

COMMUNE D'ISTRES

ZAC DES CRAUX

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE AU 31.12.2023

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 juillet 2021, le Président du Conseil de Territoire Istres Ouest Provence a approuvé l'avenant n°4 à la convention publique d'aménagement, afin de proroger la durée jusqu'au 13 août 2022.
- Par délibération n°URBA-012-11748/22/CM du 05 mai 2022, le Conseil de la Métropole Aix Marseille Provence a approuvé la mise en compatibilité n°1 du PLU.
- Par délibération n°URBA 029-11765/22/CM du 05 mai 2022, la Métropole Aix-Marseille Provence a approuvé l'avenant n°5 à la convention publique d'aménagement afin de la prolonger de 4 ans, soit jusqu'au 13 août 2026.
- 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.

II. COMPOSITIONS FONCIERES

Superficie totale de l'emprise concédée : 45 ha environ

Terrains vendus en 2023 : Sans objet

Terrains restant à acquérir au titre de la CPA :

	Statuts	N° Section	Surface en m²	Prix
	A acquérir	BI0113	2908	148 308 €
	A acquérir	BI0110	4 004	204 204 €
	A acquérir	BI0109	2 259	115 209 €
	A acquérir	BI0107	2 040	104 040 €
	A acquérir	BI0111	4 600	234 600 €
	A acquérir	BI0108	74	3 774 €
	A acquérir	BI0115 p	120	6 120 €
	A acquérir	BI0119 p	432	4 320 €
		Total	16 437	820 575 €

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 2023. Il conviendrait d'acquérir 16 437 m² 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 terrains en vue de la production de logements en R+2.

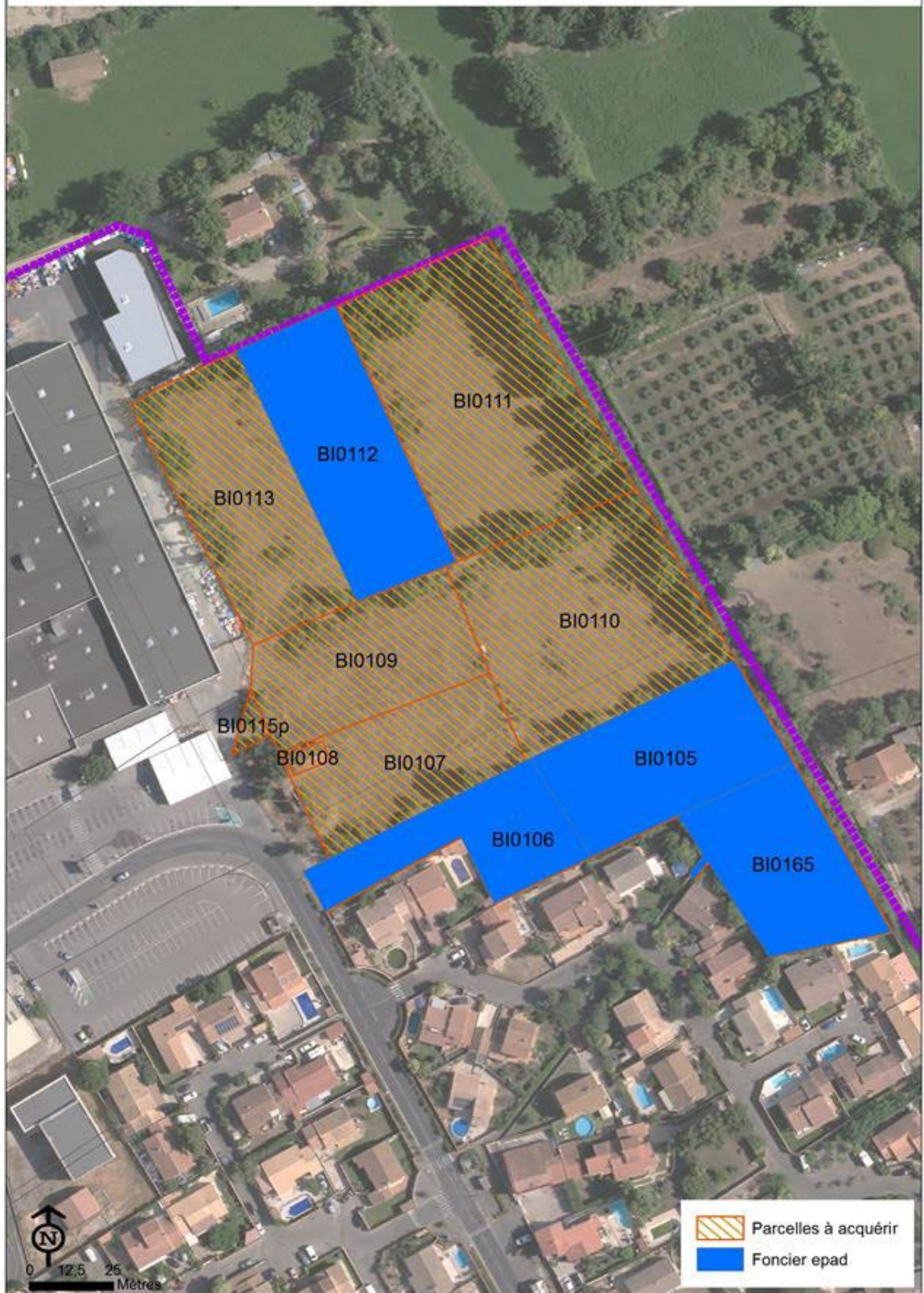
Afin de garantir ce dernier, et dans le cadre de la révision générale du PLU de 2013, un courrier du 10/11/2015 a été adressé à la commune et à la Métropole afin de revenir aux règles qui prévalaient avant le passage au PLU de 2013.

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 Réservé (ER) n°18, pour que celui-ci prenne un tracé et une largeur compatible avec la voirie existante.

La révision du document d'urbanisme est prévue courant 2024.

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 2023 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 2047m².

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 2024 et de modifier en conséquence le PEP.

III.4 Tableau de synthèse des principales dépenses générées en 2023

DEPENSES 2023	en € HT
Débroussaillage	541,04
Taxe foncière	55,00

III.5 Etat récapitulatif des ouvrages réalisés et remis à l'autorité compétente en 2023

Néant

III.6 Rétrocession foncière en 2023

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.

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.

IV. ETAT DE LA COMMERCIALISATION

Cessions de terrains réalisées sur l'année 2023 : Sans objet.

Récapitulatif des conventions de participation perçues sur l'année 2023 : Sans objet.

Récapitulatif des conventions de participation restant à percevoir :

Une convention de participation financière a été signée en juin 2020 avec M. Alain GIL, représentant la SAS ADG Investissements, pour la construction de 7 maisons individuelles situés sur les parcelles cadastrées section BD n°452, n°455, n°456, n°459, n°463 d'une contenance de 2 048 m². Le droit à bâtir est fixé à 555 m² de surface de plancher. Le montant de la participation s'élèvera à 555 m² x 275,10 euros H.T. = 152 680,50 € HT.

En juin 2022, une nouvelle convention de participation financière, qui annule et remplace celle de juin 2020, a été signée en vue de la réalisation d'une opération immobilière composée non plus de maisons individuelles, mais de lots à bâtir, tout en conservant la surface de plancher globale de 555 m². Le montant de la participation reste donc inchangé.

Un avenant à cette convention de participation financière, a été signé en date du 09 décembre 2022, afin de préciser qu'un plan de répartition de la surface de plancher devra être joint aux autorisations d'urbanisme futures, et que le versement de la participation à l'aménageur devra s'effectuer à la date de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Malgré plusieurs sollicitations de l'épad auprès du constructeur durant l'année 2023, l'aménageur reste dans l'attente du dépôt, par le pétitionnaire, de la demande d'autorisation d'urbanisme pour pouvoir percevoir la recette de 152 680,50 €HT (paiement à la délivrance de l'autorisation d'urbanisme), et engager les travaux prévus à la convention de mise en œuvre.

V. ELEMENTS FINANCIERS

Il convient de souligner que, compte tenu du solde cumulé au 31/12/2023 (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 m² de Surface de plancher.

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

Bilan prévisionnel :

Le solde prévisionnel s'établit à 34.777,24 €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 M€ 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 générale du PLU n°1.

La Métropole Aix-Marseille-Provence a prolongé, en date du 05 mai 2022, la concession d'aménagement avec l'épad jusqu'au 13 août 2026 (*cf. I. Rappel des Données Administratives*).

Pièces jointes :

- Plan de situation
- Plan de commercialisation
- Bilan financier



BILAN FINANCIER au 31.12.2023 en euros HT

2047004 - ZAC des Craux - Istres	Article	Bilan	Réalisé			Prévisions	Détail prévision		
			cumulé au 31/12/2023	Au 31/12/2022	2023	Reste à faire	2024	2025	2026
Section : Fonctionnement									
Sens : Dépense									
	60111 - ACQUISITION	-902 135,82	-81 560,82	-81 560,82		-820 575,00	0,00	0,00	-820 575,00
	60112 - FRAIS ACQUISITION	-47 281,88	-6 281,88	-6 281,88		-41 000,00	0,00	0,00	-41 000,00
	6041 - Etudes	-16 620,00	-16 620,00	-16 620,00		0,00	0,00	0,00	0,00
	6042 - Frais de géomètre	-16 476,10	-9 476,10	-9 476,10		-7 000,00	-1 000,00	-1 000,00	-5 000,00
	6044 - Frais divers	-5 942,14	-4 942,14	-4 942,14		-1 000,00	-1 000,00	0,00	0,00
	6045 - entretien	-14 272,58	-13 172,58	-12 631,54	-541,04	-1 100,00	-1 100,00	0,00	0,00
	6046 - rémunération epad / conventions CPA	-441 050,00	-421 050,00	-401 050,00	-20 000,00	-20 000,00	-20 000,00	0,00	0,00
	60531 - travaux secondaires	-2 019 476,76	-1 183 476,76	-1 183 476,76		-836 000,00	-50 000,00	-770 000,00	-16 000,00
	60534 - honoraires sur travaux secondaires	-100 560,50	-60 560,50	-60 560,50		-40 000,00	-10 000,00	-30 000,00	0,00
	60581 - autres travaux	-12 979,82	-12 979,82	-12 979,82		0,00	0,00	0,00	0,00
	6171 - honoraires sur dépenses	-222 062,20	-112 554,01	-106 622,57	-5 931,44	-109 508,19	-8 493,69	-48 060,00	-52 954,50
	6172 - Honoraires sur recettes	-272 056,74	-63 715,11	-63 715,11		-208 341,63	-9 160,83	0,00	-199 180,80
	6231 - Annonces et insertions	-1 725,60	-1 225,60	-1 225,60		-500,00	-500,00	0,00	0,00
	627 - Commissions sur prêts	-2 700,00	-2 700,00	-2 700,00		0,00	0,00	0,00	0,00
	63512 - Taxes foncières	-2 964,01	-2 814,01	-2 759,01	-55,00	-150,00	-150,00	0,00	0,00
	66111 - intérêts réglés à l'échéance	-270 000,00	-234 281,00	-136 127,87	-98 153,13	-35 719,00	-35 719,00	0,00	0,00
	6718 - Autr ch. exceptionn sur opérat° de gest°	-348,00	-348,00	-348,00		0,00	0,00	0,00	0,00
		-4 348 652,15	-2 227 758,33	-2 103 077,72	-124 680,61	-2 120 893,82	-137 123,52	-849 060,00	-1 134 710,30
Sens : Recette									
	70112 - Vente de terrain - logement individuel	730 000,00	730 000,00	730 000,00		0,00	0,00	0,00	0,00
	7018 - Ventes de terrain - Autres	3 319 680,00		0,00		3 319 680,00	0,00	0,00	3 319 680,00
	704 - Travaux	313 749,39	161 068,89	161 068,89		152 680,50	152 680,50	0,00	0,00
	773 - Mand anul(/exos antér)-déchéa quadrie	20 000,00	20 000,00	20 000,00					
		4 383 429,39	911 068,89	911 068,89	0,00	3 472 360,50	152 680,50	0,00	3 319 680,00
		34 777,24	-1 316 689,44	-1 192 008,83	-124 680,61	1 351 466,68	15 556,98	-849 060,00	2 184 969,70
Section : Investissement									
Sens : Dépense									
	1641 - Emprunts en euro	-2 411 200,00	-2 334 656,00	-2 134 656,00	-200 000,00	-76 544,00	-76 544,00	0,00	0,00
		-2 411 200,00	-2 334 656,00	-2 134 656,00	-200 000,00	-76 544,00	-76 544,00	0,00	0,00
Sens : Recette									
	16441 - rembt capital sur tirage	2 411 200,00	2 411 200,00	2 411 200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		2 411 200,00	2 411 200,00	2 411 200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00