

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE

Séance du 8 février 2008

Monsieur Jean-Claude GAUDIN, Président de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, Vice-Président du Sénat, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 108 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Michel ACREMENT - René AINARDI - Zaven ALEXANIAN - Francis ALLOUCH - Michel AMBROSINO - Robert ASSANTE - Jean AYL - Salomon BENICHO - Jean-Marc BENZI - François-Noël BERNARDI - Jean-Pierre BERTRAND - Gérard BISMUTH - Olivier BLANC - Annick BOET - Jean-Louis BONAN - Jean BONAT - Philippe BONIFAY - Patrick BORE - Eugène BOUJOT - Valérie BOYER - Robert BRET - Sylvie BRUNET - Philippe CAMILLIERI - Nicole CANTREL - Christian CARBONEL - Marie-Thérèse CARDONA - Anne-Marie CARNUS - Gérard CHENOZ - Jean-Claude COLOMBO - Jean-Marc CORTEGGIANI - Vincent COULOMB - Paul-Jean CRISTOFARI - Paul DAUMAS - Claude DAUMERGUE - Pierre DEFENDINI - Sylvia DOUCET - Frédéric DUTOIT - Janine ECOCHARD - Michelle EMERY - Monique ENGELHARD - André ESSAYAN - Michel FORNERIS - Marie-Thérèse FOURNIER - Didier GARNIER - Jean-Claude GAUDIN - Françoise GAYDA - Roland GIBERTI - Daniel GILER - Catherine GINER - Jean-Pierre GIORGI - Francis GIRAUD - Jean-Claude GUERAUD - Albert GUIGUI - Bernard JACQUIER - Henri LAFITE - Albert LAPEYRE - Alain LAURENS - Marie-Yves LE DRET - Eric LEOTARD - Ange LETTIERI - Antoine LORENZI - André MALRAIT - Stéphane MARI - Jean-Claude MARIN - Guy MARTIN - Patricia MASSARO - Didier MAURY - Christian MAYADOUX - Muriel MENCACCI-GRAND - Laurent MICHEL - Marie-Thérèse MINASSIAN - Maryse MONOD - Jean MONTAGNAC - Yves MORVAN - Marie-France MOURET - Pascal MUNIER - Renaud MUSELIER - Bernard OLIVER - Christine ORTIZ - Marie-Françoise PALLOIX - Pierre PARSY - Christyane PAUL - Christian PELLICANI - Pierre PENE - Gérard PEPE - Elisabeth PERRENOT-MARQUE - Claude PICCIRILLO - Christian RAYNAUD - Monique ROBINEAU - Jacques ROCCA SERRA - Henri RUGGERI - Roger RUZE - André SABDES - Danielle SERVANT - Daniel SIMONPIERI - Bernard SUSINI - Maurice TALAZAC - René TAVERA - Jean-Pierre TEISSEIRE - Guy TEISSIER - Jean-Louis TIXIER - Maxime TOMMASINI - Claude TORNOR - Jean-Louis TOURRET - Jean-Paul ULIVIERI - Lionel VALERI - Claude VALLETTE - Séréna ZOUAGHI.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Gabrielle ANTONI représentée par Antoine LORENZI - Pauline BANZO représentée par Jean BONAT - Marcel BENASSI représenté par Marie-Françoise PALLOIX - Marc BERNARD représenté par François-Noël BERNARDI - Vincent BURRONI représenté par Didier MAURY - Benjamin CHAPPE représenté par Gérard BISMUTH - Eric DIARD représenté par Pierre PARSY - Jean DUFOUR représenté par Annick BOET - Claude FRIGANT représenté par Christian MAYADOUX - Claude GALLIZIA représenté par Jean-Marc CORTEGGIANI - Samia GHALI représentée par Francis ALLOUCH - Robert HABRANT représenté par Marie-France MOURET - Mourad KAHOU - représenté par Henri RUGGERI - Eric LE DISSES représenté par Maxime TOMMASINI - Bernard LIEBGOTT représenté par Alain LAURENS - Patrick MAGRO représenté par Elisabeth PERRENOT-MARQUE - André MOLINO représenté par Robert BRET - Pierre-François PAOLACCI représenté par Pierre DEFENDINI - Michel PEZET représenté par Stéphane MARI - Roland POVINELLI représenté par Vincent COULOMB - Christel SIMONETTI-ACHARD représentée par Christyane PAUL - Claudine SOLERIEU représentée par Christian RAYNAUD.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Mireille BENEDETTI - Roger BERANGER - Geneviève BOBBIA-TOSI - Jean-Jacques BONTOUX - Miloud BOUALEM - Alain DE GANTES - Nicole DESMATS - Christiane DINARDO - Bernard GUARINO - Jean-Claude IMBERT - Michèle LARIVIERE - Jean-François MATTEI - Patrick MENNUCCI - Lucien MERLENGHI - Roger MERONI - Nabil M'RAD - René OLMETA - Maurice PETIT - Georges ROSSO - Philippe SANMARCO - Catherine SANTINI - André VARESE - Claude VILLANI-LEONI - Lucien WEYGAND.

Monsieur Le Président a proposé au Conseil d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

Cette proposition mise aux voix est adoptée à l'unanimité.

ECO 029-208/08/CC

**■ Réalisation d'une zone d'activités économiques sur le secteur dit des Calanques
- Commune de La Ciotat. Approbation de la concession d'aménagement.**

DDEAI 08/865/CC

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

Par délibération n° ECO 1/241 du 26 mars 2007, le Conseil Communautaire a approuvé le lancement d'une procédure de consultation en vue d'attribuer une concession d'aménagement d'une durée de sept ans, aux fins de réaliser une zone d'activités économiques sur le secteur dit « des Calanques » à La Ciotat.

Cette opération d'aménagement porte sur une emprise foncière de 3,3 ha environ, située dans l'enceinte du site des anciens chantiers navals de la Ciotat.

L'opération d'aménagement envisagée s'inscrit en complémentarité avec la reconversion du site naval qui accueille aujourd'hui un pôle de réparation de haute et moyenne plaisance.

La Communauté Urbaine a adressé pour publication le 5 juillet 2007, un avis d'appel public à candidature, conformément à l'article R 300-4 du code de l'urbanisme, au JOUE, dans La Marseillaise et dans le Moniteur, publication spécialisée dans les domaines de l'urbanisme.

Six sociétés ont demandé un dossier de consultation dans les délais fixés, soit le 3 septembre 2007 conformément à l'article R 300-10 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit des sociétés :

- SEMAPHORE Environnement et Concertation,
- SEMIDEP – CIOTAT,
- NEXITY,
- FINAREAL,
- ANTEA,
- SOTEC INGENIERIE.

Les propositions des candidats, sur la base de ce dossier de consultation, devaient être adressées au plus tard le 8 octobre 2007 en intégrant l'ensemble des pièces exigées par l'avis d'appel à candidatures et le règlement de consultation.

Une seule proposition a été adressée dans les délais, il s'agit de celle de la SEMIDEP - CIOTAT.

Le 10 octobre 2007, la Commission sur les concessions d'aménagements constituée par la délibération n° FAG 17/227 du 26 mars 2007 a enregistré la candidature de la société et a constaté que le dossier de candidature était complet.

Le 24 octobre 2007, cette même Commission s'est réunie pour l'analyse de l'offre et a considéré que l'offre répondait de manière satisfaisante aux critères de jugement prévus au cahier des charges de la consultation et que certaines questions pourraient être précisées dans le cadre des discussions avec le candidat.

Au vu de l'avis de la Commission sur l'offre de la SEMIDEP CIOTAT, les discussions ont été engagées avec ce candidat en application de l'article R 300-7 du Code de l'Urbanisme, afin que la proposition soit en parfaite adéquation avec les objectifs fixés par MPM.

Ces discussions ont ainsi permis de faire préciser certains éléments de la proposition, et au terme de celles-ci la proposition du candidat apparaît conforme aux principes retenus par MPM dans le cadre de la consultation.

L'économie générale de la concession d'aménagement envisagée est présentée ci-après :

L'objectif de l'opération est de promouvoir le développement du pôle de réparation navale de haute et moyenne plaisance. Ce pôle doit offrir à des entreprises des espaces ou des locaux pour des activités non encore existantes sur le site maritime mais compatibles et complémentaires, avec celles déjà présentes. Ces nouvelles activités doivent créer des synergies entre les entreprises permettant au site de devenir un véritable pôle maritime compétitif et leader sur la façade méditerranéenne.

L'opération envisagée sera réalisée sous couvert d'une procédure de lotissement.

Elle doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global de constructions comprenant 17 700 m² de SHON environ, répartis en :

- activités : 3 600 m² SHON,
- mixtes : 4 700 m² SHON,
- bureaux : 7 400 m² SHON.

Les modalités de mise en œuvre de l'opération d'aménagement, qui s'inscrit sur un site industriel en friche, sont étroitement encadrées par les contraintes d'orientations patrimoniales et architecturales imposées au futur aménageur. Le parti d'aménagement se caractérise par la réhabilitation d'anciens ateliers industriels des chantiers navals et par la conservation de symboles forts sur le site, que sont la nef de transit, la partie sud de la nef 6 et la presse plieuse située au centre de l'emprise principale de l'opération.

Les autres bâtiments industriels en friche (nefs 1 à 5) feront l'objet de démolitions par le concédant. Le concessionnaire devra démolir le bâtiment « Ecole de soudure », après sa libération de toute occupation par le concédant.

L'opération d'aménagement comprend également l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses.

Les terrains et immeubles bâtis nécessaires à la réalisation de l'opération ont été antérieurement acquis par MPM.

Les dispositions suivantes ont été convenues :

- Le contrat de concession prendra effet à compter de la remise par MPM du foncier au concessionnaire. Préalablement à cette remise, MPM s'engage à procéder aux travaux de démolition des bâtiments industriels encore présents sur le site, lesquels devront intervenir courant 1^{er} semestre 2008.
- Les charges supportées par l'aménageur sont couvertes en premier lieu par les produits à venir des cessions ou location aux tiers. Toutefois, MPM en tant que collectivité concédante participe au financement de l'opération sous la forme de l'apport en nature du foncier, dont elle est propriétaire, conformément au montant prévu dans le bilan prévisionnel de l'opération ci-annexé, sur la base de l'évaluation effectuée par le service des domaines qui est de 1 550 000 euros.

Toutefois des risques spécifiques liés à l'opération ont été identifiés dans le contrat : ils concernent l'état des sous-sols et leur éventuelle pollution, le risque lié aux fouilles archéologiques, la stabilité des structures des bâtiments conservés.

Les conséquences de ces risques ne seront connues qu'à l'issue de la démolition des bâtiments et de la réalisation d'études complémentaires. Aussi le contrat prévoit que les parties se rapprocheront, et ce en liaison avec l'ensemble des partenaires du pôle naval de réparation de haute et moyenne plaisance, afin d'apporter les ajustements et modifications éventuels que ces risques pourraient induire.

Dans ce cas, un avenant au contrat de concession viendrait prendre acte de ces modifications.

En outre, le concessionnaire est habilité à solliciter toute subvention.

- La commercialisation de l'opération par îlots se fera par la mise en œuvre d'un concours de promoteurs investisseurs immobiliers.

Un comité de commercialisation est prévu, auquel participeront un représentant de MPM, un représentant de la Ville de La Ciotat, et le concessionnaire chargé d'émettre un avis sur la stratégie de commercialisation et le cahier des charges établi par l'aménageur en vue du concours de promoteurs. Le choix du ou des promoteurs sera soumis pour agrément au concédant.

- Les voiries, réseaux, espaces libres réalisés par l'aménageur seront remis à MPM au fur et à mesure de leur achèvement.
- L'ensemble de l'opération s'effectuera sous le contrôle technique et financier de MPM, et à ce titre le concessionnaire est tenu annuellement de remettre les compte rendus afférents à son activité.

Au vu du rapport qui précède, il est proposé de confier l'aménagement de zone à vocation économique du secteur des Calanques à la SEMIDEP, société anonyme d'économie mixte dont les caractéristiques sont présentées en annexe.

Il est également proposé au Conseil de Communauté d'approuver le Contrat de de concession d'aménagement et ses annexes.

Monsieur le Président propose au Conseil de Communauté d'approuver la délibération ci-après :

Le Conseil de Communauté,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- L'arrêté préfectoral du 7 juillet 2000 portant création de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole ;
- La délibération en date du 25 juin 2004, relative à l'acquisition des terrains dits « des Calanques » à La Ciotat nécessaire à la réalisation d'une opération d'aménagement d'un pôle d'activités économiques ;
- La délibération du Conseil de Communauté en date du 24 mars 2005 arrêtant le projet de révision du PLU et approuvant le bilan de la concertation ;
- La délibération du Conseil de Communauté Urbaine MPM en date du 22 mai 2006 approuvant la révision du PLU de la Ciotat et inscrivant ces terrains dans le sous-secteur UE1b, dans lequel sont admises, en compatibilité avec la vocation maritime du site, les activités artisanales, de services et de bureaux, ainsi que les activités industrielles qui ne sont pas incompatibles avec les constructions avoisinantes ;
- La délibération du Conseil de Communauté en date du 12 février 2007, créant la commission des concessions d'aménagement ;
- La délibération du Conseil de Communauté en date du 26 mars 2007 portant sur l'élection des membres de la commission des concessions d'aménagement et l'approbation de ses modalités de fonctionnement.
- La délibération n° ECO 1/241/CC du 26 mars 2007, approuvant le lancement de la consultation en vue de la passation d'une concession d'aménagement, pour réaliser l'opération d'aménagement dite « des Calanques » à La Ciotat.
- Le procès-verbal de la Commission d'Aménagement en date du 24 Octobre 2007
- L'avis de l'administration des Domaines en date du 21 novembre 2007,

Sur le rapport du Président,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'au terme de la procédure de publicité et de mise en concurrence, il convient de choisir le concessionnaire et d'approuver le contrat de concession d'aménagement et ses annexes

Après en avoir délibéré :

Décide

Article 1 :

Est retenue la Société Anonyme d'Economie Mixte SEMIDEP-CIOTAT, en qualité de concessionnaire de l'opération d'aménagement de la zone d'activités économiques du secteur « des calanques » sur la commune de La Ciotat

Article 2 :

- Est approuvé le contrat de concession d'aménagement de la zone d'activités économiques du secteur « des calanques » sur la commune de La Ciotat, d'une durée de sept ans, et ses annexes, joints à la présente délibération

Article 3 :

Conformément au bilan prévisionnel annexé à la concession, la participation financière de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole au coût de l'opération, interviendra par l'apport du terrain évalué à 1 550 000 euros par l'administration des domaines.

Article 4 :

La prise d'effet de la concession interviendra à compter de la remise du foncier au concessionnaire par le concédant selon les modalités prévues à l'article 2.1 du contrat de concession.

Article 5 :

Monsieur le Président de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole ou son représentant est autorisé à signer le contrat de concession d'aménagement, ainsi que tous documents nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

Le Commissaire Rapporteur
Président Délégué de la Commission
Développement économique - Zones
d'Aménagement concerté

Certifié conforme
Le Président de la Communauté Urbaine
Marseille Provence Métropole
Vice Président du Sénat

Jean-Louis TOURRET

Jean-Claude GAUDIN