

COMMUNE D'ISTRES

ZAC DU TUBE RETORTIER

COMPTE RENDU DES ACTIVITES CONCEDEES AU 31.12.2022

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'épad 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 du 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 013-6003/19/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 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 délibération n° URBA-012-11748/22/CM du 05 mai 2022, la Métropole Aix-Marseille Provence a approuvé la déclaration de projet et la mise en comptabilité n°1 du PLU.
 - Par délibération n° URBA6030611766/22/CM du 05 mai 2022, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille Provence a approuvé l'avenant 5 à la Convention Publique d'Aménagement ayant pour objet la prolongation de 5 ans de la durée de la convention, et fixant son échéance au 26 juillet 2027. La convention a une durée de 25 ans à compter du 26/07/2002.
 - Par délibération n° URBA-023-12114/22/CM du 30 juin 2022, la Métropole Aix-Marseille Provence a approuvé la modification simplifiée n°5 du PLU.
 - Approbation de l'avenant 6 à la Convention Publique d'Aménagement par délibération n° URB 029-12681/22/CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille Provence en date du 20/10/2022 ayant pour objet l'apport en nature au concessionnaire de terrains dont la Métropole est propriétaire.
 - Par arrêté n°22/435/CM du 21 décembre 2022, la Métropole Aix-Marseille Provence a approuvé la mise à jour n°5 du PLU d'Istres.

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'Equipeement) bordant la future A56 au droit du Tubé nord, et d'une superficie totale de 3,97 hectares

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 accessibles les lots des parcelles K1469 et K1470 jusqu'alors enclavés, car situés le long de la route nationale sur un ancien emplacement réservé DREAL. Ce dernier devra d'ailleurs être régularisé et donc supprimé 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€.

Une emprise foncière d'une surface de 9ha60a85ca environ, appartenant à la famille Molenat (cf. plan secteur nord) est située dans un secteur de la ZAC à vocation d'activités économiques (secteur UEtuba du PLU).

L'acquisition de ce foncier a été réalisée le 21 décembre 2021 par l'épad et permettra d'accroître significativement l'offre foncière à des fins d'implantations d'activités économiques pour répondre aux nombreuses demandes d'implantations.

L'acquisition d'une partie de ces terrains (K72-76-77-1578-1579) a été effectuée conformément à la délibération n°33/21 du 27/07/2021, au prix de 1 682 550,00€.

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 €, 4ha 61a 50ca 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 acquis le 29/05/2019 le solde (89a20ca) des terrains « Transactions Romero » pour 214 436.80 €.

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 conjointement avec la commune. Au cours de l'année 2020, le programme avait été redéfini suite à la demande de la mairie d'Istres et au positionnement de nouveaux prospects. Un nouveau bilan devait être élaboré par l'épad une fois que le nouveau découpage des lots sera arrêté et cela afin de fixer le montant des travaux à réaliser pour la desserte de ces nouvelles parcelles, ainsi que le prix d'acquisition des terrains.

Au 31/12/2021, la commune a décidé de commercialiser directement ce projet qui n'est plus d'actualité pour l'épad.

En 2022, il n'y pas eu de travaux sur ce secteur.

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 Retortier 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 au pipeline de TRAPIL sur ces terrains, et de les traduire dans les futurs cahiers des charges de cession de terrains et le futur PLU.

En 2020, une étude APS a été menée sur le secteur du mas du Retortier. Un programme d'aménagement a été établi et validé par la ville d'Istres. Une partie sera vouée à de l'activité artisanale, industrielles et de service et le reste à de l'activité tertiaire.

En 2021, la phase AVP de l'aménagement de ce secteur a été réalisée.

Afin de réaliser ces aménagements, l'épad devra réaliser une voie de desserte principale qui desservira chacun des futurs lots cessibles. Les travaux comprendront également la mise en place de noues, de stationnements longitudinaux, des plantations, la requalification d'un bassin de gestion hydraulique et le maintien des haies et filioles historiques présentes sur le site. Il est prévu la connexion de ce nouvel espace à la rue de Georges Férigoule de la ZAC du Tubé Nord.

Des travaux et des études ont été engagés en 2021 sur ce secteur :

- La réalisation de la phase AVP pour la mission de maîtrise d'œuvre sur le secteur du mas du Retortier.
- Une étude et analyse des procédures environnementales agence KALIES (mas du Retortier).
- Une étude sur l'impact faune, flore milieux naturels agence ECOTER (mas du Retortier).
- Une mission d'études géotechniques, secteur du mas du Retortier.
- Une étude arboricole et phytosanitaire (avec relevé GPS), secteur du Mas du Retortier.
- Une mission d'architecte conseil secteur du mas du Retortier.
- Une étude de faisabilité du raccordement électrique par Enedis.
- Des débroussaillages sur les terrains appartenant encore à l'épad sur le secteur nord.

Les études se sont poursuivies en 2022 par la phase PRO et la préparation du DCE des travaux d'aménagement.

Néanmoins, par arrêté n° AE-F09322P0242 du 12/09/2022 les services de l'État (DREAL PACA) ont prescrit la réalisation d'une étude d'impact avant mise en œuvre des travaux.

Le 08/11/2022, l'épad ouest provence a saisi la DREAL PACA d'un recours gracieux afin qu'elle reconsidère sa position, qui semblait résulter d'une mauvaise appréciation du dossier.

Les services de l'Etat avaient deux mois pour rendre leur décision.

Le recours gracieux n'a finalement pas abouti, l'aménageur devra donc réaliser une évaluation environnementale.

III.1.2 Secteur Centre de la ZAC à 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 TYMRACIEWICZ ou les archives du San Ouest Provence constatant que ces travaux n'étaient toujours pas accomplis 8 ans après la liquidation de l'EPAREB, l'épad a fait réaliser ces travaux en avril 2009, pris en charge sur le bilan de la convention publique d'aménagement.

En 2022, il n'y a pas eu de travaux ni d'études sur ce secteur.

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 a été réceptionnée au mois d'avril 2012 ; elle 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 prévoit de se raccorder 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 missions de maîtrise d'œuvre ainsi que les études devraient reprendre dès 2023 pour un début de travaux en fin 2023, le planning sera à préciser selon l'évolution de la commercialisation du projet Istropolis.
- 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 2023.

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.

En 2022, à l'exception des débroussaillages (OLD), il n'y a pas eu de travaux sur ce secteur. Néanmoins des études ont été relancées pour affiner les aménagements à prévoir pour la desserte du futur projet Istropolis.

III.1.4 Secteur Sud de la ZAC :

L'épad devait requalifier les terrains des services techniques de la commune et proposer des terrains à vocation commerciale, artisanale et de service. Depuis le 31/12/2021 ce projet n'est plus à la charge de l'épad ouest provence.

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 2022

DEPENSES 2022	€ HT
Etudes (Principalement liées à l'aménagement du secteur du Mas Retortier – ZAC du Tubé Nord)	56 130,00
Frais de géomètre	6 305,00
Travaux	4 728,13
Honoraires sur travaux (Principalement liées à l'aménagement du secteur du Mas Retortier – ZAC du Tubé Nord)	41 012,44
Débroussaillage et autres entretiens	19 106,37
Honoraires (Analyses juridiques sur les dossiers d'Istropolis et du mas du Retortier)	10 732,50
Frais d'actes et contentieux	339,01
Taxe foncière	9 756,00
TOTAL HT	148 109,45

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 :

Acte de vente signé en 2022 :

Le lot 60 d'une surface de 6 216 m², pour un montant de 466 200 €HT

Le lot 105 d'une surface de 2 261m², pour un montant de 169 575 €HT.

Au cours de l'année 2022, l'épad a été saisi dans le cadre de l'entrée Nord d'Istres, afin de permettre l'aménagement par anticipation de l'ouvrage « Echangeur des Bellons » par la cession de certaines parcelles au profit de la Métropole Aix-Marseille Provence. Ainsi, la parcelle cadastrée section K n°1597 (lot 112), d'une surface de 1851 m², inscrite au bilan de ZAC, ne peut être cédée à un constructeur, et sera cédée à la Métropole Aix-Marseille Provence pour un montant de 138 825 euros, en début d'année 2024.

En janvier 2022, la société DAMIUS-Tricycle Evasion s'est rapprochée de l'aménageur car elle recherche un terrain d'une surface de 5000 m² minimum, dans le cadre de son développement (conception et fabrication de tricycles et vélos électriques adaptés). Une première proposition commerciale a été envisagée sur les lots 110-111, mais la surface du terrain s'est avérée insuffisante.

Une seconde proposition a été faite à la société DAMIUS en août 2022, avec une surface d'environ 6000m², à prendre sur les parcelles cadastrées section K n°1108 et 1256 appartenant à la Métropole Aix-Marseille Provence.

Ces parcelles vont être cédées à l'épad dans le cadre d'un apport en nature, autorisé par un avenant n°6 à la Concession d'Aménagement, approuvé par délibération de la Métropole AMP en date du 20/10/2022.

La vente de ce tènement pourra se réaliser une fois l'échangeur des Bellons réalisé, et l'acte de cession (apport en nature) entre la Métropole et l'épad signé.

En juillet 2022, le Conseil d'Administration de l'épad a approuvé la cession du lot 110, d'une surface de 4190 m², au profit de la SARL ONL, en vue de la réalisation d'un équipement dédié à la pratique de l'escalade en salle, pour un montant de 314 250,00 €HT. La vente est prévue pour fin d'année 2023.

Par ailleurs, les tarifs de commercialisation des terrains en vigueur au 31/12/2022 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.

IV.2 Secteur Mas du Retortier :

Les études d'aménagement de ce secteur ont amené à la création de 17 lots cessibles.

En avril 2022, la grille tarifaire des terrains commercialisés par l'épad, a été mise à jour par délibération n°17/22 du Conseil d'Administration, afin de définir notamment les prix de cession des terrains situés dans le secteur Mas du Retortier, comme suit :

- 75 €HT/m² de terrain sans logement de fonction
- 90 €HT/m² de terrain avec logement de fonction
- 100 €HT/m² de terrain en 1^{er} rideau
- 120 €HT/m² de terrain pour un investissement locatif.

Tous les lots ont fait l'objet de propositions de cession à diverses entreprises pour des activités artisanales, industrielles et de services, et le Conseil d'Administration de l'épad a délibéré en ce sens.

La poursuite du processus de vente de ces terrains (élaboration des Cahiers des Charges de Cession de Terrain, signatures des promesses de vente, dépôts des permis de construire, etc.), est conditionnée par la réalisation de l'étude d'impact prescrite par les services de l'Etat (cf. paragraphe III.1.1 ci-dessus).

IV.3 Secteur Centre de la ZAC :

Au 31 décembre 2022, 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 la 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 résultait 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.

Considérant l'avis défavorable de la CNAC en date du 19/12/2019, la commune d'Istres a prononcé par arrêtés, les refus pour les 5 permis de construire, en date du 10/02/2020.

La société ISTROPOLIS a demandé à la Cour administrative d'appel de Marseille, d'une part, d'annuler les 5 arrêtés de refus de permis de construire du 10/02/2020, et, d'autre part, d'enjoindre à la CNAC de rendre des avis favorables dans un délai de deux mois ou d'enjoindre à la commune d'Istres de statuer sur les permis de construire.

Par un arrêt du 05/07/2021, la cour administrative d'appel a annulé ces décisions et enjoint à la CNAC de délivrer, dans un délai de trois mois à compter de la notification de son arrêt, l'avis favorable délivré par la société ISTROPOLIS.

Les 5 permis de construire ont été délivrés par la commune d'Istres en date du 25/11/2021.

Par un pourvoi, enregistré le 06/09/2021, la CNAC a demandé au Conseil d'Etat, d'annuler l'arrêt de la cour administrative d'appel du 05/07/2021.

Le 30 décembre 2022, le Conseil d'Etat a rendu sa décision qui stipule que le pourvoi de la Commission Nationale d'Aménagement Commercial n'est pas admis et a notifié l'ordonnance rendue à la CNAC.

Il est à noter qu'à partir de 2020, l'épad s'est joint aux différents recours.

Une notification de cette ordonnance a été adressée à l'aménageur en date du 04/01/2023.

Acte de vente signé en 2022 :

Sans objet.

V. ELEMENTS FINANCIERS

Le solde prévisionnel recalé à fin 2022 s'élève à 145 311,79 € HT.

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'aménagements 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 28 303 791 € HT.

Le montant des dépenses liées aux acquisitions des emprises des voies et autres équipements publics, correspond à 1 802 550 € HT.

La surface de plancher (SDP) constructible globale à attribuer à 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.

Récapitulatif des conventions de participations perçues en 2022 :

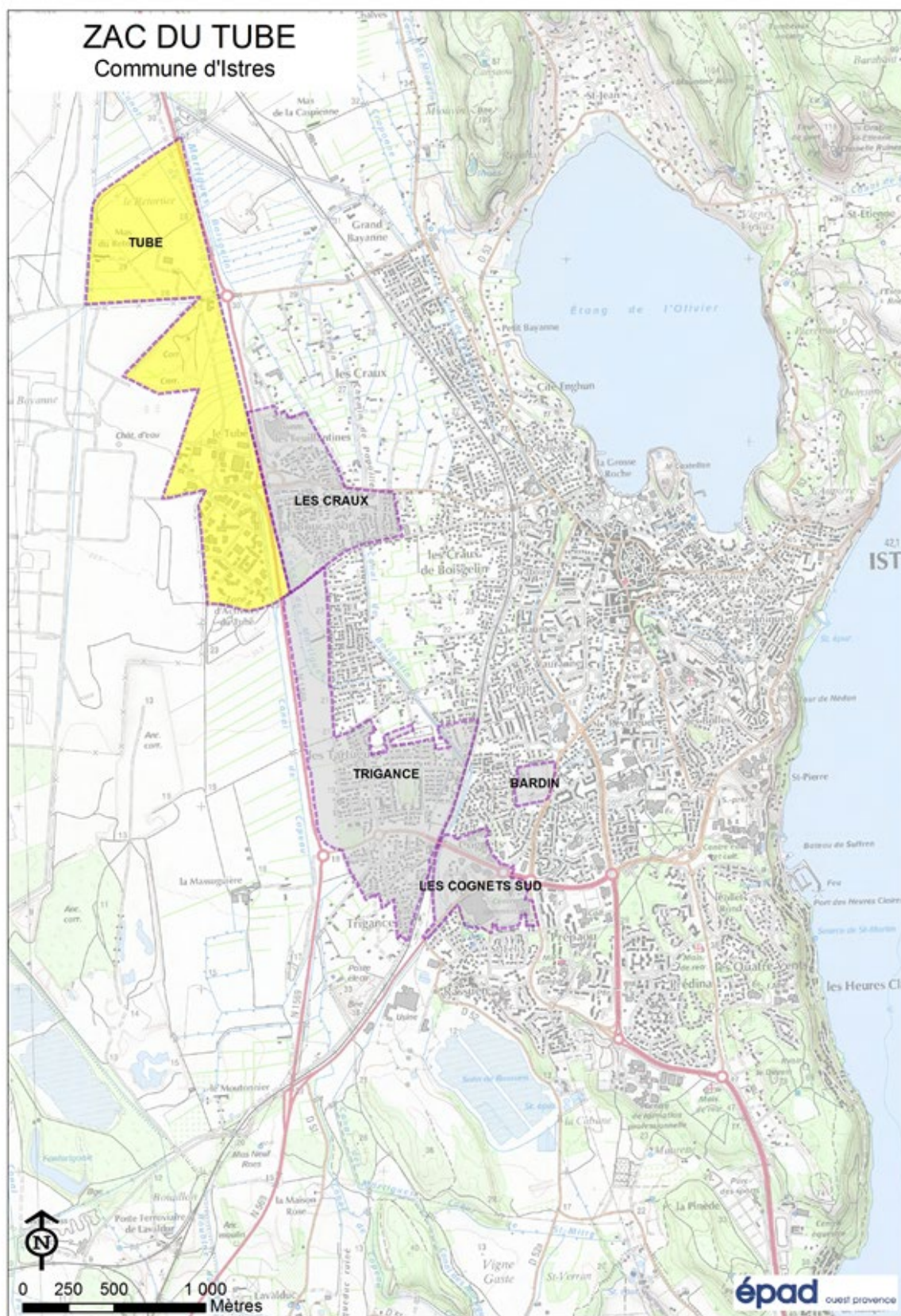
Sans objet.

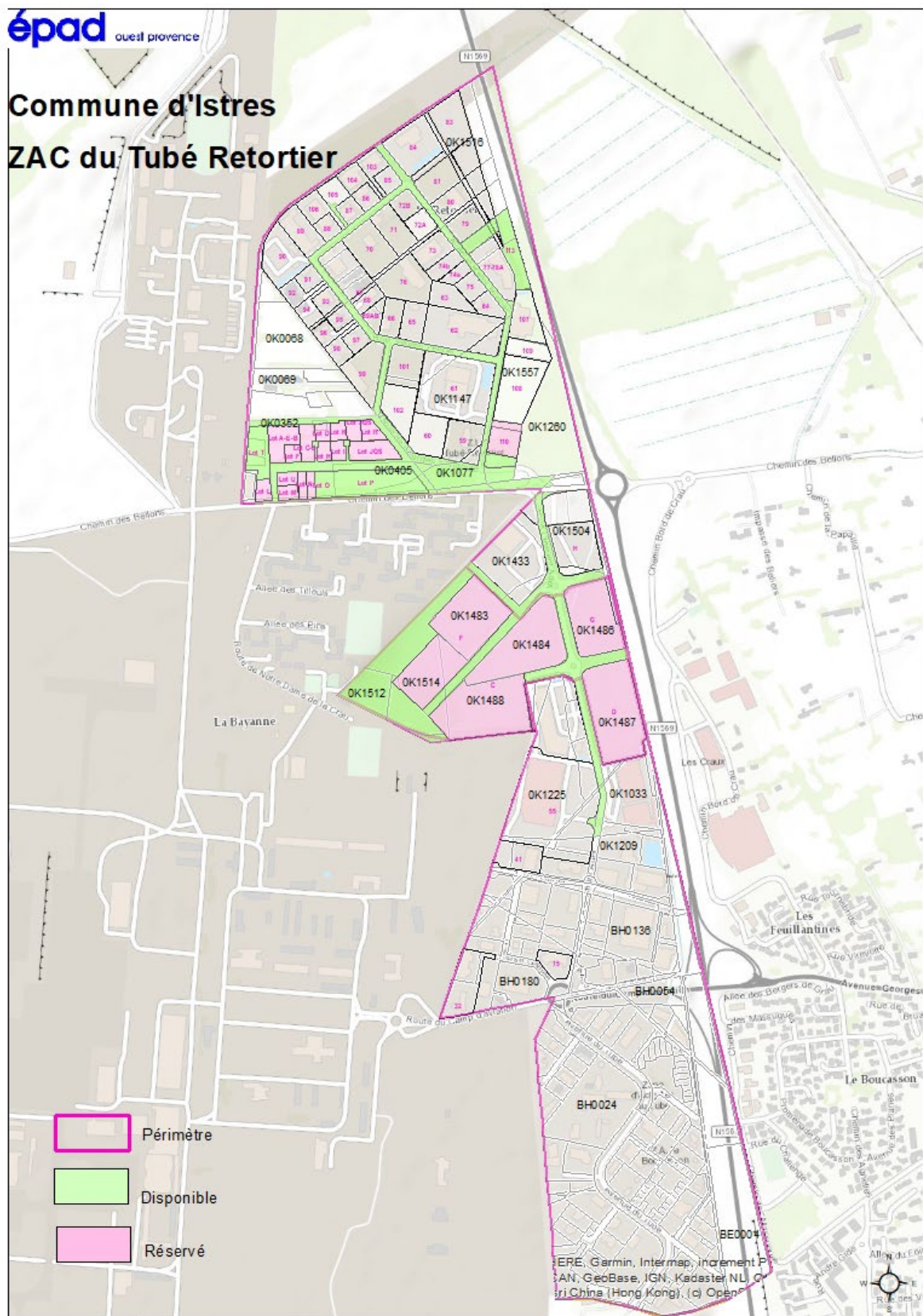
La rémunération de l'aménageur se décompose comme suit :

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

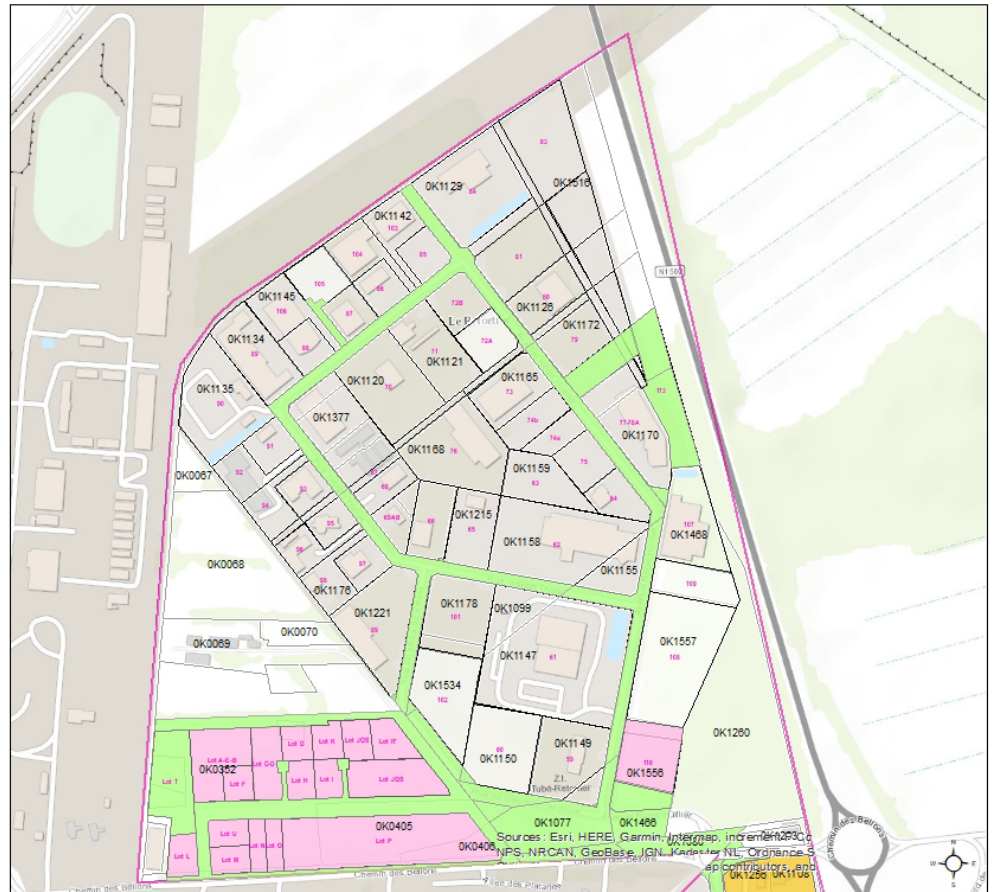
Pièces jointes :

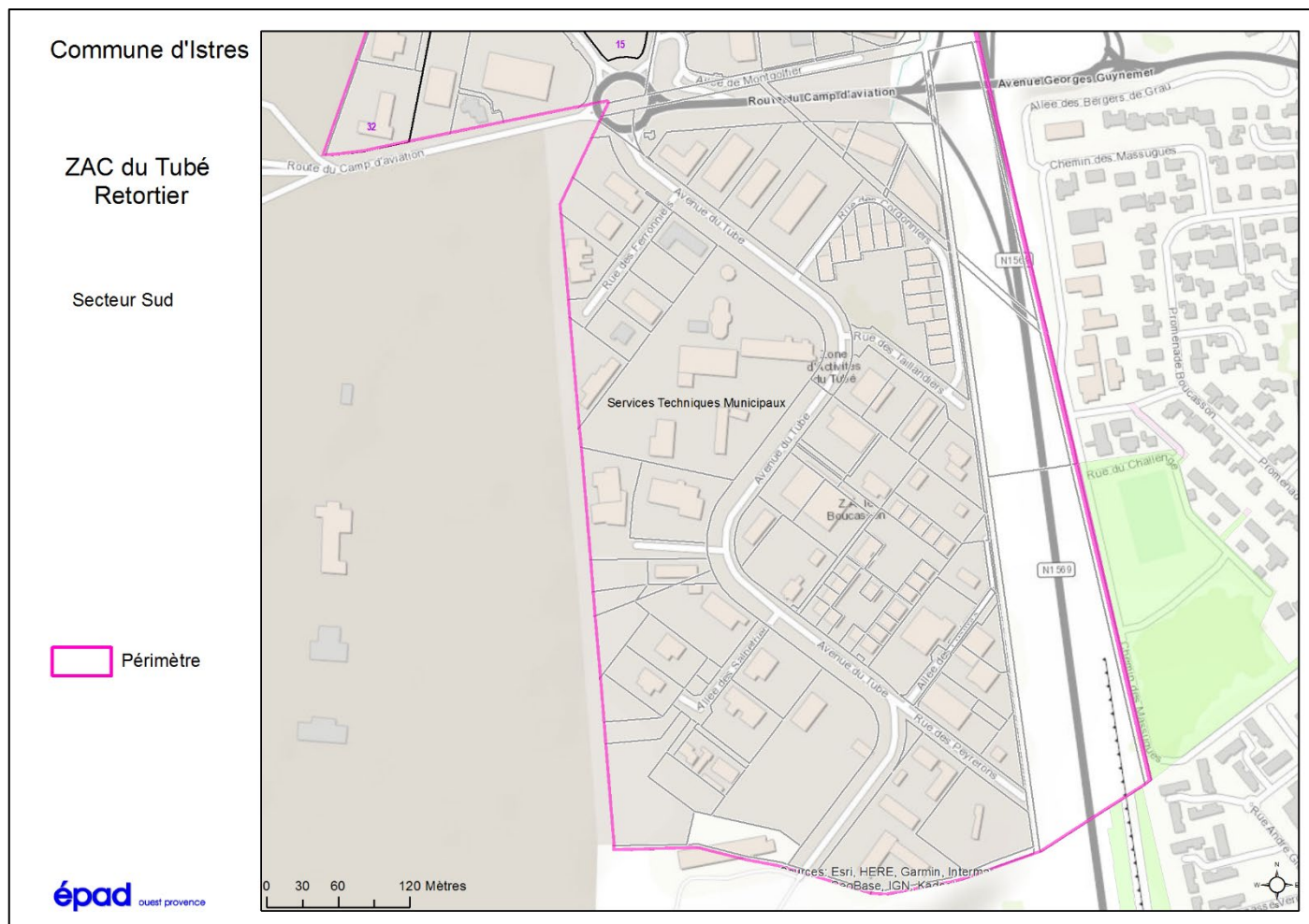
- Plan de situation
- Plan tous secteurs
- Plan secteur Nord
- Plan secteur Centre
- Plan secteur Sud (Centre Technique Municipal)
- Bilan financier





épad ouest provence





Bilan financier

2047002 - ZAC du Tubé - Istres		Réalisé		Prévisions
Article	Bilan	2022	cumulé au 31/12/2022	Reste à faire
- Section : Fonctionnement				
- Sens : Dépense				
60111 - ACQUISITION	-7 832 915,29		-7 712 915,28	-120 000,01
60112 - FRAIS ACQUISITION	-98 404,31	-11,10	-91 404,31	-7 000,00
6041 - Etudes	-461 938,36	-56130,00	-298 938,36	-163 000,00
6042 - Frais de géomètre	-139 669,80	-6305,00	-113 222,44	-26 447,36
6044 - Frais divers	-154 521,65		-139 521,65	-15 000,00
6045 - entretien	-204 656,09	-19106,37	-124 656,09	-80 000,00
6046 - rémunération epad / conventions CPA	-919 800,00	-40000,00	-799 800,00	-120 000,00
60531 - travaux secondaires	-12 134 328,87	-4728,13	-6 732 843,97	-5 401 484,90
60534 - honoraires sur travaux secondaires	-624 454,43	-41012,44	-283 758,48	-340 695,95
60581 - autres travaux	-502 001,80		-2 001,80	-500 000,00
6061 - Fourn non stockables (eau énergie ...)	-8,80		-8,80	0,00
6171 - honoraires sur dépenses	-1 543 690,95	-14385,32	-1 118 568,82	-425 122,13
6172 - Honoraires sur recettes	-1 869 853,89	-44605,41	-1 007 143,29	-862 710,60
6226 - Honoraires	-66 660,00	-10732,50	-56 187,50	-10 472,50
6227 - Frais d'actes et de contentieux	-40 000,00	-339,01	-22 822,93	-17 177,07
6231 - Annonces et insertions	-41 841,00		-37 031,00	-4 810,00
627 - Commissions sur prêts	-46 828,00	-3000,00	-46 828,00	0,00
63512 - Taxes foncières	-453 624,27	-9756,00	-409 624,27	-44 000,00
6611 - Intérêts des emprunts et dettes	-182 770,10		-182 770,10	0,00
66111 - intérêts réglés à l'échéance	-1 300 000,00	-47363,88	-944 718,83	-355 281,17
6615 - Intér cptes couran & dépôts créditeurs	-85 709,65		-85 709,65	0,00
6718 - Autr ch. exceptionnsur opérat° de gest°	-173 142,00		-173 142,00	0,00
	-28 876 819,26	-297 475,16	-20 383 617,57	-8 493 201,69
- Sens : Recette				
6094 - d'études et prestations de services	0,84		0,84	0,00
6095 - de matériel, équipements et travaux	189,27		189,27	0,00
6096 - d'approvisionnements non stockés	8,80		8,80	0,00
7012 - Vente de terrain - Commerce	1 977 461,00		1 977 461,00	0,00
7018 - Ventes de terrain - Autres	25 616 933,35	635775,00	11 639 658,35	13 977 275,00
704 - Travaux	824 755,44		362 520,44	462 235,00
7083 - Locations diverses	73 803,00	36129,60	59 803,00	14 000,00
758 - Produits divers de gestion courante	124 108,28		124 108,28	0,00
7688 - Autres	5 733,98		5 733,98	0,00
7717 - Dégrèvements d'impôts autres qu'impôts s	1 239,18		1 239,18	0,00
773 - Mand annul(/exos antér)-déchéa quadrie	40 000,00		40 000,00	0,00
778 - Autres produits exceptionnels	357 897,91		357 897,91	0,00
	29 022 131,05	671 904,60	14 568 621,05	14 453 510,00
	145 311,79	374 429,44	-5 814 996,52	5 960 308,31
- Section : Investissement				
- Sens : Dépense				
1641 - Emprunts en euro	-20 100 000,00	-1 033 564,23	-15 196 555,87	-4 903 444,13
	-20 100 000,00	-1 033 564,23	-15 196 555,87	-4 903 444,13
- Sens : Recette				
1641 - Emprunts en euro	20 100 000,00	2 733 159,06	20 100 000,00	0,00
	20 100 000,00	2 733 159,06	20 100 000,00	0,00
	0,00	1 699 594,83	4 903 444,13	-4 903 444,13