

## METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

# NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

**Objet : ZAC la Campanelle à la Ciotat - Approbation de l'avenant n°1 du Contrat de Concession avec Bouygues immobilier.**

L'objet du présent rapport est de soumettre à l'approbation du Bureau de la Métropole Aix-Marseille Provence, l'avenant N°1 de prorogation de la concession d'une durée de 2 ans. Cela portera la durée totale de la convention à 10 ans.

La concession d'aménagement de la ZAC La Campanelle conclue initialement pour une durée prévisionnelle de 8 années arrive à expiration le 31 décembre 2021

La durée résiduelle de la concession ne permet pas d'achever le programme actuel de l'opération d'aménagement, compte tenu du délai de négociation sur le carrefour avec l'avenue Guillaume Dulac, et la prise en compte de son réaménagement futur.

La dernière tranche des 247 logements sera livrée fin 2021, avec une partie de la voie nouvelle jusqu'à la voie douce.

Cependant le raccordement de la voie nouvelle avec la voie départementale nécessite un délai supplémentaire pour trois raisons :

- Un accord du Département reste à obtenir avant de raccorder la voie nouvelle à la voie départementale, et ouvrir à la circulation des voitures et du bus.
- L'aménagement du futur carrefour a dû prendre en compte la géométrie de la future voie Guillaume Dulac définies par les études d'Avant-Projet engagées en juin 2021.
- L'aménagement du carrefour se réalisera en deux temps pour finaliser les cheminements piétons et vélos à partir de la voie douce jusqu'à la voie départementale, en intégrant un chemin de terre, dont la maîtrise foncière reste à réaliser.

Enfin, il s'agira également d'organiser les réceptions des ouvrages publics dans de bonnes conditions.

En conséquence, le temps supplémentaire qui est estimé à ce jour nécessaire pour achever l'opération d'aménagement de la ZAC de la Campanelle est de deux (2) ans.

Il convient donc de proroger la présente concession, ainsi que l'y autorise l'article 4 de la Concession d'aménagement, qui précise que la concession peut être prorogée par avenant en cas d'inachèvement de l'opération au terme prévisionnellement envisagé par les parties.

**Ainsi le présent rapport vise l'approbation par le Conseil de la Métropole d'une prorogation du contrat de concession d'une durée de 2 ans, qui portera la durée de la convention à 10 ans jusqu'au 31 décembre 2023.**

**CONCESSION D'AMENAGEMENT  
POUR LA REALISATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT  
CONCERTE LA CAMPANELLE**

**AVENANT N°1**

**Entre les soussignés :**

La Métropole AIX-MARSEILLE-METROPOLE, représentée par Madame Martine VASSAL, sa présidente en exercice, dûment autorisé par délibération du Conseil métropolitain en date du ++++++, transmise au contrôle de légalité le +++++.

Ci-après dénommée « LA METROPOLE ».

**D'une part,**

**Et**

**La société BOUYGUES IMMOBILIER, SAS**, au capital de 138.577.320 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 562.091.546, ayant son siège social au 3 boulevard Gallieni 92130 Issy les Moulineaux et domiciliée « Le Grand Large », 7 bd de Dunkerque – BP 30701 – 13 216 MARSEILLE Cedex 02, représentée par M. Cyril QUENTIN, Directeur des Opérations de l'Agence Provence, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée le « Concessionnaire » ou « l'Aménageur »,

**D'autre part.**

## II A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

La Zone d'Aménagement Concerté de la Campanelle à La Ciotat est un secteur d'extension urbaine dévolu à l'habitat au Nord Est du Centre-Ville, entre l'A50 et l'avenue Guillaume Dulac. Le parti d'aménagement de la ZAC vise en outre à intégrer les critères d'un éco-quartier répondant à des principes de développement durable.

Par délibération du 5 juillet 2010, le Conseil municipal de LA CIOTAT a créé la ZAC de la Campanelle conformément aux dispositions des articles L. 311-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Par délibération du 23 décembre 2013, le Conseil municipal de LA CIOTAT a désigné la Société Bouygues Immobilier comme concessionnaire aménageur de la ZAC de la Campanelle. Une convention de concession a ainsi été conclue avec cette dernière le 31 décembre 2013 pour une durée de 8 ans.

Les lois n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles et n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine sont venues renforcer les compétences de l'EPCI en matière d'aménagement de l'espace communautaire et notamment la réalisation de Zones d'Aménagement Concerté.

- Conformément aux délibérations FAG 5-519/CC du 26 juin 2006 et FCT 008-23/10/15 CC du 23 octobre 2015 définissant l'intérêt communautaire, sont considérées d'intérêt communautaire les opérations d'aménagement dont l'objet consiste à titre principal en la mise en œuvre des compétences communautaires en matière de politique de la ville et ou d'équilibre social en matière d'habitat sur le territoire communautaire.
- En conséquence, 22 opérations d'aménagement répondant aux critères ont été transférées par délibération FCT 030-1585/15/CC à la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole, parmi lesquelles la ZAC de la Campanelle à La Ciotat.
- L'arrêté préfectoral du 28 décembre 2015 prend acte de ces transferts.
- La Métropole Aix Marseille Provence, qui se substitue en droits et obligations de Marseille Provence métropole, est devenue depuis le 1er janvier 2016 le concédant de l'opération.

Par délibération du 19 octobre 2017 la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé une modification du dossier de réalisation de la ZAC précisant le programme des équipements publics.

Bien que des constructions et équipements aient été réalisés, l'aménagement de la ZAC La Campanelle n'est pas achevé, et des projets sont actuellement en cours, notamment relativement au raccordement de la voie nouvelle à l'avenue Guillaume Dulac, du domaine départemental. En conséquence, il est apparu nécessaire de prolonger la durée de la concession.

En effet, l'article 4 de la concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC La Campanelle signée le 31 décembre 2013, prévoit en son alinéa 2 : « *Sa durée est fixée à 8 années à compter de sa date d'effet. Elle pourra être prorogée par les parties en cas d'inachèvement de l'opération par avenant exécutoire dans les conditions ci-dessus.* ».

La concession d'aménagement de la ZAC La Campanelle conclue initialement pour une durée prévisionnelle de 8 années arrive à expiration le 31 décembre 2021

La durée résiduelle de la concession ne permet pas d'achever le programme actuel de l'opération d'aménagement, compte tenu du délai de négociation sur le carrefour avec l'avenue Guillaume Dulac, et la prise en compte de son réaménagement futur.

Un accord du Département reste à obtenir avant de raccorder la voie nouvelle à la voie départementale, et ouvrir à la circulation des voitures et des bus.

L'aménagement du futur carrefour devra prendre en compte la géométrie de la future voie Guillaume Dulac définies par les études d'Avant-Projet engagées en juin 2021.

L'aménagement du carrefour se réalisera en deux temps pour finaliser les cheminements piétons et vélos à partir de la voie douce jusqu'à la voie départementale, en intégrant un chemin de terre, dont la maîtrise foncière reste à réaliser.

Il s'agira également d'organiser les réceptions des ouvrages publics dans de bonnes conditions.

En conséquence, le temps supplémentaire qui est estimé à ce jour nécessaire pour achever l'opération d'aménagement de la ZAC de la Campanelle est de deux (2) ans.

Il convient donc de proroger la présente concession, ainsi que l'y autorise l'article 4 de la Concession d'aménagement, qui précise que la concession peut être prorogée par avenant en cas d'inachèvement de l'opération au terme prévisionnellement envisagé par les parties.

Tel est l'objet du présent avenant.

**CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :**

**ARTICLE 1 – PROROGATION DE LA DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT POUR LA REALISATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DE LA CAMPANELLE**

Ainsi que l'autorise l'article 4 de la Concession d'aménagement signée le 31 décembre 2013, ladite Concession d'aménagement est prorogée pour une durée de deux (2) ans, portant la durée prévisionnelle totale de réalisation de l'opération à dix (10) années.

Les autres dispositions de l'article restent inchangées.

**ARTICLE 2 –**

Les autres clauses de la concession d'aménagement, éventuellement modifiées par avenant, demeurent inchangées.

Fait en deux exemplaires originaux

Pour la METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Pour la Société Bouygues Aménagement, SAS

**RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE**

**Urbanisme et Aménagement**

■ Séance du 16 décembre 2021

**10124**

■ **ZAC la Campanelle à la Ciotat - Approbation de l'avenant n°1 du Contrat de Concession avec Bouygues immobilier.**

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

La Zone d'Aménagement Concerté de la Campanelle à La Ciotat est un secteur d'extension urbaine dévolu à l'habitat au Nord Est du Centre-Ville, entre l'A50 et l'avenue Guillaume Dulac. Le parti d'aménagement de la ZAC vise en outre à intégrer les critères d'un éco-quartier répondant à des principes de développement durable.

Par délibération du 5 juillet 2010, le Conseil municipal de LA CIOTAT a créé la ZAC de la Campanelle conformément aux dispositions des articles L. 311-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Par délibération du 23 décembre 2013, le Conseil municipal de LA CIOTAT a désigné la Société Bouygues Immobilier comme concessionnaire aménageur de la ZAC de la Campanelle. Une convention de concession a ainsi été conclue avec cette dernière le 31 décembre 2013 pour une durée de 8 ans.

Les lois n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles et n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine sont venues renforcer les compétences de l'EPCI en matière d'aménagement de l'espace communautaire et notamment la réalisation de Zones d'Aménagement Concerté.

Conformément aux délibérations FAG 5-519/CC du 26 juin 2006 et FCT 008-23/10/15 CC du 23 octobre 2015 définissant l'intérêt communautaire, sont considérées d'intérêt communautaire les opérations d'aménagement dont l'objet consiste à titre principal en la mise en œuvre des compétences communautaires en matière de politique de la ville et ou d'équilibre social en matière d'habitat sur le territoire communautaire.

En conséquence, 22 opérations d'aménagement répondant aux critères ont été transférées par délibération FCT 030-1585/15/CC à la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole, parmi lesquelles la ZAC de la Campanelle à La Ciotat.

L'arrêté préfectoral du 28 décembre 2015 prend acte de ces transferts.

La Métropole Aix Marseille Provence, qui se substitue en droits et obligations de Marseille Provence métropole, est devenue depuis le 1er janvier 2016 le concédant de l'opération.

Par délibération du 19 octobre 2017 la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé une modification du dossier de réalisation de la ZAC précisant le programme des équipements publics.

L'objet du présent rapport est de soumettre à l'approbation du Conseil de la Métropole Aix-Marseille Provence, l'avenant N°1 de prorogation de la concession d'une durée de 2 ans. Cela portera la durée totale de la convention à 10 ans.

Bien que des constructions et équipements aient été réalisés, l'aménagement de la ZAC La Campanelle n'est pas achevé, et des projets sont actuellement en cours, notamment relativement au raccordement de la voie nouvelle à l'avenue Guillaume Dulac, du domaine départemental. En conséquence, il est apparu nécessaire de prolonger la durée de la concession.

En effet, l'article 4 de la concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC La Campanelle signée le 31 décembre 2013, prévoit en son alinéa 2 : « Sa durée est fixée à 8 années à compter de sa date d'effet. Elle pourra être prorogée par les parties en cas d'inachèvement de l'opération par avenant exécutoire dans les conditions ci-dessus. ».

La concession d'aménagement de la ZAC La Campanelle conclue initialement pour une durée prévisionnelle de 8 années arrive à expiration le 31 décembre 2021

La durée résiduelle de la concession ne permet pas d'achever le programme actuel de l'opération d'aménagement, compte tenu du délai de négociation sur le carrefour avec l'avenue Guillaume Dulac, et la prise en compte de son réaménagement futur.

La dernière tranche des 247 logements sera livrée fin 2021, avec une partie de la voie nouvelle jusqu'à la voie douce.

Cependant le raccordement de la voie nouvelle avec la voie départementale nécessite un délai supplémentaire pour trois raisons :

- Un accord du Département reste à obtenir avant de raccorder la voie nouvelle à la voie départementale, et ouvrir à la circulation des voitures et du bus.
- L'aménagement du futur carrefour a du prendre en compte la géométrie de la future voie Guillaume Dulac définies par les études d'Avant-Projet engagées en juin 2021.
- L'aménagement du carrefour se réalisera en deux temps pour finaliser les cheminements piétons et vélos à partir de la voie douce jusqu'à la voie départementale, en intégrant un chemin de terre, dont la maîtrise foncière reste à réaliser.

Enfin, il s'agira également d'organiser les réceptions des ouvrages publics dans de bonnes conditions.

En conséquence, le temps supplémentaire qui est estimé à ce jour nécessaire pour achever l'opération d'aménagement de la ZAC de la Campanelle est de deux (2) ans.

Il convient donc de proroger la présente concession, ainsi que l'y autorise l'article 4 de la Concession d'aménagement, qui précise que la concession peut être prorogée par avenant en cas d'inachèvement de l'opération au terme prévisionnellement envisagé par les parties.

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 ;
- Le décret n° 2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n° 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- L'arrêté préfectoral du 28 décembre 2015 prenant acte des transferts des opérations d'aménagement ;
- La délibération du Conseil de Communauté n° FCT 030-1585/05/CC du 21 décembre 2015 concernant le transfert à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole des opérations d'aménagement en cours des communes de Marseille et de la Ciotat ;
- La lettre de saisine du Président de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence.

**Où il le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Considérant :**

- Que les conditions de raccordement sur la voie départementale Guillaume Dulac a occasionné un délai supplémentaire pour achever les équipements publics de la ZAC de la Campanelle.

**Délibère**

**Article 1 :**

Approuve l'avenant n°1 ci-annexé au contrat de concession de la Zone d'Aménagement Concertée de la Campanelle conclue avec la Société Bouygues Immobilier, prorogeant la concession pour une durée de deux ans.

**Article 2 :**

Madame la Présidente de la Métropole d'Aix-Marseille Provence ou son représentant est autorisé à signer l'avenant n°1 au contrat de concession de la Zone d'Aménagement Concertée de la Campanelle conclue avec la Société Bouygues Immobilier et à prendre toutes dispositions concourant à la bonne exécution de la présente délibération.

Pour enrôlement,  
Le Vice-Président Délégué à la Commande Publique  
A la Transition Ecologique et Energétique  
A l'Aménagement  
Au SCOT et à la Planification

Pascal MONTECOT