

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

Séance du 8 juillet 2011

Monsieur Eugène CASELLI, Président de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 130 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Olivier AGULLO - Christian AMIRATY - Sylvie ANDRIEUX - Sonia ARZANO - Robert ASSANTE - Mireille BALOCCO - Jean-luc BENNAHMIA - Jean-Marc BENZI - Philippe BERGER - François-Noël BERNARDI - Sabine BERNASCONI - Jean-Pierre BERTRAND - Alexandre BIZAILLON - Olivier BLANC - Jean-Louis BONAN - Sylvia BONIFAY - Patrick BORE - Miloud BOUALEM - Valérie BOYER - Vincent BURRONI - Xavier CACHARD - Philippe CAMILLIERI - René CAMPIONI - Laure-Agnès CARADEC - Marie-Thérèse CARDONA - Eugène CASELLI - Pascal CHAIX - Gérard CHENOZ - Patricia COLIN - Jean-Marc CORTEGGIANI - Vincent COULOMB - Alain CROCE - Claude DAUMERGUE - Didier DAVITIAN - Nicole DESMATS - Eric DIARD - Pierre DJIANE - Jacqueline DURANDO - Frédéric DUTOIT - Joël DUTTO - André ESSAYAN - Jean-Pierre FOUQUET - France GAMERRE - Didier GARNIER - Jean-Claude GAUDIN - Samia GHALI - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Pascal GILLET - Jean-Pierre GIORGI - Bernard GIRAUD - Martine GOELZER - Vincent GOMEZ - Gérard GRAUGNARD - Michelle GUEYDAN - Albert GUIGUI - Gérard GUISSANI - Robert HABRANT - Haouaria HADJ CHICK - Paul HUBAC - Michel ILLAC - Bernard JACQUIER - Catherine JALINOT - Laurence JOUANDON - Fabrice JULLIEN-FIORI - Evelyne KARBOVIAC - Albert LAPEYRE - Alain LAURENS - Laurent LAVIE - Corinne LEGAL - Eric LEOTARD - Christophe LOPEZ - Antoine LORENZI - Marie-Louise LOTA - Christophe MADROLLE - Patrick MAGRO - Robert MALATESTA - René MALLEVILLE - Myriam MALLIA - Christophe MASSE - Henri MATTEI - Martine MATTEI - Jacqueline MAURIC - Christian MAYADOUX - Patrick MENNUCCI - Lucien MERLENGHI - Danielle MILON - Marie-Thérèse MINASSIAN - André MOLINO - Jean MONTAGNAC - Yves MORAINE - Bernard MOREL - Jean-Louis MOULINS - Renaud MUSELIER - Sylvie NESPOULOUS - Jérôme ORGEAS - Frédéric OUNANIAN - Benoît PAYAN - Pierre PENE - Gérard PEPE - Gabriel PERNIN - Claude PICCIRILLO - Marc POGGIALE - Guy PONTOUS - Roland POVINELLI - Tahar RAHMANI - Jean-Pierre RAVOUX - Jean-Pierre REPIQUET - Jean-Louis RIVIERE - Georges ROSSO - Antoine ROUZAUD - Lionel ROYER PERREAUT - Henri RUGGERI - Myriam SALAH-EDDINE - Arlette SALVO - Philippe SAN MARCO - Gérard SBRAGIA - Pierre SEMERIVA - Christel SIMONETTI-ACHARD - Paul SORGE - René TAVERA - Guy TEISSIER - Maxime TOMMASINI - Claude TORNOR - Jean-Paul ULIVIERI - Claude VALLETTE - Martine VASSAL - Jean VIARD - Charles VIGNY - Clément YANA.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Francis ALLOUCH représenté par Vincent COULOMB - Michel AMBROSINO représenté par Christian MAYADOUX - Gérard BISMUTH représenté par Roland POVINELLI - Roland BLUM représenté par Renaud MUSELIER - Joëlle BOULAY représentée par Olivier AGULLO - Jean BRUNEL représenté par Corinne LEGAL - René CANEZI représenté par Marie-Thérèse CARDONA - Jean-François DENIS représenté par Laurent LAVIE - Eric DI MECO représenté par Maxime TOMMASINI - Victor Hugo ESPINOSA représenté par Vincent GOMEZ - Mireille FOURNERON représentée par Jacqueline MAURIC - François FRANCESCHI représenté par Robert MALATESTA - Mourad KAHOUK représenté par Jean-Marc CORTEGGIANI - Abdelwaab LAKHDAR représenté par Patrick MAGRO - Eric LE DISSES représenté par Patricia COLIN - Michel LO IACONO représenté par Guy PONTOUS - Jean-Paul MARIA-FABRI représenté par Henri MATTEI - Marie-françoise NICOLAJ-PALLOIX représentée par Marc POGGIALE - Christine ORTIZ représentée par Frédéric DUTOIT - Gilles PAGLIUCA représenté par Catherine JALINOT - Marie-Madeleine PANCHETTI représentée par Marie-Thérèse MINASSIAN - Jacques ROCCA SERRA représenté par Jean-Louis MOULINS - Jean-Louis TIXIER représenté par Patrick BORE - André VARESE représenté par Michelle GUEYDAN - Karim ZERIBI représenté par Pierre SEMERIVA.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Daniel SIMONPIERI - Maurice TALAZAC.

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.

DEV 001-500/11/CC

**■ Attribution de la concession d'aménagement pour la réalisation de la zone d'activité à vocation économique du secteur des Aiguilles à Ensues-la-Redonne
DDEAI 11/6433/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° URB 3/598/CC du 27 juin 2005, le Conseil de Communauté a décidé de mettre en œuvre une opération d'aménagement destinée à la réalisation d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) d'intérêt communautaire à vocation d'activités économiques sur le site dit des Aiguilles, situé pour la quasi-totalité de son périmètre sur la commune d'Ensues-la-redonne, au nord de l'autoroute A55.

Par délibération URB 5/260/CC du 30 mars 2006, le Conseil de Communauté a approuvé le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC, ainsi que le dossier de création de la ZAC des Aiguilles. Cette opération d'aménagement porte sur la création d'un parc logistique à l'échelle de la Communauté Urbaine, sur un périmètre d'environ 62 ha, délimité par la RD 48 au Nord, la RD 9 à l'Ouest et l'A55 au Sud

L'opération d'aménagement envisagée donnera lieu à la restructuration et requalification des accès viaires du secteur.

Par délibération ECO 2/634/CC du 29 juin 2007, le Conseil de Communauté a approuvé le lancement d'une procédure de consultation en vue d'attribuer une concession d'aménagement sur le secteur des Aiguilles, aux fins de réaliser une opération d'aménagement suivant la procédure de ZAC.

La Communauté Urbaine a adressé, le 19 juillet 2007, un avis d'appel public à candidature, suivant l'article R 300-4 du code de l'urbanisme, pour publication dans le JOUE, un journal local et le Moniteur, publication spécialisée dans le domaine de l'urbanisme.

Cinq sociétés ont demandé un dossier de consultation dans les délais fixés, soit le 24 septembre 2007 conformément à l'article R 300-10 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit des sociétés :

- NEXITY/FONCIER CONSEIL,
- Groupe BARJANE,
- Groupe GSE,
- MARSEILLE AMENAGEMENT
- Groupe HAYAT.

Conformément au dossier de consultation, les propositions des candidats devaient parvenir, au plus tard le 29 octobre 2007, avec l'ensemble des pièces exigées dans l'avis d'appel à candidatures et le règlement de consultation. Les cinq candidats ont adressé une proposition avant le délai fixé.

Le 7 novembre 2007, la Commission sur les Concessions d'Aménagements a procédé à l'ouverture des offres et enregistré les candidatures. Par lettre AR du 22 novembre 2007, une demande de pièces administratives complémentaires a été adressée à chacun des candidats, lesquelles pièces ont été communiquées à MPM avant le 4 décembre 2007.

Le 27 février 2008, cette même Commission s'est réunie pour procéder à une analyse détaillée des offres. Au regard de l'analyse des documents demandés lors du dossier de consultation, quatre candidatures ont été retenues et jugées satisfaisantes.

La candidature de Hayat a, quant à elle, été jugée incomplète, son offre ne présentant ni bilan prévisionnel, ni projet de contrat de concession, comme demandé. Cette candidature n'a pas été retenue en raison de l'absence d'appréciations financières.

Au vu de l'avis de la Commission et en application de l'article R 300-7 du Code de l'Urbanisme, MPM a engagé les négociations avec les 4 candidats retenus, ce qui leur a permis de préciser leurs offres lors d'échanges écrits et de discussions orales.

La phase des négociations a ainsi été menée de septembre 2008 à avril 2011. Cette longue période d'échanges s'est avérée nécessaire pour que MPM conduise des discussions avec les services de l'Etat et le Conseil Général, et pour obtenir une validation des aménagements routiers à réaliser autour de l'échangeur de Carry.

Au terme des négociations menées avec les différents candidats, l'opération d'aménagement proposée dans l'offre du groupe Barjane ressort comme étant la plus satisfaisante, eu égard aux principes retenus par MPM lors de la consultation.

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

L'objectif de l'opération est de réaliser un parc logistique « intermédiaire » sur le territoire de la Communauté Urbaine. Le positionnement stratégique de ce parc permet d'envisager un programme immobilier de logistique, d'activités et de services.

Le programme prévisionnel global des constructions de l'opération, prévoit la réalisation d'une SHON comprise entre 130 000 m² et 180 000 m².

L'opération d'aménagement est réalisée dans le cadre d'une procédure de ZAC.

Le concessionnaire ayant dans ses missions la réalisation du dossier de réalisation de ZAC, le programme des constructions et des équipements publics sera définitivement arrêté lors de l'approbation de ce dossier par l'assemblée délibérante de MPM.

Dans le cadre de la réalisation de cette opération, le concessionnaire sera également chargé de procéder aux travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses, inscrits dans le périmètre de la ZAC, ainsi que des travaux situés aux abords de l'opération et qui lui sont nécessaires en terme de desserte.

Les dispositions suivantes ont par ailleurs été convenues entre les parties, dans le cadre du contrat de concession, ci-annexé :

- 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 euros/HT/m². 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, 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 euros/HT.
- Le contrat est passé avec des conditions résolutoires qu'il conviendra de lever comme notamment le dossier de réalisation de la ZAC .

- L'ensemble de l'opération s'effectuera en association avec MPM, et à ce titre, le concessionnaire est tenu annuellement de remettre à la collectivité un rapport d'activité qui présentera l'état d'avancement du projet.

Au vu du rapport qui précède et du rapport de présentation ci-annexé, il est proposé de confier l'aménagement du secteur des Aiguilles à la société Barjane.

Il est également proposé au Conseil de Communauté d'approuver le Contrat 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 du Conseil de Communauté URB 3/598/CC du 27 juin 2005, qui a décidé de mettre en œuvre une opération d'aménagement à vocation économique sur le site dit des Aiguilles, sur la commune d'Ensuès-la-redonne ;
- La délibération du Conseil de Communauté URB 5/260/CC du 30 mars 2006, approuvant le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC ainsi que le dossier de création de la ZAC des Aiguilles ;
- La délibération du Conseil de Communauté en date du 12 février 2007, créant la commission des concessions d'aménagement ;
- La délibération ECO 2/634/CC du 29 juin 2007, approuvant le lancement d'une procédure de consultation en vue d'attribuer une concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération dite des Aiguilles ;

- Les procès-verbaux de la Commission d'Aménagement des 7 novembre 2007 et 27 février 2008 ;

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 BARJANE SARL, en qualité de concessionnaire de l'opération d'aménagement de la ZAC dite « des Aiguilles » sur la commune d'Ensuès-la-redonne.

Article 2 :

Est approuvé le contrat de concession d'aménagement de la ZAC dite « des Aiguilles », pour une durée de cinq ans, et ses annexes, joints à la présente délibération.

Article 3 :

Les terrains, inscrits dans le périmètre de l'opération et appartenant à la Communauté Urbaine seront cédés au concessionnaire, au prix global et forfaitaire de 10,50 euros/HT/m². Cette cession fera l'objet d'un protocole foncier.

Article 4 :

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.

Pour Visa,
Le Conseiller Délégué à l'Economie

Guy TEISSIER

Pour Présentation,
Le Président Délégué de la Commission
Développer l'économie et servir l'emploi

Francis ALLOUCH

Certifié Conforme,
Le Président de la Communauté Urbaine
Marseille Provence Métropole

Eugène CASELLI