Métropole Aix-Marseille-Provence	République Française	Département des Bouches du Rhône

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

Séance du jeudi 15 octobre 2026

Monsieur Nicolas ISNARD, Président du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 32 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Philippe ARDHUIN - Kayané BIANCO-ROATTA - Joël CANICAVE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Lionel DE CALA - Alexandre DORIOL - Arnaud DROUOT - Capucine EDOU - Olivia FORTIN - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Eric GARCIN - Audrey GARINO - Jean-Pascal GOURNES - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Sophie JOISSAINS - Pascaline LÉCORCHÉ - Maxime MARCHAND - Arnaud MERCIER - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Serge PEROTTINO - Robin PRÉTOT - Hedi RAMDANE - Anne REYBAUD-DECROIX - Laurent SIMON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Signé le 15 octobre 2026
Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

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

URBA-070-19792/26/BM

■ Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2025 de la concession d'aménagement avec la SPL Sens Urbain relative à la Zone d'Aménagement Concerté des Portes de la Mer à Fos-sur-Mer

166090

Monsieur le Président 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.

Signé le 15 octobre 2026
Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité

A la suite de la fermeture de l'ancienne cartonnerie, friche industrielle classée ICPE, une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dénommée Les Portes de la Mer a été créée par arrêté préfectoral du 20 décembre 1994 pour y réaliser un programme de 166 logements.

Après une première tranche de travaux (construction de 63 logements collectifs sociaux et deux cabinets médicaux) réalisée à la fin des années 1990, une concession d'aménagement a été passée avec la SPL « Sens Urbain » le 22 septembre 2021, sur une superficie de 3,5 ha, pour terminer le programme des travaux d'aménagement et la réalisation de 103 logements, 75% en collectif et 25% en individuel, dont 30% minimum en logements sociaux.

Cette ZAC représente une couture du nouveau quartier avec le tissu urbain alentour et ambitionne une conception de quartier décarboné.

Compte rendu de l'année 2025

Les études prévues dans le CRAC 2024 ont été partiellement réalisées en 2025 pour un montant de 10.230 €HT.
L'important écart de 115.270 €HT entre le prévisionnel et le réel 2025 s'explique par des études de sols et des frais de géomètre surévaluées ainsi que des études non engagées du fait de l'attente des résultats des diagnostics préventifs archéologiques réalisés par la DRAC.

Les travaux prévus dans le cadre du CRAC 2024 ont été réalisés en 2025 pour un montant équivalent au prévisionnel d'environ 19.000 €HT.

Prévisionnel pour 2026

La quasi-totalité des études initialement prévus pour 2025 au CRAC 2024 ont été reportés en 2026 du fait des délais d'interventions d'analyse archéologique qui ont ralenti l'avancement du projet.
Il s'agit de :

- La consultation des entreprises de mise en état des sols avant démarrage des travaux;
- La reprise du projet stade AVP-PRO selon modifications ;
- La commercialisation des terrains ;
- La consultation des travaux de dépollution et mise en état des sols ;
- La mise à jour de l'étude d'impact.

Sont également envisagés :

- Un appel à manifestation afin d'identifier un promoteur unique pour la réalisation du programme de logements ;
- La recherche de subventions afin de contribuer à l'effort de libération de la friche industrielle et de renaturation.

Evolution du bilan

Le bilan prévisionnel diminue d'1,8M €HT aussi bien en dépenses qu'en recettes et reste de ce fait équilibré à 5,4M €HT environ.

La diminution des recettes (cessions foncières) est la conséquence des demandes de la DRAC et de l'ABF de sanctuariser la zone Sud de l'opération (3.200 m² environ) pour conserver la perspective depuis la chapelle et protéger la nécropole en sous-sol.

Cette sanctuarisation induit une diminution conséquente du coût des travaux d'aménagement de ce tènement et mécaniquement une diminution des honoraires aménageur, calculés sur le montant des dépenses. Ainsi la baisse globale des dépenses permet de rééquilibrer l'opération.

Signé le 15 octobre 2026
Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

Le bilan établi par la SPL Sens Urbain reprenant le réalisé à fin 2025, 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 2025.

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°URB 039-10175/21/CM du Conseil de la Métropole en date du 04 juin 2021 approuvant la concession d'aménagement avec la SPL Sens Urbain ;
- La délibération n°URB 017-13574/23/CM du Conseil de la Métropole en date du 16 mars 2023 approuvant l'avenant n°1 à la concession d'aménagement avec la SPL Sens Urbain ;
- La délibération n°HN 006-19161/26/CM du 16 avril 2026 relative à la délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole.

Ouï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2025 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

<u>Article unique</u> :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC 2025) 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, ci-annexé.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Aménagement, Urbanisme, SCOT, Planification,
Marchés publics au sens du Code de la Commande Publique

Pascal MONTECOT

Signé le 15 octobre 2026
Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026