

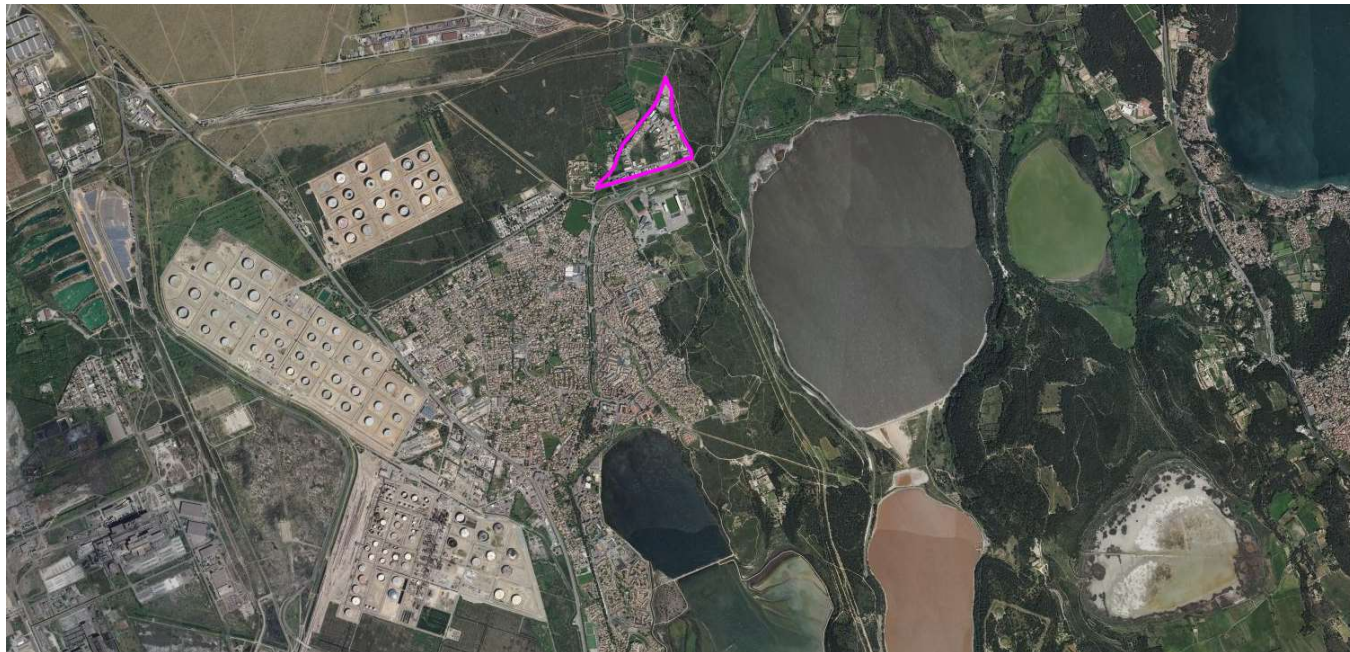
CRAC 2022 – CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT DE LA ZAC LAVALDUC**OPERATION METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE****SITUEE A FOS-SUR-MER****AMENAGEUR : SPL SENS URBAIN****Préambule****Le contexte de la création de l'opération ZAC LAVALDUC**

- 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.

- 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.

ZAC LAVALDUC – CRAC 2022 – CONCESSION SENS URBAIN

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.

Un avenant n°7 à la Convention Publique d'Aménagement, approuvé par délibération URB 041-12132/22/CM du 30/06/2022 de Aix Marseille Provence Métropole a permis de déposer des autorisations d'urbanisme pour le compte de l'aménageur.

Un avenant n°8 à la Convention Publique d'Aménagement, approuvé par délibération URB 023-13050/22/CM du 15/12/2022 de Aix Marseille Provence Métropole a permis de réaliser les travaux d'aménagement préparatoires et de construction en matériaux de réemploi notamment, liés aux autorisations d'urbanisme qu'il aura préalablement obtenues.

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 approprié.* 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.
- *Déposer des autorisations d'urbanisme et conduire les travaux d'aménagement préparatoires et de construction sous quelques formes que ce soit, et ce en faveur de l'accueil d'entreprises en recherche d'ateliers notamment.* A cet effet, l'aménageur a obtenu les autorisations de construire de 4 bâtiment constitué de matériaux réemployés, et a engagé les travaux sur l'exercice 2023.

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

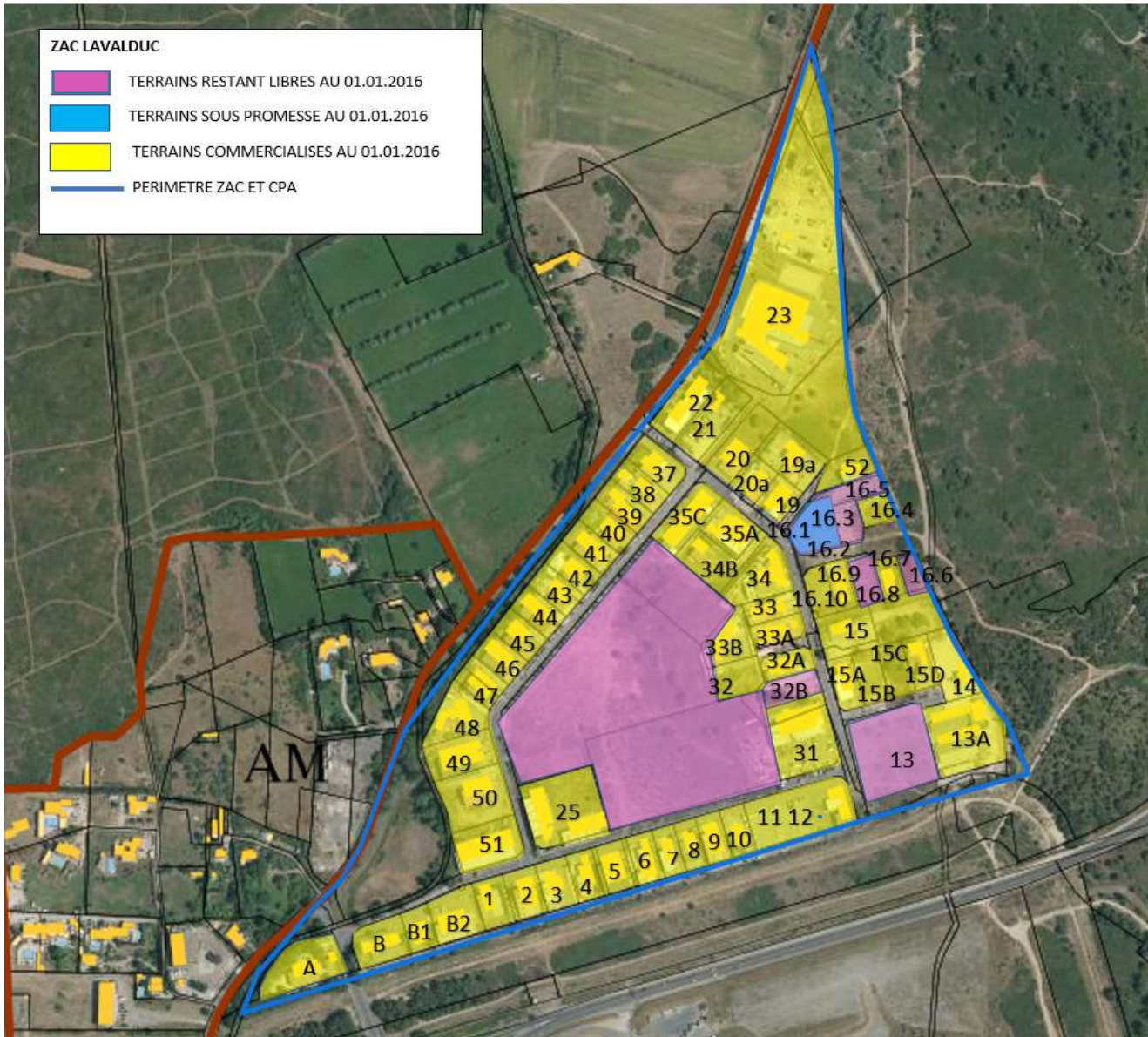
Dans un premier temps, lorsque l'EPAREB a été aménageur de 1990 à 2002, une partie des terrains a été commercialisée à raison de 22 494m² de surface foncière et de 13 134m² de SHON autorisée.

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€.

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.

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).



TERRAINS CEDES PAR L'EPAD DE 2003 A 2015, AVANT TRANSFERT DE LA CPA A LA SPL SENS URBAIN

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

ZAC LAVALDUC – CRAC 2022 – CONCESSION SENS URBAIN

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

L'avancement des commercialisations des terrains en date du 31/12/2022 est indiqué dans le tableau suivant, et ce en référence aux numérotations des lots selon le plan ci-dessous :



	LOT	Parcelle	Surface m²	Date signature réservation	Date signature PUV	Date vente	Prix de vente HT	Acquéreurs		n°CCCT	CCCT date d'approbation	SDP autorisée m²
VENDU EN 2017	16-10	B3145	1034			07/07/2017	144 760,00 €	SCI MELOU	SCI MELOU, représentée par Monsieur PAULY, 415 chemin du Gari 13270 FOS SUR MER	42/16	26/10/2016	517
VENDUS EN 2019	52B	B2885	77		31/05/2018	03/04/2019	7 058,69 €	SCI G-PAIRE	SCI G-PAIRE, représentée par Monsieur Hervé GRANIE, dont le siège est à FOS-SUR-MER (13270), 470 allée Jean Perrin	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	SCI LEVOA, représenté par monsieur Olivier LECLERCQ, dont le siège est à SAINT-MARTIN-DE-CRAU (13310), 28 rue des Tournesols	66/15	07/09/2015	955
	16.7B	B3141 -3142	1630		19/03/2019	24/09/2019	70 000,00 €	SCI QUENFLOSA	SCI QUENFLOSA, représentée par M et mme DECONIHOUT, dont le siège est à SAINT-MITRE-LESREMPARTS (13920), quartier des Fourques rue du Fourna	19/109/CM	14/05/2019	971 (dont 400 déjà octroyé sur le 16.7)
VENDUS EN 2020	16.3	B3138	936	11/01/2019	29/04/2019	26/05/2020	131 040,00 €	SCI GMJC	La Société dénommée GMJC est représentée à l'acte par Madame CHARBONNEAUX Ghislaine, agissant en sa qualité de gérante de ladite société et ayant tous pouvoirs à l'effet des présents en vertu d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire en date du 11 janvier 2019. Associés : Mme Ghislaine Christine GOSSMANN née à METEZ le 26 avril 1965 Monsieur Mickaël CHARBONNEAUX né à HAUMONT le 5 novembre 1969 Mlle Camille Sandra CHARBONNEAUX née à MARTIGUES le 20 juin 2005 Monsieur Jonathan Mickaël CHARBONNEAUX né à MARTIGUES le 14 mars 2003.	19/118/CM	20/05/2019	465
	18	B3311	6100	18/01/2019	30/04/2019	19/05/2020	451 000,00 €	SCI ROUSSETTE	La Société dénommée ROUSSETTE est représentée à l'acte par : Monsieur Stéphane ANSART, en sa qualité de gérant, fonction à laquelle il a été nommé aux termes de l'article 16 des statuts et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération de ladite société en date du 29 avril 2019. Associés : Monsieur Stéphane ANSART né à LA GARENNE COLOMBES le 17 août 1971 La société IT INVEST société par actions simplifiée dont le siège est à LE LUC EN PROVENCE (83340), 12 Rue Jean Jaurès	19/110/CM	14/05/2019	3050
	13D	B3317	1910	15/01/2019	14/06/2019	15/07/2020	178 280,00 €	SCI WG	la société Welding Groupe représentée par Monsieur Thomas Jacques BASTIDA, gérant de société, demeurant à ISTRES (13800) 85 Chemin des Arcades Le Ranquet. Né à MARTIGUES (13500) le 23 mars 1990 ou à toute personne morale ou privée qu'il se substituerait	19/128/CM	07/07/2019	955
	32B	B3313	1305	05/07/2019	29/01/2020	30/11/2020	182 700,00 €	SCI SEDS	La société SEDS, dont le siège est à FOS-SUR-MER (13270), 20 Allée des Chatons, représentée par Monsieur Sylvain RICHARD Gérant Travaux de plâtrerie Fos sur Mer	19/278/CM	15/01/2020	652
VENDU EN 2021	16.8	B3143	1135	23/01/2019	25/06/2019	10/06/2021	116 720,00 €	SCI REMI CAMILLE	La société SCI REMI CAMILLE représentée par Monsieur Rémi DAVID, né à ISTRES (13800), le 30 décembre 1981, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délégation de pouvoirs qui lui a été consentie par Mme Camille BOULARD, Mme Camille BOULARD, née à MARTIGUES le 28 juin 1983, ayant elle-même agi en qualité de gérante de ladite société. Associés : Monsieur Rémi Alex DAVID né à ISTRES le 30 décembre 1981 Et Mme Camille Yolande Juliette BOULARD née à MARTIGUES le 28 juin 1983	19/127/CM	07/07/2019	550
	19.2a	B3349	1962	10/01/2020	10/09/2020	08/06/2021	182 270,00 €	SCI FC IMMOBILIER	SCI FC IMMOBILIER, représentée par Frédéric CAPITANI dont le siège est à FONTVIEILLE (13990), 14 B chemin du Patis	20/092/CM	03/07/2020	981
	25C	B3338-3339	1200	13/09/2019	12/06/2020	29/06/2021	132 000,00 €	SCI JB AVEN	JB AVEN, représentée par Jérémy BELABBES Société civile immobilière au capital de 1 000,00 €, dont le siège est à CHATEAUNEUF-LES-MARTIGUES (13220), 26 avenue des Anciens Combattants,	20/106/CM	04/08/2020	1200
	27A	B3344	878	08/09/2020	29/03/2021	04/10/2021	122 920,00 €	F LOMBARDO	Monsieur Frédéric Salvatore LOMBARDO, gérant de société, et Madame Sandrine TIBERI, sans profession, demeurant ensemble à MARTIGUES (13500) 2 Rue Brescon.	27/307/CM	14/02/2020	440
VENDU EN 2022	16.5	B3140	900	30/11/2018	19/03/2019	17/02/2022	87 000,00 €	SAS FINANCIERE DU MISTRAL		19/115/CM	17/05/2019	450
	13B2	B3353	965	11/03/2021	10/11/2021	02/09/2022	135 100,00 €	SCI CENTRE OUEST PROVENCE DE LA SANTE ET DU SPORT	SCI CENTRE OUEST PROVENCE DE LA SANTE ET DU SPORT représentée par Monsieur Jordan TOURREL et Madame Kathleen BOROWIEC, demeurant ensemble à SAINT-CHAMAS (13250), Résidence Chemin Creux, Bâtiment A5, Avenue Adam de Craponne	21/815/CM	20/01/2022	500
	17	B3309	1880	20/10/2020	16/02/2021	16/12/2022	176 600,00 €	SCI PAILLE EN QUEUE	SCI PAILLE EN QUEUE est représentée à l'acte par Monsieur Sauveur CELESTE dont le siège est à PORT-DE-BOUC (13110), 1 rue du Pascal Lotissement Les jardins de Louis	20/312/CM	21/12/2020	1880
	19.2b	B3350-3331	1913	16/01/2020	25/09/2020	07/06/2022	178 910,00 €	MEDITERRANEE IMMO	Société dénommée MEDITERRANEE CENTRE OCCASIONS est représentée à l'acte par Monsieur BIZON Matthieu	21/716/CM	26/07/2021	950
	20	B3333-3335-3346-3347	8235	10/09/2020	03/02/2021	29/12/2022	564 400,00 €	SCI SAUCLESSPORTS	SCI MASA, représentée par Monsieur Maurice SAUCLES dont le siège est à BOUC-BEL-AIR (13320), Lieudit Babiole, Parc de Sauvecanne	20/287/CM	19/11/2020	4600
	27B	B3343	503	11/02/2021	15/06/2021	27/12/2022	50 300,00 €	SCI MAYAA	SCI MAYAA, représentée par Monsieur Yassin SLAMA, dont le siège est à CHATEAUNEUF-LES-MARTIGUES (13220), 3 Rue de la Corse,	21/696/CM	26/07/2021	440
	27C	B3342	503	14/12/2020	21/05/2021	18/05/2022	50 300,00 €	SCI MED	SCI MED Jérémie REVOLLON , demeurant à FELINES (07340) 973 Route de Combalat.	21/027/CM	23/02/2021	250
SOUS PROMESSE	13C (partie de 11B)	B3324-3322-3319-3315-3326	2381	30/11/2018	10/12/2020		202 150,00 €		La Société dénommée SCI DES 3 G est représentée à l'acte par Monsieur Hervé GRANIE, Mme Karine GRANIE épouse FEUCHOT, Monsieur Stéphane GRANIE Le terrain est mis à bail à titre précaire depuis le 1/04/2021 pour que l'acquéreur entrepose ses véhicules; le montant du loyer est déduit de la vente	20/306/CM (lot 11B)	14/12/2020	3000
	13B1	partie B3318,B3321	1925	12/03/2021	30/07/2021		162 775,00 €		GA INVESTMonsieur AZZOPARI et Mme CIPRIANI, résidents chemin du Pourra à Port de Bouc	21/814/CM	20/01/2022	1200
	25A	B3336	599	01/02/2021	24/08/2021		83 860,00 €		Monsieur Sébastien GRACH et Madame Aurélie Julie PECATIELLO, demeurant à FOSSUR-MER (13270) 155 Chemin de la Fenouillère Résidence Gaby, Villa 9.	21/414/CM	30/03/2021	300
	50A	B3288	1500	17/02/2022	18/05/2022		163 800,00 €		Monsieur Jérémy BELABBES Société civile immobilière au capital de 1 000,00 €, dont le siège est à CHATEAUNEUF-LES-MARTIGUES (13220), 26 avenue des Anciens Combattants,	22/256/CM	11/08/2022	1000
	LOT	Parcelle	Surface m²	Date signature réservation	Date signature PUV	Date vente	Prix de vente HT	Propriétaires		prix de vente estimatif avec bati réemploi	CCCT	SDP ESTIMEE
PROGRAMME IMMOBILIERS ECONOMIQUES	19.1 et 28	B3348-3330 et partie de B3340	6794				492 640,00 €	SPL SENS URBAIN	avec les trvaux	776 499,54 €	pas de CCCT	5500
	22 et 23 et 24	partie B3334	2976				253 320,00 €	SPL SENS URBAIN	avec les trvaux	916 040,46 €	pas de CCCT	1800
	26	partie B3340	6120				452 200,00 €	SPL SENS URBAIN		452 200,00 €	pas de CCCT	6000

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 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,
- Lot 32 de 1532m² 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 521m² 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 381m².

c. Superficie des terrains restant à céder

La surface des terrains restant à commercialiser correspond à une surface de 22 295m², soit 18 800m² de surface de plancher estimée, selon le nouveau plan d'aménagement, et selon la répartition des lots prévisionnels, détaillés dans le tableau ci-avant.

L'autre partie, soit une surface estimée 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	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 mais également par la SPL SENS URBAIN. La charge de l'entretien de ces équipements publics sera par conséquent transférée aux collectivités compétentes. Cette charge est actuellement assumée par le bilan de la concession.

3- Réalisation du programme d'aménagement

Le programme des équipements publics (PEP) défini dans le 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),
- La voie de desserte des lots 25 et 26 et 27 – Rue Pierre Gilles DE GENNES et la voie piétonne V2 réalisées par la SPL SENS URBAIN achevée et propriété à la SPL (parties de B3340 et 3345)
- 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 521m², 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.

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 31/12/2022, ainsi que le prévisionnel au 13/08/2026.

b. Bilan et trésorerie

La situation financière du bilan opérationnel, établi au 31/12/2022 fait apparaître un montant opérationnel de 11 950 000€ht.

Contrairement au bilan prévisionnel du CRAC 2021 d'un montant de 10 882 000€ht, le nouveau bilan intègre la réalisation des projets de construction tels qu'autorisés par les avenants 7 et 8 à la convention publique d'aménagement. Ils génèrent une dépense (travaux, frais d'études, honoraires d'aménageur) ainsi qu'une recette (prix vente du foncier selon la tarification applicable à la ZAC augmenté de la valeur des dépenses permettant leur construction).

Par ailleurs et pour mémoire, le montant opérationnel global prend 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 2022, il apparaît :

En dépenses :

- 21 267€ Maitrise d'œuvre, sondage de sols, sps et frais de géomètre : viabilisation et aménagement partie centrale ainsi que le projet des constructions
- 92 048€ Travaux d'aménagement et réseaux complémentaires de lots
- 77 614€ Frais financiers et bancaires et autres dépenses : taxe foncière, frais commercialisation, frais sur vente
- 133 768€ Honoraires aménageur

En recettes :

- 1 242 610€ de vente des lots 16.5, 13b2, 17, 19.2b, 20, 27b, 27c
- 142 037€ de remboursement de taxe foncière, de loyers d'avance sur vente, d'indemnité de passage de la canalisation GRTGAZ et remboursement de l'avance octroyer au développement de la FTTO

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 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 a été constaté en janvier 2021, et remboursable avant le 31/12/2023. Toutefois, cette avance de trésorerie permet également le portage des projets de constructions, objet des avenants 7 et 8 de la convention publique d'aménagement ; le prolongement de cette avance pourra être envisagé si les fonciers ne sont pas rétrocédés dans l'année 2023. En effet, comme présenté dans le prévisionnel du bilan estimatif de l'opération du présent CRAC, un déficit financier de la trésorerie de 724 390€.

Pour finir, l'impact de la crise économique post Covid-19 et la guerre en Ukraine pourraient avoir des conséquences d'inflation sur l'équilibre financier (recettes=dépenses) de l'opération avec notamment un éventuel surcout des dépenses et des frais financiers d'accompagnement.

Au regard de l'incertitude à ce jour de l'impact, 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 2022, les honoraires ainsi perçus sont de 133 768€.

5- Poursuite de l'aménagement

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 (rue Pierre Gilles de GENNES) et V2
- La finalisation des viabilisations de lots incomplète (lots 13, lots 19, lot 50A, lots 16).

Les infrastructures du plan d'aménagement ont été réceptionnées sur l'exercice 2022.

Le plan d'aménagement prévoit également l'accueil de 3 programmes immobiliers économiques (3 PLOTS, le BLOC et le TOTEM – en mauve sur le plan ci-dessous) 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 890m².

Les études programmatiques et financières ont démontré l'intérêt de créer ces programmes immobiliers en matériaux de réemploi, sous quelques formes que ce soit, et ce en faveur de l'accueil d'entreprises en recherche d'ateliers notamment. Ces projets, portés par la Métropole Aix Marseille Provence ont été initiés fin 2022. Les autorisations de construire de ces programmes immobiliers seront obtenus par le concessionnaire d'aménagement début 2023. L'ensemble des travaux devraient être conduit sur l'exercice 2023.



Ligne	Intitulé	de 2003 à 2021	2022 Année	de 2003 à 2022	2023 prevision	2024 prevision	2025 prevision	2026 prevision	Nouveau bilan global
	DEPENSES	9 893 993	324 697	10 218 690	1 162 414	286 754	108 870	173 272	11 950 000
A	ACQUISITIONS FONCIERES	4 278 994	386	4 279 380	0	0	0	18 892	4 298 272
A02	Acquisitions Collectivités	2 091 594	0	2 091 594	0	0	0	0	2 091 594
A03	Acquisitions Privées	185 000	0	185 000	0	0	0	0	185 000
A04	Frais de notaire	33 296	386	33 682	0	0	0	10 000	43 682
A05	Géomètre	52 028	0	52 028	0	0	0	8 892	60 920
A06	Autres acquisitions	1 537 298	0	1 537 298	0	0	0	0	1 537 298
A08	Transfert EPAD a SPL	379 028	0	379 028	0	0	0	0	379 028
A09	Autres frais sur acquisition	750	0	750	0	0	0	0	750
B	ETUDES PRE-OPERATIONNELLES	228 112	7 420	235 532	22 000	10 000	0	10 000	277 532
B01	Etudes de définition	11 595	0	11 595	0	0	0	0	11 595
B02	Frais de géomètres	49 170	3 620	52 790	10 000	10 000	0	0	72 790
B03	Frais de géomètres relevés	5 338	0	5 338	0	0	0	0	5 338
B04	Etudes d'impact	0	0	0	0	0	0	0	0
B05	Dossier loi sur l'eau	0	0	0	0	0	0	0	0
B06	Etudes de sols	289	0	289	0	0	0	0	289
B07	Diagnostic	0	0	0	0	0	0	0	0
B08	Sondage	0	3 800	3 800	12 000	0	0	0	15 800
B09	Conseil	2 350	0	2 350	0	0	0	10 000	12 350
B10	Etudes de marchés	0	0	0	0	0	0	0	0
B11	Etudes de sites (environnement, circulation...)	8 500	0	8 500	0	0	0	0	8 500
B13	Etudes pré-opérationnelles divers	150 870	0	150 870	0	0	0	0	150 870
C	ETUDES OPERATIONNELLES	90 054	13 461	103 515	90 000	26 000	16 000	18 600	254 115
C01	Maîtrise d'œuvre	61 094	12 256	73 350	75 000	20 000	10 000	8 600	186 950
C07	Contrôle technique	0	0	0	6 000	0	0	0	6 000
C08	SPS	2 860	15	2 875	3 000	0	0	0	5 875
C11	Autres études opérationnelles	26 100	1 190	27 290	6 000	6 000	6 000	10 000	55 290
D	TRAVAUX	3 309 764	92 048	3 401 812	913 868	60 000	35 000	55 000	4 465 680
D01	Travaux de voirie, réseau et espaces publics	3 170 114	89 066	3 259 181	880 000	50 000	25 000	40 000	4 254 181
D03	Travaux causés par un tiers (contentieux)	3 020	0	3 020	0	0	0	0	3 020
D07	Autres travaux	136 629	2 982	139 611	0	10 000	10 000	15 000	174 611
D08	achat materiaux JDB et CDG	0	0	0	170 425	0	0	0	170 425
D09	Remboursst trx JDB et CDG	0	0	0	-136 557	0	0	0	-136 557
E	FRAIS DIVERS	172 521	65 893	238 413	55 000	13 500	13 500	25 500	345 913
E01	Reprographie	180	0	180	0	0	0	0	180
E02	Publicité	4 453	720	5 173	1 500	500	500	500	8 173
E03	Impôt et taxe	10 612	3 337	13 949	3 500	3 000	3 000	3 000	26 449
E04	Assurance	0	0	0	40 000	0	0	0	40 000
E05	Gestion du site (Gardiennage, entretien espace, nettoyage...)	184	0	184	0	0	0	0	184
E06	Frais de référé	0	0	0	0	0	0	0	0
E07	Frais de contentieux	1 100	0	1 100	0	0	0	0	1 100
E08	Taxe et frais sur vente	3 381	4 161	7 542	0	0	0	0	7 542
E11	Frais promotion et communication	50 839	56 617	107 456	0	0	0	0	107 456
E12	Frais bancaire	11 137	1 058	12 195	5 000	5 000	5 000	7 000	34 195
E13	Autres frais	90 635	0	90 635	5 000	5 000	5 000	15 000	120 635
F	PARTICIPATIONS	0	0	0	0	0	0	0	0
F10	Participation	0	0	0	0	0	0	0	0
G	REMUNERATION SPL	1 439 128	133 768	1 572 895	73 546	172 254	42 370	45 280	1 906 346
G01	Gestion - partie variable	789 128	93 768	882 895	33 546	132 254	2 370	5 280	1 056 346
G02	Forfait annuel	650 000	40 000	690 000	40 000	40 000	40 000	40 000	850 000
H	FRAIS FINANCIERS	375 421	11 721	387 142	8 000	5 000	2 000	0	402 142
H01	Court terme	322 762	0	322 762	0	0	0	0	322 762
H02	Long terme	52 659	11 721	64 380	8 000	5 000	2 000	0	79 380
	RECETTES	7 861 801	1 384 647	9 246 448	554 880	2 144 740	0	3 933	11 950 000
A	CESSIONS FONCIERES	5 837 845	1 242 610	7 080 455	554 880	2 144 740	0	3 933	9 784 008
A05	Terrains nus	5 837 845	1 242 610	7 080 455	554 880	2 144 740	0	3 933	9 784 008
	lot 18	451 000	0	451 000	0	0	0	0	451 000
	lot 19-2a	182 270	0	182 270	0	0	0	0	182 270
	lot 19-2b	0	178 910	178 910	0	0	0	0	178 910
	lot 13b2	0	135 100	135 100	0	0	0	0	135 100
	lot 13c	0	0	0	171 735	0	0	0	171 735
	lot 13d	178 280	0	178 280	0	0	0	0	178 280
	lot16.8	116 720	0	116 720	0	0	0	0	116 720
	lot16.3	131 040	0	131 040	0	0	0	0	131 040
	lot16.5	3 348	87 000	90 348	0	0	0	0	90 348
	lot 20	0	564 400	564 400	0	0	0	0	564 400
	lots 22 23 24	0	0	0	0	916 040	0	0	916 040
	lot 25a	0	0	0	60 000	0	0	0	60 000
	lot 25c et d	132 000	0	132 000	0	0	0	0	132 000

	lot 26	0	0	0	0	452 200	0	0	452 200
	lot 27c	0	50 300	50 300	0	0	0	0	50 300
	lot 28 et 19.1	0	0	0	0	776 500	0	0	776 500
	lot50a	9 000	0	9 000	160 370	0	0	0	169 370
	lot 17	0	176 600	176 600	0	0	0	0	176 600
	lot 13b1	0	0	0	162 775	0	0	0	162 775
	lot 32b	182 700	0	182 700	0	0	0	0	182 700
	lot 27a	122 920	0	122 920	0	0	0	0	122 920
	lot 27b	0	50 300	50 300	0	0	0	0	50 300
	lot 52B	7 373	0	7 373	0	0	0	0	7 373
	lot 16.1-16.2	133 630	0	133 630	0	0	0	0	133 630
	lot16.7b	70 000	0	70 000	0	0	0	0	70 000
	reprises anteriorité foncier	4 117 564	0	4 117 564	0	0	0	3 933	4 121 497
B	CESSIONS EQUIPEMENTS	0	0	0	0	0	0	0	0
B01	Parkings	0	0	0	0	0	0	0	0
B02	Voirie	0	0	0	0	0	0	0	0
B03	Bassin de rétention	0	0	0	0	0	0	0	0
B04	Autres équipements	0	0	0	0	0	0	0	0
C	PARTICIPATION	1 632 764	35 941	1 668 706	0	0	0	0	1 668 706
C01	Collectivités	0	0	0	0	0	0	0	0
C02	Constructeur	0	0	0	0	0	0	0	0
C04	Autres	1 632 764	35 941	1 668 706	0	0	0	0	1 668 706
D	AUTRES PRODUITS	391 191	106 096	497 287	0	0	0	0	497 287
D01	Remboursement SPL à EPAD	379 028	0	379 028	0	0	0	0	379 028
D02	Loyer	0	0	0	0	0	0	0	0
D03	Indemnité	0	62 730	62 730	0	0	0	0	62 730
D04	Prestation diverses	12 163	43 366	55 529	0	0	0	0	55 529
E	SUBVENTION	0	0	0	0	0	0	0	0
E01	Subvention	0	0	0	0	0	0	0	0
F	PRODUITS FINANCIERS	0	0	0	0	0	0	0	0
F01	Placements	0	0	0	0	0	0	0	0
	RESULTAT D'EXPLOITATION	-2 032 192	1 059 950	-972 242	-607 534	1 857 985	-108 870	-169 339	0
	AMORTISSEMENTS	706 003	328 853	1 034 856	1 031 660	334 486	337 333	161 665	2 900 000
A	EMPRUNTS	706 003	328 853	1 034 856	331 660	334 486	337 333	161 665	2 200 000
A01	Emprunts remboursement	706 003	328 853	1 034 856	331 660	334 486	337 333	161 665	2 200 000
B01	Avance remboursement	0	0	0	0	0	0	0	0
B10	AVANCES	0	0	0	700 000	0	0	0	700 000
B10	AVANCES	0	0	0	700 000	0	0	0	700 000
C	TVA	0	0	0	0	0	0	0	0
C01	TVA payée au Trésor	0	0	0	0	0	0	0	0
D	GARANTIES	0	0	0	0	0	0	0	0
D01	Dépôt Garantie versé	0	0	0	0	0	0	0	0
D02	Cauti on remboursement fin de travaux	0	0	0	0	0	0	0	0
D03	Cauti on remboursée	0	0	0	0	0	0	0	0
	MOBILISATIONS	2 900 000	0	2 900 000	0	0	0	0	2 900 000
A	EMPRUNTS	2 200 000	0	2 200 000	0	0	0	0	2 200 000
A01	Emprunts encaissement	2 200 000	0	2 200 000	0	0	0	0	2 200 000
B01	Avance encaissement	0	0	0	0	0	0	0	0
B10	AVANCES	700 000	0	700 000	0	0	0	0	700 000
B10	AVANCES	700 000	0	700 000	0	0	0	0	700 000
C	TVA	0	0	0	0	0	0	0	0
C01	TVA remboursée par le Trésor	0	0	0	0	0	0	0	0
D	GARANTIES	0	0	0	0	0	0	0	0
D01	Dépôt Garantie remboursé	0	0	0	0	0	0	0	0
D02	Cauti on remboursement fin de travaux	0	0	0	0	0	0	0	0
D03	Cauti on percue	0	0	0	0	0	0	0	0
	FINANCEMENT	2 193 997	-328 853	1 865 144	-1 031 660	-334 486	-337 333	-161 665	0
	TRESORERIE	332 723	570 358	903 081	-631 861	996 836	537 733	219 629	219 629

Bilan prévisionnel opérationnel – CRAC 2022 – ZAC LAVALDUC