

CRAC 2024 – 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.

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.

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

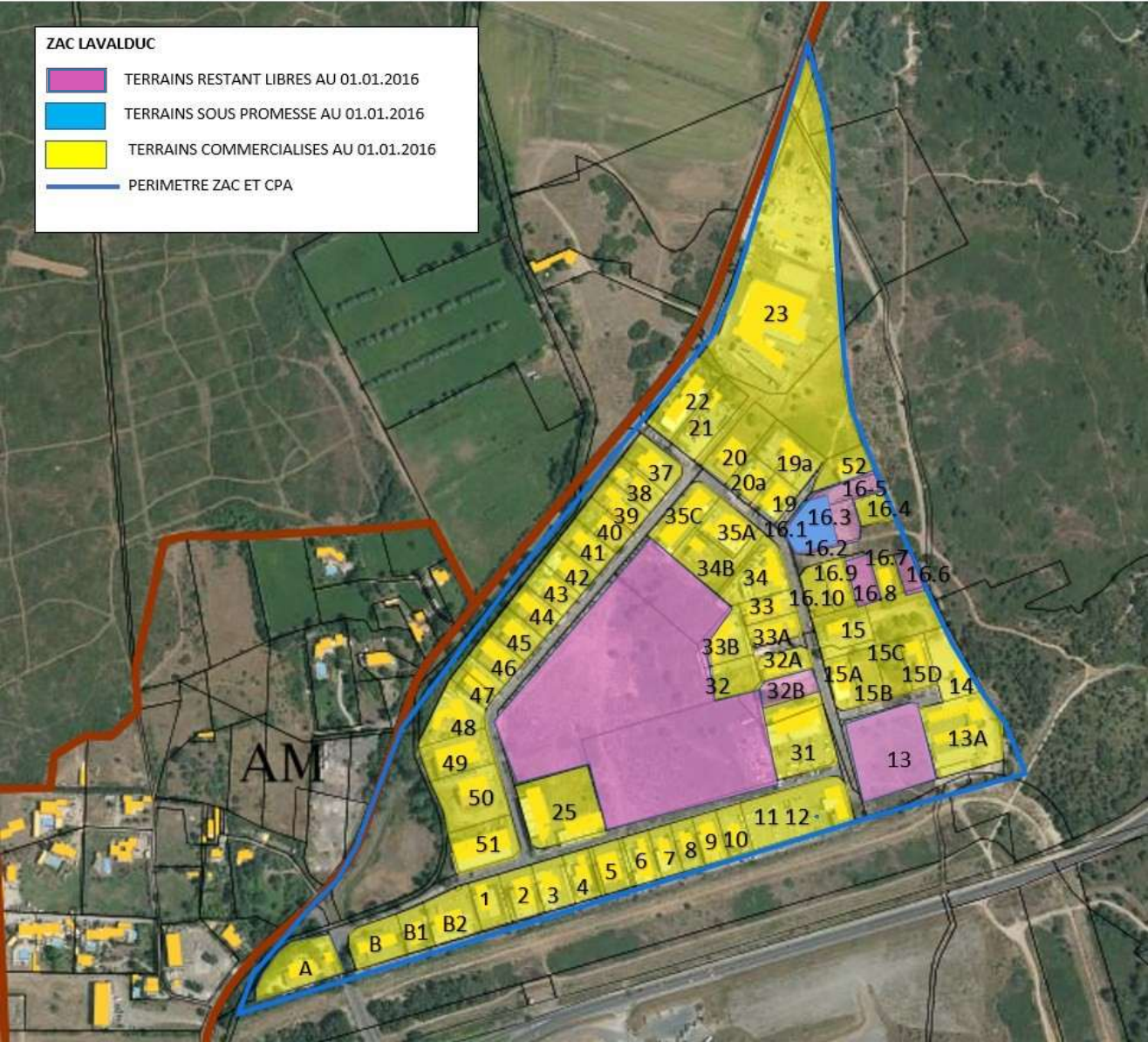
Dans un premier temps, lorsque l'EPAREB a été aménageur de 1990 à 2002, une partie des terrains a été commercialisée à raison de 22 494m² de surface foncière et de 13 134m² de SHON autorisée.

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
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

	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	42/16	26/10/2016	517
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
	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)
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
	18	B3311	6100	18/01/2019	30/04/2019	19/05/2020	451 000,00 €	SCI ROUSSETTE	19/110/CM	14/05/2019	3050
	13D	B3317	1910	15/01/2019	14/06/2019	15/07/2020	178 280,00 €	SCI WG	19/128/CM	07/07/2019	955
	32B	B3313	1305	05/07/2019	29/01/2020	30/11/2020	182 700,00 €	SCI SEDS	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	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	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	20/106/CM	04/08/2020	1200
	27A	B3344	878	08/09/2020	29/03/2021	04/10/2021	122 920,00 €	F LOMBARDO	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	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	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	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	20/287/CM	19/11/2020	4600
	27B	B3343	503	11/02/2021	15/06/2021	27/12/2022	50 300,00 €	SCI MAYAA	21/696/CM	26/07/2021	440
	27C	B3342	503	14/12/2020	21/05/2021	18/05/2022	50 300,00 €	SCI MED	21/027/CM	23/02/2021	250
Vendu en 2023	13C (partie de 11B)	B3324-3322-3319- 3315-3326	2381	30/11/2018	10/12/2020	02/03/2023	202 150,00 €	SCI 3G	20/306/CM (lot 11B)	14/12/2020	3000
	13B1	partie B3318,B3321	1925	12/03/2021	30/07/2021	30/03/2023	162 775,00 €	SCI GA INVEST	21/814/CM	20/01/2022	1200
	25A	B3336	599	01/02/2021	24/08/2021	14/11/2023	59 990,00 €	SCI SAUCLESPO	21/414/CM	30/03/2021	300

	50A	B3288	1500	17/02/2022	18/05/2022	12/10/2023	163 800,00 €	SCI JB IMMO	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 avec bati	CCCT	SDP ESTIMEE
PROGRAMME IMMOBILIERS ECONOMIQUES	19.1 et 28 TOTEM	B3330 , B 3314, B2900, B3348 et partie de B3340	6794				580 000,00 €	SPL SENS URBAIN		pas de CCCT	10000
	22 et 23 et 24 PLOTS	B3334	2955					SPL SENS URBAIN	1 180 000,00 €	pas de CCCT	1800
	26 BLOC	partie B3340 et partie de B3345	6120				610 000,00 €	SPL SENS URBAIN		pas de CCCT	8000

ZAC LAVALDUC – CRAC 2024 – CONCESSION SENS URBAIN

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. Ce lot a été revendu à la SCI JB IMMO en 2023
- 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. Ce lot a été modifié – lot 32B et à été revendu à la SCI SDES en 2020
- Une surface de 521m² non utilisée, acquise en 2009 par la commune de Fos sur Mer (détail point 3 cidessous), a été racheté par l'aménageur à hauteur de 20 800€ le 15/09/2020 ; ce dernier est une composante du lot 11B/13C d'une surface estimée à 2 381m². Ce lot a été revendu à la SCI 3G en 2023.

c. Superficie des terrains restant à céder

La surface des terrains restant à commercialiser correspond à une surface de 15 890m², soit 18 000m² 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 piétonne 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 la cadre du dossier de Réalisation, arrêté le 11/10/1991 prévoyait :

- L'accès principal à la ZAC à l'Est, par un giratoire,

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

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

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

- L'Allée Marie Curie (Voie Ouest) – Réalisation EPAD achevée et remise en 2009,
- L'Allée Paul Langevin (voie de desserte des lots 15) – Réalisation EPAD achevée et propriété transférée à la SPL (B2907),
- L'Allée André Marie Ampère (voie de desserte des lots 16) – Réalisation EPAD achevée et propriété transférée à la SPL (B3146),
- La voie de desserte des lots 52 et 16-5 – Réalisation EPAD achevée et propriété transférée à la SPL (B2885),
- La voie de desserte des lots 33B et 32 – Réalisation EPAD achevée et propriété transférée à la SPL (B2898),
- 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 cédée à l'aménageur après déclassement. Ce foncier est désormais constitutif du lot 11B/13C.

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, 4 mois et 18 jours après plusieurs avenants de prolongation dont le neuvième sera approuvé au Conseil de la Métropole du 06 octobre 2025 afin de permettre d'achever dans de bonnes conditions la commercialisation.

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 31/12/2024, ainsi que le prévisionnel au 31/12/2027, et ce afin de poursuivre la commercialisation des 3 fonciers actuellement en stock (lot 22/23/24, lot 26 et lot 28-19.1). En vue d'autoriser l'aménageur à vendre les lots 22, 23 et 24, l'avenant n°9 prévoyant la prorogation du délai d'exécution de la concession d'aménagement intégrera également la possibilité de vente des lots bâtis.

b. Bilan et trésorerie

La situation financière du bilan opérationnel, établi au 31/12/2024 fait apparaître un montant opérationnel équilibré de 12 176 550€ht.

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 31/12/2027.

Sur l'exercice 2024, il apparaît :

En dépenses :

- 10 000€ étude de marché immobilier
- 12 663€ Maitrise d'œuvre, sps, contrôle technique et frais de géomètre : viabilisation et aménagement partie centrale ainsi que le projet des constructions
- 526 126€ Travaux de construction et d'aménagement des lots 22 23 24 et 28 et travaux d'aménagement
- 74 274€ Frais financiers et bancaires et autres dépenses, taxe foncière, publicité
- 69 366€ Honoraires aménageur

En recettes :

- Aucune recette
- Annulation provision de remboursement par GRTGAZ (62 732€) suite réclamation de perte de recette foncière au passage d'un pipeline

L'état des dépenses et des recettes constatées en 2024 par rapport au prévisionnel du CRAC 2024 :

- Les travaux de constructions se sont poursuivis en 2024
- L'assurance DO sera contractualisée en 2025, du fait du décalage des travaux
- La provision en 2022 pour perte foncière dû à GRTGAZ est annulée en 2024
- Les honoraires sont calculés sur le constaté des recettes et des dépenses

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 permettant également le portage des projets de constructions, objet des avenants 7 et 8 de la convention publique d'aménagement ; son remboursement a été reporté au 31/12/2025 par avenant n°1 approuvé le 22/02/2024.

Complémentairement, la SPL Sens Urbain à apporter une trésorerie exceptionnelle de 400 000€ en 2024 pour un remboursement en 2025.

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, puis par avenant n°1 approuvé le 22/02/2024, jusqu'au 31/12/2025. Au regard des besoins de trésorerie de l'opération dès fin 2025, le remboursement de l'avance consentie sera reporté au plus tard au 31/12/2027 et augmentée de 1200000€ ; lors de l'approbation de l'avenant n°2 à la convention n°Z201027COV par le Conseil de la Métropole du 06 octobre 2025

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 2024, les honoraires ainsi perçus sont de 69 366€.

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, ce qui a été confirmé par l'étude de marché conduite en 2024. A cet effet restent à commercialiser :

- Les 3 PLOTS sont en cours de construction sur les lots 22/23/24
- Les 2 tènements fonciers (TOTEM sur lot 28/19.1 et BLOC sur lot 26).



ZAC LAVALDUC – CRAC 2024 – CONCESSION SENS URBAIN

CRAC 2024 - CONCESSION Zac Lavalduc																
	Fin 2020	2021	2022	2023	2024	2025			2026			2027			TOTAL BILAN PREVISIONNEL	Bilan CRAC 2023
Intitulé	CUMULE	Année	Année	Année	Année	Jan-Juin	Jui-Dec	Année	Jan-Juin	Jui-Dec	Année	Jan-Juin	Jui-Dec	Année		
DEPENSES	9 293 439	600 554	324 697	529 269	629 122	207 000	129 440	336 440	18 000	145 440	163 440	12 000	287 589	299 589	12 176 551	11 950 000
ACQUISITIONS FONCIERES	4 278 994		386								0			0	4 279 380	4 279 380
ETUDES PRE-OPERATIONNELLES	223 602	4 510	7 420	9 100	10 000	5 000	5 000	10 000			0			0	264 632	284 632
ETUDES OPERATIONNELLES	73 850	16 204	13 461	43 585	12 633		10 000	10 000		20 000	20 000		20 000	20 000	209 733	189 733
TRAVAUX	2 878 781	430 982	92 048	365 895	526 126	200 000	50 000	250 000	10 000	10 000	20 000	10 000	143 537	153 537	4 717 370	4 610 819
FRAIS DIVERS	141 070	31 451	65 893	2 875	4 908	2 000	2 000	4 000	2 000	2 000	4 000	2 000	2 000	4 000	258 196	254 196
REMUNERATION SPL	1 336 223	102 905	133 768	98 896	69 366		56 440	56 440		113 440	113 440		122 052	122 052	2 033 090	1 917 091
FRAIS FINANCIERS	360 919	14 502	11 721	8 917	6 089		6 000	6 000	6 000		6 000	0	0	0	414 148	414 148
RECETTES	7 293 495	566 678	1 384 647	561 731						1 180 000	1 180 000		1 190 000	1 190 000	12 176 550	12 176 550
CESSIONS FONCIERES	5 283 435	554 410	1 242 610	588 715		0	0	0	0	1 180 000	1 180 000	0	1 190 000	1 190 000	10 039 170	10 039 170
DONT RESTE A VENDRE											0			0		
lots 22 23 24						0	0			1 180 000	1 180 000			0	1 180 000	1 180 000
lot 26						0	0			0	0		610 000	610 000	610 000	610 000
lot 28 et 19.1						0	0				0		580 000	580 000	580 000	580 000
AUTRE CONTRIBUTIONS	1 629 971	1 165	35 941	878							0			0	1 667 956	1 667 956
AUTRES PRODUITS	380 088	11 103	106 096	-27 864							0			0	469 423	469 423
PRODUITS FINANCIERS				2							0			0	2	2
RESULTAT D'EXPLOITATION	-1 999 945	-33 877	1 059 950	32 462	-629 122	-207 000	#####	-336 440	-18 000	#####	1 016 560	-12 000	902 411	890 411		226 550
AMORTISSEMENTS	379 931	326 072	328 853	331 657	334 485	168 667	1 068 667	1 237 333	161 670	1 000 000	1 161 670		900 000	900 000	5 000 000	3 676 565
Emprunts remboursement	379 931	326 072	328 853	331 657	334 485	168 667	168 667	337 333	161 670		161 670				2 200 000	2 200 000
Avance remboursement							900 000	900 000		1 000 000	1 000 000		900 000	900 000	2 800 000	1 100 000
AMP										1 000 000	1 000 000		900 000	900 000	1 900 000	
SU							900 000	900 000							900 000	
MOBILISATIONS	2 200 000	700 000			400 000	500 000	1 200 000	1 700 000							5 000 000	3 676 565
Emprunts encaissement	2 200 000														2 200 000	2 200 000
Avances encaissement		700 000	0	0	400 000	500 000	1 200 000	1 700 000							2 800 000	1 100 000

	AMP		700 000					1 200 000	1 200 000							1 900 000	
	SU				400 000	500 000			500 000							900 000	
TRESORERIE		89 186	341 826	508 904	712 360	36 539	160 873	162 766	162 766	-16 904	17 656	17 656	5 656	8 067	8 067		