

**Rapport du mandataire de la Métropole Aix Marseille
Provence au sein de la SPL Sens Urbain**

Année 2023

PREAMBULE

En application de l'article L. 1524-5 du Code Général des Collectivités Territoriales, « les organes délibérants des collectivités territoriales ou de leurs groupements actionnaires se prononcent, après un débat, sur le rapport écrit qui leur est soumis au moins une fois par an par leurs représentants au conseil d'administration ou au conseil de surveillance. Ce rapport, dont le contenu est précisé par décret, comporte des informations générales sur la société, notamment sur les modifications des statuts, des informations financières, le cas échéant consolidées, ainsi que les éléments de rémunération et les avantages en nature de leurs représentants et des mandataires sociaux ».

Ainsi, l'article D. 1524-7 du Code Général des Collectivités Territoriales créé aux termes du Décret n°2022-1406 du 4 novembre 2022 précise le contenu du rapport afin de communiquer une information complète sur l'entreprise, de nature à assurer la transparence de son fonctionnement et permettre son contrôle.

Le présent rapport synthétise les éléments d'informations issus du rapport de gestion, du compte-rendu d'activités et de l'arrêté du bilan de l'exercice 2023, joints en annexe.

Ce rapport contribue au contrôle analogue de la société SENS URBAIN tel que défini par le Code de la commande publique et le Code général des collectivités territoriales ainsi que par les statuts et le règlement intérieur de la société.

PRESENTATION GENERALE

I. Présentation de la société

SENS URBAIN est une Société publique locale (SPL) au capital de 850 000 euros entièrement public. Elle a été créée le 14 décembre 2015 et, au 31 décembre 2023 la Métropole Aix Marseille Provence en était actionnaire à hauteur de 32,94 %, aux côtés des communes de Miramas 30,47%, Fos sur mer 18,94%, Berre l'étang 15,29% et Saint Chamas 2,35%.

La société, dont le siège social se situe : Domaine de la Mériquette - Bâtiment 10 D, Route Nationale 56, - 13270 Fos-sur-Mer, comptait 5 salariés au 31 décembre 2023.

II. Objet social - domaines d'activité

L'objet social - en référence à l'article 2 des statuts en vigueur sur l'exercice 2023 :

La société a pour objet, exclusivement pour le compte des collectivités territoriales et groupements de collectivités territoriales qui en sont actionnaires et sur le territoire de ces derniers (art. L1531-1 CGCT), et dans le cadre de leurs compétences :

- la réalisation de toutes opérations de construction, de réhabilitation, d'amélioration et de rénovation d'immeubles ;
- la réalisation de toutes actions et opérations d'aménagement et de développement économique et durable ;
- la réalisation de toutes opérations de requalification urbaine et immobilière ;
- la réalisation de toutes opérations d'aménagement de l'espace et de développement du territoire ;
- la vente, l'acquisition, la location et la gestion de tous biens immobiliers, fonds de commerces et fonds artisanaux ;
- exercer par délégation de leurs titulaires les droits de préemption et de priorité définis par le Code de l'Urbanisme ;
- agir par voie d'expropriation dans les conditions fixées par les conventions conclues avec l'un de leurs membres ;
- l'exploitation et la gestion de tous services et de tous biens intéressant les domaines maritimes,

- nautiques et portuaires ;
- la réalisation de toutes études, la recherche de toutes innovations technologiques, et le développement de tous brevets d'invention et savoir-faire, en lien avec son objet ;
- l'exploitation de tous services publics à caractère industriel et commercial et de toutes autres activités d'intérêt général en lien avec son objet ;
- le cas échéant, la perception et la collecte des droits, taxes et redevances afférentes aux services fournis ;
- la création de réserves foncières pour mettre en œuvre les opérations qui lui sont confiées ;
- l'étude, le financement, la conception, la construction, l'exploitation, la maintenance et la mise à disposition d'unité de production d'énergie à partir de source d'origine renouvelable et/ou de récupération ainsi que la commercialisation des services fournis par ces installations et équipements notamment la vente d'énergie en résultant (notamment dans le cadre d'opérations d'autoconsommation individuelles, collectives ou collectives étendues) ;
- l'étude, le financement, la conception, la construction, l'exploitation et la maintenance de bâtiments et ouvrages faisant l'objet de rénovations ou de réhabilitations en vue d'améliorer leurs performances énergétiques ;
- d'assurer directement ou indirectement l'ensemble des prestations (études, travaux, etc.) et tout acte (achat, vente, location, mandat, adhésion, etc.) nécessaires à la mise en œuvre desdits projets. A cette fin, la société pourra adhérer à tout organisme dont l'activité serait de nature à faciliter la réalisation de son objet social (par exemple : adhésion à une personne morale organisatrice dans le cadre d'une opération d'autoconsommation collective) ;
- et, généralement, la réalisation de toutes opérations mobilières, immobilières, industrielles, commerciales, financières et civiles se rattachant directement ou indirectement à son objet ou à tout objet similaire ou connexe.

Historique des modifications statutaires :

ASSEMBLEES	DATE DE REUNION	OBJET MODIFICATION DES STATUTS
Assemblée Générale constitutive	14/12/2015	STATUTS : Constitution
Assemblée Générale Extraordinaire	13/02/2017	STATUTS : modification de l'adresse du siège social
Assemblée générale O et E	24/06/2018	STATUTS : changement de dénomination sociale (SENS URBAIN)
Assemblée générale O et E	01/07/2019	STATUTS : modifications non significatives
Assemblée Générale Extraordinaire	04/11/2022	STATUTS : modifications de la répartition du K et nb administrateurs (entrée de Saint Chamas et Berre l'Etang)
Assemblée Générale Extraordinaire	26/12/2023	STATUT : modification de l'objet social : intégration de nouvelles missions pour conduite opération d'énergies renouvelables

III. Capital social et actionariat

Au 31.12.2023			
ACTIONNAIRES	NB D' ACTIONS	CAPITAL €	% DETENU
AIX MARSEILLE PROVENCE	2 800	280 000€	32.94%
MIRAMAS	2 590	259 000€	30.47%
FOS-SUR-MER	1 610	161 000€	18.94%
BERRE L'ETANG	1 300	130 000€	15.29%
SAINT CHAMAS	200	20 000€	2.35%
TOTAL	8 500	850 000	100%

Aucune évolution de l'actionariat ni augmentation de capital n'est intervenue sur l'exercice 2023.

Historique de l'évolution de l'actionariat :

CA et AG constitutive du 14 décembre 2015			700 000
Capital social de 700 000€	Répartition K en %	Répartition K en €	
AMP	40,00%	280 000	
Miramas	36,00%	252 000	
Fos sur Mer	22,00%	154 000	
Cornillon Confoux	2,00%	14 000	
	100,00%	700 000	

CA du 21 mars 2022			700 000
Capital social de 700 000€	Répartition K en %	Répartition K en €	
Aix Marseille Provence	40,00%	280 000	
Miramas	37,00%	259 000	
Fos sur Mer	23,00%	161 000	
	100,00%	700 000	

AGE du 4 novembre 2022			850 000
Capital social de 850 000€	Répartition K en %	Répartition K en €	
Aix Marseille Provence	32,94%	280 000	
Miramas	30,47%	259 000	
Fos sur Mer	18,94%	161 000	
Saint Chamas	2,35%	20 000	
Berre l'Etang	15,29%	130 000	
	100,00%	850 000	

IV. Gouvernance

SENS URBAIN est une société anonyme organisée avec un conseil d'administration, une direction générale et une assemblée générale.

Les fonctions de présidence et de direction générale sont réunies, et assurées par le président du conseil d'administration et directeur général, monsieur René RAIMONDI élu le 30/11/2020.

Madame Shirley MOREL assure la direction opérationnelle.

La composition du conseil d'administration et représentants à l'assemblée générale des actionnaires au 31/12/2023:

Collectivités actionnaires	Administrateurs (11)	Représentants Actionnaires
Aix Marseille Provence	René RAIMONDI/Frédéric VIGOUROUX/Didier KHELFA	Frédéric VIGOUROUX
Miramas	Olivier JULIEN/Laetitia DEFFOBIS/Gérald GUILLEMONT	Olivier JULIEN
Fos sur Mer	Anne Caroline WALTER CIPREO/Pascale BREMOND	Pascale BREMOND
Saint Chamas	Jean-Claude CADIOU	Jean-Claude CADIOU
Berre l'Étang	Mario MARTINET/ Loïc ALBALADEJO	Mario MARTINET

Historique des postes de Présidence de la société :

Par délibération en date du 14 décembre 2015, le conseil d'administration a intronisé les administrateurs de la SPL.

Par délibération en date du 14 décembre 2015, le conseil d'administration a opté pour l'unification des fonctions de président et de directeur général. Monsieur Frédéric VIGOUROUX est alors désigné Président Directeur Général de la société.

À la suite de l'approbation du Conseil d'Administration du 26 octobre 2016, Monsieur Frédéric VIGOUROUX a démissionné de son poste, Monsieur René RAIMONDI est alors désigné Président Directeur Général de la société.

En fin d'exercice 2018, Monsieur René RAIMONDI a souhaité démissionner de son poste de Président Directeur Général, et administrateur de la Société.

Par décision du Conseil d'Administration du 15/05/2019, Monsieur Jean HETSCH, représentant de la Métropole Aix Marseille Provence est nommé Président Directeur Général de la Société SENS URBAIN.

Par décision du Conseil d'Administration du 30/11/2020, Monsieur René RAIMONDI représentant la Ville de Fos sur Mer est nommé Président Directeur Général de la société SENS URBAIN.

Monsieur René RAIMONDI ayant été réélu Maire de la Ville de Fos-sur-Mer le 26.09.2022, par délibération métropolitaine FBPA-039-12579/22/CM il est nommé représentant au sein du conseil d'administration et autorisé à se porter candidat et d'accepter toutes fonctions de direction qui pourraient lui être confiées, et notamment celle de Président du conseil d'administration ou de Président assurant les fonctions de directeur général.

De ce fait, par décision du Conseil d'Administration du 06/01/2023, Monsieur René RAIMONDI en tant que représentant de la Métropole Aix Marseille Provence est redésigné Président Directeur Général de la société SENS URBAIN.

La fonction de Présidence est rémunérée à hauteur de 22 800 euros annuellement.

Evolution de la gouvernance sur l'exercice 2023 :

Le conseil d'administration du 06.01.2023 a pris acte des changements d'administrateurs :

Concernant la Métropole Aix Marseille Provence : à la suite de la disparition de Monsieur Jean HETSCH, René RAIMONDI, élu métropolitain, a été désigné administrateur métropolitain par délibération du conseil métropolitain le 20/10/2022

Concernant la Commune de Fos-sur-Mer : par délibération du conseil municipal le 14/11/2022, la commune de Fos-sur-Mer a désigné Madame Anne-Caroline WALTER-CIPREO administratrice et Madame Pascale BREMOND administratrice et représentante de l'actionnaire.

Concernant la Commune de Berre l'Étang : par délibération du conseil municipal le 07/07/2022, la commune de Berre l'Étang a désigné Monsieur Mario MARTINET administrateur et Monsieur Loïc ALBALADEJO administrateur et représentant de l'actionnaire.

Concernant la Commune de Saint Chamas : par délibération du conseil municipal le 06/10/2022, la commune de Saint Chamas a désigné Madame Marie-Line GUES administratrice et représentante de l'actionnaire.

Le conseil d'administration du 27.01.2023 a pris acte du changement d'administrateur :

Concernant la Commune de Saint Chamas : par délibération du conseil municipal le 19.01.2023, en remplacement

de Madame Marie-Line GUES, la commune de Saint Chamas a désigné Monsieur Jean-Claude CADIOU administrateur et représentant de l'actionnaire.

Le conseil d'administration du 25.05.2023 a pris acte du changement d'administrateur :

Concernant la Métropole Aix Marseille Provence : par délibération du conseil métropolitain le 16.03.2023, la métropole Aix-Marseille Provence a désigné Monsieur Didier KHELFA administrateur.

Réunions des différentes assemblées de la société en 2023 :

REUNIONS	DATES	COLLECTIVITES REPRESENTEES	NOMBRE DE REPRESENTANTS	NOMBRE DE REPRESENTANTS PRESENT	TAUX DE PRESENCE
Conseil d'Administration	06/01/2023				
		AIX MARSEILLE PROVENCE	3	2	66,67%
		MIRAMAS	3	3	100,00%
		FOS SUR MER	2	2	100,00%
		SAINT CHAMAS	1	1	100,00%
		BERRE L'ETANG	2	2	100,00%
Conseil d'Administration	27/01/2023				
		AIX MARSEILLE PROVENCE	3	2	66,67%
		MIRAMAS	3	3	100,00%
		FOS SUR MER	2	2	100,00%
		SAINT CHAMAS	1	1	100,00%
		BERRE L'ETANG	2	1	50,00%
Conseil d'Administration	25/05/2023				
		AIX MARSEILLE PROVENCE	3	3	100,00%
		MIRAMAS	3	3	100,00%
		FOS SUR MER	2	2	100,00%
		SAINT CHAMAS	1	1	100,00%
		BERRE L'ETANG	2	2	100,00%
Assemblée Générale Ord	20/06/2023				
		AIX MARSEILLE PROVENCE	1	1	100,00%
		MIRAMAS	1	1	100,00%
		FOS SUR MER	1	1	100,00%
		SAINT CHAMAS	1	0	0,00%
		BERRE L'ETANG	1	1	100,00%
Conseil d'Administration	11/12/2023				
		AIX MARSEILLE PROVENCE	3	3	100,00%
		MIRAMAS	3	3	100,00%
		FOS SUR MER	2	2	100,00%
		SAINT CHAMAS	1	1	100,00%
		BERRE L'ETANG	2	1	50,00%
Assemblée Générale Extr	26/12/2023				
		AIX MARSEILLE PROVENCE	1	1	100,00%
		MIRAMAS	1	1	100,00%
		FOS SUR MER	1	1	100,00%
		SAINT CHAMAS	1	1	100,00%
		BERRE L'ETANG	1	1	100,00%

V. Contrôle analogue et risques

Contrôle analogue

Les Spl sont détenues à 100 % par des collectivités locales actionnaires pour lesquelles elles doivent exclusivement intervenir et sur leur seul territoire. La loi laisse aux collectivités le soin d'organiser les conditions d'exercice d'un contrôle sur la Spl analogue à celui qu'elles exercent sur leurs propres services, et qui constitue une condition *sine qua non* du *in house*, l'existence avérée d'un contrôle analogue est donc impérative.

Afin de garantir le caractère *in house* de la relation entre la Spl Sens Urbain et ses actionnaires, un certain nombre de dispositions sont d'ores et déjà mis en œuvre.

Il en ressort que plusieurs critères permettent d'apprécier le caractère de « analogue » exercé par les collectivités :

Le capital doit être 100% public et la gouvernance également doit être 100% publique : la constitution de la SPL et sa gouvernance respectent strictement ce critère.

La SPL doit être dépourvue d'autonomie : la détention du capital à 100 % par des personnes publiques est indispensable pour caractériser le contrôle analogue, mais elle n'est pas suffisante. Les collectivités actionnaires doivent avoir la faculté d'influencer de manière déterminante tant les objectifs stratégiques que les décisions importantes de la société en désignant les organes dirigeants.

Ainsi le contrôle analogue des actionnaires de la SPL Sens Urbain s'exerce à l'occasion :

- de la présentation du rapport des actionnaires en assemblée délibérante des collectivités actionnaires—*objet du présent rapport*,
- de la réunion du conseil d'administration de la SPL : l'article 18 des statuts, Le conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre—*réuni 4 fois sur l'exercice*,
- de l'application des règles de la charte de fonctionnement interne complétées en mai 2022, et notamment la réunion régulière d'un comité d'engagement examinant le déroulement des activités de la société—*réunie 2 fois sur l'exercice*,
- de la présentation régulière aux administrateurs d'une « revue des projets en cours » précisant l'avancement technique, contractuel et financier des projets—*présenté 3 fois sur l'exercice*,
- de la tenue d'un suivi entre le Président Directeur Général et la direction de la société—*tenue 24 fois sur l'exercice*
- de la tenue régulière d'échanges avec les directions générales et/ou des cabinets des collectivités actionnaires

Risques sur l'exercice 2023

Les contextes géopolitique et économique sont susceptibles d'avoir des impacts significatifs sur le patrimoine, la situation financière et les résultats des entreprises. Une information comptable pertinente sur ces impacts constitue un élément clé des comptes de la période concernée.

Pour cela, l'entreprise a retenu une approche ciblée pour exprimer les principaux impacts pertinents sur la performance de l'exercice et sur sa situation financière.

Méthodologie suivie :

Les informations fournies portent sur les principaux impacts, jugés pertinents, de l'événement qui sont enregistrés dans ses comptes. Il a été fait une distinction entre les effets ponctuels et les effets structurels. Ces effets sont détaillés en tenant compte des interactions et incidences de l'événement sur les agrégats usuels en appréciant les impacts bruts et nets. Les mesures de soutien dont elle a pu bénéficier sont également évaluées.

Effets ponctuels de l'évènement sur l'exercice :

Le contexte inflationniste généralisé n'a pas eu d'impact majeur sur les dépenses de l'exercice.

Par ailleurs, la SPL Sens Urbain n'est pas en mesure d'évaluer les conséquences à moyen et long terme de cet évènement sur son patrimoine, sa situation financière et son résultat.

Contrôles

Contrôles externes : Il n'y a pas eu de contrôles externes sur l'exercice.

Contrôles internes : Au regard du guide de l'Agence Française Anticorruption 2021, le conseil d'administration a mis en place des dispositifs de mesures applicables à l'ensemble des administrateurs et collaborateurs de la société, traduits dans un code de déontologie, approuvé en conseil d'administration en date du 06/01/2023.

VI. Faits marquant de l'exercice 2023

La SPL Sens Urbain intervient pour le compte de ses actionnaires et dans le cadre de leurs compétences. Sur l'année 2023, les opérations menées dans le cadre de concessions, mandats ou prestations sont présentées ci-après.

Chaque descriptif d'opération inclut les informations financières des opérations éclairant sur les relations entre les collectivités actionnaires et la SPL Sens Urbain (type de contrat, date de notification et durée, montants prévisionnels d'opération et d'honoraires prévisionnels à percevoir par la société, les données financières impactant les collectivités maîtres d'ouvrage: garanties d'emprunt, avances de trésorerie, participations financières, subventions et concours financiers).

ZAC LAVALDUC – Aménagement et requalification du parc d'activité :

La ZAC Lavalduc, située à Fos-sur-Mer est une opération Métropolitaine réalisée sous Convention Publique d'Aménagement depuis le 13/08/2003. Elle a été transférée à la SPL Sens Urbain en janvier 2016 en vue de poursuivre l'aménagement de la ZAC Lavalduc. Le contrat se termine en août 2026.

La vocation de la zone est le développement d'activités artisanales, de petites industries, de bureaux et de services : elle répond ainsi aux critères d'accueil d'entreprises s'implantant sur un territoire de grandes industries.

Lors du transfert de l'opération, il restait une surface de 54 759m² à céder ; puis 3 553m² supplémentaires ont été acquis par ailleurs. Au 31/12/2022, il restait 6 405m² de foncier à commercialiser et 15 890m² sont destinés à un programme immobilier économique. L'ensemble des aménagements de voirie sont aujourd'hui finalisés.

Au 31/12/2023, le nouveau montant opérationnel prévisionnel est de 11 950 000€ht (avenants 7 et 8) dont 1 906 346€ht d'honoraires prévisionnels des concessionnaires d'aménagement.

La trésorerie de l'opération est constituée par un emprunt de 2 200 000€, au taux fixe de 0.85% et sous garantie de la Commune de Fos-sur-Mer et par une avance de trésorerie du concédant a été versée en janvier 2021 pour 700 000€.

EXTENSION DE LA ZAC DES MOLIÈRES - Aménagement et extension du parc d'activité au nord

La ZAC des Molières est poursuivie sur sa partie nord; elle est située à Miramas et c'est une opération Métropolitaine réalisée sous Concession d'Aménagement en juillet 2022. Le contrat se termine en juin 2030.

La vocation de la zone est le développement d'activités artisanales, de bureaux et de services, dont la future cuisine centrale et un village des artisans.

Le bilan opérationnel prévisionnel est de 11 652 568€ht (dépenses), dont 678 265€ht d'honoraires prévisionnels du concessionnaire aménageur. La trésorerie de l'opération est constituée par un financement de 5 100 000€ au taux fixe de 3.7%.

L'opération bénéficie du Fond Friche d'un montant de 700 000€, et d'une participation financière de la Métropole de 1 850 000€.

En 2023, ont été engagées les études de maîtrise d'œuvre, la maîtrise foncière, la pré-commercialisation

CITE DU PORT ET DE L'INDUSTRIE - Définir un outil au service du rayonnement de l'industrie

Fos sur Mer a confié à la SPL la conduite d'une étude permettant d'identifier les composantes et les conditions de réalisation d'un pôle de découverte industrielle. Cet outil pédagogique est destiné à incarner l'activité et les compétences industrielles locales, à promouvoir et diffuser une reconnaissance populaire de l'industrie et de son avenir, à faire connaître les métiers et les formations offerts par l'environnement industriel-portuaire, à fédérer les industries locales et leurs partenaires institutionnels autour d'une démarche de régénération de l'image industrielle de Fos sur Mer.

Pour cela, 2 contrats notifiés en novembre 2020 sont conduits et ont été conclus en décembre 2023: un mandat d'études préalables pour la définition du concept, du positionnement et de la faisabilité du projet de valorisation

de l'Indus- trie et d'attractivité touristique pour un montant de 165 000€ht et 72 000€ht d'honoraires du mandataire; et une prestation d'accompagnement à la définition du concept, du positionnement et de la faisabilité du projet de valorisation de l'Indus- trie et d'attractivité touristique pour un montant de 260 500€ht.

LES JARDINS DE BOS - AMENAGEMENT D'UNE FRICHE POUR LA CREATION D'UN QUARTIER DE NOUVEAUX LOGEMENTS

La Ville de Fos sur Mer a confié une concession d'aménagement à Sens Urbain attribuée en octobre 2020 pour la réalisation de l'opération de quartier résidentiel des Jardins de Bos sur un site en friche composé des anciennes serres et ateliers municipaux. Il permettra d'accueillir 36 logements individuels (dont 26 réalisés par le bailleur OPH en location et accession) et de décliner un parc d'aménagement qui structure ce reliquat de secteur urbain. Le contrat se termine en octobre 2026.

La libération de cette friche de 1.4ha datant de 2017 est mise en œuvre selon une démarche de réemploi des bâtiments industriels.

Le bilan financier prévisionnel d'un montant de 3 021 933€ht (en dépenses) dont 411 188€ht d'honoraires prévisionnel du concessionnaire d'aménagement fait apparaître une participation de la Ville de Fos sur mer à hauteur de 220 000€. La trésorerie est constituée d'une avance de 230 000€ du concédant et d'un emprunt de 2 100 000.00€, sur 5 ans au taux de 0.5% garantie par la ville concédant. Le projet bénéficie du Fond Friche à hauteur de 218 289€ et une aide financière de l'agence de l'eau de 256 917€.

En 2023, les travaux d'aménagement ont débuté, ainsi que la commercialisation des lots libres.

L'équipe de maîtrise d'œuvre désigné est Atelier DEROBERT et BETEM.

LA CUISINE CENTRALE SENIORS - AUGMENTER LA CAPACITE DE RESTAURATION DES SENIORS SUR LA VILLE

La réalisation de la cuisine centrale est conduite dans le cadre d'un mandat confié par la Ville de Fos-sur-Mer en octobre 2021.

La demande de repas auprès des séniors est croissante à Fos-sur-Mer, mais les capacités de production et d'accueil n'étant plus suffisantes pour répondre à cette demande; Le projet consiste à centraliser la production des repas destinés aux séniors sur le site actuel de la cuisine centrale produisant les repas pour les services scolaires et la petite enfance. Ainsi une nouvelle unité sera dédiée à la confection des repas destinés aux séniors.

L'équipe de maîtrise d'œuvre – COMBAS, a été désignée à l'issue d'un concours d'architecte début 2022.

Le cout de l'opération est de 2 427 000€ht et 178 075€ht d'honoraires du mandataire; le projet bénéficie d'un fond de concours de la Métropole Aix Marseille Provence de 1 213 771€ versé à la Ville.

LE FOYER-RESTAURANT LES AMANDIERS - UN NOUVEL ESPACE D'ACCUEIL DE RESTAURATION EN CENTRE VILLE

La réalisation du foyer-restaurant Les Amandiers est conduite dans le cadre d'un mandat confié par la Ville de Fos-sur-Mer en octobre 2021.

Afin d'augmenter la capacité d'accueil de tables pour les repas des séniors, la ville de Fos-sur-Mer a engagé une opération de construction d'un nouveau foyer-restaurant, rue des écoles - satellite livré par la nouvelle cuisine centrale sénior de la ville. Equipé d'un office de liaison chaude, le Foyer Les Amandiers disposera d'une capacité d'accueil de 250 places.

Le projet est implanté sur les parcelles de l'ancienne école Marie MAURON en face de l'école Jean GIONO. L'équipe de maîtrise d'œuvre – OH!SOM ARCHITECTURE, a été désignée à l'issue d'un concours d'architecte début 2022.

Le cout de l'opération est de 2 360 000€ht et 182 325€ht d'honoraires du mandataire; le projet bénéficie d'un fond de concours de la Métropole Aix Marseille Provence de 1 179 739€ versé à la ville.

LE FOYER-RESTAURANT FARIGOULE - LA RENOVATION DE L'ESPACE DE RESTAURATION

La rénovation du restaurant du foyer Farigoule est conduite dans le cadre d'un mandat confié par la Ville de Fos-sur-Mer en octobre 2021.

La ville de Fos-sur-Mer a engagé cette opération de réhabilitation de la cuisine de production du foyer Farigoule en un office de satellite de distribution en liaison chaude, livré par la nouvelle cuisine centrale sénior de la ville, ainsi que la réhabilitation du restaurant et l'aménagement des espaces extérieurs. Ce service de restauration accueillera environ 250 personnes.

Les travaux de cette opération ne pourront débuter que lorsque la cuisine centrale sénior et le foyer Amandier seront livrés, au 2nd semestre 2024. L'équipe de maîtrise d'œuvre – COMBAS, a été désignée en octobre 2022.

Le cout de l'opération est de 1 005 000€ht et 99 025€ht d'honoraires du mandataire; ; le projet bénéficie d'un fond de concours de la Métropole Aix Marseille Provence de 502 149€ versée à la Ville.

PRODUCTION D'ENERGIE RENOUELEBLE - LA PRODUCTION D'ENERGIE PHOTOVOLTAIQUE SUR LE PATRIMOINE BATIMENT POUR REDUIRE LES COUTS DE CONSOMMATION ELECTRIQUE DES BATIMENTS COMMUNAUX

A l'issue de l'étude, conduite en 2022, ayant permis la réalisation d'un schéma du potentiel photovoltaïque sur cinq sites, la ville a souhaité identifier les différentes solutions de portage par un tiers (financières et juridiques) pour la mise en œuvre et l'exploitation des centrales photovoltaïques.

Le contrat d'étude notifié le 06/03/2023 a permis de remettre les simulations financières de retour d'exploitation et définir les cadres de montages opérationnels. L'étude s'est déroulée sur l'exercice 2023.

NOUVELLE CRECHE CANAILLOUS - REQUALIFIER L'ANCIEN CENTRE DE TRI POSTAL POUR ACCUEILLIR LA NOUVELLE CRECHE COMMUNALE CANAILLOUS

La requalification de l'ancien centre de tri postal permettant l'accueil de la nouvelle crèche « les canailous » est conduite dans le cadre d'un mandat confié par la Ville de Fos-sur-Mer en juillet 2023.

Afin d'améliorer les conditions d'accueil de la crèche—35 enfant—la ville a souhaité déplacer la crèche canailou dans cet espaces acquis auprès de la Poste. La réhabilitation de l'actuelle crèche n'étant pas envisageable au regard des espaces et du site occupé.

L'équipe de maîtrise d'œuvre – 3I ARCHITECTURE, a été désignée en octobre 2023.

Le cout de l'opération est de 950 000€ht et 85 275€ht d'honoraires du mandataire.

QUARTIER F. LEGER-LA MOLLE - CRÉER UN QUARTIER APAISE SUR UN SITE URBAIN EN FRICHE

La réalisation de l'étude est conduite dans le cadre d'une prestation d'étude confiée par la Ville de Berre l'Etang en mai 2023.

Le quartier Fernand Léger—La Molle, situé en zone urbaine nord, offre un gisement foncier important, impacté par des contraintes urbaines.

Sens Urbain conduit une étude de programmation urbaine dont l'objectif sera de déterminer les programmes immobiliers, les programmes d'aménagement et d'équipement ainsi que leurs mises en œuvre opérationnelle.

ZAC DES PORTES DE LA MER - CONSTRUIRE UN NOUVEAU QUARTIER SUR UNE FRICHE INDUSTRIELLE

La ZAC des Portes de la Mer est située à Fos-sur-Mer dans son secteur urbanisé sud. D'une surface de 4.5ha environ, elle a été créée en 1994. Une première partie, la partie nord, la moins contrainte, d'une surface de 1 ha environ, a été livrée en 2000.

La Métropole Aix Marseille Provence a confié une Concession d'Aménagement à la SPL Sens Urbain en septembre 2021. Le contrat se termine en septembre 2028.

Son intervention concerne la seconde partie, la partie sud, de 3.5 ha, à mettre en œuvre sur l'ancienne friche industrielle Pascal & Voisin, industrie de cartonnerie. L'objectif de l'opération d'aménagement et de permettre l'accueil de 100 logements mixtes.

Le périmètre de l'opération est marqué par les contraintes importantes imposées par l'existence de lignes THT, pipelines, voie rapide, friche industrielle polluée, canal, secteur archéologique, secteur monuments historiques. Une phase préparatoire de faisabilité, conduite par la Métropole, à définir les conditions de réalisation de l'opération de concession.

L'équipe de maîtrise— Atelier DEROBERT et ARTELIA ont été désigné en mars 2022.

Le montant de l'opération est de 5 764 546€ht dont 540 754€ht d'honoraires du concessionnaire aménageur; le concédant a versé une avance sur la participation d'équilibre du montant contractualisé de 1 129 700€.

LE CLOS DES GENETS - UNE ŒUVRE ARCHITECTURALE AU BENEFICE D'UNE RESIDENCE ADAPTEE

La réalisation de la résidence Clos des Genets est conduite dans le cadre d'un mandat confié par la Ville de Fos-sur-Mer en juin 2021.

Sur une ancienne friche d'activité des services techniques de la ville, en centre urbain—chemin de Phion, un programme de logements adaptés est à réaliser sur une surface de 5 033m². L'opération de résidence est constituée de 12 logements d'une salle commune au sein d'un espace vert clos.

L'équipe de maîtrise d'œuvre – EGR ARCHITECTURE, a été désignée à l'issue d'un concours d'architecte début 2022. Le cout de l'opération est de 3 410 000€ht et 150 340€ht d'honoraires du mandataire

SECTEUR SUD LAC - ETUDIER LE DEVENIR DU SECTEUR AU SUD DU LAC

La Métropole (précédemment le San OP) a missionné l'épad en 2010 puis Sens Urbain en 2016 pour conduire l'ensemble des études nécessaires à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur les fonciers situés au sud du lac de St Suspi, à proximité du lycée Jean Cocteau.

En reprenant le plan d'aménagement réalisé par les architectes urbanistes de l'Atelier Garcia Diaz, Sens Urbain a engagé une analyse opérationnelle pour évaluer la faisabilité du projet. Plusieurs études complémentaires (structure des sols, pollution) ont été amenées pour encadrer les conditions de mise en œuvre opérationnelles. Le contrat ainsi transféré a été modifié dans son contenu puis a fait l'objet d'un huitième avenant en 2022 par la Métropole pour prolonger le contrat jusqu'en décembre 2025. Le montant total des honoraires des mandataires est de 123 500€ht pour un budget global de 300 550€ht.

Toutefois, au regard de la situation règlementaire du PLU, du programme, des engagements fonciers, le projet n'a pas été avancé au-delà des études complémentaires de 2019.

MAISON DU GARDIEN DE L'ANCIENNE CARTONNERIE - CRÉER DES LOGEMENTS ET VALORISER L'AVENUE JEAN JAURES

Une étude de faisabilité a été confiée à Sens Urbain par la Ville de Fos-sur-Mer en décembre 2022.

L'étude de faisabilité a pour objet de définir les conditions de réalisation du programme de création de logements, le fonctionnement de cet équipement dans le quartier en interface avec la rue des Portes de la Mer et l'avenue Jean Jaurès, sa faisabilité technique, le montant d'investissement et les conditions opérationnelles de mise en œuvre.

LA HALLE DU BORD DE L'ETANG - PREFIGURER LES CONDITIONS TOURISTIQUES ET DE LOISIR D'UN EQUIPEMENT ET DE SA FACADE LITTORALE

Une étude de faisabilité a été confiée à Sens Urbain par la Ville de Berre l'Etang en janvier 2023, afin de conduire une mission d'expertise destinée à identifier une offre de services et usages de la halle possible, pour les visiteurs et les habitants. L'objectif principal poursuivi étant de préfigurer l'animation de la halle et de sa rive pour un accueil touristique et l'amélioration du cadre de vie.

L'étude inclut deux échelles : celle de la halle et de ses abords mais aussi celle de la façade littorale, en veillant notamment à penser une mise en réseau avec les équipements et activités ludiques, portuaires et nautiques existantes.

CREATION D'UNE PLAGES EN CENTRE URBAIN - DEFINIR L'OPPORTUNITE DE CRÉER UNE PLAGES URBAINE LE LONG DE LA PROMENADE DE L'ETANG DE BERRE

Une étude d'opportunité a été confiée à Sens Urbain par la Ville de Berre l'Etang en octobre 2023, afin de réaliser certaines analyses de site et d'expertises (bathymétrie, topographie, qualité des sols, analyse du milieu marin) permettant de vérifier la réalisation d'une plage sur l'actuelle promenade du bord de l'étang située en centre-ville. L'étude préalable à l'engagement d'un projet de plage permettra d'identifier également les conditions environnementales et du cadre des procédures d'autorisation, spécifiques au milieu littoral.

AUGMENTATION DE LA JAUGE DE LA HALLE DE BASKET - AMELIORER LES CONDITIONS D'ACCUEIL DES SPECTATEURS

Une étude de faisabilité a été confiée à Sens Urbain par la Ville de Fos-sur-Mer en avril 2023, afin de conduire une mission de programmation d'augmentation de la jauge du public dans les tribunes de la halle de basket.

Il s'agit de connaître les conditions opérationnelles et financières pour atteindre environ 2200 places—la jauge actuelle étant de 1500 places.

DESIMPERMEABILISATION DE LA COUR D'ECOLE JEAN MACE - ILOTS DE FRAICHEUR ET GESTION NATURELLE DES EAUX PLUVIALES

La réalisation du programme d'aménagement de la cour de l'école primaire Jean MACE est conduite dans le cadre d'un mandat confié par la Ville de Miramas en octobre 2022.

La Ville de Miramas a l'ambition de dés-imperméabiliser des cours d'écoles communales, accroître les surfaces d'espaces verts et de découvertes pour les enfants. Après une première phase d'analyse des potentiels de 7 écoles, l'école Jean Macé a été désignée pour conduire la réalisation des premiers travaux courant été 2023. Le projet a pour enjeux d'améliorer l'infiltration des eaux pluviales, créer des îlots de fraîcheur en augmentant la présence de surfaces végétales et d'arbres, créer une fonctionnalité écologique au sein de la cour et favoriser les corridors écologiques, tout en améliorant le cadre de vie des enfants.

L'équipe de maîtrise d'œuvre paysagiste – DER SAHAKIAN a été désignée pour concevoir le projet de dés-imperméabilisation et d'aménagement des espaces végétalisés et de découvertes.

Le coût de l'opération est de 305 000€ht et 45 475€ht d'honoraires du mandataire.

UNITE DE PREPARATION CULINAIRE BIO ET LOCALE - FORMALISER UNE AMBITION PARTAGER DE MANGER MIEUX

La ville de Miramas a confié une première étude de faisabilité et de programmation technique pour définir les conditions financières d'investissement d'une Unité de Préparation Culinaire sur sa commune au bénéfice de la production de repas. Sont associés à ce projet les communes de Grans, Cornillon-Confoux et Saint Chamas. Après une première étude définissant le programme technique et fonctionnel, ainsi que les coûts d'investissement et les prix des repas produits ; une seconde étude permettant la définition du montage juridique et financier d'exploitation de l'UPC, a été notifiée en octobre 2022 pour se clôturer en 2023; le montant global de cette dernière étude est de 51 000€HT.

En suivant, la ville de Berre l'Etang a souhaité étudier les conditions d'intégration juridiques et financières au dispositif de l'UPC, au regard de sa production annuelle de 293 000 repas a été notifiée en novembre 2023; le montant global de cette dernière étude est de 32 300€HT.

MAISON DES SALINS - VALORISER L'EMBLEME DES SALINS

La réalisation de l'étude est conduite dans le cadre d'une prestation d'étude confiée par la Ville de Fos-sur-Mer en novembre 2022. Les salins de la Marronède, ainsi que le bâtiment blanc au centre, constituent un patrimoine naturel protégé de Fos-sur-Mer. La Ville a souhaité conduire une étude de faisabilité pour permettre de consolider l'édifice, en très mauvais état, et définir un programme de réhabilitation visant à créer un lieu de mise en valeur du patrimoine local et des activités liées aux salins.

Sens Urbain conduit une étude qui permettra de définir le contenu de l'équipement sur la base d'un état des lieux technique et fonctionnel, y compris en termes de mise en œuvre opérationnelle du projet, les conditions de faisabilité technique, les conditions financière et juridique ainsi que les contraintes de planning.

L'étude et l'ambition sont partagées avec le Conservatoire du Littoral; elle a été restituée en juin 2023.

MAISON DES SALINS - RENOVER LA MAISON DES SALINS ET L'OUVRIR AU PUBLIC

A l'issue de l'étude programmatique et de faisabilité, la Ville de Fos-sur-Mer a confié un mandat de réalisation notifié le 19/10/2023. Il s'agira de réhabiliter le bâtiment existant afin d'accueillir public et association de protection des salins.

L'équipe de maîtrise d'œuvre – RIVE ARCHITECTURE, a été désignée d'architecte début 2024.

Le cout de l'opération est de 2 210 000€ht et 105 300€ht d'honoraires du mandataire

PHOTOVOLTAIQUE SUR TOITS D'EQUIPEMENTS PUBLICS - DECARBONNER LA VILLE ET PRENDRE PART A LA TRANSITION ENERGETIQUE

La Ville de Fos-sur-Mer a souhaité étudier les capacités de ses équipements scolaires et sportifs (10 sites) à recevoir des centrales photovoltaïques afin de bénéficier pour ces 10 équipements et les autres équipement communaux d'autoconsommation de l'énergie électrique solaire produite.

L'étude de faisabilité a donc permis de simuler, dans une logique globale d'investissement et de retour sur investissement, quelles sont les installations possibles.

Le contrat d'étude, notifié en avril 2023, a permis de remettre les simulations financières de retour d'exploitation et définir les cadres de montages opérationnels, pour une production atteignable de 1 650KWh. L'étude s'est déroulée sur l'exercice 2023.

VII. Perspectives de développement

Les perspectives de développement de la SPL sens Urbain résident selon différents axes :

- la concrétisation de projets de construction, d'aménagement et d'exploitation issue des études de préfiguration conduites sur l'exercice; cela peut concerner:
 - o Des programmes économiques : l'immobilier de Lavalduc, le Village artisans à Molières Nord, la Cité de l'industrie et du Port...et également des projets de réhabilitation de ZAE
 - o Des équipements publics : l'Unité de Préparation Culinaire, Pépinières d'entreprises.
 - o Des ouvrages d'énergies renouvelables : les centrales photovoltaïques ...
- Et répondre aux nouveaux besoins des actionnaires historiques (ZAN, renaturation, énergies renouvelables, réindustrialisation...).

VIII. Situation financière de la société durant l'année écoulée

Situation financière consolidée de la société : bilan et compte de résultat simplifié

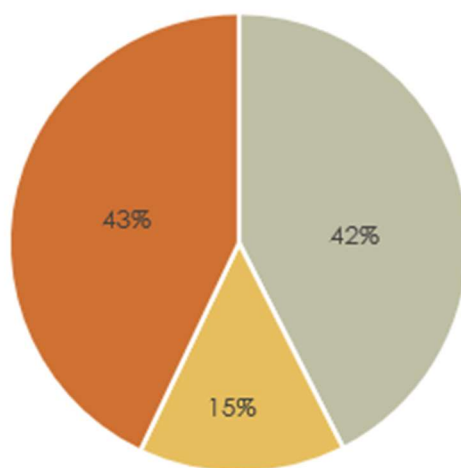
ACTIF	2023	2022	2021
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	10 599€	10 601 €	3 611 €
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	0€	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	0€	0 €	0 €
AUTRES PARTICIPATIONS	15€	15 €	15 €
STOCKS NETS	7 125 797€	2 866 582 €	2 280 410 €
ACTIFS D'EXPLOITATION	7 355 769 €	6 304 320 €	2 719 825 €
<i>DONT TRESORERIE</i>	<i>5 402 904€</i>	<i>4 615 724€</i>	<i>1 475 332€</i>
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITES	0€	0 €	0 €
TOTAL ACTIF	14 492 180€	9 181 518 €	5 003 861 €
PASSIF	2023	2022	2021
RESSOURCES PROPRES ET QUASI-FONDS PROPRE	847 733 €	736 451 €	603 080 €
RESSOURCES D'EMPRUNT	4 928 109 €	4 299 853 €	252 696 €
TOTAL DES CAPITAUX PERMANENTS			
DETTES D'EXPLOITATION ET DIVERS	5 961 960 €	1 244 926 €	716 151 €
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	2 754 378 €	2 900 287 €	1 162 934 €
TOTAL PASSIF	14 492 180 €	9 181 518 €	5 003 861 €

PRODUITS	2023	2022	2021
PRODUITS D'EXPLOITATION	6 610 523 €	2 767 778 €	1 269 180 €
DONT CHIFFRE D'AFFAIRES	2 022 527 €	1 896 349 €	950 748 €
PRODUITS FINANCIERS	351 €	0 €	0 €
PRODUITS EXCEPTIONNELS	2 €	785 €	0 €
CHARGES	2023	2022	2021
CHARGES D'EXPLOITATION	6 499 591 €	2 784 374 €	1 256 056 €
DONT CHARGES SALARIALES	281 662	274 227 €	246 316 €
CHARGES FINANCIERES	0 €	0 €	0 €
CHARGES EXCEPTIONNELLES	0 €	33 €	0 €
PARTICIPATION DES SALAIRES	0 €	0 €	0 €
IMPOT SUR LES BENEFICES	0 €	0 €	0 €
RESULTAT DE L'EXERCICE	111 282€	-16 629€	13 124€

Répartition des honoraires perçus par la société par typologie de contrats

	Prestations	Mandats	Concessions
CHIFFRE D'AFFAIRES ECONOMIQUE	325 575 €	111 400 €	328 779 €

CHIFFRE D'AFFAIRES ECONOMIQUE



■ Prestations ■ Mandats ■ Concessions

Répartition des honoraires perçus par la société par contrats et par collectivités

Collectivités	Mandats	Prestations	Concessions	Total honoraires
Fos-sur-Mer	83k€ 75%	216k€ 66%	28k€ 9%	327k€ 43%
Miramas	28k€ 25%	45k€ 14%	0 € 0%	73k€ 10%
Métropole Aix Marseille Provence	0 € 0%	0 € 0%	300k€ 91%	300k€ 39%
Berre l'étang	0 € 0%	64k€ 20%	0 € 0%	64k€ 8%
Saint Chamas	0 € 0%	0 € 0%	0 € 0%	0 € 0%

