

**CONVENTION DE
PARTICIPATION FINANCIERE
D'EQUILIBRE A UNE
OPERATION D'AMENAGEMENT**

ENTRE

La Métropole Aix-Marseille-Provence, représentée par Martine VASSAL, Présidente

ci-après dénommé «La Métropole»,

ET

La Société Publique Locale Sens Urbain, représentée par son Président en exercice, M. René Raimondi, régulièrement habilité à signer la présente convention, dont le siège est situé : Domaine de la Méridette – bâtiment 10D – RN 569 – 13270 Fos-sur-Mer,

ci-après dénommée «La SPL»,

Il est préalablement exposé ce qui suit :

L'aménagement du site des Portes de la Mer, en majeure partie en ZAC, est une opération métropolitaine créée en 1994 et confiée par délibération du Conseil Métropolitain n° URBA 039-10175/21/CM du 4 juin 2021 à la Société Publique Locale « Sens Urbain ».

Cette friche industrielle classée ICPE d'environ 4,5 ha, située en entrée de ville, à Fos-sur-Mer, est en reconversion depuis la fin des années 80, dans le cadre d'un programme d'aménagement et de renaturation de ce site dégradé, à vocation essentiellement d'habitat, d'espaces publics, de parcs, d'espaces verts et de loisirs s'insérant dans les tissus urbains existants.

Une première tranche de travaux a été réalisée à la fin des années 1990 sur la partie Nord du site avec la réalisation de 63 logements collectifs sociaux, puis, plus tard, de 2 cabinets médicaux.

Ce site présente des contraintes, de construction liées, à sa proximité de la RN 568 (nuisances sonores), des règles de distance par rapport aux pipelines actifs, du périmètre ABF et de la zone archéologique (nécropole médiévale) et, des pollutions des sols dues à l'activité industrielle de l'ancienne Cartonnerie (établissements Voisin – Pascal) induisant des restrictions d'usages pour prévenir les risques sanitaires.

Le site des Portes de la Mer constitue un site vulnérable mais également l'un des derniers potentiels fonciers de la commune de réalisation de logements pour atteindre les objectifs du SCOT.

Au regard de l'ensemble de ces contraintes ou spécificités, le processus de poursuite de l'opération d'aménagement a été considérablement ralenti, et a nécessité que le programme d'aménagement soit revu en fonction de ces contraintes.

Le programme envisagé prévoit la réalisation au global d'environ 166 logements (inclus les 63 logements sociaux de la première tranche d'urbanisation) soit 38 logements/ha avec des constructions n'excédant pas le R+2. Il propose des typologies diversifiées allant de la maison individuelle groupée à des petits collectifs.

Enfin, la part de logements sociaux dans le programme de 103 logements créés sera de 30 % au minimum. La surface de plancher prévisionnelle à construire est de l'ordre de 9 000 m² répartie comme suit :

- 5 300 m² pour les logements collectifs ;
- 3 700 m² pour les logements individuels.

La concession d'aménagement fixe les modalités prévisionnelles de financement de cette opération d'aménagement à 4 886 200 € HT.

L'impact financier génère un déficit opérationnel estimé dans le bilan de la concession à 2 259 400 euros.

En application de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, une participation financière d'équilibre de la Métropole Aix-Marseille-Provence, concédant à l'opération, a été approuvée, pour un montant de 1 129 700 euros incluant une participation au financement des équipements d'infrastructures hors périmètre ou excédent les seuls besoins des usagers de la ZAC.

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 €.

Dans son article 31.2 « PARTICIPATION FINANCIERE EN NUMERAIRE DES COLLECTIVITES », le contrat de concession d'aménagement prévoit le versement de la Métropole Aix Marseille Provence, concédant, à la SPL « Sens Urbain », concessionnaire, de ce montant de 1 129 700 euros incluant une participation au financement des équipements d'infrastructures hors périmètre ou excédant les seuls besoins des usagers de la ZAC.

Il est donc convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET

La présente convention a pour objet de définir les modalités de versement, de gestion comptable et de révision de la participation financière d'équilibre au déficit opérationnel, consentie par la Métropole Aix Marseille Provence au bénéfice de la Société Publique Locale « Sens Urbain », en vue de la poursuite de la réalisation de l'opération d'aménagement du site des Portes de la Mer à Fos-sur-Mer.

ARTICLE 2 : DUREE

La présente convention prendra effet à compter de sa notification aux parties.

ARTICLE 3 : MODALITES DE VERSEMENT

La participation à l'équilibre du bilan s'élève à 1 129 700 €. En vertu du traité de concession approuvé par délibération n° URBA 039-10175/21/CM du 4 juin 2021, le versement de cette participation sera effectué en un versement et enregistré dans la comptabilité de la SPL sur le compte 487 « produit constaté à l'avance ».

En fin de chaque exercice, les recettes de l'aménageur seront créditées dans les conditions suivantes :

Crédit recettes

Compte 487	2021	2022	2023	2024
Total 1 129 700	0 €	200 000 €	800 000 €	129 700 €

Si le CRAC fait apparaître un montant de participation à l'équilibre du bilan supérieur ou inférieur aux recettes créditées en fin d'exercice, le montant de la participation de la Métropole sera réajusté et fera l'objet d'un avenant.

ARTICLE 4 : MODALITES DE REVISION

Conformément au contrat de Concession d'Aménagement, le montant de la participation sera diminué des autres subventions qui pourraient être obtenues par le concédant, le concessionnaire ou la ville de Fos sur Mer. Lesdites subventions viendront en déduction à parts égales des participations publiques de la Métropole Aix-Marseille-Provence et de la commune de Fos-sur-Mer.

ARTICLE 5 : MODALITES DE GESTION DES DOCUMENTS COMPTABLES

Conformément au contrat de Concession d'Aménagement, pour les besoins de décomposition des coûts et des dépenses relatives aux travaux exécutés en ZAC et hors ZAC, la participation de la Métropole sera affectée, à chacun des deux sous-ensembles, à due proportion du déficit constaté.

ARTICLE 6 : RESILIATION

En cas de non respect de l'une ou l'autre des parties de ses obligations, en cas de dissolution ou de liquidation, la présente convention pourra être résiliée de plein droit à l'expiration d'un délai de deux mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure de se conformer aux obligations contractuelles.

ARTICLE 7 : RECOURS

Tout litige résultant de l'exécution de la présente convention est du ressort du Tribunal Administratif de Marseille 22-24 rue Breteuil, 13281 Marseille, cedex 06. Cependant les parties s'engagent avant tout recours contentieux à se rencontrer afin de trouver une solution amiable.

ARTICLE 8 : INTUITU PERSONAE

La présente convention étant conclue «intuitu personae», la SPL ne pourra en céder les droits en résultant à qui que ce soit.

ARTICLE 9 : INTANGIBILITE DES CLAUSES

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions de la présente convention ne pourra jamais, quelle qu'en ait pu être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression des clauses et conditions de la présente.

Fait à Marseille, le

Pour la SPL Sens Urbain,
Le Président Directeur Général

Monsieur René RAIMONDI

Pour la Métropole Aix-Marseille-Provence,
Le Vice-Président Délégué,

Monsieur Pascal MONTECOT

Annexe :

- Délibération n° URBA 039-10175/251/CM du 4 juin 2021