

**CRAC 2021 – 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
  - c. Missions du concessionnaire
- 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 a 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, à la suite de 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 2021 – CONCESSION 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 m<sup>2</sup> 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.

ZAC LAVALDUC – CRAC 2021 – CONCESSION SENS URBAIN

- 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.

#### c. Les missions de l'aménageur

Le contrat de concession d'aménagement encadre les missions de l'aménageur :

- *Maitrise d'ouvrage de la réalisation des équipements d'infrastructures. Contrôle et la coordination de la réalisation des équipements mis à la charge des autres bénéficiaires de cessions, locations ou de concessions d'usage des terrains.* Récemment, en 2019 et 2020 ont été engagés les travaux d'amélioration de redynamisation (circulation, signalétique, stationnement), d'aménagement de la partie centrale (terrassement, VRD, paysage).
- *Réalisation de toutes les études opérationnelles nécessaires, proposer des modifications de programme qui s'avèraient opportunes assorties des documents financiers prévisionnels correspondants.* A cet effet, l'aménageur a proposé en 2018 une nouvelle tarification de vente afin de rejoindre l'équilibre du bilan opérationnel et ce au regard de modification d'aménagement de la partie centrale de la zone, approuvé en novembre 2019.
- *Tenue à jour des documents comptables, de gestions faisant éventuellement apparaître les difficultés, la situation de trésorerie, négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés.* A cet effet, le concédant n'ayant pas accordé d'avance de trésorerie à la date du transfert de la concession entre l'Epad et la SPL, un emprunt a été recherché et contractualisé en 2018. Un complément de trésorerie, soutenu par le concédant en 2021 a permis d'assurer le ralentissement de commercialisation lors de la crise sanitaire.
- *Commercialisation des terrains ; cette mission recouvre l'ensemble des démarches assurées par l'aménageur pour satisfaire à ses obligations en matière de recettes : accueil et conseil des acquéreurs potentiels, cession des terrains, préparation et passation de tous actes nécessaires.* A cet effet, pour percevoir les recettes de cessions des terrains, la SPL traite la cession des terrains restant à vendre par application des tarifs de vente approuvés

en 2018. En sus de sa mission de commercialisation, le concédant demande à l'aménageur de conduire les transactions entre privés afin de rédiger les conventions de mise en œuvre et les conventions de participations, ainsi qu'émettre un avis sur les autorisations de construire des transactions privées.

## 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 000m<sup>2</sup> de SHON.

### b. Superficie des terrains commercialisés

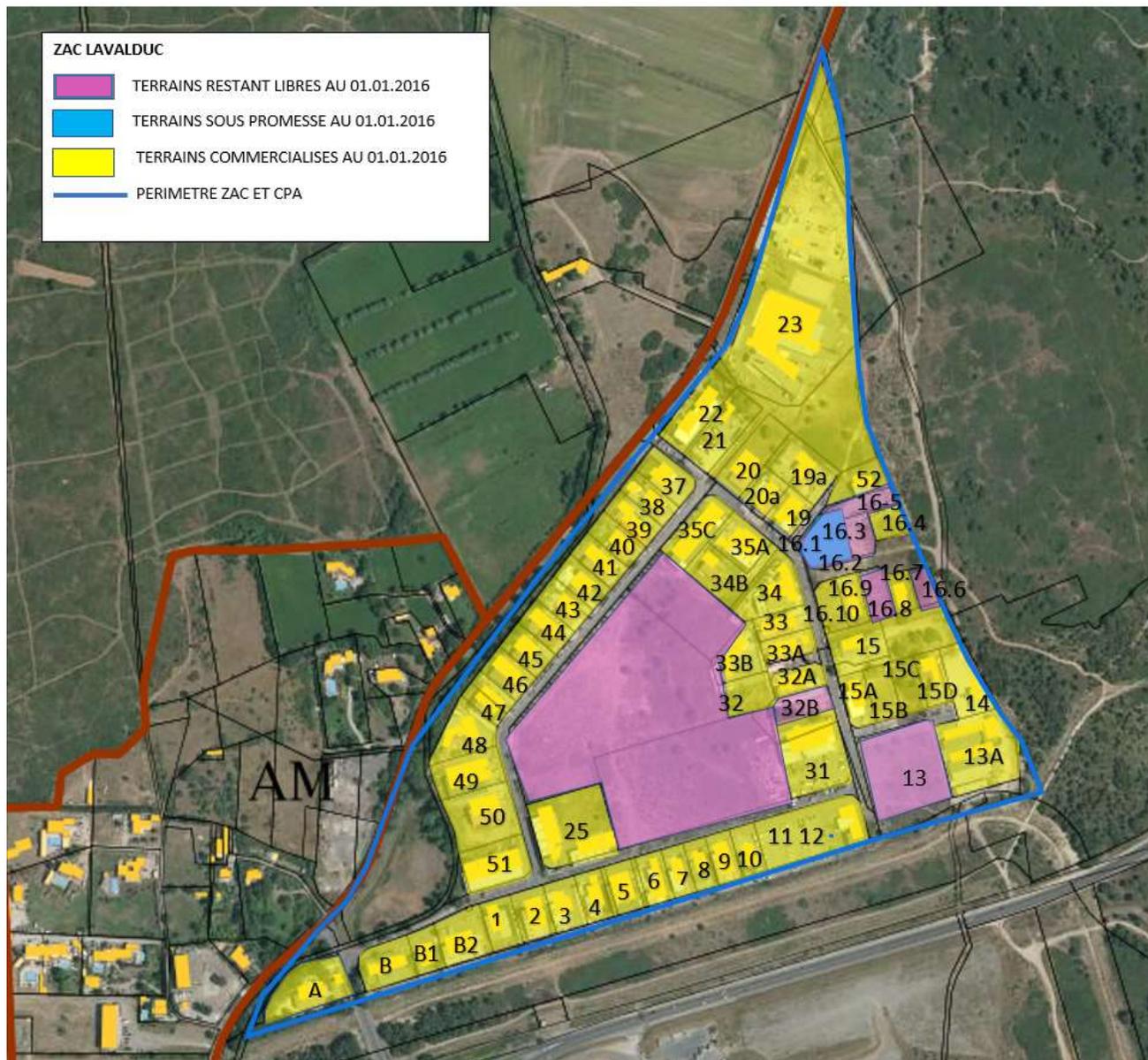
Dans un premier temps, lorsque l'EPAREB a été aménageur de 1990 à 2002, une partie des terrains a été commercialisée à raison de 22 494m<sup>2</sup> de surface foncière et de 13 134m<sup>2</sup> de SHON autorisée.

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
		<b>22 494 m<sup>2</sup></b>	<b>13 134 m<sup>2</sup></b>

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 487m<sup>2</sup>, correspond à une SHON/SDP de 44 719m<sup>2</sup> 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.

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).



ZAC LAVALDUC – CRAC 2021 – CONCESSION 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
				<b>1 400</b>	<b>600</b>	<b>42 686,00</b>

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
				<b>36 884</b>	<b>8 650</b>	<b>1 020 721,03</b>

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 2021 – CONCESSION 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
				<b>18 050</b>	<b>8 320</b>	<b>608 356,49</b>

2 006

BENEFECIAIRE	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
				<b>17 103</b>	<b>7 675</b>	<b>552 983,00</b>

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
				<b>13 823</b>	<b>6 450</b>	<b>506 563,99</b>

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
				<b>10 864</b>	<b>5 594</b>	<b>411 704,00</b>

ZAC LAVALDUC – CRAC 2021 – CONCESSION SENS URBAIN

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
				<b>11 662</b>	<b>5 600</b>	<b>494 185,00</b>

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
				<b>1 075</b>	<b>500</b>	<b>80 625,00</b>

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
				<b>2 626</b>	<b>1 330</b>	<b>254 980,00</b>

ZAC LAVALDUC – CRAC 2021 – CONCESSION SENS URBAIN

L'avancement des commercialisations des terrains en date du 31/12/2021 est indiqué dans le tableau suivant, et ce en référence aux numérotations des lots selon le plan ci-dessous :



ZAC LAVALDUC – CRAC 2021 – CONCESSION SENS URBAIN

	LOT	Parcelle	Surface m <sup>2</sup>	Date signature réservation	Date signature PUV	Date vente	Prix de vente HT	Acquéreurs	n°CCCT	CCCT date d'approbation par AMP	SDP autorisée m <sup>2</sup>	Précisions
VENDU EN 2017	16-10	B3145	1034			07/07/2017	144 760,00 €	SCI MELOU	42/16	26/10/2016	517	Ent BATI SERVICE: activité de maçonnerie et logement de régularisation d'une bande foncière
VENDUS EN 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	Ent RONALEV : fabrication matériel de levage, bâtiment livré en 2020
	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)	Ent DIMAPOSE : extension d'activité - système portes et isolations Coupe feu, bâtiment livré en 2020
VENDUS EN 2020	16.3	B3138	936	11/01/2019	29/04/2019	26/05/2020	131 040,00 €	SCI GMJC	19/118/CM	20/05/2019	465	Ent FERAUD : électricien plombier et logement de fonction, bâtiment livré en 2020
	18	B3311	6100	18/01/2019	30/04/2019	19/05/2020	451 000,00 €	SCI ROUSSETTE	19/110/CM	14/05/2019	3050	Ent ATSI : organisme de formation industrielle, bâtiment livré en 2021
	13D	B3317	1910	15/01/2019	14/06/2019	15/07/2020	178 280,00 €	SCI WG	19/128/CM	07/07/2019	955	Ent WELDING GROUP : serrurerie chaudronnerie, bâtiment en cours de construction
	32B	B3313	1305	05/07/2019	29/01/2020	30/11/2020	182 700,00 €	SCI SEDS	19/278/CM	15/01/2020	652	Ent RICHARD : plaquette peintre et logement de fonction et atelier de location (matériel pêche), bâtiment livré en 2021
VENDU EN 2021	16.8	B3143	1135	23/01/2019	25/06/2019	10/06/2021	116 720,00 €	SCI REMI CAMILLE	19/127/CM	07/07/2019	550	Ent DAVID FUJITES : recherche de fuites sur réseaux enterrés, et bureau en location (esthétique), bâtiment en cours de construction
	19.2a	B3349	1962	10/01/2020	10/09/2020	08/06/2021	182 270,00 €	SCI FC IMMOBILIER	20/092/CM	03/07/2020	981	Ent AC2E : électricité industrielle, bâtiment en cours de construction
	25C	B3338-3339	1200	13/09/2019	12/06/2020	29/06/2021	132 000,00 €	SCI JB AVEN	20/106/CM	04/08/2020	1200	Ent JK AUTO : entretien mécanique et FAP et location bureau atelier, bâtiment en cours de construction
	27A	B3344	878	08/09/2020	29/03/2021	04/10/2021	122 920,00 €	F LOMBARDO	27/307/CM	14/02/2020	440	Ent DEPAN ELEC : électricité climatisation et photovoltaïque et logement de fonction, bâtiment en cours de construction
SOUS PROMESSE	13C	B3324-3322-3319-3315-3326	2381	30/11/2018	10/12/2020	prévision 2023	213 770,00 €		20/306/CM (lot 11B)	14/12/2020	1000	projet d'atelier entretien de véhicules de locations
	13B1	partie B3318,B3321	1925	12/03/2021	30/07/2021	prévision 2023	162 775,00 €					projet d'atelier et bureaux activité électricité
	13B2	partie B3318	962	11/03/2021	10/11/2021	prévision 2022	134 680,00 €					projet de cabinet d'osthéoopathie et logement de fonction, permis en cours d'instruction
	16.5	B3140	900	30/11/2018	19/03/2019	prévision 2023	87 000,00 €		19/115/CM	17/05/2019	450	projet d'entretien de véhicules, permis attribué
	17	B3309	1880	20/10/2020	16/02/2021	prévision 2023	176 600,00 €		20/312/CM	21/12/2020	1300	projet d'atelier mécanique auto, de restaurant et pôle service, permis en cours d'instruction
	19.2b	B3350-3331	1913	16/01/2020	25/09/2020	prévision 2022	178 910,00 €		21/716/CM	26/07/2021	950	projet de concession d'engins du BTP, permis en cours d'instruction
	20	B3333-3335-3341-3346-3347	8235	10/09/2020	03/02/2021	prévision 2023	564 400,00 €		20/287/CM	19/11/2020	4600	projet de stockage et atelier de constructeur sols sportifs et de padel
	25A	B3336	599	01/02/2021	24/08/2021	prévision 2022	83 860,00 €		21/414/CM	30/03/2021	300	projet d'entretien de véhicules de collections, permis en cours d'instruction
	27B	B3343	503	11/02/2021	15/06/2021	prévision 2022	50 300,00 €		21/696/CM	26/07/2021	250	projet d'atelier et bureau de société d'entretien, permis en cours d'instruction
	27C	B3342	503	14/12/2020	21/05/2021	prévision 2022	50 300,00 €		21/027/CM	23/02/2021	250	projet atelier et bureaux d'électricien industriel et maintenance, permis en cours d'instruction
LIBRE	50A	B3288	1500			prévision 2024						
A DEVELOPPER	TOTEM (28)	B3348-3330 et partie B3340	6794	programmes immobiliers économiques à porter par la SEM		prévision 2023/25	605 000,00 €					bureaux, coworking, espaces de services partagés
	PLOTS (22 23 24)	partie B3334	2976		prévision 2023/25	245 000,00 €						ateliers
	BLOC (26)	partie B3340	6120		prévision 2023/25	450 000,00 €						ateliers

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

- Lot 50A de 1500m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>, a été racheté par l'aménageur à hauteur de 105 000€ht,
- Lot 32 de 1532m<sup>2</sup> non utilisé : lui-même acquis en 2007 par la SCI Symphonie à hauteur de 58 215.99€ht, a été racheté par l'aménageur à hauteur de 80 000€ht le 28/07/2020,
- Une surface de 521m<sup>2</sup> non utilisée, acquise en 2009 par la commune de Fos sur Mer (détail point 3 ci-dessous), a été racheté par l'aménageur à hauteur de 20 800€ le 15/09/2020 ; ce dernier est une composante du lot 11B d'une surface estimée à 2 381m<sup>2</sup>.

c. Superficie des terrains restant à céder

La surface des terrains restant à commercialiser correspond à une surface de 37 191m<sup>2</sup>, soit 25 100m<sup>2</sup> de surface de plancher estimée, selon le nouveau plan d'aménagement, et selon la répartition des lots prévisionnels, à savoir :

LOT	SURFACE	SDP
13C/11B	2381	1000
13B1	1925	1200
13B2	962	500
16.5	900	450
17	1880	1300
19.2b	1913	950
20	8235	4600
25A	599	300
27B	503	250
27C	503	250
50A	1500	1000
28 et 19-1	6794	5500
22 23 24	2976	1800
26	6120	6000
	<b>37191</b>	<b>25100</b>

L'autre partie, soit une surface estimée de 7 636m<sup>2</sup> correspond à des espaces publics de voiries et réseaux, restant à remettre aux collectivités compétentes et aux concessionnaires.

TYPLOGIE	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	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	2 193
EQUIPEMENT PUBLIC	VOIE	partie de B3340 et 3345	Voie de desserte V2 des lots 26, 25 et 27	2 091
EQUIPEMENT PUBLIC	VOIE	partie de B3340, B3341, B3347, B3332	Voie de desserte V1 piétone paysagère	1 033
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. L'aménageur propose au concédant d'accepter la remise des voies et réseaux (cf ci-dessous) dont les travaux ont été réalisés antérieurement par l'EPAD. La charge de l'entretien de ces équipements publics sera par conséquent transférée aux collectivités compétentes.

### 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,

ZAC LAVALDUC – CRAC 2021 – CONCESSION SENS URBAIN

- 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.

Les sections de voies, propriété de la SPL SENS URBAIN, sont à rétrocéder au concédant conformément à l'article 12 de la Concession.

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 521m<sup>2</sup>, propriété de la Commune de Fos sur Mer, depuis la cession par l'EPAD en 2009, a été cédé à l'aménageur après déclassement. Ce foncier est désormais constitutif du lot 11B.

Il s'avère que la totalité des équipements publics prévue dans le PEP a été réalisée. Toutefois l'évolution de la typologie des terrains commercialisables a évolué, une partie de nouvelles voies a été aménagée. Les équipements publics recensés au 31.12.2021 :

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 :

ZAC LAVALDUC – CRAC 2021 – CONCESSION SENS URBAIN

<b>Réseau d'adduction en eau potable</b>	<b>Equipements réalisés</b>
Les réseaux primaires d'adduction en eau potable ont été mis en place avant 2002	Réalisés par l'EPAREB
<b>Réseau pluvial</b>	<b>Equipements réalisés</b>
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
<b>Réseau des eaux usées</b>	<b>Equipements réalisés</b>
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 plan d'aménagement, permet également la création de nouvelles voies permettant d'accéder aux lots de la partie centrale. Il s'agit des voies V1 et V2. Les travaux seront réceptionnés en 2022, pour une remise au concédant.

#### 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 24 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 31/12/2021, ainsi que le prévisionnel au 13/08/2026.

#### b. Bilan et trésorerie

La situation financière du bilan opérationnel, établi au 31/12/2021 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. Il est donc ainsi présenté sur la période de concession allant du 13/08/2003 au 13/08/2026.

Sur l'exercice 2021, il apparaît :

En dépenses :

- 16 204€ Maitrise d'œuvre et sps : viabilisation et aménagement partie centrale
- 1 920€ Frais de géomètre : vérification de bornes, de limites, établissements plans de ventes, plans de lots, document de division, d'arpentage
- 430 982€ Travaux de réseaux, déplantation-replantation, terrassement, réalisation des plateformes des lots, et réseaux complémentaires de lots
- 15 913€ Frais financiers et bancaires
- 32 630€ autres dépenses : taxe foncière, frais commercialisation, frais sur vente
- 102 905€ Honoraires aménageur

En recettes :

- 554 410€ de vente des lots 16.8, 19.2a, 25c, 27a et 11 103€ de loyers d'avance sur vente
- 1 165€ de remboursement de taxe foncière

La trésorerie est constituée par un emprunt de 2 200 000€ contracté début 2018 dans la prévision d'acquiescer 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.

ZAC LAVALDUC – CRAC 2021 – CONCESSION SENS URBAIN

La poursuite de la concession a nécessité un apport supplémentaire de trésorerie afin de permettre la réalisation des travaux de terrassement et de viabilisation de la partie centrale de la ZAC et le rachat des terrains non utilisés par les acquéreurs antérieurs alors que le rythme de recettes commerciales n'était pas suffisamment soutenu au regard de l'emprunt négocié fin 2017. A cet effet, par délibération du concédant URBA 030-9319/20/CM, a approuvé le versement d'une avance de trésorerie d'un montant de 700 000€, qui sera versé en janvier 2021, et remboursable avant le 31/12/2023.

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 (non obtention des financement par les acquéreurs sous promesse de vente) 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 2024, 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.

Sur l'exercice 2020, une avance de trésorerie de 700 000€ - convention n°Z201027COV - approuvée par délibération de la Métropole le 17/12/2020, a été octroyée pour un délai établi jusqu'au 31/12/2023.

#### 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 2021, les honoraires ainsi perçus sont de 102 905€.

#### 5- Poursuite de l'aménagement

ZAC LAVALDUC – CRAC 2021 – CONCESSION SENS URBAIN

Le nouveau plan d'aménagement de la ZAC, établi en octobre 2019 pour répondre aux exigences de redynamisation du Parc d'Activité, dans une logique respectueuse et vertueuse, a permis d'engager les travaux de la partie centrale dès février 2020, à savoir :

- Déplantation des espèces végétales existantes (chênes et oliviers) qui ont été ensuite entreposées dans des ouvrages de protection des racines, afin d'être replantées en octobre 2020 dans la bande végétale verte constituant la traversée piétonne de la ZAC (V1)
- Terrassement des lots 20 à 28 selon les profils adaptés au terrain naturel et à la voie de distribution (V2) restant à réaliser
- Gestion des délais-remblais sur site afin d'effacer le cout des transports de matériaux : 100% ont été gérés en local.
- L'aménagement des voies V1 et V2
- La finalisation des viabilisations de lots incomplète (lots 13, lots 19, lot 50A, lots 16).

Les infrastructures du plan d'aménagement seront réceptionnées courant 2022.

Le plan d'aménagement prévoit également l'accueil de 3 programmes immobiliers économiques (3 PLOTS, le BLOC et le TOTEM) afin de répondre aux besoins des entreprises recherchant des locaux pour consolider leur activité, dans des conditions optimales de coûts et de services. La ZAC Lavalduc pouvant répondre à ces critères, réserve 3 ilots fonciers, d'une surface de 15 590m<sup>2</sup>.

Les études programmatiques et financières ont démontré l'intérêt de créer une société patrimoniale de développement, Société d'économie mixte, afin de porter ces projets. La constitution de cette société par la Métropole Aix Marseille Provence est prévue pour fin 2022. Les autorisations de construire de ces programmes immobiliers pourront être conduit par le concessionnaire d'aménagement pour être transférées en suivant à la Société d'économie mixte.



Ligne	Intitulé	DE 2003 A 2020 cumulé	2021 constaté	2003 A 2021 cumulé	2022 prévisionnel	2023 prévisionnel	2024 prévisionnel	2025 prévisionnel	2026 prévisionnel	NOUVEAU BILAN GLOBAL
	<b>DEPENSES</b>	<b>9 293 439</b>	<b>600 554</b>	<b>9 893 993</b>	<b>326 841</b>	<b>223 066</b>	<b>105 060</b>	<b>143 425</b>	<b>189 616</b>	<b>10 882 000</b>
A	ACQUISITIONS FONCIERES	4 278 994	0	4 278 994						4 278 994
A02	Acquisitions Collectivités	2 091 594	0	2 091 594						2 091 594
A03	Acquisitions Privées	185 000	0	185 000						185 000
A04	Frais de notaire	33 296	0	33 296						33 296
A05	Géomètre	52 028	0	52 028						52 028
A06	Autres acquisitions	1 537 298	0	1 537 298						1 537 298
A08	Indemnité de transfert	379 028	0	379 028						379 028
A09	Autres frais sur acquisition	750	0	750						750
B	ETUDES PRE-OPERATIONNELLES	223 602	4 510	228 112	5 000	5 000	5 000	5 000	12 003	260 115
B01	Etudes de définition	11 595	0	11 595						11 595
B02	Frais de géomètres	47 250	1 920	49 170	5 000	5 000	5 000	5 000	10 000	79 170
B03	Frais de géomètres relevés	5 338	0	5 338						5 338
B06	Etudes de sols	289	0	289						289
B09	Conseil	1 800	550	2 350						2 350
B10	Etudes de marchés	0	0	0						0
B11	Etudes de sites (environnement, circulati	8 500	0	8 500						8 500
B13	Etudes pré-opérationnelles divers	148 830	2 040	150 870					2 003	152 873
C	ETUDES OPERATIONNELLES	73 850	16 204	90 054	72 000	20 000		15 000	25 644	222 698
C01	Maîtrise d'œuvre	48 127	17 964	66 091	20 000	15 000		15 000	5 000	121 091
C07	Contrôle technique	0	0	0						0
C08	SPS	1 855	1 005	2 860	2 000	1 000				5 860
C11	Autres études opérationnelles	23 868	-2 765	21 103	50 000	4 000			20 644	95 747
D	TRAVAUX	2 878 781	430 982	3 309 764	120 000	60 000	40 000	40 000	95 000	3 664 764
D01	Travaux de voirie, réseau et espaces pu	2 742 841	427 274	3 170 114	120 000	60 000	40 000	40 000	80 000	3 510 114
D03	Travaux causés par un tiers (contentieu	3 020	0	3 020						3 020
D07	Autres travaux	132 921	3 709	136 629					15 000	151 629
E	FRAIS DIVERS	141 070	31 451	172 520	10 000	6 500	6 000	5 500	8 500	209 020
E01	Reprographie	180	0	180						180
E02	Publicité	4 453	0	4 453	1 000	1 000	500	500	500	7 953
E03	Impôt et taxe	13 073	-2 461	10 612	2 000	1 500	1 500	1 000	1 000	17 612
E05	Gestion du site (Gardiennage, entretien	1 884	-1 700	184						184
E06	Frais de référé	0	0	0						0
E07	Frais de contentieux	1 100	0	1 100						1 100
E08	Taxe et frais sur vente	3 381	0	3 381						3 381
E11	Frais promotion et communication	16 638	34 201	50 839						50 839
E12	Frais bancaire	9 726	1 411	11 137	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	21 137
E13	Autres frais	90 635	0	90 635	5 000	2 000	2 000	2 000	5 000	106 635
G	REMUNERATION SPL	1 336 223	102 905	1 439 128	107 841	123 566	49 060	75 925	48 469	1 843 988
G01	Gestion - partie variable	726 223	62 905	789 128	67 841	83 566	9 060	35 925	8 469	993 988
G02	Forfait annuel	610 000	40 000	650 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	850 000
H	FRAIS FINANCIERS	360 919	14 502	375 421	12 000	8 000	5 000	2 000		402 421
H01	Court terme	322 762	0	322 762						322 762
H02	Long terme	38 157	14 502	52 659	12 000	8 000	5 000	2 000		79 659
	<b>RECETTES</b>	<b>7 295 123</b>	<b>566 678</b>	<b>7 861 801</b>	<b>923 685</b>	<b>1 463 266</b>	<b>100 000</b>	<b>533 248</b>		<b>10 882 000</b>
A	CESSIONS FONCIERES	5 283 435	554 410	5 837 845	923 685	1 463 266	100 000	533 248		8 858 044
A05	Terrains nus	5 283 435	554 410	5 837 845	923 685	1 463 266	100 000	533 248		8 858 044
C	PARTICIPATION	1 631 600	1 165	1 632 764						1 632 764
C04	Autres	1 631 600	1 165	1 632 764						1 632 764
D	AUTRES PRODUITS	380 088	11 103	391 191						391 191
D01	Remboursement SPL à EPAD	379 028	0	379 028						379 028
D02	Loyer	1 060	10 415	11 475						11 475
D04	Prestation diverses	0	688	688						688
	<i>RESULTAT D'EXPLOITATION</i>	<i>-1 998 316</i>	<i>-33 876</i>	<i>-2 032 192</i>	<i>596 844</i>	<i>1 240 200</i>	<i>-5 060</i>	<i>389 823</i>	<i>-189 616</i>	<i>-1</i>
	<b>A MORTISSEMENTS</b>	<b>379 931</b>	<b>326 072</b>	<b>706 003</b>	<b>328 858</b>	<b>1 031 660</b>	<b>334 486</b>	<b>337 333</b>	<b>161 660</b>	<b>2 900 000</b>
A	EMPRUNTS	379 931	326 072	706 003	328 858	1 031 660	334 486	337 333	161 660	2 900 000
A01	Emprunts remboursement	379 931	326 072	706 003	328 858	331 660	334 486	337 333	161 660	2 200 000
B01	Avance remboursement					700 000				700 000
B10	AVANCES									
	<b>MOBILISATIONS</b>	<b>2 200 000</b>	<b>700 000</b>	<b>2 900 000</b>						<b>2 900 000</b>
A	EMPRUNTS	2 200 000	0	2 200 000						2 200 000
A01	Emprunts encaissement	2 200 000	0	2 200 000						2 200 000
B10	AVANCES	0	700 000	700 000						700 000
B10	AVANCES	0	700 000	700 000						700 000
	FINANCEMENT	1 820 069	373 928		-328 858	-1 031 660	-334 486	-337 333	-161 660	0
	TRESORERIE CUMUL		599 029		429 790	638 330	298 784	351 275	-1	-1

Bilan prévisionnel opérationnel – CRAC 2021 – ZAC LAVALDUC

ZAC LAVALDUC – CRAC 2021 – CONCESSION SENS URBAIN