

CRAC 2023
CONCESSION D'AMENAGEMENT DES PORTES DE LA MER
POURSUITE DE L'AMENAGEMENT DE LA PARTIE CENTRE ET SUD DE LA ZAC ET
DE SES ABORDS
N° Z210815COV

OPERATION METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE SITUEE A FOS-SUR-MER

AMENAGEUR : SPL SENS URBAIN

Préambule

Le contexte de la création de l'opération Portes de la Mer

- 1- Rappel des données administratives
 - a. Historique de la ZAC
 - b. Historique de la Concession d'aménagement

- 2- Composition foncière
 - a. Superficie des terrains dans l'emprise concédée
 - b. Superficie des terrains à commercialiser
 - c. Tableau des acquisitions et des cessions immobilières

- 3- Réalisation du programme d'aménagement

- 4- Eléments financiers
 - a. Contexte et perspectives d'évolution
 - b. Bilan et trésorerie
 - c. Financements
 - d. Honoraires de l'aménageur

- 5- Poursuite de l'aménagement

Préambule

Le présent document est établi en application de l'article 33 de la concession d'aménagement, approuvée par délibération n°URBA 039-10175-21-CM du 04 juin 2021 par la Métropole Aix Marseille Provence.



Le contexte de la création de l'opération ZAC PORTES DE LA MER :

Sur le territoire Istres Ouest Provence de la Métropole Aix Marseille Provence, la commune de Fos-sur-Mer est occupée à 80% par les emprises de la Zone Industriale-portuaire, 15% sont dédiés aux espaces naturels protégés et aux activités agricoles.

La zone urbanisable de la commune est donc très réduite et, pour l'essentiel, déjà urbanisée. Le territoire fosséen est marqué par une forte demande en logements et une extension urbaine limitée en termes de capacités. L'emprise Centre et Sud du site des Portes de la Mer, située près du noyau villageois dense de la commune de Fos-Sur-Mer, constitue une opportunité indéniable en entrée de ville.

A cet effet, la Métropole Aix Marseille Provence a déclaré d'intérêt métropolitain l'opération des Portes de la Mer, afin de reconquérir ce site en friche et permettre la création de nouveaux logements mixtes sur le territoire fosséen.

L'opération de concession d'aménagement porte sur une partie de la ZAC Portes de la Mer créée en 1994. Une première partie d'une surface de 1 ha environ au nord, la moins contrainte, a été livrée en 2000. La seconde partie de 3,5 ha environ, correspondant au Centre et au Sud de la ZAC ; elle fait l'objet de la concession d'aménagement conclue avec la SPL Sens Urbain.

Toutefois le périmètre global de l'opération d'aménagement est de 3,5 ha environ intègre le secteur en ZAC (3,15 ha) et un secteur hors ZAC (0,25 ha).

Ce périmètre d'opération est marqué par des contraintes en matière de constructibilité et d'aménagement imposées par l'existence de lignes THT, pipelines, voie rapide, friche industrielle polluée, canal, secteur archéologique, secteur monuments historiques.

La mise en œuvre de cette opération complexe permettra de finaliser l'aménagement du site des Portes de la Mer, autant sur sa partie en ZAC qu'hors ZAC.

ZAC PORTES DE LA MER – CONCESSION SENS URBAIN – CRAC 2023

1. Rappel des données administratives

a. Historique de la ZAC des Portes de la Mer

A la suite de la fermeture de l'ancienne cartonnerie (établissements Voisin – Pascal, friche industrielle classée ICPE) au milieu des années 80, le site des Portes de la Mer, acquis par le Syndicat d'Agglomération Nouvelle (SAN Ouest Provence) sur adjudication en 1990, est identifié comme un secteur à enjeu de recomposition urbaine.

Une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Portes de la Mer est donc créée par arrêté préfectoral du 20 décembre 1994 à l'initiative de l'EPAREB, pour y réaliser un programme de logements.

Un arrêté préfectoral du 10 décembre 1996 a prorogé l'arrêté préfectoral de création et le dossier de réalisation a été approuvé le 15 décembre 1997.

La première tranche de travaux débute à la fin des années 1990, sur la partie nord du site, avec la réalisation de 63 logements collectifs sociaux et deux bâtiments comprenant des cabinets médicaux. 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 le 1^{er} janvier 2016

Dans l'intervalle, des éléments relatifs à la pollution des sols liée à l'activité de la cartonnerie, ainsi que des éléments de contraintes d'aménagement sont intervenus et ont nécessité une mise à jour du projet, par la réalisation d'études pré-opérationnelles et de faisabilité conduites et conclues par la Métropole Aix Marseille Provence en 2019.

Les dernières études pré-opérationnelles et de faisabilité se sont déroulées en intégrant une concertation associant la commune et des réunions publiques qui se sont déroulées les 4 juillet et 22 septembre 2011, et le 25 avril 2016.

Le nouveau plan d'aménagement et les conditions opérationnelles de réalisation ont été l'objet d'un dossier de réalisation modificatif n°1, approuvé par délibérations de la Métropole Aix Marseille Provence n° URBA 027-10543/21/CM en date du 7 octobre 2021 et de la commune de Fos sur Mer n°2021-118 en date du 30 septembre 2021.

Le programme établi dans le dossier de réalisation fait apparaître la construction d'environ 166 logements (inclus les 63 logements sociaux de la première tranche d'urbanisation déjà réalisée). Il propose des typologies diversifiées, allant de la maison individuelle groupée à des petits collectifs ; la part de logements sociaux est de 30% minimum.

Le projet de création d'une ZAC sur le site de l'ancienne Cartonnerie de Fos-sur-Mer est donc un projet ancien, initié en 1994. Le dossier de création de la ZAC avait fait l'objet d'une première étude d'impact. Étant donné son ancienneté, et des différents textes portant réforme des études d'impact et du projet, la Métropole Aix Marseille Provence a décidé de s'inscrire dans une démarche responsable de l'environnement bien que le projet ne soit ni soumis à une nouvelle étude d'impact ni à une procédure d'examen préalable à une étude d'impact, en mettant à jour le document ; l'étude d'impact mise à jour a été jointe au dossier de réalisation modificatif n°1 approuvé. Une nouvelle mise à jour de l'étude d'impact pourra être à conduire pour actualiser le dossier.

Le plan de gestion, visant à définir les solutions de gestion les plus adaptées du site dont les sols sont pollués, a été établi en 2012. Cependant, l'ancienneté de l'étude d'impact initiale, l'évolution réglementaire, et l'évolution du plan masse sur les bases d'une nouvelle forme urbaine et d'un

ZAC PORTES DE LA MER – CONCESSION SENS URBAIN – CRAC 2023

nouveau programme, ont nécessité la réalisation d'un nouveau plan de gestion en 2016. Ce plan de gestion a fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°158-2019 SERV en date du 04 juin 2020 instaurant des servitudes d'utilité publique sur l'ancien site des cartonneries de Fos. Cet arrêté préfectoral a été annexé au Plan Local d'urbanisme le 21 octobre 2020.

La Ville de Fos-sur-Mer dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Métropolitain du 20 décembre 2019, réapprouvé le 31 juillet 2020 et mis à jour les 21 octobre 2020 et 19 février 2021, qui classe la ZAC en zone UAb.

Le Plan d'Aménagement est compatible au PLU approuvé, notamment dans le cadre de l'OAP « secteur ZAC des Portes de la Mer (zone UAb) ».

b. Historique de la Concession d'aménagement

L'aménageur de l'opération doit conduire la réalisation de l'opération du Site des Portes de la Mer sur la commune de Fos-sur-Mer en intégrant la poursuite de la ZAC des Portes de la Mer (partie Centre et Sud) et les aménagements hors ZAC situés aux abords du périmètre de la ZAC.

Une concession d'aménagement a été passée sous le régime des articles L.300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et la SPL Sens Urbain. Cette concession d'aménagement a été approuvée par délibération du conseil métropolitaine URBA 039-10175/21/CM en date du 04 juin 2021, et a été notifié à l'aménageur le 22 septembre 2021. Sa durée est de 7 ans.

La réalisation de cette opération est assurée sous la maîtrise d'ouvrage de la Métropole Aix Marseille Provence dans les conditions décrites par la concession d'aménagement.

2- Composition foncière

a. Superficie des terrains dans l'emprise concédée

Section	N°	Surface en m2	Propriété
BL	191	1	Métropole Aix Marseille Provence
BL	192	177	Métropole Aix Marseille Provence
BL	193	83	Métropole Aix Marseille Provence
BL	208	215	Métropole Aix Marseille Provence
BL	209	4053	Métropole Aix Marseille Provence
BL	337	9267	Métropole Aix Marseille Provence
BL	338	2801	Métropole Aix Marseille Provence
BL	340	19	Métropole Aix Marseille Provence
BL	341	4620	Métropole Aix Marseille Provence
BL	349	942	Métropole Aix Marseille Provence
BL	468	11777	Métropole Aix Marseille Provence
BM	12p	1091	SA Esso

Le foncier du projet correspond aux parcelles cadastrées section BL n°191, 192, 193, 208, 209, 337, 338, 340, 341, 349, 468 ; elles ont été apportées au bilan de la Concession d'Aménagement sous forme d'apport en nature.

ZAC PORTES DE LA MER – CONCESSION SENS URBAIN – CRAC 2023

A cet effet, un acte notarié en date du 13/12/2022 a été signé entre la Métropole concédante et Sens Urbain concessionnaire.

Par ailleurs, un terrain de la SA Esso, partie de la parcelle cadastrée section BM 12 située au Sud Est du site en bordure de la RN568 est dans le périmètre de l'opération ; à l'origine il devait permettre l'aménagement du mur anti-bruit (vis-à-vis de la route nationale 568), une partie du théâtre de verdure (parc urbain) et du belvédère (pour la mise en valeur de la Chapelle de la Mer). Cependant le projet porté par le groupement de maîtrise d'œuvre Agence DEROBERT ne nécessite plus d'utiliser cette parcelle pour réaliser ces ouvrages ; la décision définitive a été prise que la parcelle ne sera donc pas acquise.

Par conséquent, depuis le 13/12/2022, l'aménageur est propriétaire de l'ensemble des terrains utiles à l'opération d'aménagement.

b. Superficie des terrains à commercialiser

Les terrains seront commercialisés en 8 lots environ.

Le dossier de réalisation de la ZAC des Portes de la Mer modifié et approuvé prévoit désormais la réalisation au global d'environ 166 logements incluant les 63 logements sociaux de la première tranche d'urbanisation ; il reste à réaliser environ 103 logements allant de la maison individuelle groupée à des petits collectifs n'excédant pas le R+2, dont 30 % au minimum de logements sociaux.

c. Tableau des acquisitions et des cessions immobilières

Il n'y a pas eu de cessions immobilières durant l'exercice arrêté au 31/12/2023. Le programme des cessions est en cours de définition sur la base de l'AVP2. En revanche, dans le cadre d'un projet communal de réhabilitation de la maison du gardien de la cartonnerie, édifice situé à l'entrée – avenue Jean Jaurès, une cession est prévue entre l'aménageur et la Ville de Fos-sur-Mer. Elle fait l'objet d'un accord du concédant en date du 18/12/2023 pour une cession gracieuse.

3- Réalisation du programme d'aménagement

Les aménagements de la ZAC des Portes de la Mer concernent les futurs espaces publics. Le programme des aménagements a été défini dans le cadre des études pré-opérationnelles conduites par la Métropole préalablement à l'attribution de la concession d'aménagement ; il comprend de matière synthétique :

- Une dépollution des sols géré entre autre par un confinement étanche dans le « théâtre » de verdure au sud, ainsi que la mise en état des sols composés d'ouvrages des anciennes installations de la friche industrielle,
- Un parvis devant la Chapelle de la Mer, poursuivi par un mail piéton Est-Ouest depuis la Chapelle vers le belvédère,
- Un mur de soutènement réalisé entre la rue de la Chapelle et le quartier des Portes de la Mer,
- Un dispositif de protection acoustique principalement réalisé en gabions de maille rigide, surmonté d'un belvédère sur le versant ouest de la ZAC et pour partie hors ZAC,
- Un espace vert public au sud, organisé en théâtre de verdure, protégeant la Nécropole, et gérant le dénivelé avec la route des plages,
- Une place publique autour de la cartonnerie,

- Deux axes de voiries principales et leurs stationnements publics : Nord-Sud et Est-Ouest à partir de l'avenue Jean-Jaurès d'une part, et Garibaldi d'autre,
- La requalification avenue des Portes de la mer, Voie nouvelle Nord-Sud, axe de bouclage et stationnements et les voies secondaires
- Des poches de stationnements auprès des cœurs d'îlots,
- Les réseaux de viabilisation (eaux usées, eau potable, eaux pluviales, réseau électrique BT, réseau gaz, réseau d'éclairage public et de télécommunications)
- Ainsi que les équipements et mobilier urbain, et des traitements des espaces verts.

Ce programme d'aménagement a été réinterrogé par l'équipe de maîtrise d'œuvre dans le cadre de l'établissement de l'AVP, approuvé en Copil en novembre 2023 :



Plan masse AVP3.

ZAC PORTES DE LA MER – CONCESSION SENS URBAIN – CRAC 2023

Les ilots à commercialiser – de 1 à 8 – se déploient du nord au sud de la 2ème phase de la ZAC. Des études hydrauliques seront à entreprendre pour supprimer/réduire les bassins de rétentions au profit de l'accueil des ilots sud 3 et 8.

Une recherche d'augmentation des recettes commerciales devra se conformer aux règles d'urbanisme en vigueur (OAP). L'étude de marché immobilier de 2022 repris en 2023, n'a pas permis de consolider les typologies de logements précise au regard du marché actuel. A noter que le secteur fosséen fait l'objet de nouvelles attentions face à la dynamique de réindustrialisation qui pourra conduire à redéfinir les caractéristiques des logements à produire. Par ailleurs, une recherche de réduction des couts d'investissement a conduit à la configuration de l'AVP3.

4- Eléments financiers

a. Contexte et perspectives d'évolution

L'opération de la ZAC des Portes de la Mer est réalisée par le biais d'une Concession d'Aménagement, notifiée le 22 septembre 2021, d'une durée de 7 ans.

Contrairement au cout d'opération du bilan prévisionnel de la concession d'aménagement, il apparait dans le présent CRAC 2023 :

- La valorisation du terrain (878 346€) acquis à 0€ auprès de la métropole Aix Marseille Provence en 2021
- L'augmentation des couts travaux pour la viabilisation des ilots 3 et 8 au sud
- La subvention attendue du « fond vert » permettant le recyclage foncier de cette friche urbaine polluée.

b. Bilan et trésorerie

La totalité des charges supportées par la SPL Sens Urbain pour la réalisation de l'opération concédée (coût du foncier, des études, des travaux, de commercialisation, les honoraires, frais divers, impôts et taxes...) sera couverte, notamment, par les produits à provenir des cessions de charges foncières, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis, des subventions, des produits financiers, ainsi que par les participations financières allouées par la Métropole Aix-Marseille-Provence et la Commune de Fos-sur-Mer, tels que prévus dans le bilan prévisionnel de la concession d'aménagement.

En vertu de la convention de participation financière d'équilibre à une opération d'aménagement entre la Métropole et la SPL Sens Urbain approuvée par délibération n°029-10545/21/CM en date du 7 octobre 2021 et 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 €. Compte tenu que le versement de la participation de la Métropole a eu lieu en une seule fois excédant ainsi les besoins immédiats de trésorerie de l'opération, la somme versée a été placée comptablement sur comptes d'attente.

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 envisage de contribuer financièrement au coût de l'opération d'aménagement à hauteur de 1 129 700 €.

Sur l'exercice 2023, il est constaté en dépenses :

ZAC PORTES DE LA MER – CONCESSION SENS URBAIN – CRAC 2023

- 15446€ : frais de notaires de l'acquisition foncières des terrains de la Métropole – il est rappelé ici que la valeur vénale est établie à 878 346€, les terrains ont été apportés par le concédant au bilan. Le bilan intègre la valeur vénale en dépense et en recette en 2022.
- 3 000€ht : frais de géomètre pour découpage lot a
- 5 704€ht : poursuite des études géotechnique et missions AMO sur le programme de dépollution du site
- 6 796 €ht: étude faune et flore
- 41 180€ht : honoraires de l'équipe de maîtrise d'œuvre y compris l'audit du marché immobilier
- 103 810€ht : débroussaillage du site, protection de site, démolitions d'ouvrage pour diagnostic archéologique
- 21 499€ht : frais divers (publicité, frais bancaires) et taxe foncière
- 41 906€ht : honoraires de la SPL Sens Urbain, aménageur

c. Financement

La concession d'aménagement fixe les modalités prévisionnelles de financement de cette opération d'aménagement ; un déficit opérationnel estimé dans le bilan de la concession à 2 259 400 € ; ce déficit sera couvert par les participations financières de la Métropole Aix Marseille Provence, concédant à l'opération, pour un montant de 1 129 700 € et par la Commune de Fos-sur-Mer pour un montant de 1 129 700 €.

La convention n°Z211055COV « convention de participation financière d'équilibre à une opération d'aménagement » conclue entre la SPL Sens Urbain et la Métropole Aix-Marseille-Provence a été notifiée le 25 novembre 2021 pour un montant de 1 129 700 € avec comme modalités de versement un versement en 2022 de 200 000 €, un versement en 2023 de 800 000 € et un dernier de 129 700 € en 2024.

Un dossier de candidature a été déposé pour l'obtention d'une subvention du Fonds Friches : recyclage foncier (AAP régionaux) et dépollution (ADEME) - 2nde édition. Le dossier a été déposé le 19 septembre 2021. Cette candidature a fait l'objet d'un refus le 18 novembre 2021 lors de la commission du 10 novembre 2021 présidée par le préfet de Région PACA.

Un second dossier – 3ème édition a été déposée le 28 avril 2022 ; cette nouvelle candidature a fait l'objet d'un refus le 20 mai 2022.

Il est apparu que les raisons des 2 refus provenaient exclusivement du fait que le bilan opération était considéré comme équilibré au regard des engagements de participations financières de la part de la Métropole Aix Marseille Provence et de la part de la Ville de Fos sur Mer.

Une demande de fond vert le 15/03/2024, au regard des couts de recyclage du foncier, a été déposée sur un montant d'étude et de travaux de recyclage foncier de 1 355 976€.

Par ailleurs, pour mener à bien l'opération un besoin de trésorerie est à mettre en place, par le biais d'un emprunt estimé à ce jour à 860 000€ sur une durée de 24 mois à compter de 2025.

d. Honoraires de l'aménageur

Conformément à la Concession d'Aménagement article 35 précisant les modalités des honoraires du concessionnaire, les honoraires de l'aménageur sont forfaitairement établis pour 2022 :

- Pour les tâches de suivi administratif sur la durée de l'opération : un montant forfaitaire annuel égal à 35 000 €ht,

· 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 : 6 906€ht.

5. Poursuite de l'aménagement

En 2023, ont été réalisés :

- La poursuite du diagnostic archéologique (secteur 2). Il est à noter que l'INRAP – opérateur de fouilles - a demandé que certains dallages de l'ancienne usine de Cartonnerie Voisins Pascal soient déblayés pour permettre d'accéder aux sous-sols à fouiller : il est clairement apparu un volume très conséquent de structures (fondations, dallages, ouvrages béton, cuves...) en sous-sol qui ont impliqué des coûts de travaux mise en état des sols.
- La reprise de l'AVP 3 précisant l'impact du programme d'aménagement, de construction et sur bilan financier opérationnel
- Les études 4 saisons, afin de compléter les éléments de mise à jour de l'étude d'impact
- Les démarches pour la cession du lot a (remise CCCT, accords des parties)

En 2024, seront conduits notamment :

- La poursuite du diagnostic archéologique, secteur 3 avec mise en état des sols préalablement. A l'issue, la connaissance de la sensibilité archéologique sera définie.
- Lancement consultation des travaux de dépollution et démolition
- Cession du lot a
- Dépôt de demande de Fond Vert pour le recyclage foncier.
- Consultation des travaux de dépollution et mise en état des sols
- Appel à projet promoteur
- Mise à jour de l'étude d'impact

BILAN PREVISIONNEL OPERATIONNEL DE LA CONCESSION -CRAC 2023

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Bilan	Bilan
Intitulé	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	CRAC 2023	CRAC 2022
DEPENSES	61 246	1 018 099	239 342	244 381	2 576 945	1 316 171	583 447	1 198 115	7 237 746	5 764 546
ACQUISITIONS FONCIERES		878 346	15 446						893 792	894 346
ETUDES PRE-OPERATIONNELLES		34 796	15 500	17 000	11 000	12 000	20 000	19 500	129 796	129 797
ETUDES OPERATIONNELLES		60 539	41 180	47 500	105 000	100 000	87 500	39 422	481 140	412 064
TRAVAUX		4 800	103 810	115 000	2 288 800	1 005 000	416 200	1 039 006	4 972 616	3 554 800
FRAIS DIVERS	1 203	1 083	21 499	22 800	22 200	22 200	6 200	1 700	98 885	32 786
REMUNERATION SPL	60 042	38 536	41 906	42 081	119 945	144 872	53 547	98 487	599 416	540 754
FRAIS FINANCIERS					30 000	32 099			62 099	200 000
RECETTES	1 129 700	878 346		650 000	1 000 000	3 050 000	529 700		7 237 746	5 764 546
CESSIONS FONCIERES		878 346				2 800 000			3 678 346	3 505 146
PARTICIPATION AMP	1 129 700								1 129 700	1 129 700
PARTICIPATION VILLE					350 000	250 000	529 700		1 129 700	1 129 700
SUBVENTION				650 000	650 000				1 300 000	
RESULTAT D'EXPLOITATION	1 068 454	-139 754	-239 342	405 620	-1 576 945	1 733 829	-53 746	-1 198 114		
AMORTISSEMENTS						860 000			860 000	
EMPRUNTS						860 000			860 000	
MOBILISATIONS					860 000				860 000	
EMPRUNTS					860 000				860 000	
FINANCEMENT					860 000	-860 000				
TRESORERIE	-320	972 265	681 661	1 040 695	8 361	1 197 579	1 133 083	-54 283		

ZAC PORTES DE LA MER – CONCESSION SENS URBAIN – CRAC 2023