

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du lundi 6 octobre 2025

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 31 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Vincent LANGUILLE - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Michel ROUX - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

François BERNARDINI - Nicolas ISNARD - Éric LE DISSES - Serge PEROTTINO - Laurent SIMON.

Madame la Présidente a proposé au Bureau de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

URBA-048-18470/25/BM

■ Approbation du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2024 de la concession d'aménagement avec la SPL Sens Urbain relative à la Zone d'Aménagement Concerté de Lavalduc à Fos-sur-Mer 138893

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

La Zone d'Aménagement Concerté de Lavalduc a été créée par arrêté préfectoral du 22 juin 1990. La concession d'aménagement de la ZAC de Lavalduc a été transférée à la SPL Sens Urbain au 1^{er} janvier 2016 pour la poursuite de son aménagement et sa commercialisation.

La ZAC de Lavalduc est située dans la Zone industrielle portuaire ZIP de Fos-sur-Mer ayant pour objectif le développement d'activités artisanales, commerciales, de bureaux et de services pour un total de 120 000 m2 de surface de plancher sur une superficie totale de 24 hectares.

A ce jour, 22 995m2 restent à commercialiser. Le plan d'aménagement prévoit l'accueil de 3 programmes immobiliers économiques (3 Plots, le Bloc et le Totem) afin de répondre aux besoins des entreprises recherchant des locaux pour consolider leur activité.

Dans ce cadre le traité de concession prévoit que le concessionnaire est chargé :

- De la maîtrise d'ouvrage de la réalisation des équipements d'infrastructures, du 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.
- De la réalisation de toutes les études opérationnelles nécessaires, proposer des modifications de programme qui s'avèraient opportunes assorties des documents financiers prévisionnels correspondants.
- De la tenue à jour des documents comptables et de gestions.
- De la commercialisation des terrains.
- De déposer des autorisations d'urbanisme et conduire les travaux d'aménagement préparatoires et de construction sous quelques formes que ce soit.

Pour cette opération, l'article 15 de la concession d'aménagement prévoit que la SPL fournisse annuellement avant le 30 juin, un compte rendu d'activités, conformément à l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme, comportant :

- Un bilan prévisionnel actualisé des activités, objet de la convention.
- Un plan de trésorerie actualisé.
- Un état des cessions foncières réalisées pendant la durée de l'exercice.
- Une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et aux prévisions de l'année à venir.

Le rapport relatif au CRAC 2024 a été présenté au Conseil d'administration de la SPL Sens Urbain le 27 mai 2025.

Synthèse du compte rendu annuel à la collectivité :

Compte rendu de l'année 2024 :

Afin de définir les conditions de montage sur l'investissement et l'exploitation des différents programmes immobiliers restant à réaliser, une étude de marché économique mandatée à la CCI Aix-Marseille a été restituée lors du premier semestre 2024 ; Cette étude a confirmé que ces 3 derniers programmes immobiliers (3 PLOTS, le BLOC et le TOTEM) devaient permettre de répondre aux besoins des entreprises recherchant des locaux pour consolider leur activité dans des conditions optimales de coûts et de services.

Ces 3 ilots fonciers, d'une surface de 15 890m², à savoir le lot 22 23 24, le lot 26, et le lot 28-19.1 réservés à cet effet, ont fait l'objet d'autorisations de construire.

Les travaux de construction des 3 ateliers, 3 PLOTS, sur le lot 22 23 24, qui ont débuté en 2023 se sont poursuivis en 2024.

Pour 2025, 2026 et 2027, l'aménageur a prévu la vente des lots 26 et 28-9.1.

A cet effet, la SPL Sens Urbain a sollicité la Métropole pour obtenir un avenant de prorogation de la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2027, ainsi qu'une modification du traité lui permettant la vente de lots bâtis et non bâtis.

Cet avenant permettra ainsi de finaliser les aménagement et vente et la perception des recettes qui viendront équilibrer le bilan de la concession ; dans le même objectif, la SPL Sens Urbain a sollicité un avenant de prorogation de la convention d'avance de trésorerie qui lui a été accordé en 2022 pour un montant de 700 000. 00 € ainsi que l'octroi d'une avance supplémentaire de 1 200 000 euros.

Concernant l'année 2024, les dépenses 2024 sont légèrement inférieures aux prévisions du CRAC 2023. En effet, le montant total des charges s'élève à 629 122 pour un prévisionnel de 708 666 €.

Cet écart provient notamment de la diminution des dépenses estimées en frais divers (aléas). 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.

Evolution du bilan :

Le bilan actualisé tenant compte de la prorogation de la durée de la concession, de l'avance supplémentaire de 1 200 000 € et de la prorogation du délai de remboursement de l'avance de trésorerie est établi à 12 176 551 € en dépenses et en recettes quasi identique au CRAC précédent.

Concernant les exercices 2025, 2026 et 2027 les cessions foncières des lots 22, 23,24 en 2026 ; du lot 26 et du lot 28-19.1 en 2027 permettront d'équilibrer le bilan avec le remboursement des avances de trésorerie « avances internes » de 900 000 € et l'avance versée par la Métropole de 1 900 000 €.

Le bilan établi par la SPL Sens Urbain reprenant le réalisé 2024, le prévisionnel pour les années à venir et le bilan prévisionnel actualisé de l'opération est joint en annexe.

Au regard des éléments présentés, il est proposé d'adopter le présent compte rendu à la collectivité 2024.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Bureau de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Bureau ou Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La délibération n° HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Le procès-verbal du Conseil d'Administration de la SPL Sens Urbain du 27 mai 2025 présentant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2024 de la concession d'aménagement de la ZAC de Lavalduc sur la commune de Fos-sur-Mer.

Délibère

Article unique :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) établi par la SPL Sens Urbain relatif à la concession d'aménagement de la ZAC de Lavalduc sur la commune de Fos-sur-Mer au 31 décembre 2024, ci-annexé.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Commande publique,
Aménagement, SCOT - Planification (PLUi)
Suivi de la loi 3 DS

Pascal MONTECOT