

## COMMUNE D'ISTRES

### ZAC DES CRAUX

---

#### COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE AU 31.12.2025

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 15/10/2018, 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 AixMarseille 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 AixMarseille 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 AixMarseille-Provence a approuvé la révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme et le zonage pluvial de la commune d'Istres
- Par délibération n°URBA-005-17511/25/CM du 27 février 2025, le Conseil de la Métropole-Aix-Marseille-Provence a approuvé la modification simplifiée n°1 et le bilan de la mise à disposition du dossier au public, entrée en vigueur le 13 mars 2025.

## II. COMPOSITIONS FONCIERES

Superficie totale de l'emprise concédée : 45 ha environ

### Terrains vendus en 2025 :

En date du 19/12/2025, la parcelle cadastrée section BI n°112 d'une surface de 2 699 m<sup>2</sup>, constituant le lot dénommé 5b, a été cédée à la SAS ZAC DES CRAUX, pour un montant de 518 208,00 €HT, pour la création de logements (habitat collectif en R+4 autorisé par l'article UDb1 6-7-10-12-13 du règlement du PLU), d'une surface de plancher maximum de 2000 m<sup>2</sup>.

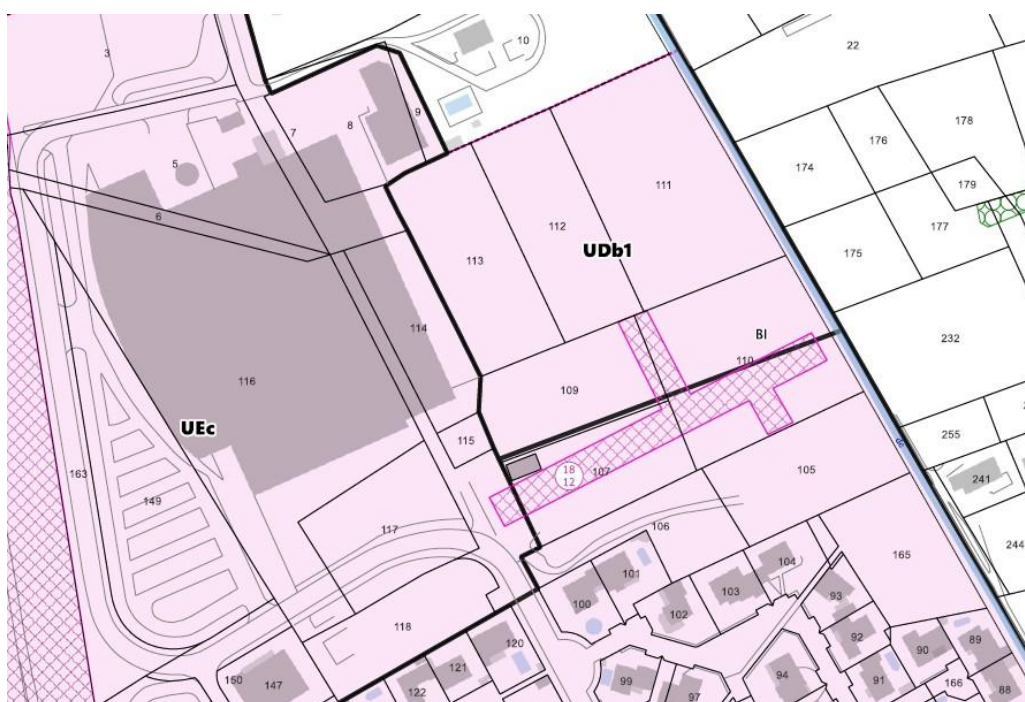
Historiquement les terrains restant à acquérir au titre de la concession d'aménagement figuraient au cadastre sous les références cadastrales suivantes :

Parcelles	Surface en m <sup>2</sup>
Section BI n°0113	2 908
Section BI n°0110	4 004
Section BI n°0109	2 259
Section BI n°0107	2 040
Section BI n°0111	4 600
Section BI n°0108	74
Section BI n°0115 p	120
<b>Total</b>	<b>16 005</b>

Depuis, les échanges avec Madame JOLY, propriétaire de ces terrains, ont évolué, et celle-ci envisage dorénavant de céder ses terrains à un promoteur privé. De ce fait, l'épad n'acquerra pas ces terrains, acquisition prévue au bilan à hauteur de 820.000€ hors frais d'acquisition.

Au Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 10 octobre 2024, les parcelles 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 et BI 0113 sont classées en zone UDb1, avec une hauteur limitée à 12 m.

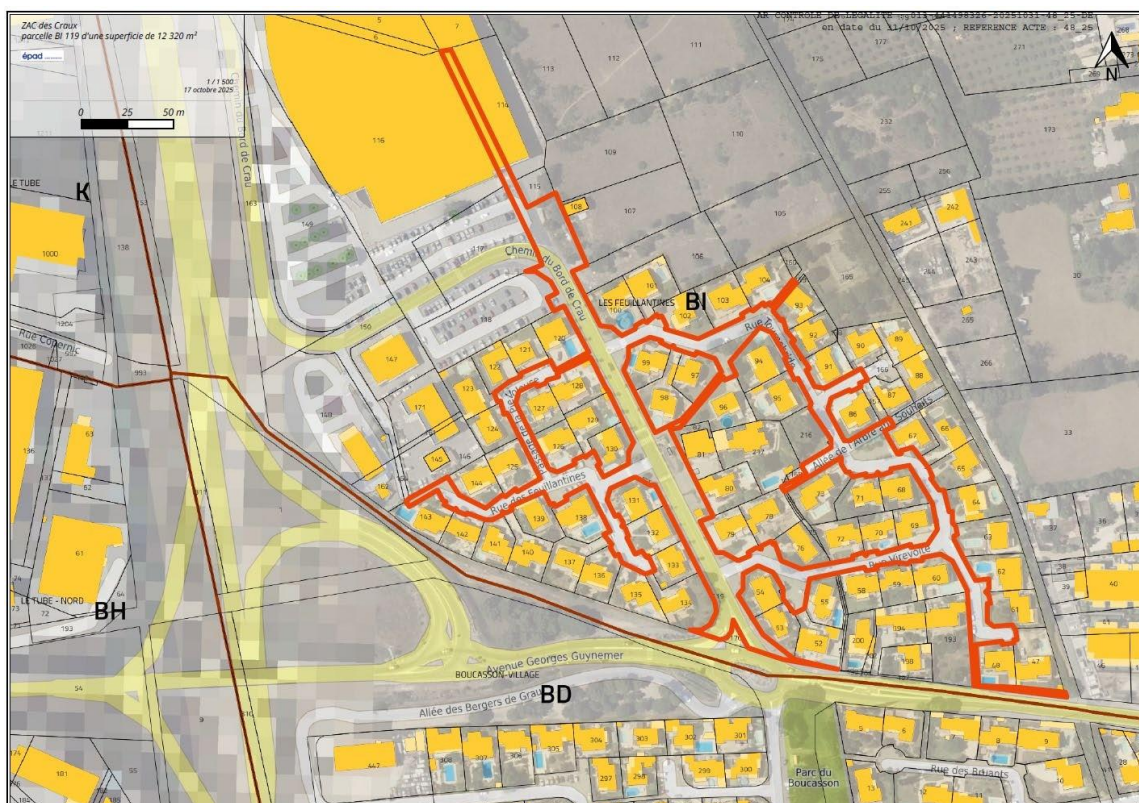
Au sein de l'emprise foncière, l'Emplacement Réservé n°18 du PLU approuvé en octobre 2024, grève une partie desdits terrains en vue de la création d'une voie nouvelle d'une largeur de 12 mètres. Une étude va être réalisée afin de permettre l'avancée du projet.



## Terrain à acquérir durant l'année 2026 :

▪ Dans le cadre de la dissolution de l'Établissement public d'aménagement des rives de l'étang de Berre (EPAREB) prononcée par le décret n°2001-1383 du 31 décembre 2001, les biens immobiliers situés dans la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Craux à Istres ont été transférés aux collectivités territoriales ou aux établissements publics compétents, dont l'ÉPAD Ouest Provence en sa qualité d'aménageur.

Toutefois, une parcelle, cadastrée section BI n°119 à Istres, d'une surface de 1ha 23a20ca correspondant à une voie interne de desserte, n'a pas été intégrée dans le transfert initial. Elle demeure juridiquement inscrite au patrimoine de l'État, bien que son usage soit indissociable du programme d'aménagement conduit par l'EPAD.



Afin de régulariser cette situation et de permettre l'aménagement du futur programme immobilier de la ZAC des Craux, la Direction régionale des finances publiques (DRFIP PACA – Bouches-du-Rhône, Pôle régional de l'immobilier de l'État) a confirmé, par courrier en date du 16 juin 2025, la possibilité d'opérer un transfert gratuit de propriété au bénéfice de l'EPAD Ouest Provence.

Ce transfert devra juridiquement s'articuler en deux étapes :

- Réintégration de la parcelle BI 119 dans le patrimoine de l'État, conformément aux dispositions issues de la dissolution de l'EPAREB ;
- Transfert à titre gratuit de ladite parcelle au profit de l'EPAD Ouest Provence.

Ces deux étapes donneront lieu à l'établissement d'un acte authentique unique.

Cet acte, à titre gratuit, devrait se signer en début d'année 2026. Seuls des frais d'acquisitions seront supportés par l'aménageur conformément à la délibération du Conseil d'Administration n°48/25 en date du 31/10/2025.



### 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'infrastructures nécessaires 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 2025 portent exclusivement sur deux secteurs de la ZAC :

->Les terrains JOLY,

->L'avenue des Pastres (permis de construire de la SAS ADG INVESTISSEMENTS pour la construction de villas T4 avec garages individuels en LLI délivré le 20/10/2025, pour 542 m<sup>2</sup> de SDP), à l'arrière du terrain Peugeot comprenant les parcelles cadastrées section BD n°452, 455, 456, 459 et 463, total de la superficie parcellaire 2 047m<sup>2</sup>.

Par ailleurs, l'acquisition de la parcelle cadastrée section BI n°119, propriété de l'Etat, en début 2026 (cf. paragraphe *II Compositions foncières ci-dessus*), nous permettra l'aménagement viaire du futur programme immobilier.

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 2026 et de modifier en conséquence le PEP.

### III.4 Tableau de synthèse des principales dépenses générées en 2025

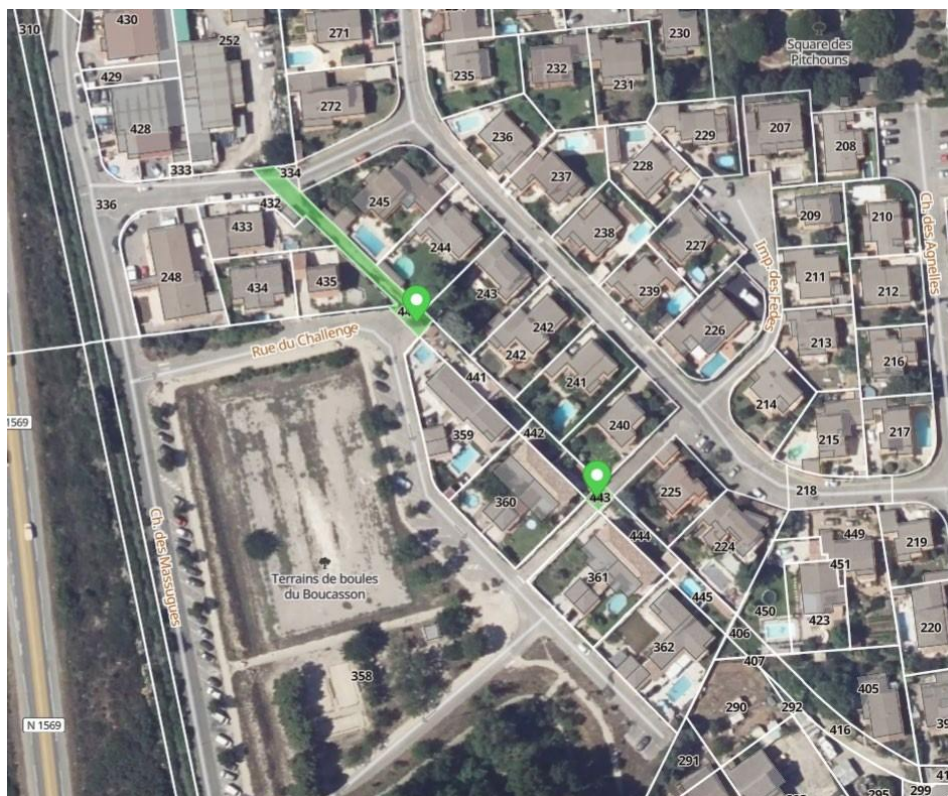
Pas de travaux, ni d'études réalisés sur l'année 2025.

### III.5 Etat récapitulatif des ouvrages réalisés et remis à l'autorité compétente en 2025

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°165.



#### IV. ETAT DE LA COMMERCIALISATION

##### Cessions de terrains réalisées sur l'année 2025 :

En date du 19/12/2025, la parcelle cadastrée section BI n°112 d'une surface de 2 699 m<sup>2</sup>, constituant le lot dénommé 5b, a été cédée à la SAS ZAC DES CRAUX, pour un montant de 518 208,00 €HT, pour la création de logements (habitat collectif en R+4 autorisé par l'article UDb1 6-7-10-12-13 du règlement du PLU approuvé par délibération du Conseil Métropolitain du 10 octobre 2024), pour une surface de plancher maximum de 2000 m<sup>2</sup>.

##### Cessions de terrains prévues sur l'année 2026 :

Le lot 5a, constitué des parcelles cadastrées section BI n°105 (2 327m<sup>2</sup>) et 106 (1 648m<sup>2</sup>), soit une surface globale de 3 975 m<sup>2</sup>, sera cédé à la société C2P PROMOTION, pour un montant de 389 550,00 €HT, pour la réalisation d'habitat pavillonnaire (R+1) attendu conformément aux articles UDb 6-7-10-12-13 du règlement du PLU approuvé par délibération du Conseil Métropolitain du 10 octobre 2024, pour une surface de plancher maximum de 800 m<sup>2</sup>. La délibération correspondante a été approuvée en date du 31/10/2025, modifiée en date du 18/12/2025.

##### Récapitulatif des conventions de participation perçues sur l'année 2025 :

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 m<sup>2</sup>. Le droit à bâtir est fixé à 555 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Le montant de la participation s'élèvera à 555 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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.

Le pétitionnaire a déposé sa demande d'autorisation d'urbanisme le 03/07/2025. Le permis de construire ayant été délivré le 20/10/2025, le titre de recette d'un montant de 152 680,50 €HT, a été émis le 19/11/2025, et la recette a bien été recouvrée.

**Par ailleurs, pour information, l'aménageur a émis durant l'année 2025, 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.**

## 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 d'environ 9 080 m<sup>2</sup> de surface de plancher (en ceux non compris les surfaces à acquérir au regard des emplacements réservés figés au PLU d'octobre 2024).

Une recette prévisionnelle d'environ 2,2 M€HT est inscrite au bilan.

Le montant de la participation au coût des équipements de la ZAC rapporté au m<sup>2</sup> de surface de plancher à attribuer s'élève donc à 275,10 euros HT/m<sup>2</sup>.

**Bilan prévisionnel :**

Le solde prévisionnel s'établit à 14.351 €HT.

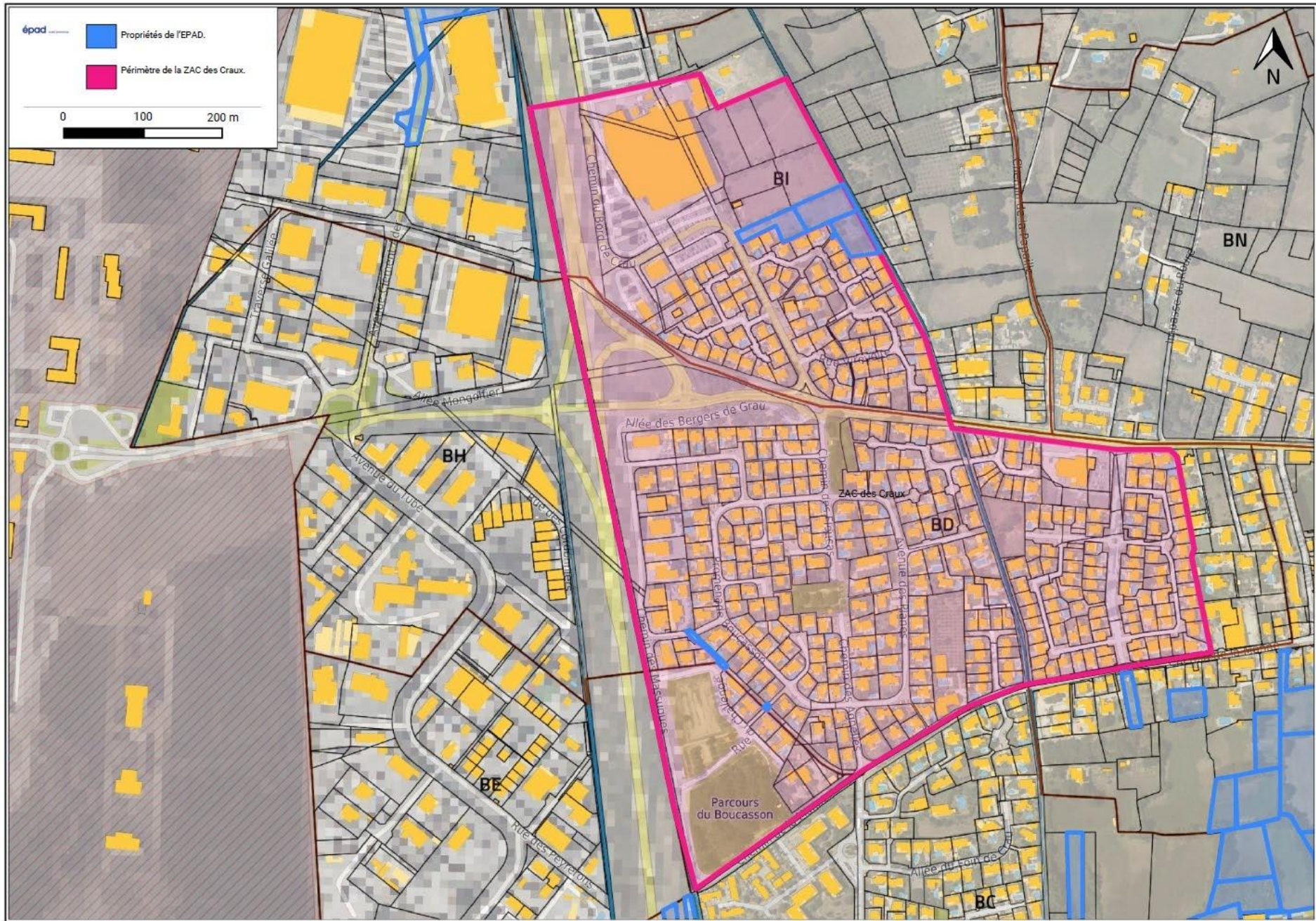
Au vu du déroulement du projet et de la durée nécessaire à sa finalisation et notamment le travail sur le foncier (commercialisation, rectifications cadastrales, remise des ouvrages), les travaux de desserte à réaliser secteur Feuillanes et la perception des recettes liées aux participations constructeurs, il est nécessaire de proroger la concession d'aménagement qui expire le 13 août 2026.

L'avenant n°6 de la concession d'aménagement fera l'objet d'une approbation au Conseil de la Métropole du 24 juin 2026.

Pièces jointes :

- Plan de situation
- Plan de commercialisation
- Bilan financier





## BILAN FINANCIER au 31.12.2025 en euros HT

ZAC DES CRAUX - ISTRES fin de la concession le 13.08.2027 (avenant 6 à la CA)								
	bilan approuvé au 31/12/2024	réalisé cumulé au 31/12/2025	réalisé 2025	Reste à faire cumulé	prévisions 2026	prévisions 2027	bilan au 31/ 12/ 2025	écart
dépenses								
acquisitions et frais liés	-949 418	-88 343	-500	-20 340	-10 000	-10 340	-108 683	840 735
études	-33 096	-26 096		-37 000	-16 000	-21 000	-63 096	-30 000
travaux	-1 963 457	-1 196 457		-1 558 547	-20 000	-1 538 547	-2 755 004	-791 547
honoraires sur travaux	-90 561	-60 561		-30 000	-15 000	-15 000	-90 561	0
frais divers	-27 759	-25 302	-43	-1 500	-750	-750	-26 802	957
charges financières	-332 711	-337 436	-41 128	-60 000	-40 000	-20 000	-397 436	-64 726
rémunérations	-972 284	-690 870	-69 826	-108 533	-42 533	-66 000	-799 403	172 881
total	-4 369 285	-2 425 064	-111 497	-1 815 920	-144 283	-1 671 637	-4 240 984	128 300
recettes								
cessions terrains et immeubles	4 049 680	1 248 208	518 208	395 550	395 550		1 643 758	-2 405 922
participations	313 749	313 749	152 681	2 277 828		2 277 828	2 591 577	2 277 828
autres produits	20 000	20 000					20 000	0
total	4 383 429	1 581 957	670 889	2 673 378	395 550	2 277 828	4 255 335	-128 094
solde	14 145						14 351	206
dépenses d'investissement								
emprunts	-2 885 266	-2 885 266	0	0	0		-2 885 266	
	-2 885 266	-2 885 266	0	0	0		-2 885 266	
recettes d'investissement								
emprunts	2 885 266	2 885 266	0	0	0		2 885 266	
	2 885 266	2 885 266	0	0	0		2 885 266	