

CRAC 2019 – 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 créé 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.

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.

ZAC LAVALDUC – CRAC 2019 – SENS URBAIN

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.

ZAC LAVALDUC – CRAC 2019 – SENS URBAIN

- 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.

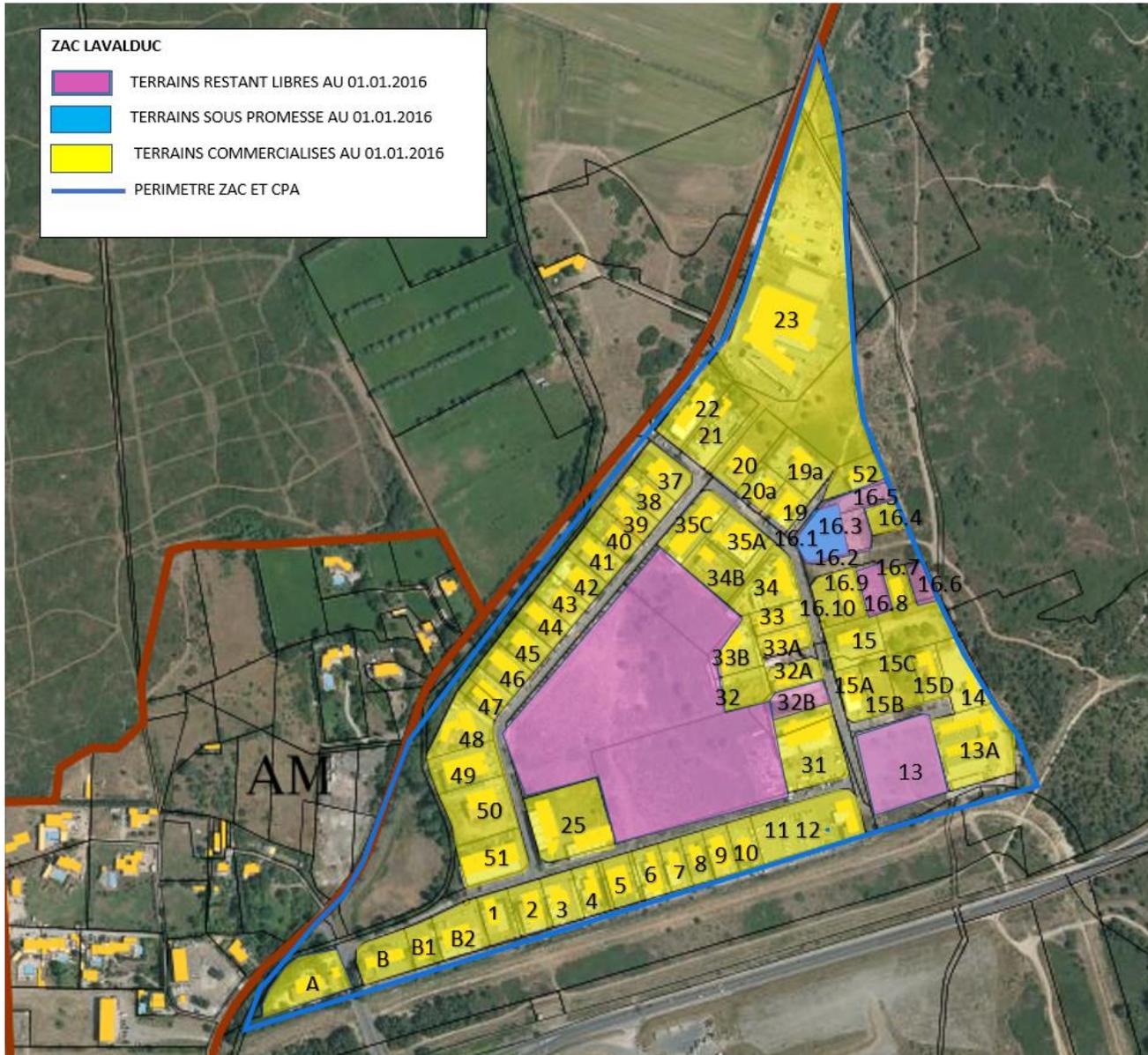
LOT/SECTEUR	N° PARCELLE	SURFACES	SHON AUTORISEE
-------------	-------------	----------	-------------------

ZAC LAVALDUC – CRAC 2019 – SENS URBAIN

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€.

Dans un deuxième temps, 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.



ZAC LAVALDUC – CRAC 2019 – SENS URBAIN

2 003

BENEFECIAIRE	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

BENEFECIAIRE	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

BENEFECIAIRE	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

ZAC LAVALDUC – CRAC 2019 – SENS URBAIN

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

BENEFECIAIRE	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

BENEFECIAIRE	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

ZAC LAVALDUC – CRAC 2019 – SENS URBAIN

2 009

BENEFECIAIRE	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

BENEFECIAIRE	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

BENEFECIAIRE	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

ZAC LAVALDUC – CRAC 2019 – SENS URBAIN

Dans un troisième temps, lors du transfert de la Convention Publique d'Aménagement à la SPL ADOP, le 01/01/2016, 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).

L'avancement des commercialisations des terrains en date du 31/12/2019 est indiqué dans le tableau suivant, et ce en référence aux numérotations des lots selon le plan ci-dessous :



ZAC LAVALDUC – CRAC 2019 – SENS URBAIN

	LOT	Parcelle	Surface m ²	Date signature réservation	Date signature PUV	Date vente	Prix de vente HT	Acquéreurs	n°CCCT	CCCT date d'approbation	SDP autorisée m ²
2017	16-10	B3145	1034			07/07/2017	144 760,00 €	SCI MELOU			517
2019	52B	B2885	77		31/05/2018	03/04/2019	7 058,69 €	SCI G-PAIRE	18/139/CM	31/08/2018	0
	16.1 et 16.2	B3136-3137	1909		25/05/2018	29/08/2019	150 623,14 €	SCI LEVOA	66/15	07/09/2015	955
	16.7B	B3141 -3142	1630		19/03/2019	24/09/2019	70 000,00 €	SCI QUENFLOSA	19/109/CM	14/05/2019	971 (dont 400 déjà octroyé sur le 16.7)
prévisionnel	16.5	B3140	900	30/11/2018	19/03/2019		90 000,00 €		19/115/CM	17/05/2019	450
	16.3	B3138	936	11/01/2019	29/04/2019		131 040,00 €		19/118/CM	20/05/2019	465
	18	partie B2764	6100	18/01/2019	30/04/2019		451 000,00 €		19/110/CM	14/05/2019	3050
	13D	partie B2908	1910	15/01/2019	14/06/2019		178 700,00 €		19/128/CM	07/07/2019	955
	16.8	B3143	1135	23/01/2019	25/06/2019		124 200,00 €		19/127/CM	07/07/2019	550
	13C	partie B2908-2910-2917-2263-2019	2411	30/11/2018			213 770,00 €				
	50A	B3288	1500	04/03/2019	12/09/2019		150 000,00 €		19/193/CM	27/09/2019	750
	25A	partie B2802	600	02/07/2019	14/10/2019		60 000,00 €		19/218/CM	27/09/2019	300
	32B	partie B2901	1305	05/07/2019	29/01/2020		182 700,00 €		19/278/CM	15/01/2020	652
	13B	partie B2908-2910	2814		02/04/2019		258 841,00 €		19/097/CM	30/04/2019	1900
	25C	partie B2802	1200	13/09/2019			132 000,00 €				600
27C	partie B2802	500	18/11/2019			50 000,00 €				250	

Pour finir, 3 parcelles non investies par les acquéreurs de l'époque sont/seront rachetées afin de les remettre sur le marché et lutter ainsi contre la non-utilisation de foncier économique :

- Lot 50A de 1500m² aménagé et clôturé mais non utilisé : après division du lot 50, lui-même acquis en 2005 par la SCI MG à hauteur de 30.49€ht/m², a été racheté par l'aménageur à hauteur de 105 000€ht ; ce dernier est actuellement sous compromis (cf tableau ci-avant) pour un montant de 150 000€ht
- Lot 32 de 1532m² non utilisé : lui-même acquis en 2007 par la SCI Symphonie à hauteur de 58 215.99€ht, est en cours de rachat par l'aménageur à hauteur de 80 000€ht ; ce dernier sera une composante du lot 28 d'une surface de 4 818m².
- Une surface de 521m² non utilisée, acquise en 2009 par la commune de Fos sur Mer (détail point 3 ci-dessous), est en cours d'acquisition à hauteur de 40€ht/m² ; ces 521m² composeront le futur lot 13C d'une surface de 2 411m².

Également, le lot 15C d'une surface de 1250m², acquis en 2008 et non investie à ce jour, fera l'objet d'un projet de développement économique à la suite des négociations menées entre la SCI Dana, propriétaire, et l'aménageur ; le permis de construire sera déposé en 2020.

c. Superficie des terrains restant à céder

La surface des terrains restant à commercialiser correspond à une surface de 51 275m², soit 26 106m² de surface de plancher estimée, selon le nouveau plan d'aménagement, et selon la répartition des lots prévisionnels, à savoir :

LOT	SURFACE	SDP
lot 50a	1 500	750
lot 16-3	936	465
lot 16-5	900	450
lot 16-8	1 135	550
lot 13b	2 814	1 900
lot 13c	2 411	1 206
lot 13d	1 910	955
lot 17	1 880	940
lot 18	6 100	3 050
lot 19-1	2 209	1 100
lot 19-2a	1 961	980
lot 19-2b	1 913	957

ZAC LAVALDUC – CRAC 2019 – SENS URBAIN

lot 20	4 950	2 475
lot 21	2 483	1 242
lot 22	920	460
lot 23	862	431
lot 24	1 077	539
lot 25a	588	294
lot 25b	787	394
lot 25c	600	300
lot 25d	600	300
lot 26	6 085	3 043
lot 27a	836	418
lot 27b	500	250
lot 27c	500	250
lot 28	4 818	2 409
	51 275	26 106

L'autre partie, soit une surface de 7 636m² correspond à des espaces publics de voiries et réseaux, restant à remettre aux collectivités compétentes et aux concessionnaires.

TYPOLOGIE	SECTEUR	N° PARCELLE	OBJET	SURFACES
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	VOIE	partie de B2802	Voie de desserte V2 des lots 26, 25 et 27	2 091
EQUIPEMENT PUBLIC	VOIE	partie de B2802	Voie de desserte V1 piétonne paysagère	1 033

ZAC LAVALDUC – CRAC 2019 – SENS URBAIN

EQUIPEMENT PUBLIC	POSTE DE DISTRIBUTION ELEC	B3147	Foncier comprenant exclusivement le poste de distribution public ENEDIS	28
-------------------	----------------------------	-------	---	----

L'objectif étant d'engager la rétrocession des espaces publics déjà réalisés.

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 Laveran, sur sa partie extrême Sud, le PEP modifié en date du 26 septembre 2018 a permis de sortir de sa destination de voie publique ce secteur dédié initialement à un raccordement ultérieur à réaliser sur la RN569. Cette section foncière de 521m², propriété de la Commune de Fos sur Mer, depuis la cession par l'EPAD en 2009, est en cours de déclassement et de rétrocession à l'aménageur.

Il s'avère que la totalité des équipements publics prévu dans le PEP ont été réalisés. Toutefois l'évolution de la typologie des terrains commercialisables a évolué, une partie de nouvelles voies ont été aménagées. Les équipements publics recensés au 31.12.2019 :

Voiries :

ZAC LAVALDUC – CRAC 2019 – SENS URBAIN

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 privées (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.

Le nouveau plan d'aménagement, présenté au point suivant, permettra également la création de nouvelles voies permettant d'accéder aux lots de la partie centrale. Il s'agit des voies V1 et V2.

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 31/12/2019, ainsi que le prévisionnel au 13/08/2026.

b. Bilan et trésorerie

La situation financière du bilan opérationnel, établi au 31/12/2019 fait apparaitre 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. Il est donc ainsi présenté sur la période de concession allant du 13/08/2003 au 13/08/2026.

Sur l'exercice 2019, il apparait :

En dépenses :

- 105 000€ Acquisition foncière du lot 50 auprès de la SCI MG.
- 5 958.75€ Sondages des sols partie centrale
- 23 145€ Maitrise d'œuvre viabilisation et étude aménagement partie centrale
- 28 880€ Frais de géomètre : vérification de bornes, de limites, établissements plans de ventes, plans de lots, document de division, d'arpentage
- 77 049.30€ Travaux de réaménagement de la circulation, stationnement et aire de bus
- 40 189.78€ Conception et réalisation de la signalétique
- 21 391.89€ Ramassage des déchets, débroussaillage de la partie centrale, entretien et reprise des espaces verts rue Ampère
- 19 826.68€ Frais financiers et bancaires
- 70 975€ Avances sur frais de raccordement FTTO
- 13 538.68€ autres dépenses : conseils, raccordement, taxes
- 76 410.57€ Honoraires aménageur

En recettes :

- 211 003€ de Vente et 3 348.24€ de loyers d'avance sur vente
- 2 658.97€ remboursement de frais assurance et taxes

La trésorerie est constituée par un emprunt de 2 200 000€ contracté début 2018 dans la prévision d'acquérir les terrains à l'EPAD et rembourser le stock de déficit opérationnel. Mis en place par décision du Conseil d'Administration de la SPL du 23.01.2018, pour une durée de 3.5 années (selon durée initiale de la concession), au taux fixe de 0.70%, sous garantie de la Commune de Fos-sur-Mer à hauteur de 80%, sa durée a été prolongée le 07/06/2019 pour une durée totale de 8.5 années, au taux modifié de 0.85%, et ce au regard de l'avenant N°6 de prolongation de la durée de la concession au 13/08/2026.

Cet emprunt est garanti par la Commune de Fos sur Mer, alors que l'article 16 de la convention publique d'aménagement prévoit que le concédant, la Métropole Aix Marseille Provence, apporte sa garantie aux emprunts.

La poursuite de la concession est conditionnée par l'apport supplémentaire de trésorerie. En effet, nous constatons que malgré la relance de la commercialisation des terrains, le rythme de recettes n'est pas suffisamment soutenu au regard de l'emprunt négocié fin 2017. A ceci s'ajoute l'engagement des travaux de terrassement et de viabilisation de la partie centrale de la ZAC, conformément au plan d'aménagement, mais aussi le rachat des terrains non utilisés par les acquéreurs antérieurs.

Cela a pour conséquence un déficit de trésorerie sur les exercices 2019 à 2022. Il s'agira ici de solliciter le concédant pour engager une avance de trésorerie de 700 000€ à compter de septembre 2020, pour une durée de 36 mois.

ZAC LAVALDUC – CRAC 2019 – SENS URBAIN

Pour finir, l'impact de la crise économique post Covid-19 pourrait avoir des conséquences sur l'équilibre financier (recettes=dépenses) de l'opération ; en effet, un éventuel ralentissement du rythme de commercialisation des terrains engendrerait un allongement du portage du déficit financier qui se traduirait par :

- Un alourdissement des frais financiers
- Et éventuellement un résultat déficitaire du bilan financier.

Au regard de l'incertitude à ce jour de l'impact de la crise post Covid-19, il est proposé de circonscrire les conditions financières de poursuite de l'opération lors de l'exercice 2022 au plus tard, compte tenu que la concession est à clôturer en 2026.

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€ contracté par décision du Conseil d'Administration de la SPL du 23.01.2018, pour une durée de 3.5 années (selon durée initiale de la concession), au taux fixe de 0.70%, sous garantie de la Commune de Fos-sur-Mer à hauteur de 80%, a été modifiée le 07/06/2019 pour une durée totale de 8.5 années, au taux de 0.85%, et ce au regard de l'avenant N°6 de prolongation de la durée de la concession au 13/08/2026.

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 2019, les honoraires ainsi perçus sont de 76 410.57€ €ht.

5- Poursuite de l'aménagement

Début 2019, une réflexion concertée avec les entreprises de la ZAC et le Club Open (association des entreprises) a permis de programmer une amélioration de la circulation, l'optimisation du stationnement, création d'un arrêt de bus conforme et central et une mise en œuvre de signalétique adaptée. L'ensemble de ces travaux ont été menés sur l'exercice 2019.

Alors que dans un souci d'optimisation financière du bilan 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 en 2015 – hors programme des équipements publics du Plan d'Aménagement de Zone - devait 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.

ZAC LAVALDUC – CRAC 2019 – SENS URBAIN

Au-delà des couts d'aménagement économisés, cela permettait de libérer 5 389m².

Toutefois, au regard des demandes des entreprises, il reste nécessaire de produire des petits lots, pour cela un nouveau plan d'aménagement a été établi. Ce dernier, estimé à 650 000€ (y compris terrassement des futurs lots) engendre une perte foncière de 3 124m² (voies V1 et V2). Au-delà de l'aménagement d'infrastructure, il contribue à l'avènement de programmes immobiliers répondant au marché.

Ce nouveau plan d'aménagement établi en octobre 2019, permet de répondre à des exigences de redynamisation du Parc d'Activité, dans une logique respectueuse et vertueuse, à savoir :

- Utiliser au maximum les matériaux en place afin d'engager la mise en œuvre de réalisation des plateformes des lots, tout en réutilisant les essences paysagères existantes
- Créer des corridors biologiques, trame verte, et empêcher de poursuivre un foncier fractionné, interdisant toutes pénétrations sobres et écologiques
- Réaliser des espaces publics sobres, durables et qualitatifs

- Etudier en amont, la création de certaines surfaces immobilières économiques, en phase avec le marché
- Etudier les programmes immobiliers dans une performance financière à démontrer
- Remonter des bâtiments industriels en réemploi, selon un schéma de réutilisation de matériaux existants sur le territoire
- Proposer des architectures adaptées au contexte écologique, singulières et identifiables

- Organiser les flux (sens de circulation, stationnement, cheminements piétons) pour anticiper l'augmentation du trafic à terme
- Compléter les voies de distributions par la réalisation d'un minimum de voirie pour les VL et PL
- Réaliser un cheminement piéton au travers de la ZAC, et éviter le tout voiture
- Favoriser le déplacement en transports urbain en requalifiant l'arrêt de bus central

- Proposer des tailles de lots adaptées à la demande
- Répondre aux exigences du nouveau PLU
- Créer une centralité multifonctionnelle pour la ZAC
- Intégrer un panel d'activités et de services le plus large possible
- Créer une nouvelle signalétique en faveur des activités économique en place et à venir

- Contenir les budgets d'infrastructures dans le cadre restreint du budget de la Métropole Aix Marseille Provence, cherchant à amortir au mieux les dépenses de la ZAC depuis 2003, par les recettes commerciales

	DE 2003 à 2018	2019	prévisionnel 2020	prévisionnel 2021	prévisionnel 2022	prévisionnel 2023	prévisionnel 2024	prévisionnel 2025	prévisionnel 2026	TOTAL PREVISIONNEL 2003 à 2026
DEPENSES										
acquisitions foncières	2 070 794	105 000	105 000							2 280 794
acquisitions foncières spl à epad	1 537 298		10 000							1 547 298
frais d'acquisition	33 295									33 295
études	156 685	29 104	61 000	61 000	46 000	30 000	26 815	16 000	16 000	442 604
frais de géomètre	57 365	28 880	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 190	156 435
frais divers	90 299	13 539	7 000	7 000	6 500	6 500	5 500	5 500	5 500	147 338
frais d'acte contentieux taxe	4 009		3 000	3 000	2 500	2 500	2 000	1 000	1 000	19 009
travaux	2 315 142	188 214	390 000	400 000	35 000	35 000	30 000	20 000	15 000	3 428 356
entretien	80 478	21 392	10 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	141 870
remunération aménageur 6% sur recettes	309 960	12 861	49 322	57 654	50 152	76 598	28 063	10 578	0	595 188
remunération aménageur 6% sur dépenses	294 176	23 550	36 060	29 460	6 600	5 640	5 059	3 750	3 461	407 755
honoraires aménageur forfait 40k an	530 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	850 000
frais financier + emprunt	341 204	19 827	21 000	19 000	17 000	13 000	10 000	7 000	5 000	453 031
remboursement spl à epad	379 028									379 028
TOTAL DEPENSES	8 199 734	482 366	742 382	632 114	218 752	224 238	162 437	118 828	101 151	10 882 001
RECETTES	0									
Foncières	4 117 565	211 003	822 040	960 896	835 870	1 276 630	467 720	176 301		8 868 025
annulations mandats et autres produits	44 122	6 007								50 129
recette foncière de la spl à epad	1 584 820									1 584 820
encaissement epad	379 028									379 028
TOTAL RECETTES	6 125 535	217 010	822 040	960 896	835 870	1 276 630	467 720	176 301	0	10 882 002
RESULTAT D'EXPLOITATION HT	-2 074 199	-265 356	79 658	328 782	617 118	1 052 392	305 283	57 473	-101 151	
REMBOURSEMENT FINANCEMENTS	0	218 273	323 315	326 075	328 858	331 660	334 486	337 333	0	
emprunts	0	218 273	323 315	326 075	328 858	331 660	334 486	337 333		
avances	0									
ENCAISSEMENT FINANCEMENTS	2 200 000	0	0	0	0	0	0	0	0	
emprunts	2 200 000									
avances	0									
FINANCEMENT	2 200 000	-218 273	-323 315	-326 075	-328 858	-331 660	-334 486	-337 333	0	
TRESORERIE ANNUELLE HT		-265 356	79 658	328 782	617 118	1 052 392	305 283	57 473	-101 151	1
TRESORERIE CUMULEE HT		-357 827	-601 484	-598 777	-310 517	410 215	381 012	101 152	1	1
MOUVEMENT ANNUELLE DE TVA		33 398	-65 208	-93 979	-145 174	-236 526	-76 991	-23 265	0	
TRESORERIE CUMULEE GLOBALE ANNUELLE		-324 429	-666 692	-692 756	-455 691	173 689	304 021	77 887	1	

Bilan prévisionnel opérationnel – CRAC 2019 – ZAC LAVALDUC

ZAC LAVALDUC – CRAC 2019 – SENS URBAIN