

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du jeudi 26 juin 2025

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 28 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Patrick GHIGONETTO - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Vincent LANGUILLE - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Catherine PILA - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Roland GIBERTI représenté par Patrick GHIGONETTO - Didier REAULT représenté par David GALTIER - Michel ROUX représenté par Amapola VENTRON - David YTIER représenté par Pascal MONTECOT.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Éric LE DISSES - Serge PEROTTINO - Henri PONS.

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

URBA-070-17929/25/BM

■ Approbation du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2024 de la concession d'aménagement avec la SPL Sens Urbain relative à la Zone d'Aménagement Concerté des Portes de la Mer sur la commune de Fos-sur-Mer
130765

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

L'opération d'aménagement de la ZAC des Portes de la Mer à Fos-sur-Mer est concédée à la SPL Sens Urbain depuis septembre 2021 pour son aménagement et sa commercialisation. Il s'agit d'une opération de 3,5 ha environ en vue de la réalisation d'habitats et d'équipements publics.

Dans ce cadre, le traité de concession prévoit que le concessionnaire est chargé :

- De la maîtrise d'ouvrage de la réalisation des équipements d'infrastructure de la zone, tels qu'ils sont définis au plan local d'urbanisme et au programme d'équipements publics destinés à être remis aux collectivités publiques.
- De la réalisation de toutes les études opérationnelles nécessaires et notamment en cours d'opération, de proposer toute modification de programme qui s'avèrerait opportune assortie des documents financiers prévisionnels correspondants.
- D'étudier et proposer au concédant, la réalisation et la gestion d'actions ou de mesures dans une perspective globale de développement durable à développer sur ce site, dans les domaines de l'économie d'énergie et d'espaces verts adaptés au climat méditerranéen ;
- De mettre en état et dépolluer les sols.
- D'assurer la commercialisation.
- D'assurer la gestion administrative, financière et comptable de l'opération.

La SPL Sens Urbain assure donc la maîtrise d'ouvrage de l'opération d'aménagement d'ensemble détaillée dans le bilan d'aménagement prévisionnel et le plan de trésorerie et conformément au plan d'aménagement de la concession.

Par ailleurs, le concédant exerce un contrôle technique, financier et comptable sur l'opération notamment grâce à la production d'un compte-rendu annuel conforme à l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, l'article 33.2 du traité de concession prévoit qu'indépendamment des divers documents élaborés dans le cadre de l'opération, le concessionnaire adresse au plus tard le 31 mars de chaque année un compte-rendu financier comportant :

- Un bilan financier prévisionnel global et actualisé des activités, objet de la convention, faisant apparaître, d'une part l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser, estimées en fonction des conditions économiques de l'année en cours.
- Un plan global de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et dépenses de l'opération.
- Un tableau des acquisitions et des cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé.
- Une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir.

Le rapport relatif au CRAC 2024 a été présenté au conseil d'administration de la SPL Sens Urbain.

Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité :

Compte rendu de l'année 2024 :

Dans le cadre de la poursuite de l'aménagement de la zone ont été réalisés en 2024 les travaux suivants pour un montant de 106 280 € HT :

- La phase 3 du diagnostic archéologique avec le déblaiement de certains dallages de l'ancienne usine de cartonnerie pour permettre d'accéder aux sous-sols à fouiller. Les travaux ont été réalisés mais pas les fouilles ;
- La cession du lot a à la commune de Fos-sur-Mer à l'euro symbolique ;
- Le dépôt de demande de Fonds Vert pour le recyclage foncier.

Le 9 décembre 2024 le Service Régional de l'Archéologie a confirmé que le diagnostic archéologique ne sera pas poursuivi.

Depuis, l'aménageur est en attente du rapport de diagnostic afin de connaître les prescriptions d'aménagement et de constructibilité du site.

Ainsi, certains travaux initialement prévus pour 2024 au CRAC 2023 ont été reportés en 2025.

Il s'agit de :

- La poursuite des études de sols et pollution.
- La reprise du projet stade AVP-PRO selon modifications.
- Commercialisation des terrains.
- Consultation des travaux de dépollution et mise en état des sols.
- Mise à jour de l'étude d'impact.

Evolution du bilan :

Le bilan prévisionnel est quasi stable depuis 2023 et reste équilibré à 7 251 000 € HT.

Afin d'optimiser l'opération une nouvelle demande de subvention de Fonds Vert va être déposée pour un montant de 1 300 000 € environ.

Pour mener à bien l'opération l'aménageur, par le biais d'un emprunt estimé à ce jour à 730 000 € sur une durée de 36 mois, comblera son besoin de trésorerie.

Le bilan établi par la SPL Sens Urbain reprenant le réalisé à fin 2024, le prévisionnel pour les années à venir, et le nouveau bilan prévisionnel actualisé de l'opération est joint en annexe.

Au regard des éléments présentés, il est proposé d'adopter le présent compte rendu à la collectivité 2024.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Bureau de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L300-5 ;
- 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 ;

- La délibération n° HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- L'arrêté préfectoral en date du 20 décembre 1994 créant la ZAC des Portes de la Mer ;
- L'arrêté préfectoral du 10 décembre 1996 prorogeant l'arrêté préfectoral de création de la ZAC des Portes de la Mer ;
- L'arrêté préfectoral du 15 décembre 1997 ayant approuvé le dossier de réalisation de la ZAC des Portes de la Mer ;
- La délibération n° URB 039-10175/21/CM du Conseil de la Métropole du 4 juin 2021 approuvant la concession d'aménagement avec la SPL Sens Urbain ;
- La délibération n° URB 027-10543/21/CM du Conseil de la Métropole du 7 octobre 2021 ayant approuvé la modification n°1 du dossier de réalisation de la ZAC des Portes de la Mer ;
- La délibération n° URB 017-13574/23/CM du Conseil de la Métropole du 16 mars 2023 approuvant l'avenant n°1 à la concession d'aménagement avec la SPL Sens Urbain.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2024 de la concession d'aménagement de la ZAC des Portes de la Mer sur la commune de Fos-sur-Mer présenté en conseil d'administration de la SPL Sens Urbain.

Délibère

Article unique :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC 2024) de la SPL Sens Urbain relatif à l'opération d'aménagement de la ZAC des Portes de la Mer sur la commune de Fos-sur-Mer.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Commande publique,
Aménagement, SCOT - Planification (PLUi)
Suivi de la loi 3 DS

Pascal MONTECOT