

## EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

**Séance du 4 juin 2021**

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 176 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Patrick AMICO - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Julie ARIAS - Sophie ARRIGHI - Gérard AZIBI - Mireille BALLETTI - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Marie BATOUX - Laurent BELSOLA - Mireille BENEDETTI - Sabine BERNASCONI - André BERTERO - Solange BIAGGI - Kayané BIANCO - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Linda BOUCHICHA - Doudja BOUKRINE - Michel BOULAN - Gérard BRAMOULLÉ - Romain BRUMENT - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA SAVON - Joël CANICAVE - Emilie CANNONE - Christine CAPDEVILLE - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Martin CARVALHO - Eric CASADO - Roland CAZZOLA - Mathilde CHABOCHE - Saphia CHAHID - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Lyece CHOULAK - Jean-David CIOT - Jean-François CORNO - Jean-Jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Lionel DE CALA - Marc DEL GRAZIA - Christian DELAVET - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Vincent DESVIGNES - Cédric DUDIEUZERE - Claude FERCHAT - Stéphanie FERNANDEZ - Olivia FORTIN - Gérard FRAU - Olivier FREGEAC - Lydia FRENTZEL - Agnès FRESCHER - Daniel GAGNON - David GALTIER - Audrey GARINO - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - André GOMEZ - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Hervé GRANIER - Stéphanie GRECO DE CONINGH - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Yannick GUERIN - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Prune HELFTER-NOAH - Jean HETSCH - Pierre HUGUET - Nicolas ISNARD - Hatab JELASSI - Sébastien JIBRAYEL - Sophie JOISSAINS - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Didier KHELFA - Vincent KORNPROBST - Pierre LAGET - Michel LAN - Vincent LANGUILLE - Eric LE DISSÈS - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Bernard MARANDAT - Rémi MARCENGO - Maxime MARCHAND - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Danielle MENET - Eric MERY - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Férouz MOKHTARI - Pascal MONTECOT - Claudie MORA - Yves MORAINÉ - José MORALES - Pascale MORBELLI - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Christian NERVI - Gregory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Benoit PAYAN - Roger PELLENC - Christian PELLICANI - Marc PENA - Anne-Laurence PETEL - Catherine PILA - Patrick PIN - Jocelyne POMMIER - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - Bernard RAMOND - Julien RAVIER - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Maryse RODDE - Pauline ROSSELL - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Michel ROUX - Laure ROVERA - Lionel ROYER-PERREAUT - Michel RUIZ - Franck SANTOS - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Aïcha SIF - Laurent SIMON - Monique SLISSA - Marie-France SOURD GULINO - Etienne TABBAGH - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Catherine VESTIEU - Anne VIAL - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Yves WIGT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER.

Signé le 4 Juin 2021  
Reçu au Contrôle de légalité le 14 Juin 2021

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Michel AMIEL représenté par Monique SLISSA - Marion BAREILLE représentée par Laurence SEMERDJIAN - Moussa BENKACI représenté par Francis TAULAN - Nassera BENMARNIA représentée par Cédric JOUVE - François BERNARDINI représenté par Eric CASADO - Maryline BONFILLON représentée par Marie-France SOURD GULINO - Patrick BORÉ représenté par Patrick GHIGONETTO - Valérie BOYER représentée par Isabelle CAMPAGNOLA SAVON - Christian BURLE représenté par Roland GIBERTI - Jean-Louis CANAL représenté par Georges CRISTIANI - Martine CESARI représentée par Jean-Pascal GOURNES - Jean-Marc COPPOLA représenté par Joël CANICAVE - Robert DAGORNE représenté par Roger PELLENC - Bernard DEFLESSELLES représenté par Jean-Pierre GIORGI - Sylvaine DI CARO représentée par Gérard BRAMOULLÉ - Claude FILIPPI représenté par Georges CRISTIANI - Loïc GACHON représenté par Daniel AMAR - Eric GARCIN représenté par Olivier FREGEAC - Gérard GAZAY représenté par Danielle MILON - Magali GIOVANNANGELI représentée par Linda BOUCHICHA - Sophie GUERARD représentée par Eric MERY - Claudie HUBERT représentée par Marc PENA - Michel ILLAC représenté par Yves MESNARD - Maryse JOISSAINS MASINI représentée par Sophie JOISSAINS - Philippe KLEIN représenté par Anne-Laurence PETEL - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE représenté par Romain BRUMENT - Anthony KREHMEIER représenté par Jessie LINTON - Nathalie LEFEBVRE représentée par Linda BOUCHICHA - Hervé MENCHON représenté par Prune HELFTER-NOAH - André MOLINO représenté par Georges ROSSO - Yannick OHANESSIAN représenté par Pauline ROSSELL - Serge PEROTTINO représenté par Véronique MIQUELLY - Claude PICCIRILLO représenté par Michel BOULAN - Dona RICHARD représentée par Christine JUSTE - Alain ROUSSET représenté par Danielle MENET - Isabelle ROVARINO représentée par Pascale MORBELLI - Michèle RUBIROLA représentée par Perrine PRIGENT - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Gaby CHARROUX - Valérie SANNA représentée par Hervé GRANIER - Jean-Marc SIGNES représenté par Aïcha SIF.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Franck ALLISIO - Sophie AMARANTINIS - Julien BERTEI - Eléonore BEZ - Corinne BIRGIN - Nadia BOULAINSEUR - Jean-Pierre CESARO - Emmanuelle CHARAFE - Marie-Ange CONTE - Sandrine D'ANGIO - Bernard DESTROST - Samia GHALI - Philippe GRANGE - Sophie GRECH - Stéphane LE RUDULIER - Jean-Marie LEONARDIS - Richard MALLIÉ - Régis MARTIN - Arnaud MERCIER - Franck OHANESSIAN - Stéphane PAOLI - Gilbert SPINELLI - Jean-Louis VINCENT - Karima ZERKANI-RAYNAL.

Étaient présentes et représentées en cours de séance Mesdames :

Solange BIAGGI représentée à 15h17 par Catherine PILA - Sophie JOISSAINS représentée à 15h35 par Gérard BRAMOULLÉ.

Étaient présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Sébastien JIBRAYEL à 15h04 - Philippe CHARRIN à 15h19 - Bernard MARANDAT à 15h31 - Caroline MAURIN à 15h40 - Laure-Agnès CARADEC à 15h50 - Lyece CHOULAK à 15h56 - Michel BOULAN à 16h03 - Kayané BIANCO à 16h04 - Anne MEILHAC à 16h13 - Jean-Pierre GIORGI à 16h17 - Marc DEL GRAZIA à 16h21 - Laurent BELSOLA à 16h22 - Maxime MARCHAND à 16h30 - Martin CARVALHO à 16h42 - Marine PUSTORINO-DURAND à 16h42 - Lionel ROYER-PERREAUULT à 16h42 - Benoit PAYAN à 16h43 - Eric SEMERDJIAN à 16h44 - Anne-Marie D'ESTIENNE d'ORVES à 16h45 - Sébastien BARLES à 16h46 - Claudie MORA à 16h49 - Didier PARAKIAN à 16h52 - Eric MERY à 16h53 - David GALTIER à 16h56 - Olivia FORTIN à 16h57 - Georges ROSSO à 16h58 - Patrick AMICO à 17h06 - Frédéric VIGOUROUX à 17h07 - Hatab JELASSI à 17h07 - Pauline ROSSELL à 17h08.

Madame la Présidente a proposé au Conseil de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

#### **URBA 039-10175/21/CM**

### **■ 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<sup>er</sup> 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,

**Signé le 4 Juin 2021**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 14 Juin 2021**

- 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 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SDP) dont :

- environ 5300 m<sup>2</sup> de SDP pour les logements collectifs,
- environ 3700 m<sup>2</sup> 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 apportées 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.

**Signé le 4 Juin 2021**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 14 Juin 2021**

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.

**Oùï 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.

**Signé le 4 Juin 2021**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 14 Juin 2021**

**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.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,  
Le Vice-Président Délégué  
Commande publique,  
Transition énergétique,  
Aménagement, SCOT et planification

Pascal MONTECOT