

**Concession d'aménagement pour la réalisation d'une opération  
d'aménagement à vocation économique sur la commune d'Ensues-  
La- Redonne secteur dit « de l'Aiguilles »**

**RAPPORT DE PRESENTATION**

**DU PRESIDENT DE LA COMMUNAUTE URBAINE  
MARSEILLE PROVENCE METROPOLE**

**AU CONSEIL DE COMMUNAUTE**

**OBJET DU RAPPORT**

- 1. de rendre compte du déroulement de la procédure de consultation** qui a été mise en œuvre en application des articles L.300-4 et suivants et de l'article R.300-7 du Code de l'Urbanisme,
- 2. de présenter les motifs du choix du candidat** retenu au terme des négociations,
- 3. d'exposer l'économie générale du contrat de concession d'aménagement.**

Le présent rapport vise les procès verbaux suivants :

- Le procès-verbal de la Commission de concession d'aménagement en date du 7 novembre 2007, au terme duquel la Commission a procédé à l'ouverture des plis des propositions reçues.
- Le procès-verbal de la Commission de concession d'aménagement en date du 27 février 2008, au terme duquel la Commission a formulé son avis sur les offres.

## **1- DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MISE EN CONCURRENCE**

La procédure suivie pour l'attribution d'une concession d'aménagement est celle définie par les articles L. 300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme et conformément à la loi n°2005-809 du 20 juillet 2005 et au décret n°2006-959 du 31 juillet 2006.

♦ Le 29 juin 2007 (ECO 2/634/CC), le Conseil de Communauté a approuvé le lancement de la consultation pour l'attribution d'une concession d'aménagement en vue de réaliser une opération d'aménagement à vocation économique sur le secteur dit « de l'Aiguilles », sur la commune d'Ensuès - La - Redonne.

♦ Sur cette base, un avis d'appel public à candidature a été adressé le 19 juillet 2007, pour publication dans le JOUE, le journal La Marseillaise, et la revue spécialisée « le Moniteur ».

♦ L'avis de publicité fixait au 24 septembre 2007 (heure limite : 16 H 30) la date limite de réception des candidatures.

Cinq candidats ont demandé la transmission d'un dossier de consultation dans les délais : «NEXITY/FONCIER Conseil», le groupe «BARJANE», le groupe «GSE», « MARSEILLE AMENAGEMENT » et le groupe «HAYAT».

♦ Le dossier de consultation a été envoyé aux cinq candidats, fixant la date limite de réception des offres au plus tard le 29 octobre 2007 à 16h30.

♦ Dans sa séance du 7 novembre 2007, la Commission sur les concessions d'aménagement constituée par la délibération n°FAG 17/227 du 26 mars 2007, a procédé à l'ouverture des offres et enregistré les cinq candidatures.

♦ La commission a décidé de faire compléter, sur le plan administratif, quatre dossiers qui présentaient des pièces manquantes. Cette demande a été faite le 22 novembre 2007, par lettre en AR, en demandant de compléter le dossier par les pièces manquantes, avant le 4 décembre 2007.

♦ La Commission s'est à nouveau réunie le 27 février 2008 pour procéder à une analyse détaillée et formuler un avis sur les offres.:

- Les offres de Nexity Foncier Conseil, du Groupe Barjane, et du Groupe GSE ont été jugées globalement satisfaisantes au regard de la qualité de leur offre. NEXITY prévoit à ce stade une participation de MPM de 300 000 €. GSE prévoit une participation de MPM de 1 740 000 €. BARJANE ne prévoit aucune participation à la charge de MPM.
- Marseille Aménagement présente une offre de qualité moyenne. Compte tenu en particulier de l'absence de plan d'aménagement le schéma de circulation manque de précision. De même le programme prévisionnel de construction n'est pas précis du fait de l'absence d'indication de la shon prescrite. Financièrement sa proposition est la moins intéressante.
- La candidature de HAYAT a été jugée incomplète au motif que le candidat n'a pas donné le bilan prévisionnel de l'opération, considérant qu'il n'était pas en mesure de le fournir ni le projet de contrat de concession. De ce fait l'appréciation de sa capacité financière est jugée impossible.

Elle a émis un avis favorable à l'engagement des discussions avec les 4 candidats suivants :

NEXITY FONCIER CONSEIL, BARJANE, GSE, MARSEILLE AMENAGEMENT

♦ Une série de questions écrites a été adressée aux 4 candidats, en date du 17 septembre 2008, afin d'obtenir des précisions sur leurs offres.

Ces questions ont porté tant sur les principes d'aménagements envisagés par MPM lors de la consultation, que sur le programme immobilier, ou encore sur les éléments financiers et la capacité du candidat à associer le concédant à la réalisation de l'opération.

- Les éléments de réponse apportés sur ces points par Nexity et le groupe Barjane, sont satisfaisants au regard des objectifs fixés par MPM.

- La proposition de GSE est moins satisfaisante en terme d'accessibilité à la zone. L'option envisagée est celle d'un parc fermé desservi par une seule entrée située depuis le rond-point à créer sur la RD48. Par ailleurs, ce principe de parc fermé ne permet pas d'envisager une extension à plus long terme, d'un parc à vocation économique sur le secteur de Gignac.

- La proposition de Marseille Aménagement demeure moyenne au regard des éléments de réponse transmis. Le plan d'aménagement présenté reste schématique comparativement aux plans d'aménagement des autres offres. De plus, le bilan prévisionnel fait apparaître une participation d'équilibre de 10 millions d'€ pour MPM, ce que les autres candidats ne sollicitent pas dans leur offre.

♦ Monsieur François-Noël BERNARDI, Vice- Président de la Communauté Urbaine, a reçu délégation, par arrêté n° 08/408/CC en date du 8 janvier 2009, afin d'assurer le suivi des discussions avec les candidats retenus au vu de l'avis de la Commission sur les concessions d'aménagement.

♦ Dans le cadre de la poursuite des négociations, les 4 candidats ont ensuite été reçus à une audition en date du 2 juillet 2009, au cours de laquelle, chaque candidat a été invité à présenter l'opération telle qu'il l'envisageait, tant dans son fonctionnement que dans sa gestion.

- Les candidats Barjane et Nexity ont réaffirmé leur volonté de réaliser l'opération sur les principes qualitatifs déjà avancés. Une différence subsiste à ce stade entre les deux propositions concernant le financement des équipements de desserte.

Barjane, propose de prendre en charge ces équipements, y compris la bretelle de sortie d'autoroute, alors que Nexity propose une participation pour la réalisation de la bretelle, d'un montant de 1,5 millions d'€/HT.

- La proposition de parc fermé pour le groupe GSE est réaffirmée.

-Marseille Aménagement maintient sa demande de participation auprès de la collectivité dans le cadre de l'équilibre du bilan d'opération. Toutefois, en raison d'une actualisation du coût des aménagements, le montant de la participation sollicitée auprès d'MPM est passée de 10,2 millions d'€ à 4,6 millions d'€.

♦ Une longue période d'échanges et de discussions, engagée par la Communauté Urbaine MPM avec les services de l'Etat (DIRMED) et du Conseil Général pour la desserte du secteur des Aiguilles, a conduit à une validation des aménagements routiers à réaliser autour de l'échangeur de Carry, par le Conseil Général.

Par un courrier en date du 16 décembre 2010, le Conseil Général informait la Communauté Urbaine de ces décisions, en indiquant les principes d'aménagement retenus et leurs coûts estimatifs.

♦ Par courrier du 25 février 2011, les 4 candidats ont été informés de cette nouvelle décision dans le but de requérir des précisions sur le montant de la participation financière qu'ils seraient prêts à prendre en charge au titre des aménagements de desserte, dans le cadre du bilan de l'opération.

♦ Au cours d'une réunion du 15 mars 2011, tous les candidats ont réaffirmé leur intérêt pour la réalisation de l'opération et ont précisé les conditions financières de leur participation pour la réalisation de ces équipements.

♦ Par courrier du 13 avril 2011, la Communauté Urbaine invitait les candidats à participer à une réunion le 19 avril 2011, lors de laquelle de nouveaux échanges ont été menés avec les candidats. Les discussions se sont poursuivies en vue de la mise au point du contrat avec BARJANE.

♦ Au terme de la procédure de négociation, il a été décidé de retenir le candidat BARJANE, pour la réalisation de l'opération d'aménagement à vocation économique des Aiguilles, dans le cadre de la présente concession d'aménagement.

## **2 - MOTIFS DU CHOIX DU CANDIDAT**

Tels qu'indiqués dans le règlement de consultation, les critères retenus pour le jugement des offres sont les suivants (sans ordre d'importance hiérarchique) :

- **Les capacités professionnelles appréciées au regard des références du candidat et de la qualité de l'équipe affectée à l'opération.**
- **Les capacités financières.**
- **La pertinence de la note d'appréciation du dossier et notamment de l'analyse des éléments financiers prévisionnels de l'opération et la méthodologie proposée pour la conduite du projet d'aménagement**

Au terme des négociations avec l'ensemble des 4 candidats, il ressort que l'offre proposée par BARJANE est globalement très satisfaisante au regard de ces critères, et qu'elle est donc conforme aux intérêts et attentes de la Communauté Urbaine MPM.

### **A) Les capacités professionnelles des candidats**

I. Chaque candidat a transmis un ensemble de documents permettant d'évaluer : la société, le groupement, ses compétences professionnelles et techniques.

#### **a - Présentation du groupement GSE**

Constitué en groupement, GSE dispose de toutes les compétences, depuis la phase aménagement jusqu'à la phase gestion de la ZAC, en passant par la phase construction des bâtiments.

La SAS GSE est une Société par Action Simplifiée au Capital de 6 380 963 Euros.

GSE est un groupe constitué de 256 personnes dont l'objet est d'aménager et construire des bâtiments à vocation d'activités et tertiaire, et de réaliser des parcs d'activités, dont des parcs logistiques.

Le groupement est constitué par plusieurs sociétés qui apportent une spécialisation et une compétence pluridisciplinaire :

- un investisseur gestionnaire dans l'immobilier logistique : PROLOGIS Eurl (au capital de 8000 €)
- un développeur foncier : SOFILIT SA (au capital de 769 800 €)
- un urbaniste : PERENNE Sarl
- un maître d'œuvre : RTA Sarl – Renaud Tarrazzi

### **Présentation de l'équipe affectée à l'opération**

L'équipe affectée à l'opération représente un effectif de 15 personnes.

- 7 personnes chargées d'opération et de relations marketing et commercialisation, dont un chef de projet pour le groupe GSE
- 5 personnes de Prologis, pour le marketing, la commercialisation et gestion immobilière
- 1 développeur foncier de Sofilit
- 1 urbaniste, de Perenne Sarl,
- 1 architecte, Renaud Tarrazzi,

Cette équipe pluridisciplinaire dispose de toutes les compétences pour mener à bien l'opération.

### **Références de la société sur des opérations similaires**

- **Parc logistique au sud de Barcelone**,  
Programme immobilier qui représente une shon de 140 000 m<sup>2</sup>
- **Parc logistique Magna Park Belgium**  
Programme immobilier qui représente une Shon de 205 530 m<sup>2</sup>

Les références et expériences en matière d'opération d'aménagement permettent à GSE de réaliser, en toute capacité, l'opération d'aménagement envisagée sur le secteur des Aiguilles.

### **b - Présentation du groupe BARJANE**

Le groupe BARJANE est l'un des principaux développeurs- investisseurs –gestionnaires en immobilier logistique de la région PACA.

II. Spécialisée dans l'aménagement et le développement de parcs immobiliers logistiques depuis 1989, la société dispose d'un réel savoir-faire dans la conduite de toutes

les phases de ce type de projet, en assurant l'aménagement, la construction, la commercialisation et la gestion dans le temps du parc immobilier développé.

La Holding BARJANE est une Sarl au Capital de 1 000 000 Euros.

Cette structure a fait appel à plusieurs partenaires qui apportent une spécialisation et une compétence pluridisciplinaire pour mener à bien la réalisation de cette opération :

- un spécialiste en ingénierie et construction d'immobilier logistique : ABCD (Affine Building Construction Design)

- deux cabinets d'architecture : SAGL architecture pour la conception innovante de plateformes logistiques et C+T Architecture pour la conception environnementale et paysagère.

- un urbaniste : Jacques Pastorello, spécialisé dans les procédures administratives en matière de ZAC, de PLU et de foncier.

### **Présentation de l'équipe affectée à l'opération**

L'équipe affectée à l'opération représente un effectif de 11 personnes environ.

- 7 personnes chargées d'opération et de relations marketing et commercialisation, dont un chef de projet
- 1 personne de ABCD pour la construction et l'ingénierie du parc
- 2 architectes, 1 de SAGL et 1 du cabinet Carta et Triacca (C+T)
- 1 urbaniste, Jacques Pastorello

Cette équipe pluridisciplinaire dispose de toutes les compétences pour mener à bien l'opération.

### **Références de la société sur des opérations similaires**

#### **Parc logistique des Bréquières aux Arc-sur-Argens**

Programme immobilier logistique de 63 hectares

#### **Entrepôts dans la zone logistique de Distriport à Port St Louis du Rhône**

- Sur ces 10 dernières années, développement et gestion de plus de 400 000 m<sup>2</sup> d'immobilier logistique dont 60% sont en région PACA.

Les références et expériences en matière d'opération d'aménagement permettent à BARJANE de réaliser, en toute capacité, l'opération d'aménagement envisagée sur le secteur des Aiguilles.

### **c - Présentation de NEXITY – Foncier Conseil**

NEXITY- Foncier Conseil présente une démarche intégrée verticalement, dans une logique aménageur, promoteur, investisseur.

III. Spécialisée dans l'immobilier d'entreprises, NEXITY et Foncier Conseil se sont intéressés à des projets d'aménagement plus complexes, tels que des parcs d'activités.

La SNC Foncier Conseil a un capital de 5 100 000 €.

Pour mener à bien le projet, NEXITY – Foncier Conseil a constitué une équipe avec des compétences pluridisciplinaires en s'associant avec des sociétés comme :

- un assistant à maîtrise d'ouvrage : Greenfield Aménagement

- un bureau d'étude en infrastructure : Odyssee- groupe
- un architecte : Atelier MIRANDA
- un paysagiste : Atelier Anne Gardoni

### **Présentation de l'équipe affectée à l'opération**

L'équipe affectée à l'opération est composée d'une dizaine de personnes :

- Des chargées d'opération de Foncier Conseil, qui assurent la maîtrise d'ouvrage, les relations marketing
- 1 personne de Odyssee groupe pour la construction et l'ingénierie du parc
- 2 architectes, 1 de Atelier MIRANDA et 1 architecte paysagiste
- 1 à 2 urbanistes, du cabinet Greenfield Aménagement

Cette équipe pluridisciplinaire dispose de toutes les compétences pour mener à bien l'opération.

### **Références de la société sur des opérations similaires**

#### **Parc du Bois-Guillaume en Seine Maritime**

Primé Grand prix d'art urbain

#### **Parc Val de Seine et de Choisy-le Roi**

Les références et expériences en matière d'opération d'aménagement permettent à NEXITY Foncier Conseil de réaliser, en toute capacité, l'opération d'aménagement envisagée sur le secteur des Aiguilles, même si leur expérience est moins développée sur la réalisation de parc logistique.

### **d - Présentation de Marseille Aménagement**

Marseille Aménagement est une société d'économie mixte d'aménagement.

IV. Elle est spécialisée dans la réalisation d'opération d'aménagement sur la ville de Marseille et le territoire Communautaire.

Le capital social de la SEM - Marseille Aménagement est de 6 189 546 €.

Cette SEM est constituée d'une équipe de 75 personnes, avec une formation et une expérience diversifiée et complémentaire (architectes, urbanistes, juristes, ingénieurs..). Elle fait également appel ponctuellement à des experts externes :

- peut faire appel à des consultants extérieurs en fonction des besoins : Consultants, réseau des SEM..)

### **Présentation de l'équipe affectée à l'opération**

L'équipe affectée à l'opération est composée d'une dizaine de personnes :

- 1 responsable de programme
- 1 responsable de la maîtrise foncière
- 1 responsable du lancement et suivi des marchés
- 1 technicien des projets
- 1 responsable du relogement
- 1 personne chargée de l'administratif et du contentieux
- 1 responsable financier de l'opération

Cette équipe pluridisciplinaire dispose en interne de la majorité des compétences nécessaires pour mener à bien l'opération

### **Références de la société sur des opérations similaires**

- **Opérations d'aménagement à vocation économique sur le territoire de MPM**  
ZAC de Saumaty- Séon, de la Ste Marthe, St Marcel ou la Valentine

Les références et expériences en matière d'opération d'aménagement sont réelles pour Marseille Aménagement. On notera toutefois que cette SEM n'a pas d'expérience particulière en matière de réalisation de parc à vocation Logistique.

## **B) Les capacités financières des candidats**

### **a - Bilans de la Sas GSE**

Le chiffre d'affaires est stationnaire de 2004 à 2006.  
70% de ce chiffre d'affaires est réalisé par de l'activité logistique.

- Le chiffre d'affaires en 2004 est de 427 Millions d'euros.
- Le chiffre d'affaires en 2005 est de 458 Millions d'euros.
- Le chiffre d'affaires en 2006 est de 418 Millions d'euros.

### **b - Bilans de la société BARJANE**

Le chiffre d'affaires a été en progression de 23 % de 2004 à 2006, avec un bénéfice net également en progression.  
Ce chiffre d'affaires ne porte que sur les prestations de services et les loyers

- Le chiffre d'affaires en 2004 est de 12,7 millions d'euros avec un bénéfice net de 2,8 millions €
- Le chiffre d'affaires en 2005 est de 12,3 millions d'euros avec un bénéfice net de 3,2 millions €
- Le chiffre d'affaires en 2006 est de 15,7 millions d'euros avec un bénéfice net de 3,4 millions €

### **c - Bilans de la société NEXITY – Foncier Conseil**

Le chiffre d'affaires a été en progression de 30 % de 2004 à 2006, avec un bénéfice net également en progression.

- Le chiffre d'affaires en 2004 est de 136 millions d'euros avec un bénéfice net de 18,4 millions €
- Le chiffre d'affaires en 2005 est de 150,2 millions d'euros avec un bénéfice net de 20,7 millions €
- Le chiffre d'affaires en 2006 est de 177 millions d'euros avec un bénéfice net de 24,4 millions €

### **d - Bilans de la société Marseille Aménagement**

Le chiffre d'affaires a été en progression de 41% de 2004 à 2006, avec un bénéfice net en diminution entre 2004 et 2005.

- Le chiffre d'affaires en 2004 est de 32,2 millions d'euros avec un bénéfice net de 410 741€
- Le chiffre d'affaires en 2005 est de 35 millions d'euros avec un bénéfice net de 233 512 €
- Le chiffre d'affaires en 2006 est de 45,6 millions d'euros avec un bénéfice net de 338 532 €

**Conclusion :**

**Les capacités financières et professionnelles des candidats NEXITY Foncier Conseil, GSE Marseille Aménagement et BARJANE sont suffisantes pour mener à bien l'opération d'aménagement envisagée.**

**C) Note d'appréciation du dossier des candidats**

**V. a - La note méthodologique**

- Positionnement stratégique et analyse du marché

- ✓ Analyse du marché de la logistique

L'offre de BARJANE est celle qui expose le mieux l'analyse du marché et des besoins en matière de logistique.

- Description du projet et du programme immobilier

- ✓ Description de la vocation des espaces

Les offres de BARJANE et NEXITY sont les plus précises sur ce point. La vocation des bâtiments est distinguée entre petite, moyenne, grande logistique et la messagerie en donnant pour chacun la Shon affectée sur l'ensemble du programme.

L'offre de GSE est moins précise sur ce point et globalise toutes les surfaces de logistiques sans les distinguer.

L'offre de Marseille Aménagement ne donne aucune indication sur ce point, ce candidat ne se positionnant pas comme promoteur mais comme aménageur de l'opération.

- Modalités financières

- ✓ Analyse du bilan prévisionnel de l'opération transmis par les candidats (en dépenses et en recettes) afin d'apprécier la faisabilité réelle des projets.

Les offres de BARJANE, GSE et NEXITY proposent un bilan d'opération qui s'équilibre au regard des recettes, suivant les nouvelles dispositions relatives aux concessions d'aménagements.

Marseille Aménagement présente, quant à elle, un bilan d'opération en déséquilibre, en sollicitant une participation du concédant pour un montant de 10,2 millions d'euros dans sa première proposition, puis un montant de participation réduit à 4,6 millions d'€, au regard d'une réactualisation des dépenses.

- Montage opérationnel et partenariat

- ✓ Association du concédant à la réalisation de l'opération
- ✓ Prise en compte des partenariats pour la réalisation des ouvrages

Les propositions des candidats exposent assez bien les relations et les échanges qu'elles comptent mener avec le concédant.

## **VI. b - La proposition d'aménagement**

### **Les qualités techniques et fonctionnelles :**

Appréciation de la qualité du dossier au regard des éléments suivants :

- ✓ Accessibilité : autoroute / RD9
- ✓ Aménagement global et cohérence de la zone
- ✓ Présence d'un secteur d'habitat qu'il s'agira d'isoler de la partie activités

Les éléments techniques et fonctionnels des propositions d'aménagement de BARJANE et NEXITY sont les plus cohérentes. Ces candidats proposent de réaliser le rond point d'entrée à la zone dans le cadre de l'opération, sachant que cet équipement est essentiel au bon fonctionnement de la zone.

Le candidat GSE ne propose qu'une participation pour la réalisation du rond point sur la RD48a, ce qui est moins cohérent. En effet, dans le cadre d'un parc fermé avec accès unique, cet équipement est essentiel à l'opération d'aménagement.

### **Les qualités architecturales et environnementales :**

- ✓ Qualité environnementale du projet d'aménagement prenant en compte le développement durable, aménagement de qualité.

Les propositions environnementales proposées par les candidats GES et BARJANE sont relativement développées et complètes.

La proposition de NEXITY est globalement intéressante mais moins complète que les deux offres précédentes, notamment sur les questions de gestion des ressources en énergie.

Enfin, l'offre de Marseille Aménagement est moins complète sur ce point. Elle ne prend pas en compte suffisamment l'environnement et l'insertion de l'opération dans le site, ainsi que les modalités de déplacements urbains et des transports.

## **c- Participation des candidats pour le financement des ouvrages de desserte**

- ✓ Participation financière pour la réalisation des équipements de desserte du secteur qui profitent à la zone, comme l'aménagement de l'échangeur de Carry.
- ✓ Montant affecté pour l'acquisition des terrains, propriété de la Communauté Urbaine dans le périmètre de l'opération.

La réalisation de la bretelle de sortie d'autoroute au niveau de l'échangeur de Carry représente un atout pour l'opération d'aménagement envisagée.

Aussi, les candidats interrogés sur ce point par courrier du 21 février 2011, se sont montrés favorables pour participer financièrement au coût de cet équipement.

Pour Nexity, le montant de cette participation pourrait être porté à 2 500 000€, suivant les discussions orales du 19 avril dernier. Le groupe GSE propose un montant de participation de 2 289 950€ et pour BARJANE un montant de participation de 2 820 000€.

Pour Marseille Aménagement, aucune participation ne sera engagée par le concessionnaire pour cet équipement.

S'agissant du montant affecté à l'acquisition des terrains appartenant à MPM, les candidats BARJANE, GSE et NEXITY proposent un prix d'acquisition relativement proche : 11 €/m<sup>2</sup> pour Nexity ; 11,14€/m<sup>2</sup> pour GSE et 10,50 €/m<sup>2</sup> pour BARJANE.

## **Conclusion**

▪ L'offre de Marseille Aménagement est de qualité moyenne.

En effet, l'équipe affectée à la réalisation de l'opération est moins pluridisciplinaire que pour les autres candidats, car elle ne présente pas de personne spécifique pour la commercialisation de l'opération.

Par ailleurs, la structure Marseille Aménagement est plus spécialisée dans l'aménagement que dans la promotion / gestion. Or, ces deux fonctions sont très importantes pour la bonne gestion et une qualité durable de l'opération.

De plus, la proposition de Marseille Aménagement ne répond pas en tous points aux attentes de MPM. Elle ne propose pas de bâtiment clé en main à utilisateurs, son opération étant bâtie sur de la vente de terrain nu.

Cette option de vente de terrain peut expliquer la raison pour laquelle Marseille Aménagement connaît des difficultés à équilibrer le bilan prévisionnel de son opération d'aménagement et, par là même, pourquoi elle sollicite une participation de la collectivité concédante pour un montant de 4,6 millions d'€.

▪ L'offre de GSE est de qualité satisfaisante au regard de son analyse du marché, de la cohérence globale et de la qualité de son programme d'aménagement.

Toutefois, eu égard aux efforts financiers dont ce candidat a fait preuve en participant aux équipements de desserte, le principe d'aménagement défendu dans son offre ne correspond pas totalement aux objectifs fixés par la collectivité, notamment, en terme de cohérence générale et d'accessibilité à la zone.

En effet, il convient de rappeler que l'opération d'aménagement proposée par GSE est établie sur la base fonctionnelle d'un parc fermé, avec une entrée unique depuis le rond point à créer sur la RD48. Or, ce principe d'aménagement ne permet pas de fluidifier le trafic sur la RD48a, ni de poursuivre une éventuelle extension de l'opération d'aménagement économique sur le secteur de Gignac.

▪ L'offre de NEXITY Foncier Conseil est de qualité satisfaisante au regard de l'ensemble de sa proposition.

L'offre a su, en effet, faire ressortir une cohérence globale en terme d'accessibilité au site comme plus généralement sur l'opération d'aménagement. L'offre immobilière proposée est relativement diversifiée, tant en terme de fonctionnalité (taille des plateformes) qu'en terme de besoins (parc proposant des bâtiments à la vente ou en location).

Par ailleurs, et s'agissant des équipements de desserte, le candidat prend en charge le rond point d'accès à la zone et apporte une participation dans le cadre de la réalisation de la bretelle d'autoroute, d'un montant pouvant aller jusqu'à 2 500 000 d'€.

▪ L'offre de BARJANE est très satisfaisante au regard de l'ensemble de sa proposition.

En effet, dans sa note méthodologique, BARJANE répond aux objectifs que la collectivité s'était fixée sur cette opération.

Elle a fait ressortir une cohérence globale en terme d'accessibilité au site comme plus globalement sur l'opération d'aménagement proposée. Par ailleurs, et au regard de son expérience en matière de réalisation de parc logistique, le candidat a su proposer une offre immobilière diversifiée avec des plateformes logistiques à la vente comme à la location, tout en élaborant un parc de grande qualité environnementale, allant jusqu'à réaliser des bâtiments logistiques proches de la Haute Qualité Environnementale.

Enfin, et considérant que l'amélioration des équipements de desserte est capitale pour la réussite et la commercialisation de son opération, le candidat propose de participer au coût de ces aménagements de desserte en apportant une participation d'un montant de 2 820 000€.

Au regard de ce qui précède, il apparaît que le candidat BARJANE présente des capacités professionnelles, techniques et financières adaptées, avec une équipe pluridisciplinaire, des références similaires en matière de création de parc logistiques ainsi qu'une capacité financière à réaliser l'opération.

Par ailleurs, la méthodologie proposée pour la conduite de l'opération s'inscrit dans les objectifs de la CUMPM :

- La note d'appréciation du dossier tient compte des spécificités du secteur au regard du contexte global,
- Les principes d'aménagement correspondent aux objectifs attendus par la collectivité,
- Le financement de l'opération est assuré uniquement par les recettes de cession de l'opération, conformément au bilan prévisionnel présenté.

Au terme des discussions menées avec les quatre candidats **Nexity Foncier Conseil, GSE, Barjane et Marseille Aménagement**, il résulte que l'offre proposée par le candidat **BARJANE**, répond de manière satisfaisante aux objectifs de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, tant au regard des capacités financières que techniques et professionnelles pour conduire l'opération d'aménagement souhaitée.

Le projet de contrat de concession d'aménagement, dont les principales caractéristiques sont décrites ci-dessous, est joint au présent rapport de présentation.

### **3 - ECONOMIE GENERALE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT A CONCLURE AVEC LA SARL BARJANE**

#### **1) Objet et caractéristiques générales du contrat**

Le contrat vise à confier à un aménageur la réalisation de l'opération d'aménagement à vocation économique de la ZAC des « Aiguilles » sur la commune d'Ensuès-la-Redonne.

Cette opération porte sur le périmètre d'une ZAC dont la superficie est d'environ 62 hectares, entre la RD48a au nord, la RD 9 à l'ouest et l'A55 au sud.

L'opération a pour vocation de créer un relais logistique à l'échelle de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole.

L'objectif de l'opération est de répondre aux besoins d'accueil d'activités de logistique tout en permettant la création d'au moins 700 emplois.

Le positionnement stratégique de ce parc permet d'envisager un programme immobilier de logistique, d'activités, de services et commerces liés aux utilisateurs de la zone.

Le programme prévisionnel des constructions de la ZAC est évalué à une SHON comprise entre 130 000 m<sup>2</sup> et 180 000 m<sup>2</sup>.

La SHON définitive sera fixée ultérieurement lors de l'élaboration du dossier de réalisation, laissé à la charge du concessionnaire.

La réalisation de l'opération d'aménagement est donc ainsi précédée par une phase d'étude qui porte sur l'élaboration du dossier de réalisation, comme également des diagnostics (environnemental et archéologique) afin d'évaluer au plus tôt les risques qui pourraient rendre difficile la réalisation de l'opération.

Le contrat prend effet à la date de réception par le concessionnaire de sa notification.

La durée de la concession est fixée à 5 ans à compter de cette notification.

## **2) Missions du concessionnaire**

### **L'aménageur prendra en charge les missions suivantes :**

a) Procéder à la mise au point du projet d'aménagement et de construction, établir le dossier de réalisation de la ZAC, et procéder plus généralement à toutes les études complémentaires nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris les documents nécessaires à l'intervention de l'acte déclaratif d'utilité publique et à l'arrêté de cessibilité.

b) Acquérir à l'amiable, dans toute la mesure du possible, ou par voie de préemption ou d'expropriation, les terrains et les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que les droits mobiliers compris dans le périmètre de la concession d'aménagement, mettre en l'état les sols correspondants et démolir éventuellement les bâtiments existants. Concernant les bâtiments et installations faisant l'objet d'une exploitation ou d'une occupation à l'intérieur de ce périmètre, leur acquisition complète ou partielle, sera déterminé lors des études qui aboutiront au dossier de réalisation.

c) Assurer le montage administratif, juridique et financier de l'opération et proposer toute modification de programme qui s'avèrerait opportune.

d) Réaliser les équipements d'infrastructures de la zone, tels qu'ils seront définis dans le dossier de réalisation de la ZAC, en vue de leur remise selon le cas :

- au concédant, ce dernier faisant son affaire de l'éventuel transfert des ouvrages à d'autres collectivités publiques,

- à l'association syndicale à créer, ou aux concessionnaires de service public

et assurer le suivi et la coordination de la réalisation des équipements mis à la charge des autres bénéficiaires de cessions, location ou concession d'usage des terrains. Le concessionnaire devra proposer au concédant un phasage de l'opération.

e) Céder les biens immobiliers bâtis à réhabiliter ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs satisfaisant aux objectifs de commercialisation définis par le concédant et après obtention de l'agrément préalable par la Collectivité. Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation des terrains équipés et ouvrages réalisés dans les meilleures conditions possibles. Organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels. Préparer et signer tous les actes nécessaires.

f) D'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de conduite, de gestion et de coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et notamment :

- assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération,
- assurer la sécurité, l'entretien et la maintenance de l'espace aménagé pendant la durée de la concession et au plus tard, jusqu'à leur remise à l'association syndicale.
- assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des terrains aménagés,
- assurer les tâches de communication liées à la conduite de l'opération d'aménagement,
- assurer en tout temps une complète information de la Collectivité concédante sur les conditions de déroulement de l'opération.

Conformément à l'offre, 60 % du parc restera propriété du groupe BARJANE.

g) Procéder à la liquidation et la clôture de l'opération

Ces tâches pourront être modifiées et complétées par avenant au présent contrat pour tenir compte des évolutions apportées à l'opération d'aménagement.

### **3) Engagements de la collectivité**

**En sa qualité d'autorité concédante, MPM s'engage principalement à :**

- a) céder au concessionnaire le foncier bâti ou non bâti, dont elle est propriétaire et qui est nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement, ainsi que les terrains en cours d'acquisition.
- b) Solliciter, dans le cas où le concessionnaire n'aurait pas trouvé d'accord amiable avec tous les propriétaires, la Déclaration d'Utilité Publique de l'opération au bénéfice du concessionnaire.
- c) Informer le concessionnaire des terrains faisant l'objet d'une DIA, que ceux-ci soient situés dans le périmètre de la ZAC ou à proximité de celle-ci, et à se concerter avec lui sur l'opportunité d'acquérir ou pas lesdits terrains.
- d) Remettre au Concessionnaire l'ensemble des études qu'il a déjà fait réaliser ou qu'il a en sa possession.
- e) Faciliter toute négociation, transaction, échange de biens immobiliers et relocalisation d'entreprises à intervenir entre le concessionnaire et les propriétaires et exploitants existants et souhaitant demeurer dans la ZAC.
- f) Assurer le suivi de ce contrat et faciliter les relations entre les différentes directions de MPM et les communes concernées ; l'interlocuteur du concessionnaire étant la Direction de l'Economie et Attractivité du Territoire.

### **4) Modalités financières d'exécution**

Le concessionnaire s'engage à assurer l'ensemble des missions qui lui sont concédées par MPM.

- Les charges supportées par l'aménageur pour la réalisation de l'opération sont couvertes par les produits à provenir des cessions de charge foncière.
- La Communauté Urbaine s'engage à vendre les terrains, inscrits dans le périmètre de l'opération, dont elle est propriétaire, au prix global et forfaitaire de 10,50 €/HT/m<sup>2</sup>. Un

protocole foncier sera inscrit lors de l'assemblée délibérante qui approuvera le dossier de réalisation de la ZAC.

- Dans le cadre des travaux de desserte du secteur des Aiguilles, et sachant que ces équipements profiteront également à la desserte de la ZAC, le concessionnaire BARJANE s'engage à verser une participation financière à la Communauté Urbaine pour la réalisation de ces aménagements. Le montant de cette participation est fixé à 2 820 000 €.

- Le contrat stipule qu'aucune participation financière au bilan de la concession n'est à la charge de MPM.

- A l'issue des résultats du diagnostic environnemental, et en cas de pollution rendant impropres les terrains à l'usage prévu par l'opération, MPM prendra en charge les coûts de dépollution des terrains dont elle est propriétaire et BARJANE fera son affaire de la dépollution des autres terrains.

### **5) Association et contrôle du concédant**

Le concessionnaire associera le concédant lors des différentes phases de l'opération :

- En phase étude, lors de l'élaboration du dossier de réalisation, et lors de l'établissement des avant-projets de travaux

- En phase travaux, lors des réunions de chantier ou lors de la réception des ouvrages

- En phase gestion, lors de l'information de la collectivité sur les cessions envisagées et lors de l'approbation des cahiers des charges de cession de terrains.

L'ensemble de l'opération s'effectuera sous le contrôle technique et financier de MPM, et à ce titre, le concessionnaire est, notamment, tenu annuellement de remettre les comptes rendus afférents à son activité.

### **6) Fin du contrat**

- A l'expiration contractuelle de la concession d'aménagement, le concessionnaire demandera à la collectivité de constater cette expiration et de lui donner quitus de sa mission.

- La collectivité dispose de la faculté de résilier unilatéralement la convention pour motif d'intérêt général moyennant un préavis de 6 mois notifié au concessionnaire.

- Le concédant et le concessionnaire pourront résilier de plein droit la concession en cas de force majeure.

- La concession sera résiliée de plein droit en cas de mise en liquidation judiciaire de l'aménageur.

A la fin du contrat pour quelque cause que ce soit la collectivité est subrogée dans les droits et obligations du concessionnaire.