

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

-----

**COMPTE RENDU DES ACTIVITES CONCÉDÉES AU 31.12.2022**

Le présent document est établi en application de l'article 15 de la convention publique d'aménagement signée les 23 octobre 2002 et notifiée le 04 novembre 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 février 1997 et le 19 décembre 2003.
- Modification n°1 approuvée par arrêté préfectoral en date du 29 janvier 1991.
- Modification n°2 approuvée par arrêté préfectoral en date du 10 février 1997.
- Modification n°3 approuvée par délibération du comité du SAN Ouest Provence du 19 décembre 2003.
- Modification n°4 approuvée par délibération du comité du SAN Ouest Provence du 13 octobre 2006.
- Modification n°5 approuvée par délibération n°284/11 en date du 28 septembre 2011.
- Approbation de l'avenant n°1 à la Convention Publique d'Aménagement par délibération n°884/08 en date du 17 décembre 2008, 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 avril 2012, prorogeant sa durée de 6 ans, soit jusqu'au 04 novembre 2018.
- Par délibération en date du 26 juin 2013, 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 mars 2016 du Conseil Municipal, la ville a approuvé la modification n°1 du PLU.
- Par délibération n°189/16 du 16 juin 2016 du Conseil Municipal, la ville a approuvé la modification simplifiée n°2 du PLU.
- Par délibération n°1610/16 du 06 novembre 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 octobre 2017, modifiant la limite de l'encours global des emprunts contractés par l'aménageur à 500 000 €.
- Par arrêté n°05/18 du 15 octobre 2018, le 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 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.
- Par délibération n°URBA-012-11748/22/CM du 5 mai 2022, le Conseil de la Métropole Aix Marseille Provence a approuvé la mise en compatibilité n°1 du PLU.
- 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.
- 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.
- Approbation de l'avenant n°7 à la Convention Publique d'Aménagement par délibération URBA 028-11764/22/CM en date du 23 juin 2022, prorogeant sa durée d'un an, soit jusqu'au 04 novembre 2023.

## **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 décembre 2017, toutes les acquisitions foncières nécessaires ont été réalisées.
- L'épad a rétrocédé à la Commune d'Istres, 1ha00a71ca, le 24 février 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.

Il conviendra de rétrocéder les trottoirs bordant le chemin des Cognets et la route de Fos à la personne publique compétente avant l'échéance de la convention publique d'aménagement.

## **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.

La desserte des îlots 11 et 35 A, a permis la construction d'un centre médical sur le lot 11 en 2022.

### **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, les aménagements suivants ont été réalisés :

- 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 de maîtrise d'œuvre évalués à 76.000 € HT).

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 de travaux 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.

Les travaux d'aménagement ont été liés et rythmés par les travaux de construction du programme immobilier, « ISTRIA » porté par le promoteur AMETIS, ils ont débuté en 2019.

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.

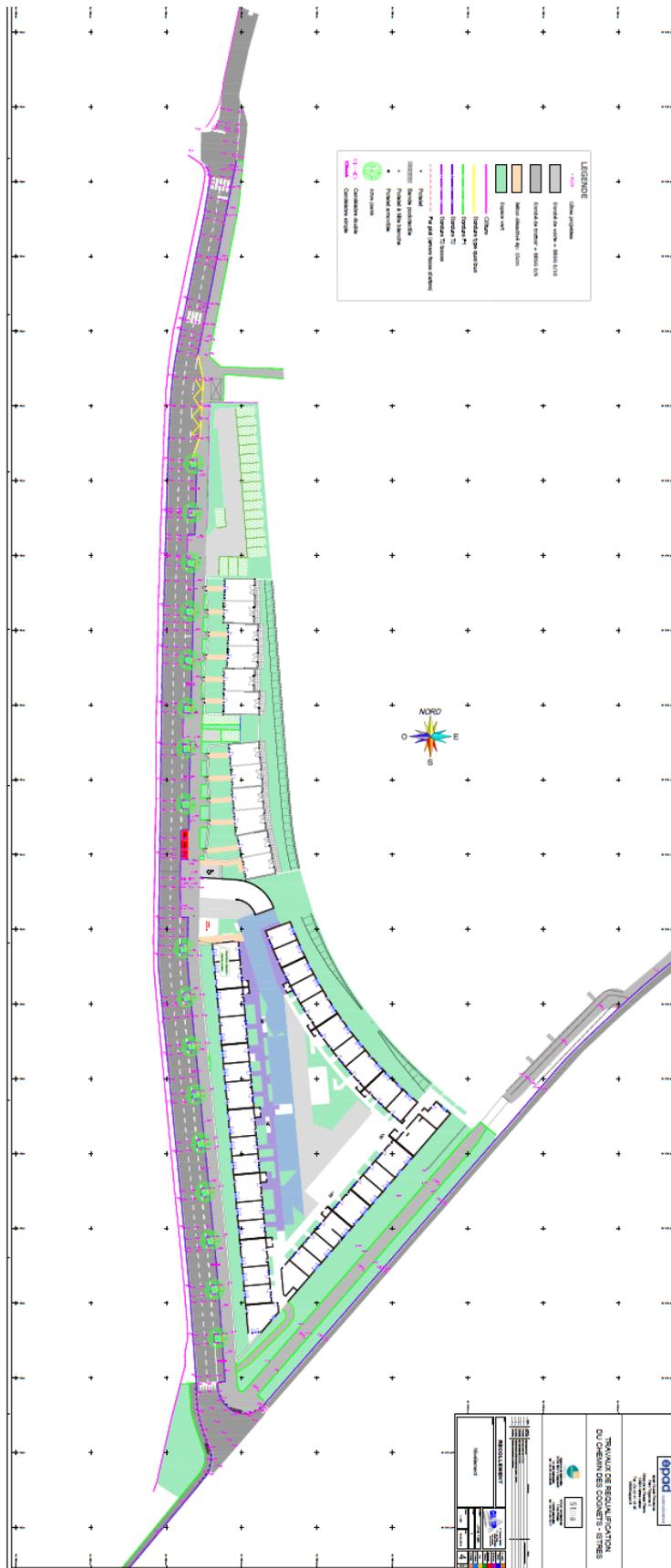
Les travaux ont débuté par les terrassements fin 2019 et les travaux de constructions proprement dit n'ont commencé que début 2020.

Une première phase de travaux concernant la voirie du chemin des Cognets a été livrée en fin 2020.

L'aménagement de la partie nord du chemin des Cognets a été livré à mi 2021.

L'aménagement de la partie-sud et de la partie le long de la route de Fos-sur-Mer a été livré en mai 2022.

Ci-après, une vue en plan et des photos des aménagements qui ont été réalisés.



La construction des bâtiments de logements collectifs s'étalera jusqu'en 2023.  
 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 ont été réalisés au cours de l'année 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

Toutefois 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/ Tableau de synthèse des principales dépenses générées en 2022**

<b>DEPENSES 2022</b>	<b>€ HT</b>
ENEDIS	1 109,40
ORANGE	1 129,76
Travaux d'aménagement du Chemin des Cognets	205 592,57
Prestations intellectuelles Chemin des Cognets	5 762,20

## **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 **4 562 514,49 €** en dépenses.

Le solde prévisionnel s'élève à **55 339,79** euros HT.

Le montant des travaux d'aménagement et de maîtrise d'œuvre du chemin des Cognets, comprenant , 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, est intégré au bilan.

### **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.

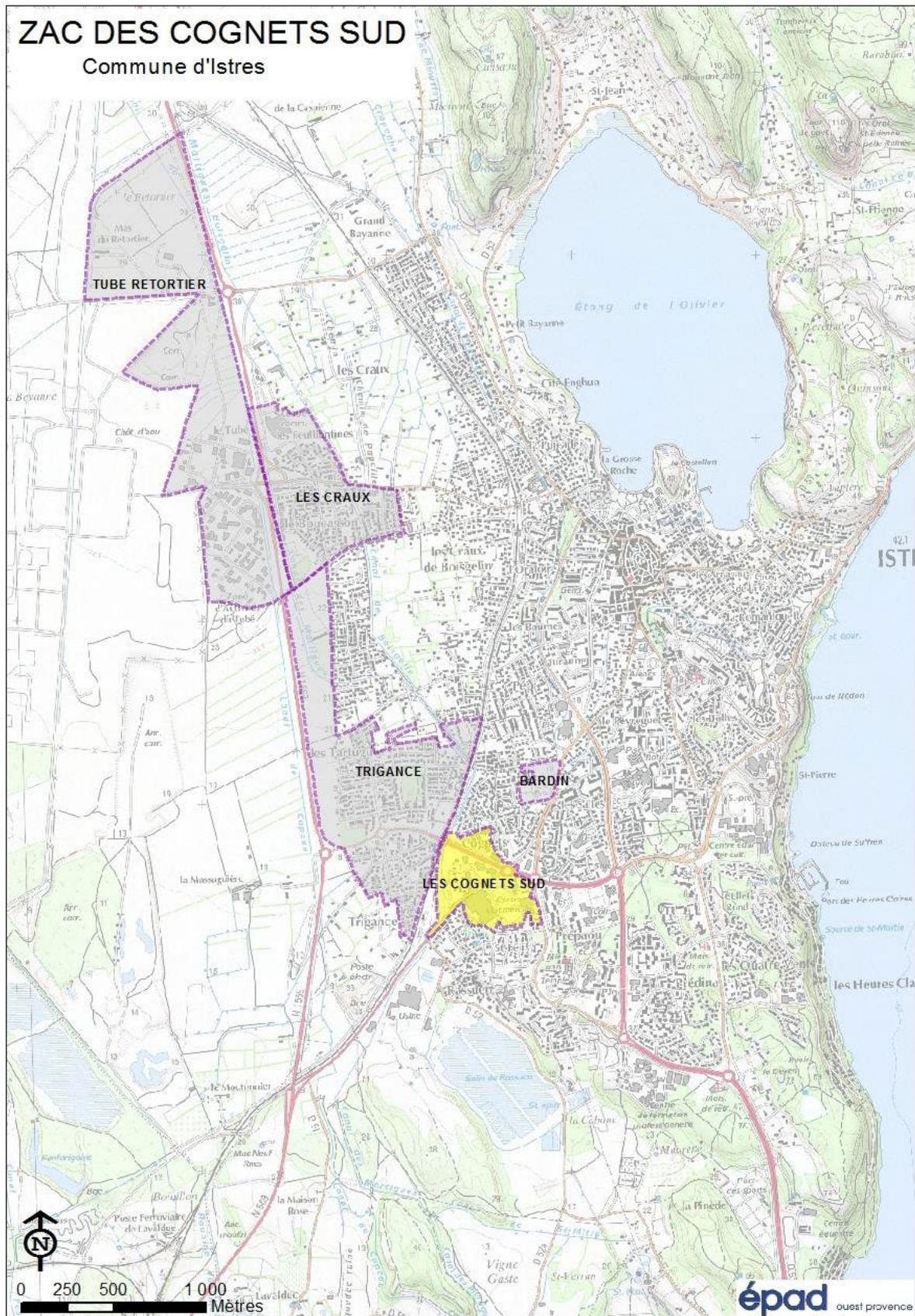
Pièces jointes :

Plan de situation

Bilan financier

# ZAC DES COGNETS SUD

Commune d'Istres



## Bilan financier

2047003 - ZAC des Cognets Sud - Istres			Détail réalisé	Réalisé	Prévisions
Article		Bilan	2022	cumulé au 31/12/2022	Reste à faire
-	Section : Fonctionnement				
-	Sens : Dépense				
	60111 - Coût d'achat	-203 382,00		-203 382,00	0,00
	60112 - Frais d'acquisition	-15 427,04		-14 427,04	-1 000,00
	6041 - Etudes	-27 284,00		-27 284,00	
	6042 - Frais de géomètre	-24 960,53		-24 960,53	0,00
	6044 - Frais divers	-89 097,71		-89 097,71	0,00
	6045 - entretien	-13 417,23		-13 417,23	0,00
	6046 - rémunération epad / conventions CPA	-608 200,00	-30000,00	-578 200,00	-30 000,00
	60531 - travaux secondaires	-2 511 296,98	-207831,73	-2 431 256,48	-80 040,50
	60534 - honoraires sur travaux secondaires	-133 796,83	-5762,20	-131 796,83	-2 000,00
	60541 - Travaux tertiaires	-305 736,28		-305 736,28	0,00
	6171 - honoraires sur dépenses	-233 381,13	-15882,40	-233 233,34	-147,79
	6172 - Honoraires sur recettes	-308 833,59		-308 833,59	0,00
	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	0,00
	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 réglés à l'échéance	-32 880,94	-8619,83	-32 317,83	-563,11
	6718 - Autr ch. exceptionnsur opérat° de gest°	-39 977,00		-39 977,00	
		<b>-4 562 514,49</b>	<b>-268 096,16</b>	<b>-4 448 763,09</b>	<b>-113 751,40</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	93790,52	618 849,28	0,00
	773 - Mand anul(/exos antér)-déchéa quadrie	30 000,00		30 000,00	
	778 - Autres produits exceptionnels	9 749,00		9 749,00	0,00
		<b>4 617 854,28</b>	<b>93 790,52</b>	<b>4 617 852,28</b>	<b>2,00</b>
		<b>55 339,79</b>	<b>-174 305,64</b>	<b>169 089,19</b>	<b>-113 749,40</b>

-	Section : Investissement				
-	Sens : Dépense				
	1641 - Emprunts en euro	-1 127 588,34	-337 602,98	-1 117 038,34	-10 550,00
-	Sens : Recette				
	1641 - Emprunts en euro	1 127 588,34	337 602,98	1 127 588,34	