



PARC D'ACTIVITE LAVALDUC SUR LA COMMUNE DE FOS-SUR-MER

CONCEDANT : METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

CONCESSIONNAIRE : SPL SENS URBAIN

CRAC 2025

1- NOTE D'INTRODUCTION

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.

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 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 confié à l'EPAD, la poursuite de la réalisation de la ZAC Lavalduc par le biais d'une Convention Publique d'Aménagement, 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.
- 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 (devenu Sens Urbain), nouvel aménageur.
- 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€.
- 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.
- 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.
- 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.
- Avenant n° 9 à la Convention Publique d'Aménagement, approuvé par délibération URB 021-18620/25/CM du 06/10/2025 de Aix Marseille Provence Métropole a prolongé la durée de la concession jusqu'au 31/12/2027.

2- NOTE DE CONJONCTURE

a. FONCIER

Aucune démarche foncière d'acquisition n'a été conduite en 2025.

Dans le cadre de la clôture de l'opération de concession, des terrains et ouvrages seront à remettre au concédant :

- 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.



b. TRAVAUX

Les travaux conduits l'année 2025 concernent la terminaison des constructions et aménagements des 3 ateliers sur le lot 22/23/24.

Sur l'année 2026, il pourra y avoir des adaptations et compléments d'aménagements dans le cadre de la cession de lots d'ordre ponctuels.

c. ETUDES DE MAITRISE D'ŒUVRE

En 2025, la mission de construction des ateliers avec le maître d'œuvre DSO s'est poursuivie, et sera finalisée en termes d'honoraire en 2026.

d. ETUDES DIVERSES

En 2025, en lien avec les travaux des ateliers du lot 22/23/24, la mission de contrôle technique s'est poursuivie. Il y a également des interventions du géomètre.

e. COMMERCIALISATION

Aucune transaction n'a eu lieu en 2025. En effet, les derniers lots à vendre destinés à 3 programmes immobiliers économiques (3 PLOTS sur le lot 22/23/24, le BLOC sur le lot 26 et le TOTEM sur le lot 28/19.1) étaient réservés à la SEM IDAMP. Néanmoins, après refus d'acquiescer, la SPL Sens Urbain a lancé des démarches de commercialisation dont la conséquence est le décalage de cessions de ces lots.

Prévisionnel de commercialisation :

En 2025 : le lot 22/23/24, accueillant les 3 bâtiments ateliers en réemploi

En 2026 : le lot 26

En 2027 : le lot 28/19.1

f. SUBVENTIONS

Aucune demande de subvention, ni perception n'ont été conduites en 2025, et ne sont pas prévues d'ici la fin de la concession

g. COMITES REUNIS

Pas de comités réunis en 2025

h. REALISATION ANNEE 2025 – ANALYSE DES ECARTS

POSTES DEPENSES	PREVISION DE L'ANNEE 2025	REALISE DE L'ANNEE 2025	ECARTS (en €)	Explications sommaires
ACQUISITIONS FONCIERES	0€	-18€	18€	Frais sur vente de notaire régularisé en 2025
ETUDES PRE-OPERATIONNELLES	10 000€	9 575€	Symbolique	Pas d'observation
ETUDES OPERATIONNELLES	10 000€	2 413€	- 7 587€	Surévaluation initiale de frais d'études opérationnelles

TRAVAUX	250 000€	211 418€	-38 582€	Surévaluation initiale des couts de travaux des ateliers pour finaliser le projet
FRAIS DIVERS	4 000€	10 649€	+ 6 649€	Montant de la DO qui avait été sous-évaluée
REMUNERATION SPL	56 440€	54 010€	-2 430€	Variation par application
FRAIS FINANCIERS	6 000€	3 237€	-2 763€	Frais surévalués
POSTES RECETTES	PREVISIONS DE L'ANNEE 2025	REALISE DE L'ANNEE 2025	ECARTS (en €)	Explications sommaires
CESSIONS FONCIERES	0€	750€	+750€	Pas de cession et Frais sur vente de notaire régularisé en 2025
AUTRES PRODUITS ET CONTRIBUTIONS	0€	-60 759€	-60 759€	Remise de provision pour contentieux (réclamation perte de foncier dû aux pipeline NATRAN)

3- BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE

a. DEPENSES TOTALES

De manière générale, étant sur la fin de l'opération d'aménagement, les variations de dépenses prévisionnelles sont faibles ; elles ne représentent pas des évolutions de trajectoire du projet.

b. RECETTES TOTALES

De la même manière, les recettes attendues sont uniquement liées aux recettes commerciales des 3 terrains restant, dont les montant de cession sont forfaitaires, correspondant au total à 2 370 000€HT.

c. RESULTATS D'EXPLOITATION

Le résultat reste sur un résultat équilibré.

d. PLAN DE TRESORERIE

La trésorerie est assurée par un financement bancaire et des avances de trésorerie :
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 a fait l'objet d'un avenant n°2 afin de proroger les délais de remboursements jusqu'au le 31/12/2027 et d'attribuer une avance supplémentaire de 1 200 000 € portant le montant total de l'avance à 1 900 000€.

e. PLANNING D'OPERATION ACTUALISE

La durée de la concession est au 31/12/2027 ; toutefois, bien que l'opération soit en cours de terminaison avec l'objectifs de céder les lots restants, il apparait que les cessions ne pourront pas être conclues avant le 31/12/2027 afin de clôturer l'opération à l'équilibre.

A cet effet, il sera envisagé de prolonger la durée de concession, et d'adapter les avances de trésorerie en cas de besoin.

En annexe :

- Bilan prévisionnel CRAC 2025
- Plan d'aménagement avec identification des lots en cours de commercialisation

Intitulé	Bilan CRAC 2024	fin 2024	2025 Année	2026 Année	2027 Année	NOUVEAU BILAN PREVISIONNEL	écart entre n/n-1
DEPENSES	12 176 551	11 377 081	291 284	179 340	268 835	12 116 540	-60 010
ACQUISITIONS FONCIERES	4 279 380	4 279 398	-18			4 279 380	0
ETUDES PRE-OPERATIONNELLES	264 632	254 632	9 575	5 000	10 000	279 207	14 575
ETUDES OPERATIONNELLES	209 733	159 733	2 413			162 146	-47 587
TRAVAUX	4 717 370	4 293 833	211 418	50 000	138 524	4 693 775	-23 595
FRAIS DIVERS	258 196	246 178	10 649	4 000		260 827	2 631
REMUNERATION SPL	2 033 090	1 741 158	54 010	114 340	120 311	2 029 819	-3 271
FRAIS FINANCIERS	414 148	402 148	3 237	6 000	0	411 385	-2 763
RECETTES	12 176 550	9 806 550	-60 009	1 180 000	1 190 000	12 116 541	-60 009
CESSIONS FONCIERES	10 039 170	7 669 170	750	1 180 000	1 190 000	10 039 920	750
DONT RESTE A VENDRE						0	0
lots 22 23 24	1 180 000			1 180 000		1 180 000	0
lot 26	610 000				610 000	610 000	0
lot 28 et 19.1	580 000				580 000	580 000	0
AUTRE CONTRIBUTIONS	1 667 956	1 667 955				1 667 955	0
AUTRES PRODUITS	469 423	469 423	-62742			406 681	-62 742
PRODUITS FINANCIERS	2	2	1983			1 985	1 983
							0
RESULTAT D'EXPLOITATION		-1 570 531	-351 293	1 000 660	921 165	1	1
AMORTISSEMENTS	5 000 000	1 700 997		2 061 670	1 200 000	4 962 667	-37 333
Emprunts remboursement	2 200 000	1 700 997	337 337	161 670		2 200 004	4
Avance remboursement	2 800 000			1 900 000	1 200 000	3 100 000	300 000
AMP	1 900 000			700 000	1200 000	1900 000	
SU	900 000			1200 000		1200 000	300 000
MOBILISATIONS	5 000 000	3 300 000		1 200 000		4 500 000	-500 000
Emprunts encaissement	2 200 000	2 200 000				2 200 000	
Avances encaissement	2 800 000	1100000	800 000	1 200 000		3 100 000	300 000
AMP	1 900 000	700000		1200 000		1900 000	
SU	900 000	400000	800 000			1200 000	300 000
TRESORERIE		28 471	112 538	251528			



au 31/12/2025