COMMUNE D'ISTRES

ZAC de TRIGANCE

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 19 juillet 2002 et modifiée le 26 juillet 2002 entre le SAN Ouest Provence et l'épad ouest provence.

I - RAPPEL DES DONNEES ADMINISTRATIVES

- Approbation du Dossier de Création en date du 01 juin 1989, par arrêté préfectoral,
- Approbation du Dossier de Réalisation en date du 28 août 1991 par arrêté préfectoral,
- Approbation de la modification n°1 de la ZAC du 18 octobre 1994 par arrêté préfectoral,
- Approbation de la modification n°2 de la ZAC du 22 août 1997 par arrêté préfectoral,
- Approbation de la modification n°3 de la ZAC du 20 septembre 2000 par arrêté préfectoral,
- Par arrêté préfectoral en date du 24 décembre 2001, modification du dossier de création pour indiquer son aménagement sera confié à une SEM ou à un établissement public par une convention publique d'aménagement.
- Par délibération n°271/02 en date du 26 juin 2002, 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 juillet 2002, notifiée le 26 juillet 2002,
- Approbation de la modification n°4 de la ZAC par délibération du 27 mai 2005 du Comité Syndical,
- Par délibération n°884/08 du 17 décembre 2008 du Comité Syndical, approbation de l'avenant n°1 à la CPA, signé le 23 décembre 2008 ayant pour objet la mise en cohérence des dispositions contractuelles avec les conditions réelles des missions de l'aménageur par :
  - Modification des conditions de rémunération de l'aménageur afin d'intégrer un montant forfaitaire annuel de 80.000€HT, permettant de couvrir l'ensemble des charges de l'aménageur dédié à la couverture des actions récurrentes qui ne font pas l'objet de rémunération au prorata de l'avancement des différents éléments de mission,
  - Définition des conditions de prise en charge, sur le compte conventionnel, du coût de certaines prestations qui, bien que dissociables du cœur de la mission de l'aménageur et susceptibles d'être confiées à des intervenants externes, ont pu ou pourront être réalisées par l'aménageur au moyen de ses propres ressources et compétences, pour des raisons de réactivité, de souplesse d'exécution, ou pour tout autre motif visant à préserver au maximum les intérêts de la Métropole Aix-Marseille Provence.

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

- Approbation de la modification n°5 du dossier de réalisation par délibérationn°882/08 du 17 décembre 2008 du Comité Syndical du SAN :
  - Augmentation de la SHON constructible globale affectée à la zone UD,
  - Réduction dans le secteur UE de la contrainte urbanistique en matière de recul des constructions par rapport à l'emprise de la RN 1569
  - Complément du programme des équipements publics de superstructure de la ZAC
  - Complément du PAZ en intégrant : un emplacement destiné à un collecteur pluvial Est-Ouest, élargissement de 12 à 16 mètres de l'emprise du chemin de Capeau.

- Modification du bilan financier par décision n°381/12 en date du 21 mai 2012, approbation de l'avenant n°2 dont l'objet est de prolonger de 7 ans la durée de la convention publique d'aménagement de la ZAC. La convention a une durée de 17 ans à compter de la notification en date du 26 juillet 2002, soit jusqu'au 26 juillet 2019.

- 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 2016 du Conseil Municipal, la ville a approuvé la mise à jour n°2 du PLU

- Par délibération 023-2193/17/BM du 13 juillet 2017, le Bureau de la Métropole a approuvé l'avenant n° 3 à la convention publique d'aménagement afin d'augmenter le montant maximum d'emprunt autorisé à l'aménageur, fixant la limite d'encours global à 4.500.000€

- Par délibération n°5/18 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 URB-013/5608/19/BM du 28 mars 2019, le Bureau de la Métropole a approuvé l'avenant n° 4 à la convention publique d'aménagement pour prolonger de 24 mois le délai d'exécution de ladite convention, soit jusqu'au 26 juillet 2021.

- 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 075-7446/19/BM du 19 décembre 2019, le Bureau de la Métropole a approuvé la modification n°6 du dossier de réalisation de la ZAC (Modification du programme des Equipements Publics).

- 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.

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

- 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.

- Par décision n°34/21 du 27 juillet 2021, le Conseil de Territoire Istres Ouest Provence a approuvé l'avenant n°5 à la convention publique d'aménagement, soit une prolongation jusqu'au 27 juillet 2022.

- 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°URBA 027-11763/22/CM du 05 mai 2022, le Conseil de la Métropole Aix Marseille Provence a approuvé l'avenant n°6 à la convention publique d'aménagement, soit une prolongation jusqu'au 26 juillet 2023.

- 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 d'Istres.

- Par délibération n°URBA 041-14342/23/CM du 01 septembre 2023, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé l'avenant n°7 à la convention publique d'aménagement, soit une prolongation jusqu'au 26 décembre 2024.

- Par délibération n°URBA-009-16748/24/CM du 10 octobre 2024, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé la révision générale n°1 du PLU.

- Par délibération n°URBA-032-16771/24/CM du 10 octobre 2024, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé l'avenant n°8 à la concession d'aménagement, soit une prolongation jusqu'au 26 décembre 2026 et une modification de la rémunération de l'aménageur.

II – COMPOSITIONS FONCIERES

La ZAC de Trigance représente une surface de 80 ha environ.
L'essentiel des acquisitions foncières avait été concrétisé pour un montant global de 2.244.000€ auprès de l'épareb, de l'Etat en 2004 et de la propriété TROUILLARD en 2010.

En début d'année 2024, l'épad a poursuivi les démarches auprès du promoteur URBAT PROMOTION, afin de finaliser l'acquisition de la parcelle cadastrée section K n° 1238, d'une contenance de 34a00ca, qui correspond à une partie de l'emprise du merlon acoustique aménagé par l'épad.
L'acte authentique, à titre gratuit, a finalement été signé en date du 18 mars 2024.

A ce jour, le total du foncier acquis représente une surface d'environ 31 ha et un montant de 5.853.326€.

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

III – REALISATION DU PROGRAMME D'AMENAGEMENT

III-1 Equipements publics d'infrastructure relevant du PEP :

Parmi les équipements indiqués au PEP et inscrits dans le dernier dossier de modification N°5 de la ZAC approuvé en date du 17 décembre 2008, seul l'aménagement du chemin de bord de voie ferrée ouest, qui figure au programme des équipements publics de la ZAC et dont le financement est à la charge de la commune, n'a pas été intégralement réalisé à ce jour.

Suite à l'acquisition des terrains Trouillard par l'épad en 2010, un ensemble d'aménagements a été rendu nécessaire afin de permettre l'accompagnement de la commercialisation des ilots A et B (parc de protection acoustique, franchissements du canal de Martigues, voiries de desserte de l'ilot B, nouveaux branchements en réseaux et réorganisation des accès des lots issus des nouveaux découpages fonciers).

Foncier OUEST Trigance : ILOTS A et B
En 2017, l'épad a réalisé le parc de protection acoustique de la partie Ouest de la ZAC. Cet ouvrage a été réceptionné par la Commune.
En 2018, cet ouvrage a été équipé d'un système d'arrosage automatique par goutte à goutte et asperseur afin de pérenniser les plantations et garantir leur bon développement. Les plantations ont fait l'objet d'un contrat d'entretien de deux ans à compter de l'été 2017. La mairie en assure l'entretien depuis juillet 2019.

Accès des lots A1 et A2 :
En 2018, l'épad a réaménagé les entrées de ces deux lots depuis le Chemin de Capeau. L'accès au parking privé au nord du lot A2 a été réalisé en 2019.

Groupe scolaire et équipement public de proximité :
La Ville a recherché, dès 2014, un foncier disponible d'environ 10.000 m² pour accueillir un groupe scolaire à l'ouest de la commune. Deux sites étaient disponibles (ZAC des Craux et ZAC de Trigance). Durant l'année 2015, il a été validé le principe d'implantation d'un groupe scolaire dans la ZAC de Trigance, sur la frange ouest de la ZAC. L'épad a étudié la faisabilité technique et l'opportunité d'implantation de ce groupe scolaire entre les macrolots A et B en lieu et place d'une partie du parc paysager.

Par ailleurs, lors de la modification n°5 du PEP, il avait été décidé de compléter les programmes des équipements publics de superstructure de la ZAC afin d'intégrer l'équipement de proximité au Nord du chemin de Capeau.

Dans une logique de mutualisation et de regroupement des services publics, liés à l'enfance, la commune a souhaité remplacer cet équipement public de proximité par un Multi Accueil Collectif (MAC), pour l'implanter près du groupe scolaire, sur le lot A3.

Une modification du PEP a été approuvée par la Métropole le 19 décembre 2019 permettant la mise à jour du PEP et le transfert du foncier du lot A3 à la commune.

Parc de protection acoustique et espaces publics du lot B
Les aménagements de desserte du macrolot B ont été réalisés pour partie en 2016 et finalisés en 2018, afin de permettre la réalisation des programmes immobiliers des lots B1, à B4 : revêtement définitif, pose des candélabres, plantations des arbres. Les travaux réalisés par Ouest Provence Habitat ont induit une gestion d'interface et des adaptations coûteuses pour l'épad.

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

La mise en œuvre de deux franchissements piétons du canal de Martigues au droit de l'opération immobilière de Ouest Provence Habitat et vers le groupe scolaire, ainsi que la voie piétonne d'accès principal au parc paysager, resteraient à réaliser.
Des réunions ont eu lieu en 2024 en présence notamment des gestionnaires de l'école primaire Maurice Gouin et de la crèche (MAC) Colette Bonassi, situées à proximité des futures passerelles, et du gestionnaire du Canal de Martigues. L'aménageur attend la position de la Collectivité pour la poursuite du projet tel quel prévu initialement.

L'accès principal au parc, situé entre les lots A1 et A2, a été aménagé par l'épad à la fin de l'année 2019 (cheminement en stabilisé, plantations, mobilier).
La rétrocession de ces derniers est en cours avec la collectivité concernée.

La ZAC pourra être clôturée lorsque l'ensemble de ces travaux aura été achevé, le foncier rétrocédé aux collectivités compétentes, et les participations financières recouvrées.

III.2 Tableau de synthèse des dépenses générées en 2024

Les travaux réalisés en 2024 concernent principalement la réalisation de travaux de raccordements de constructions à édifier suite à des divisions parcellaires. L'épad, dans son rôle d'aménageur, doit amener les réseaux publics jusqu'en limite des propriétés.

Les études et prestations intellectuelles réalisées en 2024 concernent le projet de création de deux passerelles (franchissements piétons du canal de Martigues).

Pour cela, :

- l'entreprise GEOTEC a réalisé une étude géotechnique de conception mission G2AVP et a transmis son rapport début janvier 2024,
- le bureau d'études CYCLADES, titulaire du marché de maîtrise d'œuvre pour la création des passerelles et l'aménagement paysager de leurs accès, a remis un AVP en février 2024 et a démarré la mission PRO en avril 2024. Puis, les délais d'exécution de la mission ont été suspendus.

Détails des dépenses en euros HT pour 2024 :

DEPENSES 2024	€ HT
Etudes	4 500,00 €
Acquisitions et frais	144,00 €
Travaux	24 741,00 €
Honoraires sur travaux	3 306,00 €
Frais divers	51,00 €
Charges financières	6 467,00 €
Rémunération	45 123,00 €
Annulation titre de recette	17 685,00 €
TOTAL HT	**102 017,00 €**

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

III.3 Etat récapitulatif des ouvrages réalisés et remis à l'autorité compétente en 2024

Sans objet.

III.4 Rétrocessions foncières

Au 31 décembre 2024, l'épad a engagé auprès de la collectivité concernée, la rétrocession foncière de diverses emprises constituant des Voiries Espaces Communs. A ce jour, l'acte n'est pas signé.

IV - ETAT DE LA COMMERCIALISATION

L'ensemble des lots cessibles de la ZAC est commercialisé.

V – ELEMENTS FINANCIERS

Travaux 2024 :

Le montant des travaux s'élève à 24.741€HT et correspondent à la réalisation de plusieurs raccordements au sein de la ZAC.

NB : Pour information, l'aménageur a émis pour l'année 2024, une quarantaine 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.

Travaux restant à engager à partir de 2025 :

- L'aménagement des deux passerelles piétonnes de franchissement du canal de Martigues, au droit des lots A3/macrolot B, et B1/parc, selon la poursuite ou non du projet.
- Des travaux de raccordement de projets de construction récemment autorisés ou en cours d'autorisation.

L'ensemble des dépenses futures de travaux représente un montant prévisionnel de **216.000€HT**.

Recettes 2024 :

Les recettes correspondent au paiement des participations financières (voir détail ci-après) pour un montant de 15.354€HT.

Le solde prévisionnel de l'opération s'élève à 96.328€HT.

Montant de la participation aux équipements publics de la ZAC au 31.12.2024 :

Le montant de la participation au coût des équipements de la ZAC rapporté au m² de surface de plancher à attribuer est de **137,09€HT.**

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

<u>Participations aux équipements généraux de la ZAC</u> :

Récapitulatif des participations financières perçues en 2024 :

En date du 21 décembre 023, une convention de mise en œuvre a été signée entre l'épad ouest provence et M. Hassen HOUHOU et Mme Célia LECOEUR, pour la construction d'une maison individuelle sur la parcelle cadastrée section AX n°828, issue du lotissement créé par la société HPSE Aménagement. Une convention de participation financière a été signée en date du 19 février 2024 pour octroyer une surface de plancher de 112 m² et définir le montant de la participation. Le montant de la participation perçu en 2024 est de 137,09€ x 129 m², soit un total de 15.354,08€HT.

Prévision des participations financières restant à percevoir :

Une convention de participation tripartite a été signée entre l'épad ouest provence, le Conseil de Territoire Istres Ouest Provence et la SCI NIALA, représentée par M. Alain GIL (délibération n°26/20 du 09/10/2020), pour des activités de commerce, sur les parcelles figurant au cadastre sous la section AX n°551 et 553, formant le lot 9.2 de la ZAC de Trigance. Le droit à bâtir supplémentaire octroyé sur le lot 9.2 étant de 430 m², le montant de la participation à percevoir est de 137,09€ x 430 m², soit un total de 58.948,70€HT.
Malgré plusieurs sollicitations de l'épad auprès du constructeur durant l'année 2024, l'aménageur reste dans l'attente du dépôt, par le pétitionnaire, de la déclaration d'ouverture de chantier pour pouvoir percevoir la recette de 58.948,70€HT.

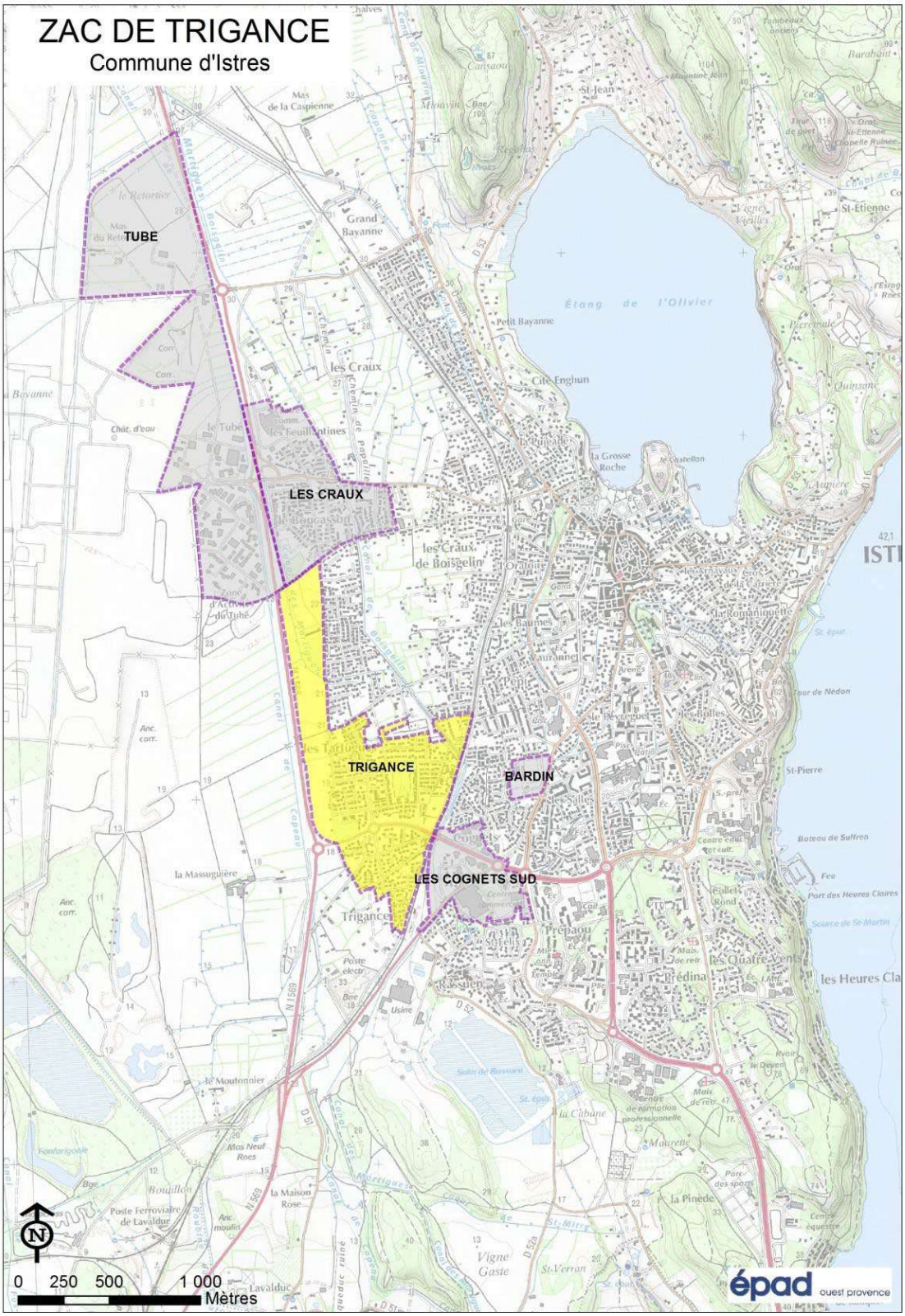
Une convention de participation tripartite a été signée entre l'épad ouest provence, la Métropole Aix-Marseille-Provence et Madame Charlotte BOURGES et Monsieur Cyril CECCOTTI en date du 5 décembre 2024 (Décision n°24/1305/D), pour la réalisation de travaux d'extension d'une maison individuelle à usage d'habitation sur les parcelles figurant au cadastre sous la section AH n°325 et 327. Le droit à bâtir octroyé étant de 24 m², le montant de la participation à percevoir est de 137,09 € x 24 m², soit un total de 3.290,16€HT.

<u>La rémunération de l'aménageur se décompose comme suit</u> :

Les honoraires de l'épad sont les suivants :
- 6 % des dépenses
- 6 % des recettes
- Honoraires forfaitaires de gestion : 40 K€ pour l'année 2024.

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 DE TRIGANCE - ISTRES fin de la concession le 26.12.2026								
	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	-5 889 968	-5 890 112	-144	0	0	0	-5 890 112	-144
études	-83 992	-88 492	-4 500	-3 000	-3 000	0	-91 492	-7 500
travaux	-6 867 242	-6 418 334	-24 741	-216 000	-109 000	-107 000	-6 634 334	232 908
honoraires sur travaux	-341 691	-344 998	-3 307	-20 000	-17 000	-3 000	-364 998	-23 307
frais divers	-515 261	-515 312	-51	-2 500	-2 000	-500	-517 812	-2 551
charges financières	-934 728	-941 195	-6 467	-1 916	-1 916	0	-943 111	-8 383
rémunérations	-3 725 151	-3 770 274	-45 123	-138 339	-71 709	-66 630	-3 908 613	-183 462
titres annulés	-229 960	-247 645	-17 685	0	0	0	-247 645	-17 685
total	**-18 587 994**	**-18 216 362**	**-102 017**	**-381 755**	**-204 625**	**-177 130**	**-18 598 117**	**-10 123**
recettes								
cessions terrains et immeubles	14 000 173	14 000 173		0			14 000 173	0
participations	4 244 708	4 185 759	15 354	62 239	62 239		4 247 998	-3 290
subventions	299 639	299 639		0			299 639	0
autres produits	146 635	146 635		0			146 635	0
total	**18 691 155**	**18 632 206**	**15 354**	**62 239**	**62 239**	**0**	**18 694 445**	**-3 290**
solde	**103 161**						**96 328**	

dépenses d'investissement								
emprunts	-10 315 732	-10 315 732	-379 372				-10 315 732	
créances sur des particuliers	-276 435	-276 435					-276 435	
	-10 592 167	**-10 592 167**	**-379 372**				**-10 592 167**	
recettes d'investissement								
emprunts	10 315 732	10 315 732					10 315 732	
créances sur des particuliers	276 435	276 435					276 435	
	10 592 167	**10 592 167**					**10 592 167**	

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