juillet au 31 juillet 2024 et qui s'est conclue par un avis favorable du commissaire enquêteur le 22 août 2024.
- Dépôt du dossier l'eau sur l'eau le 31 juillet 2024, complété le 17 décembre 2024.

Concernant le secteur Centre, les travaux initialement prévus au CRAC 2023, à savoir les travaux de desserte des lots G, H et D, ont été lancés, puis suspendus en attente des résultats d'une étude de faisabilité relative au passage du BHNS sur l'avenue Clément Ader. En parallèle une étude de travaux de consolidation du sol par compactage dynamique sur les lots C et F a été réalisée. Le lancement de ces travaux reste subordonné à la cession des lots C et F, actuellement sous compromis.

En 2025, s'en suivra l'engagement des études de maîtrise d'œuvre pour l'aménagement du parc paysager à l'ouest du secteur ainsi que les cessions des lots D, F et C qui devraient être finalisées pour un montant global de 6 947 000 € HT. Le montant des travaux réalisés en 2024 s'élève à 278 018 € HT correspond aux études, travaux et autres dépenses. Les recettes 2024 d'un montant 2 032 650 € HT correspondent en partie à la vente du lot 110 du secteur Nord et du lot G du secteur Centre de la ZAC.

Evolution du bilan :

Le bilan prévisionnel est stable entre 2023 et 2024 et reste équilibré autour de 29 M €HT avec un excédent de 57 685 € HT. 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 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 ;
- 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 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 en date 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 05 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 il 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 du Tubé Retortier 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 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