

OPERATION METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE
SITUEE SUR LE TERRITOIRE D'ISTRES
AMENAGEUR EPAD OUEST PROVENCE

RAPPORT DE CLOTURE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT
DE LA ZAC DES COGNETS SUD

Note de présentation générale

Bilan foncier

Annexe 1 : Tableau des acquisitions

Annexe 2 : Tableau des cessions

Annexe 3 : Plan parcellaire d'origine

Annexe 4 : Parcellaire actuel

Bilan technique

Annexe 5 : Attestation de l'épad Ouest Provence relative à l'achèvement des procédures et de remises des ouvrages

Bilan de liquidation et éléments complémentaires

Annexe 6 : Bilan financier de clôture

Annexe 7 : Rapport pour délibération valant quitus

Préambule

Le présent document est établi en application de l'article 18 de la concession d'aménagement approuvée par délibération n°326/02 du 30 juillet 2002, signée le 23 octobre 2002 entre le Syndicat d'Agglomération Nouvelle (SAN) Ouest Provence et l'Etablissement Public d'Aménagement et de Développement (épad) Ouest Provence, pour la poursuite de la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté des Cognets-Sud sur la commune d'Istres, notifiée le 4 novembre 2002.

La Métropole Aix-Marseille-Provence exerce depuis le 1er janvier 2016 les compétences dévolues antérieurement au SAN Ouest Provence, notamment en matière de ZAC, conformément à l'article L.5218-2 du Code général des collectivités territoriales.

Cet article prévoit que la durée de la convention expirera en tout état de cause à l'achèvement de la mission de l'aménageur. Sachant que les missions de l'aménageur sont terminées, il convient d'en prononcer la clôture, sur la base du présent rapport de clôture.

Note de présentation générale

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Cognets Sud a été créée le 8 octobre 1986 par arrêté préfectoral des Bouches-du-Rhône à l'initiative de l'épareb dans le cadre de sa mission d'aménageur de la Ville Nouvelle des Rives de l'Étang de Berre.

Le dossier de réalisation de la ZAC des Cognets Sud a été approuvé le 1 octobre 1987 par arrêté préfectoral des Bouches-du-Rhône, et modifié les 10 février 1997 par arrêté préfectoral des Bouches-du-Rhône, et 19 décembre 2003.

Par arrêté préfectoral des Bouches-du-Rhône du 29 janvier 1991 ont été approuvées la modification n°1, puis la modification n°2 par arrêté préfectoral du Bouches-du-Rhône du 10 février 1997.

Suivant décret n°2001-1383 du 31 décembre 2001, l'épareb a été dissout et suivant arrêté préfectoral du 12 mars 2002, le périmètre de l'Opération d'Intérêt National (OIN) de la Ville Nouvelle des Rives de l'Étang de Berre a été supprimé conférant ainsi l'initiative et la compétence de la ZAC des Cognets Sud au SAN Ouest Provence.

Un arrêté préfectoral des Bouches-du-Rhône du 24 décembre 2001 a modifié l'arrêté de création de la ZAC pour indiquer que son aménagement sera confié à une SEM ou à un établissement public par une convention publique d'aménagement.

Aux termes de la convention d'achèvement de l'OIN signée le 4 juin 2002 entre l'Etat, l'épareb, le SAN et la commune concernée, il a été prévu que l'ensemble de patrimoine foncier détenu par l'Etat, soit par l'épareb à l'intérieur du périmètre de la ZAC, serait transféré au SAN ou à sa régie (épad Ouest Provence).

Par délibération n°326/02 du 30 juillet 2002, le Syndicat d'Agglomération Nouvelle (SAN) Ouest Provence a décidé, en application des dispositions des articles L.300-4 et R.311.6 du Code de l'urbanisme de confier à l'Etablissement Public d'Aménagement et de

Développement (épad) Ouest Provence, la poursuite de la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté des Cognets-Sud sur la commune d'Istres, à usage principal d'activités, commerces et services.

La convention publique d'aménagement a été signée le 23 octobre 2002, et notifiée le 4 novembre 2002, pour une durée de 10 ans.

Par délibération du 19 décembre 2003 du Comité Syndical du SAN Ouest Provence a été approuvé la modification n°3 (modification n°11 du POS d'Istres).

Par délibération n°587/06 du 13 octobre 2006 du Comité Syndical du SAN Ouest Provence, la modification n°4 a été approuvée, portant sur la création d'un secteur UC (3 sous-secteurs UC1, UC2, UC3), augmentant la SHON autorisée (de 61 470 m² à 63 520 m²), et proposant un mode de calcul des participations.

Par délibération n°884/08 du 17 décembre 2008 du Comité Syndical du SAN Ouest Provence, un avenant n°1 à la Convention Publique d'Aménagement a été approuvé, modifiant les conditions de rémunération de l'aménageur, afin d'intégrer un montant forfaitaire annuel.

Par délibération n°284/11 du 28 septembre 2011 du Comité Syndical du SAN Ouest Provence, la modification n°5 a été approuvée portant sur l'augmentation de la SHON (de 63 520 m² à 67 020 m²), et l'adaptation du règlement.

Par décision n°324/12 du 27 avril 2012 du Président du SAN Ouest Provence, un avenant n°2 à la Convention Publique d'Aménagement a été approuvé, prorogeant sa durée de 6 ans, soit jusqu'au 4 novembre 2018.

Par délibération n°231/13 du 26 juin 2013, le Conseil Municipal de la ville d'Istres a approuvé la révision générale n°4 du Plan d'Occupation des Sols d'Istres valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Par délibération n°36/15 du 20 février 2015, le Conseil Municipal de la ville d'Istres a approuvé la modification simplifiée n°1 du PLU.

Par arrêté municipal n°877/15 du 15 juillet 2015, la ville d'Istres a approuvé la mise à jour n°1 du PLU.

Par délibération n°39/16 du 2 mars 2016, le Conseil Municipal de la ville d'Istres a approuvé la modification n°1 du PLU.

Par délibération n°189/16 du 16 juin 2016, le Conseil Municipal de la ville d'Istres a approuvé la modification simplifiée n°2 du PLU.

Par arrêté municipal n°1610/16 du 9 novembre 2016, la ville d'Istres a approuvé la mise à jour n°2 du PLU.

Par délibération n°URB 023-2193/17/BM du 3 octobre 2017 du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence, un avenant n°3 à la Convention Publique d'Aménagement a été approuvé, 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 Président du Conseil de Territoire Istres Ouest Provence a approuvé la mise à jour n°3 du PLU.

Par délibération n°105/18 du 17 octobre 2018 du Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence, un avenant n°4 à la Convention Publique d'Aménagement a été approuvé, prorogeant sa durée de 12 mois, soit jusqu'au 4 novembre 2019.

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 009-6114/19/BM du 20 juin 2019 de la Métropole Aix-Marseille Provence, un avenant n°5 à la Convention Publique d'Aménagement a été approuvé, 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.

Par délibération n°URBA 028-1044/21/CM du 28 octobre 2020 du Conseil de la Métropole Aix-Marseille Provence, un avenant n°6 à la Convention Publique d'Aménagement a été approuvé, 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, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille Provence a approuvé la modification simplifiée n°5 du PLU.

Par arrêté n°22/435/CM du 21 décembre 2022, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille Provence a approuvé la mise à jour n°5 du PLU.

Par délibération n°URBA 028-11764/22/CM du 23 juin 2022 du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence, un avenant n°7 à la Convention Publique d'Aménagement a été approuvé, prorogeant sa durée d'un an, soit jusqu'au 04 novembre 2023.

Par délibération n°URBA 033-14839/23/CM du 20 octobre 2023 du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence, un avenant n°8 à la Convention Publique d'Aménagement a été approuvé, prorogeant sa durée d'un an, soit jusqu'au 04 novembre 2024.

Bilan foncier

La superficie du périmètre de la ZAC des Cognets Sud est d'environ 22,4 ha.

Aux termes de la convention d'achèvement de l'OIN signée le 4 juin 2002 entre l'Etat, l'épareb, le SAN et la commune concernée, il a été prévu que l'ensemble de patrimoine foncier détenu par l'Etat, soit par l'épareb à l'intérieur du périmètre de la ZAC serait transféré au SAN ou à sa régie (épad Ouest Provence).

Le patrimoine foncier transféré à l'épad Ouest Provence entre 2003 et 2004 représente 1ha98a34ca.

L'épad Ouest Provence a acquis des terrains entre 2007 et 2011 pour une superficie d'environ 1ha80a06ca (cf. annexe 1).

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.

L'épad Ouest Provence a cédé la quasi-totalité du foncier, cf. annexe 2.

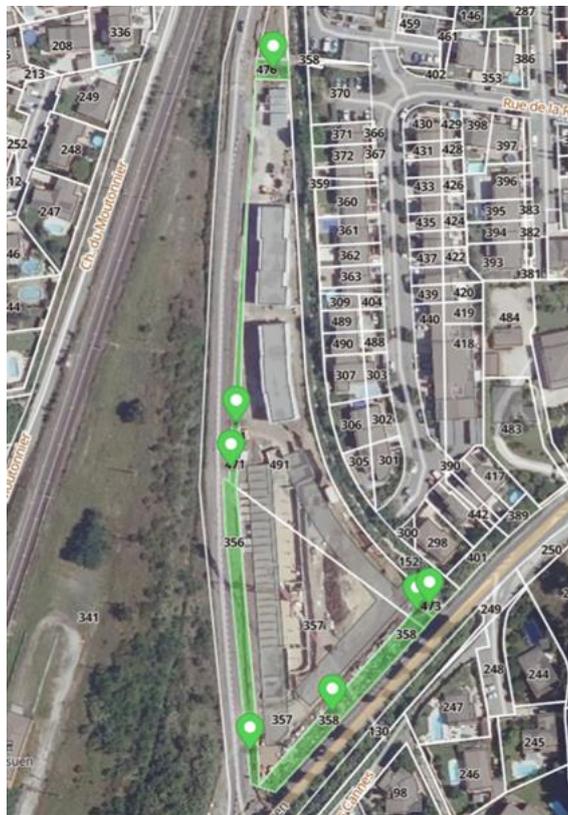
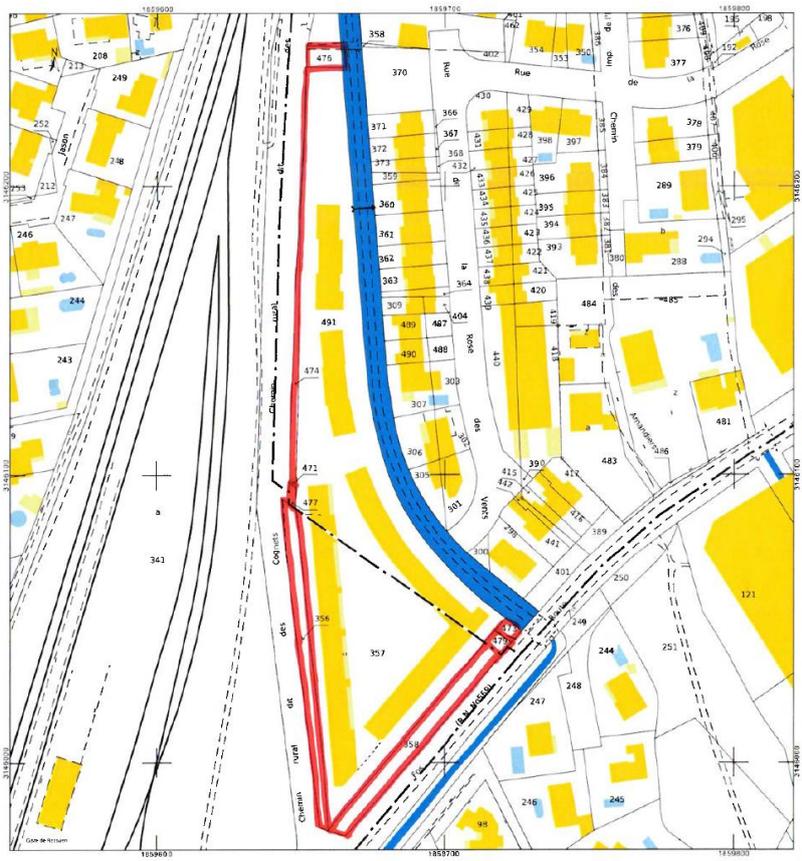
Depuis le 31 décembre 2017, toutes les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de l'opération sont achevées.

L'épad Ouest Provence a engagé la rétrocession des parcelles mentionnées dans le tableau ci-dessous, à la Métropole Aix-Marseille-Provence (procédure en cours).

Le transfert de propriété à titre gratuit interviendra par acte authentique notarié.

Biens de retour :

Section	N°	Superficie	Adresse	Nature/Usage
AH	356	509	Chemin des Cognets	voirie
AH	358	582	Chemin des Cognets	voirie
AW	471	6	Chemin des Cognets	voirie
AW	473	40	Chemin des Cognets	voirie
AW	474	181	Chemin des Cognets	voirie
AW	476	91	Chemin des Cognets	voirie
AW	477	21	Chemin des Cognets	voirie
AW	479	38	Chemin des Cognets	voirie
Total		14a68ca		



Annexe 1 : Tableau des acquisitions

Annexe 2 : Tableau des cessions

Annexe 3 : Plan Parcellaire d'origine

Annexe 4 : Parcellaire actuel

Bilan technique

a) Equipements publics d'infrastructure relevant du PEP de la ZAC des Cognets-Sud

Le programme des équipements publics de la ZAC des Cognets-Sud, tel qu'approuvé le 29 janvier 1991 dans le cadre du dossier de réalisation modificatif n°2 et non modifié depuis, comprend l'aménagement d'espaces libres et d'installations nécessaires aux usagers des constructions existantes ou à édifier à l'intérieur du périmètre de la concession d'aménagement.

La ZAC des Cognets-Sud a une vocation essentiellement tournée vers les activités économiques. L'habitat y a un poids relativement faible.

Les logements prévus utiliseront les équipements réalisés sur les ZAC voisines et en particulier sur la ZAC des Salles.

Il ne sera donc créé aucun équipement public de superstructure sur la ZAC des Cognets-Sud.

La ZAC des Cognets-Sud est desservie par plusieurs voiries primaires existantes.

L'ensemble des réseaux primaires d'adduction d'eau et d'assainissement a donc été mis en place de longue date avec des caractéristiques suffisantes pour supporter le poids d'une nouvelle urbanisation.

L'ensemble des VRD secondaires et tertiaires nécessaires à la desserte des opérations, et destinés à rentrer dans le domaine public, sont réalisés directement par l'aménageur de la ZAC.

b) Réalisation des études

La modification n°4 du PAZ est effective depuis le 13 octobre 2006.

Bien que ne modifiant pas la SHON totale constructible sur la ZAC elle a permis de réaliser 110 logements (dont 50 % d'individuels) en première tranche et d'envisager 50 à 70 logements supplémentaires sur la deuxième tranche en fonction du solde de SHON constructible.

Les études de maîtrise d'œuvre des travaux d'aménagement de l'opération « La Rose des vents » ont débuté en 2005 et se sont poursuivies jusqu'à l'achèvement des travaux d'aménagement.

Les études de maîtrise d'œuvre des travaux d'aménagement du Chemin des Cognets ont débuté le 09/11/2015 et se sont poursuivies jusqu'à l'achèvement des travaux d'aménagement.

c) Réalisation des travaux d'aménagement

Desserte de l'opération « La Rose des vents »

Les travaux d'aménagement concernant l'opération dit « La Rose des vents » ont été réalisés entre 2006 et juillet 2007. Des modifications ponctuelles portant notamment sur le mobilier urbains ont été effectuées courant 2008, suite aux demandes formulées par la Ville.

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 dont la Ville assure la gestion.

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

Chemin des Cognets – entrée de ville

Le principal enjeu résidait dans l'aménagement de la zone 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.

Les travaux d'aménagement ont été liés et rythmés par les travaux de construction du programme immobilier, « ISTRIA » porté par le promoteur AMETIS, et situé en bordure du chemin des Cognets.

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 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.

Les travaux se sont achevés en 2022.

Le solde de l'opération de 2 891,87 € de 2023 a été affecté en 2024 aux honoraires sur travaux secondaires, honoraires sur dépenses et intérêts réglés à l'échéance, et que le montant total des travaux secondaires a été revu à la baisse amenant ainsi à un différentiel de 0 euro.

Conformément aux termes de l'article 12 de la convention de concession d'aménagement, les ouvrages ont été remis aux collectivités compétentes suite à leur réalisation (Voir annexe 5.2 : Etat des remises d'ouvrages sur la ZAC des Cognets intervenues entre 2002 et 2024).

Annexe 5 : attestation de l'épad Ouest Provence : achèvement des procédures et de remise des ouvrages

Bilan de liquidation et éléments complémentaires

Annexe 6 : Bilan financier de clôture

Le bilan financier opérationnel est définitivement établi, et prend en compte la totalité des dépenses et recettes depuis le démarrage de la concession d'aménagement, porté par l'épad Ouest Provence.

Le bilan de clôture est équilibré.

Il est à noter que l'ensemble des financements et l'ensemble des retenues de garanties ont été remboursés.

L'absence d'engagements financiers permet de prononcer la clôture de la Concession d'Aménagement.

ZAC des Cognets Sud - Istres		
	Article	Bilan
	- Sens : Dépense	
	60111 - Coût d'achat	-203 382,00
	60112 - FRAIS ACQUISITION	-14 427,04
	6041 - Etudes	-27 284,00
	6042 - Frais de géomètre	-24 960,53
	6044 - Frais divers	-89 097,71
	6045 - Entretien	-13 417,23
	6046 - rémunération epad / conventions CPA	-608 200,00
	60531 - Travaux secondaires	-2 531 586,60
	60534 - honoraires sur travaux secondaires	-136 020,56
	60541 - Travaux tertiaires	-305 736,28
	6171 - honoraires sur dépenses	-242 199,98
	6172 - honoraires sur recettes	-308 833,59
	6227 - Frais d'actes et de contentieux	-1 260,94
	6231 - Annonces et insertions	-8 963,08
	627 - Commissions sur prêts	-41,00
	63512 - Taxes foncières	-1 366,07
	6611 - Intérêts des emprunts et dettes	-3 212,14
	66111 - intérêts réglés à l'échéance	-57 886,53
	6718 - Autr ch. exceptionnsur opérat* de qest*	-39 977,00
		-4 617 852,28
	- Sens : Recette	
	70111 - Vente de terrain - logement collectif	1 045 000,00
	70112 - Vente de terrain - logement individuel	1 340 854,00
	7018 - Ventes de terrain - Autres	1 573 400,00
	704 - Travaux	618 849,28
	773 - Mandats annulés (sur exercices antérieur	30 000,00
	778 - Autres produits exceptionnels	9 749,00
		4 617 852,28