

**CRAC 2018 – CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT DE LA ZAC
LAVALDUC**

OPERATION METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

SITUEE A FOS-SUR-MER

AMENAGEUR : SPL SENS URBAIN

Préambule

Le contexte de la création de l'opération ZAC LAVALDUC

- 1- Rappel des données administratives
 - a. Historique de la ZAC
 - b. Historique de la Concession d'aménagement
- 2- Composition foncière
 - a. Superficie des terrains dans l'emprise concédée
 - b. Superficie des terrains à commercialiser
 - c. Superficie des terrains restant à céder
- 3- Réalisation du programme d'aménagement
- 4- Eléments financiers
 - a. Contexte et perspectives d'évolution
 - b. Bilan et trésorerie
 - c. Financements
 - d. Honoraires de l'aménageur
- 5- Poursuite de l'aménagement

Préambule

Le présent document est établi en application de l'article 15 de la convention publique d'aménagement (CPA) par délibération n°585/15 du 15/12/2015 entre la Métropole et la SPL ADOP. La SPL ayant changé de dénomination par décision de son Assemblée Générale du 25/06/2018, s'intitule désormais SENS URBAIN.



Le contexte de la création de l'opération ZAC LAVALDUC :

Créée en 1969, la Zone Industriale-Portuaire (ZIP) de Fos-sur-Mer a entraîné une dynamique économique hors ZIP, sur le territoire notamment de la commune de Fos-sur-Mer, avec une progression constatée d'activité de maintenance, de sous-traitance et de service liés à l'activité de la ZIP. Afin d'organiser et permettre l'implantation de ces entreprises, le SAN Nord Ouest Etang de Berre à créer la ZAC Lavalduc.

Après la suppression de l'EPAREB, l'initiative et la compétence de la ZAC reviennent au SAN Ouest Provence le 24/12/2001.

2001. Puis, suite à la création de l'Etablissement Public d'Aménagement et de Développement Ouest Provence (EPAD), une Convention Publique d'Aménagement est notifiée le 13/08/2003 par le SAN Ouest Provence à l'EPAD Ouest Provence, lui conférant la poursuite de la réalisation de la ZAC Lavalduc. Cette convention, d'une durée de 10 ans a été prorogée par avenants pour une durée de 13 ans. Par la suite, la Convention Publique d'Aménagement et ses avenants ont été transférés à la SPL ADOP, devenue SENS URBAIN, le 01/01/2016 en vue de poursuivre l'opération d'aménagement de la ZAC Lavalduc.

- 1- Rappel des données administratives
 - a. Historique de la ZAC Lavalduc

La vocation de la zone est le développement d'activités artisanales, commerciales, de bureaux et de services, pour un total de 120 000 m² de surface de plancher.

La création de la ZAC Lavalduc sur la commune de Fos-sur-Mer est intervenue par arrêté préfectoral en date du 22/06/1990 à l'initiative de l'EPAREB dans le cadre de sa mission d'aménageur de la Ville Nouvelle des Rives de l'Etang de Berre.

Le Dossier de Réalisation, comprenant le Programme des Equipements Publics et le Plan d'Aménagement de la ZAC Lavalduc, a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 11/10/1991.

Suivant le décret n°2001-1383 du 31/12/2001, l'EPAREB a été dissout et suivant l'arrêté préfectoral en date du 12/03/2002, le périmètre de l'Opération d'Intérêt National de la Ville Nouvelle des Rives de l'Etang de Berre a été supprimé conférant ainsi l'initiative et la compétence de la ZAC Lavalduc au SAN Ouest Provence.

Un arrêté préfectoral en date du 24/12/2001 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 en application de l'article R.311.6 du Code de l'Urbanisme.

Par délibération en date du 26/06/2002, le SAN a décidé en application des dispositions des articles L.300-4 et R.311-6 du Code de l'Urbanisme de confier à l'EPAD, la poursuite de la réalisation de la ZAC Lavalduc par le biais d'une Convention Publique d'Aménagement, dont le présent Compte Rendu Annuel au Concédant fait référence.

b. Historique de la Concession d'aménagement

Par délibération en date du 26/06/2002, le SAN a décidé en application des dispositions des articles L.300-4 et R.311-6 du Code de l'Urbanisme de confier à l'EPAD, la poursuite de la réalisation de la ZAC Lavalduc dans le cadre d'une convention publique d'aménagement (CPA) notifiée le 13/08/2003.

En suivant, a été confié :

- l'avenant n°1 à la Convention Publique d'Aménagement, approuvé par délibération n°884/08 du 17/12/2008, portant sur les conditions de rémunérations et de prises en charge du coût des prestations.
- Avenant n°2 à la Convention Publique d'Aménagement, approuvé par décision n°321/12 du 27/04/2012, prorogeant la durée de la convention à 16 ans, soit une fin au 13/08/2018.
- Avenant n°3 à la Convention Publique d'Aménagement, approuvé par délibération du 24/11/2015, prorogeant d'une durée de 3 ans la date d'expiration, soit jusqu'au 13/08/2021.

La création de la Société Publique Locale Aménagement Développement Ouest Provence (SPL ADOP) a été menée par délibérations n°448/15 du 22/10/2015 de Ouest Provence, n°59/2015 du 06 novembre 2015 de la Commune de Cornillon-Confoux, n°221/2015 du 12/11/2015 de la commune de Miramas et n°178/2015 du 16/11/2015 de la Commune de Fos-sur-Mer.

En suivant, un avenant n°4 à la Convention Publique d'Aménagement, approuvé par délibération n°585/15 du 17/12/2015 qui prend effet à compter du 01/01/2016, a permis le transfert de la Convention Publique d'Aménagement et de ses avenants, à la SPL Aménagement Développement Ouest Provence (ADOP), nouvel aménageur.

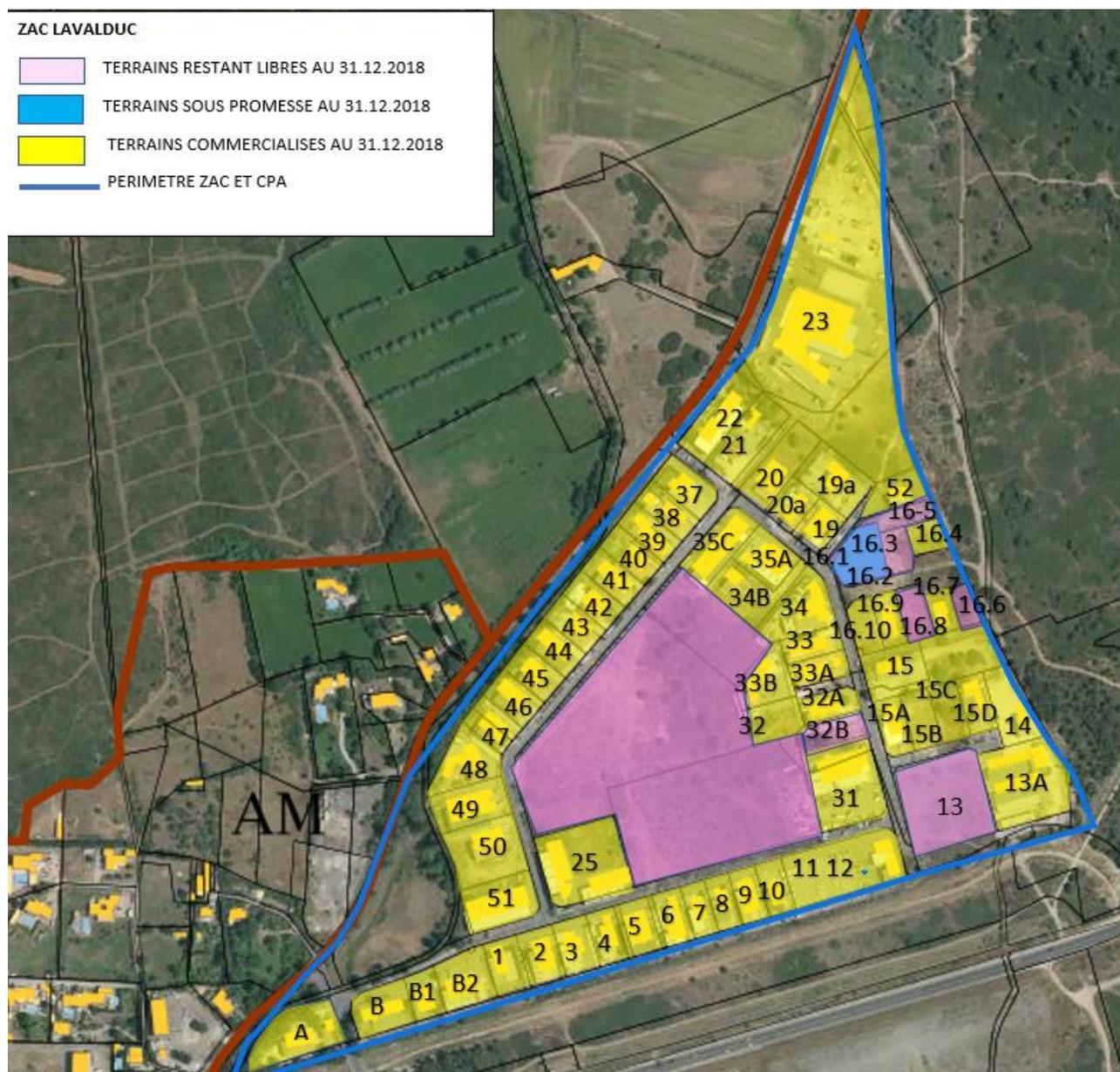
Un avenant n°5 à la Convention Publique d'Aménagement, approuvé par délibération URB 026-2196/17/BM du 13/07/2017 de Aix Marseille Provence Métropole a permis d'augmenter le seuil d'emprunt autorisé, le portant à hauteur de 3 500 000€.

Un avenant n°6 à la Convention Publique d'Aménagement, approuvé par délibération URB 026-3467/18/BM du 15/02/2018 de Aix Marseille Provence Métropole a permis de prolonger la durée de la convention afin de finaliser la phase de commercialisation, portant la date de clôture au 13/08/2026.

2- Composition foncière

a. Superficie des terrains dans l'emprise concédée

La superficie totale de l'emprise concédée est d'environ 24 hectares ; elle correspond au périmètre de la ZAC. Le droit à construire, tel que précisé dans le dossier de réalisation est de 120 000m² de SHON.



b. Superficie des terrains commercialisés

Dans un premier temps, lorsque l'EPAREB a été aménageur de 1990 à 2002, une partie des terrains a été commercialisée à raison de 22 494m² de surface foncière et de 13 134m² de SHON autorisée.

LOT/SECTEUR	N° PARCELLE	SURFACES	SHON AUTORISEE
25	B2316	4596	2758
1	B2357	1425	512
2	B2302	1536	922
3	B2366	1458	875
4	B2496	1204	722
6	B2369	1200	700
7	B2617	1005	603
8	B2756	1000	600
31	B2491	4200	2520
15	B3153 et B3154	4870	2922
		22 494 m²	13 134 m²

Après attribution de la Convention Publique d'Aménagement, les terrains restant à aménager et à commercialiser ont été cédés à l'EPAD ; ainsi en date du 27/01/2003 et du 22/12/2003, les acquisitions foncières auprès de l'EPAREB, ont été réalisées pour un montant de 1 186 107 €, puis en date du 05/08/2010 une deuxième partie des parcelles restantes ont été cédées pour un montant de 254 687€.

L'EPAD, devenu aménageur jusqu'au 31/12/2015, a poursuivi la commercialisation des terrains, et a cédé 113 487m², correspond à une SHON/SDP de 44 719m² pour un montant de 3 972 805€HT. Il est à noter qu'en 2015, 2ha10a00ca ont été cédés par le SAN Ouest Provence à l'EPAD pour un montant de 630 000€. Cette parcelle, B2802 – lot 24, devait accueillir initialement le Centre Technique Municipal.

2 003

BENEFICIAIRE	LOT/SECTEUR	N° PARCELLE	DATE DE L'ACTE AUTHENTIQUE	SURFACES	SHON AUTORISEE	RecHT
SCI GEDI	5	B2781	31 DECEMBRE 2003	1400	600	42 686,00
				1 400	600	42 686,00

2 004

BENEFICIAIRE	LOT/SECTEUR	N° PARCELLE	DATE DE L'ACTE AUTHENTIQUE	SURFACES	SHON AUTORISEE	RecHT
SCI CARAL	10	B2783	31 MARS 2004	1100	500	33 359,00
SAN	51	B2801	26 AVRIL 2004	2450	1000	41 771,00
SCI HATSIE FLATSIE	B1	B2778	18 MAI 2004	1102	600	33 539,00
SAN	23	B2812	20 JUILLET 2004	29036	5000	398 386,00
SAN (RACHAT EN 2015 PAR L'EPAD)	24	B2802	20 JUILLET 2004	21000		416 220,00
SCI LE RECIT	9	B2782	30 SEPTEMBRE 2004	1100	500	33 539,00
SCI LA SALICORNE	B2	B2777	15 DECEMBRE 2004	2096	1050	63 907,03
				36 884	8 650	1 020 721,03

2 005

BENEFICIAIRE	LOT/SECTEUR	N° PARCELLE	DATE DE L'ACTE AUTHENTIQUE	SURFACES	SHON AUTORISEE	RecHT
GUY BELLES	37	B2836	4 FEVRIER 2005	1540	600	53 935,00
AIT AMER	46	B2796	4 FEVRIER 2005	1300	600	39 637,00
SCI L'OLIVIER	22	B2820	19 MAI 2005	2400	1200	84 000,00
SBME	39	B2789	19 MAI 2005	1300	600	39 637,00
GENIE CIVIL PHOCEEN	21	B2819	23 JUIN 2006	2443	1220	85 505,00
SCI 3G	11 +12	B2784	29 SEPTEMBRE 2005	4491	2000	160 370,00
LOZANO	47	B2797	29 SEPTEMBRE 2005	1275	600	44 625,00
MGHACHOU	50	B2800	28 SEPTEMBRE 2005	3101	1500	94 549,49
SCI CAURIA	6 BIS	B2780	22 DECEMBRE 2005	200	0	6 098,00
				18 050	8 320	608 356,49

2 006

BENEFICIAIRE	LOT/SECTEUR	N° PARCELLE	DATE DE L'ACTE AUTHENTIQUE	SURFACES	SHON AUTORISEE	RecHT
SZAMBURSKI	49	B2799	9 FEVRIER 2006	2265	1500	79 275,00
SCI LES ATOLLS	41	B2791	30 MARS 2006	1300	600	39 637,00
GACCIA	42	B2792	25 AVRIL 2006	1300	650	39 637,00
FERNANDEZ	20A	B2887	25 AVRIL 2006	1200	400	42 000,00
SCI MELODIE 2	38	B2788	7 JUIN 2006	1300	650	45 500,00
AZEMARD	A	B2835	26 SEPTEMBRE 2006	3359	800	90 000,00
NICASTRO	43	B2793	13 OCTOBRE 2006	1300	650	39 637,00
MARQUET	40	B2790	13 OCTOBRE 2006	1300	600	41 282,00
HIVET	34	B2894	30 OCTOBRE 2006	2529	1200	88 515,00
AFPE	15D	B2905	23 NOVEMBRE 2006	1250	625	47 500,00
				17 103	7 675	552 983,00

2 007

BENEFICIAIRE	LOT/SECTEUR	N° PARCELLE	DATE DE L'ACTE AUTHENTIQUE	SURFACES	SHON AUTORISEE	RecHT
SCI TOUITOU	20	B2889	9 FEVRIER 2007	2238	1000	71 616,00
SCI ANATHIE	15A	B2902	9 FEVRIER 2007	1238	550	41 800,00
SCI MSBT	19	B2886	9 FEVRIER 2007	1200	600	45 600,00
SCI LE PLEIN SUD	33B	B2897	31 MAI 2007	1882	900	71 516,00
SCI FANIRIS	34B	B2893	5 JUIN 2007	2235	1100	84 892,00

SCI SYMPHONIE	32	B2900	11 SEPTEMBRE 2007	1532	750	58 215,99
SCI GALIA	33	B2895	2 OCTOBRE 2007	1100	550	41 800,00
SCI LEALISA	19A	B2888	24 OCTOBRE 2007	2398	1000	91 124,00
				13 823	6 450	506 563,99

2 008

BENEFICIAIRE	LOT/SECTEUR	N° PARCELLE	DATE DE L'ACTE AUTHENTIQUE	SURFACES	SHON AUTORISEE	RecHT
SCI MQLT	45	B2795	8 JANVIER 2008	1300	650	55 900,00
SCI SELDA	34A	B2892	22 JANVIER 2008	1740	850	60 900,00
SCI DANA	15C	B2904	22 JANVIER 2008	1250	800	50 000,00
SCI LA BROCHE	48	B2798	7 FEVRIER 2008	2268	1134	97 524,00
SCI JPME	35C	B2891	10 JUIN 2008	2110	1060	80 180,00
SCI TRILONA	14	B2906	13 OCTOBRE 2008	2196	1100	67 200,00
				10 864	5 594	411 704,00

2 009

BENEFICIAIRE	LOT/SECTEUR	N° PARCELLE	DATE DE L'ACTE AUTHENTIQUE	SURFACES	SHON AUTORISEE	RecHT
SUDELECT	44	B2794	27 FEVRIER 2009	1400	650	65 000,00
SCI MAPELLI	13A	B2909	26 MARS 2009	4630	2300	138 900,00
SCI FLNA	32A	B2899	1 JUILLET 2009	1075	500	53 750,00
SCI MPPC	15B	B2903	1 JUILLET 2009	1250	650	81 250,00
BENOIT	52	B2970	29 SEPTEMBRE 2009	1294	500	64 700,00
SCI PROVENCE	B	B2779	30 SEPTEMBRE 2009	2013	1000	90 585,00
				11 662	5 600	494 185,00

2 011

BENEFICIAIRE	LOT/SECTEUR	N° PARCELLE	DATE DE L'ACTE AUTHENTIQUE	SURFACES	SHON AUTORISEE	RecHT
SCI SBT	33A	B2896	13 AVRIL 2011	1075	500	80 625,00
				1 075	500	80 625,00

2 015

BENEFICIAIRE	LOT/SECTEUR	N° PARCELLE	DATE DE L'ACTE AUTHENTIQUE	SURFACES	SHON AUTORISEE	RecHT
SCI EDDEN	16-4	B3139	12 JANVIER 2015	847	450	59 290,00
SCI REMI CAMILLE	16-9	B3144	17 DECEMBRE 2015	964	480	106 040,00
SCI QUENFLOSA	16-7	B3142	31 DECEMBRE 2015	815	400	89 650,00
				2 626	1 330	254 980,00

2 016

Au constat du 01/01/2016, date de transfert de la Convention Publique d'Aménagement à la SPL ADOP, la surface du foncier encore disponible et propriété de l'EPAD était 6ha03a05ca. Par acte authentique en date du 14/02/2016, la cession a eu lieu pour un montant de 1 537 298 €HT entre aménageurs (EPAD à SPL ADOP).

2 017

BENEFICIAIRE	LOT/SECTEUR	N° PARCELLE	DATE DE L'ACTE AUTHENTIQUE	N° PC	SURFACES	SHON AUTORISEE	RecHT
SCI MELOU	16-10	B3145	7 JUILLET 2017	PC 13039 16 G 0048	1034	517	144 760,00
					1 034	517	144 0,00

2 018

En 2018, aucun foncier n'a été cédé ; toutefois des terrains sont sous promesse de vente et sous contrat de réservation pour un équivalent de 7 714m², soit 672 240€HT, au 31/12/2018.

A savoir, prévisionnellement :

Sous promesse : lots 16.1 et 16.2, d'une surface de 1 909m², pour un montant de 133 630€ht, et le lots 52b, d'une surface de 77m², pour un montant de 7 700€ht.

Sous réservation : lot 16.6 d'une surface de 815m², pour un montant de 70 000€ht, lot 16.5 d'une surface de 900m², pour un montant de 90 000€ht, une partie du lot 13 d'une surface de 2513m², pour un montant de 220 910€ht et du lot central (lot 17 en cours) d'une surface de 1500m², pour un montant de 150 000€ht.

Par ailleurs, un rachat d'une partie d'un terrain non utilisé, lot 50, pour une surface de 1 500m², est sous promesse de vente pour un montant de 105 000€ht.

Afin d'améliorer la commercialisation des fonciers, le Comité d'Engagement de SENS URBAIN du 26/09/2018 a approuvé la mise en œuvre des dispositifs suivants :

- *Conventionnement avec des apporteurs d'affaires* : par leur connaissance du réseau et contacts commerciaux, ils apportent des clients SENS URBAIN, leur rémunération est perçue à l'acte de vente à hauteur de 5% du prix TTC.
- *Contrat de pré-réservation* : afin d'engager, et le prospect, et SENS URBAIN, à la réservation d'un terrain, le contrat de pré-réservation permet de fixer les règles de la réservation d'un terrain sur une durée de 6 mois contre le versement d'une somme séquestrée dans les

comptes de SENS URBAIN équivalente à 3% du prix du foncier HT. Les conditions de sortie sont également définies.

- *Caution de fin de travaux* : dans le cadre de l'acte de vente, une caution de fin de travaux sera versée par l'acquéreur, et restituée après achèvement des travaux, afin de s'assurer que les travaux de clôture, le long de l'espace public, soient réalisés. Son montant est calculé sur la base d'un forfait applicable au ml de la mitoyenneté à l'espace public.
- *Programme d'amélioration* : le déficit d'image de la ZAC Lavalduc nuit à sa commercialisation ; des travaux de requalification seront mis en œuvre sur 2019 et 2020, après les avoir définis de manière concertée avec les usagers de la ZAC.

c. Superficie des terrains restant à céder

Une partie de ce foncier reste à commercialiser, soit une surface de 54 759m². L'autre partie, soit une surface de 5 647m² correspond à des espaces publics de voiries et réseaux, reste à remettre aux collectivités compétentes et aux concessionnaires. Les droits à bâtir restant à attribuer sont de 61 630m², ce qui permet de densifier les constructions restant à réaliser. Il est donc envisagé, dans le respect des règles d'urbanisme, de prévoir jusqu'à 40% d'augmentation de droit à construire sur les lots restant à vendre. Il restera néanmoins 23 299m² de SDP disponible sur le périmètre de la ZAC.

TYPLOGIE	LOT/SECTEUR	N° PARCELLE	DATE DE L'ACTE AUTHENTIQUE	SURFACES	SDP ESTIMEE
A COMMERCIALISER	lot central	B2762	A commercialiser après découpage	333	233
A COMMERCIALISER	lot central	B2764	A commercialiser après découpage	14 467	10 127
A COMMERCIALISER	lot central	B2802	A commercialiser après découpage	21 000	14 700
A COMMERCIALISER	lot central	B2803	A commercialiser après découpage	5 000	3 500
A COMMERCIALISER	32B	B2901	A commercialiser	1 346	942
A COMMERCIALISER	13	B2908	A commercialiser	5 675	3 973
A COMMERCIALISER	Délaissé à commercialiser	B2910	A commercialiser	1 243	870
A COMMERCIALISER	16-1	B3136	A commercialiser	909	636
A COMMERCIALISER	16-2	B3137	A commercialiser	1 000	700
A COMMERCIALISER	16-3	B3138	A commercialiser	936	655
A COMMERCIALISER	16-5	B3140	A commercialiser	900	630
A COMMERCIALISER	16-8	B3143	A commercialiser	1 135	795
A COMMERCIALISER	16-6	B3141	A commercialiser	815	571
				54 759	38 331
EQUIPEMENT PUBLIC	VOIE	B2885	Voie d'accès aux lots 52 et 16,5 : à remettre à la Collectivité	503	
EQUIPEMENT PUBLIC	VOIE	B2898	Voie d'accès aux lots 32 et 33B : à remettre à la Collectivité	550	
EQUIPEMENT PUBLIC	VOIE	B2907	voie Paul Langevin, accès aux lots 13A, 14, 15A, 15B, 15C, à remettre à la Collectivité	1 238	
EQUIPEMENT PUBLIC	VOIE	B3146	Voie André Marie Ampère, accès aux lots 16,1, 16,2, 16,3, 16,4, 16,10, 16,9, 16,8, 16,7, 16,6 : voie à remettre à la collectivité	2 193	
EQUIPEMENT PUBLIC	POSTE DE DISTRIBUTION ELEC	B3147	foncier comprenant exclusivement le poste de distribution public ENEDIS	28	

3- Réalisation du programme d'aménagement

Le programme des équipements publics (PEP) défini dans la cadre du dossier de Réalisation, arrêté le 11/10/1991 prévoyait :

- L'accès principal à la ZAC à l'Est, par un giratoire,
- Le bassin de rétention d'eau pluviale étanche en entrée de ZAC, équipé d'un séparateur d'hydrocarbure, et son raccordement sur le réseau public communal existant,
- Une desserte interne, équipée de réseaux de viabilisation, correspondant aux Allées Jean Perrin et Charles Laveran.

L'ensemble de ces équipements d'infrastructures ont été réalisés par l'EPAREB, sauf l'allée Charles LAVERAND réalisée et achevée par l'EPAD en 2007, puis remis en 2009.

Par ailleurs, en complément de ce programme, d'autres équipements ont été réalisés, à savoir :

- L'Allée Marie Curie (Voie Ouest) – Réalisation EPAD achevée et remise en 2009,
- L'Allée Paul Langevin (voie de desserte des lots 15) – Réalisation EPAD achevée et propriété transférée à la SPL (B2907),
- L'Allée André Marie Ampère (voie de desserte des lots 16) – Réalisation EPAD achevée et propriété transférée à la SPL (B3146),
- La voie de desserte des lots 52 et 16-5– Réalisation EPAD achevée et propriété transférée à la SPL (B2885),
- La voie de desserte des lots 33B et 32– Réalisation EPAD achevée et propriété transférée à la SPL (B2898),
- Ainsi que certaines emprises correspondant à des équipements de réseaux, notamment les Postes de Distributions Publiques de moyenne tension électrique.

Pour ce qui concerne l'allée Charles Laverand, sur sa partie extrême Sud, le PEP avait envisagé un raccordement ultérieur à réaliser sur la RN569, cette dernière restant à être modifiée en 2*2 voies. Compte tenu de l'évolution du trafic routier établi pour la ZAC Lavalduc, il apparaît que ce raccordement ne sera pas à réaliser. A cet effet, la section sud de cette voie, équivalent environ à 524 m², soit environ 35ml, pourra, sous réserve du bon déroulement d'une procédure réglementaire, être destinée à être cédée au titre du développement économique.



Le Programme des Equipements Publics n'a pas été réactualisé depuis l'approbation du dossier de réalisation le 11/10/1991. Il s'avère que la quasi-totalité des équipements publics prévu dans le PEP ont été réalisés, et que l'évolution de la typologie des terrains commercialisables a évolué, une partie de nouvelles voies ont été aménagées. Les équipements publics recensés au 31.12.2018 :

Voiries :

Voirie	Equipements réalisés
Giratoire et voie d'accès Est	Réalisée par l'EPAREB
Allée Jean PERRIN	Réalisée par l'EPAREB
Allée Charles LAVERAND	Réalisée par l'EPAD

Assainissement :

Réseau d'adduction en eau potable	Equipements réalisés
Les réseaux primaires d'adduction en eau potable ont été mis en place avant 2002	Réalisés par l'EPAREB
Réseau pluvial	Equipements réalisés
Un réseau pluvial sous voirie permet de récupérer les évacuations des EP des parcelles privatives (en leur débit de fuite), ainsi que les EP des voies, pour être collecté dans le bassin de rétention Est en entrée de ZAC	Réseau pluvial et bassin de rétention réalisés par l'EPAREB et l'EPAD
Réseau des eaux usées	Equipements réalisés
Un réseau « Eaux Usées » déployé sous ces mêmes voies permet de collecter les EU de la ZAC	Réseau "eaux usées" réalisés par l'EPAREB et l'EPAD

L'ensemble des réseaux ont été réalisés, Assainissement EU-EP-AEP-Réseaux électrique et éclairage et FT. Toutefois une partie de viabilisation reste à mener au regard de la commercialisation des lots restant à vendre.

4- Eléments financiers

a. Contexte et perspectives d'évolution

L'opération de la ZAC Lavalduc est réalisée par le biais d'une Convention Publique d'Aménagement, notifiée le 13/08/2003, d'une durée de 18 ans après avenants de prolongation.

Le bilan financier opérationnel ici présenté, prend en compte la totalité des dépenses et recettes depuis le démarrage de la convention publique d'aménagement, portée par l'EPAD du 13/08/2003 au 31/12/2015, puis portée par SENS URBAIN du 01/01/2016 au 31/12/2018, ainsi que le prévisionnel au 13/08/2021.

Toutefois, au regard des surfaces restant à commercialiser, il est apparu utile d'envisager une prolongation d'une durée supplémentaire de 5 années. A cet effet, un avenant n°6 a été approuvé par délibération URB 026-3467/18/BM du 15/02/2018.

Par ailleurs, le 23/01/2018 le Conseil d'Administration de SENS URBAIN a adopté une nouvelle tarification des ventes dans l'objectif croisé :

- De rééquilibrer le bilan opérationnel financier à terminaison 2026 en respecter les engagements de la convention publique d'aménagement ne faisant pas apparaître de participation d'équilibre à ce jour,
- De ne pas déséquilibrer les prix de ventes en zones économiques pratiqués dans le secteur Ouest étang de Berre.

Ainsi la tarification adoptée est graduelle selon l'emprise du foncier cédé : de 100 à 40 €/m² par tranche de surfaces, pour l'accueil d'entreprises, hors investissement propres ou création de logements de fonctions/gardiennage. Elle se décline telle que

- ✓ Pour les terrains cédés en vue de l'implantation d'une entreprise identifiée dont la vocation est conforme à la zone, sans logement de fonction : tarif de 100 € HT/m² de foncier entre 0 et 1500m², 70€/HT/m² de foncier entre 1501m² et 3000m² complémentaires, 65€/HT/m² de foncier entre 3001m² et 5000m² complémentaires, 60€/HT/m² de 5001m² à 10 000m² complémentaires, et 40€/HT/m² de foncier pour les m² au-delà de 10 000 premiers m².
- ✓ Pour les terrains cédés à des investisseurs pour la construction d'immobilier d'entreprise destiné à la location : tarif de 120 € HT/m² de foncier.
- ✓ Pour les projets d'implantation d'entreprises qui intègrent, en complément, un programme immobilier locatif : prix de cession calculé par modération des tarifs unitaires précédents au prorata des surfaces de constructions dédiées respectivement à l'activité de l'entreprise et à l'investissement locatif.
- ✓ Pour les terrains sur lesquels est autorisée la construction d'un logement de fonction : tarif de 140€/HT/m² de foncier.

Cette nouvelle grille de tarification est prise en compte dans le bilan ici présenté.

b. Bilan et trésorerie

La situation financière du bilan opérationnel, établi au 31/12/2018 fait apparaître un montant opérationnel de 10 882 000€ht. Ce montant prenant en compte les valeurs des transactions entre aménageurs (EPAD- SENS URBAIN) du stock du fonciers (correspondant aux terrains restant à vendre, d'un montant de 1 537 298€) et du stock de dettes opérationnelles à transférer (379 778€), montants régularisés en 2018.

Comme étant précisé préalablement, le présent bilan du CRAC en application de la Convention Publique d'Aménagement notifiée le 13/08/2003, doit retranscrire la vie opérationnelle depuis la notification jusqu'à la date prévisionnelle de clôture. Le transfert de la Convention Publique d'Aménagement au 01/01/2016 entre l'EPAD et SENS URBAIN s'est traduit dans le bilan financier ici présenté, par :

- Une cession des terrains, propriété de l'EPAD, au prix de 1 537 298€, constaté en recettes au profit de l'EPAD et simultanément en dépenses au déficit de la SPL.
- Un transfert de charge de 379 778€ correspondant au déficit complémentaire de l'opération, constaté dans les comptes de l'EPAD au 31/12/2018, et qui apparaît en produits sur 2018 au profit de l'EPAD et en charge au déficit de SENS URBAIN.

Ces transferts de charges permettent ainsi à l'EPAD de solder leur comptabilité opérationnelle. SENS URBAIN, par un emprunt de 2 200 000€, a constitué la trésorerie utile au déroulement de l'opération.

Sur l'exercice 2018, il apparaît :

En dépenses :

- 31 978€ de frais de l'acte de cession des terrains EPAD restants à commercialiser, et de frais de la promesse du lot 50 pour un rachat par Sens Urbain.
- 8 500€ : frais d'étude de l'analyse du profil hydraulique de la ZAC
- 5 338€ : intervention du géomètre pour bornage des lots 16-1 et 16-2, vérification de bornage lots 32 et 32B
- 115€ : frais divers (signalétique ZAE...)
- 3 071€ : correspondant à la taxe foncière
- 12 459€ : réalisation 1ere phase des espaces verts sur la voie Ampère non rétrocedée, réparation de bordures et candélabres (remboursement assurance infra)..
- 64 034€ : travaux d'entretien des terrains restants à vendre (débroussaillage, nettoyage, remise en sécurité)
- 47 485€ : honoraires aménageur
- 18 458€ : frais d'engagement de l'emprunt, intérêts et frais de gestion financière
- 379 028€ : remboursement à l'Epad du déficit complémentaire de l'opération, arrêté au 31/12/2018

En recettes :

- 379 028€ au titre du remboursement à l'Epad
- 1 955€ au titre du remboursement assurances des frais de réparations (candélabre, voiries)

c. Financements

Sur l'exercice 2017, l'ensemble des financements préalablement portés par l'EPAD ont été remboursés.

Sur l'exercice 2018, un financement de 2 200 000€ a été mis en place par décision du Conseil d'Administration de la SPL du 23.01.2018, pour une durée de 3.5 années, au taux fixe de 0.70%, sous garantie de la Commune de Fos-sur-Mer à hauteur de 80%.

d. Honoraires de l'aménageur

Conformément à la Convention Publique d'Aménagement et son avenant N°1 modifiant l'article 17, précisant les modalités des honoraires du concessionnaire, les honoraires de l'aménageur sont forfaitairement calculés sur la base d'un taux de 6% de l'ensemble des dépenses et des recettes HT de l'exercice, et assorti d'un forfait annuel supplémentaire de 40 000€ht.

Sur l'exercice 2018, les honoraires ainsi perçus sont de 47 485€ht.

5- Poursuite de l'aménagement

Il s'agit des réseaux tertiaires nécessaires à la viabilisation des lots, réalisés selon l'avancement du découpage et de la commercialisation des terrains, ainsi que l'entretien des espaces non commercialisés et la mise en œuvre d'une commercialisation active.

Pour mémoire, dans un souci d'optimisation financière du projet d'aménagement, sans remise en cause l'efficacité des voies et des flux à venir, le projet d'une quatrième voie structurante dans la zone centrale, initié par l'EPAD – hors programme des équipements publics du Plan d'Aménagement de Zone - devant permettre initialement de relier l'allée Marie CURIE et l'allée Jean PERRIN et ainsi desservir environ 13 lots de 1 150m² à 2 300m², pour un cout prévisionnel de 850 000€ht, a été finalement abandonné au profit d'une commercialisation de plus grandes parcelles allant de 1 000m² à 10 000m² environ. Par là même, une économie foncière de 5 389m², correspondant à l'emprise théorique de la nouvelle voie, est à prendre en compte.

En l'absence de dossier Loi sur l'Eau (création de la ZAC antérieure aux obligations légales), une réflexion sur les besoins en assainissement pluvial de la zone a permis d'étudier la question du dimensionnement et le choix des process initiaux de gestion des eaux pluviales. Les résultats de cette analyse font apparaitre que les dispositifs mis en œuvre :

- Sont conformes au dossier de réalisation et son Programme d'équipements Publics,
- Sont compatibles avec le schéma d'assainissement de la commune
- Permettent de poursuivre la commercialisation des terrains dans le respect des dispositifs déjà inscrits.

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	prévisionnel de 2019 à 2026	TOTAL PREVISIONNEL 2002 à 2026
DEPENSES																		
acquisitions foncières	1 176 732	9 375	0	0	0	0	0	254 687	0	0	0	0	630 000	0	0		509 494	2 580 288
acquisitions foncières spl à epad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 537 298		0	1 537 298
frais d'acquisition	0	589	0	0	0	0	0	153	0	0	0	166	860	0	0	31 978	20 000	53 745
études	24 011	27 938	6 281	20 300	7 024	690	14 725	2 413	0	0	0	0	20 450	13 855	10 498	8 500	100 000	256 685
frais de géomètre	4 805	5 785	3 845	3 300	43	722	2 278	12 618	4 000	350	0	11 258	3 024	0	0	5 338	195 000	252 365
frais divers	5 533	18 698	16 692	14 831	9 705	4 182	12 275	1 310	1 453	2 631	0	1 397	90	0	1 387	115	377 441	467 740
frais d'acte contentieux taxe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	938	3 071	70 000	74 009
travaux	94 012	645 719	154 563	324 497	511 954	140 181	10 010	90 043	0	2 822	0	254 608	53 714	3 150	17 410	12 459	520 000	2 835 142
entretien	0	11 313	2 295	0	0	0	2 836	0	0	0	0	0	0	0	0	64 034	90 000	170 478
remunération aménageur 6% sur recettes	79 804	51 317	12 133	25 745	37 689	10 221	4 504	23 221	576	927	435	19 666	43 722	0	0	0	285 425	595 384
remunération aménageur 6% sur dépenses	3 063	63 667	43 656	39 682	36 351	29 544	35 463	0	5 642	0	0	0	18 054	1 020	10 549	7 485	130 441	424 617
honoraires aménageur forfait 40k an	0	0	0	0	0	90 000	40 000	40 000	40 000	40 000	80 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	320 000	850 000
frais financier + emprunt	2	31 780	26 977	25 877	31 409	143 216	25 300	5 194	3 368	10 207	7 255	7 179	4 998	0	0	18 458	64 000	405 220
remboursement spl à epad																379 028	0	379 028
TOTAL DEPENSES	1 387 962	866 180	266 441	454 233	634 175	418 755	147 390	429 639	55 039	56 937	87 690	334 274	814 912	58 025	1 618 080	570 466	2 681 801	10 882 000
RECETTES																		
Foncières	42 686	1 020 721	608 356	552 983	506 564	411 704	494 185	0	80 625	0	0	0	254 980	0	144 760		4 757 077	8 874 642
annulations mandats et autres produits	0	0	725	0	0	0	0	0	0	0	40 000	0	0	0	830	1 955	0	43 510
recette foncière de la spl à epad	0	196	3 691	0	4 085	21 617	8 970	0	0	0	8 962	0	0	0	1 537 299		0	1 584 820
encaissement epad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	379 028	0	379 028
TOTAL RECETTES	42 686	1 020 917	612 773	552 983	510 649	433 321	503 155	0	80 625	0	48 962	0	254 980	0	1 682 889	380 983	4 757 077	10 882 000
TRESORERIE ANNUELLE	-1 345 276	154 737	346 332	98 750	-123 526	14 566	355 765	-429 639	25 586	-56 937	-38 728	-334 274	-559 932	-58 025	64 808	-189 483	2 075 276	0
TRESORERIE CUMULEE	-1 345 276	-1 190 539	-844 207	-745 456	-868 982	-854 417	-498 652	-928 291	-902 705	-959 642	-998 370	-1 332 644	-1 892 576	-1 950 601	-1 885 793	-2 075 276	189 483	0

Bilan prévisionnel opérationnel – CRAC 2018 – ZAC LAVALDUC

CRAC 2018 – CONVENTION PUBLIQUE D’AMENAGEMENT DE LA ZAC MAZET II
OPERATION METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE
SITUEE A FOS-SUR-MER
AMENAGEUR SPL SENS URBAIN

Préambule

Le contexte de la création de l’opération ZAC MAZET II

- 1- Rappel des données administratives
 - a. Historique de la ZAC
 - b. Historique de la Concession d’aménagement
- 2- Composition foncière : Superficie des terrains dans l’emprise concédée
- 3- Réalisation du programme d’aménagement
 - a. Les équipements publics
 - b. Les équipements privés
- 4- Eléments financiers
 - a. Contexte et perspectives d’évolution
 - b. Bilan et trésorerie
 - c. Financements
 - d. Honoraires de l’aménageur

Préambule

Le présent document est établi en application de l'article 15 de la convention publique d'aménagement (CPA) par délibération n°584/15 du 15/12/2015 entre la métropole et SENS URBAIN.

Le contexte de la création de l'opération ZAC MAZET II :

Créée en 1969, la Zone Industriale-Portuaire (ZIP) de Fos-sur-Mer a entraîné une croissance démographique exceptionnelle sur le territoire de la commune, avec une augmentation de 134% de la population, celle-ci passant de 2 873 à 6 709 habitants entre 1968 et 1975.

Les perspectives de croissance annuelle de la population de 5%, doublées d'une consommation croissante des logements de la commune, ont conduit la Ville de Fos-sur-Mer à répondre à cette problématique par la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) pour la réalisation d'un nouveau quartier d'habitation et de services. En effet, la commune prévoyait d'accueillir en 1985 environ 15 000 habitants. La ZAC avait pour objectif la construction de 1 650 logements ainsi que la création d'équipements administratifs, culturels, éducatifs et sportifs, sur une surface d'environ 154 ha.

L'Arrêté préfectoral du 27/10/1975 approuve la délibération du Conseil Municipal de la Ville de Fos-sur-Mer du 10/12/1974 portant sur la création de la ZAC du Mazet et en confie l'aménagement et l'équipement à la commune de Fos-sur-Mer. La Ville en délègue la maîtrise d'ouvrage à l'Etablissement Public d'Aménagement des Rives de l'Etang de Berre (EPAREB).

En 1988, il apparaît que la première tranche de la ZAC du Mazet, conduite par la commune de Fos-sur-Mer, est financièrement équilibrée et très avancée. La ZAC du Mazet occupe une place importante sur le plan quantitatif et qualitatif.

Consciente de la situation stratégique qu'occupe la ZAC du Mazet, la commune de Fos-sur-Mer désire poursuivre sa politique d'aménagement et de développement urbain au-delà de la première tranche de la ZAC. Elle a donc favorablement accueilli la proposition de l'EPAREB de réaliser la suite de l'opération sur compte propre de l'Etablissement Public.

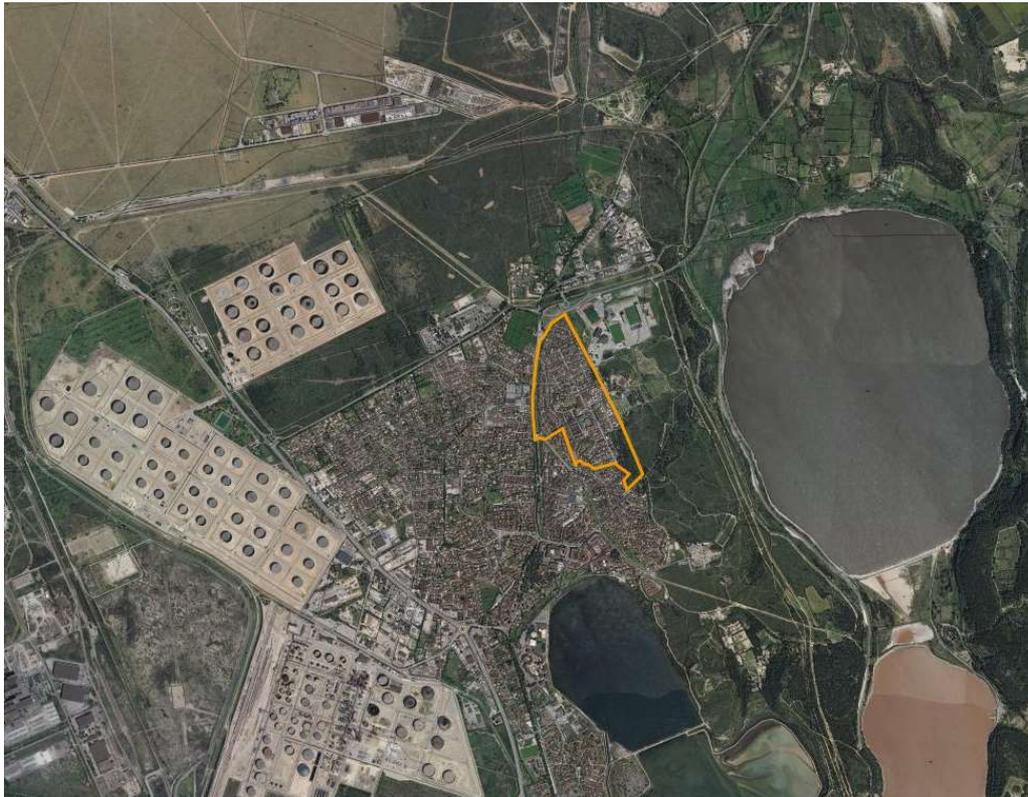
C'est pourquoi elle prévoit à la fois de réduire le périmètre de la ZAC dont l'aménagement relève de sa compétence, ce périmètre devient la ZAC du Mazet I (soit une superficie de 115 ha), et de céder les terrains constructibles non encore aménagés (soit une superficie de 39 ha) à l'EPAREB, en lui confiant l'aménagement d'une nouvelle ZAC dite Mazet II.

Ainsi, la ZAC du Mazet II a une vocation exclusivement résidentielle en prévoyant la réalisation de 720 logements. Les seuls équipements publics programmés répondant aux besoins de la population locale (2 équipements d'enseignement avec les équipements sportifs qui leur sont associés).

La ZAC du Mazet II est donc issue de la réduction du périmètre de la ZAC du Mazet (Arrêté préfectoral du 25/07/1988), d'une superficie initiale de 154 ha.

Après la suppression de l'EPAREB, l'initiative et la compétence de la ZAC reviennent au SAN Ouest Provence le 24/12/2001. Puis, suite à la création de l'Etablissement Public d'Aménagement et de Développement Ouest Provence (EPAD), une Convention Publique d'Aménagement est notifiée le 13/08/2003 par le SAN Ouest Provence à l'EPAD Ouest Provence, lui conférant la poursuite de la réalisation de la ZAC du Mazet II. Cette convention, d'une durée de 10 ans a été prorogée par avenant pour une durée de 5 ans. Par la suite, la Convention Publique d'Aménagement et ses avenants ont été transférés à la SPL ADOP le 01/01/2016 en vue de poursuivre l'opération d'aménagement de la ZAC du

Mazet II. La SPL ADOP ayant changé de dénomination, s'intitulant désormais SENS URBAIN par décision de son Assemblée Générale du 25/06/2018.



1- Rappel des données administratives
a. Historique de la ZAC Mazet II

La vocation de la zone est le développement de logements diversifiés, pour un total de 125 000 m² de surface de plancher.

La création de la ZAC du MAZET II sur la commune de Fos-sur-Mer est intervenue par arrêté préfectoral en date du 25/07/88 à l'initiative de l'EPAREB dans le cadre de sa mission d'aménageur de la Ville Nouvelle des Rives de l'Etang de Berre.

Le Plan d'Aménagement de Zone de la ZAC du MAZET II a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 20/03/89 modifié en dernier lieu le 18/10/94.

Suivant décret n°2001-1383 du 31/12/01, l'EPAREB a été dissout et suivant arrêté préfectoral en date du 12/03/02, le périmètre de l'Opération d'Intérêt National de la Ville Nouvelle des Rives de l'Etang de Berre a été supprimé conférant ainsi l'initiative et la compétence de la ZAC du MAZET II au SAN Ouest Provence.

Un arrêté préfectoral en date du 24/12/01 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 en application de l'article R.311.6 du Code de l'Urbanisme.

Par délibération en date du 25/04/2003, le SAN a décidé en application des dispositions des articles L.300-4 et R.311-6 du Code de l'Urbanisme de confier à l'EPAD, la poursuite de la réalisation de la ZAC du MAZET II.

Par arrêté n°60/10, le SAN Ouest Provence a prescrit l'enquête publique de la 2ème modification de la ZAC du Mazet 2, entre le 28/09/2010 et le 03/11/2010. Le projet de modification porte sur :

- Le déplacement des emplacements réservés pour des établissements d'enseignement et d'équipements sportifs,
- La réduction de la voirie secondaire,
- Le déplacement des limites et modification du règlement des zones UC et UD,
- La répartition de la SHON (désormais surface de plancher) des zones UC et UD.

Cette modification permet d'une part de compléter le programme de logements sur les îlots 231, 242 et 243, mais aussi d'envisager la création de petits commerces au voisinage de la maison de quartier. Elle a été approuvée par délibération n°678/10 du Comité Syndical dans sa séance du 16/12/2010.

Par délibération URB034-2792 017, en date du 19/10/2017, le Conseil Métropolitain a approuvé la modification simplifiée n° 3 de la ZAC du Mazet II portant sur la suppression de deux réservations prévues initialement dans le Programme des Equipements Publics de la ZAC et au Plan d'Aménagement de Zone, pour la réalisation d'équipements publics scolaires et sportifs.

b. Historique de la Concession d'aménagement

Par délibération en date du 25/04/2003, le SAN a décidé en application des dispositions des articles L.300-4 et R.311-6 du Code de l'Urbanisme de confier à l'EPAD, la poursuite de la réalisation de la ZAC du MAZET II dans le cadre d'une convention publique d'aménagement (CPA) notifiée le 13/08/2003.

En suivant, a été confié :

- l'avenant n°1 à la Convention Publique d'Aménagement, approuvé par délibération n°884/08 du 17/12/2008, portant sur les conditions de rémunérations et de prises en charge du coût des prestations.
- l'avenant n°2 à la Convention Publique d'Aménagement, approuvé par décision n°325/12 du 27/04/2012, prorogeant la Convention Publique d'Aménagement d'une durée de 5 ans, soit jusqu'au 13/08/2018.

La création de la Société Publique Locale Aménagement Développement Ouest Provence (SPL ADOP) a été menée par délibérations n°448/15 du 22/10/2015 de Ouest Provence, n°59/2015 du 06/11/2015 de la Commune de Cornillon-Confoux, n°221/2015 du 12/11/2015 de la commune de Miramas et n°178/2015 du 16/11/2015 de la Commune de Fos-sur-Mer.

Dès lors, un avenant n°3 à la Convention Publique d'Aménagement, approuvé par délibération n°584/15 du 17/12/2015 qui prend effet à compter du 01/01/2016, a permis le transfert de la Convention Publique d'Aménagement et de ses avenants, à la SPL Aménagement Développement Ouest Provence (ADOP), nouvel aménageur, par approbation de la Convention de Coopération entre la SPL ADOP et l'EPAD Ouest Provence par délibération n°11/16 du Conseil d'Administration de la SPL ADOP du 15 septembre 2016 et par délibération n°32/16 du Conseil d'Administration de l'EPAD du 28/07/2016. Convention signée le 21/09/2016.

La convention publique d'aménagement a été clôturée par délibération URB 031-4649/18/CM en date du 18/10/2018, avec un solde d'exploitation au profit de la Métropole et de SENS URBAIN de 859 394€.

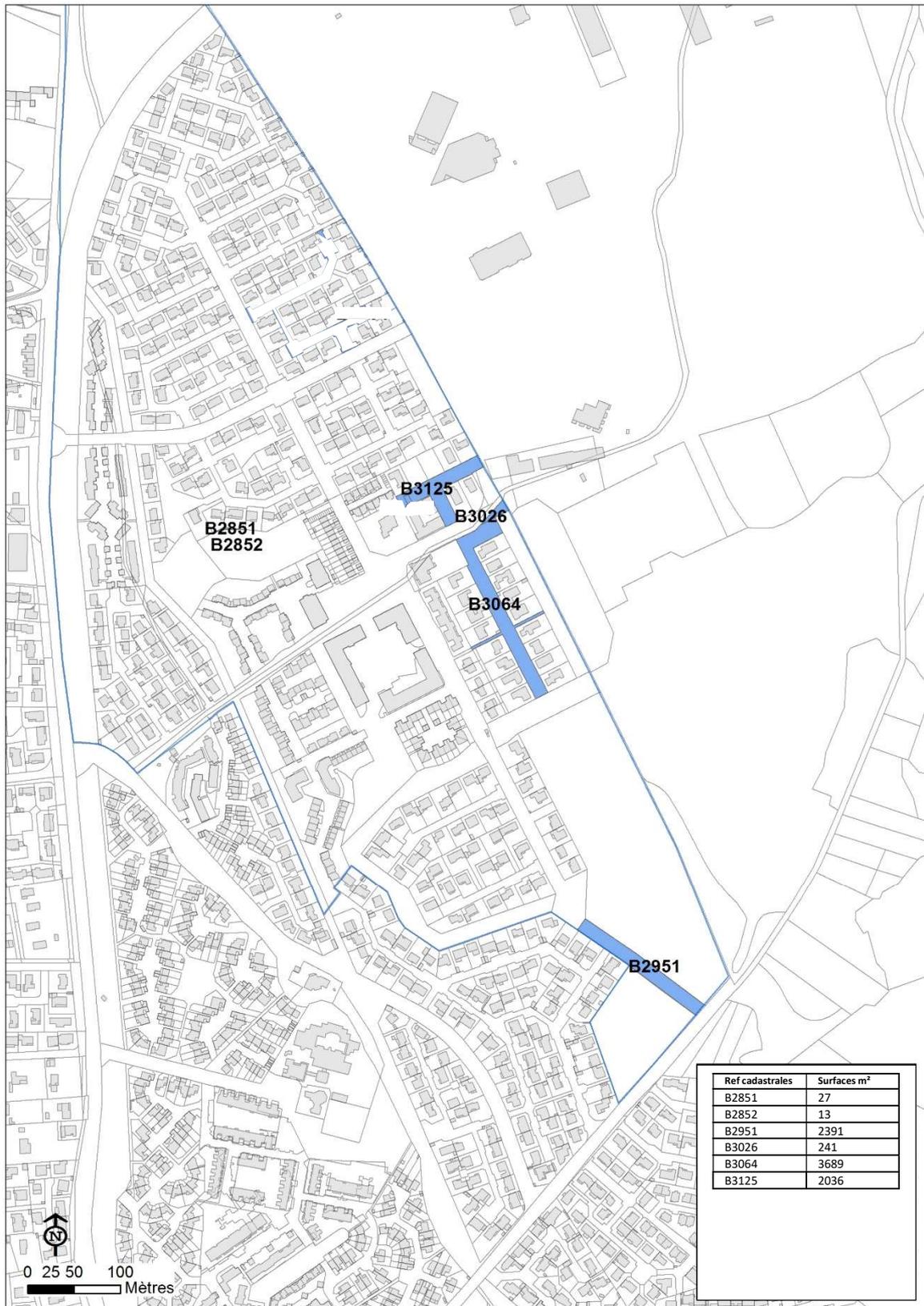
2- Composition foncière : Superficie des terrains dans l'emprise concédée

Les dernières acquisitions nécessaires ont été réalisées le 23/12/2003 à hauteur de 1 228 219€ pour 170 698 m² de surface, auprès de l'EPAREB (en liquidation).

Ensuite les terrains cédés par l'EPAD, sont précisés dans le tableau en PJ.

ZAC MAZET II – CRAC 2018 – SENS URBAIN

Compte tenu de la date de clôture de la Convention Publique d'Aménagement – 13/08/2018 – et l'aboutissement des programmes de constructions privés et publics constaté fin 2015, les terrains restant propriété de l'EPAD ont été cédés à la Commune de Fos sur Mer, compétente en matière de voirie, par acte authentique en date du 12/11/2018. Il s'agit des parcelles cadastrées section B n°3026, n°2951, n°3064, n°2851, n°3125, et n°2852.



3- Réalisation du programme d'aménagement

Au 31/12/2018, 100 % des infrastructures de la ZAC sont achevées avec la réalisation de 100 % des programmes de logements.

L'opération Mazet II a une vocation essentiellement résidentielle, dont le Programme des Equipements Publics, par procédure de modification N°3, a permis de réduire le nombre des équipements publics initialement prévu.

a. Les équipements publics :

Voiries :

Voirie primaire	Equipements réalisés
Avenue Georges Pompidou : elle dessert l'Ouest de la ZAC du Nord au Sud. Au Nord elle dessert le stade Parsemain	Réalisée par l'EPAREB et l'EPAD
Avenue Pierre Mendès France : elle dessert la Halle sportive et le gymnase et traverse la ZAC d'Ouest en Est	Réalisée par l'EPAD
Voirie secondaire	Equipements réalisés
Rue de la Bergerie, située à l'Est, elle dessert la ZAC du Sud au Nord	Réalisée par l'EPAD
Avenue Pierre Bérégovoy située à l'Est dans la partie centrale, dans le prolongement de la rue de la Bergerie, elle dessert la ZAC du Nord au Sud	Réalisée par l'EPAD
Chemin du Mazet, situé au centre, il dessert la ZAC d'Ouest en Est et relie la ZAC du Mazet II à la ZAC du Mazet I	Réalisée par l'EPAREB et l'EPAD

Assainissement :

Réseau d'adduction en eau potable	Equipements réalisés
Les réseaux primaires d'adduction en eau potable ont été mis en place dans le cadre de l'aménagement de la ZAC du Mazet I avant 1989	Réalisés par l'EPAREB
Réseau pluvial	Equipements réalisés
Un réseau pluvial primaire existe jusqu'au droit de la voirie secondaire (entrée principale de la ZAC du Mazet I) sur lequel viennent se piquer les réseaux secondaires de la ZAC	Réseau pluvial primaire réalisé par l'EPAREB, réseaux secondaires réalisés par l'EPAREB et l'EPAD

Réseau des eaux usées	Equipements réalisés
Un réseau « Eaux Usées » primaire existe le long de l'avenue Georges Pompidou ; les réseaux secondaires de la ZAC se piquent sur ce réseau	Réseau "eaux usées" primaire réalisé par l'EPAREB, réseaux secondaires réalisés par l'EPAREB et l'EPAD

L'ensemble des réseaux ont été réalisés, Assainissement EU-EP-AEP-Réseaux électrique et éclairage, GAZ et FT.

La totalité de la surface du programme prévisionnel de construction des équipements publics d'infrastructure a donc été réalisée.

b. Les équipements privés

Les îlots 130, 232 et 241 ont été commercialisés en 2006 et 2007 :

- 11 maisons individuelles groupées en R+1 sur l'îlot 232.
- 13 maisons individuelles groupées en R+1 sur l'îlot 130.
- 18 appartements en R+2 sur l'îlot 241.

Le terrain d'assiette de la maison de quartier a été cédé par l'EPAD au SAN en 2011.

La cession des lots libres sur les macro-lots 231, 242 et 243 a débuté en 2013.

L'offre de foncier résidentiel se compose de lots de maisons individuelles d'une surface de 560 à 770m², et 1 lot accueillant une opération de 14 logements sociaux ainsi que des cellules de commerces de proximité en RDC.

La commercialisation des terrains est ainsi terminée.



c. Eléments financiers

a. Contexte et perspectives d'évolution

L'opération de la ZAC de Mazet II est réalisée par le biais d'une Convention Publique d'Aménagement, notifiée le 13/08/2003, d'une durée de 15 ans après avenant de prolongation. Cette opération s'achève, et la convention publique d'aménagement a été clôturée par délibération URB 031-4649/18/CM en date du 18/10/2018, avec un solde d'exploitation au profit de la Métropole et de SENS URBAIN de 859 394€.

Le bilan financier opérationnel ici présenté, prend en compte la totalité des dépenses et recettes depuis le démarrage de la convention publique d'aménagement, porté par l'EPAD du 13/08/2003 au 31/12/2015, puis porté par SENS URBAIN du 01/01/2016 au 31/12/2018.

Sur l'exercice 2018, il est noté la rémunération au titre de la convention publique d'aménagement de 24 548€ht.

b. Bilan et trésorerie

La situation financière du bilan opérationnel, à la date de la clôture 859 394€. En référence à l'article 18 de la convention publique d'aménagement, il apparaît que le montant de l'excédent est réparti entre le concédant – Aix Marseille Provence – et le concessionnaire – SENS URBAIN, à part égale.

c. Financements

Sur l'exercice en cours, l'ensemble des financements ont été remboursés.

d. Honoraires de l'aménageur

Conformément à la Convention Publique d'Aménagement et son avenant N°1 modifiant l'article 17, précisant les modalités des honoraires du concessionnaire, les honoraires de l'aménageur sont forfaitairement calculés sur la base d'un taux de 6% de l'ensemble des dépenses et des recettes HT de l'exercice, et assorti d'un forfait annuel supplémentaire de 40 000€ht.

Sur l'exercice 2018, il est noté la rémunération au titre de la convention publique d'aménagement de 24 548€ht, proratisé sur le délai restant avant clôture (224 jours).

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	TOTAL
DEPENSES																
acquisitions foncières	1 228 219	0	5 350	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1 233 570
frais d'acquisition	12 117	0	872	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12 989
études	88 993	0	1 440	7 827	5 102	288	5 758	8 828	11 942	9 433	8 452	4 705	0	0	0	152 767
frais de géomètre	0	0	0	304	0	0	2 219	8 753	12 442	11 880	403	0	0	0	0	36 000
frais divers, taxes, annonces	14 746	3 575	16 731	11 640	40 300	5 724	6 788	7 359	3 597	4 059	1 103	0	0	0	0	115 623
frais de contentieux	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
travaux	0	0	0	205 671	164 382	25 485	361	424	840 760	498 735	7 325	224 879	6 000	0	0	1 974 021
entretien	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
remunération annuelle aménageur 6% sur dépenses	81 861	0	688	15 564	12 162	3 848	1 582	2 255	62 456	37 648	1 307	16 570	0	360	0	236 301
remunération annuelle aménageur 6% sur recettes	0	0	27 269	11 697	0	0	0	123 375	0	167 233	47 580	24 786	0	0	0	401 940
remunération annuelle aménageur 40 000€	0	0	0	0	120 000	47 150	72 200	40 000	40 000	80 000	40 000	40 000	0	80 000	24 548	583 898
frais financier emprunt	750	39 662	39 303	44 636	43 066	27 579	9 599	8 693	4 177	1 331	1 274	661	0	0	0	220 732
charge de versement EPAD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	964 197	964 197
TOTAL DEPENSES	1 426 687	43 237	91 653	297 340	385 013	110 074	98 507	199 688	975 374	810 319	107 443	311 601	6 000	80 360	988 745	5 932 040
RECETTES																
Foncières	0	0	380 000	163 000	0	0	0	1 836 359	0	2 360 155	687 630	356 093	0	0	0	5 783 237
remboursement annulation	0	0	0	0	0	0	0	0	800	42 400	800	0	0	0	0	44 000
autres produits	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
versement EPAD à SPL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	964 197	964 197
TOTAL RECETTES	0	0	380 000	163 000	0	0	0	1 836 359	800	2 402 555	688 430	356 093	0	0	964 197	6 791 434
TRESORERIE ANNUELLE	-1 426 687	-43 237	288 347	-134 340	-385 013	-110 074	-98 507	1 636 671	-974 574	1 592 236	580 987	44 493	-6 000	-80 360	-24 548	
TRESORERIE CUMULEE	-1 426 687	-1 469 924	-1 181 577	-1 315 916	-1 700 929	-1 811 003	-1 909 510	-272 838	-1 247 413	344 823	925 810	970 303	964 303	883 943	859 395	859 394

Bilan prévisionnel opérationnel – CRAC 2018 – ZAC MAZET II