

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

-----

**COMPTE RENDU DES ACTIVITES CONCÉDÉES AU 31.12.2021**

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 du PLU 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.
- Par délibération n°URB 018-7910/19/CM du 19 décembre 2019, le Conseil de la Métropole Aix Marseille Provence a approuvé la modification simplifiée n°4 du PLU.
- Par délibération n°URBA 011-8361/20/CM du 31 juillet 2020, le Conseil de la Métropole Aix Marseille Provence a approuvé la modification n°2 du PLU.
- Par arrêté n°17/20 du 23 octobre 2020, le Président du Conseil de Territoire Istres Ouest Provence a approuvé la mise à jour n°4 du PLU.
- Approbation de l'avenant n° 6 à la Convention Publique d'Aménagement par délibération URBA 028-1044/21/CM en date du 28 octobre 2020, prorogeant sa durée d'un an, soit jusqu'au 04 novembre 2022.

## **II - COMPOSITION FONCIERE**

- Patrimoine foncier transféré à l'EPAD par le concédant au titre de la Convention Publique d'Aménagement pour 1ha08a87ca.
- Terrains acquis par l'EPAD entre 2003 et 2011 : 3ha71a20ca.
- Au 31/12/2017, toutes les acquisitions foncières nécessaires ont été réalisées.
- L'épad a rétrocédé à la Commune d'Istres, 1ha00a71ca, le 24/02/2016 par acte authentique reçu par Maître Véronique PIOMBO, Notaire au sein de l'office notarial

à Istres, moyennant un euro.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les 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 des aménagements qui sont en cours de réalisation.



Les travaux d'aménagement sont liés et rythmés par les travaux de constructions du programme immobilier, « ISTRIA » porté par le promoteur AMETIS.

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.

Les travaux ont débuté par les terrassements fin 2019 et les travaux de constructions proprement dit n'ont commencé que début 2020.

La construction des bâtiments de logements collectifs s'étalera jusqu'en 2022.

Les 12 logements individuels ont été livrés en juin 2021.

Aussi, l'épad a dû adapter son programme des travaux d'aménagement à cette livraison en 2 temps.

- Les travaux d'extension des réseaux et de requalification du chemin des Cognets ont été réalisés au second semestre 2020.
- Les travaux de traitement des surfaces et d'aménagement au droit des maisons individuelles ont été menés au cours du premier semestre 2021 et livrés en juin 2021.
- Les travaux de traitement des surfaces et d'aménagement au droit des collectifs, ainsi que l'ensemble des aménagement paysagers débiteront quelques mois avant la livraison des logements collectifs, soit au cours du premier trimestre 2022.

### **III.3/ Projet de BHNS**

Pour rappel, l'aménagement de la route dite de Fos n'est pas prévu au programme des équipements publics de la ZAC des Cognets

L'épad a été sollicité fin 2020, par la Métropole pour adapter ses aménagements à l'élargissement de la route de Fos à 6.50 m en prévision du déploiement de la ligne BHNS jusqu'au futur quartier de l'usine de Rassuen.

L'épad a répondu positivement à la faisabilité technique à la condition d'une prise en charge financière de ces travaux d'adaptation évalués à 100 000 € HT.

La ville d'Istres a fait savoir à la Métropole, qu'elle ne souhaite pas anticiper la réalisation de cet élargissement de la route de Fos. Les travaux d'aménagements ont été poursuivis sur la base du projet en cours de réalisation.

### **III-4/ Divers**

Commandes :

SEERC – travaux sur eau potable et eau usée – route de Fos – 18 028,71 €HT

TP Provence – travaux sur eau pluviale – 9 587,00 € HT

Un avenant de 12 mois sera nécessaire pour proroger la concession d'aménagement afin d'englober la période de garantie de parfait achèvement des travaux et de clôture de la ZAC.

#### **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.



## **V - ELEMENTS FINANCIERS**

Le bilan prévisionnel s'équilibre à **4 617 854,28 €** en recettes et **4 615 411,39 €** en dépenses.

Le solde prévisionnel s'élève à **2 442,89** euros HT. Les principales modifications en dépenses :

- Maintien des prévisions de travaux (1.200 K€) programmés sur 2020 et 2022 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 m<sup>2</sup>).

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

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

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

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

Il est 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 €/m<sup>2</sup> en valeur 2009) subira une variation proportionnelle à celle de l'indice du coût de la construction (TP01) à l'échelon national – base 100 de janvier 1975 – tel que cet indice a été publié pour la dernière fois au 31 décembre 2020, soit l'indice de juin 2020 d'une valeur de 108,8 publié au JO du 16/09/2020.

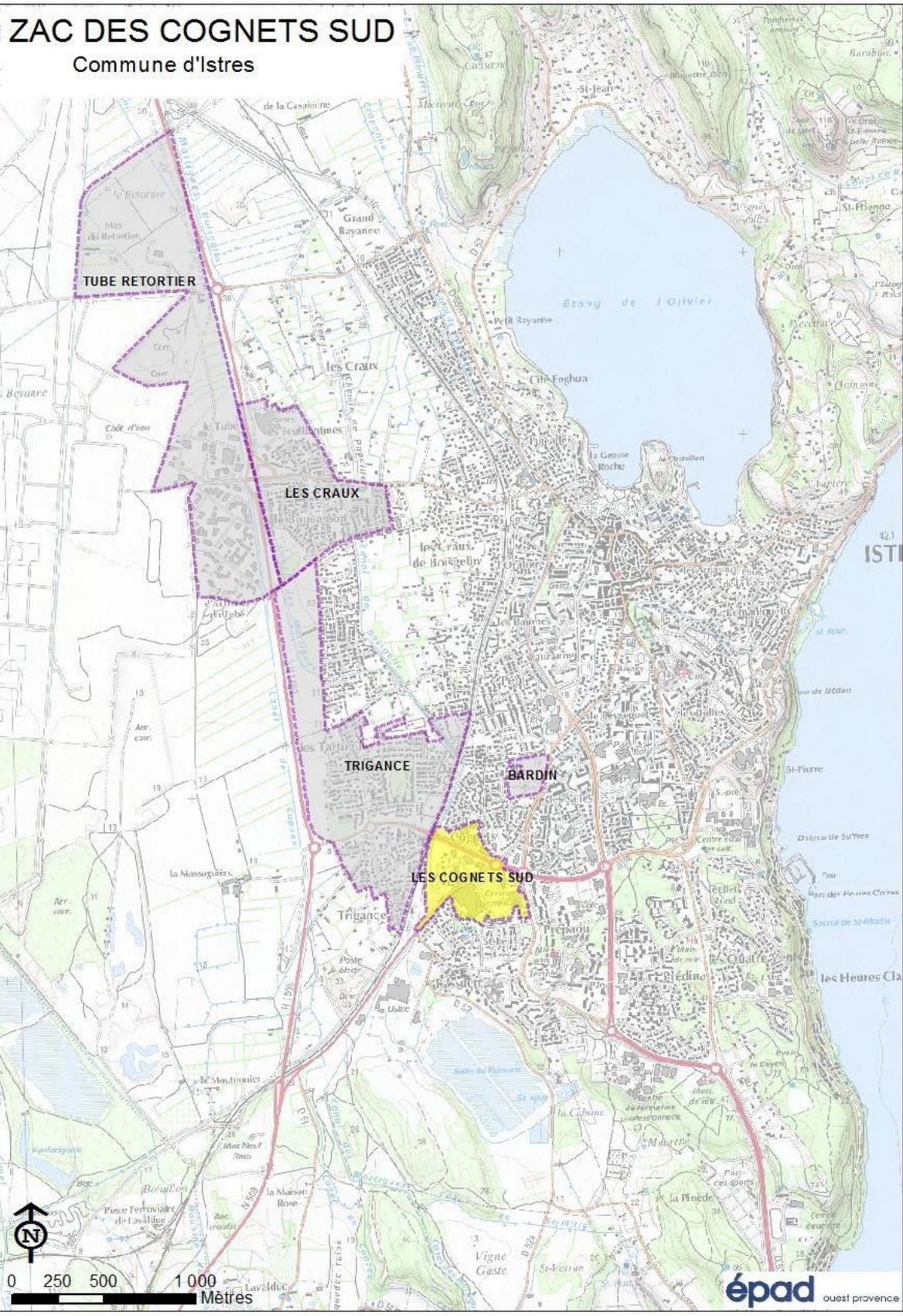
La rémunération de l'aménageur se décompose comme suit :

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

Pièces jointes :

Plan de situation

Bilan financier



## Bilan financier

<b>2047003 - ZAC des Cognets Sud - Istres</b>		<b>Réalisé</b>	<b>Réalisé</b>	<b>Prévisions</b>
<b>Article</b>	<b>Bilan</b>	<b>cumulé au 31/12/2021</b>	<b>2021</b>	<b>Reste à faire</b>
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	-89 097,71	-89 097,71	-36909,84	0,00
6045 - entretien	-13 417,23	-13 417,23		0,00
6046 - rémunération épad / conventions CPA	-608 200,00	-548 200,00	-30000,00	-60 000,00
60531 - travaux secondaires	-2 558 424,75	-2 223 424,75	-198369,07	-335 000,00
60534 - honoraires sur travaux secondaires	-130 934,63	-126 034,63	-4039,22	-4 900,00
60541 - Travaux tertiaires	-305 736,28	-305 736,28		0,00
6171 - honoraires sur dépenses	-238 244,35	-217 350,94	-17764,77	-20 893,41
6172 - Honoraires sur recettes	-314 461,14	-308 833,59	-1353,16	-5 627,55
6227 - Frais d'actes et de contentieux	-1 260,94	-1 260,94		0,00
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		0,00
6611 - Intérêts des emprunts et dettes	-3 212,14	-3 212,14		0,00
66111 - intérêts réqlés à l'échéance	-32 021,50	-23 698,00	-8897,78	-8 323,50
6718 - Autr ch. exceptionn sur opérat* de qest*	-39 977,00	-39 977,00		
	<b>-4 615 411,39</b>	<b>-4 180 666,93</b>	<b>-297 333,84</b>	<b>-434 744,46</b>
Sens : Recette				
70111 - Vente de terrain - logement collectif	1 045 000,00	1 045 000,00		0,00
70112 - Vente de terrain - logement individuel	1 340 854,00	1 340 854,00		0,00
7018 - Ventes de terrain - Autres	1 573 402,00	1 573 400,00		2,00
704 - Travaux	618 849,28	525 058,76	18793,91	93 790,52
773 - Mand anul(/ exos antér)-déchéa quadrie	30 000,00	30 000,00		
778 - Autres produits exceptionnels	9 749,00	9 749,00	4342,00	0,00
	<b>4 617 854,28</b>	<b>4 524 061,76</b>	<b>23 135,91</b>	<b>93 792,52</b>
	<b>2 442,89</b>	<b>343 394,83</b>	<b>-274 197,93</b>	<b>-340 951,94</b>

Section : Investissement				
Sens : Dépense				
1641 - Emprunts en euro	-789 985,36	-768 885,36	-154476,76	-21 100,00
	<b>-789 985,36</b>	<b>-768 885,36</b>	<b>-154 476,76</b>	<b>-21 100,00</b>
Sens : Recette				
1641 - Emprunts en euro	789 985,36	789 985,36		
	<b>789 985,36</b>	<b>789 985,36</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## COMMUNE D'ISTRES

### ZAC DES CRAUX

---

#### COMPTE RENDU DES ACTIVITES CONCEDEES AU 31.12.2021

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 1510/2018, 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.
  - Par délibération n°URB 018-7910/19/CM du 19 décembre 2019, le Conseil de la Métropole Aix Marseille Provence a approuvé la modification simplifiée n°4 du PLU.
  - Par délibération n°URBA 011-8361/20/CM du 31 juillet 2020, le Conseil de la Métropole Aix Marseille Provence a approuvé la modification n°2 du PLU.
  - Par arrêté n°17/20 du 23 octobre 2020, le Président du Conseil de Territoire Istres Ouest Provence a approuvé la mise à jour n°4 du PLU.
  - Par décision n° 36/21 en date du 27/07/21, le Président du Conseil de Territoire Istres Ouest Provence a approuvé l'avenant n°4 à la convention publique d'aménagement. Prolongation jusqu'au 13/08/2022.

## II. COMPOSITIONS FONCIERES

Superficie totale de l'emprise concédée : 45 ha environ

**Terrains vendus en 2021** : La parcelle cadastrée section BC n° 0358 a été cédée à titre gratuit au profit de la commune d'Istres, par un acte signé en date du 14/10/2021. Cette parcelle correspondait au terrain d'assiette de l'emplacement réservé n° P4 situé au sud-ouest de la zone, destiné à accueillir un espace vert public.

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

	Statuts	N° Section	Surface en m <sup>2</sup>	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 €
		<b>Total</b>	<b>16 005</b>	<b>816 255 €</b>

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

Aucune acquisition sur ce secteur ne s'est concrétisée en 2021. Il conviendrait d'acquérir 16 005 m<sup>2</sup> pour avoir une maîtrise foncière totale.

Lors du passage du POS au PLU la hauteur des constructions a été réduite au R+1 alors qu'initialement le zonage Ud2 permettait des constructions en R+2.

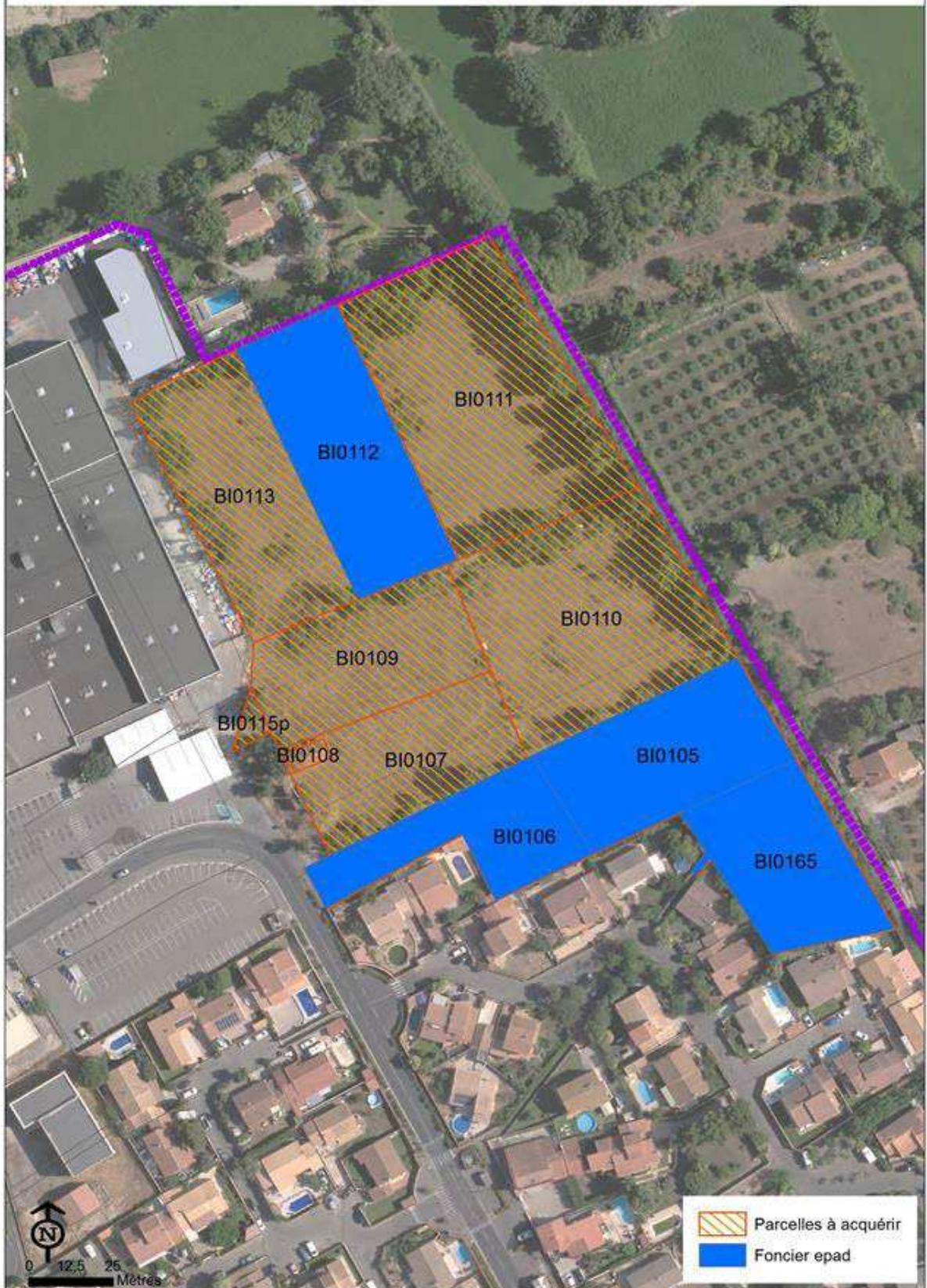
Or, dans le bilan de ZAC, les recettes avaient été estimées sur la capacité de l'aménageur à permettre la cession de terrain en vue de la production de logements en R+2.

Afin de garantir ce dernier, et dans le cadre de la révision générale du PLU de 2013, un courrier du 10/11/2015 a été adressé à la commune et à la Métropole afin de revenir aux règles qui prévalaient avant le passage au PLU de 2013

Le prix actuel tient compte de la SDP potentielle au regard du règlement du PLU approuvé en 2013.

L'épad a confirmé en 2021 auprès de 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.

# 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.

Une modification du dossier de ZAC avant sa clôture sera nécessaire.

#### 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 (arrière du Leclerc).

#### 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 2021 portent exclusivement sur deux secteurs de la ZAC :

->Les Feuillantines, en secteur UDb du PLU, anciennement UD2 (foncier partiellement public, mais majoritairement privé).

->L'avenue des Pastres, emprise communale à l'arrière du terrain Peugeot comprenant les parcelles cadastrées section BD n°42p1, BD n°43p2, BD n°43p3, BD n°44p2 et BD n°45p2 total de la superficie parcellaire 2047m<sup>2</sup>.

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

Le city stade du quartier des Feuillantines a été réalisé par la commune, l'épad a prévu de céder à titre gratuit l'emprise de cet équipement courant 2022 et de modifier en conséquence le PEP.

### III.4 Tableau de synthèse des dépenses générées en 2021

<b>DEPENSES 2021</b>	<b>€ HT</b>
<b>Frais d'acquisition</b>	
<i>Frais sur acte - Vente à la mairie d'Istres</i>	372.00
<b>Entretien</b>	
<i>Débroussaillage</i>	2488.00
<b>Taxe foncière</b>	
	49.00
<b>TOTAL HT</b>	<b>2909.00</b>

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

Néant

### III.6 Rétrocession foncière

Au 31 décembre 2021, l'épad a engagé la rétrocession foncière de diverses emprises avec la commune. A ce jour, l'acte n'est pas signé. Cela concerne les parcelles cadastrées section BD n°0440 et n°0443.

Dans le cadre des ZAE, les emprises voiries ou espaces communs doivent être rétrocédées à la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Après modification du PEP intégrant le city stade, le foncier portant l'équipement sera rétrocédé à la commune d'Istres à titre gratuit. Il s'agit de la parcelle cadastrée section BI n°0165.

La parcelle cadastrée section BC n° 0358 a été cédée à titre gratuit au profit de la commune d'Istres, par un acte signé en date du 14/10/2021.

## **IV. ETAT DE LA COMMERCIALISATION**

### Récapitulatif des conventions de participation perçues sur l'année 2021 :

Pour rappel : une convention de participation financière a été signée en juin 2020 avec M. Alain GIL, représentant la SAS ADG Investissements, pour l'aménagement de terrains à bâtir situés sur les parcelles cadastrées section BD n°452, n°455, n°456, n°459, n°463 d'une contenance de 2 048 m<sup>2</sup>. Le droit à bâtir est fixé à 555 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Le montant de la participation à prévoir en 2022 s'élève à 555 m<sup>2</sup> x 275,10 euros H.T. = 152 680,50 € H.T.

### Récapitulatif des cessions de terrains :

Une rétrocession a été réalisée sur l'année 2021 : La parcelle cadastrée section BC n° 0358 a été cédée à titre gratuit au profit de la commune d'Istres, par un acte signé en date du 14/10/2021. Cette parcelle correspondait au terrain d'assiette de l'emplacement réservé n° P4 situé au sud-ouest de la zone, destiné à accueillir un espace vert public.

## V. ELEMENTS FINANCIERS

Il convient de souligner que, compte tenu du solde cumulé au 31/12/2021 (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 la condition que le foncier situé à l'arrière du Leclerc, actuellement privé (famille JOLY), 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 a pas de Surface de plancher globale prévue au RAZ. Cependant, en appliquant aux surfaces des terrains restant à urbaniser, le COS correspondant à leur secteur, on définit une surface de plancher constructible.

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

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

### **Bilan prévisionnel :**

Le solde prévisionnel s'établit à 988,34€ 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.

Un city-stade, sis sur la parcelle cadastrée section BI n°0165, au sein du quartier des Feuillantines, a été réalisé par la commune. Cette parcelle ne sera donc pas aménagée par l'épad ouest provence et fera l'objet d'une rétrocession foncière. L'équipement fera l'objet d'une modification du Programme des Equipements Publics de la ZAC.

De ce fait, une densification des parcelles déjà maîtrisées et restant à acquérir, permettrait de compenser cette modification.

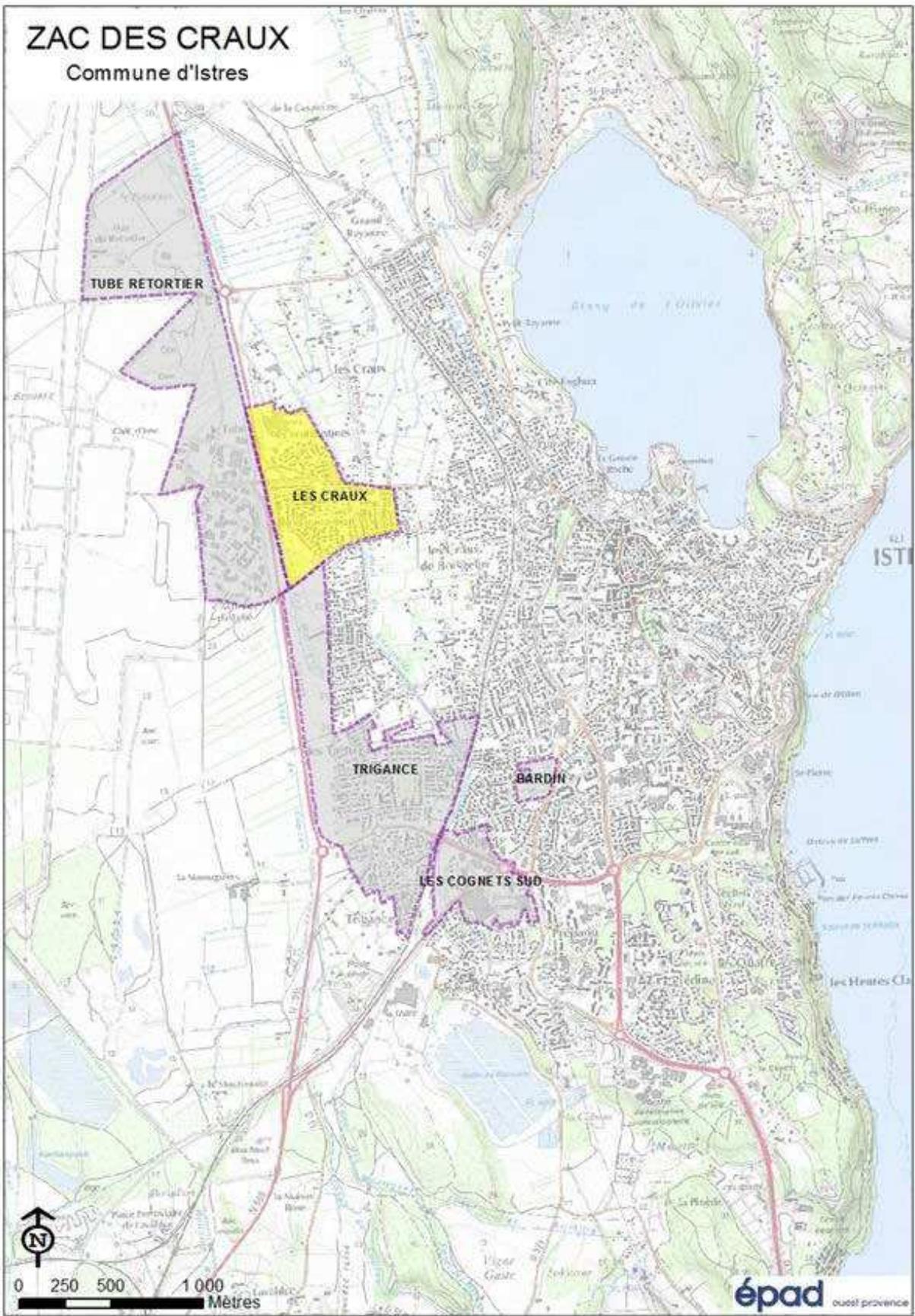
Il est également précisé qu'il est prévu de poursuivre l'action foncière sur le secteur maîtrisé en partie par l'épad et par la famille JOLY, afin de réaliser une opération de logements.

Sa mise en œuvre n'est possible qu'après la révision du PLU qui sera effective, au plus tôt en 2023.

Aussi, il est proposé de prolonger la durée de la convention d'aménagement de 4 ans, soit jusqu'au 13/08/2026.

Pièces jointes :

- Plan de situation
- Plan de commercialisation
- Bilan financier

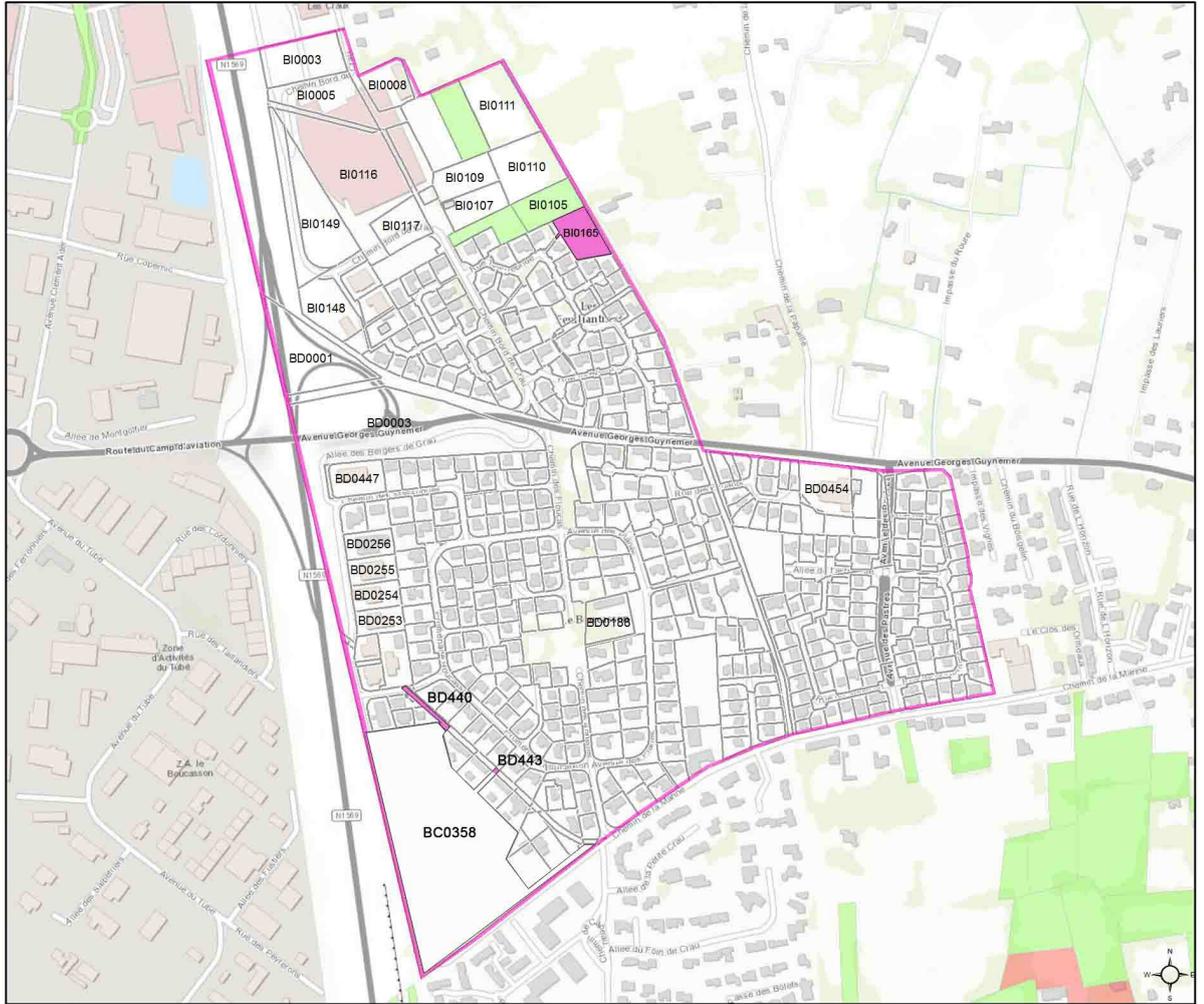


Commune  
d'Istres

ZAC des Craux

-  Périmètre
-  Disponible
-  Rétrocessions  
VEC à venir

 ouest provence



## BILAN FINANCIER

<b>2047004 - ZAC des Craux - Istres</b>		<b>Réalisé</b>	<b>Réalisé</b>	<b>Prévisions</b>
<b>Article</b>	<b>Bilan</b>	<b>2021</b>	<b>cumulé au 31/12/2021</b>	<b>Reste à faire</b>
<b>- Section : Fonctionnement</b>				
<b>- Sens : Dépense</b>				
60111 - Coût d'achat	-902 135,82		-81 560,82	-820 575,00
60112 - Frais d'acquisition	-47 831,88	-372,00	-6 281,88	-41 550,00
6041 - Etudes	-26 620,00		-16 620,00	-10 000,00
6042 - Frais de géomètre	-24 476,10		-9 476,10	-15 000,00
6044 - Frais divers	-11 942,14		-4 942,14	-7 000,00
6045 - entretien	-20 544,06	-2488,10	-11 544,06	-9 000,00
6046 - rémunération épad / conventions CPA	-441 050,00	-20000,00	-381 050,00	-60 000,00
60531 - travaux secondaires	-2 069 476,76		-1 183 476,76	-886 000,00
60534 - honoraires sur travaux secondaires	-104 560,50		-60 560,50	-44 000,00
60581 - autres travaux	-29 979,82		-12 979,82	-17 000,00
60584 - Honoraires sur autres travaux	-3 000,00			-3 000,00
6171 - honoraires sur dépenses	-220 837,91	-1437,73	-105 340,17	-115 497,74
6172 - Honoraires sur recettes	-272 056,74		-63 715,11	-208 341,63
6226 - Honoraires	-2 000,00			-2 000,00
6231 - Annonces et insertions	-2 725,60		-1 225,60	-1 500,00
627 - Commissions sur prêts	-2 700,00		-2 700,00	0,00
63512 - Taxes foncières	-7 200,01	-49,00	-2 700,01	-4 500,00
66111 - intérêts réglés à l'échéance	-192 955,71	-29919,97	-116 118,52	-76 837,19
6718 - Autr ch. exceptionnsur opérat° de gest°	-348,00		-348,00	0,00
	<b>-4 382 441,05</b>	<b>-54 266,80</b>	<b>-2 060 639,49</b>	<b>-2 321 801,56</b>
<b>- Sens : Recette</b>				
70112 - Vente de terrain - logement individuel	730 000,00		730 000,00	0,00
7018 - Ventes de terrain - Autres	3 319 680,00			3 319 680,00
704 - Travaux	313 749,39		161 068,89	152 680,50
773 - Mand anul(/exos antér)-déchéa quadrie	20 000,00		20 000,00	
	<b>4 383 429,39</b>	<b>0,00</b>	<b>911 068,89</b>	<b>3 472 360,50</b>
	<b>988,34</b>	<b>-54 266,80</b>	<b>-1 149 570,60</b>	<b>1 150 558,94</b>
<b>- Section : Investissement</b>				
<b>- Sens : Dépense</b>				
16441 - rembt capital sur tirage	-2 245 000,00	-350 000,00	-1 968 456,00	-276 544,00
	<b>-2 245 000,00</b>	<b>-350 000,00</b>	<b>-1 968 456,00</b>	<b>-276 544,00</b>
<b>- Sens : Recette</b>				
16441 - rembt capital sur tirage	2 245 000,00		2 245 000,00	
	<b>2 245 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 245 000,00</b>	<b>0,00</b>

## COMMUNE D'ISTRES

### ZAC de TRIGANCE

---

#### COMPTE RENDU DES ACTIVITES CONCEDEES AU 31.12.2021

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.
- Approbation de la modification n°5 du dossier de réalisation par délibération n°882/08 du 17/12/08 du Comité Syndical du SAN :
  - Augmentation de la SHON constructible globale affectée à la zone UD,
  - Réduction dans le secteur UE de la contrainte urbanistique en matière de recul des constructions par rapport à l'emprise de la RN 1569
  - Complément du programme des équipements publics de superstructure de la ZAC
  - Complément du PAZ en intégrant : un emplacement destiné à un collecteur pluvial Est-Ouest, élargissement de 12 à 16 mètres de l'emprise du chemin de Capeau.
- 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 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
- 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).
- Par délibération n°URB 018-7910/19/CM du 19 décembre 2019, le Conseil de la Métropole Aix Marseille Provence a approuvé la modification simplifiée n°4 du PLU.
- Par délibération n°URBA 011-8361/20/CM du 31 juillet 2020, le Conseil de la Métropole Aix Marseille Provence a approuvé la modification n°2 du PLU.
- Par arrêté n°17/20 du 23 octobre 2020, le Président du Conseil de Territoire Istres Ouest Provence a approuvé la mise à jour n°4 du PLU.
- Par décision n° 34/21 en date du 27/07/21, le Président du Conseil de Territoire Istres Ouest Provence a approuvé l'Avenant n°5 à la convention publique d'aménagement, soit une prolongation jusqu'au 27/07/2022.

## **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 2021. A ce jour, le total du foncier acquis représente une surface d'environ 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 dernier 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.

épad ouest provence - CRAC au 31/12/2021 – ZAC de TRIGANCE

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

Par ailleurs, lors de la modification n°5 du PEP, il avait été décidé de compléter les programmes des équipements 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 courant 2022.

#### 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. Les travaux réalisés par OPH ont 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 courant 2022.

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). La rétrocession de ces derniers est à prévoir au cours de l'année 2022.

### **III.2 Tableau de synthèse des dépenses générées en 2021 :**

<b>DEPENSES 2021</b>	<b>€ HT</b>
<b>Travaux</b>	
Branchement télécom Thomas Vedel (division terrain M. Gambacini)	8 253,13
Branchements AEP EU Suez SEERC (division terrain n°1 et 2 division M. Gambacini)	13 183,54
ENEDIS raccordement électrique éclairage public Rue Clément Trouillard	1110,00
Finalisation du trottoir Rue Clément Trouillard	5654,59
Travaux de reprise du plateau traversant Ch. de Capeau	11067,00
Pose d'un coffret S20 par TP P - Travaux chem. de Trigance (division terrain M. Gambacini)	124,92
<b>Entretien</b>	
Débroussaillages rue C. Trouillard	441,20
<b>Taxes foncières</b>	
Taxe pour l'année 2021	6119,00
<b>TOTAL HT</b>	<b>45 953,38</b>

Les travaux réalisés en 2021 :

Ils concernent principalement :

->La finalisation de la rue Clément Trouillard où plusieurs ouvrages devaient être repris et réparés suite à diverses dégradations des ouvrages réalisés ces dernières années (descriptions plus précises ci-après dans l'article V).

->La réalisation de plusieurs travaux de raccordements jusqu'en limite de propriété suite à une division parcellaire déposée par M. Gambacini. Division qui n'a par ailleurs pas abouti à la vente de ces terrains, l'épad a donc engagé des travaux restés à ce jour sans suite.

-> La réalisation de débroussaillage lié aux OLD.

### **III.3 Etat récapitulatif des ouvrages réalisés et remis à l'autorité compétente en 2021**

Sans objet.

### **III.4 Rétrocessions foncières**

Au 31 décembre 2021, 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 2021 :

Seule une vente a été actée, sans droit à bâtir affecté, en mars 2021 auprès de Mme DUPRE épouse de M. HUSSON, parcelle référencée sur la section cadastrale AY635 au lieu-dit chemin de Capeau pour une surface de 00ha01a54ca pour un prix de vente d'un montant de 7007,00 € HT.

## VOCATION ACTIVITES

Synthèse :

L'ensemble des lots cessibles de la ZAC est commercialisé, le foncier du lot A3 réservé à la ville d'Istres a été aménagé comme prévu pour la réalisation du groupe scolaire et du pôle multi-accueil collectif.

Certains aménagements restent à être mis en œuvre tels que la construction de deux passerelles au-dessus du canal de Martigues qui permettront la connexion des nouveaux programmes d'aménagements situés le long de la rue Clément Trouillard vers le parc de protection acoustique. Ces aménagements sont programmés en 2022.

La ZAC pourra être clôturée lorsque l'ensemble de ces travaux aura été achevé, la cession du lot A3 réalisée, et les participations recouvrées.

## V – ELEMENTS FINANCIERS

Les principales évolutions par rapport à la situation à fin 2020, et leurs conséquences sur les différents postes de dépenses et recettes, sont les suivantes :

### Dépenses 2021 :

#### **Evolution des dépenses en travaux sur l'exercice 2021 :**

Il a fallu finaliser un certain nombre de travaux sur la rue Clément Trouillard avec la reprise du réseau d'arrosage qui était défectueux, la pose d'un compteur eau verte, la finalisation d'une petite partie des revêtements de la voie piétonne, la plantation d'un espace vert le long de la voie qui ne pouvait être finalisé qu'une fois le système d'arrosage réparé et la finalisation du raccordement électrique de l'éclairage public qui était resté en aérien suite aux travaux des divers promoteurs immobiliers.

Ensuite une division parcellaire et des dépôts de permis de construire ont entraîné la réalisation d'un certain nombre de raccordements au sein de la ZAC.

Ces travaux, correspondant à ceux listés à l'article III.2, ont représenté un total de dépenses de travaux sur 2021 d'un montant de **45 953,38** euros HT.

#### **Travaux restant à engager à partir de 2021 :**

- L'aménagement des deux passerelles piétonnes de franchissement du canal de Martigues, au droit des lots A3/macrolot B, et B1/parc.

Au total, l'ensemble des dépenses en travaux engagés ou restant à engager représente un volume prévisionnel de **198 680,69** euros HT.

## **Recettes 2021 :**

Une recette correspondant au paiement d'une participation financière a été perçue pour un montant de 2 129 € HT (versé par M. Renard Roland).

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'épad 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. Il 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 positif prévisionnel de l'opération de 3 898,86 €.

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

Le montant de la participation au coût des équipements de la ZAC rapporté au m<sup>2</sup> de surface de plancher à attribuer n'évolue pas par rapport au CRAC 2020, et s'élève donc à **137,09 euros HT**.

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

Prévision des participations enregistrées en 2021 et qui seront perçues courant de l'année 2022 :

Un potentiel de 829 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher est provisionné en recettes dans le bilan de la ZAC , il est toutefois précisé que ce dernier est non valorisé et totalement aléatoire car il est en grande partie lié à des opérations inconnues à ce jour.

-Une convention de participation tripartite a été signée entre l'épad ouest provence, le Conseil de Territoire Istres Ouest Provence et la Société HPSE Aménagement (délibération n°35/21 du 27/07/2021), pour la réalisation d'un lotissement de 3 lots à bâtir sur les parcelles figurant au cadastre sous la section AX n°428, 430 et 435 d'une contenance de 26a98ca sises Impasse des Nymphes 13800 Istres. Le montant de la participation s'élève à 137,09€ HT x 300m<sup>2</sup>, soit un total de 41 127,00€ HT (voir tableau récapitulatif ci-dessous des surfaces de plancher demandées).

N°de Lot	Surface du lot en m <sup>2</sup>	Surface de plancher attribuée en m <sup>2</sup>
PA lot 1	441	100
PA lot 2	496	100
PA lot 3	594	100
<b>Total</b>	<b>1531</b>	<b>300</b>

-Une convention de participation tripartite a été signée entre l'épad ouest provence, le Conseil de Territoire Istres Ouest Provence et Mme Valérie VITOUX pour la régularisation de la construction d'une véranda située Résidence La Ceriseraie Grenadine (délibération n°73/21 du 28/09/2021), sur la parcelle figurant au cadastre sous la section AX n°11. Le droit à bâtir octroyé étant de 10m<sup>2</sup>, le montant de la participation est de 137,09€ HTx10m<sup>2</sup>, soit un total de 1 370,90€ HT.

-Une convention de participation tripartite a été signée entre l'épad ouest provence, le Conseil de Territoire Istres Ouest Provence et M. Kaabeche Aïssa et Mme Julie Fernandez (délibération n° 74/21 du 28/09/2021), pour la construction d'une maison individuelle à usage d'habitation sur la parcelle figurant au cadastre sous la section AX n°820 d'une contenance de 3a81ca. Le droit à bâtir octroyé aux futurs acquéreurs étant de 120 m<sup>2</sup>, le montant de la participation est de 137,09€ HTx120m<sup>2</sup>, soit un total de 16 450,80 €HT.

-Une convention de participation tripartite a été signée entre l'épad ouest provence, le Conseil de Territoire Istres Ouest Provence et Madame PRODON Emmanuelle (délibération n°82/21 du 26/11/2021) pour la construction d'une maison individuelle à usage d'habitation sur la parcelle figurant au cadastre sous la section AY n°720 d'une contenance de 3a01ca. Le droit à bâtir octroyé étant de 85m<sup>2</sup>, le montant de la participation est de 137,09€ HTx85m<sup>2</sup>, soit un total de 11 652,65 €HT.

-Une convention de participation tripartite a été signée entre l'épad ouest provence, le Conseil de Territoire ouest Provence et Mme et M. Geoffroy BARBESIER (délibération n°98/21 du 21/12/2021), pour la construction d'un sas et d'une pièce à vivre d'une surface de plancher de 20m<sup>2</sup> sur les parcelles figurant au cadastre sous la section AH n°325 et 327 d'une contenance de 2a68ca, sises 15 ch. du Bras d'Or. Le droit à bâtir octroyé étant de 20 m<sup>2</sup>, le montant de la participation est de 137,09 € HT x 20 m<sup>2</sup>, soit un total de 2 741,80€ HT.

*Pour mémoire, la parcelle privée AX0799 qui avait fait l'objet d'une commercialisation en 2019 sous la forme de deux lots (division de la propriété de M. Gambacini pour la construction de maisons individuelles) produisant une surface de plancher de 129 et 115 m<sup>2</sup>, devait générer des recettes prévisionnelles de participation en 2021 pour l'épad. Cette division n'ayant pas abouti à la vente de ces terrains, l'épad a engagé des travaux restés à ce jour sans suite (A savoir que le montant de la participation qui était prévue sur l'un des deux lots s'élevait à 17 684.61 € HT).*

### **Récapitulatif des conventions de participations perçues en 2021 :**

-Un droit à bâtir a été accordé à M. Renard Roland pour la construction d'une véranda de 15.53 m<sup>2</sup> avec l'accord des copropriétaires de la copropriété « Les Micocouliers». Les parcelles concernées figurent au cadastre sous la section AX n°93 d'une contenance de 265m<sup>2</sup>, et AX n°561 d'une contenance de 685m<sup>2</sup>, soit une contenance globale de 950m<sup>2</sup>. Le montant de la participation versé par M. Renard s'élève à 137,09€ HT x 15.53 m<sup>2</sup>, soit un total de 2 129 € HT.

### **La rémunération de l'aménageur se décompose comme suit :**

Les honoraires de l'épad sont les suivants :

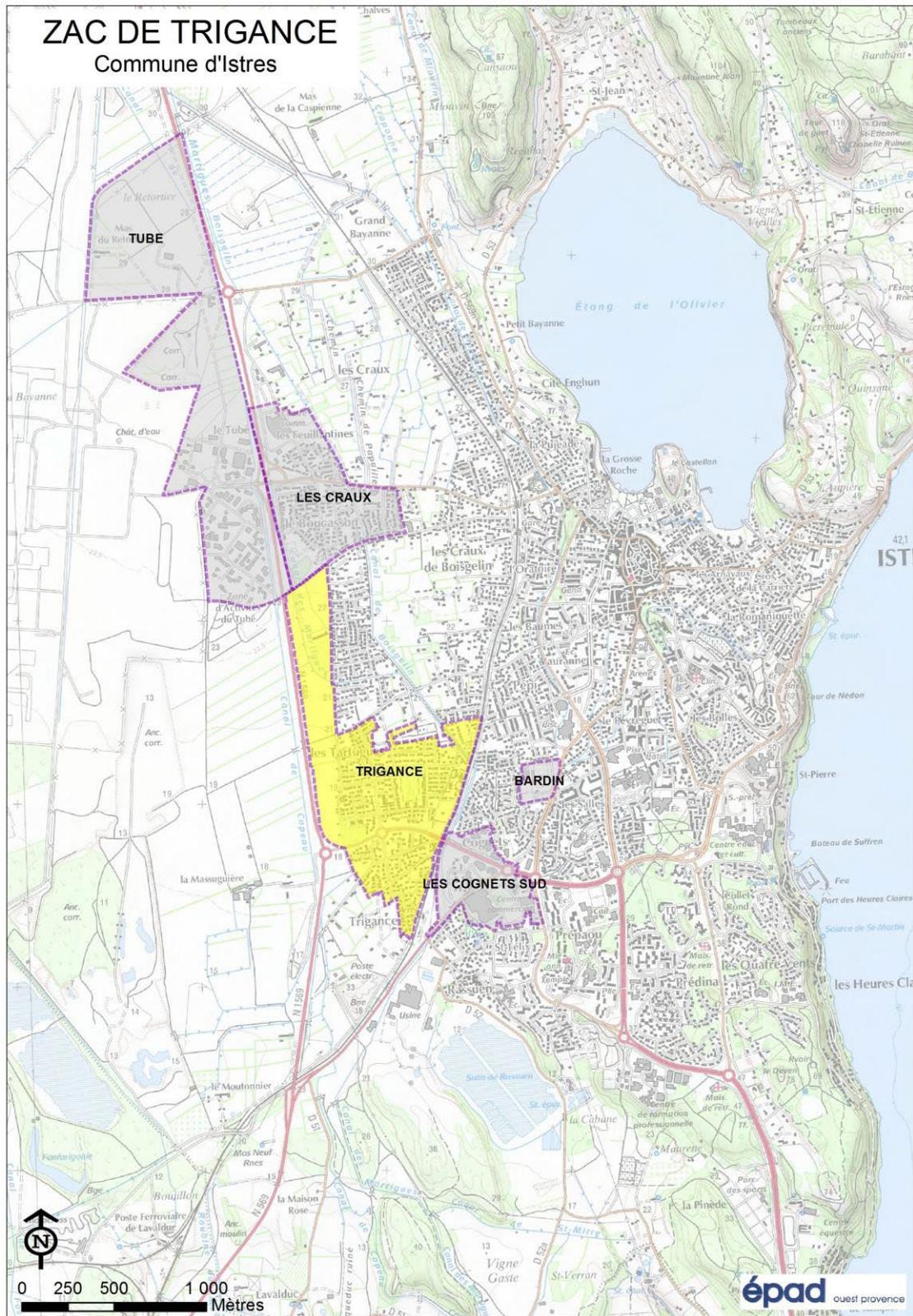
- 6 % des dépenses
- 6 % des recettes
- Honoraires forfaitaires de gestion : 80 K€/an

**Pour mémoire :** au cours de l'année 2021, il a été demandé une prolongation de la CPA jusqu'en 2023 dans le cadre de la réalisation de plusieurs ouvrages et équipements publics déjà mentionnés ci-dessus (passerelles, aménagement des accès vers les passerelles et raccordements).

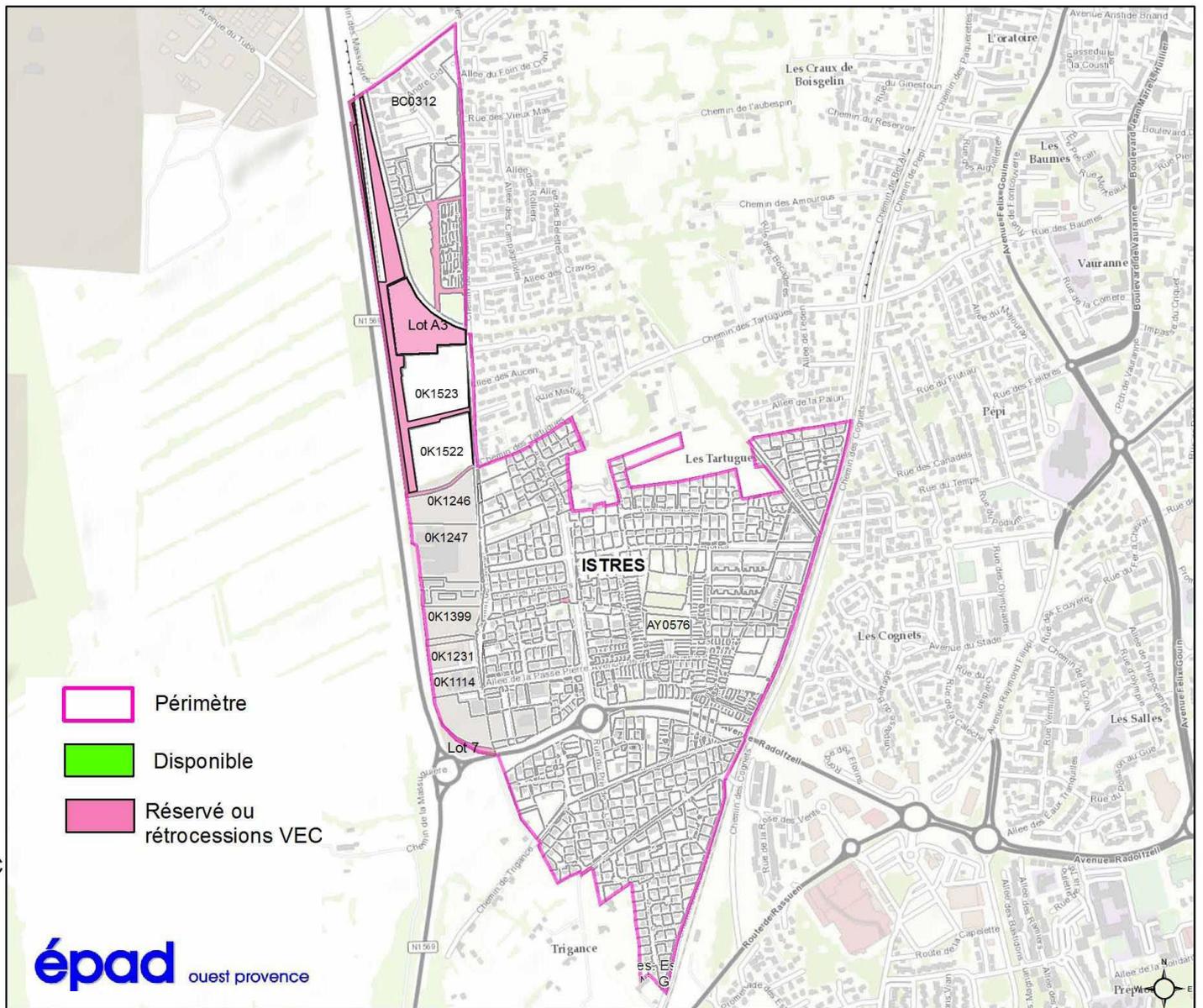
Pièces jointes :

- Plan de situation
- Plan de commercialisation
- Bilan financier

épad ouest provence - CRAC au 31/12/2021 – ZAC de TRIGANCE



# ZAC de Trigance



## Bilan financier

2047001 - ZAC de Trigance - Istres		Réalisé	Réalisé	Prévisions
Article	Bilan	2021	cumulé au 31/12/2021	Reste à faire
<b>- Section : Fonctionnement</b>				
<b>- Sens : Dépense</b>				
60111 - Coût d'achat	-5 853 326,93		-5 853 326,93	
60112 - Frais d'acquisition	-36 405,30		-36 405,30	
6041 - Etudes	-83 491,85		-71 491,85	-12 000,00
6042 - Frais de géomètre	-59 479,29		-53 979,29	-5 500,00
6044 - Frais divers	-70 682,10		-69 352,10	-1 330,00
6045 - entretien	-20 820,75	-441,20	-19 320,75	-1 500,00
6046 - rémunération épäd / conventions CPA	-1 448 450,00	-80000,00	-1 368 450,00	-80 000,00
60531 - travaux secondaires	-6 740 691,92	-39393,18	-6 542 011,23	-198 680,69
60534 - honoraires sur travaux secondaires	-358 368,34		-331 368,34	-27 000,00
60544 - honoraires sur travaux tertiaires	-3 522,60		-3 522,60	0,00
6061 - Fourm non stockables (eau énergie ...)	-21 161,58		-21 161,58	
6162 - Ass obligatoire dommage construction	-3 318,75		-3 318,75	
6171 - honoraires sur dépenses	-941 899,86	-3235,22	-926 532,08	-15 367,78
6172 - Honoraires sur recettes	-1 208 313,91	-573,71	-1 196 189,67	-12 124,24
6221 - Commissions et courtages sur achats	-192,83		-192,83	
6226 - Honoraires	-1 900,00		-1 900,00	0,00
6227 - Frais d'actes et de contentieux	-8 043,13		-8 043,13	0,00
6231 - Annonces et insertions	-31 001,75		-27 001,75	-4 000,00
627 - Commissions sur prêts	-7 142,00		-7 142,00	0,00
63512 - Taxes foncières	-93 179,88	-6119,00	-87 060,88	-6 119,00
6611 - Intérêts des emprunts et dettes	-227 379,40		-227 379,40	
66111 - intérêts réglés à l'échéance	-579 223,17		-539 223,17	-40 000,00
6615 - Intér cptes couran & dépôts créditeurs	-44 251,55		-44 251,55	
6718 - Autr ch. exceptionn sur opérat° de gest°	-196 856,00		-196 856,00	
673 - Titres annulés (sur exercices antérieurs)	-229 960,30		-229 960,30	
	<b>-18 269 063,19</b>	<b>-129 762,31</b>	<b>-17 865 441,48</b>	<b>-403 621,71</b>
<b>- Sens : Recette</b>				
70113 - Vente de terrain - lots libres	597 240,00		597 240,00	0,00
7013 - Vente de terrain - Bureaux	220 722,00		220 722,00	0,00
7018 - Ventes de terrain - Autres	13 182 210,78	7007,00	13 182 210,78	0,00
704 - Travaux (correspond au montant des participations)	3 826 515,03	2130,00	3 624 444,37	202 070,66
745 - Groupements de collectivités	299 638,93		299 638,93	0,00
7717 - Dégrevements d'impôts (autres qu'impôts)	3 897,50		3 897,50	
773 - Mand annul/(exos antér)-déchéa quadrie	80 000,00		80 000,00	0,00
778 - Autres produits exceptionnels	62 737,81		62 737,81	
	<b>18 272 962,05</b>	<b>9 137,00</b>	<b>18 070 891,39</b>	<b>202 070,66</b>
	<b>3 898,86</b>	<b>-120 625,31</b>	<b>205 449,91</b>	<b>-201 551,05</b>
<b>- Section : Investissement</b>				
<b>- Sens : Dépense</b>				
1641 - Emprunts en euro	-2 997 000,00		-2 846 500,00	-150 500,00
16441 - rembt capital sur tirage	-7 318 732,00		-7 068 111,77	-250 620,23
2764 - Créances sur des particuliers	-276 435,18		-276 435,18	0,00
	<b>-10 592 167,18</b>	<b>0,00</b>	<b>-10 191 046,95</b>	<b>-401 120,23</b>
<b>- Sens : Recette</b>				
1641 - Emprunts en euro	2 997 000,00		2 997 000,00	
16441 - rembt capital sur tirage	7 318 732,00		7 318 732,00	
2764 - Créances sur des particuliers	276 435,18		276 435,18	
	<b>10 592 167,18</b>	<b>0,00</b>	<b>10 592 167,18</b>	<b>0,00</b>
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>401 120,23</b>	<b>-401 120,23</b>