

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

Séance du mercredi 24 juin 2026

Monsieur Nicolas ISNARD, Président du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 28 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Philippe ARDHUIN - Kayané BIANCO-ROATTA - Joël CANICAVE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Lionel DE CALA - Alexandre DORIOL - Arnaud DROUOT - Capucine EDOU - Olivia FORTIN - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Eric GARCIN - Audrey GARINO - Jean-Pascal GOURNES - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Sophie JOISSAINS - Pascaline LÉCORCHÉ - Arnaud MERCIER - Pascal MONTECOT - Serge PEROTTINO - Robin PRÉTOT - Hedi RAMDANE - Laurent SIMON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Pierre HUGUET représenté par Arnaud DROUOT.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Maxime MARCHAND - Véronique MIQUELLY - Anne REYBAUD-DECROIX.

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

URBA-048-19379/26/BM

■ Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2025 de la concession d'aménagement avec la SPL Sens Urbain relative à la Zone d'Aménagement Concertée de Lavalduc à Fos-sur-Mer 166097

Monsieur le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

La Zone d'Aménagement Concerté de Lavalduc a été créée par arrêté préfectoral en date 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.

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 concessions, 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.

Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité

La ZAC de Lavalduc est un des six secteurs du marché foncier productif métropolitain. Initialement aménagée par l'Épareb puis par l'Épad à partir de 2003, la concession d'aménagement a été transférée à la SPL Sens Urbain en 2016 pour poursuivre la réalisation de la ZAC.

A ce jour, il reste à commercialiser 8% de la zone, à savoir 3 lots dont un bâti comportant 3 bâtiments réalisés en matériaux de réemploi par la SPL Sens Urbain.

Compte rendu de l'année 2025

Les études prévues en 2025 ont été effectivement réalisées pour un montant de 12.000€. L'écart de 8.000€ par rapport au CRAC 2024 provient d'une surévaluation de l'estimation du coût des études.

Les travaux exécutés durant l'année 2025 concernent la finition des constructions et aménagements des 3 ateliers en matériaux de réemploi sur le lot 22/23/24, pour un montant de 211.418 €. L'écart de près de 40.000€ par rapport aux prévisions du CRAC 2024 s'explique par une surévaluation de l'estimation du coût des travaux.

S'agissant de la commercialisation, aucune transaction n'a été conclue en 2025 comme prévu au CRAC précédent.

Les perspectives 2026 et 2027 sont :

- En 2026 : la commercialisation du lot 22/23/24 générera une recette de près de 1,2M €HT
- En 2027 : la commercialisation des lots 26 et 28/19-1 générera une recette de près de 1,2M €HT

Il convient de noter qu'en cas de décalage des ventes prévues en 2027, une prorogation de la concession d'aménagement devra être envisagée.

Evolution du bilan

De manière générale, étant sur la fin de l'opération d'aménagement, les variations de dépenses prévisionnelles sont faibles.

De la même manière, les recettes attendues sont uniquement liées aux recettes commerciales des 3 terrains restants dont les montants des cessions sont forfaitaires, pour un total évalué à 2.370.000 €HT.

Ainsi le nouveau bilan prévisionnel reste stable et équilibré pour un montant d'environ 12M €HT.

Le bilan établi par la SPL Sens Urbain reprenant le réalisé à fin 2025, le prévisionnel pour les années à venir, et le nouveau 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 2025.

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

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L300-5 ;
- 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 concession d'aménagement signée et notifiée le 13 août 2002 à l'Epad Ouest Provence, aménageur de la zone ;
- La délibération n° 884/08 du 17 décembre 2008 du Comité Syndical du SAN Ouest Provence approuvant l'avenant n° 1 à la convention publique d'aménagement afin de préciser les montants forfaitaires annuels de rémunération de l'Epad Ouest Provence ;

- La délibération n° 73/09 du 18 février 2009 du Comité Syndical du SAN Ouest Provence approuvant l'avenant n° 2 à la convention publique d'aménagement pour proroger la durée de cette convention au regard des aménagements à effectuer et de leur financement, la portant à 16 années, soit une échéance au 13 août 2018 ;
- La délibération n° 471/15 du 24 novembre 2015 du Comité Syndical du SAN Ouest Provence approuvant l'avenant n° 3 à la convention publique d'aménagement afin de proroger de 3 années son délai d'exécution, ce qui porte à 19 ans la durée totale de la convention, afin de permettre la commercialisation de l'intégralité des lots ;
- La délibération n° 585/15 du 17 décembre 2015 du Comité Syndical du SAN Ouest Provence approuvant l'avenant n° 4, portant transfert de la convention publique d'aménagement à la SPL ADOP ;
- La délibération n° URB 026-2196/17/BM du 13 juillet 2017, approuvant l'avenant n° 5 à la concession d'aménagement afin de fixer la limite de l'encours global à 3 500 000€ ;
- La délibération n° URB 026-3467/18/BM du 11 avril 2018, approuvant l'avenant n° 6 à la concession d'aménagement afin de modifier la date de clôture de la concession d'aménagement et la porter au 13 août 2026 ;
- La délibération URB 041-12132/22/CM du 30 juin 2022, approuvant l'avenant n° 7 à la concession d'aménagement, afin de permettre à l'aménageur de déposer des autorisations d'urbanisme ;
- La délibération URB 023-13050/22/CM du 15 décembre 2022 approuvant l'avenant n° 8 à la concession d'aménagement, afin de permettre à l'aménageur la réalisation des travaux d'aménagement préparatoires et de construction en matériaux de réemploi notamment, liés aux autorisations d'urbanisme qu'il aura préalablement obtenues ;
- La délibération n° URB 021-18620/25/CM du 6 octobre 2025 approuvant l'avenant n° 9 à la concession d'aménagement afin de modifier la date de clôture de la concession d'aménagement et la porter au 31 décembre 2027 ;
- La délibération n°HN-006-19161/26/CM du 16 avril 2026 relative à la délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2025 de la concession d'aménagement de la ZAC de Lavalduc sur la commune de Fos-sur-Mer présenté en conseil d'administration de la SPL Sens Urbain.

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 2025.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Aménagement, Urbanisme, SCOT, Planification,
Marchés publics au sens du Code de la
Commande Publique

Pascal MONTECOT