

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL DE TERRITOIRE
ISTRES-UEST PROVENCE**

N° CT5-079/21

Objet de la délibération :

Avis sur le projet de délibération soumis au Conseil de la Métropole du 4 juin 2021 - Approbation de la concession d'aménagement avec la Société Publique Locale (SPL) SENS URBAIN pour la poursuite de l'aménagement du site des Portes de la Mer sur la commune de Fos-sur-Mer

L'an deux mille vingt et un, le 27 mai, le Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence, régulièrement convoqué s'est réuni en nombre prescrit par la loi sous la présidence de M. François BERNARDINI.

Secrétaire de séance :

Monsieur HETSCH

Etaient présents :

M. Martial ALVAREZ, M. François BERNARDINI, M. Eric CASADO, M. Daniel GAGNON, M. Jean HETSCH, M. Hatab JELASSI, Mme Claudie MORA, M. Yves VIDAL, M. Frédéric VIGOUROUX

Etaient excusés et représentés :

M. Patrick GRIMALDI à M. Eric CASADO, Mme Nicole JOULIA à M. François BERNARDINI, Mme Maryse RODDE à M. Frédéric VIGOUROUX

Conformément à l'article R. 421-5 du Code de la Justice Administrative, le présent acte pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Marseille dans un délai de deux mois à compter de sa publication/notification. Le requérant peut saisir le Tribunal Administratif de Marseille de manière dématérialisée, par le biais de l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible depuis le site internet www.telerecours.fr.

Monsieur le Président du Conseil de Territoire soumet au Conseil le rapport suivant :

L'article L. 5218-7 du Code général des collectivités territoriales prévoit que préalablement à leur examen par le Conseil de la Métropole, le Conseil de Territoire est saisi pour avis des rapports de présentation et des projets de délibération satisfaisant aux deux conditions suivantes :

- leur exécution est spécifiquement prévue, en tout ou partie, dans les limites du territoire ;
- ils concernent les affaires portant sur le développement économique, social et culturel, l'aménagement de l'espace métropolitain et la politique locale de l'habitat.

Le Conseil de Territoire émet un avis dans le délai fixé par la Présidente du Conseil de la Métropole. Sauf urgence dûment constatée par l'organe délibérant de la Métropole, ce délai ne peut être inférieur à quinze jours, à compter de la saisine du Conseil de Territoire. A défaut d'avis émis dans ce délai, le Conseil de la Métropole délibère.

Le Conseil de Territoire reçoit communication des pièces relatives aux affaires qui lui sont soumises. L'avis ou, à défaut, le document prouvant que le Conseil de Territoire a été saisi dans les délais est joint au projet de délibération et est annexé à la délibération du Conseil de la Métropole.

En l'espèce, le Conseil de Territoire a été saisi pour avis, par courrier de la Présidente de la Métropole en date du 19 mai 2021 sur le projet de délibération au Conseil de la Métropole, portant approbation de la concession d'aménagement avec la Société Publique Locale (SPL) SENS URBAIN pour la poursuite de l'aménagement du site des Portes de la Mer sur la commune de Fos-sur-Mer, joint à la présente délibération.

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

Le Conseil de Territoire,

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° FBPA 057-9159/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 décembre 2020 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence ;

La saisine de la Présidente de la Métropole par courrier du 19 mai 2021.

CONSIDERANT

Que conformément aux dispositions de l'article L. 5218-7 du Code général des collectivités territoriales, le Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence a été saisi pour avis, par courrier de la Présidente de la Métropole en date du 19 mai 2021 du projet de délibération au Conseil de la Métropole portant approbation de la concession d'aménagement avec la Société Publique Locale (SPL) SENS URBAIN pour la poursuite de l'aménagement du site des Portes de la Mer sur la commune de Fos-sur-Mer, préalablement à son examen par le Conseil de la Métropole.

Où le rapport ci-dessus

Conformément à l'article R. 421-5 du Code de la Justice Administrative, le présent acte pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Marseille dans un délai de deux mois à compter de sa publication/notification. Le requérant peut saisir le Tribunal Administratif de Marseille de manière dématérialisée, par le biais de l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible depuis le site internet www.telerecours.fr.

DELIBERE

Article unique :

Le Conseil de Territoire rend un avis favorable sur le projet de délibération au Conseil de la Métropole portant approbation de la concession d'aménagement avec la Société Publique Locale (SPL) SENS URBAIN pour la poursuite de l'aménagement du site des Portes de la Mer sur la commune de Fos-sur-Mer, joint à la présente délibération.

A l'unanimité des membres présents et représentés

Certifié conforme
Le Président du Conseil de Territoire
Istres-Ouest Provence

Signé : François BERNARDINI

Conformément à l'article R. 421-5 du Code de la Justice Administrative, le présent acte pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Marseille dans un délai de deux mois à compter de sa publication/notification. Le requérant peut saisir le Tribunal Administratif de Marseille de manière dématérialisée, par le biais de l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible depuis le site internet www.telerecours.fr.

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Cohérence territoriale, planification, politique foncière, urbanisme et aménagement

■ Séance du 4 Juin 2021

■ Approbation de la concession d'aménagement avec la Société Publique Locale (SPL) SENS URBAIN pour la poursuite de l'aménagement du site des Portes de la Mer sur la commune de Fos-sur-Mer MET 21/19441/CM

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

A la suite de la fermeture de l'ancienne cartonnerie au milieu des années 80, le site des Portes de la Mer, situé sur le territoire de la commune de Fos-sur-Mer et acquis par le Syndicat d'Agglomération Nouvelle (SAN Ouest Provence) sur adjudication en 1990, était identifié comme un secteur à enjeu de recomposition urbaine.

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Portes de la Mer a donc été créée par arrêté préfectoral du 20 décembre 1994 à l'initiative de l'EPAREB pour y réaliser un programme de logements, et a été prorogée par arrêté préfectoral du 10 décembre 1996.

Le dossier de réalisation de la ZAC des Portes de la Mer ainsi que le programme des équipements publics de la ZAC ont été approuvés par arrêté préfectoral en date du 15 décembre 1997.

La première tranche de travaux a débuté à la fin des années 1990, sur la partie nord du site, avec la réalisation de 63 logements collectifs sociaux, puis d'un cabinet médical dans les années 2000.

Suite à la suppression de l'Opération d'Intérêt National (OIN), 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 1^{er} janvier 2016.

La première partie de la ZAC, la partie nord, d'une surface de 1 ha environ, a ainsi été livrée en 2000. La seconde partie, correspondant au Centre et au Sud, est désormais à mettre en œuvre.

La mise en œuvre de l'opération permettra ainsi de finaliser l'aménagement du site des Portes de la Mer propriété de la Métropole, d'une surface de 3,5 ha environ, autant sur sa partie en ZAC qu'hors ZAC.

En effet, le périmètre global de l'opération d'aménagement à finaliser intègre un secteur en ZAC (3,15 ha) et un secteur hors ZAC (0,25 ha).

Le dossier de réalisation de la ZAC fera donc l'objet d'une modification n° 1 qui sera approuvée par délibération du Conseil de la Métropole.

L'opération a été déclarée d'intérêt métropolitain car elle intègre des enjeux d'aménagement fort, en zone urbaine, mais sur un secteur particulièrement disqualifié par des contraintes urbaines et opérationnelles difficiles.

Les enjeux et les objectifs de l'opération d'aménagement sont :

- répondre à une forte demande de logements en contribuant à diversifier l'offre et en créant un quartier d'habitat mixte à dominante d'habitat,
- préserver et mettre en valeur le patrimoine existant,
- créer un cadre de vie agréable paysager et connecté en liaisons douces vers les plages, le centre-ville et les espaces de promenades,
- protéger l'opération des nuisances sonores et des risques de pollutions identifiées,
- intégrer l'opération dans le tissu urbain existant.

Il est proposé de confier la réalisation de cette opération à la Société Publique d'Aménagement (SPL) SENS URBAIN dans le cadre d'un contrat de concession d'aménagement. La passation de ce contrat est réalisée sans mise en concurrence, conformément aux dispositions des articles L. 3211-1 à L. 3211-5 du Code de la Commande Publique relatives à la quasi-régie.

Les missions confiées à l'aménageur sont mentionnées à l'article 5 de la concession d'aménagement annexée à la présente délibération.

Le programme prévisionnel global des constructions à réaliser est d'environ 103 logements comprenant approximativement, à ce stade du dossier, environ 9 000 m² de Surface de Plancher (SDP) dont :

- environ 5300 m² de SDP pour les logements collectifs,
- environ 3700 m² de SDP pour les logements individuels.

Le Programme comprendra à minima 30 % de logements sociaux et des typologies diversifiées allant de la maison individuelle groupée à des petits collectifs.

L'opération d'aménagement comprend également la réalisation de l'ensemble des travaux de voiries, de réseaux, d'aménagement, d'espaces libres et d'installations diverses nécessaires aux usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre.

La durée de la convention est fixée à sept (7) années à compter de sa date de notification au concessionnaire. Elle pourra être prorogée en cas d'inachèvement de la mission. A cette fin, les parties devront conclure un avenant de prorogation exécutoire dans les conditions réglementaires.

La concession précise les modalités du contrôle technique, financier et comptable exercé par la Métropole Aix-Marseille-Provence auprès de l'aménageur, les modalités de la participation financière des collectivités à l'opération et sa répartition en tranches annuelles ainsi que les terrains concernés par l'opération.

Elle comporte, en annexe, le périmètre de la concession, le programme des constructions et le programme des équipements publics, l'étude d'impact, le planning prévisionnel de réalisation, le plan de trésorerie, le bilan financier et l'échéancier prévisionnel, la liste des biens apportés en nature à la concession, le courrier d'accord de la commune de Fos-sur-Mer pour sa participation publique d'équilibre à l'opération.

L'impact financier de l'opération d'aménagement du site des Portes de la Mer génère un déficit estimé dans le bilan prévisionnel de la concession d'aménagement à 2 259 400 euros.

En application de l'article L. 300-5 du Code de l'Urbanisme la participation financière de la Métropole Aix-Marseille Provence, concédant à l'opération d'aménagement, est de 1 129 700 euros.

Par application des dispositions de l'article L. 1523-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, d'autres collectivités peuvent participer au financement de l'opération. Ainsi, la Commune de Fos-sur-Mer a souhaité contribuer financièrement au coût de l'opération d'aménagement, objet de la concession, par subvention publique d'un montant de 1 129 700 euros.

Le contrat de concession prévoit également dans son titre 6 intitulé « dispositions financières » à l'article relatif à la participation du concédant au coût de l'opération, une participation, sous forme d'apport en nature, des terrains cadastrés section BL n°191,192, 193, 208, 209, 337, 338, 340,341, 349 et 468, acquis directement par la Métropole Aix-Marseille Provence pour les besoins de l'opération, d'un montant estimé à 878 345,61 euros.

L'apport de ces terrains pollués, constitutifs d'une ancienne friche industrielle, n'a pas d'incidence sur le montant de la participation de la Métropole à l'opération.

La rémunération de l'aménageur comprendra :

- une rémunération forfaitaire de 295 000 euros HT au titre du suivi général de l'opération, répartis annuellement à compter de la notification de la concession :

- pour les tâches de lancement de l'opération : un montant forfaitaire égal à 25 000 euros HT sera perçu à la date de notification de la concession d'aménagement,
- pour les tâches de suivi administratif sur la durée de l'opération : un montant forfaitaire annuel égal à 35 000 euros HT sera perçu,
- pour la tâche de liquidation : un montant forfaitaire de 25 000 euros HT sera perçu à l'expiration du contrat. Ce montant ne comprend pas les frais d'élaboration des divers plans et documents nécessaires à la liquidation. Ces frais seront des charges de l'opération.

- une rémunération opérationnelle pour l'ensemble des tâches prévues au bilan d'aménagement :

- pour les tâches de suivi technique relatives au suivi d'études, de procédures, et à la réalisation des travaux d'aménagement et de construction : un montant forfaitaire calculé sur la base de 3.5 % des dépenses HT (hormis les frais financiers) de l'année précédente sera perçu,
- pour les tâches de commercialisation : un montant forfaitaire calculé sur la base de 2.5 % des recettes HT (sur les montants fixés dans les actes de cessions, concession d'usage ou locations à long terme aux utilisateurs) de l'année précédente sera perçu.

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

Le 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 ;
- L'arrêté préfectoral du 10 décembre 1996 ayant prorogé l'arrêté préfectoral de création ;
- L'arrêté préfectoral du 15 décembre 1997 ayant approuvé le dossier de réalisation de la ZAC des Portes de la Mer ;
- L'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 et le décret n° 2016-86 du 1er février 2016, relatifs aux contrats de concession ;
- Le courrier d'accord de la commune de Fos-sur-Mer pour sa participation par subvention à l'équilibre de l'opération ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence du 27 mai 2021.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Les enjeux et les objectifs de la poursuite de l'opération d'aménagement du site des Portes de la Mer dans sa partie centre et sa partie sud situées en ZAC, et de ses abords situés hors ZAC, sur la commune de Fos-sur-Mer, rappelés dans l'exposé qui précède ;
- La nécessité de l'attribution d'une Concession d'Aménagement à la Société Publique Locale (SPL) SENS URBAIN désignée comme aménageur de la poursuite de l'opération d'aménagement.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le contrat de Concession d'Aménagement ci-annexé, pour la poursuite de l'aménagement du site des Portes de la Mer sur la commune de Fos-sur-Mer à conclure avec la Société publique Locale (SPL) SENS URBAIN.

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à signer **le contrat de** concession d'aménagement retenu ainsi que tous les documents afférents à cette concession.

Article 3 :

Les crédits nécessaires pour la participation à l'équilibre de l'opération, d'un montant de 1 129 700 euros seront inscrits au Budget Principal de la Métropole Aix-Marseille-Provence, chapitre 2017501500, nature 204182, code opération 2017501500.

Les crédits nécessaires pour la rémunération du Concessionnaire seront inscrits au Budget Principal de la Métropole Aix-Marseille-Provence, chapitre 2017501500, nature 204182, code opération 2017501500.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué
Commande publique,
Transition énergétique,
Aménagement, SCOT et planification

Pascal MONTECOT