

**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 31.12.2019

Les comptes rendus d'activité ont été établis par l'épad et présentés au Comité Syndical du Syndicat Mixte d'Equipement 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'Equipement 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).
- 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 30/03/2017, 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€.

La surface de plancher globale est de 838 000m², 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.

La SDP en UEb2 pour Grans est désormais de 50 000m².

La SDP en UEb2 pour Miramas est désormais de 30 000m².

SDP autorisée Activité secteur UEb1 des PLU		758 000 m ²
SDP autorisée en UEb2	CLESUD VILLAGE	80 000 m ²

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

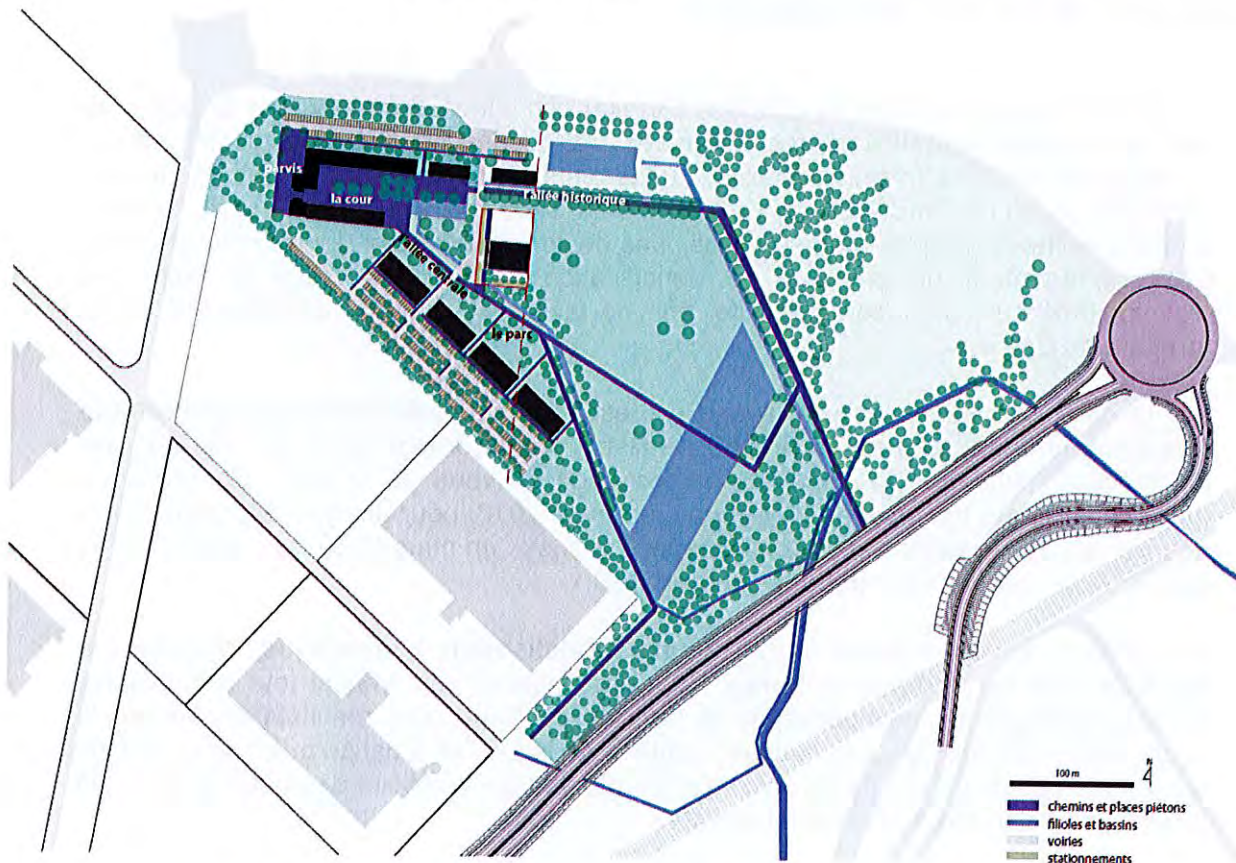
Réalisation des études au 31 Décembre 2019

- Le SME a mandaté un bureau d'études (Artelia) afin d'identifier et évaluer le **potentiel sur les terrains constituant les délaissés**, rétrocédés 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**, réalisée par Verdi Ingénierie, afin de valoriser les terrains mutables, en les excluant des espaces verts de la ZAC. Ce projet de modification a été transmis à la métropole en mars 2018, pour analyse. La métropole a donné ses préconisations sur la modification proposée en mars 2019. Les modifications sont en cours, et seront engagées courant 2020.
- Par ailleurs, l'épad a lancé en 2018 une **modélisation hydraulique**, réalisée par SAFEGE, afin de modéliser le remplissage des bassins, pour vérifier leur compatibilité avec l'aménagement des délaissés et de clesud village. Les résultats confirment la conformité au DLE initial, à la nouvelle doctrine de la DDTM, ainsi qu'aux règles les plus contraignantes des PLU. Ils confirment également la compatibilité des bassins avec les projets des délaissés et de Clesud village.
- Cette étude a nécessité la réalisation d'**essais de perméabilité des sols**, réalisée par BURGEAP, dans le fond des bassins d'infiltration existants, ainsi que sur les futures zones aménagées de clesud village.
- La modélisation hydraulique a été présentée en mai 2019 à la DDTM, qui a soulevé un écart entre l'arrêté préfectoral d'autorisation d'aménagement de la ZAC et la surface prise en compte dans l'étude. Il s'agit d'une erreur de la préfecture, qui n'a pris en compte dans l'arrêté que les surfaces cessibles.
- La DDTM a proposé que l'épad fasse un porter à connaissance sur la base de la modélisation hydraulique afin de régulariser ces surfaces. Le **porter à connaissance** est en cours d'établissement par SAFEGE.
- Une **étude d'aménagement du centre de vie « Clesud Village »**, réalisée par le cabinet Menighetti, 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 par l'épad, 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. La première phase est esquissée ci-dessous :



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.

L'appel à projet a été lancé courant 2018, avec la réception d'un dossier de candidature de la société ADIM Immobilier (groupe Vinci construction), associée au cabinet d'architecture MAP et de l'entreprise de travaux Girard (groupe Vinci construction, spécialisée en rénovation, réhabilitation de bâtiments classés).

Les études de marché, et estimations de travaux, ont conclu à l'incompatibilité entre la durée de portage (due aux délais de commercialisation) et le coût global de l'opération (foncier, travaux et frais fixes de pilotage et de commercialisation). Il a donc été décidé à l'été 2019, de classer sans suite cet appel à projets. Il a été proposé en fin 2019 aux élus, et accepté, de commercialiser directement, et de réaliser les travaux par tranche.

Un **complément de diagnostic** a été réalisé (diagnostic termite).

Une **étude de faisabilité économique** a été réalisée par le cabinet FUTURIS en 2018 et 2019, 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.

Cette étude a d'ores et déjà permis de positionner Clesud village à différentes échelles du territoire, à l'échelle régionale (en lien avec la partie logistique), à l'échelle métropolitaine (en lien avec les projets sur Salon et Istres) et à l'échelle locale (en lien avec les projets sur Miramas).

Les principes d'aménagement et les activités visées impliquent un haut niveau qualitatif. Une **étude « smart grids »** a donc été réalisée par Vinci énergies, dans le but d'analyser la faisabilité technique et économique d'un quartier tertiaire en autoconsommation.

Cette étude smart grids a pris en compte le potentiel de géothermie de la nappe, en intégrant les résultats de l'**étude de préfaçabilité d'un réseau de géothermie** réalisée par BURGEAP,

une étude ayant été lancée fin 2018, pour un rendu au premier trimestre 2019. Les résultats des études de sols, et des études hydrauliques font partie des données d'entrée. Les résultats de l'étude sur la géothermie étant très encourageants, ils ont été présentés aux services énergies renouvelables et aménagement de la métropole, afin de définir la stratégie de développement du système (réseau public ou privé, potentiel de développement et d'extension).

Une **étude de trafic** a également été réalisée par Transmobilité, afin de vérifier l'impact de Clesud village sur les infrastructures actuelles et futures. En effet, il est nécessaire de dimensionner le futur échangeur, afin de libérer le foncier aujourd'hui réservé par l'Etat. Or, ce dimensionnement dépend du trafic existant, ainsi que du trafic futur, généré par les bureaux, et de la nature et de la répartition des différents flux.

Une **étude de faisabilité du futur échangeur autoroutier** a été réalisée par Ingerop, sur la base des résultats de l'étude de trafic.

Enfin une **étude « PRAC »** a été réalisée par ENEDIS pour la poursuite du développement du pôle routier.

Le montant des études réalisées en 2019 s'élève à 74 435,50 € HT.

Le montant des frais de géomètre s'élève à 37 753,22 € HT.

Mission	Prestataire	Montant (€ HT)
Diagnostic termites	DEP	350 €
Etude Enedis PRAC pôle routier	Enedis	1 739,50 €
étude de faisabilité économique	FUTURIS	8 376 € (sur 19 842€)
Estimation NPHE	BURGEAP	11 400 €
l'étude de préfaçabilité d'un réseau de géothermie	BURGEAP	7 000 €
étude smart grids	Vinci énergies	22 500 €
Modélisation hydraulique	SAFEGE	10 400€ (sur 22 100€)
Modélisation de trafic	Transmobilité	12 670 €
		74 435,50 €

Réalisation des travaux au 31 Décembre 2019

L'épad a poursuivi les travaux d'espaces verts aux abords du mas, afin de permettre la réalisation des essais et relevés topographiques, en plus du nécessaire entretien.

Par ailleurs, l'épad a réalisé la viabilisation du lot 26B, cédé à la société STEF. Ces travaux ont consisté à réaliser l'amenée de tous les réseaux, le franchissement du canal de Craonne, et la réalisation d'une voie VL dissociée de l'accès PL.

Le montant de l'entretien réalisé en 2019 s'élève à 5 010,80 € HT.

Le montant des travaux réalisés en 2019 s'élève à 372 883,41 € HT.

III.2/ 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 :

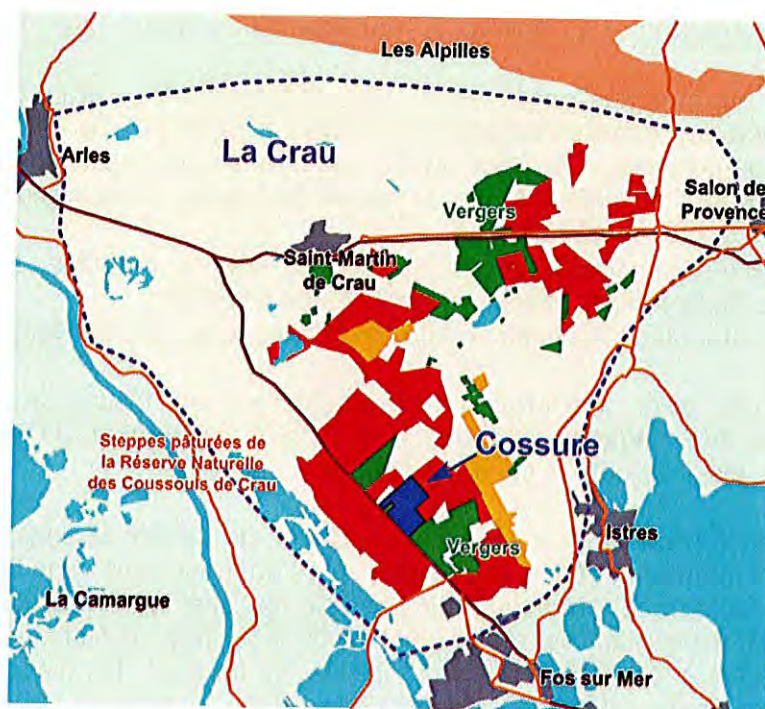
- l'acquisition de terrains pastoraux en lien avec la réserve naturelle, à concurrence de 366 k€, au titre de la compensation prévue à l'étude d'impact ;
- l'acquisition / restauration / gestion de 100 ha de biotope au titre de Natura 2000.

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.

Programmation des études en 2020 et années suivantes

Concernant le système d'échangeur sur la future Liaison Fos Salon :

Une **étude de trafic complémentaire** a été lancée fin 2019, pour un rendu début 2020, cumulant les trafics générés de Clesud (y compris Clesud village), du doublement du chantier de transport combiné existant (Clesud terminal), de la création d'un chantier de transport combiné (Terminal Ouest Provence « TOP ») et de la création de 140 000m² d'entrepôts logistiques par Grans Développement au nord de Clesud. Cette étude prévoit 2 horizons de développement : 2022, mise en service des projets privés, et 2030, mise en service de la Liaison Fos salon « LFS ».

Elle sera suivie par une **étude comparative de scénarios d'aménagement de l'échangeur autoroutier**. A la demande de la DREAL, cette étude devra comparer 2 solutions d'aménagement, en termes technique, financier, et de respect d'enjeux paysagers, hydrauliques, et environnementaux. Cette étude servira de base technique au dossier d'opportunité.

Les services de la DREAL ont confirmé l'intérêt de la démarche de **l'étude d'opportunité**, afin de réaliser par anticipation un ouvrage compatible avec la future LFS.

Concernant Clesud village :

Une **mission de maîtrise d'œuvre** sera lancée, afin de développer les terrains immédiatement disponibles.

Le **porter à connaissance**, demandé par la DDTM, sera déposé pour instruction. Il permettra le développement des délaissés et de la totalité de Clesud village.

Il sera suivi d'un **second porter à connaissance**, afin de modifier la forme du bassin d'infiltration au sud du lot 26B, afin de répondre à la demande d'extension de la STEF, propriétaire du lot.

Leur extension nécessite dans un premier temps la **modification du PEP de la ZAC**, réduisant l'espace vert de ZAC reporté sur la parcelle, en compatibilité avec le PLU de la commune de Miramas. La modification de la forme du bassin permettra une optimisation de cette extension.

Concernant le centre de vie :

Les **diagnostics avant travaux** déjà réalisés seront ainsi complétés courant 2020, en recherchant le réemploi, le recyclage ou toute autre valorisation des matériaux, sur site ou en externe, en cohérence avec l'étude d'une plate-forme de valorisation des déchets du BTP par la commune de Miramas, dans le cadre de l'appel à projet de l'UE « LIFE IP SMART WASTE ».

Il est désormais nécessaire de lancer des **diagnostics structurels**, et une **mission de maîtrise d'œuvre et d'économiste**, afin d'affiner le programme de construction, et de mettre en cohérence le planning de travaux et de commercialisation. Ces missions seront lancées courant 2020.

Programmation des travaux en 2020 et années suivantes

- Travaux sur Clesud Village (Miramas et Grans) :
 - travaux d'espaces verts et d'adaptations, démolitions pour libération des emprises et constitution de lots,
- Travaux sur le pôle routier (Grans) :

- travaux de viabilisation des phases suivantes du pôle routier
- Travaux sur le centre de vie :
 - travaux de démolitions préalables, et de réhabilitation avant constitution de lots.

IV – ETAT DE LA COMMERCIALISATION

IV.1 Plate-forme logistique

Depuis l'origine, sur les 155 hectares de foncier destiné à accueillir des activités logistiques, 155 hectares ont fait l'objet de cessions par actes authentiques (100% des surfaces commercialisables).

L'activité logistique se diversifiant par le développement de logistique « contractuelle », et l'activité logistique nécessitant la mise en place d'un écosystème complet (services associés), il est proposé de créer de petites parcelles à l'intérieur de la partie logistique. C'est pourquoi, afin de proposer ces parcelles pour des activités connexes à la logistique, l'épad sollicitera la Métropole pour modifier le PEP, procédure qui nécessitera en parallèle la modification du PLU de Miramas afin de corriger l'erreur graphique sur les espaces verts de ZAC.

Ces activités, à mi-chemin entre de l'industrie ou du service, et de la logistique, disposeront de tarifs spécifiques plus en adéquation avec ces activités.

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/m² 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/m² pour les porteurs de projets d'implantations logistiques générant du trafic essentiellement routier.

IV.2 Clesud Village (bureaux, centre de vie et pôle routier)

Sur le centre de vie, les surfaces et tarifs ne sont pas encore disponibles. Toutefois, le bilan prévoit le tarif global, prévu lors de la cession en bloc.

Sur le pôle routier, les terrains ont été totalement cédés et font l'objet de dépôt d'autorisations par le propriétaire.

Sur le reste du secteur de Clesud Village, pour l'instant environ 2ha de terrains sont immédiatement cessibles sur 15ha. Ils font l'objet de commercialisation en étroite collaboration avec le service développement économique de la métropole.

Le tarif proposé est de 85€ HT/m² de terrain, en cohérence avec le tarif de cession du terrain au SMED en 2010, et en cohérence avec les tarifs à fixer sur la ZAC de la Péronne, et avec ceux appliqués pour la ZAC des Molières. Le bilan sous-estime volontairement les surfaces cessibles ainsi que leur tarif, dans l'attente de précisions sur les contraintes liées aux infrastructures et aux espaces publics.

En synthèse :

Le montant cumulé (réalisé et à réaliser) des recettes liées aux ventes de terrains au 31/12/2019 s'élève à 44,577M€ HT.

Le montant des recettes liées aux ventes de terrains sur la plate-forme restant à percevoir au-delà du 31/12/2019 est estimé pour l'instant à 148 K€ HT, sur la base d'un prix unitaire de 37 € HT / m² pour les terrains actuellement disponibles en logistique, (tarif pour implantation de projets non embranché et ne générant pas de trafic ferroviaire), correspondant au futur lot 26C (extension STEF).

Les hypothèses initiales de recettes concernant les terrains du centre de vie et de Clesud Village ont été revues, et s'élèvent à environ 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 de la commercialisation des bâtiments existants et du foncier à bâtir sur le secteur de Clesud Village.

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 ont été déposées auprès des services de l'Etat. 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 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 métropolitain, 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, à l'exception du délaissé en bordure du lot 26B.

VI – LES EQUIPEMENTS PUBLICS

Cf. Chapitre III – Avancement des travaux.

Le montant cumulé des dépenses réalisées à fin 2019 s'élève à 58 508 424 € HT.

VII – ELEMENTS FINANCIERS

VII.1 Rémunération

La rémunération de l'aménageur se décompose comme suit :

- Honoraire sur recette : 3%
- Honoraire sur dépense : 4%
- Honoraires sur FNADT : 2%
- montant forfaitaire annuel de 80 000€ HT

VII.2 Participations et subventions

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.

Le financement de la 2^e 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.

Le bilan est bénéficiaire à hauteur de 150 000 € HT.

Pièces jointes :

- Bilan prévisionnel recalé au 31/12/2019
- Plan de trésorerie recalé au 31/12/2019
- Plan de situation de la ZAC de la plate-forme
- Plan de commercialisation

CLESUD - communes Miramas / Grans

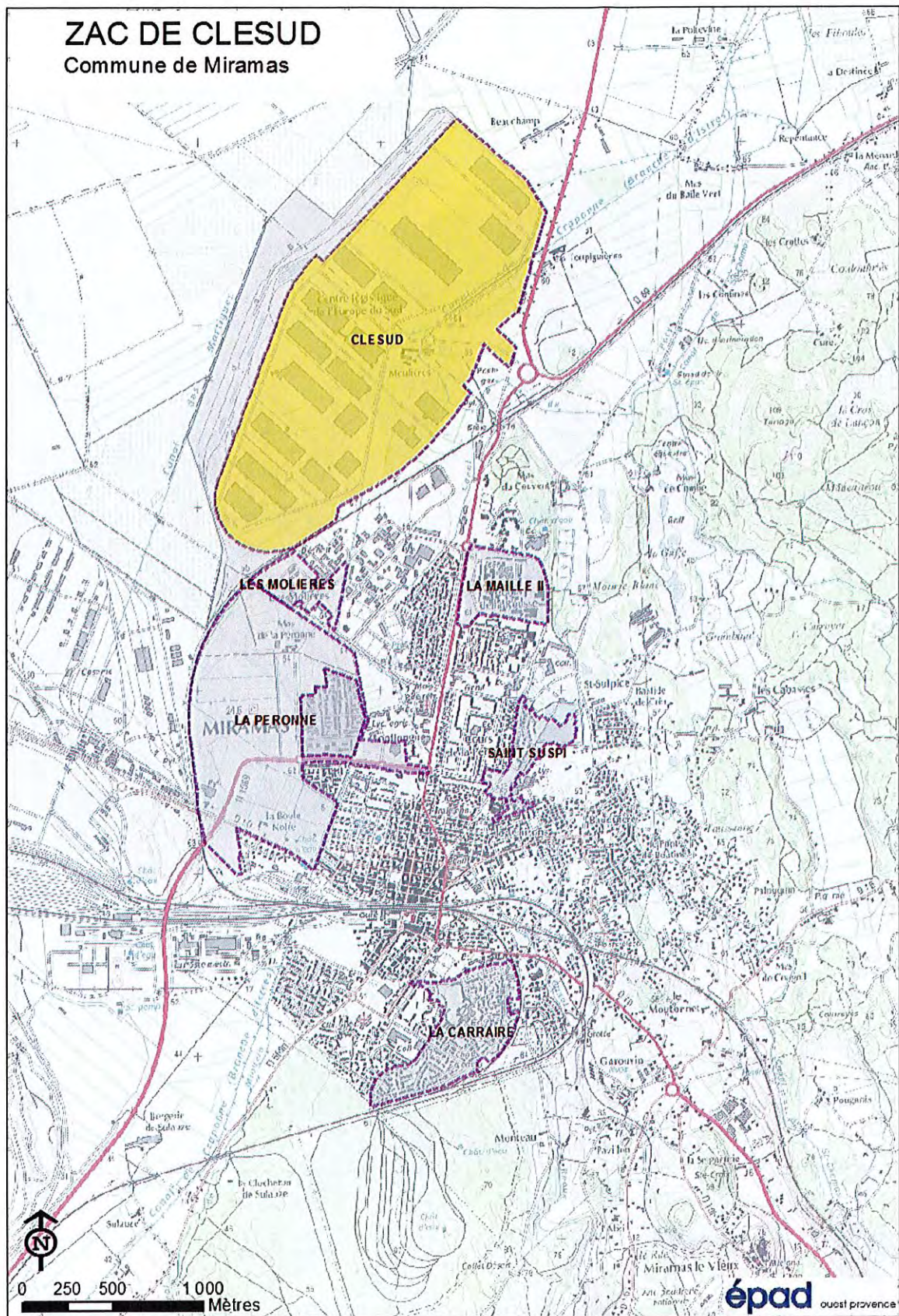
2900001

Bilan d'Opération en euros

au 31/12/19

DEPENSES		RECETTES	
Acquisitions Foncières	9 215 017	Centre de vie	330 612
Etudes Générales	865 224	Bureaux	9 201 600
Mise en état des sols (Topo/sondages/DA)	1 380 326	Activités	11 233 277
Aléas/Divers	379 091	Activités 2004 (ilots 1A et 1B)	1 696 558
Gestion/entretien	248 021	ilot 2	2 511 183
Honoraires épad / conventions CPA	1 557 950	ilots 3 et 4	5 203 779
Travaux secondaires	39 340 551	ilot 5A	2 009 254
Honos secondaires	2 673 395	ilot 6B	1 508 401
Travaux Autres	88 072	ilot 5B	1 118 100
Honos Autres	15 334	ilot 6A	1 394 984
Impôts/taxes	123 428	ilots 15, 18, 26 (79797m²)	2 469 326
Assurances	23 736	ilot 23 (45580m²)	997 388
Autres services extérieurs / Annonces et insertions	446 207	ilot 24 (72600m²)	1 688 757
Admission en non valeur	2 506	Autres (dont A 56)	1 383 133
part. mesures compensatoires	1 649 985	foncier CMT	1 143 000
TVA résiduelle	0	Participation voirie CMT	526 000
		Autres produits activités	162 361
		Sous total activités	44 577 712
		Subventions Plate-Forme	
		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
		Subventions branchement ferré	
		Etat FITTVN	2 294 358
		Région	292 245
		Département	373 387
		Sous total Subventions	20 577 485
Rémunération Concessionnaire		Autres produits	838 355
(4% des dépenses + 3% des recettes + 2% FNADT)	4 296 063		
Frais Financiers	3 439 123		
Frais Financiers ligne de trésorerie	99 323		
Solde	150 199		
Total - DEPENSES	65 993 551	Total - RECETTES	65 993 551

CLESUD - communes Miramas / Grans 2900001 Plan de Trésorerie en Euros											
BILAN		au 31/12/19									
DEPENSES	Comptes		Bilan	Réalisé cumulé fin 2019	Réalisé EXE 2015	Réalisé EXE 2016	Réalisé EXE 2017	Réalisé EXE 2018	Réalisé EXE 2019	2020 et suivant	
Acquisitions Foncières											
Autres (dont CMT)	310		7 980 990	7 980 990							
Frais d'acquisition	311		1 234 027	1 234 027							
			0	0							
Total Foncier			9 215 017	9 215 017	0	0	0	0	0	0	
Autres Dépenses											
Etudes Générales	6041		885 224	795 224	18 262	2 810	10 500	56 040	74 436	70 000	
Mise en état des sols (Topo/sondages/DA)	6042		1 380 326	1 300 326	7 343	0	370	21 217	37 753	80 000	
Aléas/Divers	6044		379 091	364 091	1 012	12 920	920	1 070	920	15 000	
Gestion/entretien	6045		248 021	198 021			0	14 182	5 011	50 000	
Honoraires épap / conventions CPA	6046		1 557 950	1 317 950	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	240 000	
Travaux secondaires	60531		38 612 132	33 312 132	254 367	246 827	206 050	20 746	372 883	5 300 000	
2e station pompage	60531		728 419	728 419	0	728 419	0	0	0	0	
Honos secondaires	60534		2 673 395	2 018 395	36 302	14 900	22 872	3 672	0	655 000	
Travaux Autres	60581		88 072	88 072			0	0	0	0	
Honos Autres	60584		15 334	15 334			0	0	0	0	
Impots/taxes	63512		123 428	111 278	4 104	4 600	5 459	4 032	4 023	12 150	
Assurances	616		23 736	23 736			0	0	0	0	
Autres services extérieurs / Annonces et insertions	62		446 207	422 207	1 983	1 530	0	1 198	2 500	24 000	
Admission en non valeur	65		2 506	2 506			0	0	0	0	
part. mesures compensatoires			1 649 985	1 649 985	0	0	0	0	0	0	
Total Dépenses Autres			48 793 826	42 347 676	403 372	1 092 007	326 171	202 158	577 526	6 446 150	
Ligne trésorerie	6615		99 323	99 323		0	0	0	0	0	
Frais financiers	6611		3 439 123	3 189 123	72 083	62 919	52 624	41 712	50 410	250 000	
Rémunération Concessionnaire											
Sur Dépenses	4%	6178	2 656 571	2 347 155	12 935	51 053	13 688	7 378	25 843	309 415	
Sur Recettes	3%	6178	1 639 493	1 310 129	24 874			33 557	13 643	329 364	
Total Rémunération Concessionnaire			4 296 063	3 657 284	37 809	51 053	13 688	40 935	39 486	638 779	
TOTAL DEPENSES			65 843 353	58 508 424	513 264	1 205 979	392 483	284 805	667 422	7 334 929	
RECETTES											
pole routier	7012		330 612	330 612	175 612				155 000		
Bureaux	7013		9 201 600	201 600						9 000 000	
Activités (recettes epareb+22B)	7014		11 233 277	11 233 277							
Activités 2004 (ilots 1A et 1B)	7014		1 696 558	1 696 558							
ilots 2	7014		2 511 183	2 511 183							
ilots 3 et 4	7014		5 203 779	5 203 779							
ilot 5A	7014		2 009 254	2 009 254							
ilot 6B	7014		1 508 401	1 508 401							
ilot 5B	7014		1 118 100	1 118 100							
ilot 6A	7014		1 394 984	1 394 984							
ilots 15,18,26	7014		2 469 326	2 321 326	376 416			932 141	223 961	148 000	
ilot 23 (45580m²)	7014		997 388	997 388							
ilot 24 (72600m²)	7014		1 688 757	1 688 757							
Autres (dont A 56)	7018		1 383 133	1 383 133	874 411						
foncier CMT	7018		1 143 000	1 143 000							
Travaux CMT	704		526 000	526 000							
Autres produits activités	708		162 361	161 372	1 007		503	587	1 127	988	
Subventions Etat FNADT	74		598 142	598 142	0	0	0			0	
Subventions Etat DGE VN	74		885 881	885 881							
Subventions Etat Foncier	74		1 011 194	1 011 194							
Subventions Région	74		5 249 120	5 249 120							
Subventions Département	74		5 461 671	5 461 671							
Subventions SAN (dont Grans PM 446 066)	74		4 411 487	4 411 487	0		1 300 000				
Etat FITTVN	74		2 294 358	2 294 358							
Région	74		292 245	292 245							
Département	74		373 387	373 387							
TOTAL RECETTES			65 155 197	56 006 208	1 427 446	0	1 300 503	932 728	380 088	9 148 988	
EDF/GDF	77		416 577	416 577							
Produits autres	77		421 778	421 778							
			Solde annuel	914 181	-1 205 979	908 021	647 923	-287 334		1 614 059	
			Solde cumulé	-1 726 491	-2 932 470	-2 024 449	-1 376 526	-1 663 860		150 199	





Communes
Miramas/Grans

ZAC de la Plateforme

Clésud

- Périmètre
- Disponible
- Réserve

épad ouest provence

COMMUNE D'ISTRES
ZAC des COGNETS SUD

COMPTE RENDU DES ACTIVITES CONCÉDÉES AU 31.12.2019

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.

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 €
- Par arrêté n°05/18 du 15/10/2018, le Président du Conseil de Territoire Istres Ouest Provence a approuvé la mise à jour n°3 du PLU
- Approbation de l'avenant n° 4 à la Convention Publique d'Aménagement par délibération URB 047-4393/18/BM en date du 30/11/2018, prorogeant sa durée de 12 mois, soit jusqu'au 04/11/2019.
- Approbation de la modification simplifiée n°3 par délibération du Conseil de la Métropole URB 013-6003/19CM en date du 16 mai 2019.
- Approbation de l'avenant n° 5 à la Convention Publique d'Aménagement par délibération URB 009-6114/19/BM en date du 20/06/2019, prorogeant sa durée de 24 mois, soit jusqu'au 04 novembre 2021.

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 m² de foncier pour 5 800 m² de SDP, soit une recette de 1 438 400 € HT (soit un prix moyen de 248 €/m² 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.

La consultation des entreprises s'est déroulée fin 2018.

Les marchés ont été notifiés début 2019 :

- Lot 1 : Génie-civil, VRD, revêtement et mobilier, à GIL TP pour un montant de 952 057,80 € HT.
- Lot 2 : Plantations et arrosage à Espaces Verts du Littoral pour un montant de 122 046 € HT.

Ci-après, une vue en plan phase PRO des aménagements qui seront réalisés.

Les travaux d'aménagement sont rythmés par les travaux de constructions du programme immobilier :

- Les travaux d'extension et requalification des réseaux secs et humides débiteront après que les travaux de terrassement et fondations des bâtiments soient terminés.
- Les travaux de traitement des surfaces et aménagements paysagers débiteront quelques mois avant la fin des travaux de construction du programme immobiliers, afin de les terminer pour la livraison de l'ensemble de logements.

Le permis de construire référencé n°013 047 17 G0040 a été délivré le 25/08/2017 à la SAS AMETIS PACA, représentée par Monsieur Michel TAMISIER, pour la construction d'un programme immobilier de 85 logements dont 73 logements collectifs et 12 villas individuelles.

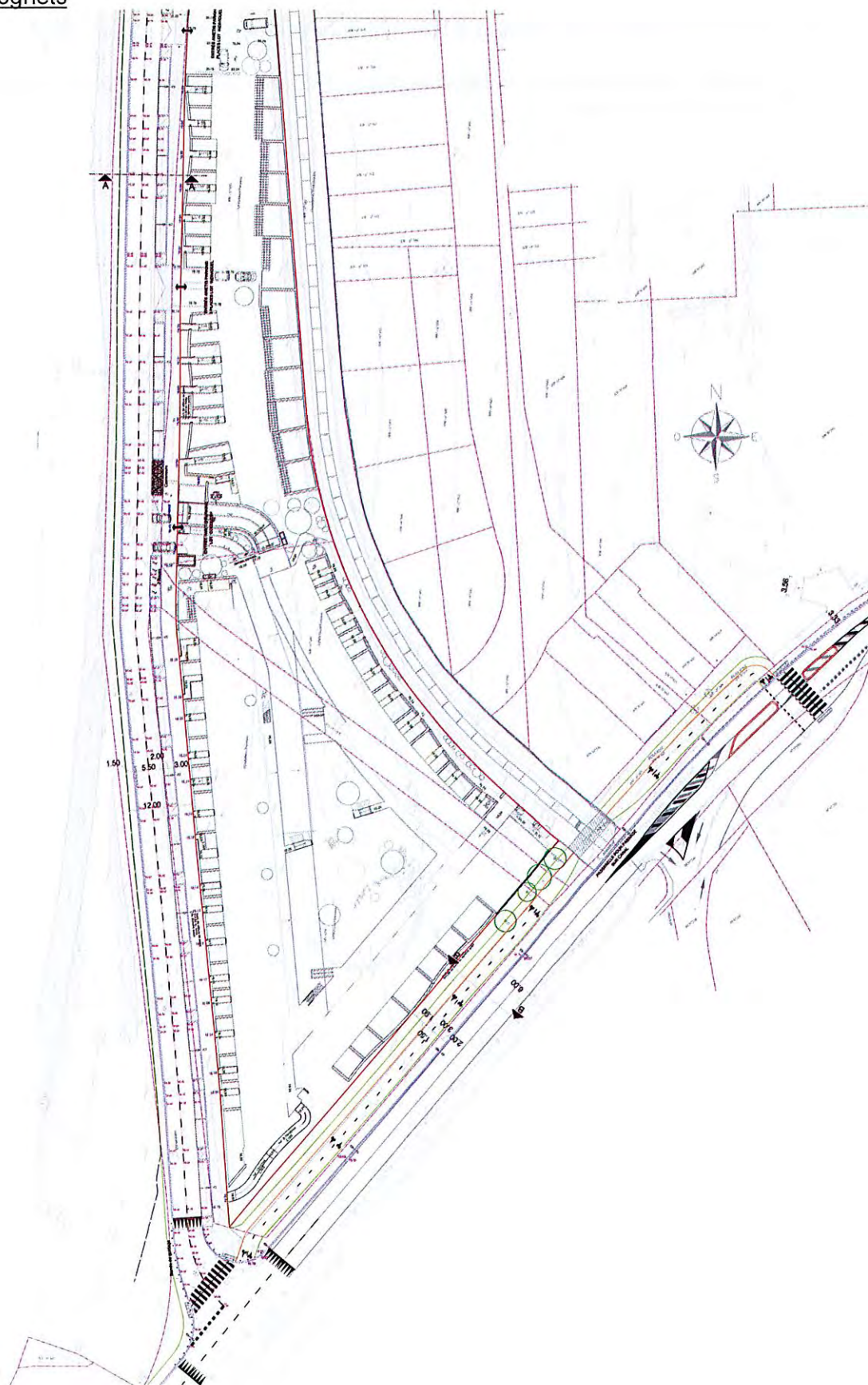
Un permis de construire modificatif référencé n°013 047 17 G0040 M01 a été déposé le 20/11/2017, et complété le 21/02/2018. L'épad ayant été consulté par la Ville d'Istres le 03/04/2018, a émis un avis favorable le 16/04/2018.

L'autorisation a été délivrée le 30/05/2018 et affichée le 01/06/2018. Le recours des tiers est donc purgé depuis le 01/08/2018.

L'opération de construction a débuté au deuxième semestre 2019. Les travaux d'aménagement des réseaux du chemin des Cognets sont programmés au premier semestre 2020 et les aménagements de voirie seront réalisés concomitamment à la livraison du programme de logements du promoteur, au 2^{ème} semestre 2021.

Un avenant de prolongation de 24 mois de la convention publique est nécessaire, pour englober la période des travaux, de garantie et de clôture de ZAC.

Plan des travaux d'aménagement du chemin des
Cognets



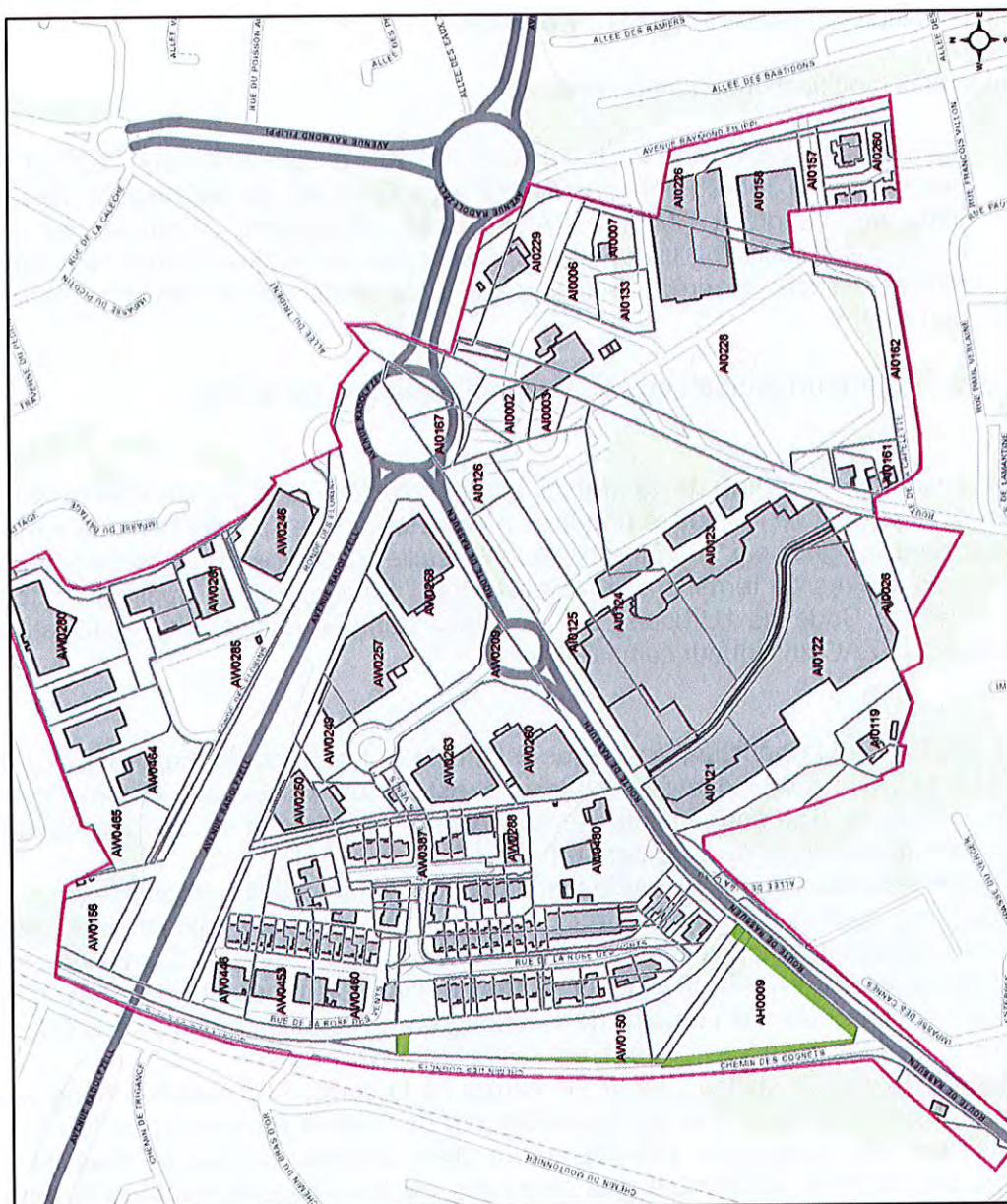
IV - ETAT DE LA COMMERCIALISATION

La commercialisation des terrains à bâtir est achevée depuis novembre 2017.

Une cession des emprises publiques devra s'opérer à l'issue des aménagements exécutés par l'aménageur.

Commune d'Istres

ZAC des Cognets Sud



V - ELEMENTS FINANCIERS

Le bilan prévisionnel s'équilibre à **4.539 543,76 €** en recettes et **4.491 295,99 €** en dépenses.

Le solde prévisionnel s'élève à **48 247,77** euros HT.

Les principales modifications en dépenses :

- Maintien des prévisions de travaux (1.200 K€) programmés sur 2020 et 2021 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, et création d'un regard de visite sur le réseau d'eaux usées principal.

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 m²).

Le ratio dépenses/surfaces donne le montant de la participation hors taxe/m².

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 m²
Augmentation de SHON issue de la 3eme modification de la ZAC	5 000 m²
Augmentation de SHON issue de la 4eme modification de la ZAC	2 050 m²
Augmentation de SHON issue de la 5eme modification de la ZAC	3 500 m²
Total	27 020 m²

Il est ici précisé que la surface de plancher liée au logement est totalement consommée.

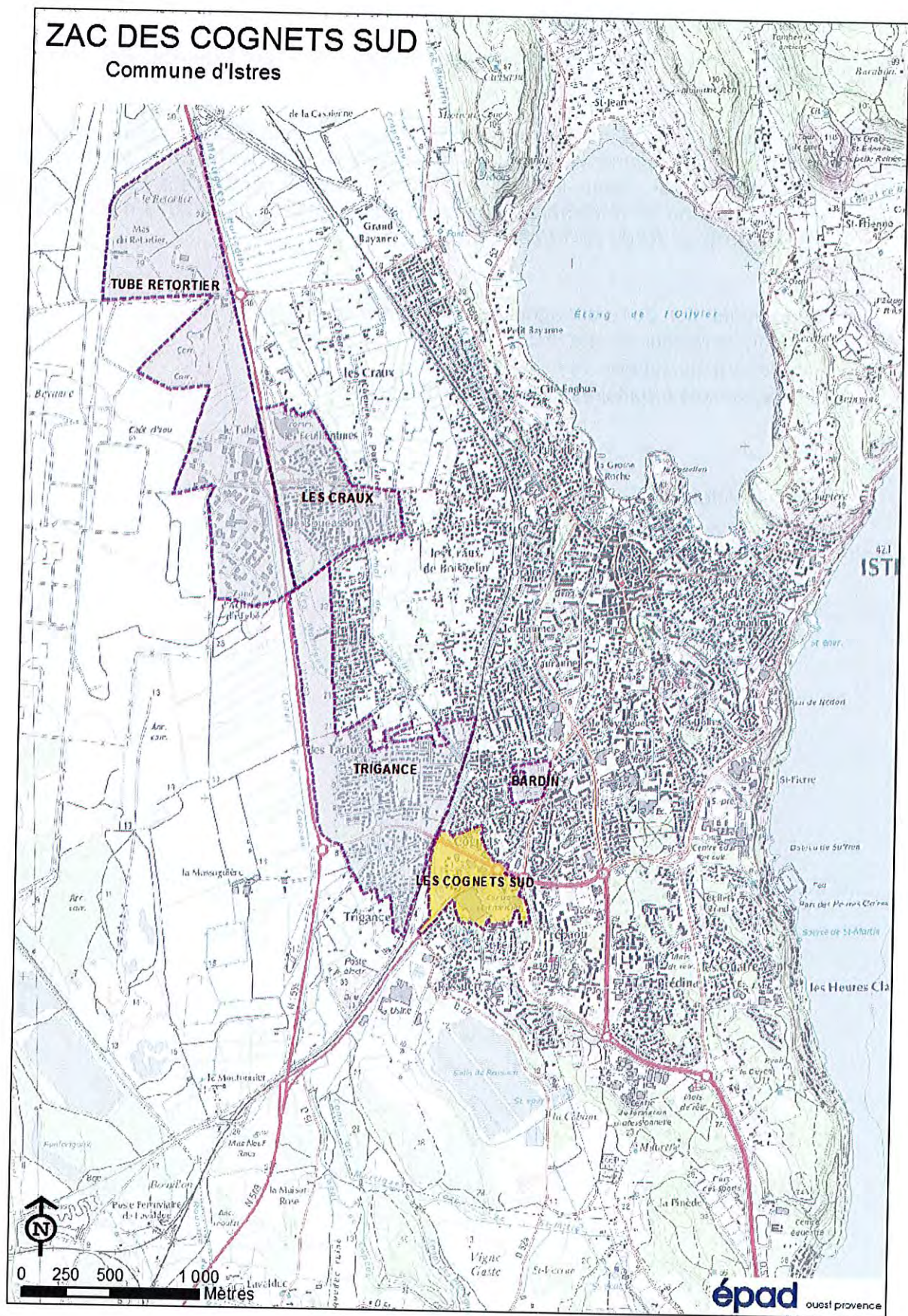
Il est convenu que le montant issu de ce ratio (soit 122.90 €/m2 en valeur 2009) subira une variation proportionnelle à celle de l'indice du coût de la construction (TP01) à l'échelon national – base 100 de janvier 1975 – tel que cet indice a été publié pour la dernière fois au 31 décembre 2019, soit l'indice de septembre 2019 d'une valeur de 111,2 publié au JO du 20/12/2019.

La rémunération de l'aménageur se décompose comme suit :

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

Pièces jointes :

Plan de localisation de la ZAC
Bilan d'opération (actualisé)



2047003 - ZAC des Cognets Sud - Istres		Bilan		Réalisé cumulé au 31/12/2019	Détail réalisé 2019	Prévisions Reste à faire	Détail prévision 2020
Section : Fonctionnement							
-	Sens : Dépense						
	60111 - Coût d'achat	-	203 382,00	-	203 382,00		
	60112 - Frais d'acquisition	-	14 427,04	-	14 427,04	-	-
	6041 - Etudes	-	27 284,00	-	27 284,00	-	-
	6042 - Frais de géomètre	-	24 960,53	-	24 960,53	-	-
	6044 - Frais divers	-	95 905,51	-	12 405,51	-	-
	6045 - entretien	-	13 417,23	-	13 417,23	-	-
	6046 - rémunération épad / conventions CPA	-	548 200,00	-	30 000,00	-	-
	60531 - travaux secondaires	-	2 524 687,96	-	1 440 387,96	-	-
	60534 - honoraires sur travaux secondaires	-	133 144,06	-	110 644,06	-	-
	60541 - Travaux tertiaires	-	307 736,28	-	305 736,28	-	-
	6171 - honoraires sur dépenses	-	224 972,15	-	153 386,69	-	-
	6172 - Honoraires sur recettes	-	309 797,50	-	307 480,43	-	-
	6227 - Frais d'actes et de contentieux	-	1 260,94	-	1 260,94	-	-
	6231 - Annonces et insertions	-	8 963,08	-	8 963,08	-	-
	627 - Commissions sur prêts	-	41,00	-	41,00	-	-
	63512 - Taxes foncières	-	1 366,07	-	1 366,07	-	-
	6611 - Intérêts des emprunts et dettes	-	3 212,14	-	3 212,14	-	-
	66111 - intérêts réglés à l'échéance	-	8 561,50	-	7 770,50	-	-
	6718 - Autr ch. exceptionnsur opérat° de gest°	-	39 977,00	-	39 977,00	-	-
	Total Dépenses	-	4 491 295,99	-	3 164 302,46	-	478 673,53
-	Sens : Recette						
	70111 - Vente de terrain - logement collectif	1 045 000,00		1 045 000,00			
	70112 - Vente de terrain - logement individuel	1 340 854,00		1 340 854,00			
	7018 - Ventes de terrain - Autres	1 573 402,00		1 573 400,00		2,00	2,00
	704 - Travaux	544 880,76		506 264,85		38 615,91	38 615,91
	773 - Mand annu((exos antér)-déchéa quadri	30 000,00		30 000,00		-	-
	778 - Autres produits exceptionnels	5 407,00		5 407,00		-	-
	Total recettes	4 539 543,76	4 500 925,85	1 336 623,39	-	38 617,91	38 617,91
.	Solde	48 247,77	1 336 623,39	-	49 363,05	-	440 055,62

N°		Date		Montant		Total	
1	1000	10/10/20	1000	1000	1000	1000	1000
2	2000	20/10/20	2000	2000	2000	2000	2000
3	3000	30/10/20	3000	3000	3000	3000	3000
4	4000	40/10/20	4000	4000	4000	4000	4000
5	5000	50/10/20	5000	5000	5000	5000	5000
6	6000	60/10/20	6000	6000	6000	6000	6000
7	7000	70/10/20	7000	7000	7000	7000	7000
8	8000	80/10/20	8000	8000	8000	8000	8000
9	9000	90/10/20	9000	9000	9000	9000	9000
10	10000	10/11/20	10000	10000	10000	10000	10000
11	11000	11/11/20	11000	11000	11000	11000	11000
12	12000	12/11/20	12000	12000	12000	12000	12000
13	13000	13/11/20	13000	13000	13000	13000	13000
14	14000	14/11/20	14000	14000	14000	14000	14000
15	15000	15/11/20	15000	15000	15000	15000	15000
16	16000	16/11/20	16000	16000	16000	16000	16000
17	17000	17/11/20	17000	17000	17000	17000	17000
18	18000	18/11/20	18000	18000	18000	18000	18000
19	19000	19/11/20	19000	19000	19000	19000	19000
20	20000	20/11/20	20000	20000	20000	20000	20000
21	21000	21/11/20	21000	21000	21000	21000	21000
22	22000	22/11/20	22000	22000	22000	22000	22000
23	23000	23/11/20	23000	23000	23000	23000	23000
24	24000	24/11/20	24000	24000	24000	24000	24000
25	25000	25/11/20	25000	25000	25000	25000	25000
26	26000	26/11/20	26000	26000	26000	26000	26000
27	27000	27/11/20	27000	27000	27000	27000	27000
28	28000	28/11/20	28000	28000	28000	28000	28000
29	29000	29/11/20	29000	29000	29000	29000	29000
30	30000	30/11/20	30000	30000	30000	30000	30000
31	31000	31/11/20	31000	31000	31000	31000	31000
32	32000	32/11/20	32000	32000	32000	32000	32000
33	33000	33/11/20	33000	33000	33000	33000	33000
34	34000	34/11/20	34000	34000	34000	34000	34000
35	35000	35/11/20	35000	35000	35000	35000	35000
36	36000	36/11/20	36000	36000	36000	36000	36000
37	37000	37/11/20	37000	37000	37000	37000	37000
38	38000	38/11/20	38000	38000	38000	38000	38000
39	39000	39/11/20	39000	39000	39000	39000	39000
40	40000	40/11/20	40000	40000	40000	40000	40000
41	41000	41/11/20	41000	41000	41000	41000	41000
42	42000	42/11/20	42000	42000	42000	42000	42000
43	43000	43/11/20	43000	43000	43000	43000	43000
44	44000	44/11/20	44000	44000	44000	44000	44000
45	45000	45/11/20	45000	45000	45000	45000	45000
46	46000	46/11/20	46000	46000	46000	46000	46000
47	47000	47/11/20	47000	47000	47000	47000	47000
48	48000	48/11/20	48000	48000	48000	48000	48000
49	49000	49/11/20	49000	49000	49000	49000	49000
50	50000	50/11/20	50000	50000	50000	50000	50000
51	51000	51/11/20	51000	51000	51000	51000	51000
52	52000	52/11/20	52000	52000	52000	52000	52000
53	53000	53/11/20	53000	53000	53000	53000	53000
54	54000	54/11/20	54000	54000	54000	54000	54000
55	55000	55/11/20	55000	55000	55000	55000	55000
56	56000	56/11/20	56000	56000	56000	56000	56000
57	57000	57/11/20	57000	57000	57000	57000	57000
58	58000	58/11/20	58000	58000	58000	58000	58000
59	59000	59/11/20	59000	59000	59000	59000	59000
60	60000	60/11/20	60000	60000	60000	60000	60000
61	61000	61/11/20	61000	61000	61000	61000	61000
62	62000	62/11/20	62000	62000	62000	62000	62000
63	63000	63/11/20	63000	63000	63000	63000	63000
64	64000	64/11/20	64000	64000	64000	64000	64000
65	65000	65/11/20	65000	65000	65000	65000	65000
66	66000	66/11/20	66000	66000	66000	66000	66000
67	67000	67/11/20	67000	67000	67000	67000	67000
68	68000	68/11/20	68000	68000	68000	68000	68000
69	69000	69/11/20	69000	69000	69000	69000	69000
70	70000	70/11/20	70000	70000	70000	70000	70000
71	71000	71/11/20	71000	71000	71000	71000	71000
72	72000	72/11/20	72000	72000	72000	72000	72000
73	73000	73/11/20	73000	73000	73000	73000	73000
74	74000	74/11/20	74000	74000	74000	74000	74000
75	75000	75/11/20	75000	75000	75000	75000	75000
76	76000	76/11/20	76000	76000	76000	76000	76000
77	77000	77/11/20	77000	77000	77000	77000	77000
78	78000	78/11/20	78000	78000	78000	78000	78000
79	79000	79/11/20	79000	79000	79000	79000	79000
80	80000	80/11/20	80000	80000	80000	80000	80000
81	81000	81/11/20	81000	81000	81000	81000	81000
82	82000	82/11/20	82000	82000	82000	82000	82000
83	83000	83/11/20	83000	83000	83000	83000	83000
84	84000	84/11/20	84000	84000	84000	84000	84000
85	85000	85/11/20	85000	85000	85000	85000	85000
86	86000	86/11/20	86000	86000	86000	86000	86000
87	87000	87/11/20	87000	87000	87000	87000	87000
88	88000	88/11/20	88000	88000	88000	88000	88000
89	89000	89/11/20	89000	89000	89000	89000	89000
90	90000	90/11/20	90000	90000	90000	90000	90000
91	91000	91/11/20	91000	91000	91000	91000	91000
92	92000	92/11/20	92000	92000	92000	92000	92000
93	93000	93/11/20	93000	93000	93000	93000	93000
94	94000	94/11/20	94000	94000	94000	94000	94000
95	95000	95/11/20	95000	95000	95000	95000	95000
96	96000	96/11/20	96000	96000	96000	96000	96000
97	97000	97/11/20	97000	97000	97000	97000	97000
98	98000	98/11/20	98000	98000	98000	98000	98000
99	99000	99/11/20	99000	99000	99000	99000	99000
100	100000	100/11/20	100000	100000	100000	100000	100000

COMMUNE de FOS SUR MER

SECTEUR de LA MARRONÈDE

COMPTE RENDU DES ACTIVITES CONCÉDÉES AU 31.12.2019

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 ha66a45ca.

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 2019, l'épad n'a procédé à aucune acquisition foncière.

III - REALISATION DU PROGRAMME D'AMENAGEMENT

La concession d'aménagement confiée à l'épad avait pour objet la création d'un lotissement à usage mixte d'activités et d'habitat, consistant à l'implantation de logements (sur 3ha de terrain environ), à l'accueil d'activités tertiaires, commerces et services (sur 3ha de terrain environ) et à la 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, permettront de dimensionner l'ensemble des équipements nécessaires à la viabilisation de ces terrains.

Les études menées par l'épad ont conduit le SAN Ouest Provence à envisager une procédure de ZAC.

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 31-12-2019, les études pré-opérationnelles sont définitivement arrêtées dans le cadre de cette concession, 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 HT, pris en charge à hauteur de 6 millions par RTE (étude RTE 2011), 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 2019

Aucune dépense autre que celles liées aux intérêts d'emprunt ou aux honoraires.

En effet, l'aménagement étant soumis au dévoiement des lignes THT, de compétence RTE et dont le montant dépasse les capacités de la seule opération, la métropole a convenu avec la commune, de cesser la concession. Aucune étude n'a donc été engagée ou poursuivie.

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

Sans objet.

III.6 Rétrocessions foncières

La cession à la métropole par l'épad était prévue au budget 2019 mais elle n'a pas été réalisée.

De ce fait, l'épad sollicite la mise en application de l'article 19 de la concession d'aménagement du 07/09/2006 et notamment l'alinéa 2 : « Rachat de la convention », qui permet à la Métropole moyennant le respect d'un préavis de 12 mois notifié par lettre RAR, de racheter la totalité de la convention.

IV - ETAT DE LA COMMERCIALISATION

Sans objet.

V - ELEMENTS FINANCIERS

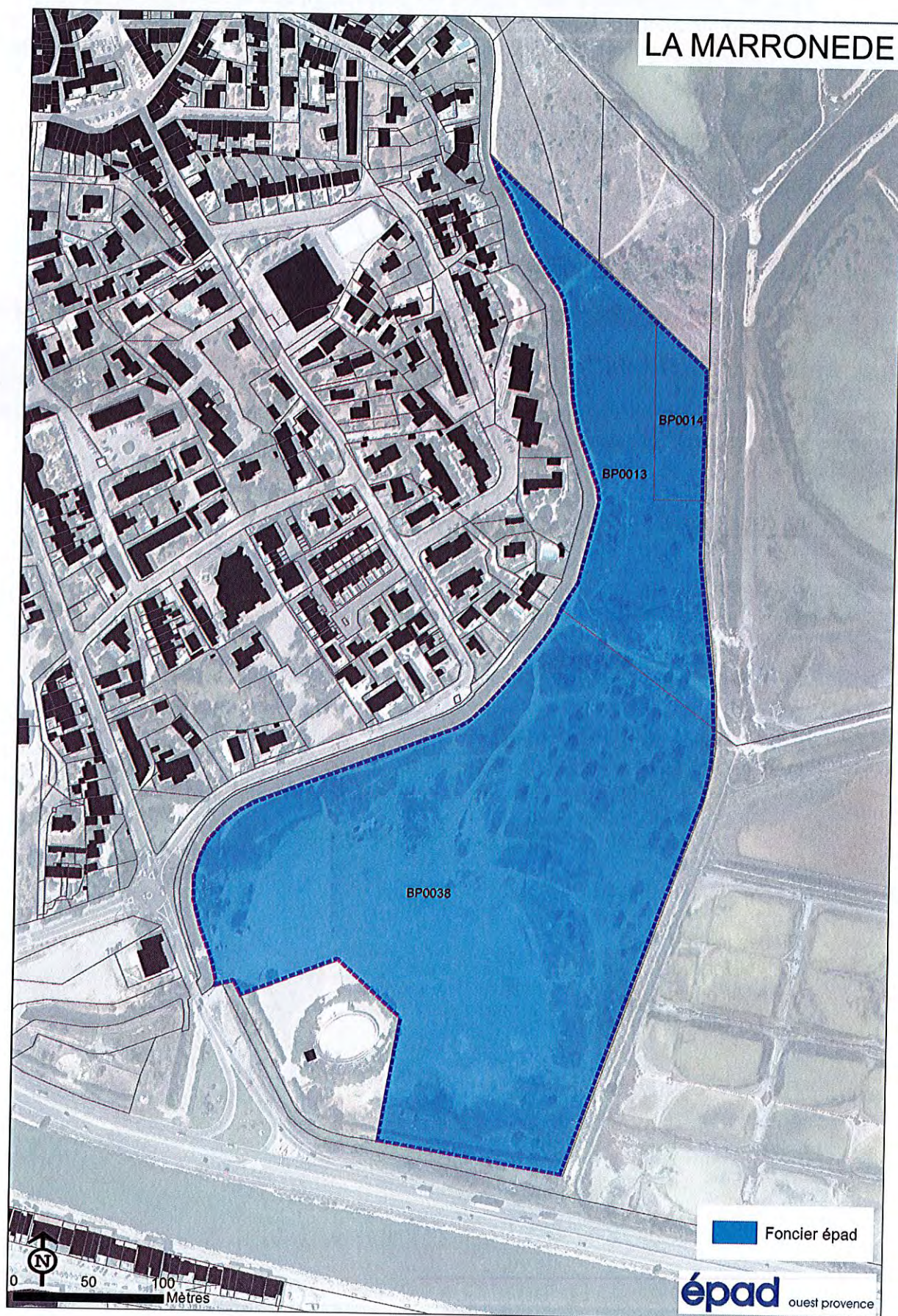
Rémunération du concessionnaire :

Les honoraires de l'épad sont les suivants :

- 6 % des dépenses
- 6 % des recettes
- Honoraires forfaitaires de gestion : 20 K€/an

Pièces jointes :

- Plan de situation
- Foncier épad
- Bilan d'opération



Bilan de l'opération au 31.12.2019

Article		Réalisé	Prévisions	Détail réalisé	Détail prévision
Bilan		cumulé au 31/12/2019	Reste à faire	2019	2020
- Section : Fonctionnement					
- Dépense					
60111 - Coût d'achat	-1 000 000,00 €	-1 000 000,00 €	0,00 €		0,00 €
60112 - Frais d'acquisition	-10 258,66 €	-10 258,66 €	0,00 €		0,00 €
6041 - Etudes	-186 138,35 €	-186 138,35 €	0,00 €		0,00 €
6042 - Frais de géomètre	-13 306,00 €	-13 306,00 €	0,00 €		0,00 €
6046 - rémunération épap / conventions CPA	-356 850,00 €	-356 850,00 €	0,00 €	-20 000,00 €	0,00 €
60531 - travaux secondaires	-2 911,20 €	-2 911,20 €	0,00 €		0,00 €
6171 - honoraires sur dépenses/ recettes	-102 586,39 €	-102 586,39 €	-0,06 €	-1 791,74 €	0,00 €
6227 - Frais d'actes et de contentieux	-501,67 €	-501,67 €	0,00 €		0,00 €
6231 - Annonces et insertions	-823,40 €	-823,40 €	0,00 €		0,00 €
63512 - Taxes foncières	-3 177,56 €	-3 177,56 €	0,00 €	-1,00 €	0,00 €
66111 - Intérêts réglés à l'échéance	-294 518,33 €	-294 518,33 €	0,00 €	-25 015,44 €	0,00 €
*	-1 971 072 €	-1 971 072 €	0 €	-46 808 €	0 €
- Recette					
7018 - Ventes de terrain - Autres	1 933 085,48 €	111 318,39 €	1 821 767,09 €		1 821 767,09 €
757 - Redev versées fermiers & concessionnaires	44 413,28 €	44 413,28 €	0,00 €	4 845,87 €	0,00 €
778 - Autres produits exceptionnels	133,00 €	133,00 €	0,00 €		0,00 €
*	1 977 632 €	155 865 €	1 821 767 €	4 846 €	1 821 767 €
	-6 560 €	1 815 207 €	-1 821 767 €	41 962 €	-1 821 767 €
indemnités de rachat					-6 560 €
montant total du rachat					-1 828 327 €

Le montant du rachat soit 1 828 327 € HT est arrêté au 31.12.2019, ce montant sera réajusté de la totalité des frais supportés par l'épad entre le 1^{er} janvier 2020 et la date effective du rachat de la concession.

COMMUNE D'ISTRES

ZAC DES CRAUX

COMPTE RENDU DES ACTIVITES CONCEDEES AU 31.12.2019

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 €.

- Par arrêté n°05/18 du 15/10/2018, le Président du Conseil de Territoire Istres Ouest Provence a approuvé la mise à jour n°3 du PLU.
- Par délibération n°URB 013-6003/19CM du 16 mai 2019, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille Provence a approuvé la modification simplifiée n°3 du PLU.

II. COMPOSITIONS FONCIERES

Superficie totale de l'emprise concédée : 45 ha environ

Terrains vendus en 2019 : Néant

Terrains restant à acquérir au titre de la CPA :

	Statuts	N° Section	Surface en m²	Prix
	A acquérir	BI0113	2908	148 308 €
	A acquérir	BI0110	4 004	204 204 €
	A acquérir	BI0109	2 259	115 209 €
	A acquérir	BI0107	2 040	104 040 €
	A acquérir	BI0111	4 600	234 600 €
	A acquérir	BI0108	74	3 774 €
	A acquérir	BI0115 p	120	6 120 €
		Total	16 005	816 255 €

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 2019. Il conviendrait d'acquérir 16 005 m² 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.

Dans le cas d'un maintien des règles actuelles, la constructibilité est plus faible, et le solde de l'opération se dégraderait.

L'épad a également demandé à la commune que soit étudiée la modification de l'Emplacement Réserve (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

Une étude a été 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, subordonné aux acquisitions du secteur à l'Est non maîtrisé à ce jour.

Cette étude a fait l'objet d'une présentation aux élus qui l'ont validée. L'épad doit poursuivre les acquisitions sur ce secteur en vue de la réalisation du projet. Le projet intégrera le city stade réalisé par la commune sur la parcelle BI0165.

Cet équipement sera intégré au programme des équipements publics par le biais d'une modification du PEP (Programme des Equipements Publics de la ZAC), et fera l'objet d'une cession à la commune à titre gratuit.

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 2019 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.

Le city stade du quartier des Feuillantines est à la charge de la commune, l'épad cèdera à titre gratuit l'emprise de cet équipement.

III.4 Tableau de synthèse des dépenses générées en 2019

DEPENSES 2019	€ HT
Travaux	
<i>Viabilisation (lot A et B) + réaménagement trottoirs rue des Planes</i>	41 218,62
Impôt	
Entretien	
<i>Débroussaillage</i>	2 329,99
Etudes	
<i>Etude de faisabilité sur les terrains situés derrière Leclerc - AFC</i>	8 310,00
Géomètre	1 408,40
TOTAL HT	53 267,01

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 2019, aucun ouvrage n'a été remis à la collectivité.

III.6 Rétrocession foncière

Au 31 décembre 2019, l'épad a engagé la rétrocession foncière de diverses emprises avec la Commune. A ce jour, l'acte n'est pas signé.

Après modification du PEP intégrant le city stade, le foncier portant l'équipement sera rétrocédé à la commune à titre gratuit.

IV. ETAT DE LA COMMERCIALISATION

Récapitulatif des conventions de participation perçues sur l'année 2019:

						Notification de convention
N° Parcelle / Lot	Libellé	SDP	Prix	Prix au M ²	Date de mise en recouvrement	Date Convention
BD 466	Participation DURIEUX	148,00	40 714,8 €	275,10 €	31/03/2019	20/07/2018
BD 465	Participation BORG	115,61	31 804,31€	275,10 €	30/06/2019	19/07/2018

Récapitulatif des cessions de terrains :

Néant

V. ELEMENTS FINANCIERS

Il convient de souligner que, compte tenu du solde cumulé au 31/12/2019 (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 situé à l'arrière du Leclerc, actuellement privé soit maîtrisé par l'épad afin de démarrer la commercialisation des lots après viabilisation.

Les éléments de rémunération de l'aménageur sont les suivants :

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

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 m² de Surface de plancher.

Le montant de la participation au coût des équipements de la ZAC rapporté au m² de Surface de plancher à attribuer s'élève donc à 275,10 euros HT/m².

Bilan prévisionnel :

Le solde prévisionnel s'établit à 284 802.34 € HT. Dans l'hypothèse où le foncier situé à l'arrière du Leclerc ne pourrait pas être acquis, la baisse des recettes correspondantes aurait pour incidence un bilan prévisionnel négatif à - 1 000 000 € HT environ.

Pièces jointes :

- Bilan d'opération
- Plan de situation

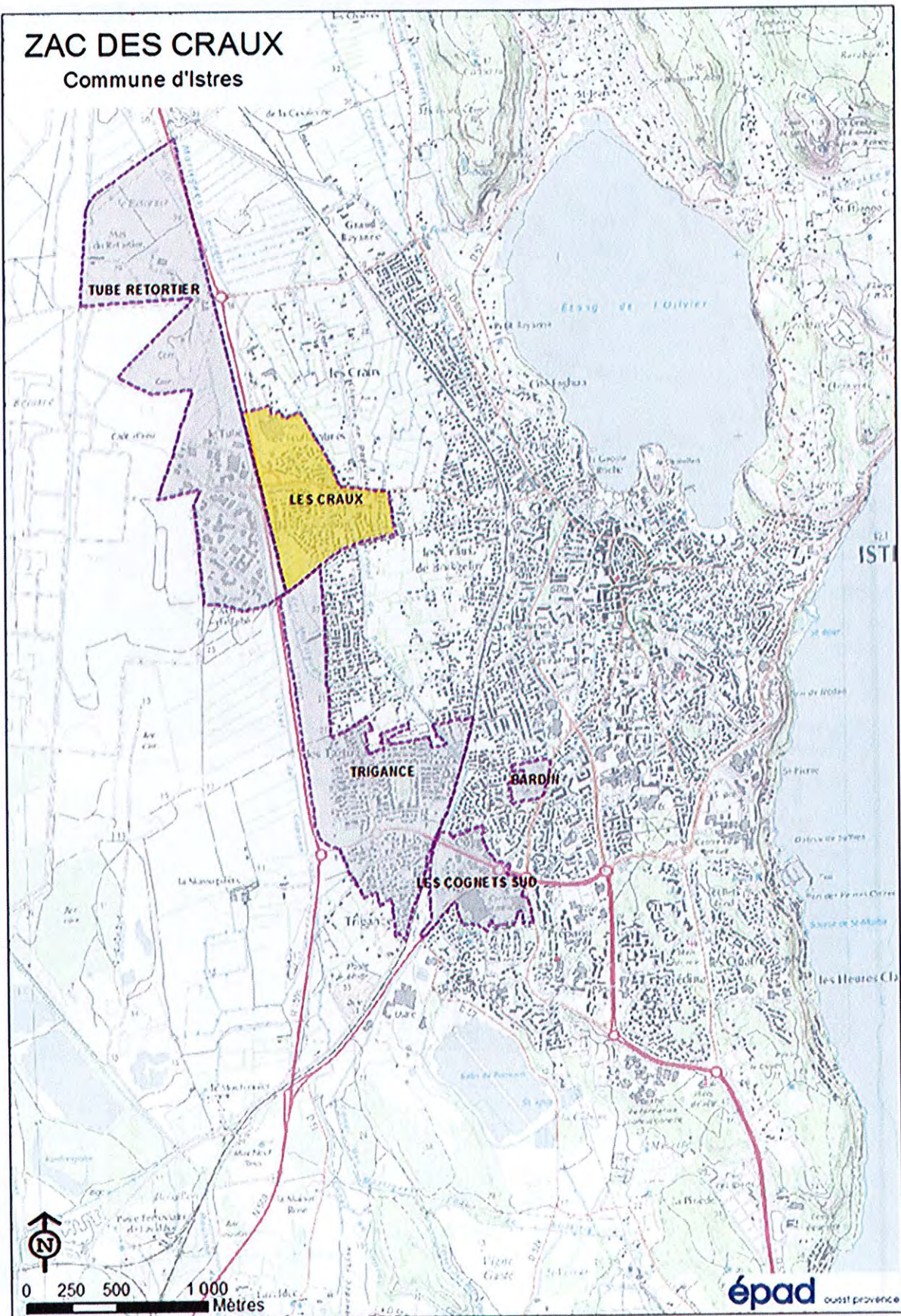
Reçu au Contrôle de légalité le 26 novembre 2020

Bilan prévisionnel

2047004 - ZAC des Craux - Istres		Réalisé	Prévisions	Détail prévision
Article	Bilan	cumulé au 31/12/2019	Reste à faire	2020
- Section : Fonctionnement				
- Sens : Dépense				
60111 - Coût d'achat	-902 135,82 €	-81 560,82 €	-820 575,00 €	0,00 €
60112 - Frais d'acquisition	-46 909,88 €	-5 909,88 €	-41 000,00 €	0,00 €
6041 - Etudes	-26 620,00 €	-16 620,00 €	-10 000,00 €	-5 000,00 €
6042 - Frais de géomètre	-16 476,10 €	-9 476,10 €	-7 000,00 €	-2 000,00 €
6044 - Frais divers	-44 942,14 €	-4 942,14 €	-40 000,00 €	-20 000,00 €
6045 - entretien	-16 256,19 €	-6 256,19 €	-10 000,00 €	-5 000,00 €
6046 - rémunération épad / conventions CPA	-381 050,00 €	-341 050,00 €	-40 000,00 €	-20 000,00 €
60531 - travaux secondaires	-2 108 587,10 €	-1 173 587,10 €	-935 000,00 €	-125 000,00 €
60534 - honoraires sur travaux secondaires	-134 560,50 €	-60 560,50 €	-74 000,00 €	-30 000,00 €
60581 - autres travaux	-54 979,82 €	-12 979,82 €	-42 000,00 €	-15 000,00 €
60584 - Honoraires sur autres travaux	-3 000,00 €		-3 000,00 €	-3 000,00 €
6171 - honoraires sur dépenses	-177 243,01 €	-101 835,72 €	-75 407,29 €	-16 791,83 €
6172 - Honoraires sur recettes	-286 456,74 €	-63 715,11 €	-222 741,63 €	-9 160,83 €
6226 - Honoraires	-6 000,00 €		-6 000,00 €	-4 000,00 €
6231 - Annonces et insertions	-6 225,60 €	-1 225,60 €	-5 000,00 €	-2 000,00 €
63512 - Taxes foncières	-9 597,01 €	-2 597,01 €	-7 000,00 €	-4 500,00 €
66111 - intérêts réglés à l'échéance	-117 239,14 €	-69 734,66 €	-47 504,48 €	-3 080,22 €
6718 - Autr ch. exceptionn sur opérat° de gest°	-348,00 €	-348,00 €	0,00 €	0,00 €
	-4 338 627,05 €	-1 952 398,65 €	-2 386 228,40 €	-264 532,88 €
- Sens : Recette				
70112 - Vente de terrain - logement individuel	730 000,00 €	730 000,00 €	0,00 €	0,00 €
7018 - Ventes de terrain - Autres	3 559 680,00 €		3 559 680,00 €	0,00 €
704 - Travaux	313 749,39 €	161 068,89 €	152 680,50 €	152 680,50 €
773 - Mand annul(/ exos antér)-déchée quadrie	20 000,00 €	20 000,00 €	0,00 €	0,00 €
	4 623 429,39 €	911 068,89 €	3 712 360,50 €	152 680,50 €
	284 802,34 €	-1 041 329,76 €	1 326 132,10 €	-111 852,38 €

ZAC DES CRAUX

Commune d'Istres



ZAC des Craux



épapad ouest provençe

COMMUNE DE MIRAMAS

ZAC DES MOLIERES

COMPTE RENDU DES ACTIVITES CONCÉDÉES AU 31.12.2019

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.

Un avenant de prorogation d'une année est demandé par l'aménageur pour les opérations de clôture de la convention, du fait du périmètre de ZAC supérieur au périmètre d'intervention de l'épad.

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 ilots 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.

En 2019, 23 256,92 €HT de travaux ont été réalisés afin de nettoyer, sécuriser et débroussailler les lots 10, 12 et 33. Ces travaux comprennent l'évacuation du dépôt sauvage d'amiante sur le lot 10 vendu au mois de juin 2019.

En 2019, 719,20 € HT ont été réalisés pour le débroussaillage des propriétés de l'épad.

Concernant le lot 33, un permis de construire a été délivré le 30 avril 2019 pour la construction d'une concession automobile (« CITROEN »). Par acte authentique du 11 juillet 2019, la SCI ABB BROSSET a acquis ledit lot.

La SCI ABB BROSSET a transmis le 7 octobre 2019, une réclamation portant sur la nature des terrains vendus. D'après une étude géotechnique, mandatée par le porteur de projet, le terrain aurait été remblayé en dehors de toute connaissance de l'épad. De ce fait, le porteur

de projet a dû adapter ses travaux suite à la forte incidence technique et financière constatée dans l'étude rendue.

L'épad et la SCI ABB BROSSET ont décidé de conclure un protocole transactionnel dont l'objet est de prévenir par voie amiable de transaction, telle que prévue aux articles 2044 et suivants du code civil, le différend opposant l'épad à la société ABB BROSSET.

Le protocole transactionnel a été évalué, accepté par les parties, et approuvé par le Conseil d'Administration en date du 20/12/2019, à la somme de 44 726 €.

III.3 Equipements publics de superstructure.

Sans objet

III.4 Tableau de synthèse des dépenses générées en 2019

Entretien	719.20 € HT
Travaux	23 256.92 € HT
TOTAL	23 976.12 € 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 a été rétrocédée en 2019 au bénéfice de la commune. Les terrains d'assiette des voies et ouvrages publics réalisés par l'épad ont été versés à la Métropole AMP.

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/m² 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/m² ; porté à 100 €HT/m² pour les programmes immobiliers d'investissement et 140 €HT/m² en cas de nécessité d'un logement de fonction.

Vente des terrains en 2019 :

N° Lot	Superficie en m ²	SDP max en m ²	Prix €HT	Bénéficiaire	Date Signature Avant-Contrat	Date Signature Acte Définitif
VEC	10 988	0	0	Métropole AMP	pas d'avant contrat	26/02/2019
10	3 828	1 914	267 960	SCI MAS 2 BERNARD	21/12/2018	19/06/2019
12	1 530	765	107 100	SCI DEL MICKAEL ANTHONY	20/06/2018	18/01/2019
33	1 942	971	135 940	SCI ABB BROSSET	pas d'avant contrat	11/07/2019

La commercialisation des terrains est achevée.

V. ELEMENTS FINANCIERS

Le bilan prévisionnel s'établit à 4 208 648.16 € HT en recettes et 4 004 739.53 € HT en dépenses.

Le solde prévisionnel s'établit à 203 908,63 € HT.

Les éléments de rémunération de l'aménageur sont les suivants :

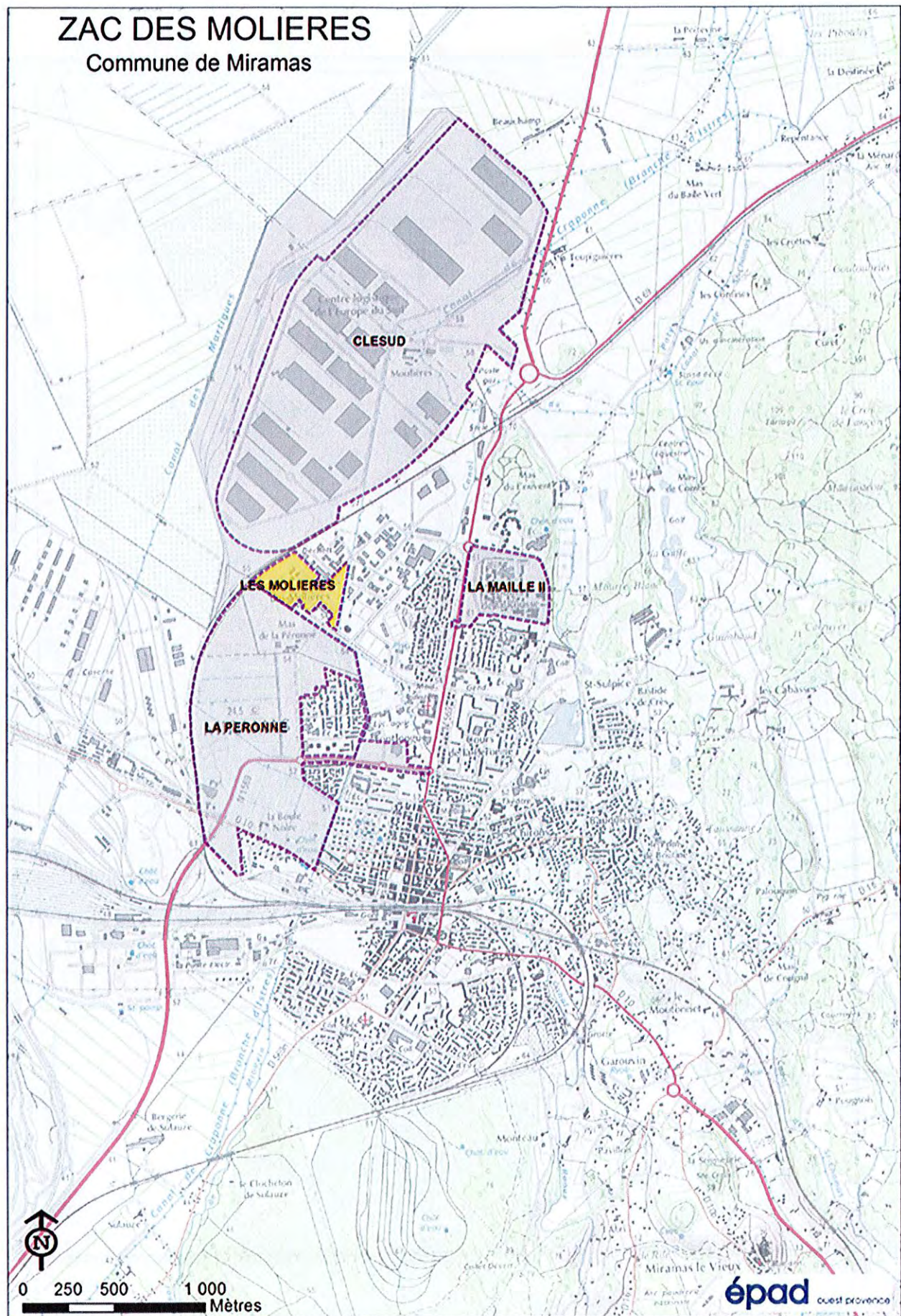
- Honoraires sur dépenses : 6 %
- Honoraires sur recettes : 6 %
- Honoraires forfaitaires annuels : 20 000 €HT

Pièces jointes :

- Plan de localisation
- Plan
- Bilan financier.

ZAC DES MOLIERES

Commune de Miramas



Commune de Miramas

ZAC des Molières

 Périmètre

Bilan financier

2063003 - ZAC des Molières - Miramas		Réalisé	Prévisions	Détail prévision
Article	Bilan	cumulé au 31/12/2019	Reste à faire	2020
- Section : Fonctionnement				
- Sens : Dépense				
60111 - Coût d'achat	-781 325,80	-781 325,80	0,00	0,00 €
60112 - Frais d'acquisition	-7 960,25	-7 960,25	0,00	0,00 €
6042 - Frais de géomètre	-48 816,88	-45 816,88	-3 000,00	-3 000,00 €
6044 - Frais divers	-18 182,41	-18 182,41	0,00	0,00 €
6045 - entretien	-13 187,20	-13 187,20	0,00	0,00 €
6046 - rémunération épap / conventions CPA	-365 400,00	-345 400,00	-20 000,00	-20 000,00 €
60531 - travaux secondaires	-1 968 467,97	-1 948 194,97	-20 273,00	-20 273,00 €
60534 - honoraires sur travaux secondaires	-102 214,71	-82 214,71	-20 000,00	-20 000,00 €
6171 - honoraires sur dépenses	-209 033,25	-203 707,29	-5 325,96	-5 325,96 €
6172 - Honoraires sur recettes	-297 751,73	-297 751,73	0,00	0,00 €
6226 - Honoraires	-7 800,00	-7 800,00	0,00	0,00 €
6227 - Frais d'actes et de contentieux	-4 367,46	-4 367,46	0,00	0,00 €
6231 - Annonces et insertions	-4 461,04	-4 461,04	0,00	0,00 €
627 - Commissions sur prêts	-362,50	-362,50	0,00	0,00 €
63512 - Taxes foncières	-902,00	-902,00	0,00	0,00 €
6611 - Intérêts des emprunts et dettes	-40 439,34	-40 439,34	0,00	0,00 €
66111 - Intérêts réglés à l'échéance	-89 340,99	-89 184,99	-156,00	-156,00 €
678 - Autres charges exceptionnelles	-44 726,00		-44 726,00	-44 726,00 €
	-4 004 739,53	-3 891 258,57	-113 480,96	-113 480,96
- Sens : Recette				
7018 - Ventes de terrain - Autres	4 165 599,00	4 165 599,00	0,00	0,00 €
773 - Mand annul(/ exos antér)-déchéea quadrie	20 000,00	20 000,00	0,00	0,00 €
778 - Autres produits exceptionnels	23 049,16	23 049,16	0,00	0,00 €
	4 208 648,16	4 208 648,16	0,00	0,00
	203 908,63	317 389,59	-113 480,96	-113 480,96

COMMUNE D'ISTRES

ZAC de TRIGANCE

COMPTE RENDU DES ACTIVITES CONCEDEES AU 31.12.2019

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

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.
- Modification du bilan financier 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
- Par délibération 023-2193/17/BM du 13 juillet 2017, le Bureau de la Métropole a approuvé l'avenant n° 3 à la convention publique d'aménagement afin d'augmenter le montant maximum d'emprunt autorisé à l'aménageur, fixant la limite d'encours global à 4 500 000€
- Par délibération n°5/18 du 15/10/18, le Président du Conseil de Territoire Istres Ouest Provence a approuvé la mise à jour n°3 du PLU
- Par délibération URB-013/5608/19/BM du 28/03/2019, le Bureau de la Métropole a approuvé l'avenant n° 4 à la convention publique d'aménagement pour prolonger de 24 mois le délai d'exécution de ladite convention, soit jusqu'au 26/07/2021.
- Par délibération n°URB 013-6003/19/CM du 16 mai 2019, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille Provence a approuvé la modification simplifiée n°3 du PLU.
- Par délibération n°URB 075-7446/19/BM du 19 décembre 2019, le Bureau de la Métropole a approuvé la modification n°6 du dossier de réalisation de la ZAC (Modification du programme des Equipements Publics).

II – COMPOSITIONS FONCIERES

La ZAC de Trigance représente une surface de 80 ha environ.

L'essentiel des acquisitions foncières avait été concrétisé pour un montant global de 2.244.000 € auprès de l'épareb, de l'Etat en 2004 et de la propriété TROUILLARD en 2010.

L'épad n'a pas effectué d'acquisition foncière en 2019. A ce jour, le total du foncier acquis représente une surface de 31 ha et un montant de 5 853 326 €.

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 a été réceptionné par la Commune.

En 2018, cet ouvrage a été équipé d'un système d'arrosage automatique par goutte à goutte et asperseur afin de pérenniser les plantations et garantir leur bon développement. Les plantations ont fait l'objet d'un contrat d'entretien de deux ans à compter de l'été 2017. La mairie en assure l'entretien depuis juillet 2019.

Accès des lots A1 et A2 :

En 2018, l'épad a réaménagé les entrées de ces deux lots depuis le Chemin de Capeau. L'accès au parking privé au nord du lot A2 a été réalisé en 2019.

Groupe scolaire et équipement public de proximité: la Ville a recherché, dès 2014, un foncier disponible d'environ 10.000 m² 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, sur le lot A3.

Une modification du PEP a été approuvée par la métropole le 19 décembre 2019 permettant la mise à jour du PEP et le transfert du foncier du lot A3 à la commune.

Parc de protection acoustique et espaces publics du lot B

Les aménagements de desserte du macrolot B ont été réalisés pour partie en 2016 et finalisés en 2018, afin de permettre la réalisation des programmes immobiliers des lots B1, à B4 : revêtement définitif, pose des candélabres, plantations des arbres. Le retard pris par OPH dans le lancement de ses travaux de construction a induit une gestion d'interface et des adaptations coûteuses pour l'épad.

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 groupe scolaire, ainsi que la voie piétonne d'accès principal au parc paysager, restent à réaliser.

L'accès principal au parc, situé entre les lots A1 et A2, a été aménagé et paysagé par l'épad à la fin de l'année 2019 (cheminement en stabilisé, plantations, mobilier).

III.2 Tableau de synthèse des dépenses générées en 2019

1. <u>Frais de géomètre et études géotechniques</u>	<u>0 €HT</u>
2. <u>MOE, Contrôleur Technique, Coordinateur Sécurité et Protection de la Santé</u>	<u>0 €HT</u>
3. <u>Travaux</u>	<u>194 373 €HT</u>

1. Les travaux réalisés en 2019 :

- 2 branchements télécom rue du bras d'Or
- Aménagement de l'entrée du parking privatif du lot A2 depuis le Chemin de Capeau
- Aménagements supplémentaires sur la voirie du macrolot B pour finitions
- Création d'un quai bus en ligne face à l'opération Trigancia, Chemin de Capeau
- Aménagement de l'entrée principale du parc de protection acoustique
- Aménagement d'une noue en bordure du chemin de Capeau, pose de barrières, végétalisation.

III.3 Etat récapitulatif des ouvrages réalisés et remis à l'autorité compétente en 2019

Le chemin d'accès paysager au parc.

III.4 Rétrocessions foncières :

Au 31 décembre 2019, l'épad a engagé la rétrocession foncière de diverses emprises avec la Commune. A ce jour, l'acte n'est pas signé.

IV - ETAT DE LA COMMERCIALISATION

Au 31 décembre 2019 :

- cession du lot 7 jouxtant le lot 8 (SCI LIG) validée en conseil d'administration avec une recette pour 2020,
- cession de la parcelle AY 635 aux époux HUSSON validée en conseil d'administration avec une recette pour 2020.

Aucun acte de vente n'a été signé en 2019.

VOCATION ACTIVITES

Synthèse :

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

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 2018, et leurs conséquences sur les différents postes de dépenses et recettes, sont les suivantes :

Dépenses :

Evolution des dépenses en travaux sur l'exercice 2019 :

La réalisation des aménagements en bordure du chemin de Capeau, la création d'un nouveau quai bus, ainsi que le raccordement rue du Bras d'Or n'étaient pas prévus initialement. Leur coût a représenté pour le bilan de ZAC une dépense de 39 914 € HT.

Ces travaux, cumulés à ceux listés à l'article III.2, ont représenté un total de dépenses de travaux sur 2019 d'un montant de 194 373,99 euros HT.

La dernière année de l'entretien du parc de protection acoustique s'est achevée en juillet 2019.

Travaux restant à engager à partir de 2020 :

- L'aménagement des deux passerelles piétonnes de franchissement du canal de Martigues, au droit des lots A3/macrolot B, et B1/parc.
- Le raccordement VRD des parcelles issues de la propriété GAMBACINI sise Chemin de Trigance.

Au total, l'ensemble des dépenses en travaux engagés ou restant à engager représente un volume prévisionnel de 172 724 euros HT.

Recettes 2019 :

- La participation liée à l'opération de la SARL Les Clos des Coccinelles, avec un projet dédensifié par rapport au projet initial de 2015. La SDP prévue dans les nouvelles conventions est de 560 m², pour une recette de 76 770,40 €HT. L'opération a démarré en 2019.
- Participation d'un montant de 12 612,28 €HT, pour le projet de construction d'une habitation accordé à Madame Nadine NASTRO d'une surface de 92 m².
- Participation d'un montant de 2 305,85 €HT pour le projet de M. et Mme Raymond MARTINEZ
- Participation d'un montant de 13 983,18 €HT pour le projet de M et Mme Henri BARNOUIN.

La clôture de la convention de mandat entre le SAN et l'épad, approuvée par délibération N° 100/06 du 24.04.2006, qui prévoyait la réalisation par l'Epad d'un équipement public de proximité pour le compte du SAN, a induit le versement du solde de l'opération au bilan de la ZAC de Trigance. Ce solde, est la résultante entre les sommes perçues au titre des participations à l'équipement public de proximité, desquelles ont été déduites la rémunération forfaitaire de l'épad et les dépenses engagées au titre des frais d'études s'élève à 299 638,93 € HT. Cette somme a été affectée en 2019 en recettes à l'article 745.

Ces évolutions cumulées induisent un solde prévisionnel de l'opération, de 320 448,84 €.

Montant de la participation aux équipements publics de la ZAC :

Le montant de la participation au coût des équipements de la ZAC rapporté au m² de surface de plancher à attribuer n'évolue pas par rapport au CRAC 2018, et s'élève donc à **137,09 euros HT.**

Participations aux équipements généraux de la ZAC :

La parcelle privée AX079 a fait l'objet d'une commercialisation en 2019 sous la forme de deux lots (pour maisons individuelles) produisant une surface de plancher de 129 et 115 m², générant des recettes prévisionnelles en 2020.

Récapitulatif des conventions de participations perçues en 2019 :

<u>N° de parcelle</u>	<u>Pétitionnaire</u>	<u>SDP (m²)</u>	<u>Vocation</u>	<u>Participation en €HT</u>	<u>Date de mise en recouvrement</u>
AY 333	Raymond MARTINEZ	16,82	logement	2 305,85	26/09/2019
AY 585	SARL Le clos des cochenilles	560	logements	76 770,40	27/09/2019
AH203p	Nadine NASTRO	92	logement	12 612,28	28/02/2019
AT617	Henri BARNOUIN	102	logement	13 983,18	18/12/2019

Rémunération du concessionnaire :

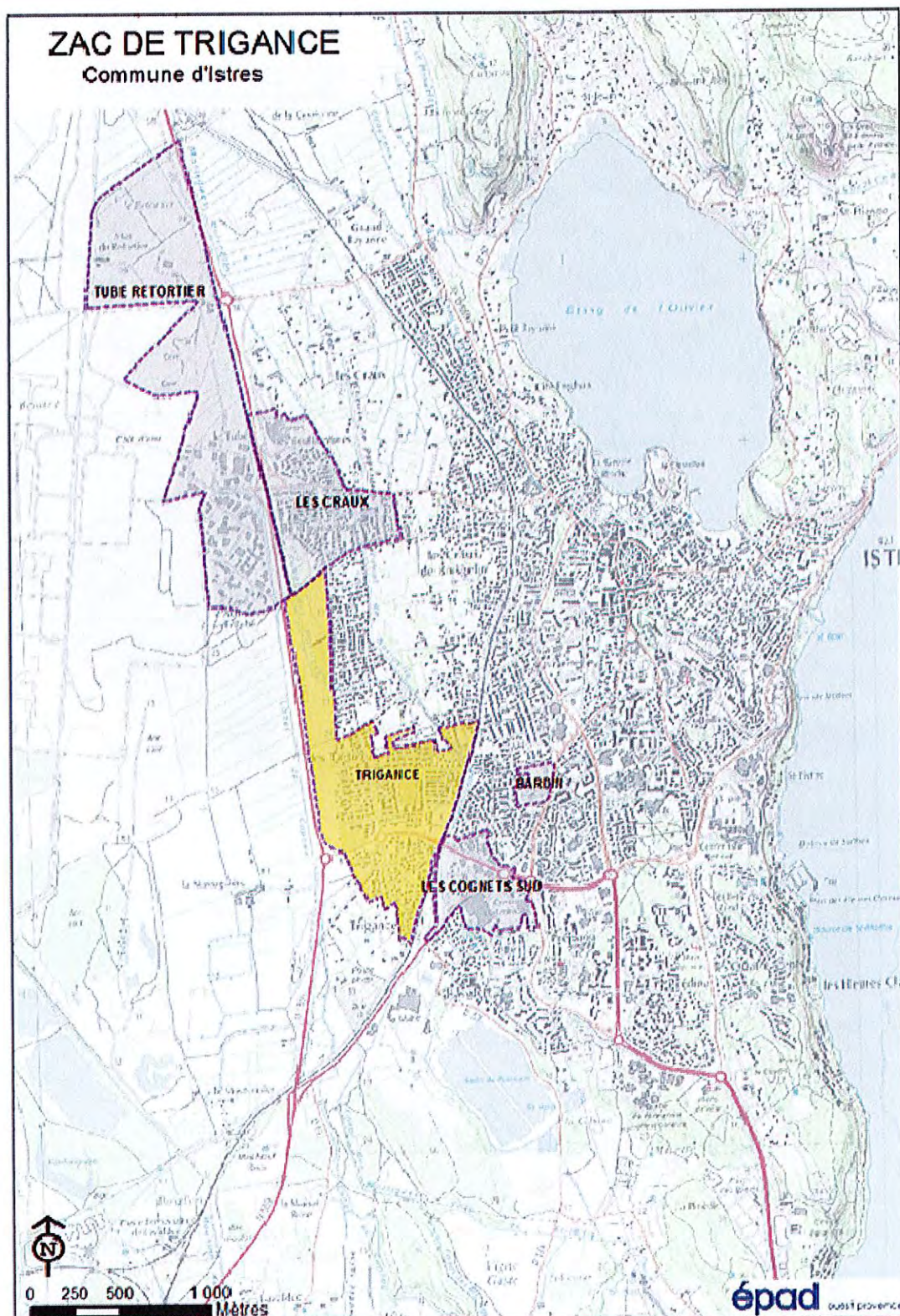
Les honoraires de l'épad sont les suivants :

- 6 % des dépenses
- 6 % des recettes
- Honoraires forfaitaires de gestion : 80 K€/an

Pièces jointes :

- Bilan d'opération (actualisé)
- Plan de situation de la ZAC
- Etat de la commercialisation

2047001 - ZAC de Trigance - Istres		Réalisé	Prévisions	Détail prévision
Article	Bilan	cumulé au 31/12/2019	Reste à faire	2020
- Section : Fonctionnement				
- Sens : Dépense				
60111 - Coût d'achat	-5 853 326,93 €	-5 853 326,93 €	0,00 €	0,00 €
60112 - Frais d'acquisition	-36 405,30 €	-36 405,30 €	0,00 €	0,00 €
6041 - Etudes	-71 491,85 €	-71 491,85 €	0,00 €	0,00 €
6042 - Frais de géomètre	-54 772,73 €	-53 272,73 €	-1 500,00 €	-1 500,00 €
6044 - Frais divers	-69 352,10 €	-69 352,10 €	0,00 €	0,00 €
6045 - entretien	-18 879,55 €	-18 879,55 €	0,00 €	0,00 €
6046 - rémunération épad / conventions CPA	-1 288 450,00 €	-1 208 450,00 €	-80 000,00 €	-80 000,00 €
60531 - travaux secondaires	-6 604 167,27 €	-6 431 443,27 €	-172 724,00 €	-172 724,00 €
60534 - honoraires sur travaux secondaires	-338 007,31 €	-329 007,31 €	-9 000,00 €	-9 000,00 €
60544 - honoraires sur travaux tertiaires	-3 522,60 €	-3 522,60 €		
6061 - Fourm non stockables (eau énergie ...)	-21 161,58 €	-21 161,58 €	0,00 €	0,00 €
6162 - Ass obligatoire dommage construction	-3 318,75 €	-3 318,75 €		
6171 - honoraires sur dépenses	-930 440,23 €	-917 831,75 €	-12 608,48 €	-11 197,44 €
6172 - Honoraires sur recettes	-1 203 626,69 €	-1 193 094,16 €	-10 532,53 €	-10 532,53 €
6221 - Commissions et courtages sur achats	-192,83 €	-192,83 €		
6226 - Honoraires	-1 900,00 €	-1 900,00 €		
6227 - Frais d'actes et de contentieux	-8 043,13 €	-8 043,13 €	0,00 €	0,00 €
6231 - Annonces et insertions	-28 001,75 €	-27 001,75 €	-1 000,00 €	-1 000,00 €
627 - Commissions sur prêts	-7 142,00 €	-7 142,00 €		
63512 - Taxes foncières	-80 403,88 €	-80 403,88 €	0,00 €	0,00 €
6611 - Intérêts des emprunts et dettes	-227 379,40 €	-227 379,40 €	0,00 €	0,00 €
66111 - Intérêts réglés à l'échéance	-563 684,30 €	-537 766,89 €	-25 917,41 €	-2 400,00 €
6615 - Intér cptes couran & dépôts créditeurs	-44 251,55 €	-44 251,55 €	0,00 €	0,00 €
6718 - Autr ch. exceptionnsur opérat° de gest°	-196 856,00 €	-196 856,00 €		
673 - Titres annulés (sur exercices antérieurs	-229 960,30 €	-229 960,30 €		
	-17 884 738,03 €	-17 571 455,61 €	-313 282,42 €	-288 353,97 €
- Sens : Recette				
70113 - Vente de terrain - lots libres	597 240,00 €	597 240,00 €	0,00 €	0,00 €
7013 - Vente de terrain - Bureaux	220 722,00 €	220 722,00 €	0,00 €	0,00 €
7014 - Vente de terrain - Activités	35 024,93 €	0,00 €	35 024,93 €	35 024,93 €
7018 - Ventes de terrain - Autres	13 146 991,58 €	13 139 984,58 €	7 007,00 €	7 007,00 €
704 - Travaux	3 762 831,62 €	3 622 314,37 €	140 517,25 €	33 449,96 €
745 - Groupements de collectivités	299 638,93 €	299 638,93 €	0,00 €	0,00 €
773 - Mand annul(/ exos antér)-déchéa quadrie	80 000,00 €	80 000,00 €		
778 - Autres produits exceptionnels	62 737,81 €	62 737,81 €		
	18 205 186,87 €	18 022 637,69 €	182 549,18 €	75 481,89 €
	320 448,84 €	451 182,08 €	-130 733,24 €	-212 872,08 €



[illegible]

épapad
ouest provence

COMMUNE D'ISTRES
ZAC DU TUBE RETORTIER

COMPTE RENDU DES ACTIVITES CONCEDEES AU 31.12.2019

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.
 - Par arrêté n°05/18 du 15/10/2018, le Président du Conseil de Territoire Istres Ouest Provence a approuvé la mise à jour n°3 du PLU.
 - Par délibération n°URB 013-6003/19CM du 16 mai 2019, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille Provence a approuvé la modification simplifiée n°3 du PLU.

II. COMPOSITION FONCIERE

Surface globale	Surface globale des équipements publics	Autres surfaces (réservation A56...)	Surface globale commercialisable
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) est 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 à l'étude.

L'acquisition d'une partie de ces terrains (K72-76-77-352(p)-404-405-406-407) est prévue en 2020, conformément à la délibération n°61/19 du 19/12/2019. La superficie est de 4ha84a10ca et le prix d'acquisition est fixé à 1 452 300€.

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. L'acquisition par l'épad s'est réalisée en date du 16 février 2018 afin de rendre accessible les lots K1469 et K1470 jusqu'alors enclavés car situés le long de la route nationale sur une ancienne emprise réservée DREAL. Cette dernière devra d'ailleurs être régularisée et donc supprimée afin de pouvoir envisager la commercialisation de ces lots. La surface qui a été rachetée par l'épad à la SCI VERO fait 2593 m² et a été acquise pour un montant de 181 510€.

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 devait se signer au plus tard le 15/12/2018 avec possibilité de proroger ce délai de 6 mois par simple lettre de la

collectivité. Ce montant correspond à un programme établi par la commune. Fin 2018, le programme a été redéfini. La valeur du terrain doit donc être réétudiée par les domaines.

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 :

Des études en interne ont été engagées sur l'emprise des terrains du mas du Tubé rétorcier afin d'envisager un programme d'aménagement sur une partie de ces parcelles en prenant en compte l'ensemble des contraintes liées à la BA125 et au passage du pipeline TRAPIL. Une étude spécifique a été menée par le cabinet ANTEA en 2019 afin d'identifier précisément les possibilités d'aménagement sur les terrains impactés par les contraintes liées à la BA 125 et le pipeline de TRAPIL sur ces terrains, et de les traduire dans les futurs cahiers des charges de cession de terrains et le futur PLU.

Des travaux ont été engagés en 2019 :

- requalification des trottoirs sur le Tubé Nord
- réalisation d'un plateau traversant à l'intersection de la rue Joseph Thoret et l'avenue Regis Huillier.

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 2018, 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 2019 pour un début de travaux en 2020.
- 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 2019.

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. Cette étude s'est finalisée au cours de l'année 2018. Elle a permis de mettre en évidence une stratégie de gestion des terres polluées la mieux adaptée aux contraintes du site et des futurs projets. Cette dernière a également été validée par l'ARS et un hydrogéologue agréé.

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 commerciale, artisanale et de service.

III.2 Aménagements d'infrastructures nécessaires 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 2019

DEPENSES 2019	€ HT
Acquisition foncière	
<i>K1512-K1515- Futur bassin paysager</i>	214 436,80
Travaux	
<i>Requalification trottoirs + ralentisseurs+plateau traversant sur Tube Nord</i>	3 000 012,83
Frais actes et contentieux	498,70
Entretien	
<i>Débroussaillage</i>	17 707,91
<i>Nettoyage - parcelle Istropolis</i>	2 310,06
Etudes	
<i>Analyse des contraintes réglementaire terrain du mas retortier - ANTEA</i>	11 385,00
Géomètre	1 408,40
TOTAL HT	3 247 759,70

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

III.6 Rétrocession foncière
Sans objet.

IV. ETAT DE LA COMMERCIALISATION

IV.1 Secteur Nord de la ZAC :

Au 31 décembre 2019, les lots sous promesse de vente étaient les suivants :

Néant.

Acte de vente signé en 2019 :

N° Lot	Surface (m²)	SDP (m²)	Vocation	Prix de vente en euros HT
109	3000	1500	Commerce	225 000
108	11000	5500	Artisanat	800 250
102	6015	3007,50	Service	390 975

Le foncier à vocation d'activité réellement disponible pour l'implantation de nouvelles entreprises représente, au 31/12/2019, une surface totale de 17 537 m² (lots 110, 111, 112, 113 et 105).

Le lot 60 est réservé (sans promesse de vente signée) et représente une surface totale de 6 216 m².

Pour mémoire, les tarifs de commercialisation des terrains en vigueur au 31/12/2018 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/m² de terrain, pour les lots dont la surface est inférieure à 10 000 m²
 - 72,75 €HT/m² de terrain, pour les lots dont la surface est comprise entre 10 000 et 15 000 m²
 - 70,50 €HT/m² de terrain, pour les lots dont la surface est supérieure à 15 000 m².
- Pour les lots à vocation artisanale avec logement de fonction : 90 € HT/m² de terrain.

IV.2 Secteur Centre de la ZAC :

Au 31 décembre 2019, les lots sous promesse de vente étaient les suivants :

N°Lot	Surface (m²)	SDP (m²)	Vocation	Prix de vente	Promesse de vente
G	14 080	4800	commerciale	1 680 000 €	30/09/2014
F	26 565	9200	commerciale	2 122 000 €	21/03/2017
C	36 761	10000	commerciale	2 550 000 €	21/03/2017
D	19 915	6483	commerciale	2 275 000 €	01/07/2014

LA SCI ISTROPOLIS a déposé le 01/08/2016, 5 demandes de permis de construire concernant la création d'un ensemble composé de 5 lots distincts : C, D, G, F, H.

La CDAC a rendu 5 avis favorables. Toutefois la CNAC qui s'est autosaisie a émis 5 avis défavorables le 13/04/2017. Par suite, la Métropole AMP a pris 5 décisions de refus de délivrance des permis de construire les 17, 18 et 25/07/2017 au motif des avis défavorables de la CNAC.

De ce fait, la SCI ISTROPOLIS a demandé l'annulation de ces refus de permis.

Par jugement de la Cour Administrative d'Appel rendu le 20/05/2019, les 5 décisions portant refus de délivrance des permis de construire ont été annulées.

Il a été enjoint au Maire, désormais compétent pour délivrer les autorisations d'urbanisme, de statuer à nouveau sur les permis après un nouvel examen de la CNAC.

Par avis du 19/12/2019, la CNAC a émis à nouveau un avis défavorable sur l'ensemble des permis. Le porteur de projet a émis l'intention de faire un recours auquel l'épad, qui a intérêt à agir dans ce dossier, s'associera.

Il résulte de ces contentieux une incapacité pour l'épad à vendre ces terrains, sous promesse depuis 2014, entraînant un report des recettes à hauteur de 8 627 000 euros HT.

Acte de vente signé en 2019 : Sans objet.

V. ELEMENTS FINANCIERS

Le solde prévisionnel recalé à fin 2019 s'équilibre à 479 828.09 K€ HT. Son évolution est liée à l'intégration dans le bilan de l'acquisition des terrains du mas du Tubé Rétortier, de leur aménagement et de la vente de nouvelles parcelles. Ces possibilités d'acquisition et de constructibilité ont pu être envisagées suite à l'analyse de l'enquête publique qui a été publiée sur les stockages de carburant (MRTT) de la BA125, et à la prise en compte des contraintes générées par le passage du pipeline TRAPIL.

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 l'aménageur, 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 17 366 840 € 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 85,96 €HT/m² SDP.

La rémunération de l'aménageur se décompose comme suit :

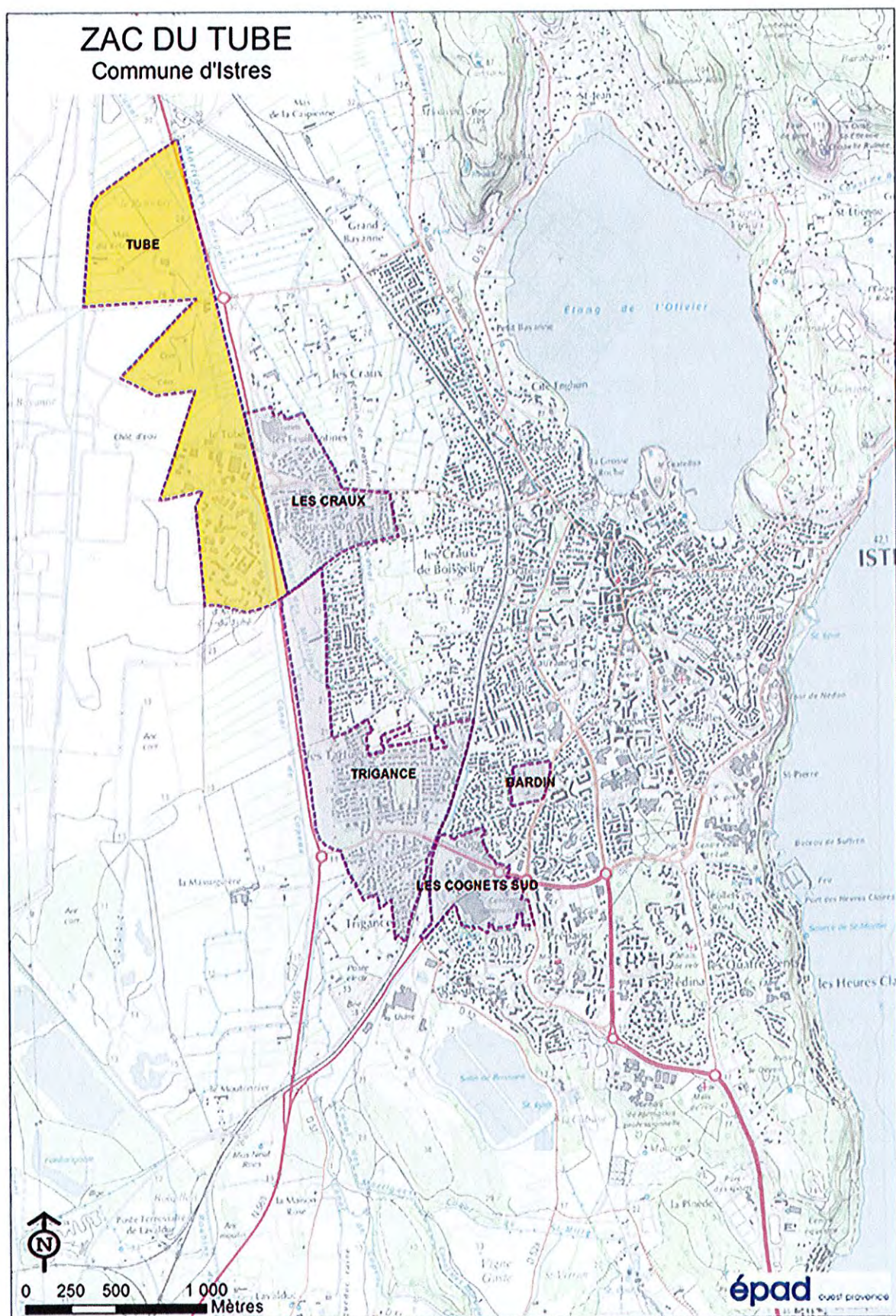
- Honoraire sur recette : 6%
- Honoraire sur dépense : 6%
- Honoraire forfaitaire annuel : 40 000€HT

Pièces jointes :

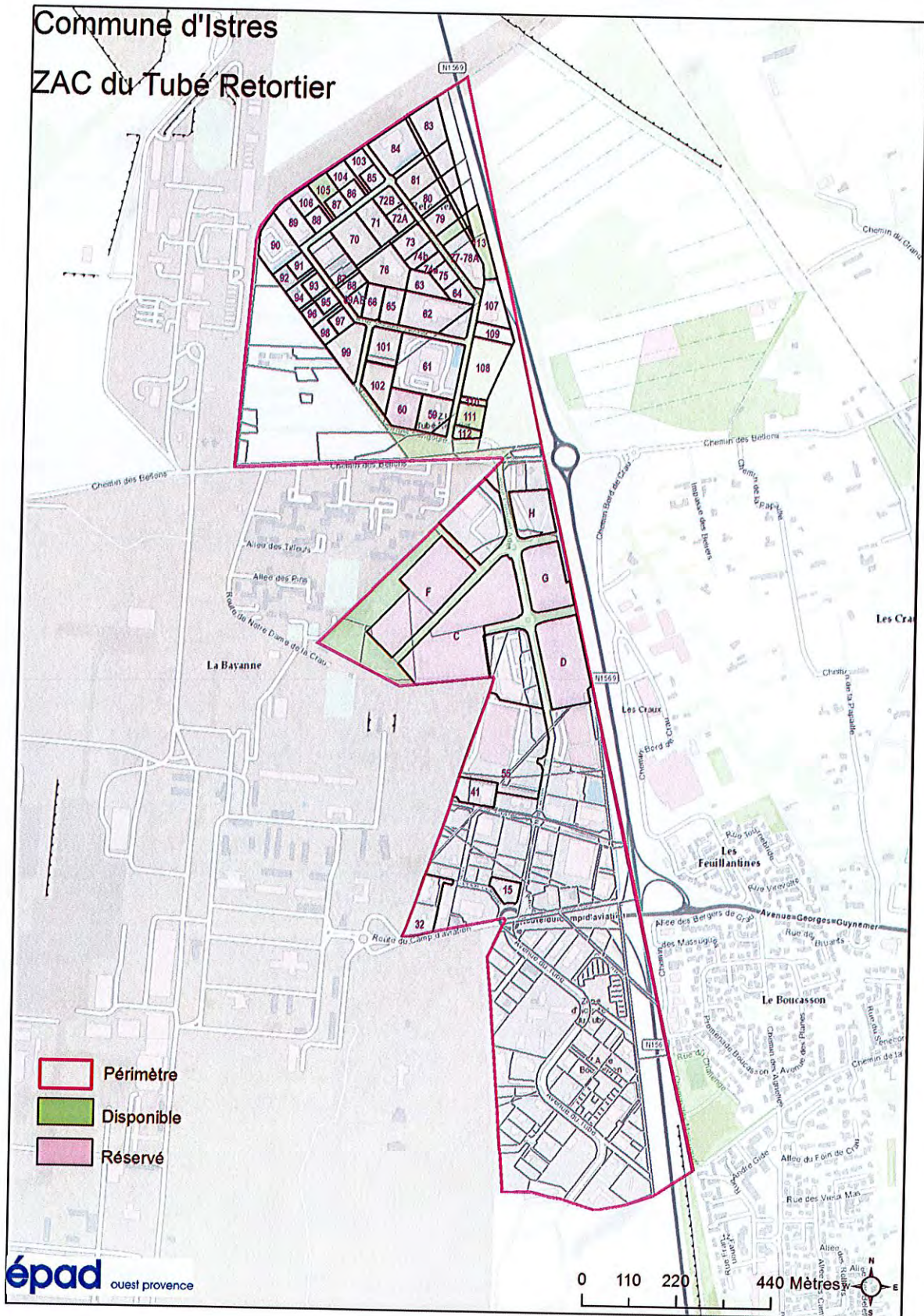
- Bilan d'opération (actualisé)
- Plan de situation de la ZAC du Tubé
- Plan tous secteurs
- Plan secteur Nord
- Plan secteur Centre
- Plan secteur Sud (Centre Technique Municipal)

Bilan prévisionnel

2047002 - ZAC du Tubé - Istres		Réalisé	Prévisions	Détail prévision
Article	Bilan	cumulé au 31/12/2019	Reste à faire	2020
- Section : Fonctionnement				
- Sens : Dépense				
60111 - Coût d'achat	-8 630 111,91 €	-6 030 365,28 €	-2 599 746,63 €	-1 452 300,00 €
60112 - Frais d'acquisition	-159 494,69 €	-76 494,69 €	-83 000,00 €	-46 000,00 €
6041 - Etudes	-215 010,69 €	-160 010,69 €	-55 000,00 €	-23 000,00 €
6042 - Frais de géomètre	-128 604,36 €	-94 954,36 €	-33 650,00 €	-8 650,00 €
6044 - Frais divers	-164 521,65 €	-139 521,65 €	-25 000,00 €	-5 000,00 €
6045 - entretien	-196 129,74 €	-73 279,74 €	-122 850,00 €	-22 850,00 €
6046 - rémunération épap / conventions CPA	-919 800,00 €	-679 800,00 €	-240 000,00 €	-40 000,00 €
60531 - travaux secondaires	-11 533 871,74 €	-6 718 111,74 €	-4 815 760,00 €	-600 000,00 €
60534 - honoraires sur travaux secondaires	-644 849,04 €	-242 746,04 €	-402 103,00 €	-47 000,00 €
60581 - autres travaux	-702 001,80 €	-2 001,80 €	-700 000,00 €	-100 000,00 €
6061 - Fourn non stockables (eau énergie ...)	-8,80 €	-8,80 €	0,00 €	0,00 €
6171 - honoraires sur dépenses	-1 549 819,49 €	-980 056,71 €	-569 762,78 €	-149 689,85 €
6172 - Honoraires sur recettes	-1 902 529,72 €	-962 537,88 €	-939 991,84 €	-261 282,60 €
6226 - Honoraires	-76 070,00 €	-36 070,00 €	-40 000,00 €	-10 000,00 €
6227 - Frais d'actes et de contentieux	-35 891,39 €	-20 891,39 €	-15 000,00 €	-3 000,00 €
6231 - Annonces et insertions	-41 501,00 €	-35 501,00 €	-6 000,00 €	-2 000,00 €
627 - Commissions sur prêts	-41 128,00 €	-41 128,00 €	0,00 €	0,00 €
63512 - Taxes foncières	-467 890,27 €	-384 890,27 €	-83 000,00 €	-15 000,00 €
6611 - Intérêts des emprunts et dettes	-380 095,90 €	-182 770,10 €	-197 325,80 €	-54 115,91 €
66111 - intérêts réglés à l'échéance	-1 018 323,89 €	-728 605,90 €	-289 717,99 €	-78 021,99 €
6615 - Intér cptes couran & dépôts créditeurs	-73 836,32 €	-73 836,32 €	0,00 €	0,00 €
6718 - Autr ch. exceptionnsur opérat° de gest°	-173 142,00 €	-173 142,00 €	0,00 €	0,00 €
*	-29 054 632,40	-17 836 724,36	-11 217 908,04	-2 917 910,35
- Sens : Recette				
6094 - d'études et prestations de services	0,84 €	0,84 €	0,00 €	0,00 €
6095 - de matériel, équipements et travaux	189,27 €	189,27 €	0,00 €	0,00 €
6096 - d'approvisionnements non stockés	8,80 €	8,80 €	0,00 €	0,00 €
7012 - Vente de terrain - Commerce	1 977 461,00 €	1 977 461,00 €	0,00 €	0,00 €
7018 - Ventes de terrain - Autres	26 208 178,95 €	11 003 883,35 €	15 204 295,60 €	0,00 €
704 - Travaux	824 755,44 €	362 520,44 €	462 235,00 €	0,00 €
7083 - Locations diverses	1 860,00 €	1 860,00 €	0,00 €	0,00 €
758 - Produits divers de gestion courante	124 108,28 €	124 108,28 €	0,00 €	0,00 €
773 - Mand anul(/ exos antér)-déchéa quadrié	40 000,00 €	40 000,00 €	0,00 €	0,00 €
778 - Autres produits exceptionnels	357 897,91 €	357 897,91 €	0,00 €	0,00 €
*	29 534 460,49	13 867 929,89	15 666 530,60	0,00
*	479 828,09	-3 968 794,47	4 448 622,56	-2 917 910,35



ZAC du Tubé Retortier



Secteur Centre



épap ouest provence

