



**COMPTES-RENDUS  
D'ACTIVITES CONCEDEES  
(CRAC)  
2017**

# CRAC 2017

## SOMMAIRE

### **ISTRES.....page 3**

ZAC DU TUBE .....	page 4
ZAC DE TRIGANCE.....	page 21
ZAC DES COGNETS-SUD.....	page 38
ZAC DES CRAUX .....	page 48

### **FOS SUR MER .....page 57**

SECTEUR DE LA MARRONEDE.....	page 58
------------------------------	---------

### **MIRAMAS .....page 64**

ZAC DES MOLIERES.....	page 65
ZAC DU COURS DE LA ROUSSE - AMENAGEMENT DE LA MAILLE II .....	page 71
ZAC DE LA PERONNE.....	page 88

### **MIRAMAS-GRANS .....page 104**

ZAC DE LA PLATE-FORME (CLESUD) .....	page 105
--------------------------------------	----------

# **ISTRES**

**COMMUNE D'ISTRES**

**ZAC du TUBE RETORTIER**

---

**COMPTE RENDU DES ACTIVITES CONCEDEES AU 31.12.2017**

**I - RAPPEL DES DONNEES ADMINISTRATIVES**

Le présent document est établi en application de l'article 15 de la convention publique d'aménagement signée le 19/07/2002 entre le SAN et l'épad Ouest Provence et notifiée le 26/07/2002.

- Le Dossier de Création a été approuvé en date du 04/03/74, par arrêté ministériel,
- Le dossier de Réalisation a été approuvé en date du 14/06/77 par arrêté préfectoral, modifié en avant-dernier lieu le 22/08/97.
- Par arrêté préfectoral en date du 24/12/01, l'arrêté de création a été modifié pour changer le mode de réalisation de la ZAC dont l'initiative a été transférée au Syndicat d'Agglomération Nouvelle du Nord-Ouest de l'Etang de Berre du fait de la suppression du périmètre d'Opération d'Intérêt National,
- Par délibération n°270/02 en date du 26/06/02, le SAN a décidé de confier la poursuite de la réalisation de la ZAC à l'Epad Ouest Provence dans le cadre d'une Convention Publique d'Aménagement, signée le 19/07/02, notifiée le 26/07/02,
- Le dossier de création modificatif de la ZAC a été approuvé par la délibération n°222/07 du Comité Syndical du SAN Ouest Provence en date du 11/05/2007,
- Le dossier de réalisation modificatif de la ZAC a été approuvé par délibération n° 159/08 du Comité Syndical du SAN Ouest Provence en date du 22/02/08,
- Approbation de l'avenant 1 à la Convention Publique d'Aménagement par délibération n°884/08 en date du 17/12/08, modifiant les conditions de rémunération de l'aménageur, afin d'intégrer un montant forfaitaire annuel,
- Approbation de l'avenant 2 à la Convention Publique d'Aménagement par délibération n°73/09 en date du 18/02/2009, ayant pour objet :
  - la modification du périmètre de la ZAC, afin de tenir compte de la procédure d'extension qui intègre les terrains appartenant à la société Transaction Roméro situé au niveau du Tubé Centre,
  - la prolongation d'une durée de 5 ans de la convention d'aménagement de la ZAC du Tubé. La convention a une durée de 15 ans à compter du 26/07/2002.

- Par délibération en date du 26/06/09, le SAN Ouest Provence a approuvé la révision simplifiée du POS d'Istres afin de modifier le périmètre de la ZAC et d'intégrer les dispositions d'urbanisme de la ZAC dans le POS de la Commune d'ISTRES (zone UE, secteur UEtub) :
  - La création d'un secteur UEtub reprenant les éléments du Plan d'Aménagement de Zone et du Règlement d'Aménagement de Zone,
  - le déclassement d'un Espace Boisé classé situé dans le périmètre de l'extension.
- Par délibération en date du 26/06/13, la ville d'ISTRES a approuvé la révision générale du POS d'ISTRES valant élaboration du PLU.
- Par délibération n°36/15 du 20 février 2015 du Conseil Municipal, la ville a approuvé la modification simplifiée n°1 du PLU.
- Par délibération n°877/15 du 15 juillet 2015 du Conseil Municipal, la ville a approuvé la mise à jour n°1 du PLU.
- Par délibération n°39/16 du 02/03/16 du Conseil Municipal, la ville a approuvé la modification n°1 du PLU.
- Par délibération n°189/16 du 16/06/16 du Conseil Municipal, la ville a approuvé la modification simplifiée n°2 du PLU.
- Par délibération n°1610/16 du 06/11/16 du Conseil Municipal, la ville a approuvé la mise à jour n°2 du PLU.
- Approbation de l'avenant 3 (n°17/0456) à la Convention Publique d'Aménagement par délibération n° URB 021-1958/17/BM du Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence en date du 18/05/2017 ayant pour objet la prolongation de 5 ans le délai d'exécution, afin de permettre le bon déroulement de la commercialisation des lots. La convention a une durée de 20 ans à compter du 26/07/2002-
- Approbation de l'avenant 4 (n°17/0739) à la Convention Publique d'Aménagement par délibération n° URB 024-2194/17/BM du Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence en date du 24/07/17 ayant pour objet l'augmentation du montant maximum d'emprunt autorisé à l'aménageur. Un nouvel avenant a été conclu fixant la limite d'encours global à 11 000 000 € pour les besoins de l'opération d'aménagement.

## **II - COMPOSITION FONCIERE**

<b>Surface globale</b>	<b>Surface globale des équipements publics</b>	<b>Autres surfaces (réservation A56...)</b>	<b>Surface globale commercialisable</b>
109,61 ha	11,11 ha	22,42 ha	76,08ha

### **II.1 Secteur Nord de la ZAC :**

Au mois de septembre 2011 et après plus de 6 années ponctuées par des relances auprès des services de l'Etat, l'épad a pu concrétiser l'acquisition des emprises foncières (ex-Ministère de l'Equipement) bordant la future A56 au droit du Tubé nord, et d'une superficie totale de 3,97 hectares

Une emprise foncière d'une surface de 9ha50a00ca environ, appartenant à la famille Molenat (cf. plan secteur nord), fait toujours l'objet d'une exploitation agricole bien que située dans un secteur de la ZAC à vocation d'activités économiques (secteur UEtub du PLU).

L'acquisition de ce foncier par l'épad permettrait d'accroître significativement l'offre foncière à des fins d'implantations d'activités économiques pour répondre aux nombreuses demandes d'implantation.

Des négociations ont été entamées avec les propriétaires et des hypothèses de travail concernant le bilan sont en cours.

Par arrêté du maire n°1495/2017 en date du 03/10/2017, la commune a délégué son droit de préemption à l'épad pour l'acquisition partielle des lots 77 et 78 appartenant à la SCI VERO PHILIBERT.

Enfin, la future autoroute et le futur Bus à Haut Niveau de Service auront certainement un impact sur le secteur de la ZAC du Tubé nord, et en particulier le lot 108. Des études seront engagées.

## II. 2 Secteur Centre de la ZAC à vocation commerciale :

L'épad a acquis, le 19/01/10 pour un montant de 1 086 128 €, 4,6ha à la société Transactions Romero et a signé la même année, une promesse de vente pour l'acquisition de l'ensemble des terrains restant, soit 6,2 hectares environ.

Cette promesse prévoyait une acquisition en 2 phases avec une validité jusqu'au 31 décembre 2012 sous condition suspensive, pour chacune de ces phases, l'achèvement du remblaiement du site de stockage de Classe III encore en exploitation à la date de signature de la promesse.

La première phase s'est conclue par un acte de vente pour une surface de 3ha74a32ca, le 8/09/11 pour un montant de 861 497,48 €, acte reçu par Maître Véronique PIOMBO.

Concernant la seconde phase, l'exploitant n'a pas pu achever le remblaiement dans les délais prévus, en raison d'une baisse des volumes de matériaux accueillis en décharge (conséquence de la crise économique). L'acte de vente concernant la deuxième tranche de foncier n'a, par conséquent, pas pu être signé dans le délai de validité de la promesse.

La fin d'exploitation du site est effective depuis février 2015. L'épad a acquis le 14 novembre 2016, une première partie d'une surface de 1ha71a23ca et pour un montant de 625 020 €HT. L'épad a prévu d'acheter le solde (74a89ca) des terrains « Transactions Romero ».

## II. 3 Secteur Sud de la ZAC:

Par délibération du conseil d'administration du 12/10/2017, l'épad a voté le principe de l'acquisition de l'ensemble des services techniques municipaux sis au Tubé Sud d'une surface de 2ha72a25ca. Cette acquisition a pour objet de reconvertir ce site en vue de proposer l'implantation d'activités artisanales ou industrielles.

Le montant de cette acquisition est de 1.003.602 €. L'acte définitif devra se signer au plus tard le 15/12/2018 avec possibilité de proroger ce délai de 6 mois par simple lettre de la collectivité.

### **III – REALISATION DU PROGRAMME D'AMENAGEMENT**

#### **III.1 Equipements publics d'infrastructure relevant du PEP de la ZAC ou assignés à l'aménageur**

##### **III.1.1 Secteur Nord de la ZAC :**

Les travaux de viabilité de la partie nord de la ZAC (2005 – 2006), le busage du canal du Boisgelin (2007) ont été réceptionnés et remis à la collectivité.

Certains de ces aménagements tels que les espaces verts, coffrets électriques et les avaloirs d'eaux pluviales ont fait l'objet d'une forte dégradation par les occupations répétées des « gens du voyage ».

Afin d'endiguer ces déprédations et d'empêcher les gens du voyage d'accéder aux parcelles constructibles, l'épad a, dans un premier temps, scarifié les abords des lots et installé des rochers sur l'ensemble des trottoirs, puis dans un second temps, recouvert ces enrochements d'un merlon de terre. Enfin, durant le printemps et l'été 2009, les rues George Férigoule et de Saqui de Sanne, jusque là en impasse, ont été reliées afin d'ouvrir ces voies à la circulation ce qui a eu pour effet de mettre un terme aux stationnements de caravanes sur la chaussée.

Ces actions ont porté leurs fruits, puisque depuis l'année 2010, aucune implantation de gens du voyage n'a été constatée sur la partie nord de la ZAC et que les actes d'incivilité ont fortement diminué.

En 2017, il y a eu quelques travaux d'entretien et de raccordement aux réseaux.

Un bureau d'études sera désigné afin d'étudier, en concertation avec les services de la ville d'ISTRES et de la Métropole, la reprise de l'ensemble des espaces publics sur le secteur nord de la ZAC, qui ont été fortement dégradés après leur livraison.

##### **III.1.2 Secteur Centre de la ZAC vocation artisanale :**

Les travaux d'aménagement de l'Avenue Clément ADER ont été finalisés en 2007. Cette même année, l'épad a réalisé, à fonds avancés sur le bilan financier de l'extension de la ZAC (480 K €HT), le giratoire sur le chemin des Bellons afin de tenir compte des contraintes de fonctionnement de la zone commerciale en projet.

Dans le cadre de la convention d'achèvement de l'OIN, le liquidateur de l'EPAREB devait prendre en charge la finition de la voirie située Traverse Galilée et desservant notamment la carrosserie TYMRKIEWICZ ou les archives du San Ouest Provence. Constatant que ces travaux n'étaient toujours pas accomplis 8 ans après la liquidation de l'éparéb, l'épad a fait réaliser ces travaux en avril 2009, pris en charge sur le bilan de la convention publique d'aménagement.

En 2017, il n'y a pas eu de travaux et d'études réalisés sur ce secteur et il n'est pas prévu dans les années futures d'y intervenir.

### III.1.3 Secteur Centre de la ZAC à vocation commerciale :

Au mois de juin 2009 le SAN Ouest Provence a approuvé la révision simplifiée du POS d'ISTRES afin d'agrandir la ZAC du Tubé et de permettre le développement de l'activité commerciale sur les terrains de l'ancienne carrière faisant l'objet actuellement d'un remblaiement dans le cadre de l'exploitation d'une décharge de Classe III (déchets inertes issus principalement de travaux de démolition ou de déconstruction). Cette extension a pour objectif d'accueillir de nouvelles implantations économiques à vocations commerciales, centrées sur l'équipement de la personne et de la maison, susceptibles de renforcer l'attractivité de la ville d'Istres et de limiter le phénomène d'évasion commerciale.

La viabilisation de ce secteur se déroule en cinq phases.

La première s'est achevée au printemps 2011 et a eu pour objectif de créer le rond-point nord sur l'avenue Clément Ader et de viabiliser le lot qui accueille l'enseigne Décathlon (inauguré à l'automne 2011). La deuxième phase a débuté au mois de septembre 2011 et réceptionnée au mois d'avril 2012, a vu la réalisation du dernier rond-point sur l'avenue Clément Ader, de l'ensemble des réseaux des lots C, D, F et G. Une troisième phase finalisée avant l'été 2013 a eu pour objectif la création du bassin d'infiltration des eaux pluviales provenant des terrains rendus constructibles suite à l'extension de la ZAC.

La quatrième phase consiste à finaliser la voie de desserte des lots C et F qui se raccordera à la cité de la Bayanne. Les études de cette phase ont débuté en 2015, mais ont été stoppées en début d'année 2016, suite au retard pris dans la commercialisation lié au recours sur les permis de construire. Les études devraient reprendre en 2018 pour un début de travaux en 2019.

La cinquième phase d'aménagement concerne la création d'un parc urbain situé à l'ouest du secteur dans la continuité du bassin d'infiltration. La sélection d'un maître d'œuvre devrait se dérouler en 2018.

En 2016 a débuté une étude sur la gestion des pollutions sur les emprises situées sur le secteur centre à vocation commerciale, pour un montant de 53 k€ HT. Ces études se finaliseront en 2018.

### III.1.4 Secteur Sud de la ZAC :

L'épad va requalifier les terrains des services techniques de la commune et proposer des terrains à vocation artisanale.

#### III.2 Aménagements d'infrastructure nécessaire à la constitution des lots et ilots à commercialiser.

Sans objet

#### III.3 Equipements publics de superstructure relevant du PEP ou assignés à l'aménageur.

Sans objet

#### III.4 Tableau de synthèse des dépenses générées en 2017

<b>Etudes</b>	
Etude pollution	6 450 €HT
<b>Travaux</b>	
Lot 108 suite abandon projet Cambon dédommagement Enedis	731,5 €HT
Tubé nord recherches réseaux lot 72A	2 645,00 €HT
Lot 72A_Raccord Telecom - TP pro	6 678,80 €HT
Travaux de nettoyage et débroussaillage	37 200 €HT
Tubé nord enrochements	11 700 €HT
Travaux voiries accès lots Tubé Sud	9 109.20 €HT
<b>Recette</b>	
Occupation temporaire Cirque Zavatta	1 860 €HT

### III.5 Etat récapitulatif des ouvrages réalisés et remis à l'autorité compétente

L'ensemble des ouvrages réalisés au paragraphe III.1 ont été réceptionnés et remis à la collectivité.

### III.6 Rétrocession foncière

L'épad a rétrocédé à la Commune d'Istres, 5ha66a50ca, les 22 et 24/02/16 par acte authentique reçu par Maître Véronique PIOMBO, Notaire au sein de l'office notarial à Istres, moyennant un montant de 1 euro.

Cet acte concerne le transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements.

Section	N°	Lieudit	Surface
K	0984	LE TUBE	00 ha 01 a 41 ca
K	0992	LE TUBE	00 ha 03 a 17 ca
K	1001	LE TUBE	00 ha 00 a 16 ca
K	1027	LE TUBE	00 ha 00 a 13 ca
K	1091	LE TUBE	00 ha 00 a 11 ca
K	1203	LE TUBE	00 ha 11 a 14 ca
K	1204	LE TUBE	00 ha 36 a 05 ca
K	1404	LE TUBE	00 ha 00 a 63 ca
K	1406	LE TUBE	00 ha 11 a 13 ca
K	1408	LE TUBE	00 ha 00 a 29 ca
BE	0002	TUBE SUD	01 ha 37 a 81 ca
BE	0025	TUBE SUD	00 ha 15 a 06 ca
BE	0032	TUBE SUD	00 ha 00 a 29 ca
BE	0038	TUBE SUD	00 ha 02 a 34 ca
BE	0071	TUBE SUD	00 ha 00 a 20 ca
BE	0105	TUBE SUD	00 ha 02 a 12 ca
BE	0106	TUBE SUD	00 ha 02 a 50 ca
BE	0109	TUBE SUD	00 ha 04 a 11 ca
BE	0110	TUBE SUD	00 ha 00 a 09ca
BE	0112	TUBE SUD	00 ha 01 a 69 ca
BH	0016	TUBE NORD	00 ha 24 a 61 ca
BH	0023	TUBE NORD	00 ha 68 a 92 ca
BH	0030	TUBE NORD	00 ha 18 a 97 ca
BH	0037	TUBE NORD	00 ha 05 a 39 ca
BH	0054	TUBE NORD	00 ha 55 a 81 ca
BH	0055	TUBE NORD	00 ha 11 a 02 ca
BH	0058	TUBE NORD	00 ha 00 a 16 ca
BH	0062	TUBE NORD	00 ha 03 a 96 ca
BH	0070	TUBE NORD	00 ha 00 a 81 ca
BH	0071	TUBE NORD	00 ha 00 a 59 ca
BH	0084	RTE CAMP D AVIATION	00 ha 50 a 00 ca
BH	0097	TUBE NORD	00 ha 00 a 90 ca
BH	0102	TUBE NORD	00 ha 11 a 32 ca
BH	0103	TUBE NORD	00 ha 00 a 01 ca
BH	0104	TUBE NORD	00 ha 05 a 30 ca
BH	0114	TUBE NORD	00 ha 00 a 07 ca
BH	0119	RTE CAMP d AVIATION	00 ha 00 a 11 ca
BH	0121	RTE CAMP D AVIATION	00 ha 20 a 45 ca
BH	0132	TUBE NORD	00 ha 06 a 91 ca
BH	0137	TUBE NORD	00 ha 05 a 31 ca
BH	0138	TUBE NORD	00 ha 00 a 31 ca
BH	0141	TUBE NORD	00 ha 00 a 22 ca
BH	0142	TUBE NORD	00 ha 02 a 33 ca
BH	0146	RTE CAMP D AVIATION	00 ha 00 a 48 ca
BH	0147	RTE CAMP D AVIATION	00 ha 00 a 18 ca
BH	0151	RTE CAMP D AVIATION	00 ha 01 a 00 ca
BH	0165	TUBE NORD	00 ha 03 a 71 ca
BH	0189	TUBE NORD	00 ha 37 a 22 ca

## **IV - ETAT DE LA COMMERCIALISATION**

### **IV.1 Secteur Nord de la ZAC :**

Acte de vente signé avant 2017.

<b>N°Lot</b>	<b>Surface (m²)</b>	<b>SDP (m²)</b>	<b>Prix de vente</b>	<b>Date de vente</b>
93	2 021	1 011	46 220,27 €	13/04/2004
67-68	9 620	4 810	220 009,40 €	28/06/2004
62-63	17 065	8 533	441 597,93 €	02/08/2004
96	2 518	1 259	57 586,66 €	07/12/2004
69	2 037	1 019	62 108,13 €	08/03/2005
90	8 155	4 078	167 911,45 €	14/03/2005
64	2 403	1 202	73 267,47 €	18/03/2005
88-106	5 114	2 557	140 379,30 €	25/04/2005
85-103	4 706	2 353	129 179,70 €	14/06/2005
95	2 021	1 011	46 220,27 €	02/09/2005
86	2 021	1 011	61 620,29 €	13/09/2005
91	2 021	1 011	46 220,27 €	22/09/2005
73	3 930	1 965	137 550,00 €	16/01/2006
87	2 021	1 011	61 620,29 €	10/02/2006
77-78	9 420	4 710	359 090,40 €	20/12/2006
98	2 516	1 258	95 608,00 €	06/02/2007
92-94	5 036	2 518	110 187,68 €	09/05/2007
72B	2 589	1 295	90 615,00 €	18/06/2007
97	2 021	1 011	70 735,00 €	12/12/2007
75	2 500	1 250	112 500,00 €	13/03/2008
84	8 626	4 313	431 300,00 €	07/04/2008
89	5 151	2 576	206 040,00 €	20/05/2008
99	7 206	3 603	324 270,00 €	19/06/2008
104	2 829	1 415	113 160,00 €	11/09/2008
70-71	12 707	6 354	635 350,00 €	30/09/2008
66	3 254	1 627	146 430,00 €	18/11/2008
65	3 946	1 973	108 317,70 €	20/11/2008
72A	2 588	1 294	116 460,00 €	07/05/2009
59	6 362	3 181	345 760,87 €	31/03/2010
83	8 767	4 384	701 360,00 €	20/12/2011
76	9 142	4 571	341 620,00 €	20/12/2011
81	8 535	4 268	682 800,00 €	08/10/2012
79-80	14 474	7 237	1 157 920,00 €	20/12/2012
107	5 800	2 900	464 000,00 €	31/12/2012
Délaissés SAN (SDIS)	3 778	1 889	47 138,88 €	14/02/2013
74B	2 450	1 225	183 750,00 €	24/02/2015
74A	1 600	800	104 000,00 €	07/09/2016

Au 31 décembre 2017, les lots sous promesse de vente étaient les suivants :

<b>N°Lot</b>	<b>Surface (m²)</b>	<b>SDP (m²)</b>	<b>Vocation</b>	<b>Prix de vente</b>	<b>Promesse de vente</b>
72A	2 588	1 294	Artisanat	194 100,00 €	04/08/2016

Acte de vente signé en 2017.

N°Lot	Surface (m <sup>2</sup> )	SDP (m <sup>2</sup> )	Vocation	Prix de vente
101 - Promocash	5 721,00	2860	artisanat	397 265.00€

Il est à noter que la crise économique, débutée à la fin de l'année 2008, a eu pour effet dans un premier temps de voir la demande de report puis l'annulation de signature d'acte de vente (exemples lots 74-SCI ANJUMAR ; 79, 80, 81 et 83-Menuiseries VIAL ; 105- carrosserie AXIAL), et dans un second temps une tendance à la revente partielle (lots 67 68, 69, 98) ou totale (lots 61, 69B, 72B, 73 (à 2 reprises), 75, 87) de terrains par les acquéreurs initiaux, en raison de l'impossibilité des propriétaires de finaliser leur construction ou d'exercer l'activité qu'ils projetaient.

Dans ce cadre, l'épad a racheté à la SCI S.E. MATTOUT, le lot 72A, la parcelle cadastrée section K n°1207 d'une superficie de 25a88ca, par un acte reçu le 16/09/15 par Maître Alain GIRAULT, Notaire au sein de l'office notarial à Salon-de-Provence, pour un montant de 158 788 €HT.

Le lot 101 a été vendu le 19/07/2017 et le lot 105 est toujours sous promesse de vente depuis le 3/02/2017.

Le foncier à vocation d'activités réellement disponible pour l'implantation de nouvelles entreprises représente, au 31/12/2017, une surface totale de 1,3 ha seulement (lots 60, et 102).

Pour mémoire, les tarifs de commercialisation des terrains en vigueur au 31/12/2016 pour les terrains à vocation artisanale, industrielle ou commerciale sur le secteur Nord de la ZAC s'élèvent à :

- Pour les lots à vocation artisanale sans logement de fonction:
  - 75 € HT/m<sup>2</sup> de terrain, pour les lots dont la surface est inférieure à 10 000 m<sup>2</sup>
  - 72,75 €HT/m<sup>2</sup> de terrain, pour les lots dont la surface est comprise entre 10 000 et 15 000 m<sup>2</sup>
  - 70,50 €HT/m<sup>2</sup> de terrain, pour les lots dont la surface est supérieure à 15 000 m<sup>2</sup>
- Pour les lots à vocation artisanale avec logement de fonction : 90 € HT/m<sup>2</sup> de terrain.

#### IV.2 Secteur Centre de la ZAC à vocation commerciale :

Dans le cadre de l'extension de la ZAC du Tubé sur le secteur centre, à vocation commerciale (équipement de la personne et de la maison), l'épad a reçu en 2010 différents opérateurs et investisseurs qui avaient fait part de leur intérêt pour la zone, sur la base d'un plan de découpage en 6 lots, d'une ventilation de la SHON prévisionnelle par lot, et d'une grille tarifaire (prix au m<sup>2</sup> de Surface de Plancher).

Suite à ces échanges, deux opérateurs avaient été retenus :

- « CFA Méditerranée », Promoteurs Immobiliers à Aix en Provence (Groupe Financière Duval), qui s'était porté acquéreur pour les lots A, D et G, et retenue finalement pour les lots D et A

- « Arizona Investissements », Promoteur Investisseur à Paris, qui s'était porté acquéreur pour la totalité des terrains, et retenu finalement sur les lots B et I. Les lots E et G étaient conservés par l'épad, dans la perspective d'une cession directe à des enseignes « phares » qui auraient pu exiger d'acquérir directement le foncier sans passer par un promoteur (ex : Décathlon). Des conventions de partenariat ont donc été signées au printemps 2011 avec IMFINED (investisseur représenté par CFA Méditerranée) sur les lots D et A, et Arizona Investissements sur les lots I et B.

Une fois les grands principes d'aménagement arrêtés (octobre 2011) entre les parties, les deux opérateurs ont souligné à plusieurs reprises les difficultés rencontrées pour commercialiser leurs projets, compte tenu du manque de lisibilité à court terme sur les lots E et G.

Afin de clarifier la vocation de chaque terrain, le lot E a été attribué à CFA Méditerranée et le lot G à Arizona Investissements.

Après l'octroi des deux derniers terrains disponibles, l'épad a signé des promesses de vente en mars 2012 sur le lot D, avec CFA Méditerranée et sur les lots I et G avec Arizona Investissements. En septembre 2012, une promesse de vente, concernant le lot E, a été signée avec CFA Méditerranée.

Jusqu'à l'été 2012, la collaboration entre l'aménageur et les deux opérateurs s'est déroulée de manière tout à fait satisfaisante. A compter de cette date, il est apparu des points de blocage, ne permettant pas aux opérateurs de finaliser les actes de vente.

En début d'année 2014, l'épad s'est trouvé libéré des engagements qui le liaient avec ses cocontractants. Par conséquent il a été décidé de confier l'ensemble des terrains à un seul promoteur (Arizona Investissement) afin de favoriser la bonne mise en œuvre du secteur commercial de la ZAC du Tubé.

Le projet d'aménagement prévoyait initialement 3 lots (D, G et H) à l'est de l'Avenue Clément Ader et 4 lots (A, B, E et I) à l'ouest. Suite aux échanges avec le promoteur et afin d'optimiser le projet, il est apparu opportun de modifier le découpage des lots à l'ouest de l'avenue Clément Ader, en ne créant que 2 lots (C et F). Cette modification, ne change pas la surface de plancher du projet.

Par conséquent les promesses de vente concernant les lots E et I, vont être annulées. Il est précisé que les lots A et B n'avaient pas fait l'objet d'une promesse de vente.

Au 31 décembre 2017, les lots sous promesse de vente étaient les suivants :

N°Lot	Surface (m²)	SDP (m²)	Vocation	Prix de vente	Remarques
D	19 915	6 500	Commerce	2 275 000,00 €	Recours sur la CDAC
G	14 080	4 800	Commerce	1 680 000,00 €	Recours sur la CDAC

Acte de vente signé avant 2017.

N°Lot	Surface (m²)	SDP (m²)	Prix de vente	Date de vente
54	16 737	8 369	637 776,00 €	07/03/2005
55	35 157	17 579	1 339 685,00 €	05/12/2005

Au 31 décembre 2017, les promesses de vente des lots C et F ont été signées représentant une surface globale de 6,3 ha et sont toujours en cours.

#### IV.3 Secteur Centre de la ZAC à vocation artisanale et industrielle :

N°Lot	Surface (m²)	SDP (m²)	Prix de vente	Date de vente
32	8 370	4 185	114 836,40 €	11/04/2003
41	5 000	2 500	82 322,00 €	27/06/2003
15	3 071	1 536	107 485,00 €	23/06/2004

#### **V - ELEMENTS FINANCIERS**

Le bilan prévisionnel recalé à fin 2017 s'équilibre à 30 777 K€ HT. Comparé au bilan prévisionnel à fin 2016, on constate une augmentation d'environ 2,8 millions d'euros tant en dépenses qu'en recettes, liée à l'intégration dans le bilan de l'acquisition des terrains Molenat, de leur aménagement et de la vente de nouvelles parcelles.

#### Calcul des participations des constructeurs privés au coût des équipements publics :

Le calcul du montant de la participation financière des constructeurs aux coûts d'aménagement de la zone, est à prendre en compte dans les conventions de participation financière signées par le Conseil de Territoire de la Métropole Aix-Marseille Provence et les constructeurs et/ou les propriétaires de terrains non maîtrisés par l'aménageur (en application de l'article L.311-4 du Code de l'Urbanisme), est établi en rapportant le montant global des dépenses d'aménagement inscrites au bilan de la concession d'aménagement (qui correspondent aux équipements mentionnés à l'article R.331-6 du code de l'urbanisme) à la surface constructible globale non encore attribuée à la date d'entrée en vigueur de la concession d'aménagement.

Dans le cas de la ZAC du Tubé, le montant global des dépenses d'équipements publics à prendre en charge par l'épad (réalisées et prévisionnelles) s'élèvent à 17 203 000 € HT.

Le montant des dépenses liées aux acquisitions des emprises des voies et autres équipements publics, correspond à 1 801 152 € HT.

La surface de plancher (SDP) constructible globale à attribuer depuis la date d'entrée en vigueur de la concession d'aménagement représente 223 000 m². Par conséquent, le montant de la participation des constructeurs privés au coût des équipements publics s'élève à 85,22 € HT/m² SDP.

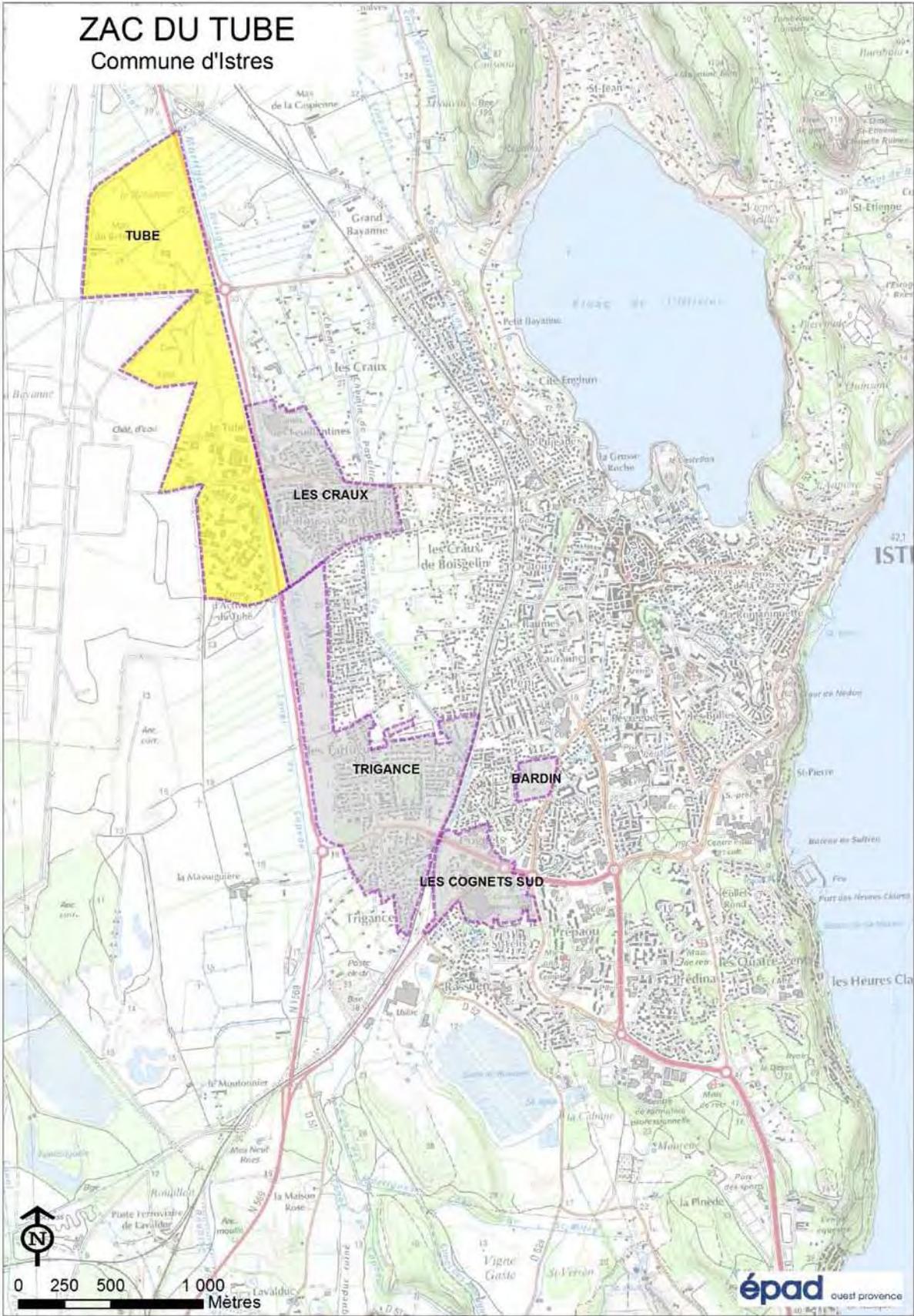
La rémunération de l'aménageur se décompose telle que :

- Honoraire sur recette : 6%
- Honoraire sur dépense : 6%
- Honoraire forfaitaire 2017 : 40 000 € HT

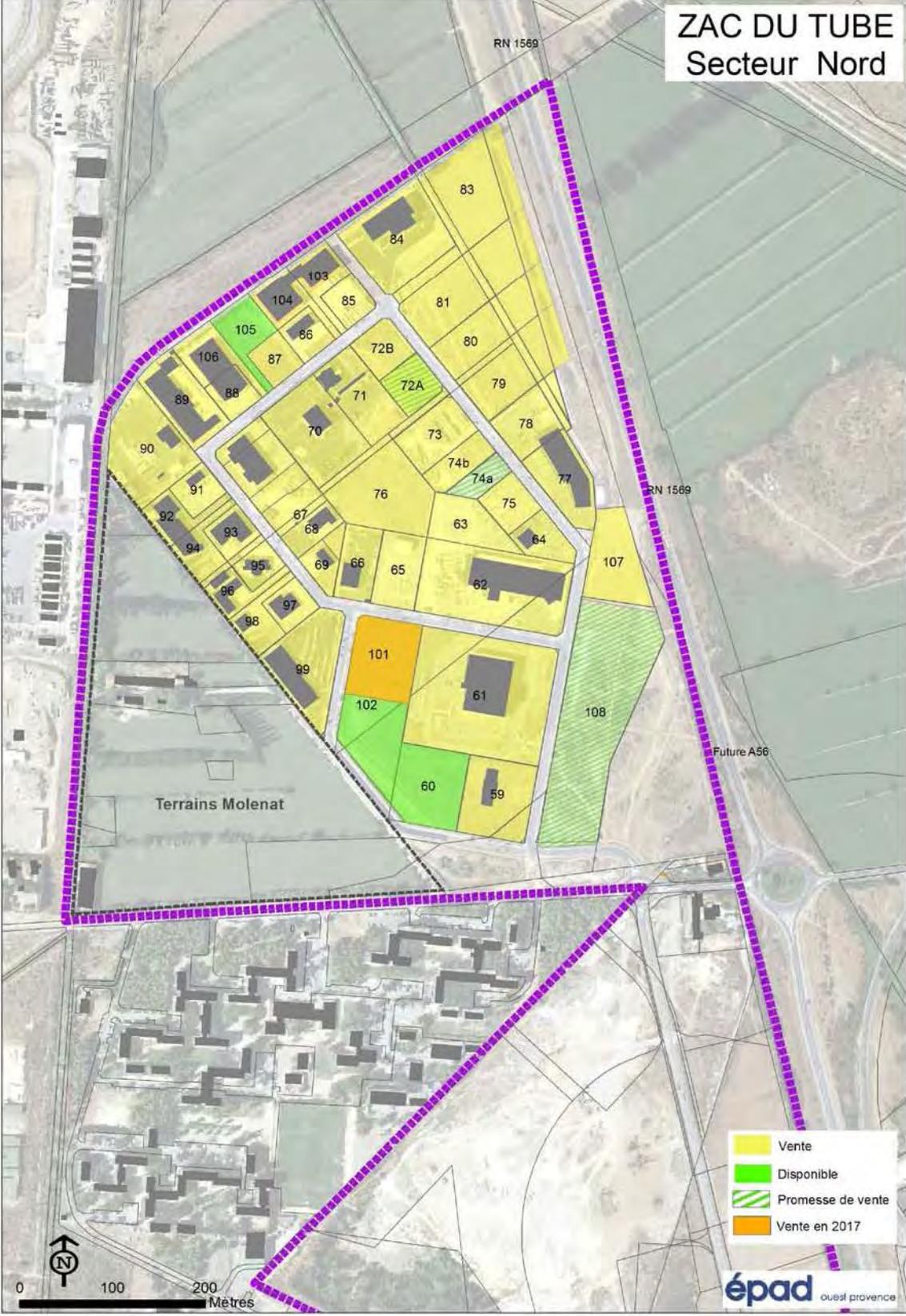
Pièces jointes :

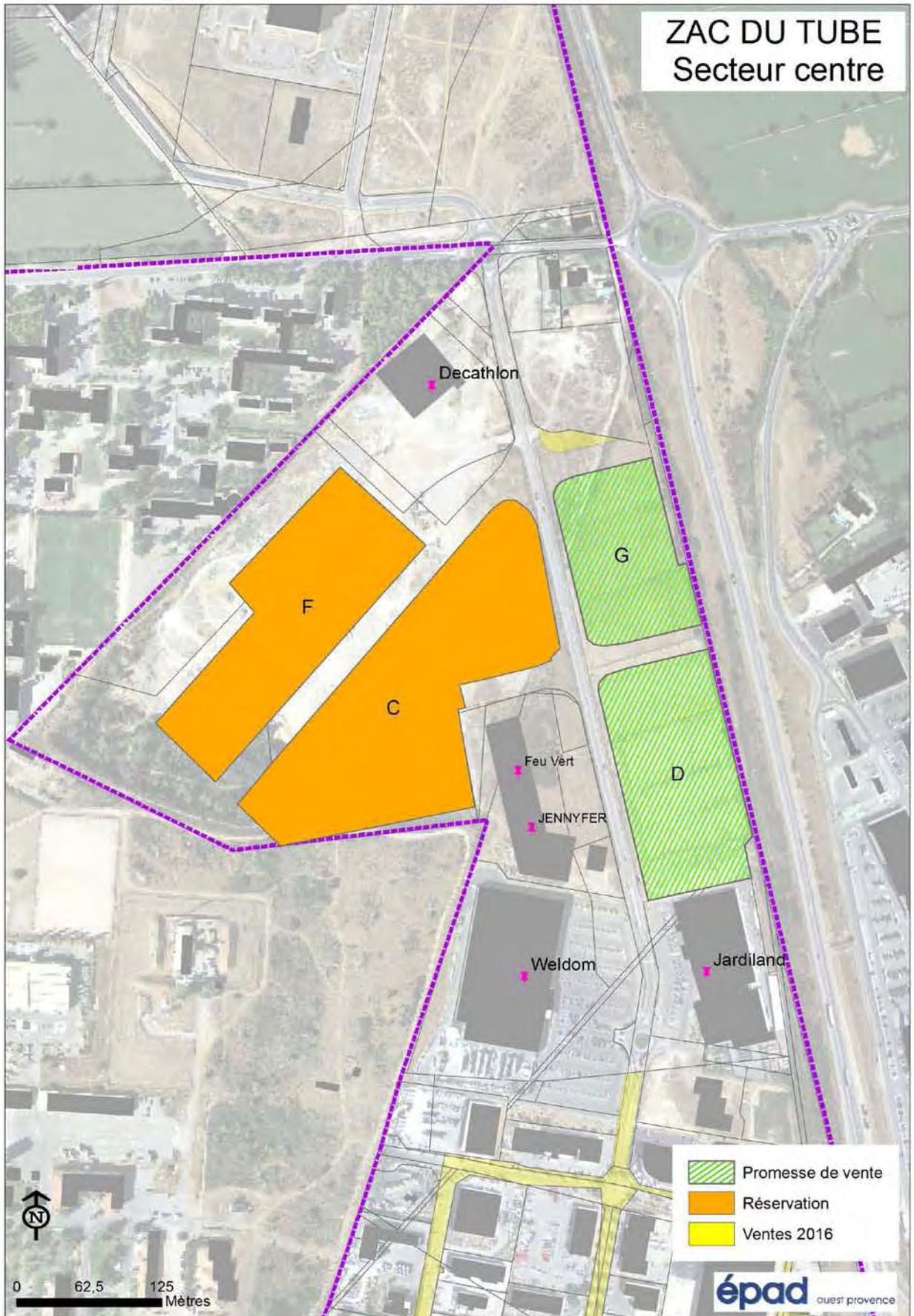
- Bilan prévisionnel recalé au 31/12/2017
- Plan de situation de la ZAC du Tubé
- Plan secteur Nord
- Plan secteur Centre
- Plan secteur Sud (Centre Technique Municipal)
- Plan secteur Centre et Sud (rétrocessions 2016)

2047002 - ZAC du Tubé - Istres			Réalisé	Prévisions	Detail réalisé														
Article	Bilan	cumulé au 31/12/2017	Reste à faire	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Section : Fonctionnement</b>																			
<b>Sens : Dépense</b>																			
60111 - Coût d'achat Réserves foncières	-9 430 679,73	-5 634 418,48	-3 796 261,25		-1 830 955,00 €	-104 299,00 €					-174 217,00 €	-40 000,00 €	-1 086 128,00 €	-1 595 597,48 €		-6 094,00 €	-158 788,00 €	-638 340,00 €	
60112 - Frais d'acquisition Réserves foncières	-250 363,86	-70 363,86	-180 000,00			-16 630,58 €	-2 301,70 €			-1 382,83 €		-12 191,02 €	-20 779,93 €	-2 152,00 €	-1 729,92 €		-4 280,10 €	-8 915,78 €	
6041 - Etudes	-197 587,00	-109 587,00	-88 000,00					-6 275,00 €	-4 312,00 €	-15 500,00 €	-31 257,50 €	-5 812,50 €		-2 000,00 €			-5 000,00 €	-32 980,00 €	-6 450,00 €
6042 - Frais de géomètre	-110 588,96	-90 588,96	-20 000,00		-2 387,20 €	-21 718,00 €	-6 500,75 €	-6 065,50 €	-3 663,00 €	-5 844,50 €	-2 336,50 €	-2 164,25 €	-8 295,00 €	-4 948,50 €	-200,00 €	-510,00 €	-5 171,76 €	-1 390,00 €	-19 394,00 €
6044 - Frais divers	-169 521,65	-139 521,65	-30 000,00		-9 960,27 €	-23 644,80 €	-2 228,00 €	-14 228,93 €	-4 804,16 €	-12 865,00 €	-1 327,23 €		-54 678,55 €	-1 388,15 €	-1 165,03 €	-1 249,13 €	-32,40 €		-11 950,00 €
6045 - entretien	-531 076,77	-31 076,77	-500 000,00						-16 309,30 €		-4 466,22 €		-10 301,25 €						
6046 - rémunération épand / concessions CPA	-719 800,00	-599 800,00	-120 000,00							-190 000,00 €	-49 800,00 €	-40 000,00 €	-40 000,00 €	-40 000,00 €	-80 000,00 €	-40 000,00 €	-40 000,00 €	-40 000,00 €	-40 000,00 €
60531 - travaux secondaires	-11 784 712,51	-6 390 041,51	-5 394 671,00			-1 289 836,78 €	-730 475,17 €	-699 355,24 €	-1 017 218,67 €	-24 360,67 €	-160 580,83 €	-232 967,83 €	-881 847,01 €	-743 770,77 €	-475 098,62 €	-29 704,25 €	-28 135,37 €	-6 135,00 €	-70 555,30 €
60534 - honoraires sur travaux secondaires	-615 823,04	-242 746,04	-373 077,00		-14 904,50 €	-43 732,14 €	-17 953,00 €	-36 398,35 €	-23 901,66 €	-1 696,82 €	-8 602,05 €	-18 322,67 €	-30 539,24 €	-21 418,89 €	-12 156,11 €	-56,87 €	-2 413,74 €	-10 650,00 €	
60581 - autres travaux	-1 002 001,80	-2 001,80	-1 000 000,00				-2 001,80 €												
6061 - Fourm non stockables (eau énergie ...)	-8,80	-8,80	0,00			-8,80 €													
6171 - honoraires sur dépenses	-1 627 420,48	-906 502,89	-720 917,59		-112 099,02 €	-107 302,29 €	-54 830,27 €	-55 937,72 €	-79 083,08 €	-15 144,71 €	-22 186,50 €	-88 179,94 €	-173 760,11 €	-57 984,20 €	-40 375,46 €	-6 864,64 €	-18 071,50 €	-57 307,23 €	-17 376,22 €
6172 - Honoraires sur recettes	-1 961 430,16	-845 037,78	-1 116 392,38		-14 148,09 €	-62 639,25 €	-194 959,40 €	-40 060,79 €	-31 848,81 €	-150 392,09 €	-8 357,17 €	-26 814,84 €	-90 956,44 €	-170 102,04 €	-4 590,58 €		-13 086,14 €	-8 495,71 €	-28 586,43 €
6226 - Honoraires	-67 520,00	-27 520,00	-40 000,00										-5 480,00 €						
6227 - Frais d'actes et de contentieux	-40 646,39	-19 646,39	-21 000,00			-298,86 €	-1 182,16 €	-4 543,45 €	-2 834,71 €	-3 173,20 €	-5 395,78 €	-956,07 €					-5 130,00 €		-1 262,16 €
6231 - Annonces et insertions	-41 501,00	-35 501,00	-6 000,00		-1 539,12 €	-3 706,50 €	-1 768,86 €	-12 771,02 €	-10 816,92 €	-645,54 €	-715,54 €	-687,50 €	-1 590,00 €	-720,00 €	-540,00 €				
627 - Services bancaires et assimilés	-30 628,00	-30 628,00	0,00		-2 928,00 €														
63512 - Taxes foncières	-414 410,00	-369 410,00	-45 000,00			-10 589,00 €	-40 838,00 €	-34 858,00 €	-31 919,00 €	-34 843,00 €	-20 358,00 €	-28 768,00 €	-23 750,00 €	-22 052,00 €	-49 690,00 €	-45 838,00 €	-13 743,00 €	-2 662,00 €	-9 502,00 €
6611 - Intérêts des emprunts et dettes	-500 954,20	-182 770,10	-318 184,10			-51 330,17 €	-47 126,01 €	-35 551,89 €	-48 762,03 €										
66111 - Intérêts réglés à l'échéance	-714 833,11	-511 732,11	-203 100,00							-54 269,07 €	-45 976,04 €	-9 287,08 €	-58 526,85 €	-40 391,92 €	-27 787,38 €	-26 422,80 €	-21 496,96 €	-106 612,46 €	-120 961,55 €
6615 - Intérêts comptes courants et de dépôts	-51 013,54	-51 013,54	0,00																
668 - Autres charges financières	-4,52	-4,52	0,00		-1,52 €							-3,00 €							
6718 - Autr ch. exceptionnels opérat* de gest*	-173 142,00	-173 142,00	0,00		0,00 €					-173 142,00 €									
	<b>-30 435 666,52</b>	<b>-16 463 063,20</b>	<b>-13 972 603,32</b>	<b>0</b>	<b>-1988922,72</b>	<b>-1735736,17</b>	<b>-1102165,12</b>	<b>-946045,89</b>	<b>-1275473,34</b>	<b>-857476,43</b>	<b>-408205,14</b>	<b>-1572740,83</b>	<b>-3001914,36</b>	<b>-1104928,47</b>	<b>-701427,1</b>	<b>-157037,85</b>	<b>-332457,47</b>	<b>-927067,93</b>	<b>-351464,38</b>
<b>Sens : Recette</b>																			
6094 - RRR obtenus sur études et prestat*	0,84	0,84	0,00			0,84 €													
6095 - RRR obtenus sur matériel, équipement	189,27	189,27	0,00			189,27 €													
6096 - d'approvisionnements non stockés	8,80	8,80	0,00			8,80 €													
7012 - Vente de terrain - Commerce	10 604 461,00	1 977 461,00	8 627 000,00				1 977 461,00 €												
7018 - Vente de terrain - Autres	18 910 862,95	9 393 558,35	9 517 304,60		197 158,40 €	872 899,25 €	726 906,88 €	558 260,68 €	367 145,68 €	2 077 367,70 €	116 460,00 €	379 144,87 €	1 042 980,00 €	2 304 720,00 €	47 138,88 €		183 750,00 €	122 361,00 €	397 265,00 €
704 - Travaux	824 755,44	362 520,44	462 235,00						76 678,31 €	18 397,09 €			238 456,00 €		24 557,60 €				4 431,44 €
7083 - Locations diverses	1 860,00	1 860,00	0,00																1 860,00 €
758 - Produits divers de gestion courante	124 108,28	124 108,28	0,00								610,00 €		610,00 €	122 476,00 €					412,28 €
773 - Mandats annulés (exercices antérieurs)	40 000,00	40 000,00	0,00												40 000,00 €				
778 - Autres produits exceptionnels	270 926,94	270 926,94	0,00				39 413,85 €		4 156,32 €		835,80 €	835,00 €	1 254,18 €				223 543,12 €	452,67 €	436,00 €
	<b>30 777 173,52</b>	<b>12 170 633,92</b>	<b>18 606 539,60</b>	<b>0</b>	<b>197158,4</b>	<b>873098,17</b>	<b>2743781,73</b>	<b>558260,68</b>	<b>447980,31</b>	<b>2095764,79</b>	<b>117905,8</b>	<b>379979,87</b>	<b>1282046</b>	<b>2428450,18</b>	<b>111696,48</b>	<b>0</b>	<b>407293,12</b>	<b>133225,95</b>	<b>403992,44</b>
	<b>341 507,00</b>	<b>-4 292 429,28</b>	<b>4 633 936,28</b>	<b>0</b>	<b>-1791764,32</b>	<b>-862638</b>	<b>1641616,61</b>	<b>-387785,21</b>	<b>-827493,03</b>	<b>1238288,36</b>	<b>-290299,34</b>	<b>-1192760,96</b>	<b>-1719868,36</b>	<b>1323521,71</b>	<b>-589730,62</b>	<b>-157037,85</b>	<b>-446229,8</b>	<b>-941431,05</b>	<b>-1288545,26</b>
<b>Section : Investissement</b>																			
<b>Sens : Dépense</b>																			
1641 - Emprunts en euros	-13 160 167,00	-5 387 732,69	-7 772 434,31			-229 990,68 €	-235 441,46 €	-241 021,42 €	-246 733,63 €	-252 581,22 €	-418 734,39 €	-2 264 695,44 €	-270 968,76 €					-459 502,87 €	-768 062,82 €
16441 - rembt capital sur tirage	-4 206 673,95	-2 381 775,24	-1 824 898,71										-207 059,47 €	-223 655,54 €	-241 547,99 €	-260 871,82 €	-446 229,80 €	-481 928,18 €	-520 482,44 €
	<b>-17 366 840,95</b>	<b>-7 769 507,93</b>	<b>-9 597 333,02</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-229990,68</b>	<b>-235441,46</b>	<b>-241021,42</b>	<b>-246733,63</b>	<b>-252581,22</b>	<b>-418734,39</b>	<b>-2264695,44</b>	<b>-478028,23</b>	<b>-223655,54</b>	<b>-241547,99</b>	<b>-260871,82</b>	<b>-446229,8</b>	<b>-941431,05</b>	<b>-1288545,26</b>
<b>Sens : Recette</b>																			
1641 - Emprunts en euros	13 160 167,00	13 160 167,00	0,00		2 000 000,00 €					160 167,00 €	2 000 000,00 €							5 000 000,00 €	4 000 000,00 €
16441 - rembt capital sur tirage	4 206 673,95	4 206 673,95	0,00									2 000 000,00 €	1 000 000,00 €					1 206 673,95 €	
	<b>17 366 840,95</b>	<b>17 366 840,95</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>2000000</b>	<b>0</b>	<b>-235441,46</b>	<b>-241021,42</b>	<b>-246733,63</b>	<b>-252581,22</b>	<b>-418734,39</b>	<b>-2264695,44</b>	<b>-478028,23</b>	<b>-223655,54</b>	<b>-241547,99</b>	<b>-260871,82</b>	<b>-446229,8</b>	<b>-941431,05</b>	<b>-1288545,26</b>
	<b>341 507,00</b>	<b>5 304 903,74</b>	<b>-4 963 396,74</b>	<b>0</b>	<b>208235,68</b>	<b>-1092628,68</b>	<b>1406175,15</b>	<b>-628806,63</b>	<b>-1074226,66</b>	<b>1145874,14</b>	<b>1290966,27</b>	<b>-1457456,4</b>	<b>-1197896,59</b>	<b>1099866,17</b>	<b>-831278,61</b>	<b>-417909,67</b>	<b>5835279,8</b>	<b>2254726,97</b>	<b>-1236017,2</b>

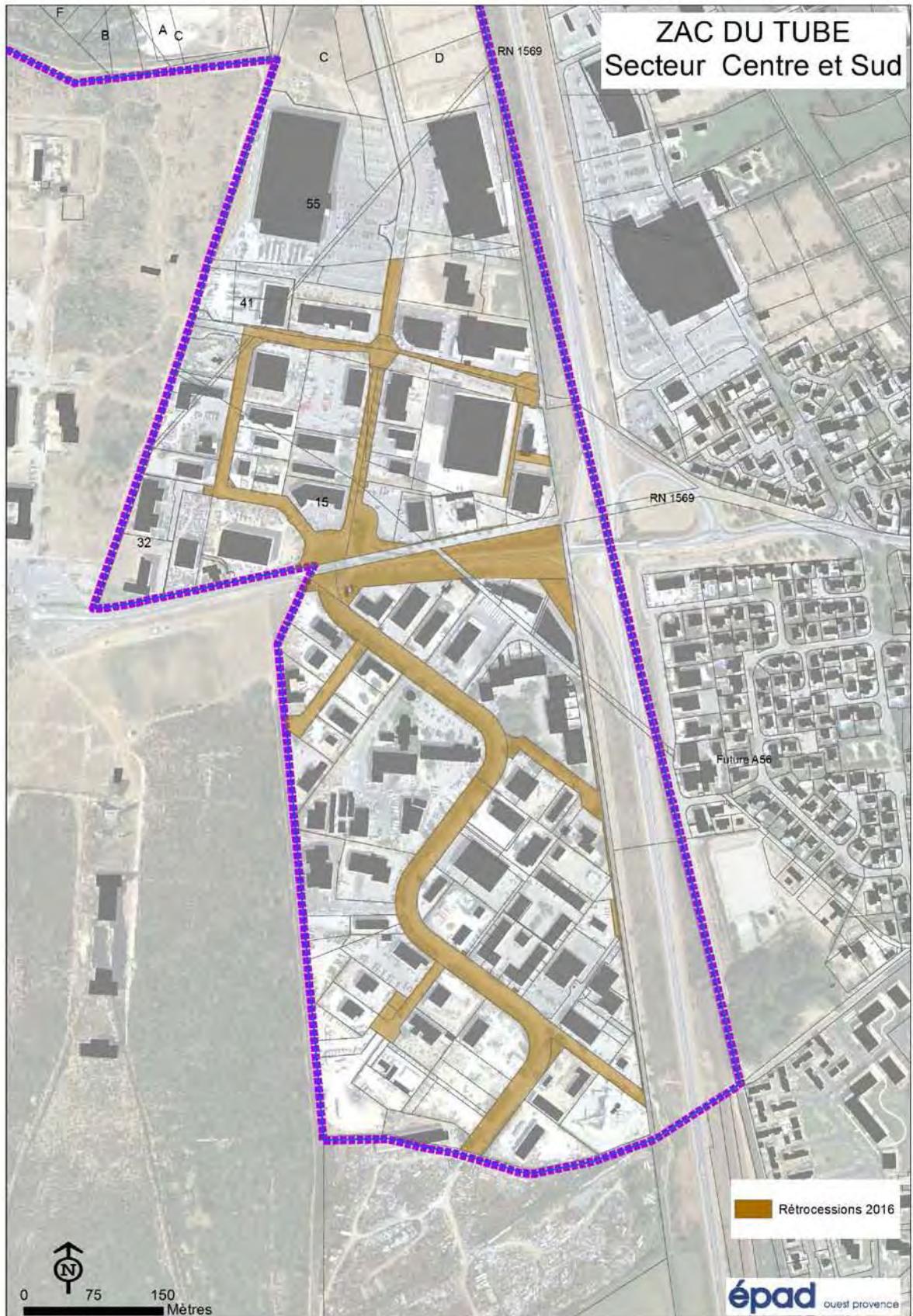


# ZAC DU TUBE Secteur Nord









**COMMUNE D'ISTRES**

**ZAC de TRIGANCE**

---

**COMPTE RENDU DES ACTIVITES CONCEDEES AU 31.12.2017**

**I - RAPPEL DES DONNEES ADMINISTRATIVES**

- Approbation du Dossier de Création en date du 01/06/89, par arrêté préfectoral,
- Approbation du Dossier de Réalisation en date du 28/08/91 par arrêté préfectoral,
- Approbation de la modification n°1 de la ZAC du 18/10/94 par arrêté préfectoral,
- Approbation de la modification n°2 de la ZAC du 22/08/97 par arrêté préfectoral,
- Approbation de la modification n°3 de la ZAC du 20/09/00 par arrêté préfectoral,
- Par arrêté préfectoral en date du 24/12/01, modification du dossier de création pour indiquer son aménagement sera confié à une SEM ou à un établissement public par une convention publique d'aménagement.
- Par délibération n°271/02 en date du 26/06/02, le SAN a décidé de confier la poursuite de la réalisation de la ZAC à l'épad Ouest Provence dans le cadre d'une Convention Publique d'Aménagement, signée le 19/07/02, notifiée le 26/07/02,
- Approbation de la modification n°4 de la ZAC par délibération du 27/05/05 du Comité Syndical,
- Par délibération n°884/08 du 17/12/08 du Comité Syndical, approbation de l'avenant n°1 à la CPA, signé le 23/12/08 ayant pour objet la mise en cohérence des dispositions contractuelles avec les conditions réelles des missions de l'aménageur par :
  - Modification des conditions de rémunération de l'aménageur afin d'intégrer un montant forfaitaire annuel de 80.000 euros HT, permettant de couvrir l'ensemble des charges de l'aménageur dédié à la couverture des actions récurrentes qui ne font pas l'objet de rémunération au prorata de l'avancement des différents éléments de mission,
  - Définition des conditions de prise en charge, sur le compte conventionnel, du coût de certaines prestations qui, bien que dissociables du cœur de la mission de l'aménageur et susceptibles d'être confiées à des intervenants externes, ont pu ou pourront être réalisées par l'aménageur au moyen de ses propres ressources et compétences, pour des raisons de réactivité, de souplesse d'exécution, ou pour tout autre motif visant à préserver au maximum les intérêts de la Métropole.

- Approbation de la modification n°5 du dossier de réalisation par délibération n°882/08 du 17/12/08 du Comité Syndical du SAN :
  - Augmentation de la SHON constructible globale affectée à la zone UD,
  - Réduction dans le secteur UE de la contrainte urbanistique en matière de recul des constructions par rapport à l'emprise de la RN 1569
  - Complément du programme des équipements publics de superstructure de la ZAC
  - Complément du PAZ en intégrant : un emplacement destiné à un collecteur pluvial Est-Ouest, élargissement de 12 à 16 mètres de l'emprise du chemin de Capeau.
- Par décision n°381/12 en date du 21/05/12, approbation de l'avenant n°2 dont l'objet est de prolonger de 7 ans la durée de la convention publique d'aménagement de la ZAC. La convention a une durée de 17 ans à compter de la notification en date du 26 juillet 2002, soit jusqu'au 26 juillet 2019.
- Par délibération en date du 26/06/13, la ville d'ISTRES a approuvé la révision générale du POS d'ISTRES valant élaboration du PLU.
- Par délibération n°36/15 du 20 février 2015 du Conseil Municipal, la ville a approuvé la modification simplifiée n°1 du PLU.
- Par délibération n°877/15 du 15 juillet 2015 du Conseil Municipal, la ville a la mise à jour n°1 du PLU.

Par délibération n°39/16 du 02/03/16 du Conseil Municipal, la ville a approuvé la modification n°1 du PLU.

- Par délibération n°189/16 du 16/06/16 du Conseil Municipal, la ville a approuvé la modification simplifiée n°2 du PLU.
- Par délibération n°1610/16 du 06/11/16 du Conseil Municipal, la ville a approuvé la mise à jour n°2 du PLU

## **II – COMPOSITIONS FONCIERES**

La ZAC de Trigance occupe environ une surface de 80 ha.  
L'essentiel des acquisitions foncières avait été concrétisé pour un montant global de 2.244.000 € auprès de l'épareb et de l'Etat en 2004.

L'épad n'a pas effectué d'acquisition foncière en 2017. A ce jour, le total du foncier acquis représente une surface de 30 ha et un montant de 5 853 326 €

L'épad devra en 2018, dans le cadre de travaux visant à recréer des arrêts de bus en encoches le long du trottoir Ouest du Chemin de Capeau, acquérir un ensemble d'emprises privées.

Par ailleurs, dans l'objectif de densification de dents creuses, l'épad pourrait réaliser sur les exercices à venir des aménagements de réseaux, de desserte, et de découpage foncier en vue de permettre du logement.

### **III – REALISATION DU PROGRAMME D'AMENAGEMENT**

#### **III-1 Equipements publics d'infrastructure relevant du PEP :**

Parmi les équipements indiqués au PEP et inscrits dans le dossier de modification N°5 de la ZAC approuvé en date du 17 décembre 2008, seul l'aménagement du chemin de bord de voie ferrée ouest, qui figure au programme des équipements publics de la ZAC et dont le financement est à la charge de la commune, n'a pas été intégralement réalisé à ce jour.

Suite à l'acquisition des terrains Trouillard par l'épad en 2010, un ensemble d'aménagements a été rendu nécessaire afin de permettre l'accompagnement de la commercialisation des ilots A et B (parc de protection acoustique, franchissements du canal de Martigues, voiries de desserte de l'ilot B, nouveaux branchements en réseaux et réorganisation des accès des lots issus des nouveaux découpages fonciers).

#### **Foncier OUEST Trigance : ILOTS A et B**

En 2017, l'épad a réalisé le parc de protection acoustique de la partie Ouest de la ZAC. Cet ouvrage technique de 250 ml et de 5 m de hauteur en vue d'une réduction de 5 à 10 db de l'impact sonore de la RN 1569 sur les lots A1 et A2. Il est assorti d'un parc paysager de 850 mètres linéaires et d'environ 3 ha. Cet ouvrage a été réceptionné par la Commune. Les plantations font l'objet d'un contrat d'entretien de deux ans à compter de l'été 2017.

Groupe scolaire et équipement public de proximité: la Ville a recherché, dès 2014, un foncier disponible d'environ 10.000 m<sup>2</sup> pour accueillir un groupe scolaire à l'ouest de la commune. Deux sites étaient disponibles (ZAC des Craux et ZAC de Trigance). Durant l'année 2015, il a été validé le principe d'implantation d'un groupe scolaire dans la ZAC de Trigance, sur la frange ouest de la ZAC. L'épad a étudié la faisabilité technique et l'opportunité d'implantation de ce groupe scolaire entre les macrolots A et B en lieu et place d'une partie du parc paysager.

Par ailleurs, lors de la modification n°5 du PEP, il avait été décidé de compléter les programmes des équipements de publics de superstructure de la ZAC afin d'intégrer l'équipement de proximité au Nord du chemin de Capeau.

Dans une logique de mutualisation et de regroupement des services publics, liés à l'enfance, la commune a souhaité remplacer cet équipement public de proximité par un Multi Accueil Collectif (MAC), qui sera implanté près du groupe scolaire.

Le financement de l'équipement public de proximité est assuré par des participations. Celles-ci ont été perçues par l'épad et seront versées à le Métropole.

#### **Parc de protection acoustique et espaces publics du lot B**

Les aménagements de desserte du macrolot B ont été réalisés pour partie en 2016. Les travaux de finitions, décalés dans le temps afin de permettre la réalisation des programmes immobiliers des lots B1, à B4, reprendront en 2018 afin d'être finalisés : revêtement définitif, pose des candélabres, plantations des arbres.

La mise en œuvre de deux franchissements piétons du canal de Martigues au droit de l'opération immobilière de Ouest Provence Habitat et vers le futur groupe scolaire, ainsi que la voie piétonne d'accès principal au parc paysager, restent à réaliser.

### **III.2 Tableau de synthèse des dépenses générées en 2017**

1.	<u>Etudes géotechniques</u>	<u>2 250 €HT</u>
2.	<u>Frais de géomètre</u>	<u>1 900 €HT</u>
3.	<u>MOE aménagement PPA, CT, CSPA</u>	<u>12 248 €HT</u>
4.	<u>Travaux</u>	<u>1 055 541 €HT</u>

1. Fin des études géotechniques nécessaires pour assoir le prolongement du dispositif acoustique au droit des futurs programmes immobiliers.
2. Bornage du lot A2, détachement du lot A3 et implantation de la limite avec le canal de Martigues.
3. Poursuite de la mission de maîtrise d'œuvre avec les phases suivi de chantier et réception pour les travaux du parc de protection acoustique.
4. Les travaux réalisés en 2017 :
  - Réalisation du parc de protection acoustique : prolongement du dispositif acoustique avec le mur de gabions, et plantation et aménagements du parc.
  - Dévoiement du réseau gaz au niveau de deux encoches cédées par l'épad, Chemin de Capeau.
  - Pose des regards de comptage AEP sur la voirie du macrolot B.
  - Curage et géo détection du réseau EU sous Capeau sur un linéaire de 130 m.
  - Dévoiement du réseau eaux usées principal du Chemin de Capeau (diamètre 800) sur 60 ml.
  - Réalisation d'une piste provisoire pour le maintien du service de bus urbains durant les travaux de dévoiement du réseau EU.

### **III.3 Etat récapitulatif des ouvrages réalisés et remis à l'autorité compétente en 2017**

Le parc de protection acoustique a été remis à la Ville, à l'exception des végétaux qui font l'objet d'une garantie de reprise et d'entretien de deux ans.

### **III.4 Rétrocessions foncières :**

L'épad a signé un acte les 22 et 24 février 2016, reçu par l'office notarial de Maître Véronique PIOMBO-ODDOUX à Istres, au profit de la Commune d'Istres, pour 1€, afin de rétrocéder les parcelles mentionnées dans le tableau ci-dessous d'une superficie totale de 8ha92a60ca, formant la voirie de la ZAC :

Section	N°	Lieudit	Surface
K	0454	LA MASSUGUIERE	00 ha 01 a 80 ca
K	0455	LA MASSUGUIERE	00 ha 00 a 67 ca

K	1249	LA MASSUGUIERE	00 ha 06 a 60 ca
K	1397	LA MASSUGUIERE	00 ha 14 a 18 ca
AH	0094	TRIGANCE NORD	00 ha 00 a 94 ca
AH	0107	TRIGANCE NORD	00 ha 00 a 29 ca
AH	0109	CHE DE TRIGANCE	00 ha 00 a 30 ca
AH	0134	CHE DE TRIGANCE	00 ha 01 a 27 ca
AH	0135	CHE DE TRIGANCE	00 ha 00 a 03 ca
AH	0137	CHE DE TRIGANCE	00 ha 09 a 50 ca
AH	0169	TRIGANCE NORD	00 ha 04 a 94 ca
AH	0170	TRIGANCE NORD	00 ha 02 a 05 ca
AH	0176	TRIGANCE NORD	00 ha 04 a 15 ca
AH	0177	CHE DE TRIGANCE	00 ha 00 a 16 ca
AH	0178	CHE DE TRIGANCE	00 ha 00 a 16 ca
AH	0180	CHE DE TRIGANCE	00 ha 00 a 10 ca
AH	0182	CHE DE TRIGANCE	00 ha 00 a 35 ca
AH	0184	CHE DE TRIGANCE	00 ha 00 a 44 ca
AH	0187	CHE DE TRIGANCE	00 ha 04 a 00 ca
AH	0188	CHE DE TRIGANCE	00 ha 51 a 77 ca
AH	0212	3 CHE DU BRAS D OR	00 ha 00 a 64 ca
AH	0213	3 CHE DU BRAS D OR	00 ha 00 a 38 ca
AH	0219	TRIGANCE NORD	00 ha 06 a 26 ca
AH	0224	TRIGANCE NORD	00 ha 00 a 05 ca
AH	0284	TRIGANCE NORD	00 ha 65 a 96 ca
AH	0285	TRIGANCE NORD	00 ha 00 a 20 ca
AH	0288	TRIGANCE NORD	00 ha 00 a 10 ca
AH	0291	TRIGANCE NORD	00 ha 13 a 11 ca
AX	0095	22 CHE DE TRIGANCE	00 ha 15 a 70 ca
AX	0097	TARTUGUES SUD	00 ha 00 a 38 ca
AX	0142	TARTUGUES SUD	00 ha 01 a 76 ca
AX	0143	TARTUGUES SUD	00 ha 01 a 59 ca
AX	0148	TARTUGUES SUD	00 ha 00 a 55 ca
AX	0157	TARTUGUES SUD	00 ha 03 a 71 ca
AX	0158	TARTUGUES SUD	00 ha 02 a 96 ca
AX	0170	TARTUGUES	00 ha 01 a 96 ca
AX	0175	TARTUGUES SUD	00 ha 02 a 82 ca
AX	0181	TARTUGUES SUD	00 ha 02 a 86 ca
AX	0280	TARTUGUES SUD	00 ha 17 a 45 ca
AX	0284	TARTUGUES SUD	00 ha 01 a 68 ca
AX	0287	TARTUGUES SUD	00 ha 06 a 77 ca
AX	0293	26 CHE DE TRIGANCE	00 ha 08 a 19 ca
AX	0294	26 CHE DE TRIGANCE	00 ha 00 a 40 ca
AX	0299	TARTUGUES SUD	00 ha 03 a 47 ca
AX	0313	TARTUGUES SUD	00 ha 00 a 07 ca
AX	0314	TARTUGUES SUD	00 ha 00 a 90 ca
AX	0326	32 CHE DE TRIGANCE	00 ha 00 a 40 ca
AX	0327	32 CHE DE TRIGANCE	00 ha 08 a 51 ca
AX	0335	91 CHE DE CAPEAU	00 ha 03 a 77 ca
AX	0336	91 CHE DE CAPEAU	00 ha 02 a 37 ca
AX	0352	TARTUGUES SUD	00 ha 06 a 55 ca
AX	0355	TARTUGUES SUD	00 ha 15 a 51 ca
AX	0374	TARTUGUES SUD	00 ha 14 a 35 ca
AX	0380	TARTUGUES SUD	00 ha 03 a 14 ca
AX	0382	TARTUGUES SUD	00 ha 00 a 42ca
AX	0404	TARTUGUES SUD	00 ha 02 a 26 ca
AX	0424	TARTUGUES SUD	00 ha 01 a 84 ca
AX	0429	TARTUGUES SUD	00 ha 00 a 64 ca
AX	0431	TARTUGUES SUD	00 ha 00 a 68 ca

AX	0436	TARTUGUES SUD	00 ha 06 a 55 ca
AX	0453	TARTUGUES SUD	00 ha 08 a 93 ca
AX	0540	TARTUGUES SUD	00 ha 05 a 98 ca
AX	0542	TARTUGUES SUD	00 ha 04 a 68 ca
AX	0557	TARTUGUES SUD	00 ha 21 a 63 ca
AX	0559	TARTUGUES SUD	00 ha 05 a 68 ca
AX	0568	TARTUGUES SUD	00 ha 02 a 48 ca
AX	0570	TARTUGUES SUD	00 ha 03 a 01 ca
AX	0571	TARTUGUES SUD	00 ha 11 a 49 ca
AX	0573	TARTUGUES SUD	00 ha 51 a 55 ca
AX	0652	67 CHE DE CAPEAU	00 ha 00 a 08 ca
AX	0654	CHE DE CAPEAU	00 ha 00 a 60 ca
AY	0147	TARTUGUES	00 ha 00 a 12 ca
AY	0149	TARTUGUES	00 ha 03 a 94 ca
AY	0159	TARTUGUES	00 ha 00 a 38 ca
AY	0182	TARTUGUES	00 ha 01 a 86 ca
AY	0188	TARTUGUES	00 ha 01 a 19 ca
AY	0189	TARTUGUES	00 ha 02 a 60 ca
AY	0191	TARTUGUES	00 ha 02 a 33 ca
AY	0194	TARTUGUES	00 ha 06 a 01 ca
AY	0195	TARTUGUES	00 ha 00 a 29 ca
AY	0202	TARTUGUES	00 ha 00 a 51 ca
AY	0203	TARTUGUES	00 ha 01 a 98 ca
AY	0209	CHE DU BORD DE VOIE OUEST	00 ha 01 a 58 ca
AY	0210	CHE DU BORD DE VOIE OUEST	00 ha 02 a 18 ca
AY	0211	CHE DU BORD DE VOIE OUEST	00 ha 00 a 79 ca
AY	0213	TARTUGUES	00 ha 01 a 72 ca
AY	0215	TARTUGUES	00 ha 01 a 72 ca
AY	0221	TARTUGUES	00 ha 00 a 58 ca
AY	0236	TARTUGUES	00 ha 04 a 37 ca
AY	0237	TARTUGUES	00 ha 00 a 14 ca
AY	0244	TARTUGUES	00 ha 05 a 57 ca
AY	0263	TARTUGUES	00 ha 00 a 41 ca
AY	0270	53 CHE DE CAPEAU	00 ha 04 a 60 ca
AY	0285	61 CHE DES TARTUGUES	00 ha 00 a 13 ca
AY	0286	61 CHE DES TARTUGUES	00 ha 00 a 10 ca
AY	303	TARTUGUES	00 ha 00 a 03 ca
AY	0304	TARTUGUES	00 ha 02 a 33 ca
AY	0343	TARTUGUES	00 ha 00 a 10 ca
AY	0344	TARTUGUES	00 ha 00 a 12 ca
AY	0345	TARTUGUES	00 ha 00 a 32 ca
AY	0346	TARTUGUES	00 ha 04 a 44 ca
AY	0374	TARTUGUES	00 ha 17 a 62 ca
AY	0384	TARTUGUES	00 ha 03 a 15 ca
AY	0405	TARTUGUES	00 ha 03 a 88 ca
AY	0446	TARTUGUES	00 ha 19 a 54 ca
AY	0462	TARTUGUES	00 ha 21 a 58 ca
AY	0473	TARTUGUES	00 ha 00 a 10 ca
AY	0474	TARTUGUES	00 ha 09 a 97 ca
AY	0499	TARTUGUES	00 ha 22 a 31 ca
AY	0543	TARTUGUES	00 ha 07 a 79 ca
AY	0551	TARTUGUES	00 ha 18 a 73 ca
AY	0575	TARTUGUES	00 ha 09 a 50 ca
AY	0603	TARTUGUES	00 ha 04 a 66 ca
AY	0607	TARTUGUES	00 ha 00 a 23 ca
AY	0611	TARTUGUES	00 ha 15 a 29 ca
AY	0614	TARTUGUES	00 ha 00 a 02 ca

AY	0617	TARTUGUES	00 ha 13 a 72 ca
AY	0618	TARTUGUES	00 ha 00 a 74 ca
AY	0620	TARTUGUES	00 ha 01 a 67 ca
AY	0622	TARTUGUES	00 ha 02 a 64 ca
AY	0624	TARTUGUES	00 ha 02 a 83 ca
AY	0629	TARTUGUES	00 ha 58 a 57 ca
AY	0631	TARTUGUES	00 ha 01 a 35 ca
AY	0636	57 CHE DE CAPEAU	01 ha 02 a 91 ca
AY	0653	73 CHE DES TARTUGUES	00 ha 02 a 90 ca
AY	0658	57 CHE DE CAPEAU	00 ha 00 a 12 ca
AY	0661	57 CHE DE CAPEAU	00 ha 30 a 81 ca
AY	0684	TARTUGUES	00 ha 19 a 80 ca
AZ	0002	BOISGELIN SUD	00 ha 01 a 01 ca

#### **IV - ETAT DE LA COMMERCIALISATION**

Au 31 décembre 2017, il n'y a pas de lot sous promesse de vente.

Actes de vente signés en 2017 :

N° de lot	Surface (m <sup>2</sup> )	SDP (m <sup>2</sup> )	Vocation	Prix de vente	Date d'acte
A2	18148	7450 m <sup>2</sup>	Logement	3 150 000 €HT	03/07/2017
		800m <sup>2</sup>	Commerces		
B2	2955	1250	Logement	526 000 €HT	27/10/2017
8.6	7495	3000	Activité	749 500 €HT	05/12/2017

#### **VOCATION LOGEMENTS**

**Rappels :**

**Ilot A :** D'une surface globale d'environ 3ha50a00ca, ce site a vocation à accueillir un programme de logements diversifié. Il a été divisé en 2 lots, A1 et A2. Ces derniers sont destinés à accueillir un programme de 15.000 m<sup>2</sup> de logements – 30 % de logements sociaux, 20 % de logements à prix maîtrisé, et 50 % en accession et 800 m<sup>2</sup> de commerces. Un cheminement piéton entre les deux lots permettant l'accès du Parc de Protection acoustique depuis le chemin de Capeau sera aménagé par l'épad.

**Ilot B :** D'une surface globale de 2ha95a60ca, ce terrain a été divisé en plusieurs lots (B1 à B4) correspondant aux besoins des différents preneurs, tout en respectant le parti d'aménagement du plan masse et la vocation du secteur à accueillir divers programmes de logement ainsi que le futur siège de Ouest Provence Habitat (lot B4).

## VOCATION ACTIVITES

Synthèse :

L'ensemble des lots cessibles de la ZAC est vendu, exception faite du foncier du lot A3 réservé à la Ville pour la réalisation du groupe scolaire et du multi-accueil collectif.

Concernant l'exercice 2017, 3 lots ont été vendus (A2, B2 et 8.6), pour un montant total de 4 425 500 euros HT.

La ZAC pourra être clôturée lorsque l'ensemble des travaux aura été achevé, et la cession du lot A3 réalisée.

## V – ELEMENTS FINANCIERS

Les principales évolutions par rapport à la situation à fin 2016, et leurs conséquences sur les différents postes de dépenses et recettes, sont les suivantes :

**Dépenses :**

**Evolution des dépenses en travaux sur l'exercice 2017 :**

- Curage et géo détection du réseau EU sous Capeau sur un linéaire de 130 m. (1 948 euros HT)
- Dévoiement du réseau eaux usées principal du Chemin de Capeau (diamètre 800) sur 60 ml. (213 575 euros HT)
- Réalisation d'une piste provisoire pour le maintien du service de bus urbains durant les travaux de dévoiement du réseau EU (16 320 euros HT)

Ceci représente un total de dépenses de travaux sur 2017 d'un montant de 231 843 euros HT.

**Travaux restant à engager à partir de 2018 :**

Au-delà des engagements financiers initiaux liés aux marchés de travaux en cours (finitions de la voirie du macrolot B, entretien du parc de protection acoustique, réalisation des franchissements du canal de Martigues, réalisation de l'accès au parc entre les lots A1 et A2 non réalisé à ce jour pour cause de conventions avec le promoteur Pitch lui permettant d'installer sa base vie chantier), de nouvelles dépenses non envisagées en 2017 apparaissent sur les exercices 2018 et 2019, telles que :

- La pose d'un système d'arrosage automatique sur le parc de protection acoustique paysager
- L'adaptation de l'entrée du lot A3 (arrêt de bus Capeau-Cades)
- Le déplacement de l'arrêt de bus urbains face au lot A1 (arrêt Tarnagas)
- La pose d'un cadre sur la noue du lot B3, Chemin de Capeau, afin de recréer une encoche bus au point d'arrêt « tante Marie », supprimé en 2016
- Aménager un tronçon de la noue pluviale du B3
- Aménager l'entrée Nord, côté Boucasson, du parc paysager
- Effectuer les adaptations sur la voirie du macrolot B, suite à des demandes ultérieures d'OPH.
- 

Au total, ces dépenses non engagées représentent un total de 290.000 euros HT.

- A la suite d'une réunion en 2017 concernant la présentation relative à la répartition de la surface de plancher de la ZAC, et du volume de SDP disponible, en présence

du Pôle Dynamiques Urbaines et Développement Durable, et de la Direction de l'Aménagement/ Service Urbanisme Opérationnel, il a été demandé à l'épad d'envisager des hypothèses de densification sur deux terrains en particulier, identifiés au regard de leur surface importante, et donc de leur potentiel à accueillir de nouveaux programmes de logements. Pour répondre à cette demande, un volume supplémentaire de dépenses de l'ordre de 729 704 euros HT a été provisionné sur les exercices 2018 et 2019, incluant des acquisitions, des travaux, des honoraires de maîtrise d'œuvre, de géomètre et des études nécessaires à cette densification.

**Au total, l'ensemble des dépenses en travaux engagés ou restant à engager représente un volume de 963 000 euros HT.**

#### **Recettes :**

- Les recettes liées aux ventes de terrains sur l'exercice 2017 sont stabilisées (cession prévue des lots A2, B2 et 8.6). Concernant les recettes liées à la densification, les recettes envisagées sur les exercices 2018 et 2019 n'évoluent que très faiblement, passant de 388 KE à 367 KE, sur la base de 1600 m<sup>2</sup> de SDP à attribuer, en plus des 1.000 m<sup>2</sup> de SDP déjà attribués via une convention de mise en œuvre du 02/03/2015 à l'opération du Clos des Coccinelles, qui n'a toujours pas démarré pour l'heure.

**Ces évolutions cumulées induisent au final un solde de l'opération, aux alentours de 63 K€**

#### **Montant de la participation aux équipements publics de la ZAC :**

Le calcul du montant de la participation financière des constructeurs aux coûts d'aménagement de la zone, à prendre en compte dans les conventions de participation financière entre le SAN Ouest Provence et les pétitionnaires sur les terrains non acquis par l'aménageur (en application de l'article L.311-4 du Code de l'Urbanisme), est établi en rapportant le montant global des dépenses d'aménagement inscrites au bilan de la concession d'aménagement (cf. article R.331-6 du Code de l'urbanisme) à la surface constructible globale non encore attribuée à la date d'entrée en vigueur de la concession d'aménagement.

Dans le cas de la ZAC de Trigance, le montant du coût des équipements publics correspond à :

- la totalité des montants de dépenses inscrits au bilan de la ZAC, hors ligne 6011 et 6012 concernant les acquisitions foncières et les frais associés
- la part des dépenses des lignes 6011 et 6012 qui représente le coût d'acquisition du foncier d'assiette des voiries et équipements publics prévus au dossier de ZAC, soit environ 25% des emprises à aménager dans le cadre de la concession d'aménagement.

Sur la base du bilan recalé au 31/12/2017, ce montant est de 14 078 861 euros HT.

La surface constructible disponible à la date d'entrée en vigueur de la concession est obtenue en déduisant de la SHON globale prévue au règlement de zone en vigueur les

droits à bâtir attribués par convention ou dans le cadre des CCCT avant entrée en vigueur de la concession d'aménagement.

Dans le cas de la ZAC de Trigance, la SHON globale prévue au RAZ en vigueur est de 183 700 m<sup>2</sup> (dont 131 700 m<sup>2</sup> en zone UD et 52 000 m<sup>2</sup> en zone UE), et les droits à bâtir attribués avant entrée en vigueur de la concession s'élèvent à 81 000 m<sup>2</sup> (dont 78800 m<sup>2</sup> en zone UD et 2200 m<sup>2</sup> en zone UE).

Les droits à bâtir pouvant être attribués dans le cadre de la concession d'aménagement de la ZAC de Trigance représentent donc un total de **102 700 m<sup>2</sup>** de SHON.

Le montant de la participation au coût des équipements de la ZAC rapporté au m<sup>2</sup> de surface de plancher à attribuer s'élève donc à **137,09 euros HT**.

### **Participations aux équipements généraux de la ZAC :**

Les hypothèses de recettes sur l'exercice 2018 sont indexées sur 500 m<sup>2</sup> de SDP correspondant à une densification diffuse potentielle, mais non identifiée.

Les contacts engagés fin 2017 avec le promoteur GOTHAM sur la parcelle AX07999 conduisent à envisager une cession de 1.100 m<sup>2</sup> de SDP sur 2019.

La participation du projet de lotissement Le Clos des Coccinelles pour un montant de 126.380 euros HT, est toujours envisagée sur l'exercice 2019. Ce projet connaît des difficultés de commercialisation. Le paiement de la participation étant conditionné à l'achat du foncier par le lotisseur. Cette acquisition privée par le promoteur est décalée du fait de l'absence de commercialisation du programme. A noter que la validité du permis d'aménager obtenu le 03 avril 2015, tombe le 03 avril 2018.

### **Récapitulatif des conventions de participations perçues en 2016 :**

<b><u>N° de lot</u></b>	<b><u>Surface en ha</u></b>	<b><u>SDP (m<sup>2</sup>)</u></b>	<b><u>Vocation</u></b>	<b><u>Participation HT</u></b>	<b><u>Date de versement</u></b>
AT561		27,51	logement	3604,36	29/09/2017
AX202		21	logement	2750,16	10/10/2017
AH345p lot B		125	logement	16370	10/10/2017
AH347		97,35	logement	12754,79	21/11/2017

Pièces jointes :

- Bilan d'opération (actualisé)
- Plan de situation de la ZAC
- Etat de la commercialisation
- Plan masse du parc paysager et des programmes immobiliers de la partie Ouest de la ZAC
- Photos du parc réalisé en 2017
- Situation du lot A3 en vue aérienne, au sein de la partie Ouest de la ZAC

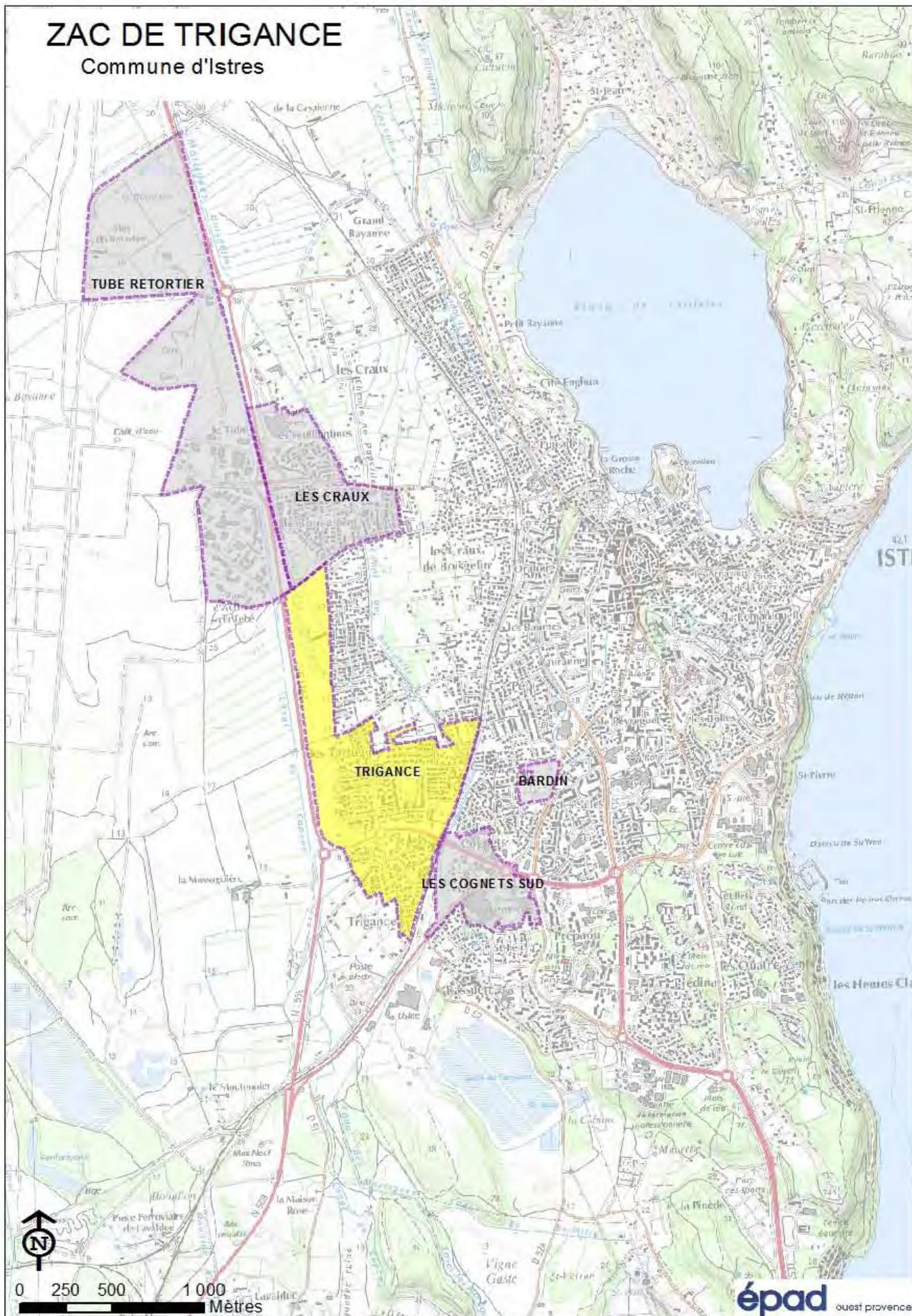


Prévisionnel d'opération au 31.12.2017

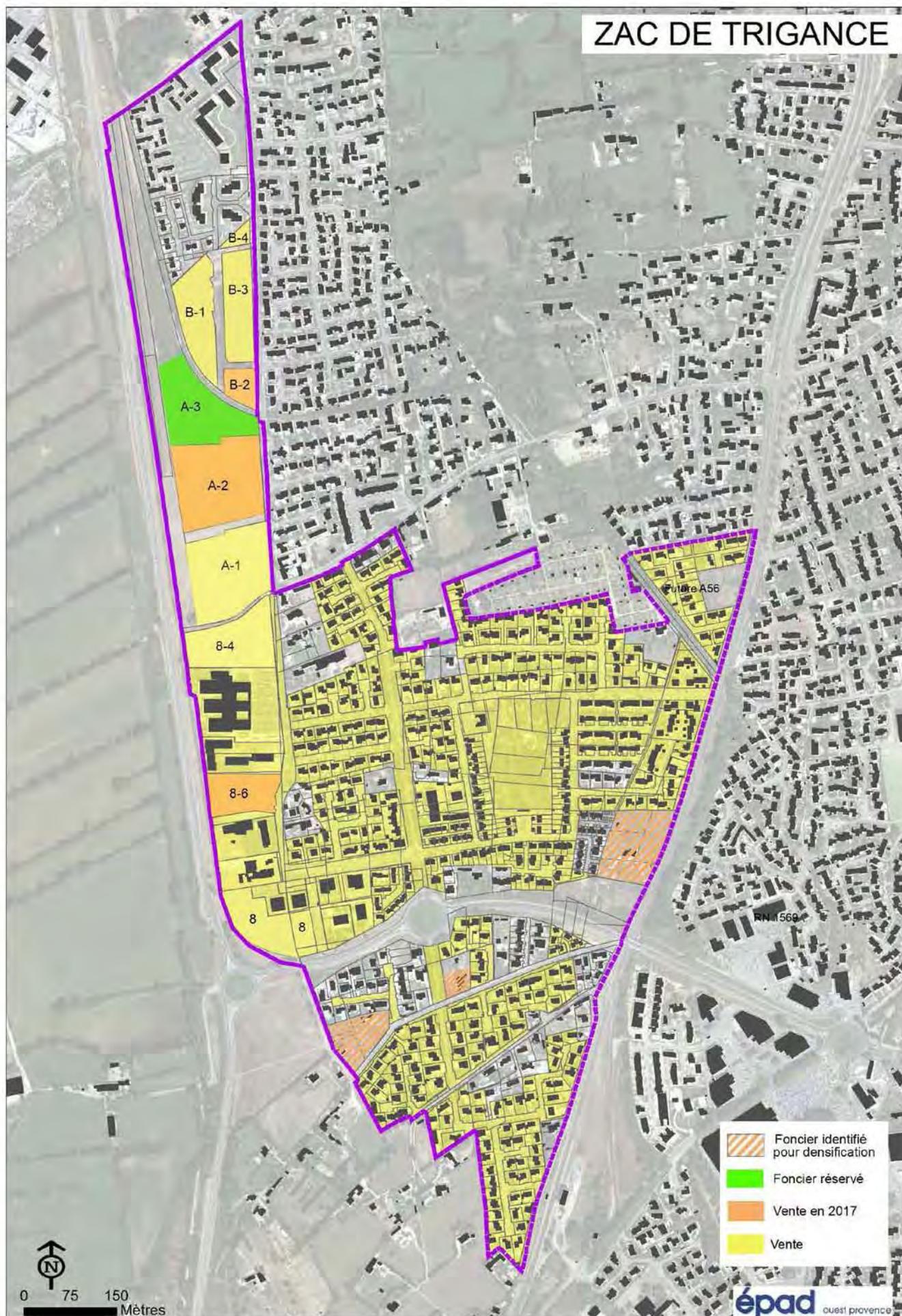
2047001 - ZAC de Trigance - Istres		Réalisé	Prévisions																
Article	Bilan	cumulé au 31/12/2017	Reste à faire	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
<b>Section : Fonctionnement</b>																			
<b>Sens : Dépense</b>																			
60111 - Coût d'achat Réserves foncières	-6 858 676,93	-5 853 326,93	-1 005 350,00		-2 243 526,00 €	-1 240,93 €				-7 200,00 €	-3 601 200,00 €	-160,00 €							
60112 - Frais d'acquisition Réserves foncières	-45 905,30	-36 405,30	-9 500,00			-355,99 €				-575,00 €	-34 702,31 €						-772,00 €		
6041 - Etudes	-91 043,05	-71 043,05	-20 000,00			-1 650,00 €		-9 995,00 €	-3 560,00 €			-30 400,00 €	-10 250,00 €	-2 450,00 €	-2 200,00 €	-6 249,65 €	-2 038,40 €	-2 250,00 €	
6042 - Frais de géomètre	-66 802,73	-50 462,73	-16 340,00	-7 412,75 €	-6 008,25 €		-3 089,00 €	-6 253,50 €	-2 372,44 €					-1 345,00 €	-3 089,04 €	-11 548,25 €	-2 825,00 €	-1 900,00 €	
6043 - frais de commercialisation	-4 000,00		-4 000,00																
6044 - Frais divers	-95 852,10	-69 352,10	-26 500,00	-2 824,66 €	-9 065,00 €	-2 349,85 €	-789,60 €	-7 041,47 €	-12 758,86 €	-29 592,27 €	-4 239,47 €						-71,03 €	-197,33 €	-422,56 €
6045 - entretien	-28 879,55	-18 879,55	-10 000,00			-3 680,00 €						-7 949,55 €			-4 250,00 €	-3 000,00 €			
6046 - rémunération épap / concessions CPA	-1 208 450,00	-1 048 450,00	-160 000,00						-230 000,00 €	-98 450,00 €	-80 000,00 €	-80 000,00 €	-80 000,00 €	-160 000,00 €	-80 000,00 €	-80 000,00 €	-80 000,00 €	-80 000,00 €	-80 000,00 €
60531 - travaux secondaires	-6 529 182,59	-5 816 182,59	-713 000,00		-366 903,17 €	-51 775,06 €	-12 577,22 €	-833 219,62 €	-1 022 368,87 €	-1 238 064,17 €	-532 449,15 €	-48 832,68 €	-3 951,31 €	-37 018,75 €	-106,38 €	-4 537,27 €	-608 837,19 €	-1 055 541,75 €	
60534 - honoraires sur travaux secondaires	-339 738,99	-309 785,47	-29 953,52	-4 000,00 €	-12 990,00 €	-16 566,72 €	-17 868,92 €	-43 466,17 €	-49 622,52 €	-35 856,68 €	-36 025,94 €	-7 191,55 €	-5 861,73 €			-46 737,20 €	-21 349,42 €	-12 248,62 €	
60541 - Travaux tertiaires	-250 000,00		-250 000,00																
60544 - honoraires sur travaux tertiaires	-16 022,60	-3 522,60	-12 500,00	-2 663,00 €	-859,60 €														
6162 - Ass obligatoire dommage construction	-3 318,75	-3 318,75	0,00						-3 318,75 €										
6171 - honoraires sur dépenses	-1 000 607,40	-866 951,33	-133 656,07	-1 228,68 €	-163 266,23 €	-5 645,12 €	-2 822,81 €	-63 929,88 €	-79 015,59 €	-97 232,86 €	-278 399,24 €	-13 245,23 €	-7 326,14 €	-6 157,92 €	-3 846,87 €	-7 538,66 €	-57 487,73 €	-79 808,37 €	
6172 - Honoraires sur recettes	-1 287 598,42	-1 183 401,68	-104 196,74	-5 469,91 €	-67 581,94 €	-13 018,21 €	-13 007,38 €	-180 601,04 €	-97 241,33 €	-42 269,53 €	-45 107,00 €	-8 161,64 €	-879,88 €	-4 695,47 €	-3 288,74 €	-65 064,72 €	-329 423,21 €	-307 591,68 €	
6221 - Commissions et courtages sur achats	-192,83	-192,83	0,00		-192,83 €														
6226 - Honoraires	-1 900,00	-1 900,00	0,00																-1 900,00 €
6227 - Frais d'actes et de contentieux	-9 255,68	-6 147,39	-3 108,29						-302,12 €	-2 100,00 €		-3 430,91 €				-314,36 €			
6231 - Annonces et insertions	-31 001,75	-27 001,75	-4 000,00	-224,79 €	-1 373,02 €		-5 012,00 €	-9 275,96 €	-7 405,84 €							-2 990,14 €	-720,00 €		
627 - Services bancaires et assimilés	-7 142,00	-7 142,00	0,00		-1 142,00 €						-3 000,00 €							-3 000,00 €	
63512 - Taxes foncières	-85 703,00	-75 703,00	-10 000,00		-1 193,00 €	-5 986,00 €	-7 495,00 €	-7 574,00 €	-8 092,00 €	-9 597,00 €	-7 981,00 €	-4 578,00 €	-4 538,00 €	-4 476,00 €	-7 467,00 €	-1 899,00 €			-4 827,00 €
6611 - Intérêts des emprunts et dettes	-227 379,40	-227 379,40	0,00		-59 536,27 €	-52 365,99 €	-53 704,15 €	-61 772,99 €											
66111 - Intérêts réglés à l'échéance	-597 577,12	-484 227,76	-113 349,36						-60 365,84 €	-38 876,44 €	-9 274,13 €	-72 148,62 €	-98 106,92 €	-49 342,80 €	-45 073,45 €	-32 367,37 €	-42 472,29 €	-36 199,90 €	
6615 - Intérêts comptes courants et de dépôts	-44 251,55	-44 251,55	0,00																
6718 - Autr ch. exceptionnels opérat* de gest*	-196 856,00	-196 856,00	0,00						-196 856,00 €										
673 - Titres annulés (sur exos antérieurs)	-229 960,30	-229 960,30	0,00								-229 960,30 €								
<b>-</b>	<b>19 257 298,04 €</b>	<b>16 631 844,06 €</b>	<b>2 625 453,98 €</b>	<b>23 823,79 €</b>	<b>2 933 637,31 €</b>	<b>155 898,87 €</b>	<b>116 366,08 €</b>	<b>1 223 129,63 €</b>	<b>1 773 280,16 €</b>	<b>1 602 234,85 €</b>	<b>4 880 609,09 €</b>	<b>303 012,78 €</b>	<b>210 913,98 €</b>	<b>265 485,94 €</b>	<b>149 321,48 €</b>	<b>263 089,65 €</b>	<b>1 148 350,57 €</b>	<b>1 582 689,88 €</b>	
<b>Sens : Recette</b>																			
70113 - Vente de terrain - lots libres	597 240,00	597 240,00	0,00		517 776,00 €	79 464,00 €													
7013 - Vente de terrain - Bureaux	220 722,00	220 722,00	0,00		152 022,00 €	68 700,00 €													
7018 - Ventes de terrain - Autres	14 508 984,58	13 139 984,58	1 369 000,00		332 347,00 €		102 180,00 €	1 641 706,00 €	258 400,00 €		626 990,37 €					1 008 479,21 €	4 744 382,00 €	4 425 500,00 €	
704 - Travaux	3 849 153,70	3 481 541,45	367 612,25	76 225,00 €	78 947,57 €	46 674,21 €	79 543,00 €	876 312,82 €	1 096 691,07 €	589 040,30 €	16 962,53 €	113 735,21 €	246 414,20 €	65 955,89 €	46 219,07 €	11 258,23 €	121 203,20 €	16 359,15 €	
773 - Mandats annulés (exercices antérieurs)	80 000,00	80 000,00	0,00											80 000,00 €					
778 - Autres produits exceptionnels	62 737,81	62 737,81	0,00							2 384,50 €	24 220,00 €								36 133,31 €
<b>-</b>	<b>19 318 838,09 €</b>	<b>17 582 225,84 €</b>	<b>1 736 612,25 €</b>	<b>76 225,00 €</b>	<b>1 081 092,57 €</b>	<b>194 838,21 €</b>	<b>181 723,00 €</b>	<b>2 518 018,82 €</b>	<b>1 355 091,07 €</b>	<b>591 424,80 €</b>	<b>668 172,90 €</b>	<b>113 735,21 €</b>	<b>246 414,20 €</b>	<b>145 955,89 €</b>	<b>46 219,07 €</b>	<b>1 019 737,44 €</b>	<b>4 865 585,20 €</b>	<b>4 477 992,46 €</b>	
<b>-</b>	<b>61 540,05 €</b>	<b>950 381,78 €</b>	<b>888 841,73 €</b>	<b>52 401,21 €</b>	<b>-1 852 544,74 €</b>	<b>38 939,34 €</b>	<b>65 356,92 €</b>	<b>1 294 889,19 €</b>	<b>-418 189,09 €</b>	<b>-1 010 810,05 €</b>	<b>-4 212 436,19 €</b>	<b>-189 277,57 €</b>	<b>35 500,22 €</b>	<b>-119 530,05 €</b>	<b>-103 102,41 €</b>	<b>756 647,79 €</b>	<b>3 717 234,63 €</b>	<b>2 895 302,58 €</b>	
<b>Section : Investissement</b>																			
<b>Sens : Dépense</b>																			
1641 - Emprunts en euros	-3 784 000,00	-2 546 500,00	-1 237 500,00		-260 150,15 €	-267 018,11 €	-274 067,39 €	-281 302,77 €	-288 729,16 €	-296 351,61 €	-304 175,29 €	-312 205,52 €						-112 500,00 €	-150 000,00 €
16441 - rembt capital sur tirage	-7 066 508,56	-4 862 988,70	-2 203 519,86									-166 908,41 €	-727 619,58 €	-738 300,86 €	-749 701,41 €	-809 588,65 €	-826 417,63 €	-844 452,16 €	
2764 - Créances sur des particuliers	-276 435,18	-276 435,18	0,00															-126 900,00 €	-149 535,18 €
<b>-</b>	<b>11 126 943,74 €</b>	<b>7 685 923,88 €</b>	<b>3 441 019,86 €</b>	<b>- €</b>	<b>260 150,15 €</b>	<b>267 018,11 €</b>	<b>274 067,39 €</b>	<b>281 302,77 €</b>	<b>288 729,16 €</b>	<b>296 351,61 €</b>	<b>304 175,29 €</b>	<b>479 113,93 €</b>	<b>727 619,58 €</b>	<b>738 300,86 €</b>	<b>749 701,41 €</b>	<b>809 588,65 €</b>	<b>1 065 817,63 €</b>	<b>1 143 987,34 €</b>	
<b>Sens : Recette</b>																			
1641 - Emprunts en euros	3 784 000,00	3 784 000,00	0,00		2 284 000,00 €														1 500 000,00 €
16441 - rembt capital sur tirage	7 068 196,78	7 068 196,78	0,00							1 760 000,00 €	3 600 000,00 €	1 358 060,81 €							350 135,97 €
2764 - Créances sur des particuliers	276 435,18	276 435,18	0,00																276 435,18 €
<b>-</b>	<b>11 128 631,96 €</b>	<b>11 128 631,96 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>2 284 000,00 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>1 760 000,00 €</b>	<b>3 600 000,00 €</b>	<b>1 358 060,81 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>1 850 135,97 €</b>	<b>- €</b>	<b>276 435,18 €</b>
<b>-</b>	<b>1 688,22 €</b>	<b>3 442 708,08 €</b>	<b>3 441 019,86 €</b>	<b>- €</b>	<b>2 023 849,85 €</b>	<b>267 018,11 €</b>	<b>274 067,39 €</b>	<b>281 302,77 €</b>	<b>288 729,16 €</b>	<b>1 463 648,39 €</b>	<b>3 295 824,71 €</b>	<b>878 946,88 €</b>	<b>727 619,58 €</b>	<b>738 300,86 €</b>	<b>749 701,41 €</b>	<b>1 040 547,32 €</b>	<b>1 065 817,63 €</b>	<b>867 552,16 €</b>	
<b>-</b>	<b>63 228,27 €</b>	<b>4 393 089,86 €</b>	<b>4 329 861,59 €</b>	<b>52 401,21 €</b>	<b>171 305,11 €</b>	<b>228 078,77 €</b>	<b>208 710,47 €</b>	<b>1 013 586,42 €</b>	<b>706 918,25 €</b>	<b>452 838,34 €</b>	<b>916 611,48 €</b>	<b>689 669,31 €</b>	<b>692 119,36 €</b>	<b>857 830,91 €</b>	<b>852 803,82 €</b>	<b>1 797 195,11 €</b>	<b>2 651 417,00 €</b>	<b>2 027 750,42 €</b>	

# ZAC DE TRIGANCE

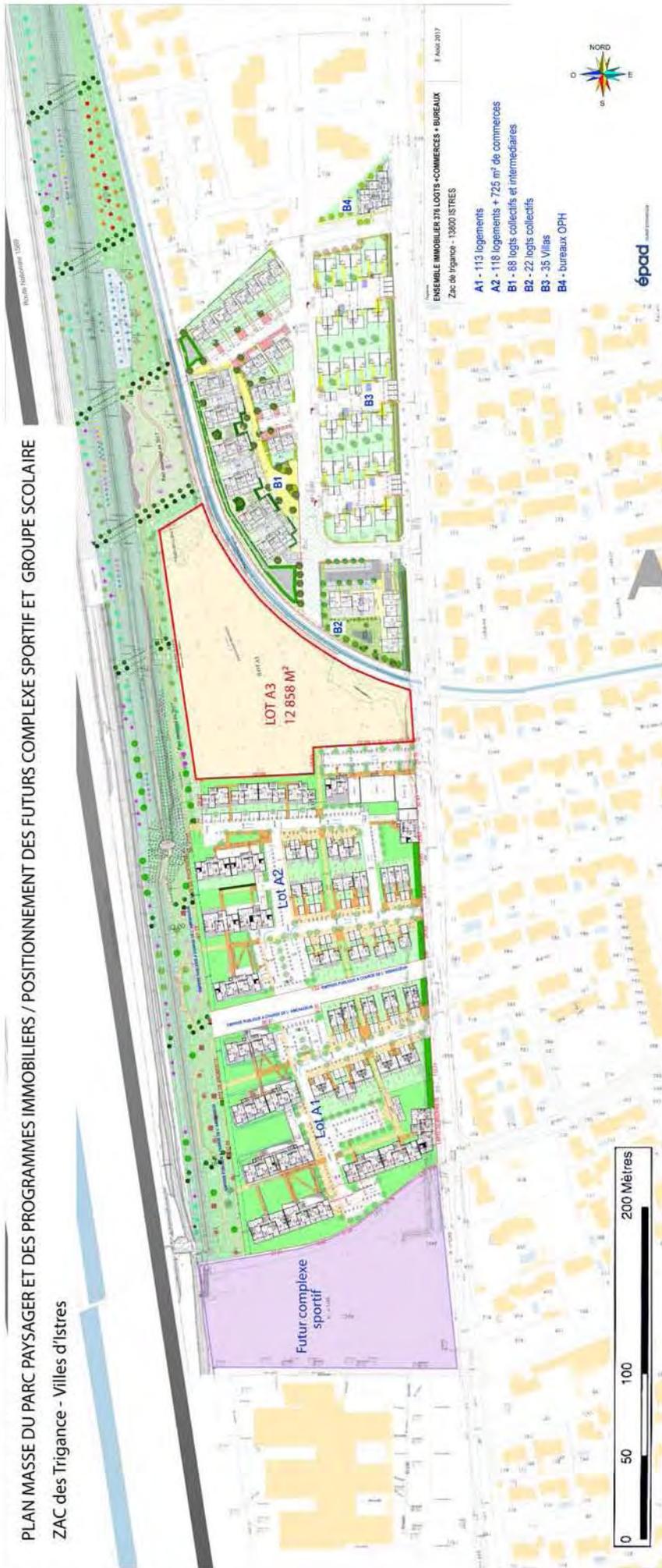
Commune d'Istres



# ZAC DE TRIGANCE



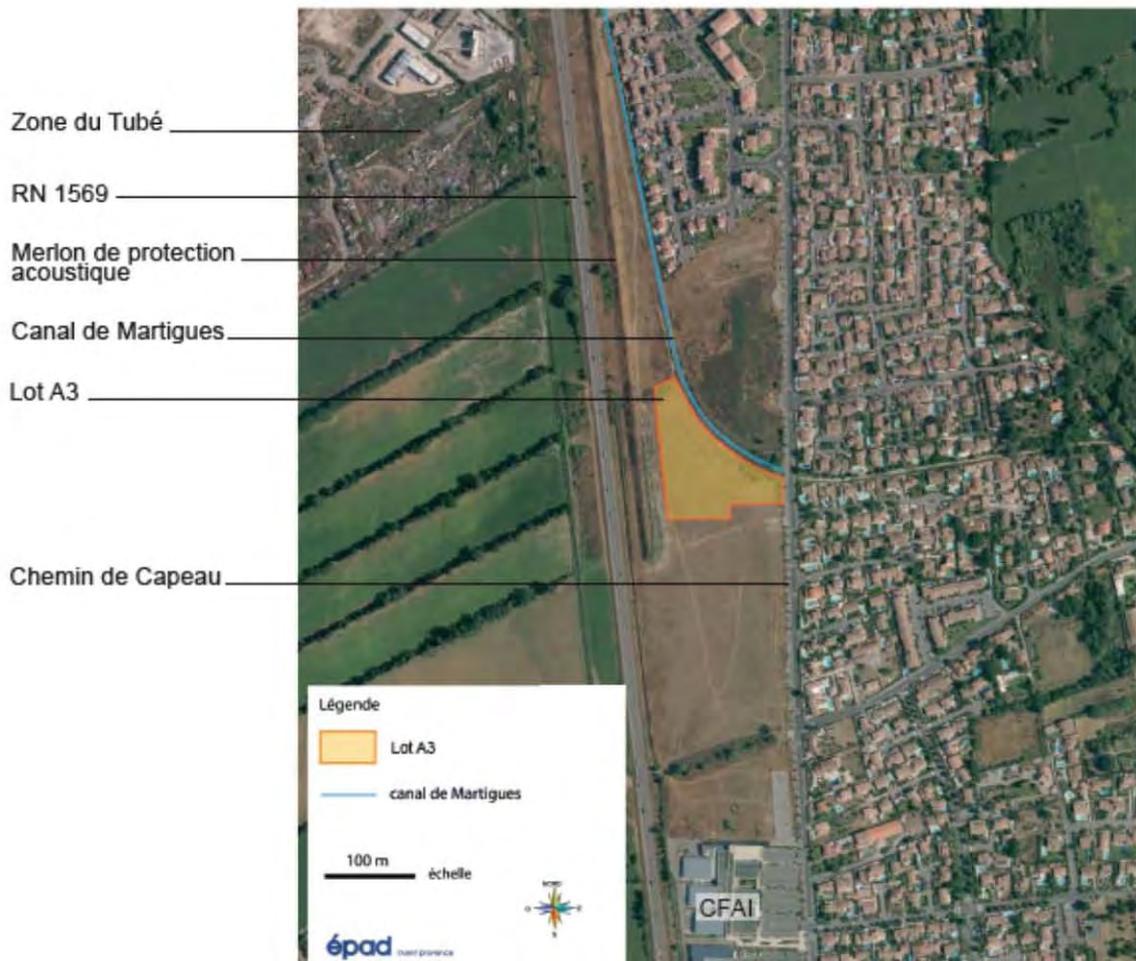
**PLAN MASSE DU PARC PAYSAGER ET DES PROGRAMMES IMMOBILIERS / POSITIONNEMENT DES FUTURS COMPLEXE SPORTIF ET GROUPE SCOLAIRE**  
**ZAC des Trigrance - Villes d'Istres**



Photos du parc de protection acoustique réalisé en 2017



Situation du lot A3 au sein de la ZAC de Trigance en vue aérienne



**COMMUNE D'ISTRES**  
**ZAC des COGNETS SUD**

---

**COMPTE RENDU DES ACTIVITES CONCÉDÉES AU 31.12.2017**

Le présent document est établi en application de l'article 15 de la convention publique d'aménagement signée les 23/10/2002 et notifiée le 04/11/2002 entre le SAN et l'épad Ouest Provence d'une durée de 10 ans.

**I - RAPPEL DES DONNEES ADMINISTRATIVES**

- Approbation du Dossier de Création en date du 08/10/86, par arrêté préfectoral,
- Approbation du Dossier de Réalisation en date du 01/07/87 par arrêté préfectoral, modifié le 10/02/97 et le 19/12/03.
- Modification N° 1 approuvé par arrêté préfectoral en date du 29 janvier 1991.
- Modification N° 2 approuvé par arrêté préfectoral en date du 10 février 1997.
- Modification N° 3 (modification n°11 du PLU de la commune d'Istres) approuvée par délibération du comité du SAN Ouest Provence du 19 décembre 2003.
- Modification N° 4 approuvé par délibération du comité syndical du 13 octobre 2006.
- Approbation de la modification N° 5 par délibération n°284/11 en date du 28 septembre 2011.
- Approbation de l'avenant 1 à la Convention Publique d'Aménagement par délibération n°884/08 en date du 17/12/08, modifiant les conditions de rémunération de l'aménageur, afin d'intégrer un montant forfaitaire annuel,
- Approbation de l'avenant n° 2 à la Convention Publique d'Aménagement par décision n°324/12 en date du 27/04/2012, prorogeant sa durée de 6 ans, soit jusqu'au 04/11/2018.
- Par délibération en date du 26/06/13, la ville d'ISTRES a approuvé la révision générale du POS d'ISTRES valant élaboration du PLU.
- Par délibération n°36/15 du 20 février 2015 du Conseil Municipal, la ville a

approuvé la modification simplifiée n°1 du PLU.

- Par délibération n°877/15 du 15 juillet 2015 du Conseil Municipal, la ville a approuvé la mise à jour n°1 du PLU.
- Par délibération n°39/16 du 02/03/16 du Conseil Municipal, la ville a approuvé la modification n°1 du PLU.
- Par délibération n°189/16 du 16/06/16 du Conseil Municipal, la ville a approuvé la modification simplifiée n°2 du PLU.
- Par délibération n°1610/16 du 06/11/16 du Conseil Municipal, la ville a approuvé la mise à jour n°2 du PLU.
- Approbation de l'avenant n° 3 à la Convention Publique d'Aménagement par délibération URB 023-2193/17/BM en date du 03/10/2017, modifiant la limite de l'encours global des emprunts contractés par l'aménageur à 500 000 €

## **II - COMPOSITION FONCIERE**

- Patrimoine foncier transféré à l'EPAD par le concédant au titre de la Convention Publique d'Aménagement pour 1ha08a87ca.
- Terrains acquis par l'EPAD entre 2003 et 2011 : 3ha71a20ca.
- Au 31/12/2017, toutes les acquisitions foncières nécessaires ont été réalisées.
- L'épad a rétrocédé à la Commune d'Istres, 1ha00a71ca, le 24/02/2016 par acte authentique reçu par Maître Véronique PIOMBO, Notaire au sein de l'office notarial à Istres, moyennant un euro.  
Cet acte concerne le transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, espaces publics, réseaux divers ou autres équipements.

## **III – REALISATION DU PROGRAMME D'AMENAGEMENT**

### III.1/ desserte des îlots 11 et 35A

La desserte viaire et la viabilisation des îlots 11 et 35-A depuis le parking Nord de la zone commerciale ont été réalisés en 2015. Ces travaux ont également permis le traitement d'une partie du talus de l'avenue Radolfzell.

### III.2/ chemin des Cognets – entrée de ville

Le principal enjeu réside dans l'aménagement de la zone UCcog à l'extrémité Ouest de la ZAC constituant une des entrées de la ville d'Istres, à proximité de la halte ferroviaire de Rassuen identifiée comme un site d'accueil d'un pôle d'échange multimodal.

Pour des questions de sécurité et de desserte du secteur, il est prévu les aménagements suivants :

- requalification du chemin des Cognets au droit de l'opération sur environ 300 ml,
- sécurisation du débouché du chemin des Cognets sur l'ancienne route de FOS,
- franchissement piétonnier du canal de Martigues le long de l'ancienne route de Fos,

- aménagement de stationnements sur le chemin des Cognets.

Ces travaux d'aménagement sont inscrits en dépenses au bilan, sur les bases financières suivantes :

- Recalibrage du Chemin des Cognets, franchissement piétonnier du canal et aménagements divers dont viabilisation des terrains ouest pour un montant de travaux évalué à 1.200.000 € HT (hors honoraires techniques évalués à 76.000 € HT). Le montant des travaux est provisionné dans le bilan.

Ils sont financés par la cession à AMETIS de 7756 m<sup>2</sup> de foncier pour 5 800 m<sup>2</sup> de SDP, soit une recette de 1 438 400 €HT (soit un prix moyen de 248 €/m<sup>2</sup> de SDP) pour la réalisation d'un projet d'ensemble d'environ 85 logements sociaux.

Le marché de maîtrise d'œuvre des travaux d'aménagement a été notifié le 09/11/2015 au groupement SITETUDES/STOA pour un montant de 36 600,00 € HT.

Les études de Projet ont été validées au 01/12/2017 et le dossier de consultation des entreprises est en cours de préparation.

Ci-après une vue en plan phase PRO des aménagements projetés par l'épad.

L'objectif est de commencer les travaux au 3ème trimestre 2018 et de livrer les aménagements de voirie concomitamment à la livraison du programme de logements du promoteur, début 2020.



Le permis de construire du programme immobilier a fait l'objet d'une autorisation le 25/08/2017 et un dépôt de permis de construire modificatif a été déposé le 20/11/2017. L'instruction est en cours.

#### **IV - ETAT DE LA COMMERCIALISATION**

Ventes signées avant 2016.

N° Lot	Superficie en M <sup>2</sup>	SDP (m <sup>2</sup> )	Prix de vente	Date de vente
LOTS N° 2.3.5	5 549	2 710	832 350,00 €	13/03/2008
LOT N°1	7 228	5 500	1 045 000,00 €	29/08/2008
LOT N°4	3 739	2 600	508 504,00 €	23/04/2009
LOT N°11	1 785	1 000	135 000,00 €	20/11/2013

Par acte du 30/11/2017, l'épad a cédé au promoteur AMETIS PACA, les parcelles suivantes :

Section	N°	Lieu-dit	Surface
AH	0357	Trigance Nord	00 ha 34 a 59 ca
AW	0472	Cognets Sud	00 ha 10 a 87 ca
AW	0475	Cognets Sud	00 ha 27 a 62 ca
AW	0478	Cognets Sud	00 ha 04 a 48 ca

Pour une surface totale de 0 ha 77 a 56 ca.

Cette cession a consommé les dernières surfaces de plancher autorisées pour du logement dans la ZAC des Cognets, soit 5 800 m<sup>2</sup>.

Elle s'accompagne des travaux d'aménagement et de desserte en réseaux, présentés ci-dessus, en lien avec la réalisation du programme immobilier de logements, dont la livraison est prévue début 2020.

Une cession à la commune d'Istres sera nécessaire pour transférer, les emprises représentant les aménagements exécutés par l'aménageur.

# ZAC DES COGNETS SUD



## **V - ELEMENTS FINANCIERS**

Le bilan prévisionnel s'équilibre à **4.519 719.76 €**

Le solde prévisionnel est stable à **1 807,89** euros HT.

Les principales modifications en dépenses :

- Maintien des prévisions de travaux (1.200 K€) programmés sur 2018 et 2019 et portant sur le recalibrage du Chemin des Cognets, la viabilisation des terrains d'assiette du projet AMETIS PACA, le franchissement piétonnier du canal de Martigues et la liaison piétonne (ancienne route de Fos) du centre commercial à la halte Rassuen.
- En 2017, Réalisation de travaux de recherche de réseaux souterrains et des études de PRO pour l'aménagement du chemin des Cognets.
- Inscription en dépense de la rémunération forfaitaire de l'épad pour les années restantes de la concession publique d'aménagement (30 k€ par an de 2016 à 2019) soit 120.000 euros.

### **Calcul de la participation aux équipements publics de la ZAC :**

Le calcul du montant de la participation financière des constructeurs aux coûts d'aménagement de la zone, à prendre en compte dans les conventions de participation financière à signer par la Métropole Aix-Marseille Provence et les constructeurs et/ou les propriétaires de terrains non maîtrisés par l'aménageur (en application de l'article L.311-4 du Code de l'Urbanisme), est établi dans le dossier de modificatif n°5 du dossier de ZAC en vigueur comme suit :

Le montant de la participation prévue à l'article 5, titre I, conformément aux articles L 311-4 et L 311-5 du Code de l'Urbanisme, est calculé sur la base de deux éléments : les dépenses d'aménagements de la ZAC (en euros), et la surface constructible globale autorisée par le règlement (en m<sup>2</sup>).

Le ratio dépenses/surfaces donne le montant de la participation hors taxe/m<sup>2</sup>.

Mode de calcul du numérateur : il s'agit du montant global des dépenses d'aménagement de la ZAC restant à réaliser dans le cadre de la Convention Publique d'Aménagement entrée en vigueur le 04/11/2002. Ce montant, inscrit au CRAC de l'exercice en cours au moment de l'élaboration du dossier modificatif n°5 (éléments financiers recalés au 31/12/2009), est égal à **3 320 821 €**

Mode de calcul du dénominateur : Il est égal à la surface hors œuvre nette autorisée par le règlement de la ZAC et disponible lors de l'entrée en vigueur de la Convention Publique d'Aménagement précédemment citée, augmentée des quotités de surface hors œuvre nette supplémentaires attribuées par les différents modificatifs de la ZAC, dont ce dernier, soit :

SHON disponible au 04.11.2002	16 470 m <sup>2</sup>
Augmentation de SHON issue de la 3eme modification de la ZAC	5 000 m <sup>2</sup>
Augmentation de SHON issue de la 4eme modification de la ZAC	2 050 m <sup>2</sup>
Augmentation de SHON issue de la 5eme modification de la ZAC	3 500 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>27 020 m<sup>2</sup></b>

Il est convenu que le montant issu de ce ratio (soit 122.90 €/m<sup>2</sup> en valeur 2009) subira une variation proportionnelle à celle de l'indice du coût de la construction (TP01) à

l'échelon national – base 100 de janvier 1975 – tel que cet indice a été publié pour la dernière fois au premier trimestre 2011.

La rémunération de l'aménageur se décompose telle que :

- Honoraires sur recette : 6%
- Honoraires sur dépense : 6%
- Honoraires forfaitaires annuels : 30 000€HT

Pièces jointes :

Plan de localisation de la ZAC

Bilan prévisionnel recalé au 31/12/2017 (€ HT)



2047003 - ZAC des Cognets Sud - Istres		Réalisé	Prévisions	Détail réalisé															
Article	Bilan	cumulé au 31/12/2017	Reste à faire	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Section : Fonctionnement</b>																			
<b>Sens : Dépense</b>																			
60111 - Coût d'achat Réserves foncières	-203 382,00	-203 382,00	0,00			-76 893,00 €	-30 489,00 €		-87 000,00 €				-9 000,00 €						
60112 - Frais d'acquisition Réserves foncières	-14 427,04	-14 427,04	0,00				-843,71 €		-9 413,19 €	-2 738,68 €			-756,90 €	-674,56 €					
6041 - Etudes	-27 284,00	-27 284,00	0,00			-17 769,00 €		-3 000,00 €											-6 515,00 €
6042 - Frais de géomètre	-25 960,53	-24 960,53	-1 000,00				-4 879,50 €	-8 799,50 €	-4 056,50 €										-7 225,03 €
6044 - Frais divers	-35 405,51	-12 405,51	-23 000,00	-349,50 €		-41,76 €		-87,58 €	-1 364,70 €	-4 305,97 €			-458,51 €	-4 627,49 €					-1 170,00 €
6045 - entretien	-15 417,23	-13 417,23	-2 000,00			-6 257,43 €	-2 250,00 €								-4 900,00 €	-9,80 €			
6046 - rémunération épap / concessions CPA	-518 200,00	-428 200,00	-90 000,00							-80 000,00 €	-30 000,00 €	-78 200,00 €	-30 000,00 €	-30 000,00 €	-30 000,00 €	-30 000,00 €	-30 000,00 €	-30 000,00 €	-30 000,00 €
60531 - travaux secondaires	-2 629 200,55	-1 427 700,55	-1 201 500,00					-119 062,63 €	-1 115 297,69 €	-51 374,25 €	-89 137,06 €	-51 028,92 €							
60534 - honoraires sur travaux secondaires	-134 413,18	-91 413,18	-43 000,00					-38 912,23 €	-29 137,11 €										-13 249,75 €
60541 - Travaux tertiaires	-311 736,28	-305 736,28	-6 000,00																-89 451,54 €
6171 - honoraires sur dépenses	-228 724,87	-150 828,87	-77 896,00	-25,08 €	-6 376,88 €	-2 707,30 €	-12 526,21 €	-88 599,65 €	-3 892,67 €	-6 990,39 €	-3 699,90 €	-930,15 €	-46,39 €	-367,80 €	-2,26 €	-216 284,74 €	-15 624,82 €	-8 044,83 €	-994,54 €
6172 - Honoraires sur recettes	-307 480,43	-307 480,43	0,00			-18 157,90 €				-122 429,44 €	-36 490,25 €				-25 691,96 €	-1 708,14 €			-103 002,74 €
6227 - Frais d'actes et de contentieux	-1 260,94	-590,85	-670,09					-221,41 €		-199,17 €					-170,27 €				
6231 - Annonces et insertions	-9 243,08	-8 243,08	-1 000,00			-103,50 €	-4 194,24 €	-3 225,34 €											-720,00 €
627 - Services bancaires et assimilés	-41,00	-41,00	0,00			-41,00 €													
63512 - Taxes foncières	-1 366,00	-1 366,00	0,00			-438,00 €	-113,00 €	-149,00 €	-154,00 €	-160,00 €	-77,00 €	-86,00 €	-68,00 €	-19,00 €	-68,00 €	-26,00 €	-8,00 €		
6611 - Intérêts des emprunts et dettes	-3 212,14	-3 212,14	0,00			-2 137,47 €	-1 074,67 €												
66111 - Intérêts réglés à l'échéance	-11 180,09	-5 080,09	-6 100,00																-3 020,93 €
6718 - Autr ch. exceptionnsur opérat* de gest*	-39 977,00	-39 977,00	0,00							-39 977,00 €									-2 059,16 €
	<b>-4 517 911,87</b>	<b>-3 065 745,78</b>	<b>-1 452 166,09</b>	<b>0</b>	<b>-374,58</b>	<b>-128215,94</b>	<b>-46639</b>	<b>-187261,02</b>	<b>-1337964,11</b>	<b>-300771,21</b>	<b>-170906,79</b>	<b>-133473,33</b>	<b>-45382,54</b>	<b>-30739,95</b>	<b>-91198,03</b>	<b>-31746,2</b>	<b>-262637,56</b>	<b>-150282,05</b>	<b>-148153,47</b>
<b>Sens : Recette</b>																			
70111 - Vente de terrain - logement collectif	1 045 000,00	1 045 000,00	0,00							1 045 000,00 €									
70112 - Vente de terrain - logement individuel	1 340 854,00	1 340 854,00	0,00							832 350,00 €	508 504,00 €								
7018 - Ventes de terrain - Autres	1 573 400,00	1 573 400,00	0,00											135 000,00 €					1 438 400,00 €
704 - Travaux	525 058,76	506 264,85	18 793,91		253 036,45 €				1 156,00 €					228 348,20 €	23 724,20 €				
773 - Mandats annulés (exercices antérieurs)	30 000,00	30 000,00	0,00											30 000,00 €					
778 - Autres produits exceptionnels	5 407,00	5 407,00	0,00						5 407,00 €										
	<b>4 519 719,76</b>	<b>4 500 925,85</b>	<b>18 793,91</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>253036,45</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6563</b>	<b>1877350</b>	<b>508504</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>393348,2</b>	<b>23724,2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1438400</b>
	<b>1 807,89</b>	<b>1 435 180,07</b>	<b>-1 433 372,18</b>	<b>0</b>	<b>-374,58</b>	<b>124820,51</b>	<b>-46639</b>	<b>-187261,02</b>	<b>-1331401,11</b>	<b>1576578,79</b>	<b>337597,21</b>	<b>-133473,33</b>	<b>-45382,54</b>	<b>-30739,95</b>	<b>302150,17</b>	<b>-8022</b>	<b>-262637,56</b>	<b>-150282,05</b>	<b>1290246,53</b>
<b>Section : Investissement</b>																			
<b>Sens : Dépense</b>																			
1641 - Emprunts en euros	-482 000,00	-82 000,00	-400 000,00			-40 465,85 €	-41 534,15 €												
16441 - rembt capital sur tirage	-200 000,00	-200 000,00																	-100 000,00 €
	<b>-682 000,00</b>	<b>-282 000,00</b>	<b>-400 000,00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-40465,85</b>	<b>-41534,15</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-100000</b>
<b>Sens : Recette</b>																			
1641 - Emprunts en euros	682 000,00	682 000,00	0,00			82 000,00 €													600 000,00 €
	<b>682 000,00</b>	<b>682 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>82000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>0,00</b>	<b>400 000,00</b>	<b>-400 000,00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>41534,15</b>	<b>-41534,15</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>600000</b>	<b>-100000</b>
	<b>1 807,89</b>	<b>1 835 180,07</b>	<b>-1 833 372,18</b>	<b>0</b>	<b>-374,58</b>	<b>166354,66</b>	<b>-88173,15</b>	<b>-187261,02</b>	<b>-1331401,11</b>	<b>1576578,79</b>	<b>337597,21</b>	<b>-133473,33</b>	<b>-45382,54</b>	<b>-30739,95</b>	<b>302150,17</b>	<b>-8022</b>	<b>337362,44</b>	<b>-250282,05</b>	<b>1190246,53</b>

**COMMUNE D'ISTRES**

**ZAC DES CRAUX**

---

**COMPTE RENDU DES ACTIVITES CONCEDEES AU 31.12.2017**

Le présent document est établi en application de l'article 15 de la convention publique d'aménagement signée le 23/07/2003 et notifiée le 13/08/2003 entre le SAN et l'épad Ouest Provence.

**I - RAPPEL DES DONNEES ADMINISTRATIVES**

- Approbation du Dossier de Création en date du 11/02/74, par arrêté préfectoral, modifié, en dernier lieu, le 24/12/01.
- Approbation du Dossier de Réalisation en date du 29/06/77 par arrêté préfectoral, modifié, en dernier lieu, le 11 mai 2007.
- Par décision n°265/03 en date du 25/04/2003, le Comité Syndical du SAN a confié à l'épad la poursuite de la réalisation de la ZAC des Craux et approuve les termes de la convention publique d'aménagement correspondante,
- Par délibération n° 884/08 en date du 17/12/2008, le Comité Syndical a approuvé l'Avenant n° 1 à la convention publique d'aménagement
- Par décision n° 323/12 en date du 27/04/12, le Président du SAN Ouest Provence a approuvé l'Avenant n° 2 à la convention publique d'aménagement

Pour mémoire, la modification n°2 de la ZAC approuvée par délibération n°223/07 du 11/05/2007 du SAN, intègre les modifications suivantes :

- Suppression des Emplacements Réservés pour équipement,
- Réaménagement du bassin de rétention du Boucasson et du parc,
- Création de logements face au parc.
- Par délibération en date du 26/06/13, la ville d'ISTRES a approuvé la révision générale du POS d'ISTRES valant élaboration du PLU.
- Par délibération n°36/15 du 20 février 2015 du Conseil Municipal, la ville a approuvé la modification simplifiée n°1 du PLU.
- Par délibération n°877/15 du 15 juillet 2015 du Conseil Municipal, la ville a la mise à jour n°1 du PLU.
- Par délibération n°39/16 du 02/03/16 du Conseil Municipal, la ville a approuvé la

modification n°1 du PLU.

- Par délibération n°189/16 du 16/06/16 du Conseil Municipal, la ville a approuvé la modification simplifiée n°2 du PLU.
- Par délibération n°1610/16 du 06/11/16 du Conseil Municipal, la ville a approuvé la mise à jour n°2 du PLU.
- Par délibération n° URB 022 -2192/17/BM, le Bureau de la Métropole dans sa séance du 13/07/2017 a approuvé l'avenant 3 à la convention publique 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 €

## **II - COMPOSITIONS FONCIERES**

Superficie totale de l'emprise concédée : 45 ha environ

### **Terrains vendus en 2017**

Néant

### **Terrains restant à acquérir au titre de la CPA :**

	<b>Statuts</b>	<b>N° Section</b>	<b>Surface en M<sup>2</sup></b>	<b>Prix</b>
	A acquérir	BI0113	2 859,00	145 809,00
	A acquérir	BI0110	4 004,00	204 204,00
	A acquérir	BI0109	2 259,00	115 209,00
	A acquérir	BI0107	2 040,00	104 040,00
	A acquérir	BI0111	4 600,00	234 600,00
	A acquérir	BI0108	74,00	3 774,00
	A acquérir	BI0115 p	120,00	6 120,00
			<b>15 956,00</b>	<b>813 756,00</b>

La veille foncière se poursuit, en vue de l'acquisition des terrains situés à l'est du centre Leclerc, classés en secteur UDb du PLU, anciennement UD2 de la ZAC.

Aucune acquisition sur ce secteur ne s'est concrétisée en 2017. Il conviendrait d'acquérir 15 956 m<sup>2</sup> pour avoir une maîtrise foncière totale. Dans le cadre de la procédure de révision du PLU de la commune d'Istres, l'épad a envoyé une requête pour que le règlement du secteur du Boucasson soit modifié afin de revenir aux anciennes règles (autorisant des constructions en R+2) sur lesquelles se base toujours le bilan de la ZAC.

L'épad a également demandé à la commune que soit étudiée la modification de l'Emplacement Réservé (ER) n°18 pour que celui-ci prenne un tracé et une largeur compatible avec la voirie existante. L'épad reste propriétaire du terrain d'assiette de l'emplacement réservé au sud-ouest de la zone destiné à accueillir un espace vert public (ER n° P4).

# ZAC des CRAUX : Terrains restant à acquérir



### **III - REALISATION DU PROGRAMME D'AMENAGEMENT**

A la demande de la commune d'Istres, l'épad et la Métropole ont étudié les conditions de faisabilité du transfert du terrain de sport du Boucasson, soit à la Métropole, soit à la Ville, dans le but d'y réaliser un programme de logements. Cet objectif nécessiterait la suppression de l'ER, cette idée est présentement abandonnée.

A ce stade, le dossier de réalisation de la ZAC, prévoyait sur l'emplacement réservé P4 un « équipement public, à vocation de loisir et de promenade ».

Le secteur Est du centre Leclerc (secteur des Feuillantines) n'est pas encore totalement maîtrisé par l'épad mais des négociations avec les propriétaires vont bientôt être entamées.

Une étude sera engagée courant 2018 sur le secteur à l'arrière du Leclerc afin de proposer sur cette emprise un programme d'aménagements pour de futures habitations.

#### **III.1 Equipements publics d'infrastructure relevant du PEP de la ZAC ou assignés à l'aménageur**

Le programme des équipements publics d'infrastructures est réalisé dans son intégralité, pour les parties déjà aménagées de la ZAC. Il reste à réaliser les infrastructures sur le secteur des Feuillantines.

#### **III.2 Aménagements d'infrastructure nécessaire à la constitution des lots et ilots à commercialiser.**

Le programme des constructions réalisées dans le périmètre de la ZAC à la date d'entrée en vigueur de la concession étant relativement avancé, les aménagements restant à la charge de l'épad au 31 décembre 2017 portent exclusivement sur un seul secteur de la ZAC :

Le secteur Nord : Feuillantines, en secteur UDb du PLU, anciennement UD2 (foncier partiellement public, mais majoritairement privé).

#### **III.3 Equipements publics de superstructure relevant du PEP ou assignés à l'aménageur.**

Néant

#### **III.4 Tableau de synthèse des dépenses générées en 2017**

Rémunération convention + honoraires sur dépenses + frais financiers= 28 380,52 €HT

#### **III.5 Etat récapitulatif des ouvrages réalisés et remis à l'autorité compétente**

Le bassin paysager de rétention pluviale du Boucasson, qui recueille une partie des écoulements hydrauliques pluviaux de la partie Nord de Trigance, et de la partie sud de la ZAC des Craux, a été aménagé et remis à la collectivité.

Sur l'exercice 2017, aucun ouvrage n'a été remis à la collectivité.

### **III.6 Rétrocession foncière**

Au 31 décembre 2017, aucune rétrocession foncière n'a été réalisée.

### **IV - ETAT DE LA COMMERCIALISATION**

Récapitulatif des conventions de participation signées :

Néant

Récapitulatif des cessions de terrains :

Néant

### **V - ELEMENTS FINANCIERS**

Il convient de souligner que, compte tenu du solde cumulé au 31/12/2017 (du fait de la prise en charge par l'épad du réaménagement du chemin des Massugues dès 2011), et du niveau d'emprunt nécessaire pour financer le besoin de trésorerie sur l'opération, l'équilibre à terme du bilan financier ne pourra être assuré qu'à condition que le foncier actuellement privé soit maîtrisé par l'épad dans un délai suffisamment court pour démarrer la commercialisation des lots après viabilisation.

#### **Montant de la participation des constructeurs aux coûts des équipements publics de la ZAC :**

Le calcul du montant de la participation financière des constructeurs aux coûts d'aménagement de la zone, à prendre en compte dans les conventions à signer par la Métropole et les constructeurs et/ou les propriétaires de terrains non maîtrisés par l'aménageur (en application de l'article L.311-4 du Code de l'Urbanisme), est établi en rapportant le montant global des dépenses d'aménagement inscrites au bilan de la concession d'aménagement (qui correspondent aux équipements mentionnés à l'article R.331-6 du Code de l'Urbanisme) à la surface constructible globale non encore attribuée à la date d'entrée en vigueur de la concession d'aménagement.

Dans le cas de la ZAC des Craux, le montant du coût des équipements publics peut être évalué en additionnant :

- la totalité des montants de dépenses inscrits au bilan de la ZAC, hors ligne 6010 et 6011 concernant les acquisitions foncières et les frais associés
- la part des dépenses des lignes 6010 et 6011 qui représente le coût d'acquisition du foncier d'assiette des voiries et équipements publics prévus au dossier de ZAC, soit environ 20% des emprises à aménager dans le cadre de la concession d'aménagement.

La surface constructible disponible à la date d'entrée en vigueur de la concession est obtenue en déduisant de la surface de plancher globale prévue au règlement de zone en vigueur, les droits à bâtir attribués par convention ou dans le cadre des CCCT avant entrée en vigueur de la concession d'aménagement.

Dans le cas de la ZAC des Craux, qui est une ZAC « à COS », et pas « à Surface de plancher », il n'y pas de Surface de plancher globale prévue au RAZ. Cependant, en

appliquant aux surfaces des terrains restant à urbaniser, le COS correspondant à leur secteur, on définit une surface de plancher constructible.

Les droits à bâtir pouvant être attribués dans le cadre de la concession d'aménagement de la ZAC des Craux représentent donc un total de **11 080 m<sup>2</sup>** de Surface de plancher.

Le montant de la participation au coût des équipements de la ZAC rapporté au m<sup>2</sup> de Surface de plancher à attribuer s'élève donc à **275,10 euros HT/m<sup>2</sup>**.

### **Bilan prévisionnel :**

Le bilan prévisionnel s'équilibre à terme à **4 600 K€ HT**, dans l'hypothèse d'une acquisition par l'épad du foncier privé non encore maîtrisé, et d'une commercialisation des terrains aménagés en vue de la construction de logements sur le secteur à l'arrière du Leclerc. Ceci induit un solde estimé à 37 K€ stable par rapport à l'année précédente.

Les recettes du programme d'urbanisation initialement envisagé au début de l'année 2017 sur le terrain de sport à proximité du Boucasson ont été supprimées car aucun aménagement n'est finalement prévu sur ce site.

Pièces jointes :

Bilan d'opération

Plan de situation

Plan de commercialisation.

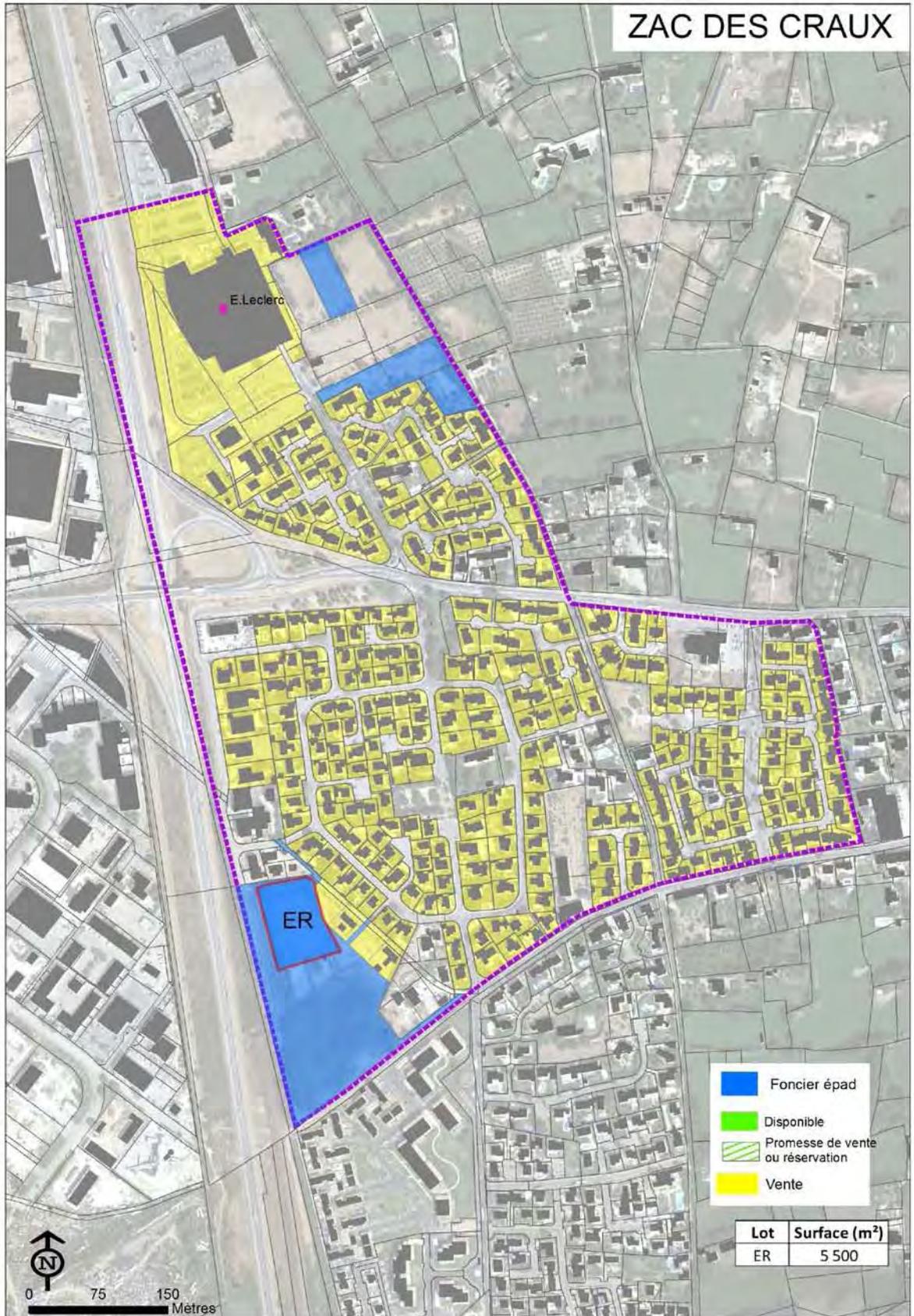
	Bilan	Réalisé	Prévisions	Détail réalisé																	Détail prévision									
		cumulé au 31/12/2017	Reste à faire	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021								
Section : Fonctionnement																														
- Sens : Dépense																														
60111 - Coût d'achat Réserves foncières	-897 815,82	-81 560,82	-816 255,00							-80 000,00 €	-1 560,82 €								-816 255,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €								
60112 - Frais d'acquisition Réserves foncières	-70 909,88	-5 909,88	-65 000,00							-4 730,44 €	-229,92 €		-949,52 €						-65 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €								
6041 - Etudes	-47 000,00		-47 000,00																-32 000,00 €	-10 000,00 €	-5 000,00 €	0,00 €								
6042 - Frais de géomètre	-40 176,10	-9 476,10	-30 700,00				-2 562,30 €			-3 172,50 €			-3 741,30 €						-9 500,00 €	-11 200,00 €	-10 000,00 €	0,00 €								
6044 - Frais divers	-215 942,14	-4 942,14	-211 000,00				-4 048,07 €			-894,07 €									-60 500,00 €	-50 000,00 €	-50 500,00 €	-50 000,00 €								
6045 - entretien	-11 426,20	-3 926,20	-7 500,00												-3 926,20 €					-3 000,00 €	-2 000,00 €	-2 000,00 €	-500,00 €							
6046 - rémunération épad / concensions CPA	-381 050,00	-301 050,00	-80 000,00							-70 000,00 €	-51 050,00 €	-20 000,00 €	-20 000,00 €	-20 000,00 €	-40 000,00 €	-20 000,00 €	-20 000,00 €	-20 000,00 €	-20 000,00 €	-20 000,00 €	-20 000,00 €	-20 000,00 €								
60531 - travaux secondaires	-2 032 368,08	-1 132 368,08	-900 000,00								-625 116,86 €	-448 600,21 €	-56 891,01 €						-1 760,00 €	-200 000,00 €	-700 000,00 €	0,00 €								
60534 - honoraires sur travaux secondaires	-145 560,50	-60 560,50	-85 000,00							-7 376,00 €	-19 327,05 €	-28 743,92 €	-4 660,47 €	-453,06 €					-15 000,00 €	-50 000,00 €	-10 000,00 €	-10 000,00 €								
60581 - autres travaux	-59 979,82	-12 979,82	-47 000,00												-12 941,00 €					-27 000,00 €	-15 000,00 €	-5 000,00 €	0,00 €							
60584 - Honoraires sur autres travaux	-3 500,00		-3 500,00																	-2 000,00 €	-1 500,00 €	0,00 €	0,00 €							
6171 - honoraires sur dépenses	-235 569,98	-97 014,67	-138 555,31				-474,36 €			-64,16 €		-227,66 €	-5 663,20 €	-44 745,82 €	-36 219,70 €	-5 381,07 €	-1 613,23 €	-934,87 €	-535,60 €	-660,71 €	-494,29 €	-76 850,63 €	-51 764,70 €	-5 829,83 €	-4 110,15 €					
6172 - Honoraires sur recettes	-284 376,57	-58 493,73	-225 882,84				-137,06 €								-58 050,67 €						0,00 €	-225 882,84 €	0,00 €	0,00 €						
6226 - Honoraires	-10 000,00		-10 000,00																	-6 000,00 €	-2 000,00 €	-2 000,00 €	0,00 €							
6231 - Annonces et insertions	-7 725,60	-1 225,60	-6 500,00									-1 225,60 €								-3 500,00 €	-2 000,00 €	-1 000,00 €	0,00 €							
63512 - Taxes foncières	-12 031,00	-2 531,00	-9 500,00									-25,00 €	-24,00 €	-23,00 €	-55,00 €	-53,00 €	-2 325,00 €	-26,00 €			-4 500,00 €	-4 500,00 €	-500,00 €	0,00 €						
66111 - Intérêts réglés à l'échéance	-109 920,94	-61 652,72	-48 268,22											-14 955,49 €	-10 844,90 €	-10 768,37 €	-10 296,93 €	-8 686,80 €	-6 100,23 €		-14 556,86 €	-14 544,99 €	-11 163,82 €	-8 002,55 €						
6718 - Autr ch. exceptionns sur opérat° de gest°	-348,00	-348,00	0,00									-348,00 €								0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €							
	<b>-4 565 700,63</b>	<b>-1 834 039,26</b>	<b>-2 731 661,37</b>	<b>0</b>	<b>-137,06</b>	<b>0</b>	<b>-7084,73</b>	<b>-958,23</b>	<b>-73748,16</b>	<b>-148819,64</b>	<b>-712206,07</b>	<b>-595380,8</b>	<b>-102861,56</b>	<b>-66181,19</b>	<b>-35723,26</b>	<b>-30885,53</b>	<b>-31672,51</b>	<b>-28380,52</b>	<b>-1355662,49</b>	<b>-1160392,53</b>	<b>-122993,65</b>	<b>-92612,7</b>								
- Sens : Recette																														
70112 - Vente de terrain - logement individuel	730 000,00	730 000,00	0,00											730 000,00 €							0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €						
7018 - Ventes de terrain - Autres	3 764 714,00		3 764 714,00																	0,00 €	3 764 714,00 €	0,00 €	0,00 €							
704 - Travaux	88 549,78	88 549,78	0,00				1 909,99 €							81 539,79 €			5 100,00 €				0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €						
773 - Mandats annulés (exercices antérieurs)	20 000,00	20 000,00	0,00																	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €							
	<b>4 603 263,78</b>	<b>838 549,78</b>	<b>3 764 714,00</b>	<b>0</b>	<b>1909,99</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>811539,79</b>	<b>0</b>	<b>25100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3764714</b>	<b>0</b>	<b>0</b>							
	<b>37 563,15</b>	<b>-995 489,48</b>	<b>1 033 052,63</b>	<b>0</b>	<b>1772,93</b>	<b>0</b>	<b>-7084,73</b>	<b>-958,23</b>	<b>-73748,16</b>	<b>-148819,64</b>	<b>-712206,07</b>	<b>216158,99</b>	<b>-102861,56</b>	<b>-41081,19</b>	<b>-35723,26</b>	<b>-30885,53</b>	<b>-31672,51</b>	<b>-28380,52</b>	<b>-1355662,49</b>	<b>2604321,47</b>	<b>-122993,65</b>	<b>-92612,7</b>								
Section : Investissement																														
- Sens : Dépense																														
10441 - rembt capital sur tirage	-1 830 000,00	-825 000,00	-1 005 000,00																	-150 000,00 €	-195 000,00 €	-240 000,00 €	-240 000,00 €	-240 000,00 €	-240 000,00 €	-240 000,00 €	-285 000,00 €			
	<b>-1 830 000,00</b>	<b>-825 000,00</b>	<b>-1 005 000,00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-150000</b>	<b>-195000</b>	<b>-240000</b>	<b>-240000</b>	<b>-240000</b>	<b>-240000</b>	<b>-240000</b>	<b>-285000</b>			
- Sens : Recette																														
10441 - rembt capital sur tirage	1 830 000,00	1 830 000,00	0,00																		1 200 000,00 €						0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	<b>1 830 000,00</b>	<b>1 830 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1200000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>630000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
	<b>0,00</b>	<b>1 005 000,00</b>	<b>-1 005 000,00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1200000</b>	<b>0</b>	<b>-150000</b>	<b>435000</b>	<b>-240000</b>	<b>-240000</b>	<b>-240000</b>	<b>-240000</b>	<b>240000</b>	<b>-240000</b>	<b>-240000</b>	<b>-240000</b>	<b>-240000</b>	<b>-285000</b>	<b>-285000</b>			
	<b>37 563,15</b>	<b>9 510,52</b>	<b>28 052,63</b>	<b>0</b>	<b>1772,93</b>	<b>0</b>	<b>-7084,73</b>	<b>-958,23</b>	<b>-73748,16</b>	<b>-148819,64</b>	<b>-712206,07</b>	<b>216158,99</b>	<b>1097138,44</b>	<b>-41081,19</b>	<b>-185723,26</b>	<b>404114,47</b>	<b>-271672,51</b>	<b>-268380,52</b>	<b>-1595662,49</b>	<b>2364321,47</b>	<b>-362993,65</b>	<b>-377612,7</b>								

# ZAC DES CRAUX

Commune d'Istres



# ZAC DES CRAUX



# **FOS SUR MER**

**COMMUNE de FOS SUR MER**

**SECTEUR de LA MARRONÈDE**

---

**COMPTE RENDU DES ACTIVITES CONCÉDÉES AU 31.12.2017**

Le présent document est établi en application de l'article 15 de la concession d'aménagement signée le 07/09/2006 entre le SAN et l'épad Ouest Provence.

**I - RAPPEL DES DONNEES ADMINISTRATIVES**

- Par délibération n° 192/06 en date du 14/04/2006, le Bureau Syndical de Ouest Provence a approuvé la concession d'aménagement du secteur de la Marronède au sud de la commune de Fos-sur-Mer, confiée à l'épad.
- Notification en date du 05/10/2006 de la concession d'aménagement par le SAN Ouest Provence à l'épad Ouest Provence.
- Par délibération n°884/08 en date du 17/12/2008, le Comité Syndical de Ouest Provence a approuvé l'avenant n°1 à la convention afin de préciser les montants forfaitaires annuels de rémunération de l'épad.
- Par décision du Président du SAN Ouest Provence n°756/11 en date du 06/10/2011, un avenant n°2 à la convention a été conclu prorogeant de 5 années la durée de cette convention au regard des études préalables à effectuer, la portant à 15 années.
- Par délibération n°470/15 en date du 24/11/2015, le Bureau Syndical de Ouest Provence a approuvé un avenant n°3 à la convention prorogeant de 5 années la durée de cette convention, la portant jusqu'au 05 octobre 2026, soit une durée totale de 20 ans.

**II - COMPOSITION FONCIERE**

La surface du secteur de La Marronède est de 10 ha environ.

Les parcelles situées sur le secteur dit « de la Marronède » ont été cédées par la ville de Fos-sur-Mer à l'épad Ouest Provence le 11 décembre 2007, lors de la signature de l'acte de vente définitif, pour un montant de 1,0 M€HT pour une surface de 10ha66a45ca.

L'emprise des arènes y compris les parkings associés, a été détachée de cette surface foncière acquise par l'épad et reste propriété de la commune.

En 2017, l'épad n'a procédé à aucune acquisition foncière.

### **III - – REALISATION DU PROGRAMME D'AMENAGEMENT**

Au titre de la convention publique d'aménagement, la vocation du secteur est mixte : implantation de logements (sur 3ha de terrain environ), accueil d'activités tertiaires, commerces et services (sur 3ha de terrain environ) et construction d'équipements publics (sur 1ha65a00ca de terrain environ).

Le plan de composition et le programme des travaux, qui ne seront définis qu'à l'issue de la procédure de ZAC, permettront de dimensionner l'ensemble des équipements nécessaires à la viabilisation de ces terrains.

Les hypothèses financières annexées au présent compte rendu, établies à l'origine de la démarche d'aménagement, sont à ce jour très incertaines, dans la mesure où :

- Le plan d'aménagement n'est pas encore arrêté, et ne le sera qu'à l'issue de la mise au point du dossier de réalisation de la ZAC, et après enquête publique,
- Les dépenses et recettes de la ZAC dépendront du plan d'aménagement et du programme détaillé des constructions,
- La programmation pluriannuelle des dépenses et recettes de la ZAC dépendra d'un phasage opérationnel, non encore défini,

La présence de forts enjeux environnementaux recensés sur le site et ses abords, implique que l'étude d'impact et l'évaluation environnementale déclineront des mesures réductrices et compensatoires, celles-ci impacteront le programme en termes d'implantation, de typologie, de nature et d'organisation des travaux, donc une incidence financière.

Au 31-12-2017, les études pré-opérationnelles sont temporairement arrêtées, et la ZAC n'a pas été créée. La procédure de concertation publique est suspendue.

La poursuite de l'opération nécessite la modification des lignes THT traversant le site, et implique un investissement de 18 millions d'euros, pris en charge à hauteur de 6 millions par RTE, dans le cadre du renouvellement des vieilles lignes, conformément à la loi NOME.

#### **III.1 Equipements publics d'infrastructure relevant du PEP de la ZAC**

Sans objet.

#### **III.2 Aménagements d'infrastructure nécessaire à la constitution des lots et ilots à commercialiser**

Sans objet

#### **III.3 Equipements publics de superstructure.**

Sans objet.

#### **III.4 Tableau de synthèse des dépenses générées en 2017**

Débroussaillage	2911 €HT
-----------------	----------

### **III.5 Remises d'ouvrages à l'autorité compétente**

Sans objet.

### **III.6 Rétrocessions foncières**

Sans objet.

## **IV - ETAT DE LA COMMERCIALISATION**

Sans objet.

## **V - ELEMENTS FINANCIERS**

**Le bilan prévisionnel s'établit à 7 675 218 €HT en recettes et 7 253 602 €HT en dépenses, dans un prévisionnel qui intégrerait la réalisation par d'autres opérateurs de l'enfouissement des lignes THT.**

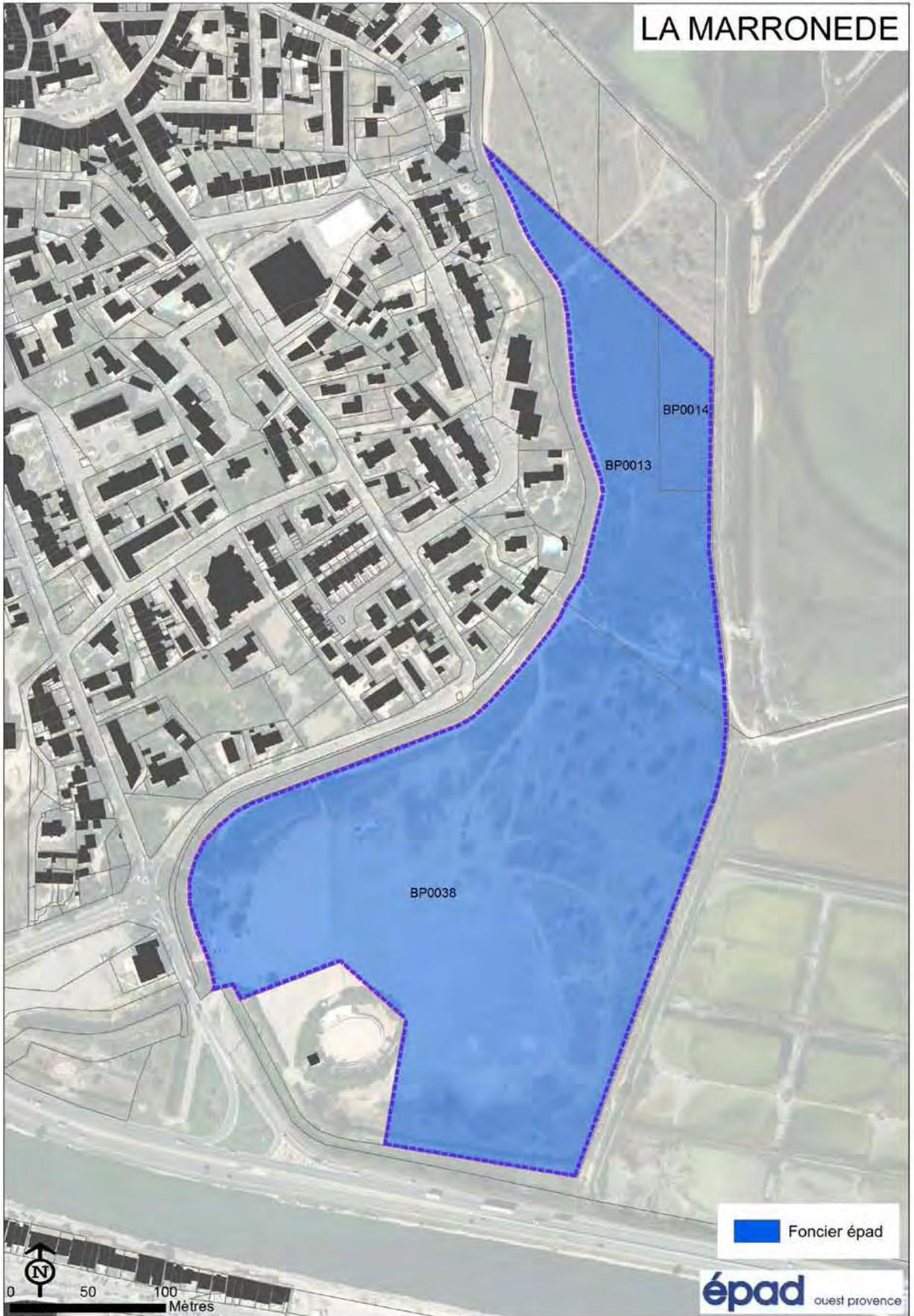
**Le solde est ainsi de 421 615 €HT, soit un solde maintenu par rapport à l'exercice 2016.**

Le recours à l'emprunt pour la trésorerie de l'opération s'élève à 2 571 K€ dont environ 400 K€ en capital restant dû au 01/01/2018.

Pièces jointes :

- Plan de situation
- Bilan d'opération





2039004 - Secteur de la Marronède - Fos		Réalisé	Prévisions	Détail réalisé											
Article	Bilan	cumulé au 31/12/2017	Reste à faire	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
- Section : Fonctionnement															
- Sens : Dépense															
60111 - Coût d'achat Réserves foncières	-1 000 000,00	-1 000 000,00	0,00			-1 000 000,00 €									
60112 - Frais d'acquisition Réserves foncières	-10 258,66	-10 258,66	0,00			-10 258,66 €									
6041 - Etudes	-244 138,35	-186 138,35	-58 000,00	-8 770,00 €	-65 000,00 €		-12 700,00 €		-66 477,50 €	-23 452,50 €	-6 813,35 €			-2 925,00 €	
6042 - Frais de géomètre	-59 306,00	-13 306,00	-46 000,00				-10 296,00 €							-3 010,00 €	
6044 - Frais divers	-100 000,00		-100 000,00												
6045 - entretien	-77 800,00	-12 800,00	-65 000,00											-12 800,00 €	
6046 - rémunération épad / concessions CPA	-359 565,08	-339 565,08	-20 000,00			-20 000,00 €	-65 600,00 €	-22 715,08 €	-91 250,00 €	-20 000,00 €	-40 000,00 €	-20 000,00 €	-20 000,00 €	-20 000,00 €	-20 000,00 €
60531 - travaux secondaires	-4 002 911,20	-2 911,20	-4 000 000,00												-2 911,20 €
60534 - honoraires sur travaux secondaires	-400 000,00		-400 000,00												
6171 - honoraires sur dépenses	-365 149,58	-81 671,68	-283 477,90	-688,42 €	-4 664,40 €	-60 722,58 €	-2 205,01 €	-248,04 €	-6 274,23 €	-2 600,89 €	-1 092,17 €	-562,18 €	-589,07 €	-1 618,66 €	-406,03 €
6172 - Honoraires sur recettes	-450 252,00		-450 252,00												
6227 - Frais d'actes et de contentieux	-21 501,67	-501,67	-21 000,00						-501,67 €						
6231 - Annonces et insertions	-16 823,40	-823,40	-16 000,00	-823,40 €											
63512 - Taxes foncières	-14 676,00	-3 176,00	-11 500,00				-8,00 €	-6,00 €					-3 162,00 €		
66111 - Intérêts réglés à l'échéance	-131 220,93	-124 089,19	-7 131,74			-37 101,82 €	-9 239,01 €	-4 128,00 €	-24 463,35 €	-15 299,05 €	-10 054,05 €	-9 378,67 €	-6 655,78 €	-4 495,73 €	-3 273,73 €
.	- 7 253 602,87 €	- 1 775 241,23 €	- 5 478 361,64 €	- 10 281,82 €	- 69 664,40 €	- 1 128 083,06 €	- 100 048,02 €	- 27 097,12 €	- 188 966,75 €	- 61 352,44 €	- 57 959,57 €	- 29 940,85 €	- 30 406,85 €	- 44 849,39 €	- 26 590,96 €
- Sens : Recette															
7018 - Ventes de terrain - Autres	7 611 318,39	111 318,39	7 500 000,00					111 318,39 €							
757 - Redevances des fermiers, concession..	43 767,41	39 567,41	4 200,00			4 214,39 €	4 587,37 €	4 399,41 €	4 511,01 €	4 622,61 €		4 892,80 €	9 568,29 €	2 771,53 €	
773 - Mandats annulés (exercices antérieurs)	20 000,00	20 000,00	0,00								20 000,00 €				
778 - Autres produits exceptionnels	133,00	133,00	0,00										133,00 €		
.	7 675 218,80 €	171 018,80 €	7 504 200,00 €	- €	- €	4 214,39 €	4 587,37 €	115 717,80 €	4 511,01 €	4 622,61 €	20 000,00 €	4 892,80 €	9 701,29 €	2 771,53 €	- €
.	421 615,93 €	- 1 604 222,43 €	2 025 838,36 €	- 10 281,82 €	- 69 664,40 €	- 1 123 868,67 €	- 95 460,65 €	88 620,68 €	- 184 455,74 €	- 56 729,83 €	- 37 959,57 €	- 25 048,05 €	- 20 705,56 €	- 42 077,86 €	- 26 590,96 €
- Section : Investissement															
- Sens : Dépense															
1641 - Emprunts en euros	-1 539 000,00	-1 539 000,00	0,00				-150 000,00 €	-150 000,00 €	-150 000,00 €	-150 000,00 €	-150 000,00 €	-150 000,00 €	-150 000,00 €	-239 000,00 €	-250 000,00 €
16441 - rembt capital sur tirage	-1 033 047,58	-636 312,49	-396 735,09						-71 298,07 €	-77 011,58 €	-83 172,51 €	-89 826,31 €	-97 031,79 €	-104 794,34 €	-113 177,89 €
.	- 2 572 047,58 €	- 2 175 312,49 €	- 396 735,09 €	- €	- €	- €	- 150 000,00 €	- 150 000,00 €	- 221 298,07 €	- 227 011,58 €	- 233 172,51 €	- 239 826,31 €	- 247 031,79 €	- 343 794,34 €	- 363 177,89 €
- Sens : Recette															
1641 - Emprunts en euros	1 539 000,00	1 539 000,00	0,00			1 050 000,00 €								489 000,00 €	
16441 - rembt capital sur tirage	1 032 993,60	1 032 993,60	0,00	0,00 €					1 032 993,60 €						
.	2 571 993,60 €	2 571 993,60 €	- €	- €	- €	1 050 000,00 €	- €	- €	1 032 993,60 €	- €	- €	- €	489 000,00 €	- €	- €
.	53,98 €	396 681,11 €	- 396 735,09 €	- €	- €	1 050 000,00 €	- 150 000,00 €	- 150 000,00 €	811 695,53 €	- 227 011,58 €	- 233 172,51 €	- 239 826,31 €	241 968,21 €	- 343 794,34 €	- 363 177,89 €
.	421 561,95 €	- 1 207 541,32 €	1 629 103,27 €	- 10 281,82 €	- 69 664,40 €	- 73 868,67 €	- 245 460,65 €	- 61 379,32 €	627 239,79 €	- 283 741,41 €	- 271 132,08 €	- 264 874,36 €	221 262,65 €	- 385 872,20 €	- 389 768,85 €

# **MIRAMAS**

## COMMUNE DE MIRAMAS

### ZAC des MOLIERES

---

## COMPTE RENDU DES ACTIVITES CONCEDEES AU 31.12.2017

### I – RAPPEL DES DONNEES ADMINISTRATIVES

Le présent document est établi en application des articles 15 et 16 de la convention publique d'aménagement signée le 26/11/2002 entre le SAN et l'épad Ouest Provence.

- Création de la ZAC à l'initiative de la Commune, par approbation du dossier de création en date du 09/03/1972 par arrêté préfectoral.
- Substitution du SAN à la Commune par décision institutive annexée à l'arrêté préfectoral du 12/07/1984.
- Approbation du dossier de réalisation (P.A.Z. et P.E.P.) en date du 27/06/1980 par arrêté préfectoral.
- Approbation du P.A.Z modificatif par arrêté préfectoral le 07/03/1994.
- Convention publique d'aménagement (CPA) confiée à l'épad Ouest Provence par délibération en date du 05/11/2002.
- Avenant n°1 à la CPA approuvé par délibération du 17/12/2008 et portant sur les conditions de rémunérations et de prises en charge du coût de prestations.
- Avenant n°2 à la CPA approuvé par délibération en date du 08/10/2012 et prorogeant les délais de la convention.
- Par délibération n°121/2013 du 13/06/2013 du Conseil Municipal, la ville de Miramas a approuvé la révision générale du POS valant élaboration du PLU.
- Avenant n°3 à la CPA approuvé par délibération en date du 24/11/2015 et prorogeant les délais de la convention.
- Par délibération n°205/2016 du 23/11/2016 du Conseil Municipal, la ville a approuvé la modification simplifiée n°1 du PLU.
- Par délibération n°137/2017 du 05/07/2017, la ville de MIRAMAS a approuvé la révision générale n°2 du PLU.

La durée de la convention publique d'aménagement confiée à l'épad est de 18 ans, à compter de sa notification le 30/12/2002.

## **II – COMPOSITION FONCIERE**

La superficie de la ZAC est d'environ 58 hectares.

La concession d'aménagement confiée à l'épad porte uniquement sur une superficie de 9 hectares. De cette surface, 7,4ha sont destinés aux activités économiques, de commerces et de services.

En mars 2004, le Conseil Municipal de Miramas et le Conseil d'Administration de l'épad ont approuvé l'acquisition par l'épad des terrains d'assiette des îlots 400, 500 et 600 (soit 7ha 99a 86ca) prévus au plan d'aménagement de zone.

En juin 2005, le tracé de la déviation de la RN 1569 a été arrêté par l'Etat au nord de la voie ferrée. La réservation initiale d'une bande de 30 mètres à cet effet (soit 85a 00ca) a été intégrée aux acquisitions de l'épad, en vue d'une commercialisation. Le tracé du contournement réexaminé à l'issue d'une concertation publique en 2010 ne remet pas en cause ce principe.

La commune a délibéré à nouveau en juillet 2005 de même que le Conseil d'Administration de l'épad en novembre 2005. L'acte de vente a été signé définitivement le 18/12/2006, et porte sur une superficie de 9ha 17a 49ca pour 781 325 € H.T., soit la totalité des emprises aménageables à l'intérieur du périmètre de la convention publique d'aménagement.

Toutes les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de l'opération ont été achevées fin 2006.

## **III – REALISATION DU PROGRAMME D'AMENAGEMENT**

### **III.1 Equipements publics d'infrastructure relevant du PEP de la ZAC**

Le programme des équipements publics de la ZAC a été réalisé antérieurement à la notification de la convention publique d'aménagement à l'épad.

### **III.2 Aménagements d'infrastructure nécessaire à la constitution des lots et îlots à commercialiser.**

Les travaux de viabilisation nécessaires à la livraison de 37 lots dédiés à de l'activité, ont été exécutés dans le courant de l'année 2006 et leur réception prononcée en novembre 2006.

Seuls des travaux de reprises et d'adaptations des branchements en réseaux secs et humides et des dessertes, ont été réalisés au-delà de 2006.

En 2017, 1 340€HT de travaux ont été réalisés afin de nettoyer, sécuriser et débroussailler les lots 10, 12 et 33, encore propriété de l'épad. Pas d'études en 2017.

### **III.3 Equipements publics de superstructure.**

Sans objet

### **III.4 Tableau de synthèse des dépenses générées en 2017**

Etudes	0 €HT
Travaux	1 340 €HT

### **III.5 Remises d'ouvrages à l'autorité compétente**

La remise des ouvrages a été effectuée à la suite de leur réception, soit en 2006.

### **III.6 Rétrocessions foncières**

Dans le cadre du PLU, la collectivité a prévu un emplacement réservé de 16m de large, pour la création d'un tronçon de voie reliant la rue E.Falconnet à l'avenue du Luxembourg par franchissement du canal.

L'emprise de l'emplacement réservé devrait être rétrocédée en 2018-2019 au bénéficiaire de la réserve, c'est-à-dire la Commune. En outre, les terrains d'assiette des voies et ouvrages publics réalisés par l'épad devraient être également versés à la Commune de Miramas.

#### **IV - ETAT DE LA COMMERCIALISATION**

Le cadrage des principes de commercialisation a fait l'objet d'une démarche concertée d'élaboration de Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) favorisant le respect de la vocation d'activités de la zone. Les îlots indiqués au PAZ sous les références 400, 500 et 600 ont fait l'objet d'un redécoupage qui a abouti à l'aménagement de 37 lots constructibles.

La commercialisation a été lancée dès 2005, avec des prix de vente proposés entre 43 et 45 €/HT/m<sup>2</sup> selon le positionnement en façade ou en retrait, ou selon l'existence de servitudes.

En 2013, le Conseil d'Administration de l'épad s'est entendu pour préciser les principes d'application des prix en zones d'activités sur l'ensemble du territoire de Ouest Provence. Ainsi, l'assemblée délibérante a arrêté pour la ZAC des Molières : 70 €/HT/m<sup>2</sup> ; porté à 100 €/HT/m<sup>2</sup> pour les programmes immobiliers d'investissement et 140 €/HT/m<sup>2</sup> en cas de nécessité d'un logement de fonction.

**En 2017 :**

<b>N° Lot</b>	<b>Superficie en m<sup>2</sup></b>	<b>SDP max en m<sup>2</sup></b>	<b>Prix €/HT</b>	<b>Bénéficiaire</b>	<b>Date Signature Avant-Contrat</b>	<b>Date Signature Acte Définitif</b>
<b>05</b>	<b>6 930</b>	<b>3 460</b>	<b>485 100</b>	<b>SCI MORIN ET FILS</b>	<b>24/02/2016</b>	<b>07/02/2017</b>
<b>10</b>	<b>3 828</b>	<b>1 914</b>	<b>267 960</b>	<b>SCI MAS 2 BERNARD</b>	<b>16/05/2017</b>	<b>Prévision 2018</b>
<b>12</b>	<b>1 530</b>	<b>765</b>	<b>107 100</b>	<b>SCI ADRIANO</b>	<b>21/07/2017</b>	<b>Prévision 2018</b>
<b>33</b>	<b>1 942</b>	<b>971</b>	<b>135 940</b>	<b>Mme BARDY Valérie</b>	<b>23/09/2016</b>	<b>Abandon du projet 09/2017</b>

Le lot 33 (1942m<sup>2</sup>) est remis en commercialisation suite à l'abandon du projet par le prospect.

Les travaux de construction sur le lot 05 ont démarré au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2017. Livraison prévue en 2018.

#### **V - ELEMENTS FINANCIERS**

Le bilan prévisionnel s'établit à 4 208 436€/HT en recettes et 4 124 316 €/HT en dépenses. Pour la réalisation de cette opération, le recours à l'emprunt s'est élevé à 1 780 k€/HT.

Le solde est ainsi de 84 120 €/HT.

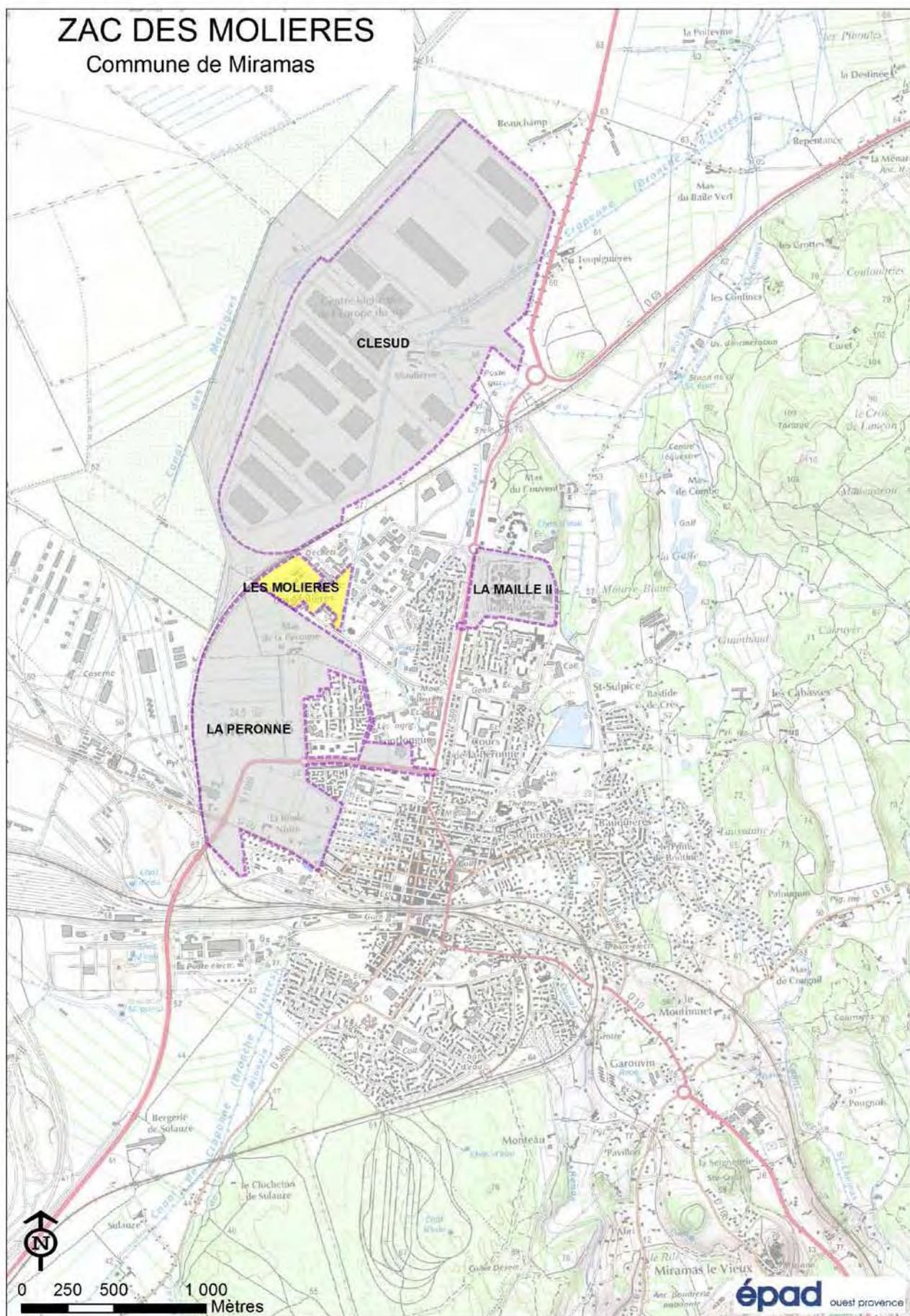
Les éléments de rémunération de l'aménageur sur l'exercice 2017 sont les suivants :

- Honoraires sur dépenses : 6%
- Honoraires sur recettes : 6%
- Honoraires forfaitaires annuels : 20 000 €/HT

Pièces jointes :

- Plans de localisation
- Bilan financier.

# PLAN DE LOCALISATION



# PLAN PROGRAMMES



ZAC des Molières MIRAMAS BILAN FINANCIER

2063003 - ZAC des Molières - Miramas		Réalisé	Prévisions														
Article	Bilan	cumulé au 31/12/2017	Reste à faire	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
- Section : Fonctionnement																	
- Sens : Dépense																	
60111 - Coût d'achat Réserves foncières	-781 325,80 €	-781 325,80 €	0,00 €			-781 325,80 €											
60112 - Frais d'acquisition Réserves foncières	-7 960,25 €	-7 960,25 €	0,00 €			-7 960,25 €											
6042 - Frais de géomètre	-57 456,88 €	-44 456,88 €	-13 000,00 €		-14 800,00 €	-13 645,00 €	-1 850,00 €	-6 080,00 €	-1 800,00 €	-480,00 €			-781,20 €	-2 685,92 €	-989,76 €	-1 345,00 €	
6044 - Frais divers	-32 032,41 €	-17 032,41 €	-15 000,00 €		-4 509,81 €	-591,80 €	-7 009,36 €		-970,30 €	-34,00 €	-17,14 €				-3 900,00 €		
6045 - Entretien	-50 540,00 €	-540,00 €	-50 000,00 €						-540,00 €								
6046 - Rémunération épad / conventions CPA	-365 400,00 €	-305 400,00 €	-60 000,00 €					-70 000,00 €	-20 000,00 €	-55 400,00 €	-20 000,00 €	-20 000,00 €	-40 000,00 €	-20 000,00 €	-20 000,00 €	-20 000,00 €	
60531 - Travaux secondaires	-2 054 938,05 €	-1 924 938,05 €	-130 000,00 €			-1 371 539,33 €	-400 199,92 €		-99 757,31 €			-20 687,27 €	-4 583,82 €			-26 830,40 €	
60534 - Honoraires sur travaux secondaires	-112 214,71 €	-82 214,71 €	-30 000,00 €		-33 081,00 €	-40 101,63 €	-7 883,03 €	-1 149,05 €									
6171 - Honoraires sur dépenses	-215 628,21 €	-200 646,21 €	-14 982,00 €	-74,14 €	-3 930,93 €	-149 851,38 €	-29 936,41 €	-518,76 €	-8 763,19 €	-679,76 €	-211,37 €	-2 707,26 €	-636,30 €	-433,56 €	-487,43 €	-2 216,87 €	
6172 - Honoraires sur recettes	-291 847,81 €	-258 433,81 €	-33 414,00 €				-64 993,46 €	-67 569,42 €	-44 717,24 €	-5 329,32 €	-5 943,88 €		-918,00 €			-34 821,15 €	
6226 - Honoraires	-4 000,00 €	-4 000,00 €	0,00 €									-4 000,00 €					
6227 - Frais d'actes et de contentieux	-10 367,46 €	-4 367,46 €	-6 000,00 €				-233,25 €				-43,42 €	-400,00 €			-150,36 €	-2 094,23 €	
6231 - Annonces et insertions	-8 461,04 €	-4 461,04 €	-4 000,00 €	-1 033,20 €	-2 084,94 €	-1 342,90 €											
627 - Services bancaires et assimilés	-362,50 €	-362,50 €	0,00 €		-362,50 €												
63512 - Taxes foncières	-457,00 €	-457,00 €	0,00 €				-457,00 €										
6611 - Intérêts des emprunts et dettes	-40 439,34 €	-40 439,34 €	0,00 €			-19 155,91 €	-21 283,43 €										
66111 - Intérêts réglés à l'échéance	-90 884,99 €	-89 184,99 €	-1 700,00 €					-26 204,70 €	-22 784,38 €	-10 721,18 €	-3 452,44 €	-15 116,62 €	-4 188,50 €	-4 008,33 €	-2 080,62 €	-628,22 €	
.	-4 124 316,45	-3 766 220,45	- 358 096,00	- 1 107,34	- 58 769,18	-2 385 514,00	-533 845,86	-171 521,93	-199 332,42	- 72 644,26	- 29 668,25	- 62 911,15	- 51 107,82	- 27 127,81	- 27 608,17	- 87 935,87	
- Sens : Recette																	
7018 - Ventes de terrain - Autres	4 165 599,00	3 608 699,00	556 900,00				905 706,00	941 603,00	623 150,00	75 550,00	82 830,00					494 760,00	
773 - Mandats annulés (exercices antérieurs)	20 000,00	20 000,00	-										20 000,00				
778 - Autres produits exceptionnels	22 837,50	22 837,50	-				7 537,50						15 300,00				
.	4 208 436,50	3 651 536,50	556 900,00	-	-	-	913 243,50	941 603,00	623 150,00	75 550,00	82 830,00	-	35 300,00	-	-	494 760,00	
<b>SOLDE</b>	<b>84 120,05</b>	<b>- 114 683,95</b>	<b>198 804,00</b>	<b>- 1 107,34</b>	<b>- 58 769,18</b>	<b>-2 385 514,00</b>	<b>379 397,64</b>	<b>770 081,07</b>	<b>423 817,58</b>	<b>2 905,74</b>	<b>53 161,75</b>	<b>- 62 911,15</b>	<b>- 15 807,82</b>	<b>- 27 127,81</b>	<b>- 27 608,17</b>	<b>406 824,13</b>	
- Section : Investissement																	
- Sens : Dépense																	
1641 - Emprunts en euros	- 810 540,00	- 810 540,00	-			- 103 571,43	- 103 571,43	- 120 679,43	- 120 679,43	- 120 679,43	- 120 679,43	- 120 679,42					
16441 - rembt capital sur tirage	- 968 528,17	- 634 325,98	- 334 202,19									- 102 662,58	- 103 866,95	- 105 085,43	- 106 318,22	- 107 565,48	
.	-1 779 068,17	-1 444 865,98	- 334 202,19	-	-	- 103 571,43	-103 571,43	-120 679,43	-120 679,43	-120 679,43	-120 679,43	-223 342,00	-103 866,95	-105 085,43	-106 318,22	-107 565,48	
- Sens : Recette																	
1641 - Emprunts en euros	810 540,00	810 540,00	-		725 000,00		85 540,00										
16441 - rembt capital sur tirage	968 528,18	968 528,18	-									968 528,18					
.	1 779 068,18	1 779 068,18	-	-	725 000,00	-	85 540,00	-	-	-	-	968 528,18	-	-	-	-	
.	0,01	334 202,20	- 334 202,19	-	725 000,00	- 103 571,43	- 18 031,43	-120 679,43	-120 679,43	-120 679,43	847 848,75	-223 342,00	-103 866,95	-105 085,43	-106 318,22	-107 565,48	
<b>SOLDE</b>	<b>84 120,06</b>	<b>219 518,25</b>	<b>- 135 398,19</b>	<b>- 1 107,34</b>	<b>666 230,82</b>	<b>-2 489 085,43</b>	<b>361 366,21</b>	<b>649 401,64</b>	<b>303 138,15</b>	<b>-117 773,69</b>	<b>901 010,50</b>	<b>-286 253,15</b>	<b>-119 674,77</b>	<b>-132 213,24</b>	<b>-133 926,39</b>	<b>299 258,65</b>	

**COMMUNE DE MIRAMAS**

**ZAC du Cours de la Rousse**

**Concession d'aménagement de la Maille II**

---

**COMPTE RENDU DES ACTIVITES CONCEDEES AU 31.12.2017**

**I – RAPPEL DES DONNEES ADMINISTRATIVES**

Le présent document est établi en application de l'article 15 de la concession d'aménagement signée le 22 avril 2009 entre le Syndicat d'Agglomération Nouvelle Ouest Provence et l'Etablissement Public d'Aménagement et de Développement Ouest Provence.

La ZAC du cours de la Rousse, comprenant les quartiers de la Maille I, Maille II, Maille III, a été créée par arrêté préfectoral le 10 mars 1972. Son aménagement a été confié par le SAN Ouest Provence à l'OPAC SUD par convention tripartite incluant la ville de Miramas, convention approuvée par le Préfet des Bouches du Rhône le 5 septembre 1975.

Le 2 mars 1984 a été approuvé, par arrêté Préfectoral, le dossier de réalisation modificatif n°1 (périmètre et plan d'aménagement de zone).

Le 14 novembre 2001 a été approuvé, par arrêté Préfectoral, le dossier de réalisation modificatif n°2 (actualisation des obligations de l'aménageur et de la collectivité).

Les objectifs initiaux assignés au concessionnaire étant réalisés, le SAN Ouest Provence, la ville de Miramas et l'OPAC SUD ont approuvé la résiliation de cette convention d'aménagement (actes respectifs n° 168/09 du 3 avril 2009, n°232-2008 du 19 décembre 2008, n°B-08.210 du 3 décembre 2008).

Face aux problématiques d'aménagements urbains du quartier de la Maille II, le SAN Ouest Provence et la ville de Miramas ont souhaité inscrire le quartier dans une démarche de rénovation urbaine. Pour ce faire, les collectivités se sont appuyées sur le dispositif de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU).

Sur la base du schéma global d'aménagement retenu de la Convention Partenariale, le SAN Ouest Provence a concédé l'aménagement de ce secteur à l'épad pour y réaliser une opération d'urbanisme qui permettra d'accueillir des activités tertiaires, de services et d'habitat en conformité avec les dispositions des articles L 300-1, L 300-5-2 et R 311-6 du Code de l'Urbanisme (date de notification : 7 mai 2009).

**Par décision n°539/09 du 13 novembre 2009**, un avenant n°1 a été approuvé (notifié le 9 décembre 2009), précisant l'état des lieux parcellaire, le périmètre concerné, les modalités de cession ainsi que la mise à jour du bilan financier et du plan de trésorerie.

**Par décision n°108/11 du 4 février 2011**, un avenant n°2 a été approuvé, (notifié le 3 mai 2011), précisant le périmètre de la concession d'aménagement afin de prendre en compte le tracé définitif de la liaison routière entre le quartier de la Maille II et l'avenue du 8 mai 1945 (Nationale 569).

**Par délibération n°358/12 du 08 octobre 2012**, un avenant n°3 a été approuvé (notifié le 21 décembre 2012), où le périmètre de la concession d'aménagement a été affiné afin d'y inclure l'assiette foncière du futur carrefour entre le quartier de la Maille II et l'avenue du 8 mai 1945 et des précisions de l'état des lieux parcellaires, périmètre et modalités de cession, compte tenu de l'avancement du projet.

**Par délibération n°15/14 du 13/02/2014**, un avenant n°4 a été approuvé (notifié le 4 mars 2014), prorogeant de trois ans la durée de la concession d'aménagement portant sa durée globale à 8 ans.

**Par décision n° 946/14 du 13/10/2014**, un avenant n°5 a été approuvé, modifiant le bilan prévisionnel de la ZAC et par conséquent le montant des participations publiques.

**Par décision n° URB 041-656-16-CM du 30/06/2016**, un avenant n°6 a été approuvé, prorogeant la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2018 et modifiant le bénéficiaire des subventions de l'ANRU conformément à la convention ANRU.

La 3<sup>ème</sup> modification de la ZAC du Cours de la Rousse, motivée par la mise en œuvre du programme de rénovation urbaine et impliquant une modification du plan et du règlement d'aménagement de zone, a été approuvée par la délibération n°679/10 du Comité Syndical dans sa séance du 16 décembre 2010.

La révision générale du plan d'occupation des sols (POS) de Miramas valant élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) a été approuvée par la commune de Miramas le 26 juin 2013.

La 3<sup>ème</sup> modification de la ZAC du Cours de la Rousse n'est donc plus d'actualité, les principaux articles de ce règlement se trouvent, pour partie, dans le nouveau règlement d'urbanisme.

## **II – COMPOSITION FONCIERE**

Le périmètre de la ZAC concernée par la CA est d'environ 16.4ha.

La parcelle cadastrée section AK n°23, d'une superficie de 5 812 m<sup>2</sup>, incluse dans le périmètre du projet, a été cédée par le SAN Ouest Provence à l'épad (délibération n°387/09, accusé de réception en préfecture le 9 octobre 2009).

L'acte administratif de transfert de propriété date du 30 septembre 2010.

La parcelle cadastrée section AK n°15, d'une superficie de 1ha41a36ca, incluse dans le périmètre du projet, a été cédée par la commune de Miramas à Ouest Provence (délibération n°204/09, accusé de réception en préfecture le 19/05/2009).

Un découpage parcellaire a été opéré.

La partie nord (AK n°88, 6 376 m<sup>2</sup>) constitue pour partie l'assiette foncière de l'équipement public et des espaces publics du quartier de la Maille II. Ouest Provence en conserve la propriété.

La partie sud (AK n°87, AK n°89, AK n°90, AK n°91, 7 869 m<sup>2</sup>) constitue pour partie l'assiette foncière des futurs lots de construction d'habitat et d'aménagement d'espaces publics. Elle a été cédée par Ouest Provence à l'épad (délibération n°387/09, accusé de réception en préfecture 9/10/2009).

L'acte administratif de transfert de propriété date du 28 mars 2011.

Les parcelles cadastrées section AK n°85 et 86, d'une superficie respective de 86 et 33 m<sup>2</sup>, incluses dans le périmètre du projet, ont été cédées par la commune de Miramas à Ouest Provence (délibération n°47/11, accusé de réception en préfecture 4/04/2011).

L'acte administratif de transfert de propriété date du 1<sup>er</sup> août 2011.

La parcelle cadastrée section AK n°98, d'une superficie de 1 109 m<sup>2</sup> incluse dans le périmètre du projet a été cédée par Ouest Provence à l'épad (délibération n°194/11, accusé de réception en préfecture 21 juillet 2011).

L'acte administratif de transfert de propriété date du 1<sup>er</sup> août 2011.

La parcelle cadastrée section AK n°101, d'une superficie de 846 m<sup>2</sup> incluse dans le périmètre du projet a été cédée par la commune de Miramas à Ouest Provence (délibération n°192/11, accusé de réception en préfecture 21 juillet 2011).

Cette parcelle a été cédée par Ouest Provence à l'épad (délibération n°264/11, accusé de réception en préfecture 5 octobre 2011).

L'acte administratif de transfert de propriété date du 28 novembre 2011.

Les parcelles communales cadastrées section AK n°223p, d'une superficie de 1 340 m<sup>2</sup> et parties constitutives des futurs lots commercialisés (n°3, 5, 8), ont été cédées par la commune de Miramas à Ouest Provence (délibérations n°470/2012 (déclassement du domaine public) et 86/2013 (transfert de propriété).

Ces parcelles ont été cédées par Ouest Provence à l'épad (délibération n°303/13, accusé de réception en préfecture 3/10/2013).

Les parcelles communales cadastrées section AK n° 268, 269, 262, 267, 253, 254, 247, 244, 245, 261 et 256, d'une superficie de 1 409 m<sup>2</sup> et parties constitutives des jardins des copropriétés des axes 10 à 15, ont été cédées par la commune de Miramas à Ouest Provence (délibérations n°471/2012 (déclassement du domaine public) et 112/2013 (transfert de propriété).

Ces parcelles ont été cédées par Ouest Provence à l'épad (délibération n°302/13, accusé de réception en préfecture 3/10/2013).

Pour l'adaptation du plan foncier à l'opération d'urbanisme, l'épad a acquis à la société 13 Habitat 76 parcelles (espace matérialisant les fondations enterrées des patios) totalisant une superficie de 2 265 m<sup>2</sup> moyennant le prix de 276 092 Euros.

L'acte notarial est daté du 18 décembre 2012.

Pour la réalisation de l'opération d'urbanisme, l'épad a acquis en vue de les intégrer aux lots à commercialiser, tout ou partie des parcelles désignées ci-après :

- Parcelle AK0298 propriété NLP
- Parcelle AK0299 propriété NLP
- Parcelle AK0300 propriété NLP
- Parcelle AK0301 propriété NLP
- Parcelle AK0302 propriété NLP
- Parcelle AK0303 propriété NLP
- Parcelle AK0304 propriété NLP
- Parcelle AK0305 propriété NLP
- Parcelle AK0021 propriété 13 Habitat

Pour la réalisation de l'opération d'urbanisme, l'épad doit acquérir afin de l'intégrer au lot A à commercialiser, tout ou partie des parcelles démolies, appartenant aux bailleurs sociaux, désignées ci-après

- Parcelle AK0187 propriété 13 Habitat

Pour la réalisation du mail piétonnier du quartier, l'épad a acquis tout ou partie des parcelles démolies, appartenant aux bailleurs sociaux, désignées ci-après :

- Parcelle AK0192 propriété 13 Habitat
- Parcelle AK0179 propriété 13 Habitat
- Parcelle AK0156 propriété 13 Habitat
- Parcelle AK0137 propriété 13 Habitat
- Parcelle AK0110 propriété 13 Habitat

- Parcelle AK0031 propriété 13 Habitat

Pour la réalisation du mail piétonnier du quartier, l'épad doit acquérir tout ou partie des parcelles démolies, appartenant aux bailleurs sociaux, désignées ci-après :

- Parcelle AK0062 propriété NLP

La détermination des parties à acquérir est définie en lien avec le projet des aménagements des espaces publics réalisé par le maître d'œuvre des aménagements des espaces publics.  
Le montant de ces sept acquisitions s'établit à l'euro symbolique.

Le 10 mai 2016, l'épad a signé un acte avec la Commune de Miramas, en vue d'acquérir la parcelle cadastrée section AK n° 287 d'une surface de 08ca, qui compose le lot dénommé 10.2.  
Le lot 10.2 correspond au parking des Primevères du quartier de la Maille 2 et a été cédé par l'épad à l'Association Foncière Logement le 06 juillet 2016 (cf. *IV Etat de la commercialisation*).

En outre, l'épad bénéficie de la mise à disposition de la part de la métropole et de la commune de Miramas des parcelles nécessaires à la réalisation des aménagements du Projet de Rénovation Urbaine et qui n'ont pas vocation à muter.

### **III – REALISATION DU PROGRAMME D'AMENAGEMENT**

#### **III.1 Equipements publics d'infrastructure relevant du PEP de la ZAC**

Par simplification, nous parlerons de « ZAC » pour définir le secteur de la ZAC concerné par la CPA, à savoir le quartier de la Maille 2.

Le programme des équipements publics de la ZAC comprend l'aménagement d'espaces libres et d'installations nécessaires aux usagers des constructions existantes ou à édifier à l'intérieur du périmètre de la CPA.

Il comprend notamment :

- La requalification des chemins et voies conservés,
- La démolition du gymnase Guy Drut,
- La démolition de l'ancienne école Paul Cézanne, et de l'immeuble contenant les logements de fonction et le commerce
- La construction de parkings au centre, à l'est, ainsi qu'en périphérie du quartier,
- La création de voies nouvelles, supports du programme de constructions neuves,
- La création d'un mail piéton majeur,
- La création de places et d'aires de jeux,
- Les dévoiements et renforcements des réseaux en cohérence avec les aménagements de surfaces et le programme de constructions neuves.
- La création de jardins en pied d'immeubles et de patios (principe de résidentialisation).

#### **Réalisation des études au 31 Décembre 2017**

- Le marché de coordination générale de chantier et de pilotage de projet à l'échelle du quartier de la Maille II a été notifié au cabinet Jean Jacques GILLES le 14 février 2011.  
Par décision du Tribunal de commerce de Marseille en date du 6 mai 2013, cette société a été reconnue en état de liquidation judiciaire.

Le mandataire dédié, la SCP JP LOUIS et A LEGEAT, a autorisé que l'exécution de cette prestation soit confiée à l'un des deux sous-traitants du cabinet Jean Jacques GILLES. Le transfert a été régularisé par avenant avec les sociétés GNI Plus et SARL Cabinet JC Ambar.

- Le marché de prestations intellectuelles pour la réalisation d'une maquette du programme de rénovation urbaine a été notifié à Alpha Maquettes le 14 juin 2012.  
La société est en état de liquidation judiciaire et un commissaire-priseur – Maître Olivier BARON – a été mandaté afin de céder les actifs.  
La maquette étant réalisée à 90 %, il convient d'honorer le complément de prix (12 792 €HT) et de récupérer cet ouvrage.
- Le marché de maîtrise d'œuvre de démolition de divers bâtiments (gymnase Guy Drut, locaux techniques, groupe scolaire Paul Cézanne, tour de logements de fonction, épicerie) a été notifié à Burgeap Nucléaire & Déconstruction le 26 août 2009.
- Le marché de Coordination Sécurité Protection de la Santé pour le suivi des travaux de désamiantage et de déconstruction sélective de l'école maternelle du groupe scolaire Paul Cézanne a été notifié à SPS Sud Est le 29 mars 2011.
- Le marché d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la détermination des sols de la friche Miramaris a été notifié à Burgeap le 17 août 2011.
- Le marché de maîtrise d'œuvre des aménagements des espaces publics a été notifié au groupement STOA (mandataire), Laure Thierrée, Sitétudes, Celsius ingénierie le 7 décembre 2009.
- Le marché de Coordination Sécurité Protection de la Santé pour le suivi des aménagements des espaces publics a été notifié à D2 ANCO le 24 novembre 2009.
- La réalisation du diagnostic amiante des conduites pluviales, préalables à leur démolition, a été confiée à la société SOCOTEC en juin 2014.
- La réalisation du diagnostic amiante des murs de clôture des jardins de l'axe 14, préalables à leur démolition, a été confiée à la société SOCOTEC en novembre 2014.
- Le marché de Coordination Sécurité Protection de la Santé pour le suivi des travaux de la réalisation de l'ombrière sur la place des jonquilles, a été notifié à QUALICONSULT le 22/01/2016.
- Le marché de contrôle technique pour la réalisation de l'ombrière sur la place des jonquilles, a été notifié à DEKRA Industrial SAS le 22/01/2016.
- Le marché de maîtrise d'œuvre pour la réalisation de l'ombrière sur la place des jonquilles, a été notifié à STOA le 21/06/2016.
- Le marché d'étude de faisabilité du parking public, en remplacement du lot 5, a été notifié à Sitétudes le 15/11/2017.

### **Réalisation des travaux au 31 Décembre 2017**

- Le marché de génie civil, voiries, réseaux divers et mobiliers a été notifié le 14 décembre 2010 à la société Colas Midi Méditerranée.  
Le marché d'éclairage public a été notifié le 14 décembre 2010 à la société Citéos.  
Le marché de plantations et d'arrosage a été notifié le 14 décembre 2010 à la société Espaces Verts du Littoral.

Le marché des conteneurs semi-enterrés a été notifié le 14 décembre 2010 à la société Témaco.

Le marché de revêtements de sols béton et murets a été notifié le 18 décembre 2010 à la société Sols Provence.

Le marché des travaux préparatoires et reprises des réseaux a été notifié le 14 janvier 2011 à la société TP Provence.

Le marché de gardiennage de la zone d'installation de chantier a été notifié le 14 janvier 2011 à la société T2S Gardiennage.

Le marché de fourniture et pose de serrurerie a été notifié le 20 février 2012 à la société Territoire.

Le marché de fourniture et pose de clôtures a été notifié le 26 juin 2013 à la société SAS MIDI CLOTURES.

Le marché de création d'aires de jeux a été notifié le 26 juin 2013 à la société KREA JEUX.

Les travaux d'aménagement des espaces publics ont démarré le 7 février 2011 et se poursuivent.

Les parkings extérieurs nord-ouest, ouest, sud et celui des Primevères sont réceptionnés tout comme l'espace public situé au sud de cette résidence.

En 2017, les travaux ont concerné le cœur du quartier, aussi bien les espaces publics que les résidentialisations. Ils ont également concerné les abords du quartier, avec la création d'un parking public, au sud-ouest du quartier, en lieu et place de la base-vie de chantier.

- Le marché de travaux d'aménagement de la voie de liaison entre le quartier de la Maille II et l'avenue du 8 mai 1945 a été notifié à COLAS Midi Méditerranée le 16 novembre 2011. Ces travaux ont été réceptionnés le 14 mai 2012 et remis à la collectivité.
- Le marché de travaux de traitement des terres de la friche Miramaris a été notifié à ORTEC – Générale de dépollution le 22 février 2012 et réceptionné le 6 mars 2012.
- Le marché de travaux de transplantation de platanes de la cour de récréation du groupe scolaire Paul Cézanne a été notifié le 19 octobre 2012 à l'entreprise Espaces Verts du Littoral. Ces travaux ont été réceptionnés le 4 mars 2013.
- Le marché de travaux de désamiantage et de déconstruction du groupe scolaire Paul Cézanne, de la tour de logements de fonction et d'un local commercial a été notifié le 26 septembre 2013 à l'entreprise MORIN TP. Ces travaux ont été réceptionnés en mars 2014.
- Le marché de travaux d'aménagement de la place centrale et de la zone sud-est a été notifié à la société TP Provence le 26 juin 2013. Les travaux d'aménagement de la zone sud-est ont démarré le 4 octobre 2013 et ont fait l'objet d'une réception en mars 2014.
- Les travaux d'aménagement de la place centrale ont démarré en octobre 2014, après dégagements préalables de conduites pluviales amiantées. Ils ont fait l'objet d'une réception en octobre 2015.
- Travaux de viabilisation et d'aménagement
  - o de la friche Miramaris, pour partie ;
  - o des espaces publics existants : ilot sud-est interne au quartier, allée du muguet, allée des violettes, zone nord-est externe au quartier, abords des axes 10,11, 12, 14 et 15 ;
  - o des espaces publics futurs : achèvement de la place centrale, et du mail piétonnier (fin à l'été 2015) ;
- Travaux de réalisation des aires de jeux

- Travaux de résidentialisation (dégagements de réseaux, réalisation des murs de clôtures, pose des clôtures des jardins des copropriétés selon l'avancement des aménagements des espaces publics).
- Le marché de travaux de l'ombrière de la place centrale a été lancé en 2016, pour une réalisation début 2017.
- Le béton bouchardé en pied de l'ombrière a été réalisé après la réception de celle-ci, dans le cadre du marché à bons de commande de travaux de l'épad.
- Un nettoyage des canalisations d'eaux usées, ainsi qu'une inspection caméra des réseaux, ont été réalisés afin de permettre la recherche de défauts.
- Les travaux d'électrification des lots 3,4, 7 et 10 ont été réalisés fin 2017, afin de permettre à Ametis d'achever son programme immobilier sur le lot 10, pour l'association foncière logement.

Le montant cumulé des dépenses (études + travaux + honoraires) réalisées à fin 2017 s'élève à 16 825 543 € HT.



## Programmation des travaux en 2018

- Les travaux d'électrification des lots A et 8 seront réalisés début 2018.
- Les travaux de finition aux abords du lot 10 seront réalisés 1er semestre 2018, afin de coïncider avec la livraison du lot programme d'Ametis.
- La finalisation du quartier. L'objectif était de finaliser 95% des espaces publics en juillet 2015. Les revêtements des abords de la zone Est (anciennes friches, lots cessibles) ne seront réalisés qu'après achèvement des travaux par les constructeurs des lots sur l'ancienne friche. La reprise du programme « les Alizés » par BPD Marignan, a pour incidence une remise en question des choix techniques et du mode constructif du promoteur, entraînant un report de leurs travaux, et par conséquent un report de la réalisation de nos ouvrages et équipements.
- L'épad a donc sollicité auprès de l'agence une prorogation de la validité de la convention ANRU, jusqu'au 31 décembre 2020.
- L'objectif est d'achever les travaux avant la date d'achèvement de l'opération ANRU.

## IV – ETAT DE LA COMMERCIALISATION

Pour rappel, la convention partenariale ANRU (signature le 26 novembre 2009) envisage le programme de construction suivant :

- 4 770 m<sup>2</sup> de surface de plancher (anciennement SHON) pour la construction de logement social collectif ou individuel pour un prix unitaire de 180 €/m<sup>2</sup> ;
- 1 530 m<sup>2</sup> S.P. constructible cédés à titre gratuit à l'Association Foncière Logement ;
- 5 525 m<sup>2</sup> S.P. constructible pour des opérations privées en neuf pour un prix unitaire de 300 €/m<sup>2</sup> S.P.

Celui-ci se décompose en 138 logements répartis en 75 collectifs, 40 logements intermédiaires, 23 maisons individuelles avec la répartition suivante :

- \*23 logements en locatif social
- \*32 logements en accession sociale
- \*18 logements en locatif privé
- \*65 logements en accession privée

Pour rappel, le plan d'aménagement du Programme de Rénovation Urbaine prévoit la cession de 9 lots à des promoteurs privés et / ou des bailleurs sociaux.

A noter que le lot 1 est réservé pour l'équipement public (groupe scolaire et ensemble sportif) du quartier.

Les lots à destination des bailleurs sociaux sont:

\*Lots 6 et 9 : 23 maisons individuelles – locatif social – 13 Habitat

→ Emménagement des locataires en juillet 2013

\*Lots 2 : 32 logements collectifs – accession sociale – Ouest Provence Habitat

→ Fin de travaux en juillet 2014

Le lot à destination de l'Association Foncière Logement est fléché (contrepartie à tout PRU) :

\*Lot 10 : 18 logements collectifs – locatif privé dans le cadre du 1% logement

L'acte de vente a été signé à l'étude de Maître XIBERRAS, Notaire à Miramas, entre l'épad et la société civile dénommée FONCIERE RU 01/2014, le 06 juillet 2016 :

- parcelle cadastrée section AK n°93 pour 10a72ca,

- parcelles cadastrées section AK n° 294 pour 98ca et AK n°287 pour 8ca correspondent au lot 10.2 (parking), soit une surface totale de 11a78ca, pour une surface de plancher de 1 460 m<sup>2</sup>, pour l'euro symbolique.

La revue de projet du Programme de Rénovation Urbaine en date du 27 avril 2011 a considéré de nouveaux objectifs : afin de rendre la dimension de mixité sociale plus conséquente, un total de 123 logements en accession privée est retenu, soit un ajout de 58 logements.

La nouvelle programmation proposée au groupe TERLAT est la suivante :

- \*Lot 3 : 30 logements collectifs
- \*Lot 4 : 51 logements collectifs
- \*Lot 5 : 10 logements individuels
- \*Lot 7 : 24 logements collectifs
- \*Lot 8 : 5 logements individuels.

Le 07 avril 2016, l'épad a signé un compromis de vente avec la SCICV LES ALIZES, représentée par M. TORRAS pour les lots 3, 4, 5, 7 et 8 :

Surface globale cédée : 63a93ca

Montant : 1 591 797,76 €HT

Surface de plancher globale : 7 797 m<sup>2</sup>

La recette était attendue pour l'exercice 2017.

Toutefois, le redressement puis la liquidation judiciaire de la société Terlat a très fortement impacté ces prévisions. La société BPD Marignan a acquis la SCICV Les Alizés, et repris le cours du programme. Les discussions entre l'épad, la commune et le promoteur ont permis de maintenir les recettes des lots 4 et 7, cédés le 18/12/2017 pour un montant de 977 494,89 € HT. Les lots 3,8 et A seront cédés en 2018.

Le lot B évoqué par le passé afin d'opter pour une construction plus homogène face au parti d'aménagement n'est plus retenu en raison des coûts de travaux induits (déviations de réseaux, densité des constructions).

Le Programme Stratégique Local (PSL) a fait apparaître un besoin en stationnement public en cœur de quartier, qui risque de s'accroître avec les futurs habitants, créant tension et conflit entre anciens et nouveaux habitants. Aussi, la commune a sollicité l'épad et la métropole, afin de rechercher une solution et implanter une poche de stationnement suffisamment dimensionnée. La solution retenue consiste à créer un parking à l'emplacement du lot 5.

Elle implique la modification du programme de construction et sa spatialisation, par la suppression du programme de construction sur le lot 5, et la création d'un programme de construction réduit sur le lot A.

Tableau de synthèse de la commercialisation des terrains constructibles :

	Surface	SDP Attribuée	Acquéreur	Opération	Signatures protocole / PUV	Signature acte de vente	Prix de vente
Lot 1	7240 m2	3964 m2	SAN OP	équipement public	sans objet		
Lot 2	1955 m2	2375 m2	Ouest Provence Habitat	32 collectifs en accession sociale		21/12/2011	427 500 €
Lot 3	945 m2	1797 m2	BPD MARIGNAN	30 collectifs en accession	07/04/2016		252 346 €
Lot 8	1051 m2	404 m2	BPD MARIGNAN	5 individuels en accession	07/04/2016		
Lot 4	1766 m2	3289 m2	BPD MARIGNAN	51 collectifs en accession	07/04/2016	18/12/2017	671 466 €
Lot 5	1573 m2	808 m2	BPD MARIGNAN	10 individuels en accession	07/04/2016		0 €
Lot 6 et 9	4296 m2	2578 m2	13 Habitat	23 individuels en locatif social	06/01/2012	29/12/2011	455 944 €
Lot 7	1058 m2	1499 m2	BPD MARIGNAN		07/04/2016	18/12/2017	306 029 €
Lot 10 et 10.2	1178	2412 m2	Association Foncière Logement	18 logements	06/07/2016	06/07/2016	1 €
Lot A	897		BPD MARIGNAN	6 individuels en accession			108 205 €

## **V – PERSPECTIVES ET RISQUES**

### **V.1 Facteurs de risques et de glissements**

- Une opération de rénovation urbaine au sein d'un quartier habité :  
Le quartier de la Maille II regroupe environ 2 000 personnes, réparties en 589 logements.  
Le Programme de Rénovation Urbaine intégrant le volet réhabilitation des logements privés représente un montant d'opération de 80 Millions d'euros.  
La sécurité des entreprises comme celle de la population est une donnée incontournable.  
L'information, la communication, la coordination sont donc des caractéristiques développées et à maintenir comme fil conducteur de notre rapport aux riverains.
  
- De multiples maîtres d'ouvrage sur un périmètre réduit, en temps et en espace :  
L'originalité et la qualité de l'opération urbaine de la Maille II est de reconfigurer la totalité du quartier (17 ha) dans un laps de temps inférieur à 5 ans : logements privés, logements publics, démolitions, équipements publics, espaces publics.  
Les diverses interventions des maîtres d'ouvrage imposent des contraintes que l'aménageur se doit d'intégrer afin d'intervenir sur les espaces publics. Mais la réciproque se vérifie.  
Un important travail de coordination entre les différents chantiers a donc été formalisé, avec une accélération du rythme de production selon le démarrage des aménagements à l'intérieur du quartier.  
Cependant, un déficit d'anticipation est à noter en raison :
  - \*de l'intervention des concessionnaires (ErDF essentiellement) difficilement planifiable et maîtrisable.
  
  - \*de la faible participation de 13 Habitat, propriétaire des patios au centre du quartier.  
A titre d'exemple, chaque déplacement de branchement (AEP, ErDF, GrDF) suppose une intervention conjointe sur le domaine public (épad) et sur le domaine privé (13 Habitat). La programmation d'une intervention de concessionnaire non respectée entraîne un report se mesurant en semaines.  
Autre exemple : les démolitions préalables aux aménagements engagées sur les espaces publics ont mis en évidence des évacuations sauvages d'eaux pluviales des patios vers les espaces publics, qui entraînent une complication du projet d'aménagement. Bien que le traitement de ce problème constitue un préalable à la poursuite des aménagements extérieurs, la décision d'agir n'a été prise par 13 Habitat que six mois après que la situation ait été découverte. Depuis, 13 Habitat formalise tardivement une commande auprès d'un maître d'œuvre et définit sa méthodologie d'intervention.
  
- Un calendrier opérationnel qui a dérapé :  
Nos prestataires ont été obligés de modifier continuellement leur phasage opérationnel, démarrant le traitement d'une zone et devant arrêter leurs prestations, faute bien souvent, du respect des engagements donnés par d'autres partenaires et maîtres d'ouvrages.  
Ces contretemps récurrents, quelles que soient leurs justifications, ne permettent pas de traiter entièrement un espace, ce qui a donné naissance pour les riverains à un sentiment d'un quartier continuellement en chantier tout en entraînant une perte de temps pour les entreprises.  
Un autre facteur du dérapage calendaire est l'augmentation de la durée de démolition des 23 patios, propriété de 13 Habitat.

En effet, la réglementation nationale vis-à-vis de l'amiante ayant récemment évoluée, le délai de ce chantier a largement dérapé pour un achèvement en octobre 2014. Ces 23 démolitions étaient un préalable à l'aménagement du quartier : allée sud des violettes et axe central (mail piétonnier nord-sud).

- Un changement de la règle d'urbanisme  
La ZAC du cours de la Rousse est intégrée au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune depuis le 26 juin 2013.  
Le nouveau document a introduit de nouvelles normes par rapport au règlement d'aménagement de zone.  
Les autorisations d'urbanisme accordées sur la base du RAZ ne peuvent être renouvelées sans intégration de ces nouvelles réglementations (cas de PC de Cogedim imposant la reprise totale de la réflexion).  
De même, le lauréat du concours de la Foncière Logement a dû intégrer la règle du stationnement pour les visiteurs.
- Les difficultés de commercialisation  
Malgré le changement effectif d'image, le quartier souffre encore de son ancienne réputation. La commercialisation, malgré un contexte favorable, prend plus de temps que prévu, retardant la réalisation des travaux du promoteur, et in fine nos propres travaux.

## **V.2 Perspectives**

- L'impérative régularisation foncière :  
Les problématiques de gestion des espaces résultent pour une bonne part de la mauvaise lisibilité initiale de la propriété du foncier.  
En effet, la traduction du cadastre, quand celle-ci est possible (car de nombreuses erreurs matérielles existent dans les documents fonciers) participe au flou et donc à l'absence de gestion de certains sites. Une clarification foncière sur support du plan d'aménagement est en cours, associant les bailleurs sociaux et la commune. En accord avec ces derniers, il est convenu de finaliser cette clarification à l'échéance du Programme de Rénovation Urbaine.
- L'aménagement de la friche :  
Les problématiques de commercialisation et l'instabilité financière du promoteur Terlat et son remplacement par BPD Marignan retardent la réalisation du programme de logements neufs en accession. Nos aménagements de surface et réseaux sont retardés en cascade.

## **VI – LES EQUIPEMENTS PUBLICS**

Bien qu'en dehors du bilan financier de la concession d'aménagement et du programme d'équipements publics de la ZAC, l'équipement public associant un groupe scolaire et un équipement sportif est inclus dans le périmètre de la concession d'aménagement (lot 1).

## **VII – ELEMENTS FINANCIERS**

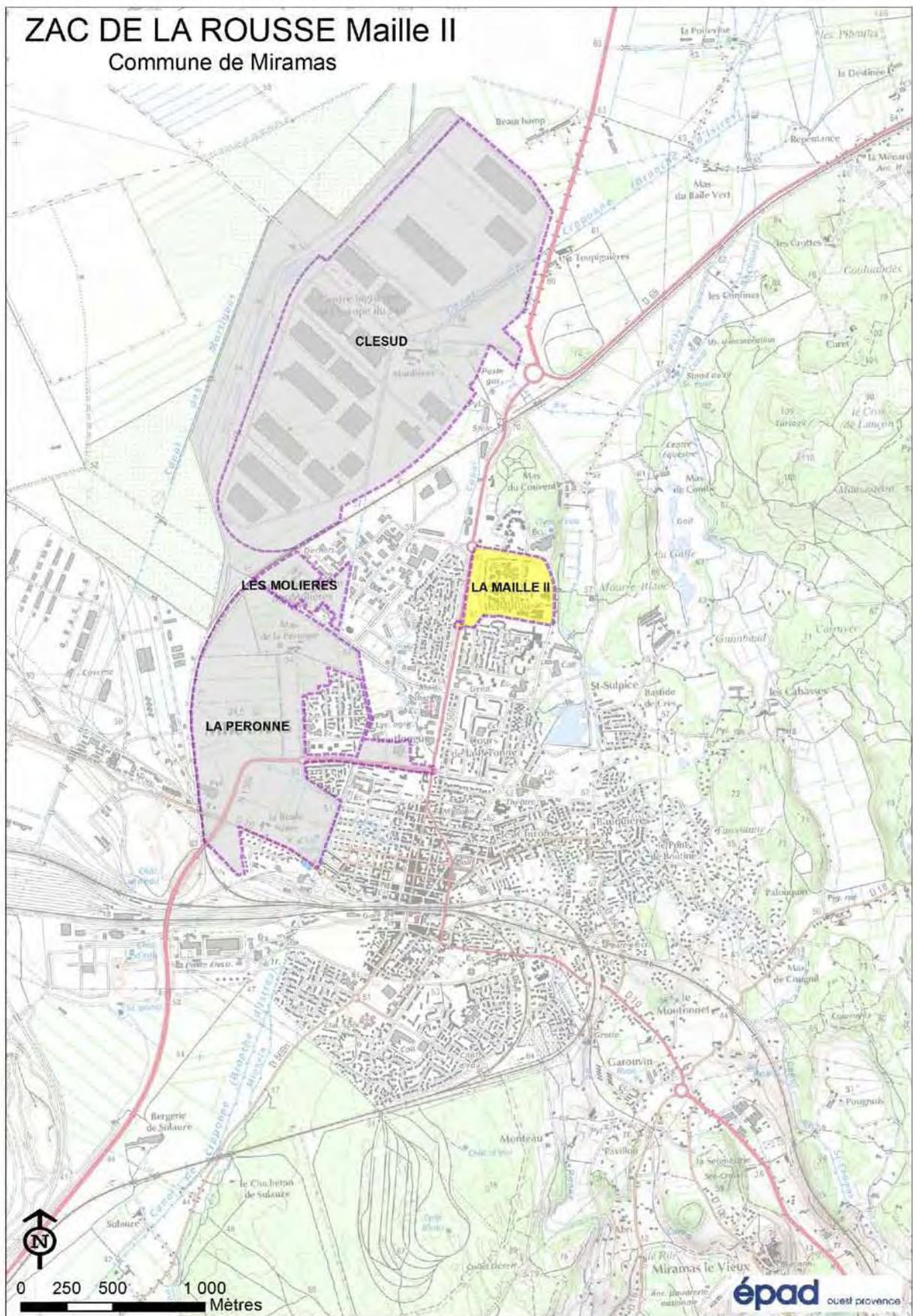
Le bilan prévisionnel de la concession d'aménagement de la Maille II s'établit à 17 769 K € en dépenses, et 17 112 K€ en recettes.

Le déficit est aggravé par :

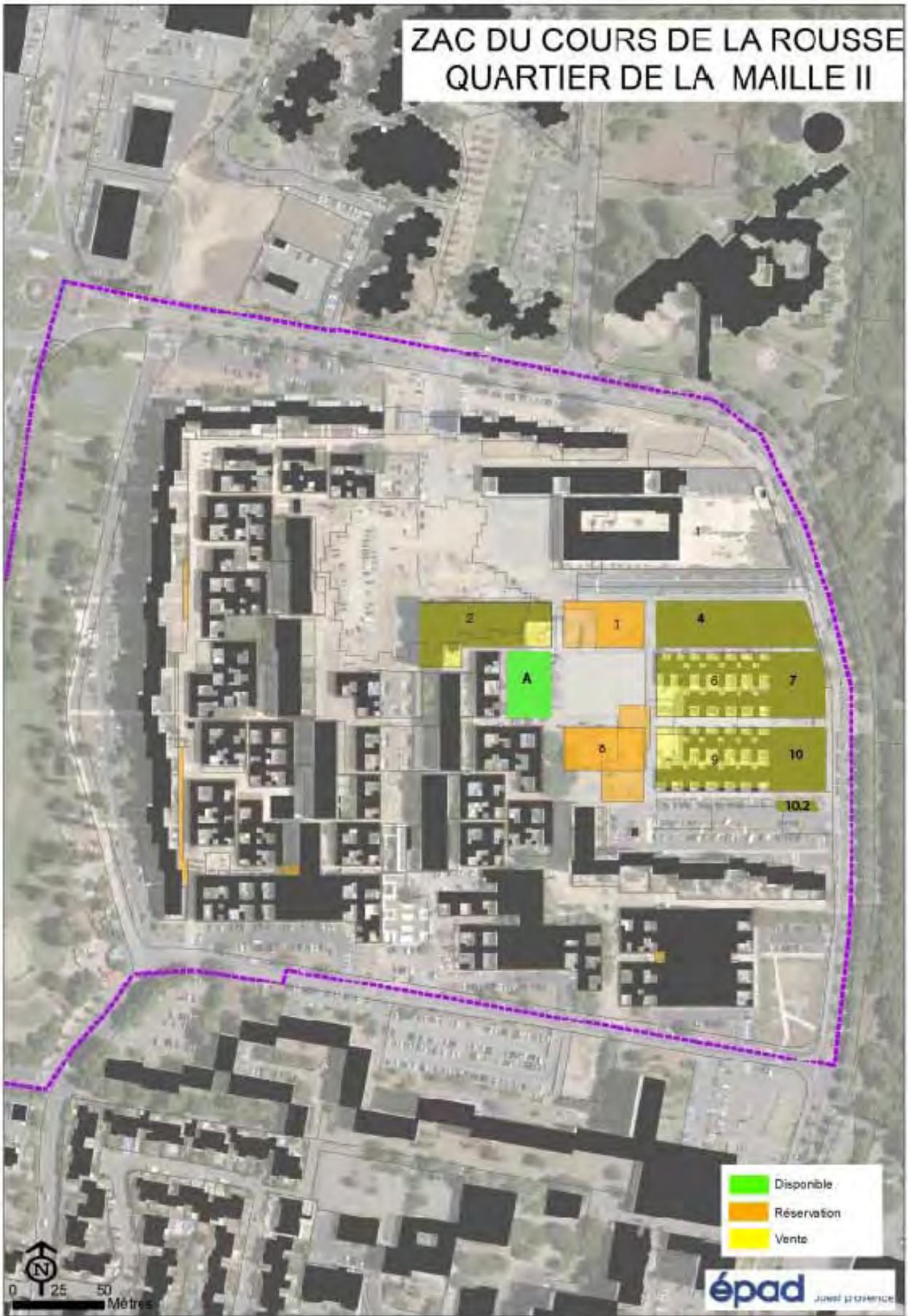
- l'acquisition des parcelles de 13 Habitat et les frais associés pour la constitution du lot A,
- les frais de viabilisation du lot A,
- le morcellement des travaux en raison des décalages de réalisation des programmes immobiliers,
- les travaux de réalisation du parking sur le lot 5,
- la baisse des recettes de cession des lots 3 et 8, suite à la négociation avec le promoteur BPD Marignan,
- la plus faible recette de cession du lot A, inférieure à celle du lot 5.

# ZAC DE LA ROUSSE Maille II

Commune de Miramas



# ZAC DU COURS DE LA ROUSSE QUARTIER DE LA MAILLE II



2063005 - ZAC du Cours de la Rousse - Miramas		Réalisé	Prévisions	Détail réalisé									Détail prévision	
Article	Bilan	cumulé au 31/12/2017	Reste à faire	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
- Section : Fonctionnement														
- Sens : Dépense														
60111 - Coût d'achat Réserves foncières	-695 159,79	-667 862,00	-27 297,79			0,00 €	-276 092,00 €			-391 770,00 €			-27 297,79 €	0,00 €
60112 - Frais d'acquisition Réserves foncières	-63 654,54	-9 954,54	-53 700,00				-3 690,72 €			-5 540,80 €		-723,02 €	-53 700,00 €	0,00 €
6041 - Etudes	-277 128,47	-277 128,47	0,00		-41 237,00 €	-69 038,62 €	-55 943,70 €	-43 971,84 €	-34 750,09 €	-29 187,22 €	-3 000,00 €		0,00 €	0,00 €
6042 - Frais de géomètre	-82 975,47	-76 155,47	-6 820,00	-8 855,75 €	-27 938,70 €	-3 717,00 €	-13 405,50 €	-8 560,00 €	-5 988,00 €	-3 105,52 €	-970,00 €	-3 615,00 €	-3 820,00 €	-3 000,00 €
6044 - Frais divers	-6 563,41	-5 063,41	-1 500,00		-1 277,11 €	-2 023,88 €	-546,71 €	-789,07 €		-426,64 €			-1 500,00 €	0,00 €
6046 - rémunération épad / concertions CPA	-480 000,00	-400 000,00	-80 000,00	-40 000,00 €	-40 000,00 €	-40 000,00 €	-40 000,00 €	-80 000,00 €	-40 000,00 €	-40 000,00 €	-40 000,00 €	-40 000,00 €	-40 000,00 €	-40 000,00 €
60531 - travaux secondaires	-12 803 302,04	-12 146 414,91	-656 887,13			-1 691 942,56 €	-2 489 520,28 €	-1 206 413,67 €	-2 163 541,53 €	-2 904 011,05 €	-520 389,85 €	-1 170 595,97 €	-606 887,13 €	-50 000,00 €
60534 - honoraires sur travaux secondaires	-1 017 340,98	-992 350,98	-24 990,00		-268 229,68 €	-72 178,47 €	-172 911,88 €	-101 401,77 €	-157 220,93 €	-189 592,20 €	-15 538,55 €	-15 277,50 €	-24 990,00 €	0,00 €
60581 - autres travaux	-872 723,17	-872 723,17	0,00		-58 124,28 €	-177 111,03 €	-103 004,64 €	-109 641,00 €	-216 253,23 €	-74 169,99 €		-134 419,00 €	0,00 €	0,00 €
60584 - Honoraires sur autres travaux	-126 500,58	-126 500,58	0,00	-8 645,50 €	-19 338,20 €	-47 508,53 €	-13 159,93 €	-32 358,00 €	-5 490,42 €				0,00 €	0,00 €
6171 - honoraires sur dépenses	-1 131 571,09	-1 085 149,39	-46 421,70	-1 487,14 €	-30 129,05 €	-147 394,91 €	-221 216,02 €	-109 127,68 €	-185 617,68 €	-258 238,75 €	-38 956,68 €	-92 981,48 €	-43 241,70 €	-3 180,00 €
6172 - Honoraires sur recettes	-169 975,35	-126 301,65	-43 673,70			-55 922,02 €						-70 379,63 €	-21 633,02 €	-22 040,68 €
6226 - Honoraires	-6 270,00	-4 770,00	-1 500,00					-3 630,00 €	-1 140,00 €				-1 500,00 €	0,00 €
6227 - Frais d'actes et de contentieux	-999,53	-999,53	0,00								-999,53 €		0,00 €	0,00 €
6231 - Annonces et insertions	-30 693,01	-29 693,01	-1 000,00	-3 358,80 €	-7 671,31 €	-6 472,82 €	-990,00 €	-11 065,08 €	-135,00 €				-1 000,00 €	0,00 €
63512 - Taxes foncières	-1 187,00	-1 187,00	0,00								-294,00 €	-893,00 €	0,00 €	0,00 €
678 - Autres charges exceptionnelles	-3 288,44	-3 288,44	0,00					-3 288,44 €					0,00 €	0,00 €
	<b>-17 769 332,87</b>	<b>-17 377 110,76</b>	<b>-943 790,32</b>	<b>-62347,19</b>	<b>-493945,33</b>	<b>-2864878,05</b>	<b>-3390481,38</b>	<b>-1710246,55</b>	<b>-2810136,88</b>	<b>-3896042,17</b>	<b>-620148,61</b>	<b>-1528884,6</b>	<b>-825569,64</b>	<b>-118220,68</b>
- Sens : Recette														
7011 - Réserves foncières	1,00	1,00										1,00 €		
70111 - Vente de terrain - logement collectif	427 500,00	427 500,00	0,00			427 500,00 €							0,00 €	0,00 €
70112 - Vente de terrain - logement individuel	455 944,23	455 944,23	0,00			455 944,23 €							0,00 €	0,00 €
7018 - Ventes de terrain - Autres	1 338 045,19	977 494,89	360 550,30									977 494,89 €	360 550,30 €	0,00 €
74 - Subventions d'exploitation	8 869 602,36	8 869 602,36	0,00			2 869 602,36 €	3 000 000,00 €	3 000 000,00 €					0,00 €	0,00 €
748 - Subv. Exploitat° Autres organismes	5 968 707,64	5 601 363,00	367 344,64						4 601 363,00 €			1 000 000,00 €	0,00 €	367 344,64 €
758 - Produits divers de gestion courante	16,38	16,38	0,00								16,38 €		0,00 €	0,00 €
773 - Mandats annulés (exercices antérieurs)	40 000,00	40 000,00	0,00					40 000,00 €					0,00 €	0,00 €
778 - Autres produits exceptionnels	12 273,88	12 273,88	0,00								395,99 €	11 877,89 €	0,00 €	0,00 €
	<b>17 112 090,68</b>	<b>16 935 763,95</b>	<b>727 894,94</b>	<b>0</b>	<b>551568,21</b>	<b>3753046,59</b>	<b>3000000</b>	<b>3040000</b>	<b>4601363</b>	<b>0</b>	<b>412,37</b>	<b>1989373,78</b>	<b>360550,3</b>	<b>367344,64</b>
	<b>-657 242,19</b>	<b>-441 346,81</b>	<b>-215 895,38</b>	<b>-62347,19</b>	<b>57622,88</b>	<b>888168,54</b>	<b>-390481,38</b>	<b>1329753,45</b>	<b>1791226,12</b>	<b>-3896042,17</b>	<b>-619736,24</b>	<b>460489,18</b>	<b>-465019,34</b>	<b>249123,96</b>

**COMMUNE DE MIRAMAS  
ZAC de la PERONNE**

---

**COMPTE RENDU DES ACTIVITES CONCEDEES AU 31.12.2017**

**I – RAPPEL DES DONNEES ADMINISTRATIVES**

Le présent document est établi en application de la concession d'aménagement signée le 21 novembre 2012 entre le Syndicat d'Agglomération Nouvelle Ouest Provence et l'Etablissement Public d'Aménagement et de Développement Ouest Provence.

Le projet consiste en la création d'une opération d'aménagement à usage mixte activités/habitat sur 98.5 ha sur la commune de Miramas. Le programme de construction est constitué de :

- 8 187 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectés au logement
- 201 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectés aux activités économiques

Enjeux de l'opération : aménagement de la partie Ouest de la commune entre ville et voie ferrée, coordination avec le futur contournement de Miramas, création de conditions d'accueil favorable au développement d'activités économiques diversifiées (tertiaire, commerce, hôtellerie, artisanat, activités correspondant aux besoins de l'économie résidentielle, etc.), création de 8 187 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements, traitement de l'entrée de ville. Axe fort du projet : paysager qualitatif avec intégration des éléments structurants identitaires du paysage agricole de la Crau humide dans le projet (haies brise vent, canaux, EBC).

- Par délibération n°412/10 en date du 22 juillet 2010, le Comité Syndical du SAN Ouest Provence a décidé d'engager la concertation publique préalable à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur le secteur de la Péronne – Boule Noire – Boulevard Aubanel à Miramas.
- Le Président du SAN OUEST PROVENCE a, par décision n°81/11 en date du 27 janvier 2011, approuvé la convention d'études préalables à l'aménagement des secteurs Péronne – Boule Noire – Aubanel avec l'épad. Aux termes de cette convention sont fixés notamment le coût forfaitaire des études et interventions, ainsi que les modalités de financement par l'épad de l'enveloppe prévisionnelle dans la perspective de la création de la ZAC (convention notifiée le 22 février 2011).
- Par délibération n°93/12 en date du 22 mars 2012, le Comité Syndical du SAN Ouest Provence a décidé la création de la ZAC de la Péronne et validé le contenu du dossier de création.

- Suite à la décision de création de la ZAC, le SAN Ouest Provence confie à l'épad la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté de la Péronne par délibération n° 356/12 en date du 8/10/12. Une concession d'aménagement entre le SAN Ouest Provence et l'épad fixant et encadrant la mission de l'aménageur a été signée le 21 novembre 2012.
- Par délibération n° 18/13 en date du 14 juin 2013, le Conseil d'Administration de l'épad a approuvé l'avenant n°1 à la Concession d'Aménagement. Cet avenant a pour objet l'approbation de la modification de l'article 18 de la convention, ramenant ainsi le taux de rémunération de l'aménageur de 6 à 3 % du montant des recettes constatées.
- Par délibération n°121/2013 du 13/06/13 du Conseil Municipal, la ville de Miramas a approuvé la révision générale du POS valant l'élaboration du PLU.
- Par délibération n° 266/13 en date du 18 juillet 2013, le Bureau Syndical Ouest Provence a approuvé l'avenant n°1 à la concession d'aménagement signée le 21 novembre 2012, approuvant le bilan financier prévisionnel ainsi que le plan de trésorerie de l'opération.
- Par délibération n° 272/13 en date du 18 juillet 2013, le Comité Syndical Ouest Provence a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC et toutes ses annexes.
- Par délibération n° 273/13 en date du 18 juillet 2013, le Comité Syndical Ouest Provence a approuvé le Programme des Equipements Publics de la ZAC.
- Par délibération n° 582/15 en date du 17 décembre 2015, le Bureau Syndical du SAN Ouest Provence a approuvé l'avenant n° 2 modifiant l'échéancier prévisionnel pour répartir de manière cohérente les participations publiques en lien avec les dépenses éligibles (à court et moyen termes).
- Par délibération n°205/2016 du 23/11/16 du Conseil Municipal, la ville a approuvé la modification simplifiée n°1 du PLU.
- Par délibération n° URB 011-1415/16/CM du 15 décembre 2016, le Conseil de la Métropole d'Aix Marseille Provence a approuvé l'avenant 3 à la concession d'aménagement de la ZAC de la Péronne, modifiant l'échéancier prévisionnel de la durée de l'opération.
- Par délibération n°137/2017 du 05/07/17, la ville de MIRAMAS a approuvé la révision générale n°2 du PLU.

## **II - COMPOSITION FONCIERE**

La ZAC de la Péronne a été conçue sans envisager de façon systématique la maîtrise foncière des emprises à aménager, du fait d'un foncier très peu morcelé, particulièrement au Nord du Boulevard Aubanel.

Pour la réalisation des équipements publics prévus au programme de la ZAC, l'épad procédera prioritairement par voie d'acquisitions amiables sous le régime du droit commun en privilégiant toute solution de nature à faire aboutir la négociation dans le cadre conventionnel.

Les premières acquisitions foncières sont intervenues courant 2017. Ces acquisitions ont concerné certains terrains appartenant à la Compagnie Agricole de la Crau pour une surface de 3ha14a01ca. (Annexe D), ainsi que 16 ha99a66ca (annexe E) sur la partie Boule Noire.

Les travaux de la phase 1 se sont déroulés sur des emprises sous autorisation d'occupation temporaire (Compagnie Agricole de la Crau, Ville de Miramas) ou dans le cadre de prise de possession anticipée (terrain de l'Etat).

Aujourd'hui, les travaux de la tranche 1 étant terminés, seuls des reliquats restent à acquérir à la Compagnie Agricole de la Crau. Les actes devraient être signés en 2018.

Une nouvelle acquisition auprès de la CAC pourrait concerner 1.489 m<sup>2</sup> en cas de nécessaire réalisation de la partie Ouest de la voie dite « annexe ».

Les autres emprises restant à acquérir concernent l'Etat et la SNCF. L'ensemble des emprises restant à acquérir représente un total de 5ha05ca44a.

L'ensemble des autres emprises nécessaires aux travaux relève du Domaine public de la Ville de Miramas.

Néanmoins, l'épad pourra également procéder à toutes acquisitions foncières à l'intérieur du périmètre de la ZAC en vue d'une commercialisation de foncier constructible, pourvu que les modalités d'acquisition et les perspectives de commercialisation ultérieure soient compatibles avec l'objectif d'équilibre du bilan financier de l'opération d'aménagement.

C'est dans ce cadre que l'épad a acquis partiellement les terrains de la Boule Noire en 2017.

Le bilan financier prévisionnel de l'opération d'aménagement annexé au présent document tient compte des hypothèses d'acquisitions foncières exposées ci-dessus.

### **III – REALISATION DU PROGRAMME D'AMENAGEMENT**

#### **III.1 Equipements publics d'infrastructure relevant du PEP de la ZAC ou assignés à l'aménageur**

L'ensemble des études pré-opérationnelles est aujourd'hui terminé.

- Le dossier de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées (dossier CNPN), dont l'établissement a été confié à Naturalia, a été déposé pour instruction en avril 2014. L'arrêté préfectoral portant dérogation à l'interdiction de destruction et de déplacement de spécimens d'espèces animales protégées a été signé le 16 octobre 2014.
- Archéologie préventive : Le diagnostic sur site s'est déroulé de mai à août 2014. Il a été conduit par l'INRAP. Le rapport définitif a été communiqué par le Service Régional d'Archéologie aux services du SAN en début d'année 2015, sans prescriptions particulières. La nature ainsi que la planification des travaux n'ont pas été impactés.
- Le dossier d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau, dont la réalisation a été confiée au bureau d'études techniques et hydraulique Profil Ingénierie, a été déposé pour instruction auprès de la Police de l'eau en mars 2014. Le passage en CODERST s'est déroulé en date du 11 mars 2015. L'arrêté préfectoral autorisant, au titre des articles L 2014-1 et suivants du code de l'environnement, l'épad à procéder aux travaux d'aménagements a été signé le 25 mars 2015.

Dans le cadre de ce dernier dossier, l'épad a pris une mesure volontaire en faveur de la nappe de la Crau. L'arrêté préfectoral signé le 25 mars 2015, indique à l'article 4, qu'une étude définissant les conditions de recharge sans dégrader la qualité des eaux souterraines sera soumise pour validation au service chargé de la police de l'eau et que les ouvrages créés ainsi que leurs modalités de fonctionnement feront l'objet d'un arrêté de prescriptions complémentaires.

Ce nouveau dossier de demande d'autorisation a été déposé au guichet unique de l'eau le 30 décembre 2016. Suite à une visite de site de la Police de la DDTM, qui a fait l'objet de demandes complémentaires, un nouveau dossier en réponse a été transmis en décembre 2017 par l'épad. L'enquête publique reste aujourd'hui à organiser par les services de la Préfecture. Après un nouveau passage en CODERST, cette nouvelle autorisation permettra une recharge artificielle de la nappe avec les eaux d'irrigation en compensation de l'arrêt progressif de l'activité agricole.

La ZAC de la Péronne présente un schéma d'aménagement (cf annexe page 10) qui s'inscrit dans une conception et un aménagement de grande qualité urbanistique, paysagère et environnementale.

Ainsi, le schéma d'aménagement s'appuie sur la mise en valeur de la trame et des caractéristiques paysagères du site :

- une trame viaire ancrée sur l'existant (haies, canaux) et créant un maillage urbain,
- d'importants espaces verts agrémentés de parcs (parc de la Crau sèche, parc de la Crau humide, parc de Chantegrive) offrant ainsi une grande qualité urbaine et permettant la rétention des eaux pluviales.

La demande en équipements publics se limite donc à :

- La mise en relation avec l'existant.
- La requalification des axes structurants
- Le maillage urbain au profit de tous les modes de transports
- La création d'un environnement paysager qui intègre des espaces ouverts au public
- La viabilisation des lots.

Les premiers travaux d'aménagement (cf annexe page 13) sont intervenus dès le mois d'avril 2015. Ils ont porté sur le réaménagement de l'entrée de ville avec gestion de la circulation (réalisation du nouveau giratoire qui permettra la desserte du futur village de marques) et début du creusement des bassins de gestion des eaux pluviales (parc de la Crau humide). Cette phase de travaux s'est achevée début août 2015.

Une seconde phase de travaux (cf annexe page 14) a débuté en janvier 2016 et s'est achevée en avril 2017. Elle portait sur :

- La finalisation de l'entrée de Ville
- La desserte du Village de marques
- Le prolongement de la rue de la Quenouille

En 2017, l'épad a terminé les études liées à la requalification du Boulevard Aubanel (cf annexe page 14) dont les travaux démarreront en janvier 2018, pour se terminer prévisionnellement en mars 2019.

En 2017, l'épad a parallèlement lancé la phase Avant-Projet de la dorsale douce (Chemin de la Péronne et Allée des Platanes du Mas de la Péronne acquise en 2017 à la CAC). Cette nouvelle tranche du projet permettra de structurer un nouvel axe paysager de la ZAC, et de boucler le maillage doux vers le Village de marques. Les travaux devraient se dérouler entre fin 2018 et le second semestre 2019.

Après avoir mis en œuvre entre 2015 et 2016 la mesure compensatoire de translocation du lézard ocellé et de l'herpétofaune associée, depuis le site de capture dans la ZAC, vers le site de Petit Cabasse à Miramas, la mise en action du plan de gestion de l'environnement devra permettre, à partir de 2018, et sur une période de 20 ans, de favoriser le développement de la biodiversité sur le site de Petit Cabasse (34 ha). La convention entre l'épad et la Ville gestionnaire et garante de la mise en œuvre des principales mesures, sera effective en 2018, pour un montant avoisinant les 160 k€.

### III.2 Aménagements d'infrastructure nécessaire à la constitution des lots et îlots à commercialiser.

Sans objet

### III.3 Equipements publics de superstructure relevant du PEP ou assignés à l'aménageur.

Sans objet

### III.4 Tableau de synthèse des dépenses générées en 2017

Acquisitions foncières	3 314 439 €HT
Frais d'acquisitions	23 824 €HT
Etudes et frais divers	67 818 €HT
Géomètre	1 605 €HT
Maitrise d'œuvre	134 930 €HT
Travaux	3 080 905 €HT

### III.5 Etat récapitulatif des ouvrages réalisés et remis à l'autorité compétente

Au 31 décembre 2017, l'ensemble des ouvrages d'infrastructures réalisées dans le cadre de la première phase d'aménagement a été remis à la collectivité.

### III.6 Rétrocession foncière

Au 31 décembre 2017, aucune rétrocession foncière n'a été réalisée.

## **IV - ETAT DE LA COMMERCIALISATION**

Au titre de la concession d'aménagement, la vocation du secteur est mixte, bien que principalement destiné à accueillir des activités économiques tertiaires et commerciales :

- 8 187 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectés au logement,
- 201 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectés aux activités économiques.

En 2016 :

- Suite aux ajustements du projet de Village des marques sur le lot n°1, la SAS Village de la Péronne a souhaité obtenir 224 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires, en vue de déposer un permis de construire modificatif n°1. Une convention de participation a donc été signée le 13 juillet 2016, pour un montant de 37 425,92 €HT.
- Le 11 octobre 2016, une convention de participation a été signée avec la SA Bouygues Immobilier pour un montant de 493 453,30 €HT pour construire 3 110 m<sup>2</sup> de SDP (50 logements).

En 2017, aucun terrain n'a fait l'objet d'une convention de mise en œuvre.

#### Récapitulatif des conventions de participation signées :

N°Lot	Surface	SDP (m <sup>2</sup> )	Vocation	Participation HT	Date signature convention participation
1	19ha62a77ca	28 402	Commerce	4 745 551,66 €	09/11/2015
1	19ha62a 77ca	224	Commerce	37 425,92 €	13/07/2016
26	01ha44a52ca	5 000	Logements	834 950,00 €	27/02/2014
27	75a77ca	3 110	Logements	493 453,30 €	11/10/2016

### **V - ELEMENTS FINANCIERS**

Le bilan de la ZAC de la Péronne s'équilibre à 44 347 K€HT, avec un solde à 53 K€HT, représentant une stabilité par rapport à l'exercice 2016.

Le montant des participations est de 166,99 €HT/m<sup>2</sup> de SDP.

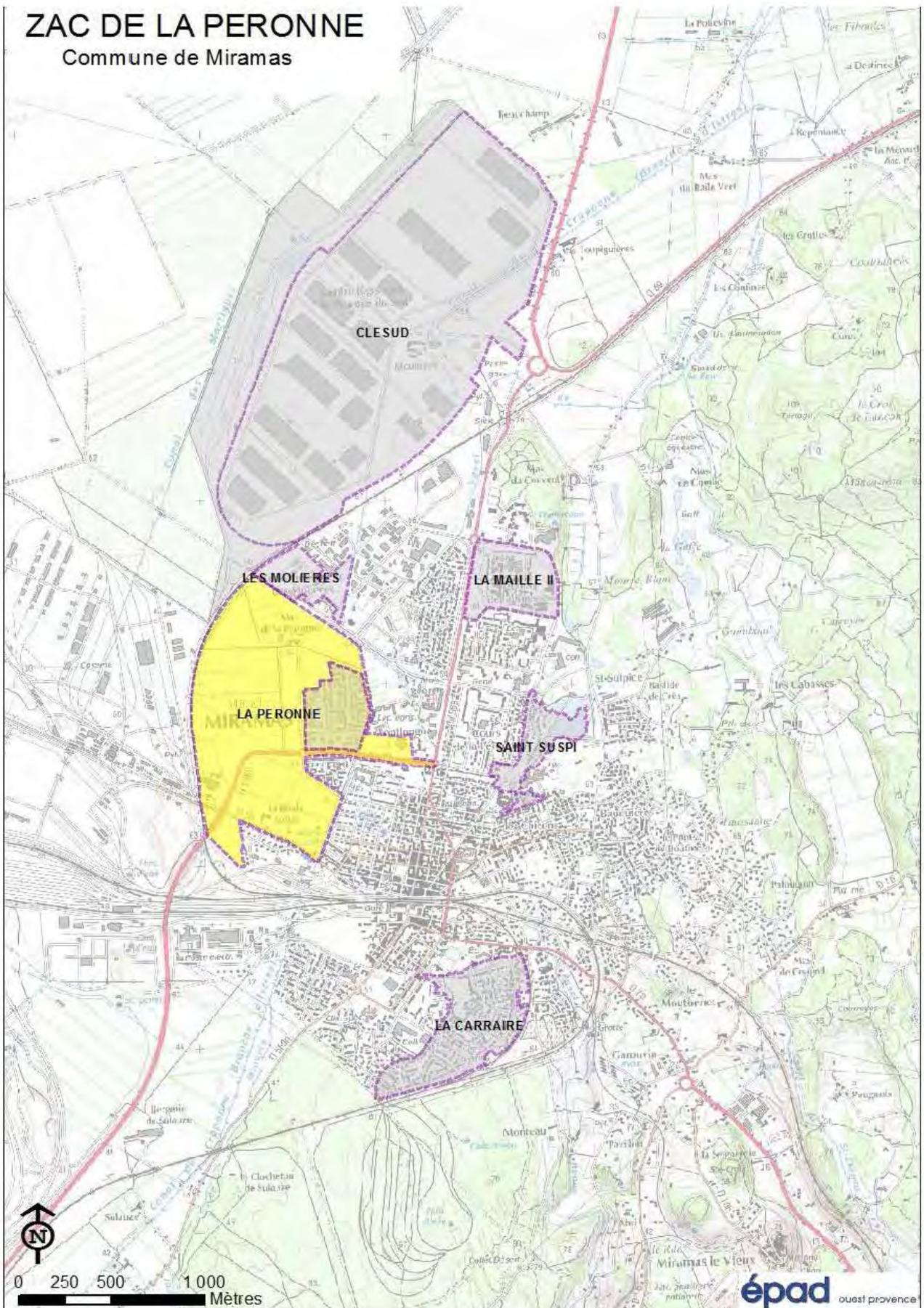
Pièces jointes :

- Bilan au 31 décembre 2017
- Plan de situation
- Plan d'aménagement et plan des lots de la ZAC
- Plan des lots de la ZAC sous conventions de mise en œuvre et de participation
- Programme des équipements publics
- Programme des équipements publics – Phase 1
- Programme des équipements publics – Phase 2
- Programme des équipements publics – Phase 3

2063009 - ZAC Péronne - Miramas		Réalisé	Prévisions	Détail prévision									
Article	Bilan	cumulé au 31/12/2017	Reste à faire	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
- Section : Fonctionnement													
- Sens : Dépense													
60111 - Coût d'achat Réserves foncières	-4 264 059,00 €	-3 314 439,00 €	-949 620,00 €	-113 000,00 €	-606 620,00 €	-230 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
60112 - Frais d'acquisition Réserves foncières	-77 291,32 €	-23 824,44 €	-53 466,88 €	-11 635,88 €	-30 331,00 €	-11 500,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
6041 - Etudes	-900 079,60 €	-550 079,60 €	-350 000,00 €	-50 000,00 €	-50 000,00 €	-50 000,00 €	-50 000,00 €	-150 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
6042 - Frais de géomètre	-99 141,80 €	-54 141,80 €	-45 000,00 €	-5 000,00 €	-5 000,00 €	-10 000,00 €	-10 000,00 €	-5 000,00 €	-5 000,00 €	-5 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
6044 - Frais divers	-4 018 886,71 €	-59 141,71 €	-3 959 745,00 €	-51 745,00 €	-50 000,00 €	-50 000,00 €	-50 000,00 €	-50 000,00 €	-3 015 000,00 €	-693 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
6046 - rémunération épäd / concentions CPA	-40 000,00 €	-40 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
60531 - travaux secondaires	-27 333 008,32 €	-8 071 382,32 €	-19 261 626,00 €	-2 695 000,00 €	-2 711 169,00 €	-6 065 663,00 €	-3 115 253,00 €	-3 122 013,00 €	-397 528,00 €	-282 000,00 €	-312 000,00 €	-260 000,00 €	-301 000,00 €
60534 - honoraires sur travaux secondaires	-1 860 783,74 €	-431 385,74 €	-1 429 398,00 €	-161 700,00 €	-162 670,00 €	-363 940,00 €	-186 915,00 €	-187 321,00 €	-23 852,00 €	-100 000,00 €	-100 000,00 €	-143 000,00 €	0,00 €
6132 - Locations immobilières	-32 000,00 €	-32 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
6171 - honoraires sur dépenses	-2 547 819,63 €	-875 604,28 €	-1 672 215,35 €	-188 464,85 €	-219 713,40 €	-410 886,18 €	-208 390,08 €	-213 758,04 €	-209 122,80 €	-67 140,00 €	-26 760,00 €	-25 920,00 €	-102 060,00 €
6172 - Honoraires sur recettes	-1 244 346,09 €	-204 980,60 €	-1 039 365,49 €	-74 896,43 €	-121 585,42 €	-175 089,02 €	-250 858,72 €	-248 199,78 €	-168 736,12 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
6226 - Honoraires	-23 980,00 €	-11 980,00 €	-12 000,00 €	-3 000,00 €	-3 000,00 €	-3 000,00 €	-3 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
6227 - Frais d'actes et de contentieux	-47 527,20 €	-27 527,20 €	-20 000,00 €	-5 000,00 €	-5 000,00 €	-5 000,00 €	-5 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
6228 - Divers	-4 702,35 €	-2 702,35 €	-2 000,00 €	-2 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
6231 - Annonces et insertions	-19 783,72 €	-7 783,72 €	-12 000,00 €	-2 000,00 €	-2 000,00 €	-2 000,00 €	-1 000,00 €	-1 000,00 €	-1 000,00 €	-1 000,00 €	-1 000,00 €	-1 000,00 €	0,00 €
627 - Services bancaires et assimilés	-4 000,00 €	-4 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
66111 - Intérêts réglés à l'échéance	-1 830 073,14 €	-54 673,14 €	-1 775 400,00 €	-41 000,00 €	-36 100,00 €	-57 000,00 €	-52 000,00 €	-47 300,00 €	-43 000,00 €	-38 000,00 €	-33 000,00 €	-28 000,00 €	-1 400 000,00 €
.	- 44 347 482,62 €	- 13 765 645,90 €	- 30 581 836,72 €	- 3 404 442,16 €	- 4 003 188,82 €	- 7 434 078,20 €	- 3 932 416,80 €	- 4 024 591,82 €	- 3 863 238,92 €	- 1 186 140,00 €	- 472 760,00 €	- 457 920,00 €	- 1 803 060,00 €
- Sens : Recette													
7018 - Ventes de terrain - Autres	2 314 040,00 €		2 314 040,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	986 182,00 €	758 776,00 €	569 082,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
704 - Travaux	34 996 309,14 €	6 111 380,88 €	28 884 928,26 €	0,00 €	4 052 847,30 €	5 836 300,50 €	6 425 775,20 €	7 514 550,00 €	5 055 455,26 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
741 - Subv. Exploitat° Etat	1 085 350,00 €	588 802,50 €	496 547,50 €	496 547,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
745 - Subv. Exploitat° Groupements	6 000 000,00 €	3 050 000,00 €	2 950 000,00 €	2 000 000,00 €	0,00 €	0,00 €	950 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
778 - Autres produits exceptionnels	5 512,00 €	5 512,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
.	44 401 211,14 €	9 755 695,38 €	34 645 515,76 €	2 496 547,50 €	4 052 847,30 €	5 836 300,50 €	8 361 957,20 €	8 273 326,00 €	5 624 537,26 €	- €	- €	- €	- €
.	53 728,52 €	- 4 009 950,52 €	4 063 679,04 €	- 907 894,66 €	49 658,48 €	- 1 597 777,70 €	4 429 540,40 €	4 248 734,18 €	1 761 298,34 €	- 1 186 140,00 €	- 472 760,00 €	- 457 920,00 €	- 1 803 060,00 €
- Section : Investissement													
- Sens : Dépense													
1641 - Emprunts en euros	-4 277 699,38 €	-657 347,54 €	-3 620 351,84 €	-384 032,98 €	-388 468,44 €	-392 955,13 €	-397 493,65 €	-402 084,57 €	-406 728,52 €	-411 426,10 €	-416 177,96 €	-420 984,49 €	0,00 €
.	- 4 277 699,38 €	- 657 347,54 €	- 3 620 351,84 €	- 384 032,98 €	- 388 468,44 €	- 392 955,13 €	- 397 493,65 €	- 402 084,57 €	- 406 728,52 €	- 411 426,10 €	- 416 177,96 €	- 420 984,49 €	- €
- Sens : Recette													
1641 - Emprunts en euros	4 277 699,38 €	4 277 699,38 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
.	4 277 699,38 €	4 277 699,38 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
.	- €	3 620 351,84 €	- 3 620 351,84 €	- 384 032,98 €	- 388 468,44 €	- 392 955,13 €	- 397 493,65 €	- 402 084,57 €	- 406 728,52 €	- 411 426,10 €	- 416 177,96 €	- 420 984,49 €	- €
.	53 728,52 €	- 389 598,68 €	443 327,20 €	- 1 291 927,64 €	- 338 809,96 €	- 1 990 732,83 €	4 032 046,75 €	3 846 649,61 €	1 354 569,82 €	- 1 597 566,10 €	- 888 937,96 €	- 878 904,49 €	- 1 803 060,00 €

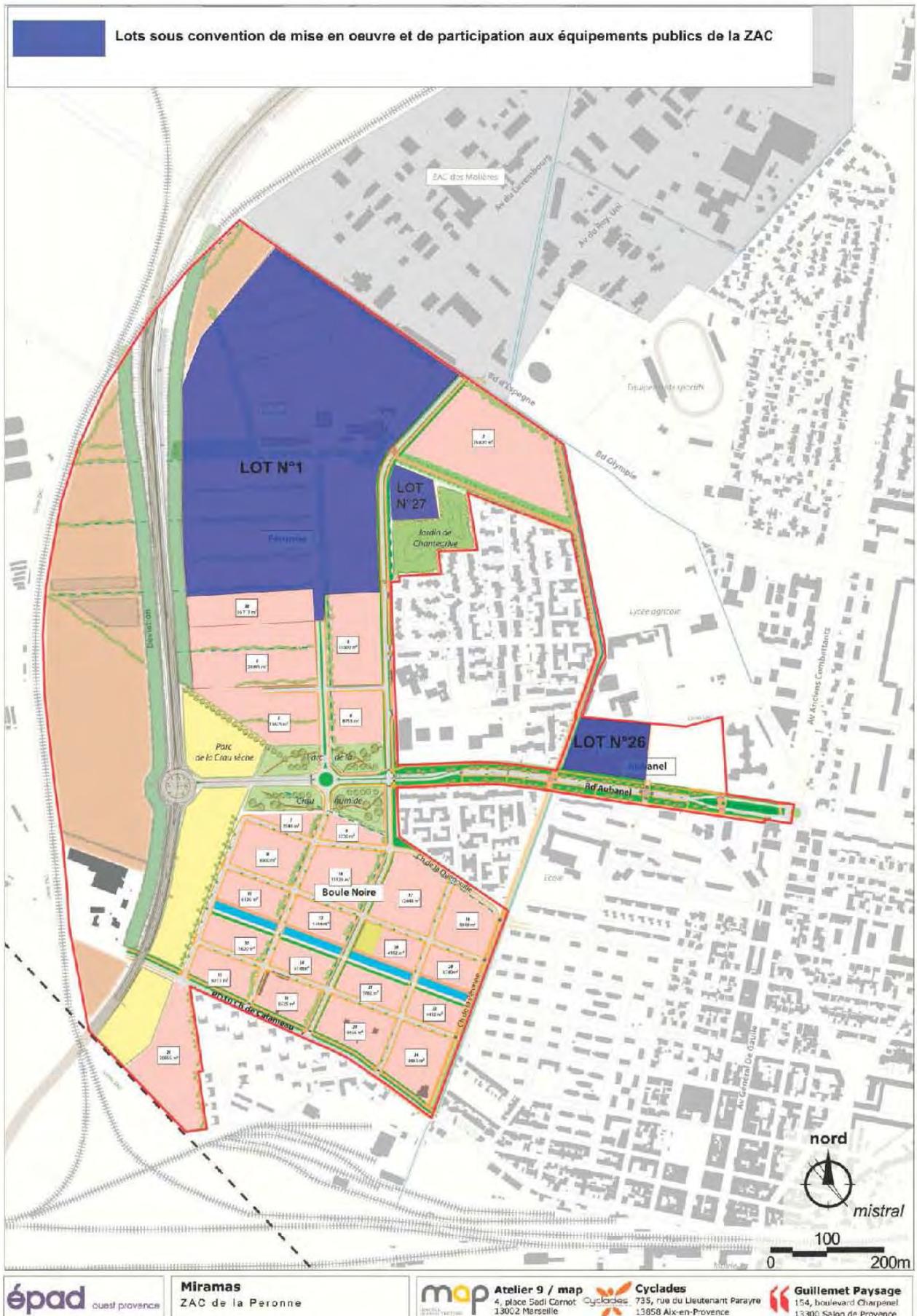
# ZAC DE LA PERONNE

Commune de Miramas

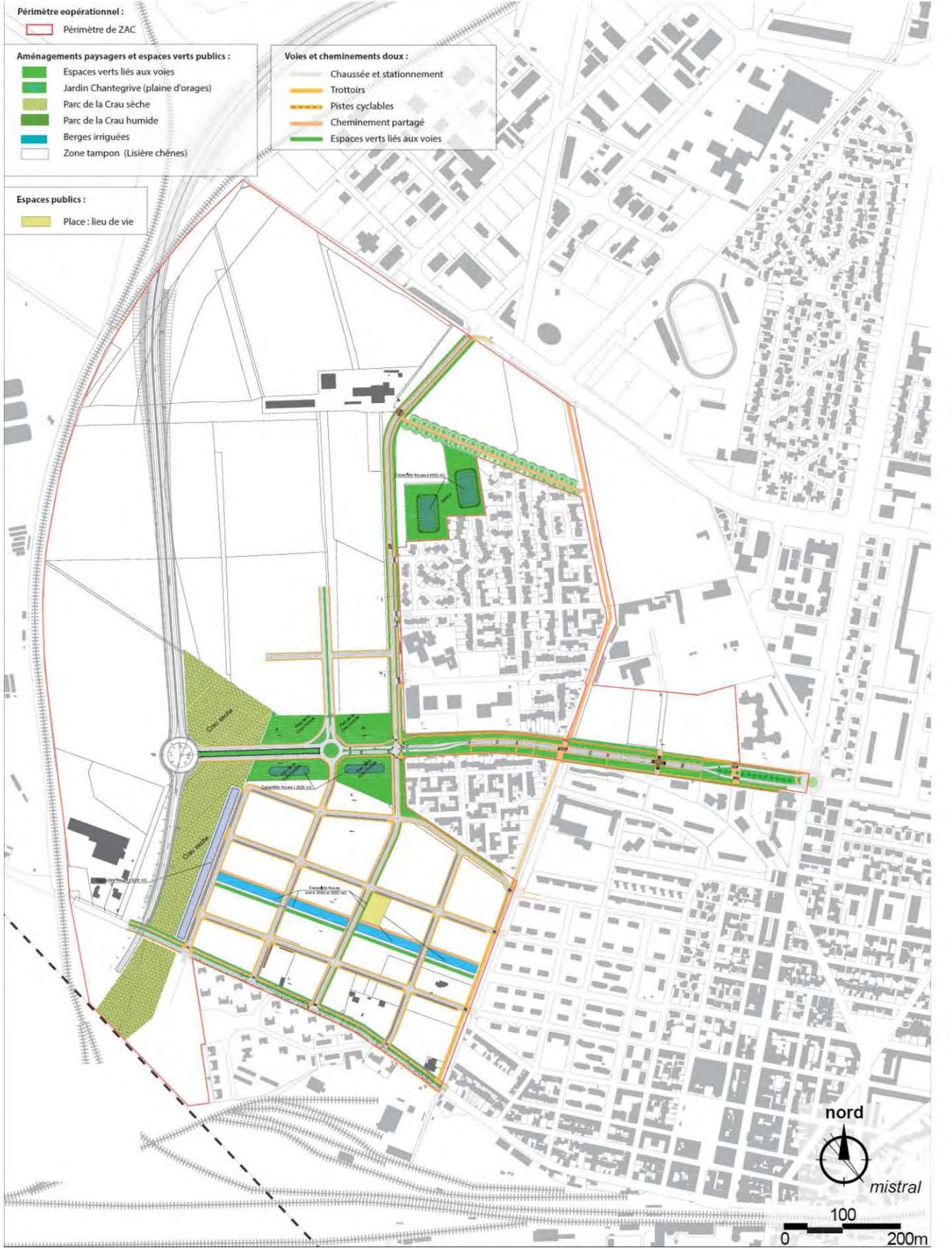




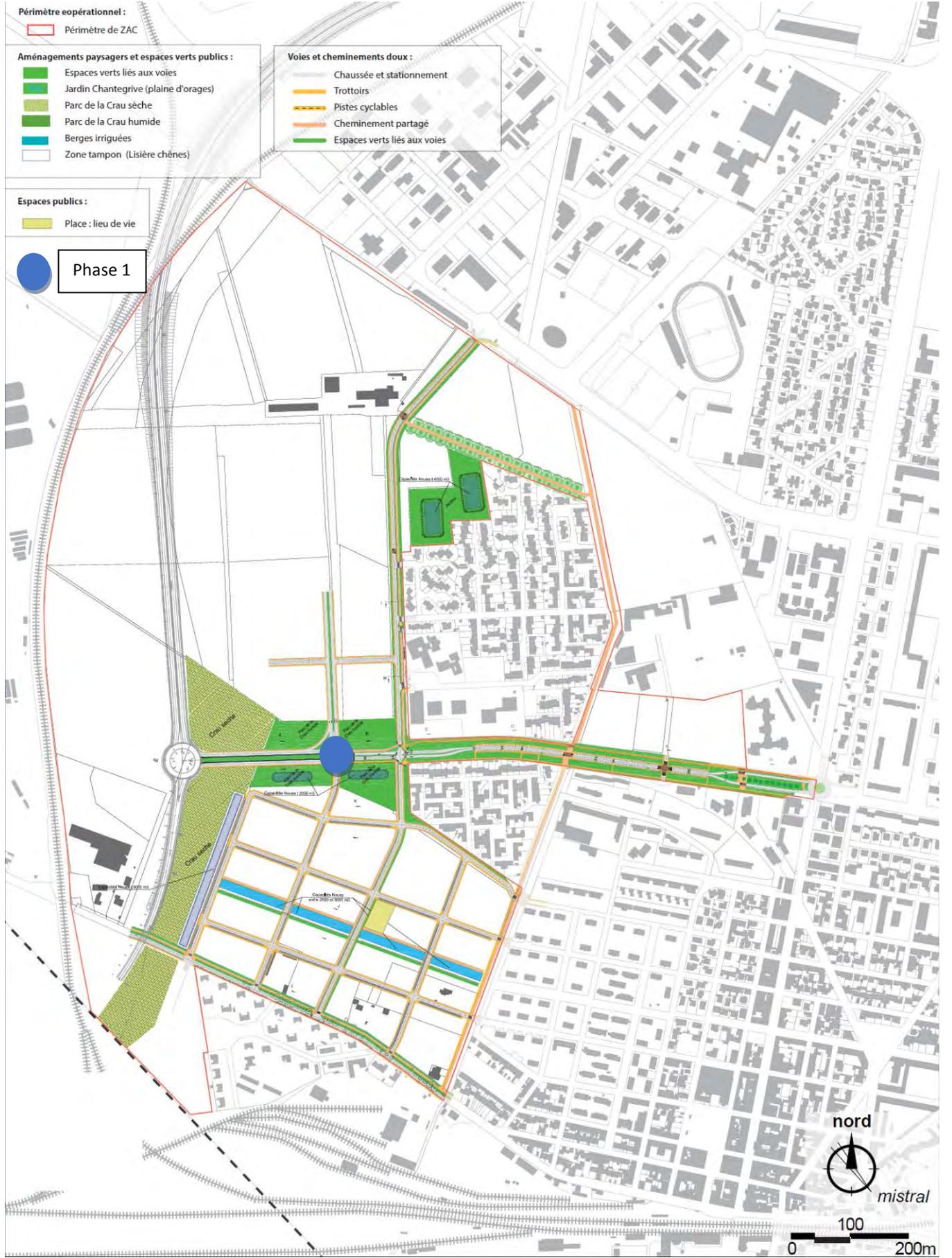
Plan des lots de la ZAC sous conventions de mise en œuvre et de participation :



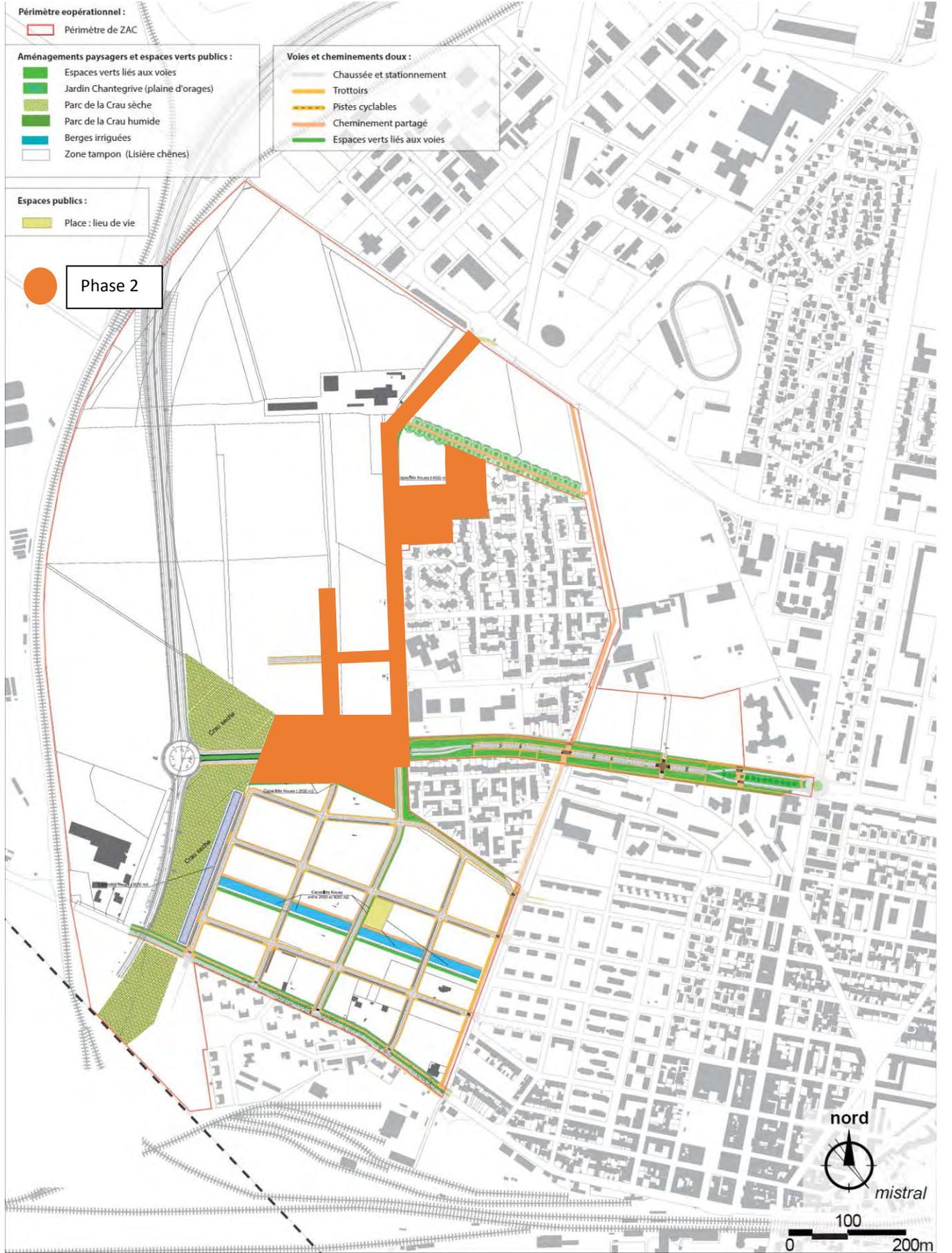
## Programme des équipements publics



# Programme des équipements publics – Phase 1



## Programme des équipements publics – Travaux phase 2



DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE  
**COMMUNE DE MIRAMAS**  
**"Domaine de la Peronne"**  
**PLAN EMPRISE PROJET CESSION EPAD**

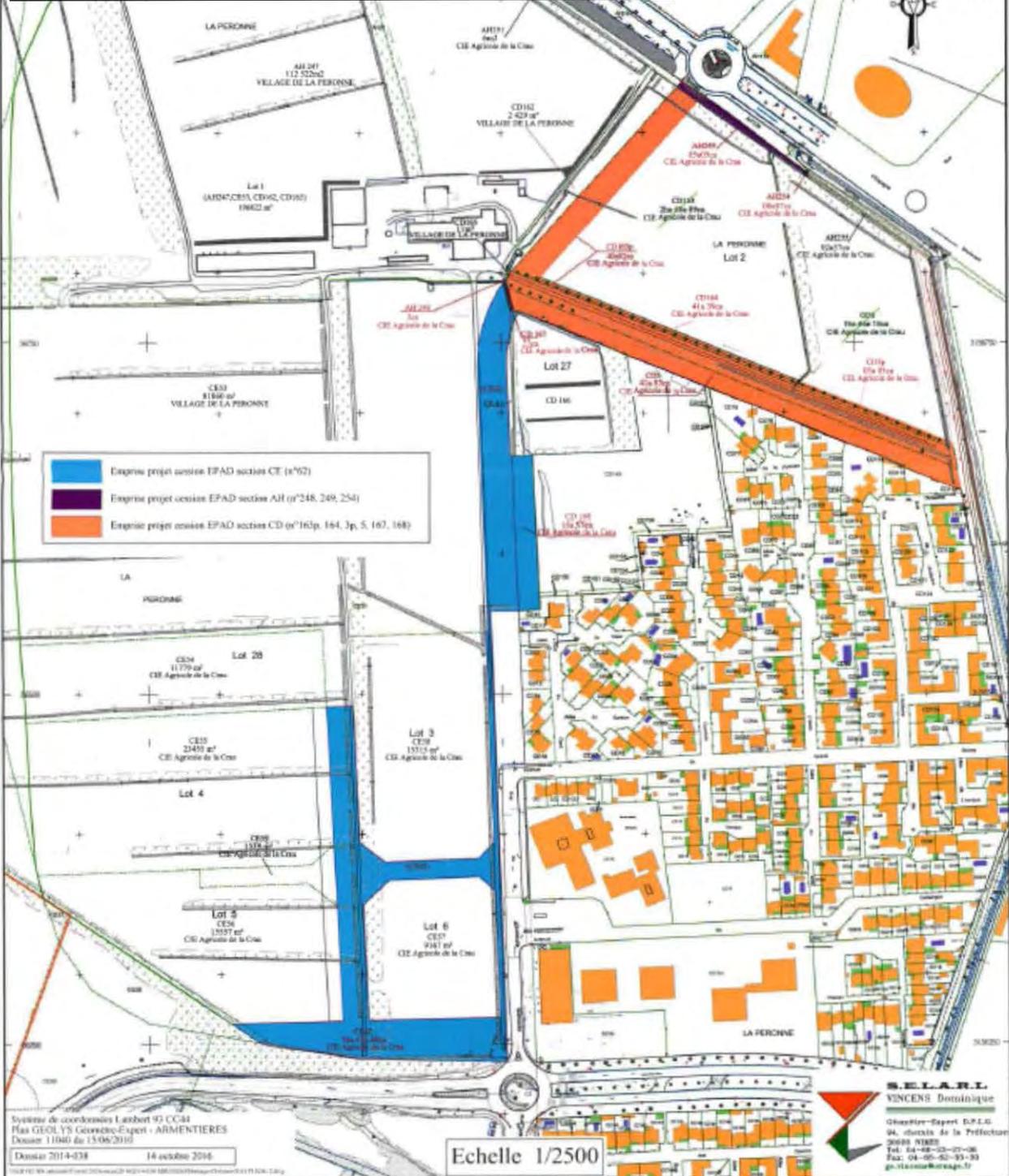
**CIE AGRICOLE DE LA CRAU**  
 le 14 Octobre 2016

**MAITRE D'OUVRAGE:**

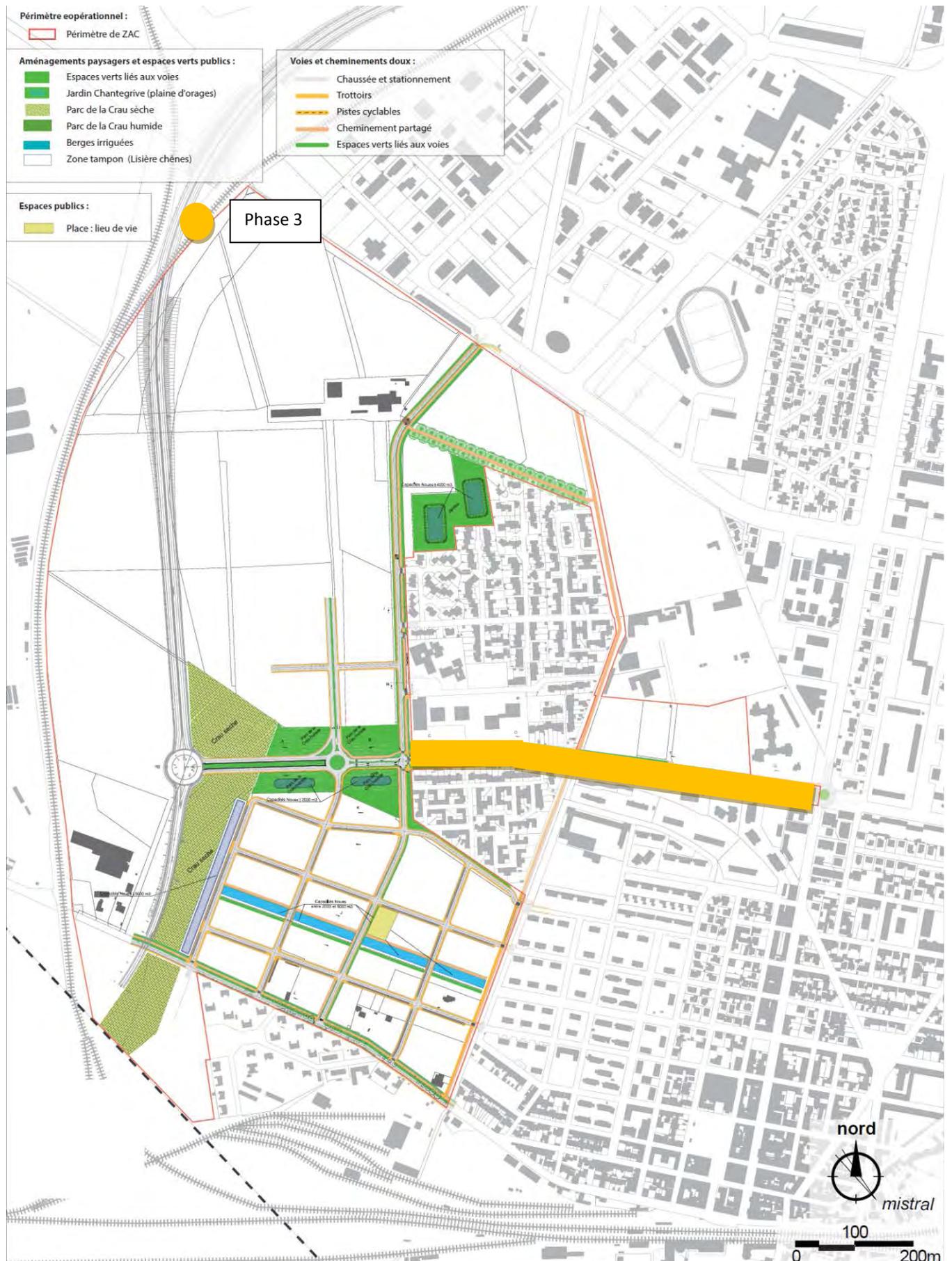
SNC Village de la Peronne  
 Système de Projection Lambert93, Zone 3 (CC44)  
 Fond de Plan: GEO.LYS Géomètre-Expert - ARMENTIERES  
 Dossier 2014-038



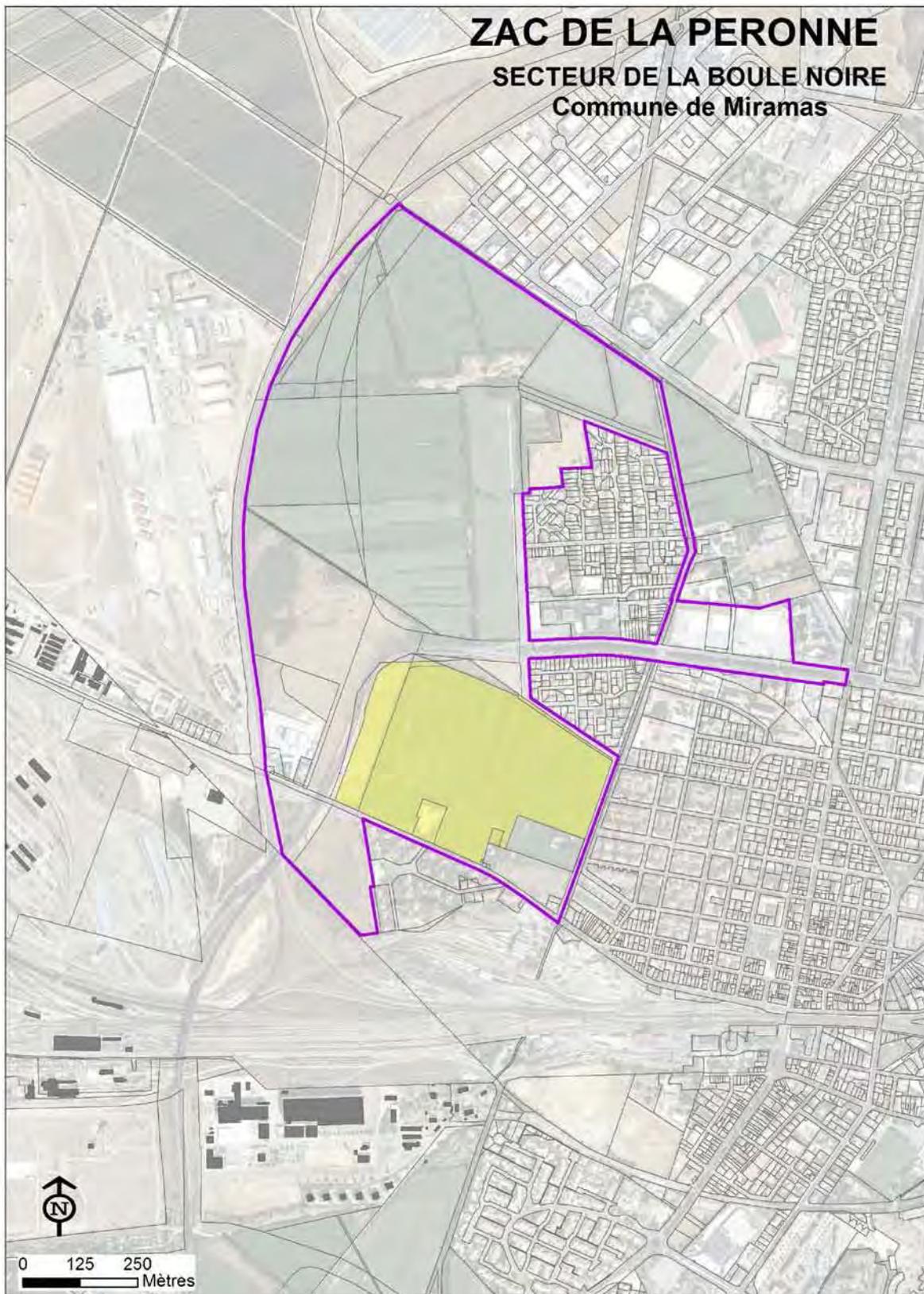
Emprises acquises sur la partie Péronne en 2017 (31 Ha)



## Programme des équipements publics – Travaux phase 3



Emprises acquises sur la Boule Noire en 2017 (16,9 Ha)



# **MIRAMAS-GRANS**

## **(CLESUD)**

**COMMUNES DE GRANS ET MIRAMAS  
SYNDICAT MIXTE D'EQUIPEMENT EURO ALPILLES  
AIX MARSEILLE PROVENCE METROPOLE**

**ZAC de la Plate-forme - CLESUD**

---

**COMPTE RENDU DES ACTIVITES CONCEDEES AU 31.12.2017**

Les comptes rendus d'activité ont été établis par l'épad et présentés au Comité Syndical du Syndicat Mixte d'Équipement Euro Alpilles jusqu'au 31/12/2015.

Par arrêté préfectoral du 21 juillet 2016, la Métropole d'Aix Marseille Provence se substitue au Syndicat Mixte d'Équipement Euro Alpilles.

Ainsi le présent document est établi en application de la convention publique d'aménagement signée le 18 avril 2002 entre la Métropole d'Aix Marseille Provence et l'Etablissement Public d'Aménagement et de Développement Ouest Provence.

**I – RAPPEL DES DONNEES ADMINISTRATIVES**

- L'opération a été déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral du 13 mars 1997.
- La création de la ZAC de la Plate-forme sur les communes de Grans et Miramas est intervenue par arrêté préfectoral en date du 24 avril 1997.
- Le Plan d'Aménagement de Zone de la ZAC de la Plate-forme sur les communes de Grans et Miramas a été approuvé par arrêté préfectoral du 22 juin 1998.
- Par délibération n° 08/02 du 22 mars 2002, le Comité Syndical du SME a décidé, en application des dispositions de l'article L 300-4 du Code de l'Urbanisme, de confier à l'EPAD la poursuite de la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté de la Plate-Forme sur les communes de Grans et Miramas par la conclusion d'une Convention Publique d'Aménagement (CPA) Avenant n°2 pour modifier les conditions de rémunération de l'aménageur afin d'intégrer un montant forfaitaire annuel de 80 000€ HT permettant de couvrir l'ensemble des charges de personnel de l'aménageur dédié à des actions récurrentes qui ne font pas l'objet de rémunération au prorata de l'avancement des différents éléments de missions et de préciser les conditions de prise en charge de certaines prestations sur le compte conventionnel, par délibération n° 24/08 du 9 décembre 2008 du SME ;
- Par délibération n° 10/07 du 3 juillet 2007, le Comité Syndical du SME a approuvé l'avenant n°1 à la CPA pour inclure la réalisation de la voirie publique d'accès au terminal de transport combiné et d'intégrer au financement de l'opération, objet de la CPA, la participation du SME à la réalisation de cette voirie.

- Par délibération n° 24/08 du 9 décembre 2008, le Comité Syndical du SME a approuvé l'avenant n°2 à la CPA pour modifier les conditions de rémunération de l'aménageur afin d'intégrer un montant forfaitaire annuel de 80 000€ HT permettant de couvrir l'ensemble des charges de personnel de l'aménageur dédié à des actions récurrentes qui ne font pas l'objet de rémunération au prorata de l'avancement des différents éléments de missions et de préciser les conditions de prise en charge de certaines prestations sur le compte conventionnel.
- Par délibération n° 05/12 du 21 février 2012, le Comité Syndical du SME a approuvé l'avenant n° 3 à la CPA pour prolonger de cinq ans la durée de la convention afin de permettre à l'EPAD d'achever les aménagements notamment la desserte du secteur dit de « Clesud Village », de réaliser la seconde station de pompage de défense incendie et de concrétiser les ventes restantes, portant ainsi son terme au 18 avril 2017 alors même que la totalité des lots ne sont pas encore commercialisés.
- Par arrêté préfectoral du 21 juillet 2016, il a été mis fin à l'exercice des compétences du SME Euro- Alpilles à compter du 31 août 2016. L'ensemble des biens, droits et obligations du SME Euro-Alpilles a été transféré à la Métropole d'Aix- Marseille-Provence créée le 01 janvier 2016, qui en application de l'article L5215-21 du CGCT, est substituée de plein droit au SME Euro-Alpilles.
- Par délibération n°URB 015-1685/17/BM du 03/03/2017, la métropole a approuvé l'avenant n°4 à la CPA pour prolonger de cinq ans la durée de la convention afin de permettre à l'EPAD d'achever les aménagements notamment la desserte du secteur dit de « Clesud Village », et de concrétiser les ventes restantes, portant ainsi son terme au 18 avril 2022 alors même que la totalité des lots ne sont pas encore créés et commercialisés.

## **II – COMPOSITION FONCIERE**

Le périmètre de la DUP est de l'ordre de 300 ha. Il comprend la ZAC et le chantier de transport combiné. Le périmètre de la ZAC est de l'ordre de 220 ha.

Des acquisitions marginales réalisées jusqu'à début 2008 portent le montant global des acquisitions foncières à environ 7 981 k€.

Le montant des frais annexes aux acquisitions est de 1 233 k€.

Un différend avec un agriculteur riverain, qui affirmait avoir subi un préjudice économique du fait des travaux d'aménagement de la plateforme logistique sous maîtrise d'ouvrage de l'éparéb puis de l'épad (allongement de parcours) a fait l'objet d'une négociation qui a abouti à un règlement indemnitaire en 2011 (60 000 € d'indemnité).

La surface de plancher globale est de 770 000m<sup>2</sup>, répartis par commune et par secteur (UEb1 et UEb2).

La disparition du COS, la grenellisation des PLU et le retour sur les évolutions de l'activité logistique, ont nécessité de revoir les surfaces de plancher, en termes de valeurs et de répartition par secteur.

L'épad a demandé d'intégrer au PLU de Grans une augmentation de la SDP en UEb2. Ainsi la SDP en UEb2 est désormais de 50 000m<sup>2</sup>.

L'épad a demandé d'intégrer au PLU de Miramas une augmentation de la SDP en UEb2. Ainsi la SDP est désormais de 30 000m<sup>2</sup>.

La totalité des assiettes foncières de la ZAC et des emprises du chantier de transport combiné, propriété de l'éparéb, ancien aménageur, ont été acquises et payées pour un montant total de 7 968 k€

### **III – AVANCEMENT DE L'OPERATION EN ETUDES ET TRAVAUX**

#### **III.1 Equipements publics d'infrastructure relevant du PEP de la ZAC**

##### **Réalisation des études au 31 Décembre 2017**

- Un protocole a été signé entre l'épad et la société REDIM, afin de trouver un partenaire prêt à développer le pôle routier avec services au poids lourds. Suite aux prescriptions de GRT Gaz, ce protocole a été modifié et prolongé en 2014, afin de poursuivre les échanges avec la société REDIM et les entreprises partenaires.
- Le SME Euro Alpilles avait demandé à l'épad d'engager en 2009 l'appel à projets « Clesud Energies » pour le financement, la construction et l'exploitation de centrales de production photovoltaïque implantées sur superstructures métalliques. Le Syndicat Mixte Euro Alpilles a retenu pour les deux lots, début novembre 2009, la candidature et le projet d'un groupement associant EDF Energies Nouvelles, les prestataires PMC et IDtique, et l'investisseur SMII. La proposition retenue, qui présentait le plus fort niveau de puissance installée et de production annuelle, devait permettre au groupement retenu d'acquérir le foncier d'assiette du pôle routier (parking PL) au montant figurant au bilan prévisionnel de la ZAC (soit 600 k€), et de louer les emprises des bassins d'infiltration (destinées à être rétrocédées par l'épad au SME à l'achèvement de l'opération d'aménagement), générant une recette locative annuelle de 457 k€. Les modifications successives des tarifs de rachat (puis la suppression du principe de tarif de rachat uniforme, via l'instauration de procédures d'appel à projets engagés par la Commission de Régulation de l'Energie), ont remis en cause les conditions de l'équilibre financier de l'opération, et entraîné le retrait d'EDF Energies Nouvelles, ce qui impliquait de réexaminer les conditions techniques et contractuelles de l'opération.

Après avoir décidé, en 2012, de dé-corréler l'aménagement du pôle de services routiers du projet de centrale photovoltaïque (cf. §IV « Etat de la Commercialisation »), le SME a demandé à l'épad, en marge de sa mission d'aménageur, de préparer un nouvel appel à projets pour le financement, la construction et l'exploitation de centrales éoliennes et photovoltaïques sur la plateforme logistique. Cet appel à projets « Clesud Energies 2 », dont la conception tient compte des évolutions du contexte économique et du cadre réglementaire applicable aux projets d'énergies renouvelables depuis 2009, a été élaboré fin 2012, en vue d'une publication début 2013. Il a abouti au choix d'un opérateur VOLTALIA en 2013. Les études et discussions avec le titulaire, en cours en 2015, laissent apparaître de grosses difficultés de viabilité de la solution des structures envisagées dans l'appel à projets pour le lot photovoltaïque. Le projet éolien est mieux engagé. La poursuite de ce seul projet, ou l'arrêt complet, sera évaluée en 2017 par la métropole.

- L'épad a mandaté un groupement formé par Egis et Jonction, afin de mettre à jour le dossier de réalisation de la ZAC. En effet, certaines activités, faisant partie de la « supply chain », donc des activités logistiques, ne seraient pas autorisées sur la ZAC.

La mission permettra donc de fournir une liste d'activités élargies, ainsi qu'une piste sur des activités en devenir, afin de les implanter sur les délaissés qui seraient reconvertis. Les activités ont été validées par la métropole courant 2017 et ne nécessitent pas de modification de la vocation de la ZAC car elles font bien partie des activités logistiques, notamment les activités de logistique contractuelle.

- Le SME a mandaté un bureau d'études (Artelia) afin d'identifier et évaluer le potentiel sur les terrains constituant les délaissés, retrocédés par l'épad au SME, pour y implanter certaines activités connexes, qui seraient autorisées une fois les documents de la ZAC et les PLU modifiés, les délaissés étant situés sur des espaces verts de ZAC, au programme des équipements publics. Ces deux missions sont donc fortement liées. Elles représentent un potentiel de densification de la ZAC, dans la recherche d'exemplarité sur l'utilisation d'un site, afin de faciliter la création de Clesud 2 sur le territoire de Grans.
- Sur la base de l'étude d'Artelia, l'épad a présenté une modification du programme des équipements publics de la ZAC, afin de valoriser les terrains mutables, en nature de prairie naturelles, en les excluant des espaces verts de la ZAC.
- Par ailleurs, l'épad lancera en 2018 une étude hydraulique, afin de modéliser le remplissage des bassins, pour vérifier leur compatibilité avec l'aménagement des délaissés et de clesud village. Dans le cas où la réduction des bassins serait opportune, il conviendra de modifier à nouveau le programme des équipements publics de la ZAC.
- L'épad lancera également une étude de faisabilité et d'opportunité de la conversion des délaissés, en nature de prairie ou de bassin.
- Une deuxième station de défense incendie est nécessaire. Elle a été intégrée au PEP de la ZAC dans sa modification n°3, approuvée par les mairies de Grans (délibération n°2017/146 du 02 octobre 2017), de Miramas (délibération n°197-2017 du 04 octobre 2017) et par la métropole (délibération n°URB 041-2853-17 CM du 06 novembre 2017). Les études de projet de la deuxième station de pompage de défense incendie ont fait l'objet de discussions en 2008 entre le SDIS, l'épad et son maître d'œuvre, et ont été validées par le bureau de contrôle technique. Les travaux de réalisation de cet équipement, dont le coût (1 100 k€ HT) s'avère nettement supérieur aux prévisions initiales, ne peuvent être engagés à ce jour dans le cadre de l'opération concédée, dont le bilan financier ne permet plus de prendre en charge cette dépense. En effet, fin 2009, il avait été convenu d'affecter au financement des mesures compensatoires environnementales l'ensemble des marges de manœuvre alors disponibles sur le bilan de la ZAC (cf. infra). L'épad a pris en charge la totalité de sa réalisation dans le bilan de la concession. Le financement a été assuré par la métropole, compte tenu de son caractère d'intérêt général.
- Une étude d'aménagement du centre de vie « Clesud Village » a abouti à la présentation, en septembre 2006, de scénarii de réhabilitation chiffrés et phasés, auxquels le SAN Ouest Provence n'a pas donné suite. Le Comité Syndical du SME a, en novembre 2008, donné son feu vert de principe à la cession de tout ou partie des bâtiments du Domaine des Molières et des terrains environnants, en vue de la réalisation d'une opération immobilière sous la maîtrise d'ouvrage d'investisseurs privés ou de collectivités ou entités publiques tierces.

La décision du SMED de retenir la proposition d'implantation à Clesud Village a été rendue en mars 2010.

Le SMED 13 a acquis le terrain proposé (désigné comme lot « V1 » de la ZAC) en décembre 2010.

Un marché de maîtrise d'œuvre pour l'aménagement des VRD et des espaces publics paysagers a été conclu en 2012 avec le groupement Trajectoires Paysages/ Sitétudes (BET)/ Chiche et Dussol (architectes).



*Proposition d'aménagement du secteur Clesud Village et localisation de l'implantation du SMED*

De nouvelles études de faisabilité urbanistiques ont été réalisées, afin de spatialiser le nouveau potentiel de surface de plancher. Ces études réalisées par l'épad, ont été présentées en septembre 2017 à Messieurs les Maires de Miramas et de Grans, qui en ont approuvé les orientations.



Ont ainsi été validés la cession du mas des Molières, qui constitue le « centre de vie » de Clesud, par une procédure d'appel à projets, et l'aménagement du reste de « Clesud Village » par l'épad pour une cession par lot ou macro-lot selon la cible visée.

Il conviendra de réaliser une étude de faisabilité économique en étroite collaboration avec le service du développement économique de la métropole, afin d'être cohérent avec les schémas directeurs du développement des activités tertiaires, en termes de rythme de réalisation, de commercialisation, et de cible.

Il sera également nécessaire de réaliser une étude de trafic, et de vérifier son impact sur les infrastructures actuelles et futures.

Les documents nécessaires aux modifications réglementaires permettant ce développement (modification n°4 du programme des équipements publics, nouveau dossier loi sur l'eau) seront fournis par l'épad pour prise en compte dans les documents d'urbanisme.

### Réalisation des travaux au 31 Décembre 2017

Les derniers travaux d'aménagement de la plate-forme logistique proprement dite (hors pôle de services routiers et Clesud Village) ont été achevés en 2010 (desserte des lots 24b et 26 sur Miramas) et 2011 (mise en état du lot 15 cédé à Atosa).

Les travaux de desserte et d'aménagement des abords du terrain cédé au SMED ont été engagés en 2014 en parallèle des travaux de construction du siège du SMED, et achevés début 2015. Certaines modifications ont été étudiées en 2016, au vu des premiers retours et observations sur le fonctionnement du site.

Les travaux du pôle routier ont débuté à partir du dernier trimestre 2015, et ont été achevés début 2017. Le parking gratuit, la station-service et l'aire de lavage PL ont été mis en service à l'été 2016.

Les travaux du lot 18, par la société de Jacky Perrenot, ont été achevés fin 2016.

L'épad a réalisé les travaux de viabilisation du pôle routier, et du lot 18, ainsi que ceux du 2e bassin de défense incendie. Sa remise à la métropole a été effectuée fin 2016. Sa mise en service a nécessité la modification du contrat entre la métropole et la Société des Eaux de Marseille, gestionnaire du réseau de défense incendie de Clesud.

L'épad a poursuivi les travaux d'espaces verts aux abords du mas

### **Mesures compensatoires au titre de la réglementation Natura 2000 (rappel)**

L'année 2008 avait été marquée par la reprise des discussions avec la DIREN et les acteurs chargés de la gestion des espaces naturels de la Crau (CEEP) en vue de la mise en œuvre des mesures compensatoires. Ces discussions ont permis de caler de manière précise l'étendue de ces mesures, qui jusque-là n'avait jamais été validée explicitement.

Les actions restant à mener consistaient en :

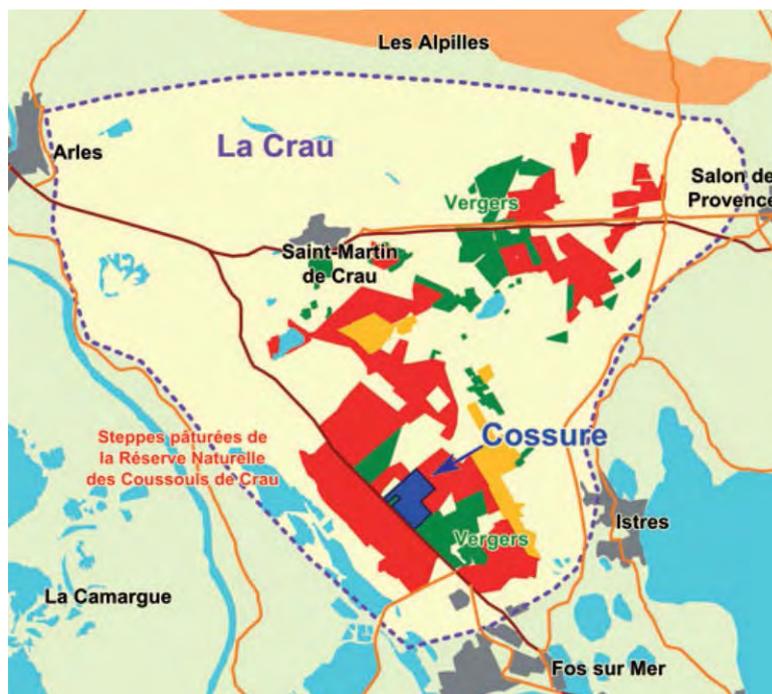
- l'acquisition de terrains pastoraux en lien avec la réserve naturelle, à concurrence de 366 k€, au titre de la compensation prévue à l'étude d'impact ;
- l'acquisition / restauration / gestion de 100 ha de biotope au titre de Natura 2000.

Concernant le premier point, une provision de dépenses a été inscrite au bilan de la ZAC (366 k€), et pourra être engagée dès que des terrains présentant un intérêt écologique suffisant auront été désignés par les services de l'Etat ou le CEEP.

Le deuxième point impliquait de concevoir un projet de génie écologique, consistant à reconstituer, à partir de milieux dégradés (types vergers en monoculture) un biotope présentant des fonctionnalités se rapprochant autant que possible de celles du Coussoul vierge. Une telle opération impliquait d'une part de réunir des savoir-faire très spécifiques, et d'autre part d'identifier les secteurs susceptibles d'être réhabilités, en fonction des disponibilités foncières et de l'intérêt écologique des différents secteurs de la Crau.

Compte tenu de la spécificité d'une telle opération, l'épad, sur les conseils de la DIREN puis de la DREAL, s'est rapproché de CDC Biodiversité, société nouvellement créée par la Caisse des Dépôts dans le but de porter des opérations de réhabilitation d'écosystèmes, pour le compte des aménageurs et maîtres d'ouvrages de projets impactant des secteurs riches sur le plan de la biodiversité (sur un principe « d'échanges » d'unités de biodiversité, par analogie au modèle des échanges de quota d'émissions de gaz à effets de serre).

Cette société a mis en œuvre une opération d'envergure sur une emprise de 300 ha dans le secteur de Cossure (Saint Martin de Crau), consistant à racheter un domaine agricole, à procéder à l'arrachage des cultures en place et à la suppression du système d'irrigation, au traitement du sol dans l'optique d'un appauvrissement en matières organiques, afin de favoriser la recolonisation par les espèces endogènes. L'opération prévoit un suivi et des mesures de gestion sur une période de 30 ans, au terme de laquelle la capacité de renaturation d'un écosystème très spécifique tel que le coussoul pourra être évaluée. Les mesures de gestion supposent la remise en pâture des terrains réhabilités et, afin d'accueillir le cheptel nécessaire à cette gestion, la construction de nouvelles bergeries.



Localisation du site de mise en œuvre des mesures compensatoires Natura 2000  
Opération de transfert de sols en vue de reconstituer un écosystème agropastoral sur le site de Cossure

Ce projet correspond parfaitement, à une échelle trois fois plus importante, au type d'actions demandées au titre des mesures compensatoires à l'aménagement de Clesud. La possibilité d'un partenariat entre l'épad et CDC Biodiversité a donc été étudiée (en vue de la prise en charge par l'épad du financement de la réhabilitation de 100 ha sur les 300 ha du projet), mais se heurtait au coût très élevé du projet de Cossure, qui selon les dernières estimations avoisinait 36 000 €/ha réhabilité, alors que les ratios évoqués début 2007 ne s'élevaient qu'à 14 000 €/ha.

Finalement, un compromis a été trouvé fin 2009 avec la DREAL, qui a accepté de revoir à la baisse l'exigence de mesures compensatoires (de manière à ce que l'effort demandé soit cohérent avec les moyens financiers disponibles).

Cette diminution de moitié des mesures compensatoires (de 100 à environ 50 ha de Coussoul à réhabiliter) s'est accompagnée d'une demande de la DREAL d'affecter un éventuel solde positif de l'opération Clesud à la prise en charge d'actions en faveur de la biodiversité.

Cette négociation a conduit au choix, concerté avec la DREAL, de différer *sine die* le projet de création d'une deuxième station de pompage de défense incendie, l'ensemble des enveloppes disponibles en dépenses de l'opération d'aménagement étant alors affectées aux mesures compensatoires environnementales.

Cette attitude constructive de la DREAL a permis à l'épad de prendre en charge l'opération de réhabilitation d'environ 45 ha de Coussoul sur le site de Cossure, pour un montant de 1,65 M € HT.

Le contrat correspondant a été signé avec CDC Biodiversité fin 2010 (après une procédure de mise en concurrence visant à vérifier qu'aucun autre opérateur privé n'était en mesure de proposer une prestation satisfaisante).

L'épad a obtenu de la DREAL de considérer cette démarche comme suffisante pour l'achèvement des mesures compensatoires.

L'achèvement des mesures compensatoires constituait le préalable, imposé par l'Etat suite à son contentieux avec l'union européenne, au paiement du solde du FNADT.

Ce solde a été supprimé du FNADT, jugé trop ancien. Cette recette non perçue de 853 209 € HT, s'ajoute à une dépense supplémentaire pour la complétude des mesures compensatoires.

Le montant cumulé des dépenses réalisées à fin 2017 s'élève à 57 502K€ HT.

### Programmation des études en 2018

- En marge de la mission d'aménageur concédée à l'épad, le SME a mandaté l'épad via un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la réalisation d'un nouveau chantier de transport combiné parallèle à l'existant. Ainsi l'épad a analysé les procédures existantes et lancé le 13/08/2016 une concession de travaux pour un montant de 56 M€ HT.
- 
- Ce contrat ayant été transmis de fait à la métropole lors de la dissolution du SME, la métropole a demandé à l'épad de suspendre la procédure afin de s'approprier le sujet en cohérence avec l'échelle métropolitaine de l'enjeu du transport ferroviaire de marchandise. L'épad attend les indications de la métropole sur la suite à donner.

Concernant Clesud village, il conviendra de réaliser une étude de faisabilité économique en étroite collaboration avec le service du développement économique de la métropole, afin d'être cohérent avec les schémas directeurs du développement des activités tertiaires, en termes de rythme de réalisation, de commercialisation, et de cible. Il sera également nécessaire de réaliser une étude de trafic, et de vérifier son impact sur les infrastructures actuelles et futures. L'étude hydraulique traite à la fois Clesud village et les délaissés.

Enfin, les documents nécessaires aux modifications réglementaires permettant ce développement (modification n°4 du programme des équipements publics, nouveau dossier loi sur l'eau) seront fournis par l'épad pour prise en compte dans les documents d'urbanisme.



*Vue du chantier de transport combiné de Clesud*

### Programmation des travaux en 2018 et années suivantes

- Travaux sur Clesud Village (Miramas et Grans) :
  - travaux d'espaces verts et d'adaptations, démolitions pour libération des emprises et reconstitution de lots,
- Travaux sur le pôle routier (Grans) :
  - travaux de viabilisation des phases suivantes du pôle routier
- Travaux sur les délaissés (Miramas et Grans) :
  - viabilisations des lots (délaissés) adaptations des bassins,

- Travaux sur les lots logistiques :
  - viabilisations des lots (26b), renforcement du réseau incendie.

## **IV – ETAT DE LA COMMERCIALISATION**

### **◆ Plate-forme logistique**

Depuis l'origine, sur les 155 hectares de foncier destiné à accueillir des activités logistiques, 152 hectares ont fait l'objet de cessions par actes authentiques (98% des surfaces commercialisables).

La société Jacky Perrenot a confirmé en fin d'année 2013 son intérêt pour les lots 18 et 26, avec une activité liée au transport combiné (transfert de la société Distribike actuellement locataire à St Martin de Crau). Une promesse portant sur les 2 lots, avec une réalisation en deux phases du projet, a été signée courant 2014. La vente du lot 18 s'est effectuée fin 2015. L'activité sur le lot 26 est soumise à autorisation (entrepôt sous douane) et à la modification du dossier de réalisation de la ZAC, pour élargir le spectre des activités logistiques, qui ont largement évolué depuis la création de la ZAC.



*Opération de manutention sur le chantier de transport combiné*

Les principes tarifaires approuvés fin 2011 par le SME, afin de favoriser l'implantation d'opérateurs générant du trafic ferroviaire, consistent à céder les terrains disponibles au prix incitatif de 24 € HT/m<sup>2</sup> de terrain pour les porteurs de projet qui pourront garantir l'implantation d'un opérateur générant un trafic combiné rail-route important, et au prix de 37 € HT/m<sup>2</sup> pour les porteurs de projets d'implantations logistiques générant du trafic essentiellement routier.

Le SME a également approuvé le principe d'élargir la commercialisation du foncier pour l'implantation d'activités non strictement logistiques, à un tarif qui serait adapté en fonction de la nature de l'activité. Cette option, qui nécessiterait la modification du dossier de réalisation de la ZAC (changement partiel de la vocation de la zone) ne serait appliquée qu'en cas de retard durable dans la commercialisation des lots 18 et 26.

Enfin, il convient de signaler que le lot 4 de la plate-forme, sur la commune de Grans, qui avait été acquis par Système U pour la construction d'un second entrepôt de 55 000 m<sup>2</sup> (le premier étant implanté sur le lot 3), a été revendu à la société ID Logistics au prix d'acquisition initial en vue de l'implantation d'une plate-forme multifournisseurs dédiée aux produits de brasserie (produits pondéreux susceptibles de report modal vers le rail, en wagons conventionnels).

Ce projet original n'ayant pu se concrétiser, le futur bâtiment d'ID Logistics sur le lot 4 devrait finalement accueillir sur l'essentiel de sa surface le prestataire logistique d'une enseigne de grande distribution. Le permis de construire du bâtiment (56 000 m<sup>2</sup>) a été obtenu mi 2013.

### **◆ Centre de vie (Pôle de services routiers et secteur Clesud Village)**

Sur le secteur de Clesud Village (ancien Mas des Molières), la cession d'un terrain de 2 500 m<sup>2</sup> au SMED 13 est intervenue par acte authentique en décembre 2010, pour un montant de 200 k€ HT.

Sur le secteur du pôle de services routiers, le SME avait validé fin 2010 le principe d'une commercialisation sans préalable du terrain destiné à accueillir le restaurant routier (l'objectif étant de permettre sans plus attendre le développement d'une offre de services d'hygiène qui pénalise l'image et donc l'attractivité de la zone).

Afin de favoriser la cohérence de l'aménagement d'ensemble de ce secteur, et de permettre une mutualisation des coûts d'aménagement et d'entretien des équipements collectifs (parking supplémentaire, etc), l'épad a recherché un accord global avec un opérateur immobilier d'ensemble, chargé de réaliser les équipements collectifs du pôle (extension du parking PL, accès, etc).

Compte tenu de l'abandon du projet de centrale photovoltaïque sur le parking PL (ombrières supports de panneaux photovoltaïques), l'investissement correspondant à l'extension du parking PL ne pourra pas être rentabilisé par une source de revenus externe (telle que les recettes de vente d'électricité envisagées précédemment).

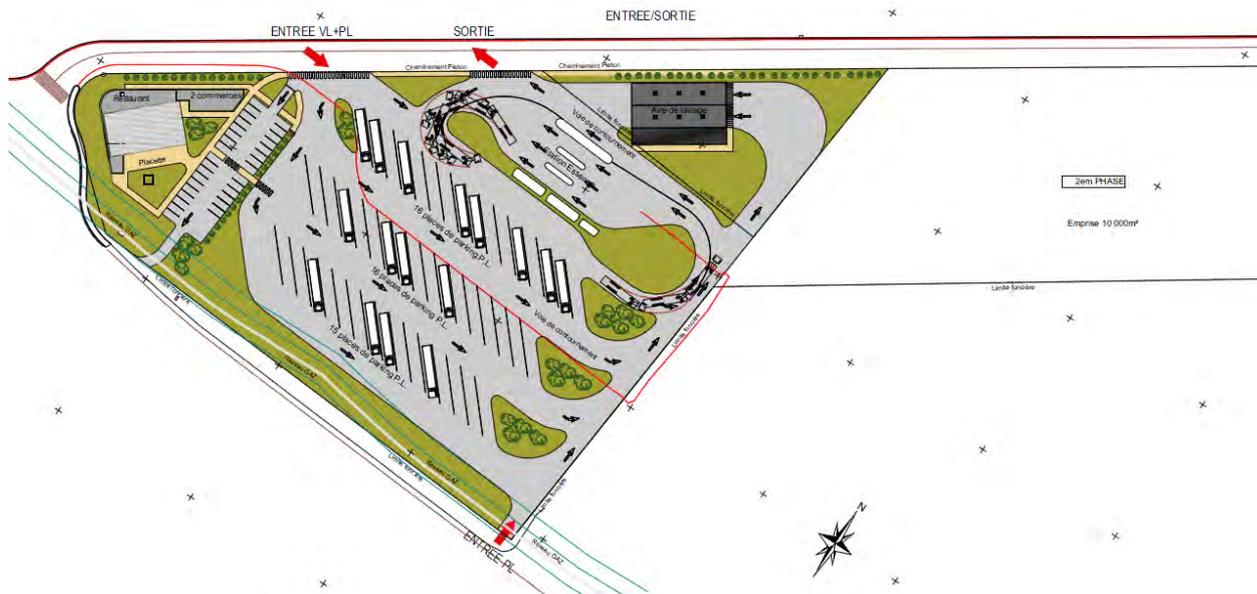
La réussite et l'équilibre financier d'un tel montage supposait donc que l'investisseur immobilier puisse bénéficier de droits à bâtir plus importants que ceux qu'autorise le règlement actuel du PLU de Grans (1 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher seulement).

Avec l'accord du SME, l'épad a donc mis en place un partenariat décliné en plusieurs étapes, certaines réalisables dans le cadre du règlement actuel (construction du restaurant, financement d'une partie du parking, implantation d'un distributeur de carburant, etc), et d'autres conditionnées par une modification du PLU (développement d'immobilier d'activités pour 3 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires). La révision du PLU de Grans achevée courant 2017 permet la poursuite de ce projet.

Un protocole d'exclusivité a été signé en juillet 2012, suivi d'un avenant en juin 2014, avec la société GSE/Rédim, et la société D&M Rolli, qui prévoit :

- En 1<sup>ère</sup> phase, la cession d'un terrain disposant de 1 500 m<sup>2</sup> de droits à bâtir, pour un montant de 200 k€ HT, en vue de l'implantation d'un restaurant routier, de distribution de carburant et de services. La demande de permis de construire concernant cette première phase a été déposée fin 2014.
- En 2<sup>nd</sup>e phase, après modification du PLU de Grans, la cession du reste du foncier du pôle routier, disposant d'un droit à bâtir de 3 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, au prix de 550 k€ HT, en vue de l'implantation d'activités de services complémentaires. Cette deuxième phase sera réalisable à l'issue de la révision du PLU de Grans, qui permettra d'entériner l'augmentation de surface de plancher, et l'attribution des 3 500 m<sup>2</sup>

supplémentaires pour la réalisation du pôle routier. Sa date de réalisation est au-delà de la durée de la convention liant le SME à l'épad, et a donc imposé une prolongation de la CPA. Un nouveau protocole sera passé avec D&M Rolli pour l'encadrer.



*Proposition d'aménagement de la première phase du pôle de services routiers*

### **En synthèse :**

Le montant cumulé (réalisé et à réaliser) des recettes liées aux ventes de terrains au 31/12/2017 s'élève à 45,82M€ HT.

Le montant des recettes liées aux ventes de terrains sur la plate-forme restant à percevoir au-delà du 31/12/2017 est estimé à 1,1 M€ HT, sur la base d'un prix unitaire de 37 € HT / m<sup>2</sup> pour les terrains actuellement disponibles en logistique, (tarif pour implantation de projets non embranché et ne générant pas de trafic ferroviaire).

Les hypothèses initiales de recettes concernant les terrains du pôle de services routiers et du centre de vie Clesud Village ont été revues, et s'élèvent à environ 555 K€ HT pour le pôle routier, 1,5M€ pour le centre de vie, et 7,5M€ pour le reste de Clesud village, au bilan de la ZAC.

L'atteinte de cet objectif de recettes sera conditionnée par la réussite du montage envisagé sur le pôle de services routiers d'une part (qui nécessitera la révision du PLU de Grans) et de la commercialisation du foncier à bâtir sur le secteur de Clesud Village ainsi que des bâtiments existants.

### **V – PERSPECTIVES ET RISQUES**

En 2002, le problème posé par la défection de la participation européenne avait trouvé sa solution dans le principe, approuvé par les collectivités, d'apporter chacune une contribution complémentaire de 2,29 millions d'euros ; Le SAN OUEST PROVENCE et la Région ont délibéré dès 2002, la décision formelle du Département n'est intervenue qu'en juillet 2004.

L'ensemble des collectivités ont versé le solde de leurs participations au bilan. Concernant les financements FNADT, de nouvelles demandes seront déposées auprès des services de l'Etat courant 2013. Le solde des financements FNADT prévus au bilan (soit 850 K€) est définitivement perdu à ce jour.

Les recettes liées à la vente des emprises foncières de Clesud Village et du pôle de services routiers pourraient connaître des variations, en fonction des démarches commerciales engagées et des procédures administratives à mener.

En l'état du marché immobilier des bureaux privés sur le territoire d'Ouest Provence, il est assez difficile de fixer l'échéance des recettes liées à la cession de surfaces constructibles pour des activités tertiaires. Dans ces conditions, l'objectif fixé consiste simplement à ne pas déséquilibrer le bilan de l'opération concédée.

Enfin, il convient de souligner que l'épad a cédé en 2015 l'essentiel du foncier d'assiette du contournement routier de Miramas à la DREAL, acquis par l'épareb dans le cadre de la DUP de Clesud et porté depuis 2002 par l'épad dans le cadre de la convention d'aménagement.

L'acquisition, l'aménagement et la commercialisation des délaissés ne sont pas compris dans le bilan.

## **VI – LES EQUIPEMENTS PUBLICS**

Cf. Chapitre III – Avancement des travaux.

## **VII – ELEMENTS FINANCIERS**

La perte du solde du FNADT impacte fortement le bilan prévisionnel de la ZAC, avec une perte de 853 209 € HT. A cette recette perdue s'ajoute le coût des mesures compensatoires, à hauteur de 1 650 000 € HT. Soit une perte de 2 503 209 € HT.

### **◆ Participations et subventions**

- Le solde de subvention FNADT, est supprimé du bilan prévisionnel.
- Le bilan est bénéficiaire à hauteur de 226 000 € HT.
- Le financement de la 2<sup>e</sup> station de pompage de défense incendie de la plate-forme a été assuré par une subvention exceptionnelle de la métropole à hauteur de 1,3 M € HT.

Pièces jointes :

- Bilan d'opération.
- Documents graphiques :
  - plan de situation
  - plan de commercialisation.

**CLESUD - communes Miramas / Grans**

**2900001**

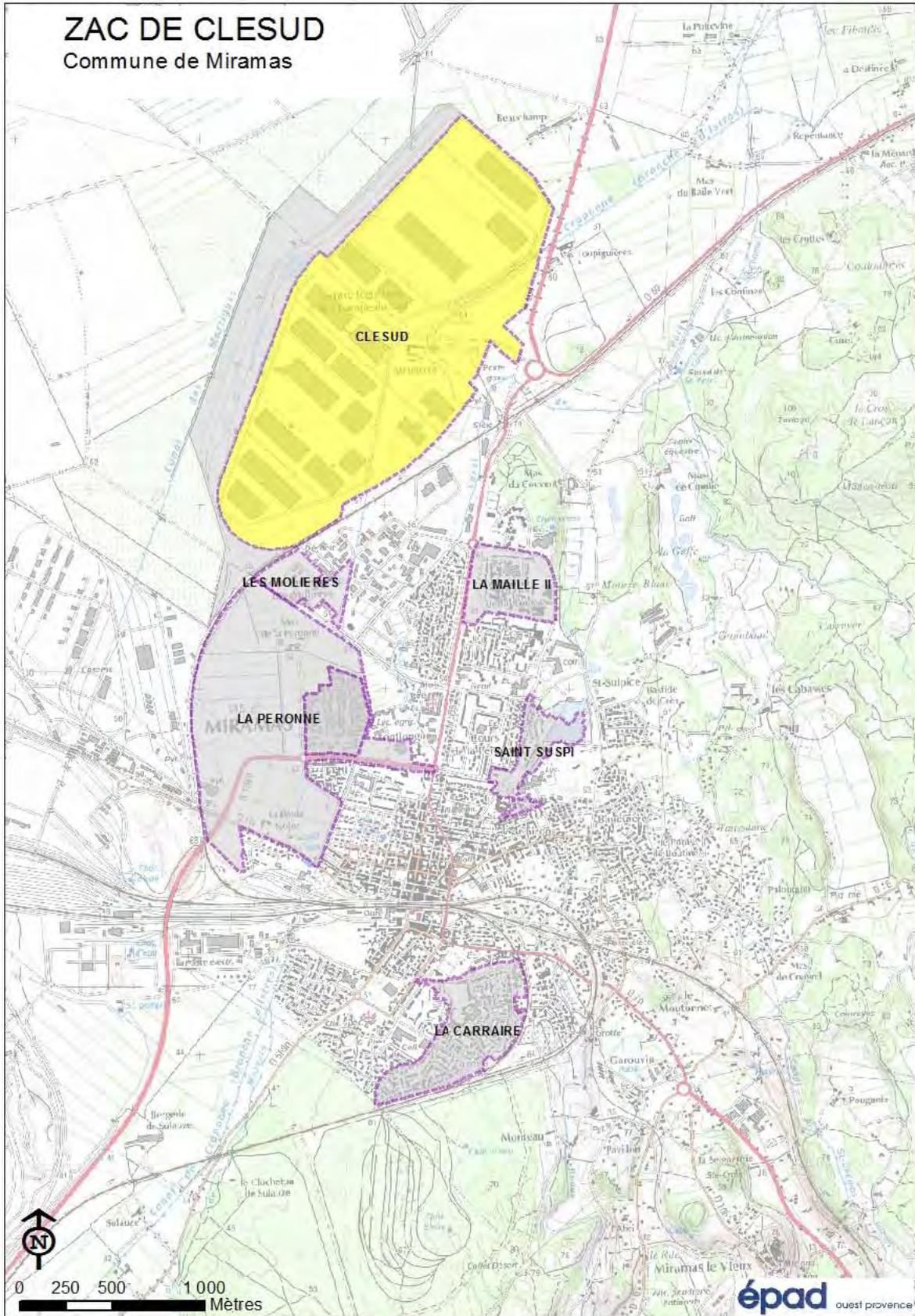
**Bilan d'Opération en euros**

au **31/12/17**

<b>DEPENSES</b>		<b>RECETTES</b>	
Acquisitions Foncières	9 215 017	Centre de vie	730 612
		Bureaux	9 201 600
Etudes Générales	824 748	Activités	11 233 277
Mise en état des sols (Topo/sondages/DA)	1 331 356	Activités 2004 (ilots 1A et 1B)	1 696 558
Aléas/Divers	366 601	ilot 2	2 511 183
Gestion/entretien	218 828	ilots 3 et 4	5 203 779
Honoraires épad / conventions CPA	1 557 950	ilot 5A	2 009 254
Travaux secondaires	40 296 922	ilot 6B	1 508 401
Honos secondaires	2 674 723	ilot 5B	1 118 100
Travaux Autres	88 072	ilot 6A	1 394 984
Honos Autres	15 334	ilots 15,18,26 (79797m²)	2 312 224
Impots/taxes	116 761	ilot 23 (45580m²)	997 388
Assurances	23 736	ilot 24 (72600m²)	1 688 757
Autres services extérieurs / Annonces et insertions	430 509	Autres (dont A 56)	1 383 133
Admission en non valeur	2 506	foncier CMT	1 143 000
part. mesures compensatoires	1 649 985	Participation voirie CMT	526 000
		Autres produits activités	159 155
TVA résiduelle	0	Sous total activités	<b>44 817 405</b>
		<b>Subventions Plate-Forme</b>	
		Subventions Etat FNADT	598 142
		Subventions Etat DGE VN	885 881
		Subventions Etat Foncier	1 011 194
		Subventions Région	5 249 120
		Subventions Département	5 461 671
		Subventions SAN (dont Grans PM 446 066)	4 411 487
		<b>Subventions branchement ferré</b>	
		Etat FITTVN	2 294 358
		Region	292 245
		Département	373 387
	58 813 047	Sous total Subventions	<b>20 577 485</b>
Rémunération Concessionnaire		Autres produits	838 355
( 4% des dépenses + 3% des recettes + 2% FNADT )	3 656 493		
Frais Financiers	3 438 378		
Frais Financiers ligne de trésorerie	99 323		
Solde	226 003		
<b>Total - DEPENSES</b>	<b>66 233 244</b>	<b>Total - RECETTES</b>	<b>66 233 244</b>

# ZAC DE CLESUD

Commune de Miramas



# ZAC DE LA PLATEFORME

