ZAC PORTES DE LA MER SUR FOS-SUR-MER

CONCEDANT : METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

CONCESSIONNAIRE : SPL SENS URBAIN

CRAC 2025

1- NOTE D'INTRODUCTION

Par délibération n°URBA 039-10175-21-CM du 04 juin 2021 la Métropole Aix Marseille Provence a confié la concession d'aménagement de la ZAC Portes de la Mer à la SPL Sens urbain. L'opération de concession d'aménagement porte sur une partie de la ZAC Portes de la Mer créée en 1994. Une première partie d'une surface de 1 ha environ au nord, la moins contrainte, a été livrée en 2000. La seconde partie de 3,5 ha environ, correspondant au Centre et au Sud de la ZAC.

A la suite de la fermeture de l'ancienne cartonnerie (établissements Voisin – Pascal, friche industrielle classée ICPE) au milieu des années 80, le site des Portes de la Mer, acquis par le Syndicat d'Agglomération Nouvelle (SAN Ouest Provence), est identifié comme un secteur à enjeu de recomposition urbaine.

Une Zone d'Aménagement Concerte (ZAC) des Portes de la Mer est donc créée par arrêté préfectoral du 20 décembre 1994 à l'initiative de l'EPAREB, pour y réaliser un programme de logements. Un arrêté préfectoral du 10 décembre 1996 a prorogé l'arrêté préfectoral de création et le dossier de réalisation a été approuvé le 15 décembre 1997. La première tranche de travaux débute à la fin des années 1990, sur la partie nord du site, avec la réalisation de 63 logements collectifs sociaux et deux bâtiments comprenant des cabinets médicaux.

Un arrêté préfectoral en date du 24 décembre 2001 est venu modifier le mode de réalisation de la ZAC Portes de la Mer dont la compétence et l'initiative sont revenues au SAN Ouest Provence, puis à la Métropole depuis le 1er janvier 2016
Dans l'intervalle, des éléments relatifs à la pollution des sols liée à l'activité de la cartonnerie, ainsi que des éléments de contraintes d'aménagement sont intervenus et ont nécessité une mise à jour du projet, par la réalisation d'études pré-opérationnelles et de faisabilité conduites et conclues par la Métropole Aix Marseille Provence en 2019.
Le nouveau plan d'aménagement et les conditions opérationnelles de réalisation ont été l'objet d'un dossier de réalisation modificatif n°1, approuvé par délibérations de la Métropole Aix Marseille Provence n° URBA 027-10543/21/CM en date du 7 octobre 2021 et de la commune de Fos sur Mer n°2021-118 en date du 30 septembre 2021.
La réalisation d'un nouveau plan de gestion en 2016 a fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°158-2019 SERV en date du 04 juin 2020 instaurant des servitudes d'utilité publique sur l'ancien site des cartonneries de Fos.

Le Plan d'Aménagement est compatible au PLU approuvé, notamment dans le cadre de l'OAP « secteur ZAC des Portes de la Mer (zone UAb) ».

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

Par avenant n° 1 à la Convention Publique d'Aménagement, approuvé par délibération URB 017-13574/23/CM du 16/03/2023 de Aix Marseille Provence Métropole a modifié les conditions de rémunération de l'aménageur.

2- NOTE DE CONJONCTURE

a. FONCIER

Il n'y a pas eu de transaction foncière en 2025 ; l'ensemble des foncier utiles au projet d'aménagement sont maitrisé par l'aménageur.

b. TRAVAUX

Après les interventions de l'INRAP, dans le cadre des diagnostic préventifs archéologiques, une remise en état de la zone de stationnement et la clôture du site ont été mise en œuvre en 2025.

En 2026, il est envisagé de procéder à la consultation des entreprises de mise en état des sols pour un démarrage des travaux fin 2026.

c. ETUDES DE MAITRISE D'ŒUVRE

Les études de maitrise d'œuvre pourront se poursuivent après identifications du promoteur afin de conduire de manière collaborative, la conception des aménagements stade PRO dans un objectif de cout de travaux réduit par rapport à l'AVP2 remis fin 2022.

d. ETUDES DIVERSES

Des frais de géomètre ont été engagé en 2025 afin de relever la topographie des sols après les investigations par l'INRAP.

e. COMMERCIALISATION

Pas de commercialisation des terrains en 2025.

Un appel à manifestions d'intérêt a permis à 7 promoteurs de logements, de présenter des solutions d'offres d'acquisition de l'ensemble des lots de logements ; le promoteur sera désigné sur l'exercice 2026

f. SUBVENTIONS

En 2026 ou au plus tard 2027, des demandes de subventions seront à établir afin de contribuer à l'effort de libération de la friche industrielle, de renaturation, et d'amélioration du site.

g. COMITES REUNIS

Sur l'exercice 2025, il n'y a pas eu de réunions du comité de pilotage compte tenu que le projet était ralenti par l'attente des retours des diagnostics archéologiques.

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€	0€	0€	

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

ETUDES PRE-OPERATIONNELLES	27 000€	3 480€	- 23 520€	Des études de sol et des frais géomètre avaient été envisagées et surévaluées
ETUDES OPERATIONNELLES	98 500€	6 750€	- 91 750€	Les études AVP et PRO étaient prévues en 2025, mais non engagées dans l'attente du retour de la DRAC
TRAVAUX	10 000€	15 100€	+5 100€	Frais de remise en état du parking et de la clôture surestimés initialement
FRAIS DIVERS	16 400€	4 113€	-12 287€	Les couts concernent essentiellement les frais de débroussaillage
REMUNERATION SPL	40 317€	36 023€	-4 294€	Défini sur la base du niveau des dépenses, surévaluées
FRAIS FINANCIERS	0€	0€	0€	Pas de financement
POSTES RECETTES	**PREVISIONS DE L'ANNEE 2025**	**REALISE DE L'ANNEE 2025**	**ECARTS (en €)**	**Explications sommaires**
CESSIONS FONCIERES	0€	0€	0€	Pas de cessions
PARTICIPATIONS	250 000€	0€	-250 000€	Décalage du versement de la participation communale
AUTRES PRODUITS ET CONTRIBUTIONS	452€	0€	-452€	Prévisionnel non réalisé

3- BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE

a. DEPENSES TOTALES

Le montant total des dépenses dans le prévisionnel actualisé, est amoindri par la diminution du cout d'objectif des travaux. En effet, le bilan financier ici présenté prend un compte les recettes de cession des lots 1/2/4/5/6/7, et l'abandon de la commercialisation des lots sud 3/8. Par conséquent, les montant de travaux se voient réduit d'environ 1 800k€ht.

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

Par conséquent, les honoraires de l'aménageur, étant calculés également sur le montant des dépenses, est réduits. Et le niveau de trésorerie à constituer étant amoindri, les frais financiers prévisionnels le sont également.

b. RECETTES TOTALES

De la même manière, le niveau de recettes, provenant majoritairement de la cession des lots à un promoteur, est revu à la baisse (-800k€ht).
A noter que les niveaux de participation à l'équilibre de la Métropole et de la ville de Fos sur Mer sont maintenus, conformément au prévisionnel de la concession d'aménagement. Toutefois, un décalage du premier versement de la ville est constaté en 2025, et en suivant ; les versements correspondants également au besoin financier du bilan à l'avancement.

c. RESULTATS D'EXPLOITATION

Considérant les niveaux de participations prévisionnelles de la Métropole AMP et de la ville de Fos sur Mer, à hauteur de 2 259 400€, ainsi que le prévisionnel de subvention Fond Vert estimé à 300k€, le bilan est considéré à l'équilibre.
Pour mémoire, l'opération d'aménagement concerne la réhabilitation d'une friche industrielle polluée, avec une densité constructive limitée par les contraintes de site fortes (archéologie, THT, ABF, PPRT, RD568) et d'urbanisme (OAP).

d. PLAN DE TRESORERIE

A ce stade, il n'y a pas de recherche de financement bancaire ; le rythme de trésorerie étant à vérifier en fonction des charges de travaux et des recettes commerciales d'une part, et versement de participations/subvention d'autre part.

e. PLANNING D'OPERATION ACTUALISE

En termes de planning opérationnel prévisionnel :

- Mars 2026 : identification du promoteur suite à l'AMI et réunion n°1 comité de travail des personnes qualifiées (CotechPQ)
- Copil avril 2026 : présentation du nouveau planning + bilan concession + enjeux projet + principe de dépôt de dossiers de subvention + présentation promoteur identifié
- Avril 2026 : Remise de l'AVP3 et Proposition d'ESQ promoteur
- Copil mai 2026 : validation des AVP3 et ESQ promotion
- Juin 2026 : PRO-DCE à remettre en juin
- Juin/ juillet 2026 : Signature de PUV avec promoteur Dépôt PC promoteurs été 2026
- Aout/octobre 2026 : Consultation des travaux
- Fin 2026 : Démarrage des travaux Mise en état des sols, Dépollution, Aménagement

f. DEMARCHE OPERATIONNELLE, ENVIRONNEMENTALE ou AUTRE

Les composantes du quartier des Portes de la Mer devront répondre à des enjeux 5 nouveaux enjeux forts :

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

- La couture du nouveau quartier avec le tissu urbain autour : circulations, usages, visibilités et nouvelles qualités des espaces et des paysages,
- Une conception d'un quartier décarboné : Les caractéristiques des réalisations des aménagements et des constructions, les usages intrinsèques et la durabilité seront prescrits sous l'angle d'un bilan carbone amélioré,
- Une méthode collaborative pour définir le projet : Les modalités et les choix de conception seront issues d'un travail de collaboration entre maitres d'ouvrages (AMP accompagné de l'AGAM et Sens Urbain, et en lien avec la Ville) et les concepteurs (maitre d'œuvre d'aménagement, AMO dépollution et promoteur). Cela permettra d'identifier les principes à retenir dans le respect économique du projet (recherche d'économies substantielles en termes de couts d'aménagement et de construction), et de répondre aux enjeux de décarbonation impliquant également renaturation, usages, typologie d'ouvrages, énergies, process travaux,
- Un seul promoteur : La recherche d'un promoteur pour la réalisation des espaces résidentiels (lots 1/2/4/5/6/7) se fera par le biais d'un AMI engagé an décembre 2025.

g. TABLEAU DES ACQUISITIONS ET DES CESSIONS SUR L'EXERCICE ECOULE

Pas de transaction foncière sur l'exercice écoulé

h. AUTRES POINTS

Le planning prévisionnel du déroulement de l'opération d'aménagement a été très ralenti du fait des délais d'interventions d'analyse archéologique.

En effet, en date du 29/10/2021, l'aménageur a demandé de manière anticipée, la prescription d'un diagnostic archéologique, accordé par arrêté préfectoral en date du 28/01/2022. Par conventionnement avec l'INRAP en date du 20/02/2023, les conditions de diagnostic sont à réaliser selon 3 tranches :

- 1ère tranche réceptionnée le 31/03/2023
- 2ème tranche réceptionnée le 12/09/2023
- 3ème tranche : non réalisée – par courrier en date du 9/12/2024, la DRAC décide de ne pas poursuivre les investigations au regard des concentrations de pollutions chimiques dans les sols.

A réception du rapport du diagnostic archéologique en date du 10/09/2025, une zone de 3200m² est à sanctuariser pour permettre le développement de la ZAC.
Par conséquent, une prolongation de la durée de la concession pourra être envisagée.

En annexe :

- Bilan prévisionnel CRAC 2025
- Plan d'aménagement avec identification des lots
- Plan masse d'aménagement

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

BILAN PREVISIONNEL AU 31/12/2025

	BILAN CRAC 2024	*fin 2024*	2025	2026	2027	2028	BILAN CRAC 2025	Ecart n/n-1
		constaté	*constaté*	prévisionnel	prévisionnel	prévisionnel		
DEPENSES	**7 251 000**	***1 463 743***	**65 466**	**663 659**	**2 019 799**	**1 184 424**	**5 397 091**	**-1 853 909**
ACQUISITIONS FONCIERES	**893 792**	***893 792***	**0**	**0**	**0**	**0**	**893 792**	**0**
ETUDES PRE-OPERATIONNELLES	**134 917**	***59 676***	**3 480**	**20 000**	**34 000**	**17 000**	**134 156**	**-761**
ETUDES OPERATIONNELLES	**484 569**	***101 719***	***6 750***	***145 000***	***185 000***	***85 000***	**523 469**	**38 900**
TRAVAUX	**4 971 055**	***204 055***	**15 100**	**400 000**	**1 550 000**	**943 000**	**3 112 155**	**-1 858 900**
FRAIS DIVERS	**98 041**	***25 301***	**4 113**	**42 400**	**42 400**	**41 400**	**155 614**	**57 573**
REMUNERATION SPL	**599 626**	***179 200***	**36 023**	**56 259**	**148 399**	**98 024**	**517 905**	**-81 721**
FRAIS FINANCIERS	**69 000**	***0***	**0**	**0**	**60 000**	**0**	**60 000**	**-9 000**
RECETTES	**7 251 000**	***2 020 848***	**0**	**150 000**	**2 400 000**	**879 700**	**5 450 548**	**-1 800 452**
CESSIONS FONCIERES	**3 678 347**	***878 347***	**0**	**0**	**2 000 000**	**0**	**2 878 347**	**-800 000**
PARTICIPATION Ville	**1 129 700**	***0***	**0**	**150 000**	**100 000**	**879 700**	**1 129 700**	**0**
PARTICIPATION AMP	**1 129 700**	***1 129 700***					**1 129 700**	**0**
SUBVENTIONS	**1 300 000**	***0***			**300 000**		**300 000**	**-1 000 000**
AUTRES	**13 253**	***12 801***	**0**				**12 801**	**-452**
AMORTISSEMENTS	**730 000**	*0*	**0**	**0**	**0**	**0**	0	-730 000
Emprunts remboursement	**730 000**	*0*				0	0	-730 000
Avance remboursement		*0*					0	0
MOBILISATIONS	**730 000**	*0*	**0**	**0**	**0**	**0**	0	-730 000
Emprunts encaissement	**730 000**	*0*		0			0	-730 000
Avance encaissement		*0*					0	0
TRESORERIE CUMULEE		*557 105*	*491 639*	-22 020	358 181	53 457		0

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026



PLAN DES LOTS OAP



PLAN AVP N°2

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026