

MAIRIE D'ENSUÈS LA REDONNE
DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHÔNE
ARRONDISSEMENT D'ISTRES

DECISION DU MAIRE

Objet : Contrat d'accompagnement avec la société COSY pour la structuration et le lancement d'un Appel à Manifestation d'Intérêt pour les parcelles AE 610 et AE 611

N°2026/09

Le Maire de la Commune d'Ensùès la Redonne,

Vu les articles L. 2122 - 22 et L. 2122- 23 du Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu la délibération N° 2020-05-010 du 23 mai 2020 portant délégation générale du Conseil Municipal au Maire,

Considérant que la Ville est propriétaire d'un tènement foncier sis Av. de la Côte Bleue et 56 Av. Frédéric Mistral, parcelle AE 610 qui accueille le Comité communal des feux et forêts et le Secours Populaire qui libèreront le site en mars 2026 et parcelle AE 611 qui accueille la Médiathèque municipale Elisabeth Badinter et la Maison pour Tous.

Considérant que dans la continuité de son action et par anticipation, à la libération prochaine de la parcelle cadastrée AE 610, la Ville souhaite poursuivre la requalification du centre-ville et envisage de lancer un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) destiné à solliciter des opérateurs publics et privés pour le développement d'un projet urbain sur ce site.

Considérant que c'est dans ce contexte, que la commune souhaite être accompagnée afin de structurer son projet. Il a donc été décidé de contractualiser avec la société COSY.

DECIDE

Article 1 : De signer un contrat d'accompagnement avec la société COSY pour la structuration et le lancement d'un Appel à Manifestation d'Intérêt pour les parcelles AE 610 et AE 611 pour un montant de 12 800 € HT.

Article 2 : Madame la Directrice Générale des services sera chargée de l'application de la présente décision, dont ampliation sera transmise à Monsieur le Sous-Préfet d'Istres et à Monsieur Le Trésorier Payeur.

Fait à Ensùès la Redonne,
Le 19 janvier 2026





Contrat d'accompagnement pour la Structuration et le Lancement d'un Appel à Manifestation d'Intérêt

Entre les soussignés :

CoSy, société par actions simplifiée à associé unique, immatriculée au RCS de Marseille sous le numéro 948 572 367 ayant son siège social au 111 Corniche Président John Fitzgerald Kennedy 13007 Marseille, représentée par sa présidente, Nora Bouznad, ayant tout pouvoir au titre du présent contrat, ci-après dénommée « **le Prestataire** »,

Et

La Mairie d'Ensue la Redonne, prise en la personne de son Maire en exercice, Michel ILLAC, en vertu d'une délibération du 23 mai 2020 (n°2023-05-010), ci-après dénommée « **le Client** ».

Article 1 – Contexte de la mission

La Ville est propriétaire d'un tènement foncier sis Av. de la Côte Bleue et 56 Av. Frédéric Mistral :

- La parcelle 000 AE 610 accueille le Comité communal des feux et forêts et le Secours Populaire qui libèreront le site en 2026, une aire/borne de rechargement IZIVIA et une aire de jeux.
- La parcelle 000 AE 611 accueille la Médiathèque municipale Elisabeth Badinter et la Maison pour Tous.

La visite du site permet de relevé, entre autres, que l'entrée de la Médiathèque municipale et de la Maison pour Tous est située coté Av. Frédéric Mistral. L'accès est contraint par la montée d'un escalier et quelque peu dissimulé derrière des bosquets.

CoSy-Société par actions simplifiée à associé unique

111 Corniche Président John Fitzgerald Kennedy 13007 Marseille

Tel : 06.23.87.37.60 – Mail : norabouznad@groupecosy.com – Site : www.groupecosy.com

N°SIREN 948.572.367

Page 1 / 9



Enjeux municipaux

La redynamisation du centre-ville constitue l'un des axes majeurs de l'action municipale conduite par Monsieur le Maire. Plusieurs interventions structurantes ont déjà été engagées pour améliorer le cadre de vie, renforcer l'attractivité du cœur de ville et accompagner l'évolution démographique d'Ensuès-la-Redonne :

- Rachat et réhabilitation d'immeubles dégradés grâce à l'intervention directe de la Ville ou de bailleurs sociaux et de l'EPF PACA, permettant de traiter l'habitat insalubre et de requalifier des volumes aujourd'hui sous-utilisés.
 - Création de nouvelles poches de stationnement, facilitant l'accès au centre-ville et soutenant l'activité commerciale locale.
 - Aménagement de placettes et d'espaces publics pour améliorer le confort d'usage, encourager la flânerie et renforcer la convivialité.
 - Construction et modernisation d'équipements publics, participant à l'amélioration des services rendus aux Ensuéens.

Dans la continuité de ces actions et anticipant la libération prochaine de la parcelle cadastrée 000AE610, la Ville souhaite franchir une nouvelle étape en développant un projet emblématique, véritable vitrine de la requalification du centre-ville.

L'objectif est d'offrir aux Ensuénois un programme mixte, équilibré et résolument tourné vers l'avenir, combinant attractivité économique, qualité résidentielle et renforcement de l'offre culturelle, dans une opération financièrement équilibrée.

Article 2 - Objet du contrat

La mission de CoSy vise à accompagner la Ville d'Ensues la Redonne dans la préparation, la structuration et la rédaction d'un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) destiné à solliciter des opérateurs publics et privés pour le développement d'un projet urbain mixte, intégrant :

- Excellence environnementale & démarche RSE

Le projet devra être exemplaire en matière de transition écologique :

- recherche d'un label environnemental adapté (type Bâtiment Durable Méditerranéen, Biosourcé, ou équivalent),
- sobriété énergétique, gestion raisonnée de l'eau, matériaux durables, intégration paysagère et qualité des espaces publics.

La démarche RSE devra irriguer l'ensemble de l'opération, depuis la conception jusqu'à la phase travaux.

- Logement abordable et bénéfice local

Les programmations résidentielles viseront prioritairement :

- la création de logements abordables, adaptés aux profils des habitants et aux CSP locales,
- une attention particulière pour loger en priorité des Ensuénnens,
- la recherche d'un équilibre entre qualité d'usage, diversité typologique et sobriété des formes bâties.

- Dynamisme économique et emplois locaux

Le projet devra contribuer activement à la vitalité économique du centre-ville par :

- la priorisation des acteurs économiques locaux et des commerces de proximité,
- la mobilisation de clauses d'insertion dans les marchés de travaux,
- la création de surfaces commerciales attractives et adaptées aux besoins identifiés.

- Vivre-ensemble, usages et attractivité

L'opération doit renforcer la cohésion sociale et encourager les lieux de rencontre :

- terrasses, espaces conviviaux, tiers-lieux, lieux culturels et intergénérationnels,
- articulation forte avec la médiathèque rénovée, future polarité culturelle de la commune,
- qualité des rez-de-chaussée pour favoriser une animation continue du quartier.

- Urbanisme, mobilités et requalification du secteur

Le réaménagement du site devra faciliter les connexions et renforcer la lisibilité du cœur de ville :

- amélioration des accès depuis et vers l'avenue Frédéric Mistral,
- continuités piétonnes sécurisées, cheminements apaisés,



- structuration d'un nouvel îlot attractif jouant un rôle de « porte d'entrée » vers le centre-ville,
- valorisation de la parcelle communale et cohérence avec les projets municipaux à venir.

La mission est limitée à une prestation de conseil et d'assistance stratégique. Elle n'implique aucun engagement du Prestataire à intervenir comme maître d'ouvrage, maître d'ouvrage délégué, mandataire ou maître d'œuvre.

Article 3 – Contenu détaillé de la mission

La mission s'appuiera sur les documents déjà produits par la Ville (Etude de marché de la CCI) et des études réalisées par CoSy pour mieux cerner les enjeux de l'AMI et orienter au mieux sa rédaction.

Phase 1 — Cadrage stratégique et territorial

- Analyse des études existantes et consolidation via études spécifiques sourcées.
- Définition des intentions urbaines : formes bâties, gabarits, intensité commerciale, typologies de logements.
- Pré-scénarisation de la péréquation financière globale.

Phase 2 — Structuration de l'AMI

- Définition de la stratégie d'AMI (déroulement de la consultation, calendrier, critères).
- Rédaction d'un AMI attractif pour les opérateurs :
 - ambitions politiques,
 - attentes commerciales (sourcing local),
 - programmation résidentielle,
 - modalités de valorisation du foncier,
 - exigence RSE / bas carbone.

Phase 3 — Sourcing opérateurs

- Constitution d'une liste ciblée d'opérateurs publics/privés (promoteurs, bailleurs, acteurs coopératifs, porteurs d'activités locales).
- Si souhaité, sollicitations informelles préalables pour sonder l'intérêt du marché.
- Vérification du réalisme économique des scénarios.

Phase 4 — Lancement et accompagnement de la consultation

CoSy-Société par actions simplifiée à associé unique

111 Corniche Président John Fitzgerald Kennedy 13007 Marseille

Tel : 06.23.87.37.60 – Mail : norabouznad@groupecosy.com – Site : www.groupecosy.com

N°SIREN 948.572.367

Page 4/9



- Assistance à la publication de l'AMI.
- Accompagnement de la Ville lors des visites ou échanges avec les opérateurs.
- Analyse des offres et note de synthèse.
- Négociation avec les opérateurs et accompagnement de la Ville dans la désignation de l'offre mieux-disante.

Option – Accompagnement à la concertation publique

À la demande de la Ville, COSY peut assurer en complément :

- la préparation et l'animation d'un atelier public ou réunion de présentation.
- la production d'un support pédagogique (plaquette, panneaux).

Option chiffrée de manière indépendante suivant attentes et orientations.

Article 4 – Obligations du Prestataire

Le Prestataire s'engage à :

- Mettre en œuvre ses compétences et moyens pour réaliser la mission ;
- Informer régulièrement le Client de l'avancement de sa mission ;
- Respecter l'obligation de confidentialité.

Le Prestataire est soumis à une obligation de moyens et non de résultat.

Article 5 – Obligations du Client

Le Client s'engage à :

- Mettre à disposition toutes les informations utiles à la bonne exécution de la mission ;
- Faciliter l'accès aux parties prenantes et aux sites concernés ;
- Régler les honoraires selon les modalités prévues.

Article 6 – Conditions financières

En contrepartie de la mission, le Client versera au Prestataire un forfait d'honoraires correspondant à la phase 1 à 4 pré-détaillée, soit 12 800 € HT, correspondant à un forfait journalisé de 800 € HT/jour pour 16 jours travaillés dédiés au présent contrat.

Le forfait est payable suivant l'échéancier prévisionnel suivant :

Janvier – février : Cadrage et rédaction de l'AMI au travers de réunions stratégiques de définition de la commande publique => 30%

CoSy-Société par actions simplifiée à associé unique

111 Corniche Président John Fitzgerald Kennedy 13007 Marseille

Tel : 06.23.87.37.60 – Mail : norabouznad@groupecosy.com – Site : www.groupecosy.com

N°SIREN 948.572.367

Page 5/9



Mars : Finalisation et Validation de l'AMI avec l'équipe Municipale => 50%
Avril – Mai : Publication de l'AMI et analyse des offres => 20%

Les montants sont majorés de la TVA en vigueur, soit 20% de TVA.

Ces honoraires sont dus et exigibles indépendamment de toute autre rémunération éventuellement perçue par le Prestataire pour des prestations annexes.
Le paiement interviendra dans un délai maximum de 8 jours calendaires à compter de l'émission d'une facture par le Prestataire.

Option concertation : A définir ensemble suivant contenu de la mission.

Article 11 – Confidentialité

Les parties s'engagent à garder confidentielles toutes informations et documents échangés dans le cadre du présent contrat, pendant la mission et pour une durée de deux (2) ans après son terme.

Article 12 – Résiliation

En cas de manquement par l'une des parties, le contrat pourra être résilié de plein droit après mise en demeure restée sans effet dans un délai de 15 jours.

Article 13 – Loi applicable et juridiction compétente

Le présent contrat est soumis au droit français.

Tout litige relatif à l'exécution ou à l'interprétation du contrat sera de la compétence exclusive des tribunaux du ressort du siège social du Prestataire.

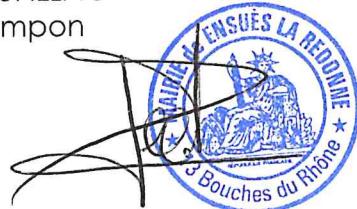
Fait à Marseille, le 19 janvier 2026.

En deux exemplaires originaux, chaque partie reconnaissant avoir reçu le sien.

En deux exemplaires originaux.

Pour CoSy
Nora Bouznad
Signature

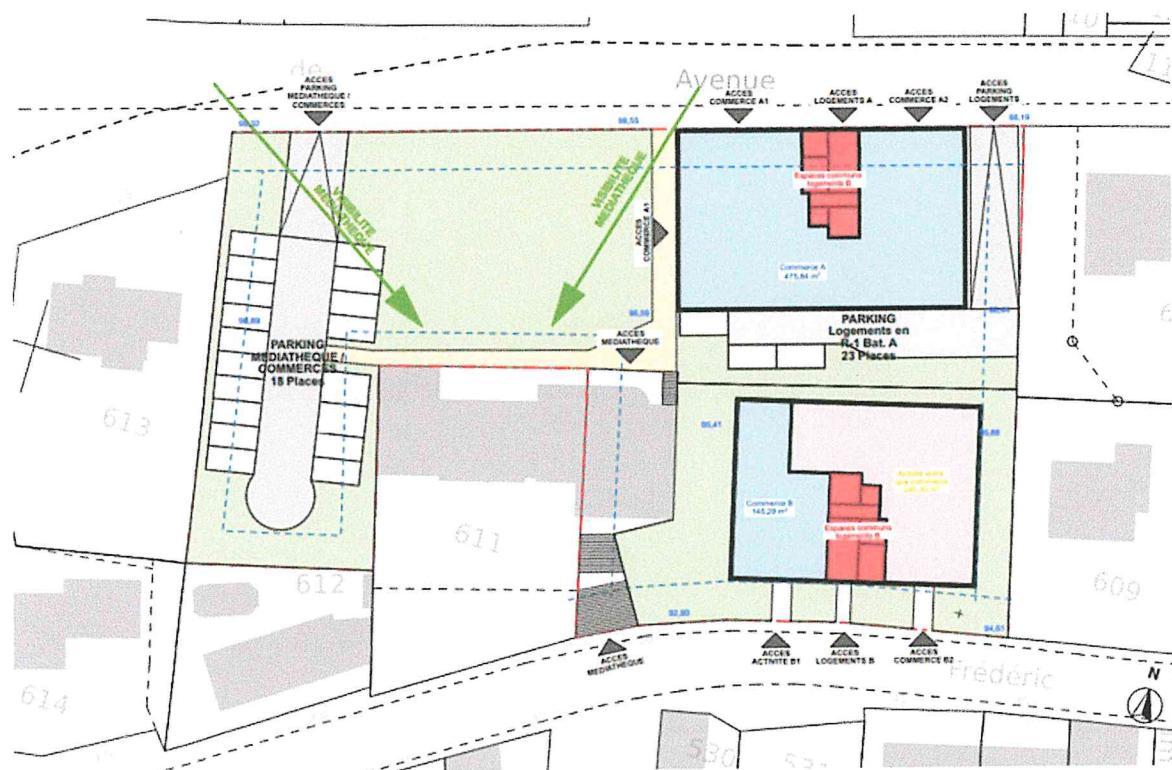
Pour la Commune d'Ensues la Redonne
Le Maire, Michel ILLAC
Signature et Tampon



ANNEXES

Axes de réflexion préliminaires

1- Proposition de plan masse d'insertion urbaine Etude capacitaire et volumétrie



2- Reflexion sur le projet de modernisation de la Médiathèque Municipale

CoSy-Société par actions simplifiée à associé unique

111 Corniche Président John Fitzgerald Kennedy 13007 Marseille

Tel : 06.23.87.37.60 - Mail : norabouznam@groupacosy.com - Site : www.groupacosy.com

NºSIREN 948.572.367

MEDIATHEQUE

Proposition d'axes de pré-programmation pour une rénovation

Ci-dessous une proposition d'axes structurant d'un pré-programme pour une rénovation de médiathèque. Il s'agit d'une vision élargie à affiner en fonction de la réalité du site et des besoins réels de la maîtrise d'ouvrage.

Axe 1 - Mission culturelle et rôle territorial de la médiathèque

Axe 2 - Usages et organisation fonctionnelle des espaces

Axe 3 - Rénovation du bâtiment et qualité d'usage

Axe 4 - Accessibilité, inclusion et sécurité

Axe 5 - Transition écologique, sobriété et durabilité

Axe 6 - Programmation technique et contraintes opérationnelles

CoSy-Société par actions simplifiée à associé unique

111 Corniche Président John Fitzgerald Kennedy 13007 Marseille

Tel : 06.23.87.37.60 – Mail : norabouznad@groupecosy.com – Site : www.groupecosy.com

N°SIREN 948.572.367

Page 8/9

REFERENCES ARCHITECTURALES

Médiathèque de Monterblanc - Studio 02 Architectes

