COMMUNE D'ISTRES

ZAC DES CRAUX

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE AU 31.12.2024

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.

Reçu au Contrôle de légalité le 30 juin 2025
Publié le 30 juin 2025

- 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.
- Par délibération n°URBA-009-16748/24/CM du 10 octobre 2024, la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé la révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme et le zonage pluvial de la commune d'Istres

II. COMPOSITIONS FONCIERES

Superficie totale de l'emprise concédée : 45 ha environ

Terrains vendus en 2024 : Sans objet

Terrains restant à acquérir au titre de la Concession d'Aménagement :

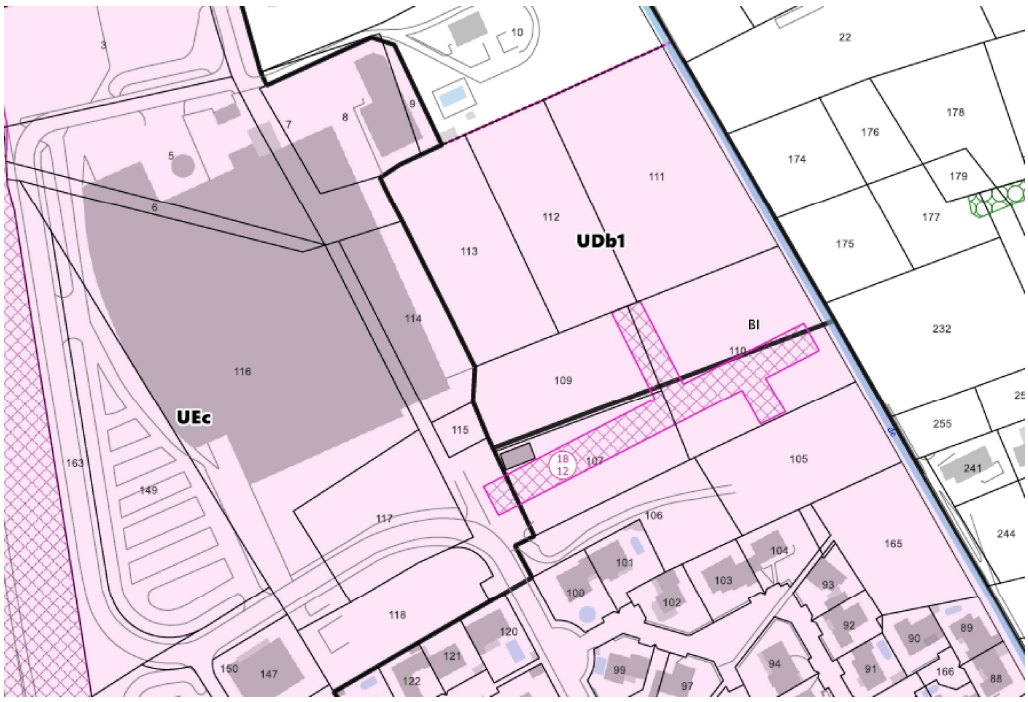
Parcelles	Surface en m²	Prix
Section BI n°0113	2908	148 308 €
Section BI n°0110	4 004	204 204 €
Section BI n°0109	2 259	115 209 €
Section BI n°0107	2 040	104 040 €
Section BI n°0111	4 600	234 600 €
Section BI n°0108	74	3 774 €
Section BI n°0115 p	120	6 120 €
Section BI n°0119 p	432	4 320 €
Total	**16 437**	**820 575 €**

Reçu au Contrôle de légalité le 30 juin 2025
Publié le 30 juin 2025

Aucune acquisition sur ce secteur ne s'est concrétisée en 2024. En revanche, l'épad ouest provence a reçu la propriétaire, Madame JOLY, les relations évoluent favorablement. Il semblerait que Madame JOLY soit en contact avec plusieurs promoteurs privés.

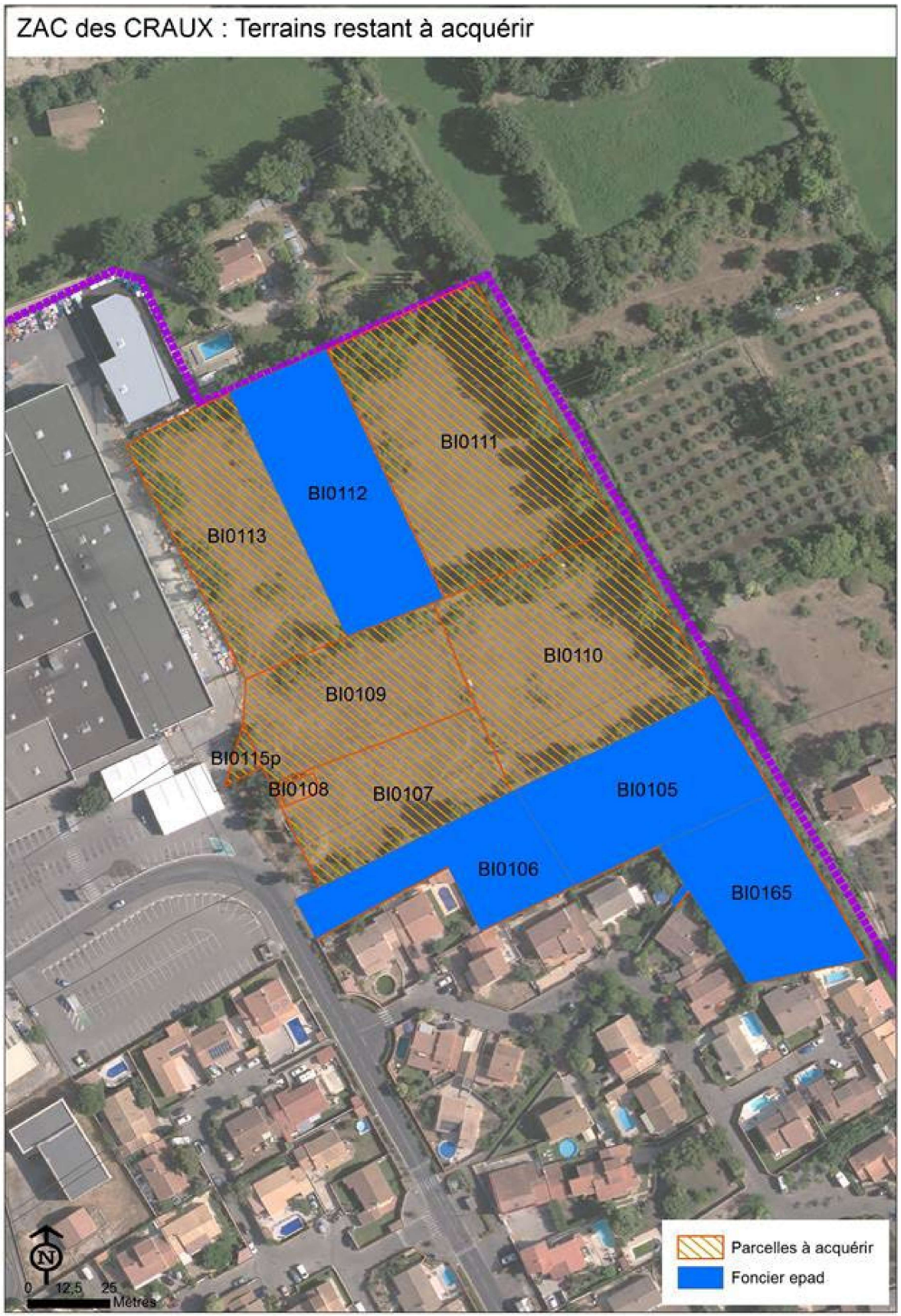
Au Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 10 octobre 2024, les parcelles BI 0105, BI 0106, BI 0107, BI 0108 et BI 0110p sont classées en zone UDb dont la hauteur des constructions est fixée à 7 m, et les parcelles BI 0109, BI 0110p, BI 0111, BI 0112 et BI 0113 sont classées en zone UDb1, avec une hauteur limitée à 12 m.

Au sein de l'emprise foncière, l'Emplacement Réservé n°18 du PLU approuvé en octobre 2024, grève une partie desdits terrains en vue de la création d'une voie nouvelle d'une largeur de 12 mètres. Une étude va être réalisée afin de permettre l'avancée du projet.



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. Or les terrains situés en zone UDb ne pourront accueillir des logements en R+1. Par conséquent, le prix du m² de ces terrains sera proportionné à la surface de plancher distribuée.

Reçu au Contrôle de légalité le 30 juin 2025
Publié le 30 juin 2025



Reçu au Contrôle de légalité le 30 juin 2025
Publié le 30 juin 2025

III. REALISATION DU PROGRAMME D'AMENAGEMENT

Depuis 2018, l'aménageur étudie la faisabilité d'un programme collectif de logements sur la partie nord, et d'habitats individuels sur la partie longeant le lotissement dénommé Les Feuillantines.

Le city stade réalisé sur la parcelle BI0165 devra être intégré au programme des équipements publics par le biais d'une modification du PEP (Programme des Equipements Publics de la ZAC), qui entrainera une cession gratuite à la commune, la collectivité ayant réalisé l'équipement.

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) et notamment l'emplacement réservé n°18 et la création d'un rond-point devant desservir la zone (modification du dossier de ZAC à prévoir).

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 2024 portent exclusivement sur deux secteurs de la ZAC :

->Les terrains JOLY,

->L'avenue des Pastres (en attente du dépôt du permis de construire par la SAS ADG INVESTISSEMENTS), 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 2025 et de modifier en conséquence le PEP.

III.4 Tableau de synthèse des principales dépenses générées en 2024

Pas de travaux, ni d'études réalisés sur l'année 2024.

Reçu au Contrôle de légalité le 30 juin 2025
Publié le 30 juin 2025

III.5 Etat récapitulatif des ouvrages réalisés et remis à l'autorité compétente en 2024

Néant

III.6 Rétrocession foncière

L'épad va engager la rétrocession foncière de diverses emprises avec la collectivité compétente. 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 30 juin 2025
Publié le 30 juin 2025

IV. ETAT DE LA COMMERCIALISATION

Cessions de terrains réalisées sur l'année 2024 : Sans objet.

Récapitulatif des conventions de participation perçues sur l'année 2024 : 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.

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, et engager les travaux prévus à la convention de mise en œuvre.

Par ailleurs, pour information, l'aménageur a émis durant l'année 2024, une dizaine d'avis, en tant que service consulté par la Mairie d'Istres, dans le cadre d'instruction de dossiers de demandes d'autorisation d'urbanisme.

Reçu au Contrôle de légalité le 30 juin 2025
Publié le 30 juin 2025

V. ELEMENTS FINANCIERS

L'équilibre du bilan financier ne pourra être assuré qu'à la condition que les recettes et les dépenses liées au foncier situé à l'arrière du Leclerc, sur un terrain privé (famille JOLY), soient assurées.

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 restant à distribuer dans le cadre de la concession d'aménagement de la ZAC des Craux sur le tènement JOLY, représentent 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 30 juin 2025
Publié le 30 juin 2025

Bilan prévisionnel **:**

Le solde prévisionnel s'établit à 14.144,65€HT.

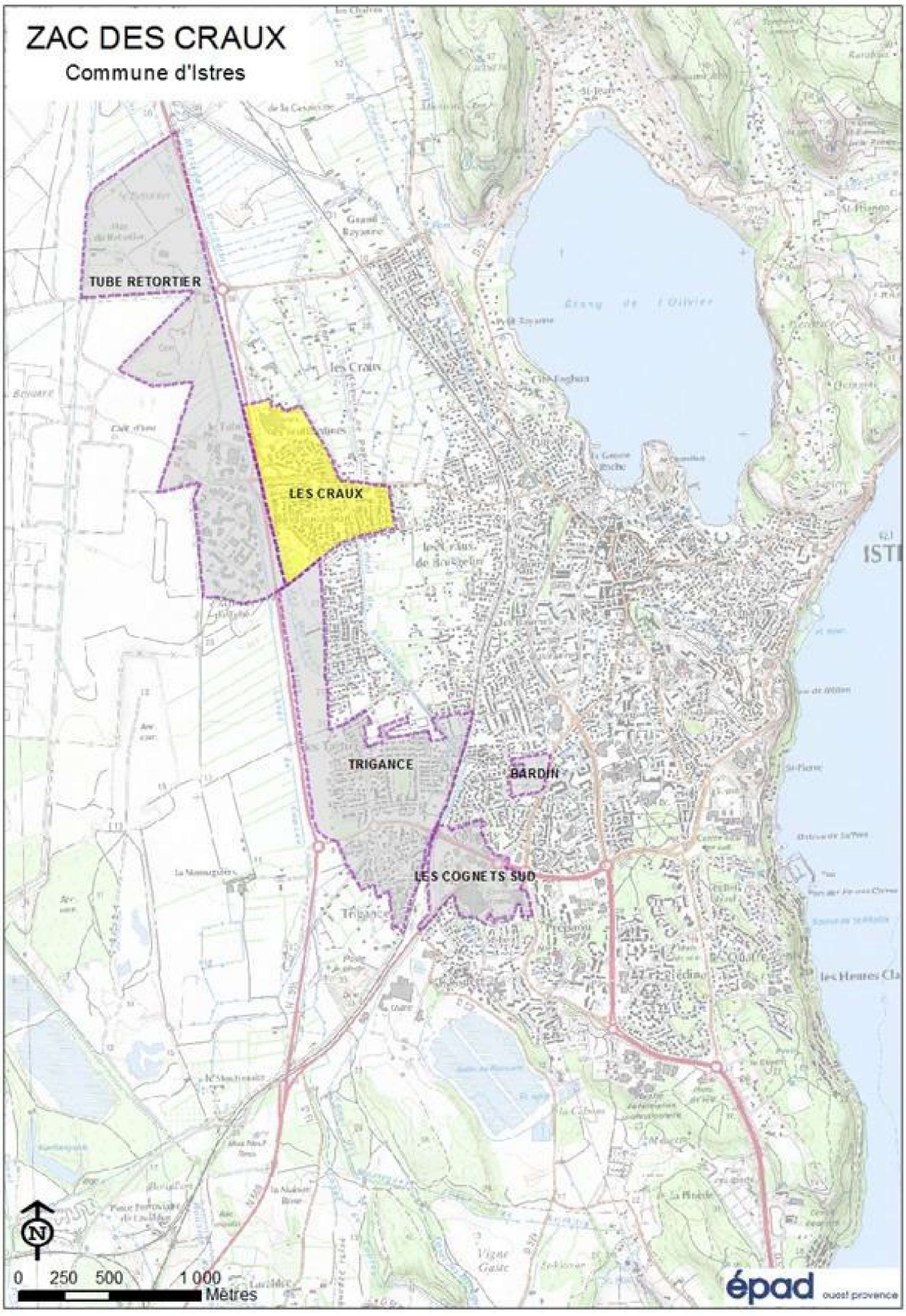
Un travail sur le bilan est en cours pour les dépenses et les recettes concernant le restant à aménager sur la ZAC des Craux.

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

Reçu au Contrôle de légalité le 30 juin 2025
Publié le 30 juin 2025



Reçu au Contrôle de légalité le 30 juin 2025
Publié le 30 juin 2025

Reçu au Contrôle de légalité le 30 juin 2025
Publié le 30 juin 2025

BILAN FINANCIER au 31.12.2024 en euros HT

ZAC DES CRAUX - ISTRES fin de la concession le 13.08.2026								
	bilan approuvé au 31/12/2023	réalisé cumulé au 31/12/2024	réalisé 2024	Reste à faire cumulé	prévisions 2025	prévisions 2026	**bilan au 31/12/2024**	écart
dépenses								
acquisitions et frais liés	-949 417,70	-87 842,70		-861 575,00	0,00	-861 575,00	-949 417,70	0,00
études	-33 096,10	-26 096,10		-7 000,00	-2 000,00	-5 000,00	-33 096,10	0,00
travaux	-2 032 456,58	-1 196 456,58		-767 000,00	-51 000,00	-716 000,00	-1 963 456,58	-69 000,00
honoraires sur travaux	-100 560,50	-60 560,50		-30 000,00	-30 000,00	0,00	-90 560,50	-10 000,00
frais divers	-27 952,33	-25 259,33	-57,00	-2 500,00	-2 000,00	-500,00	-27 759,33	-193,00
charges financières	-270 000,00	-296 308,39	-62 027,39	-36 402,51	-36 402,51	0,00	-332 710,90	62 710,90
rémunérations	-935 168,94	-621 044,18	-23 725,06	-351 239,45	-37 074,15	-314 165,30	-972 283,63	37 114,69
total	**-4 348 652,15**	**-2 313 567,78**	**-85 809,45**	**-2 055 716,96**	**-158 476,66**	**-1 897 240,30**	**-4 369 284,74**	**20 632,59**
recettes								
cessions terrains et immeubles	4 049 680,00	730 000,00		3 319 680,00		3 319 680,00	4 049 680,00	0,00
participations	313 749,39	161 068,89		152 680,50	152 680,50		313 749,39	0,00
autres produits	20 000,00	20 000,00		0,00			20 000,00	0,00
total	**4 383 429,39**	**911 068,89**	**0,00**	**3 472 360,50**	**152 680,50**	**3 319 680,00**	**4 383 429,39**	**0,00**
solde	**34 777,24**						**14 144,65**	**20 632,59**
dépenses d'investissement								
emprunts	-2 411 200	-2 885 266	-550 610	0	0	0	-2 885 266	
	-2 411 200	**-2 885 266**	**-550 610**	**0**	**0**	**0**	**-2 885 266**	
recettes d'investissement								
emprunts	2 411 200	2 885 266	474 066	0	0	0	2 885 266	
	2 411 200	**2 885 266**	**474 066**	**0**	**0**	**0**	**2 885 266**	

Reçu au Contrôle de légalité le 30 juin 2025
Publié le 30 juin 2025