

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL DE TERRITOIRE
ISTRES-OUEST PROVENCE**

N° CT5-120/21

Objet de la délibération :

Avis sur le projet de délibération soumis au Bureau de la Métropole du 7 octobre 2021 - Approbation d'un avenant au bail emphytéotique administratif avec la société Clésud terminal ayant pour objet l'extension du chantier de transport combiné, la réduction de l'emprise du terrain d'assiette du bail et diverses dispositions financières

L'an deux mille vingt et un, le 05 octobre, le Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence, régulièrement convoqué s'est réuni en nombre prescrit par la loi sous la présidence de M. François BERNARDINI.

Secrétaire de séance :

M. Martial ALVAREZ

Etaient présents :

M. Martial ALVAREZ, M. François BERNARDINI, M. Eric CASADO, M. Daniel GAGNON, M. Patrick GRIMALDI, M. Hatab JELASSI, M. Yves VIDAL, M. Frédéric VIGOUROUX

Etaient excusés et représentés :

M. Jean HETSCH à M. Frédéric VIGOUROUX, Mme Nicole JOULIA à M. Eric CASADO, Mme Claudie MORA à M. Patrick GRIMALDI, Mme Maryse RODDE à M. Hatab JELASSI

Conformément à l'article R. 421-5 du Code de la Justice Administrative, le présent acte pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Marseille dans un délai de deux mois à compter de sa publication/notification. Le requérant peut saisir le Tribunal Administratif de Marseille de manière dématérialisée, par le biais de l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible depuis le site internet www.telerecours.fr.

Monsieur le Président du Conseil de Territoire soumet au Conseil le rapport suivant :

L'article L. 5218-7 du Code général des collectivités territoriales prévoit que préalablement à leur examen par le Bureau de la Métropole, le Conseil de Territoire est saisi pour avis des rapports de présentation et des projets de délibération satisfaisant aux deux conditions suivantes :

- leur exécution est spécifiquement prévue, en tout ou partie, dans les limites du territoire ;
- ils concernent les affaires portant sur le développement économique, social et culturel, l'aménagement de l'espace métropolitain et la politique locale de l'habitat.

Le Conseil de Territoire émet un avis dans le délai fixé par la Présidente du Bureau de la Métropole. Sauf urgence dûment constatée par l'organe délibérant de la Métropole, ce délai ne peut être inférieur à quinze jours, à compter de la saisine du Conseil de Territoire. A défaut d'avis émis dans ce délai, le Bureau de la Métropole délibère.

Le Conseil de Territoire reçoit communication des pièces relatives aux affaires qui lui sont soumises. L'avis ou, à défaut, le document prouvant que le Conseil de Territoire a été saisi dans les délais est joint au projet de délibération et est annexé à la délibération du Bureau de la Métropole.

En l'espèce, le Conseil de Territoire a été saisi pour avis, par courrier de la Présidente de la Métropole en date du 21 septembre 2021 sur le projet de délibération au Bureau de la Métropole, relatif à l'approbation d'un avenant au bail emphytéotique administratif avec la société Clésud terminal ayant pour objet l'extension du chantier de transport combiné, la réduction de l'emprise du terrain d'assiette du bail et diverses dispositions financières, joint à la présente délibération.

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

Le Conseil de Territoire,

VU

Le Code général des collectivités territoriales ;

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° FBPA 057-9159/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 décembre 2020 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence ;

La saisine de la Présidente de la Métropole par courrier du 21 septembre 2021.

Conformément à l'article R. 421-5 du Code de la Justice Administrative, le présent acte pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Marseille dans un délai de deux mois à compter de sa publication/notification. Le requérant peut saisir le Tribunal Administratif de Marseille de manière dématérialisée, par le biais de l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible depuis le site internet www.telerecours.fr.

CONSIDERANT

Que conformément aux dispositions de l'article L. 5218-7 du Code général des collectivités territoriales, le Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence a été saisi pour avis, par courrier de la Présidente de la Métropole en date du 21 septembre 2021 du projet de délibération au Bureau de la Métropole relatif à l'approbation d'un avenant au bail emphytéotique administratif avec la société Clésud terminal ayant pour objet l'extension du chantier de transport combiné, la réduction de l'emprise du terrain d'assiette du bail et diverses dispositions financières, préalablement à son examen par le Bureau de la Métropole.

Oui le rapport ci-dessus

DELIBERE

Article unique :

Le Conseil de Territoire rend un avis favorable sur le projet de délibération au Bureau de la Métropole relatif à l'approbation d'un avenant au bail emphytéotique administratif avec la société Clésud terminal ayant pour objet l'extension du chantier de transport combiné, la réduction de l'emprise du terrain d'assiette du bail et diverses dispositions financières, joint à la présente délibération.

A l'unanimité des membres présents et représentés

Certifié conforme
Le Président du Conseil de Territoire
Istres-Ouest Provence

Signé : François BERNARDINI

Conformément à l'article R. 421-5 du Code de la Justice Administrative, le présent acte pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Marseille dans un délai de deux mois à compter de sa publication/notification. Le requérant peut saisir le Tribunal Administratif de Marseille de manière dématérialisée, par le biais de l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible depuis le site internet www.telerecours.fr.

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Cohérence territoriale, planification, politique foncière, urbanisme et aménagement

■ Séance du 7 Octobre 2021

■ Approbation d'un avenant au bail emphytéotique administratif avec la société Clésud terminal ayant pour objet l'extension du chantier de transport combiné, la réduction de l'emprise du terrain d'assiette du bail et diverses dispositions financières

MET 21/20147/BM

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

Le Syndicat Mixte d'Équipement Euro-Alpilles, auquel s'est substituée la Métropole Aix-Marseille-Provence, a été institué afin d'assurer la création et la réalisation de la plateforme logistique et en son sein, un chantier de transport combiné rail/route (infrastructure intermodale rail-route destinée au transport de marchandise, également appelée chantier multitechnique) sur le territoire des communes de Grans et de Miramas sur la zone d'activité Clésud.

Pour permettre la réalisation et la gestion du terminal de transport combiné rail-route, le Syndicat Mixte d'Équipement Euro-Alpilles a mis les terrains d'emprise du projet, ainsi que le faisceau existant et les voies de desserte des bâtiments logistiques embranchés jusqu'en limite des terrains privés, dont il était propriétaire, à la disposition de la société Clésud Terminal dans le cadre d'un bail emphytéotique prévu par l'article L. 1311-2 du CGCT conclu le 9 octobre 2006 pour une durée de 60 ans.

Le terminal de transport combiné connaît une croissance rapide ces dernières années avec le développement de nombreuses lignes à destination du Nord de la France et de l'Europe, et également à destination de l'Italie. Il a été conçu à l'origine pour accueillir 35.000 unités de transport intermodal/an (UTI c'est-à-dire conteneurs, caisses mobiles, semi-remorques ou palettes aériennes) alors que les sites traitent aujourd'hui environ 45.000 à 50.000 UTI/an.

L'attrait croissant du site pour les opérateurs économiques se manifeste à travers le développement de plusieurs projets :

- La société CLESUD TERMINAL a exprimé le souhait d'agrandir son chantier multi-technique en créant une seconde cour de transfert, ainsi qu'une voie ferrée supplémentaire, conformément aux possibilités d'extension que permet le bail emphytéotique administratif conclu le 9 octobre 2006. Compte tenu du caractère d'intérêt général que représente pour la Métropole Aix-Marseille-Provence la réalisation par le preneur d'une troisième et d'une quatrième voie ferrée et d'une deuxième cour de chargement et déchargement sur les terrains d'emprise du terminal de transport combiné rail-route, la Métropole a donné son accord au preneur pour qu'il réalise cette opération, telle qu'elle a été présentée dans la délibération n° URB 086-7457/19/BM du 19 décembre 2019

n° URBA 018-8505/20/BM du 15 octobre 2020, modifiées par la délibération n° URBA 013-9722/21/BM, a donné son accord pour la réalisation d'installations complémentaires à celles déjà réalisées conformément au bail emphytéotique administratif du 9 octobre 2006 et pour la réduction du périmètre du bail emphytéotique.

- La société TERMINAL OUEST PROVENCE souhaite construire et faire exploiter un terminal de transport combiné rail-route en limite Nord-Est du projet d'extension de la zone d'activité Clésud et au Nord du chantier de transport combiné de la société Clésud Terminal, dans le but d'assurer le traitement de 50.000 unités de transport intermodal par an.

Par délibération n° URB 087-7458/19/BM du 19 décembre 2019, a été approuvée une promesse synallagmatique de bail emphytéotique avec la société Terminal Ouest Provence pour permettre la réalisation de ce projet. Le bail, correspondant à la durée d'amortissement des installations, sera d'une durée de 60 ans avec une redevance fixée à un euro. L'ensemble des installations réalisées par la société Terminal ouest Provence deviendront gratuitement la propriété de la Métropole Aix-Marseille-Provence au terme du bail.

- La société GRANS DEVELOPPEMENT souhaite implanter de nouveaux bâtiments logistiques en limite Nord et Est de la zone logistique Clésud.

Les deux projets portés respectivement par les sociétés Terminal ouest Provence et Grans Développement impliquent de réduire le périmètre du chantier multitechnique de la société Clesud terminal et l'affectation des délaissés de terrains auxdits projets.

En conséquence, la modification de l'emprise du bail emphytéotique confié à la société Clesud Terminal a été l'objet d'une condition suspensive subordonnant respectivement la conclusion de la promesse d'avenant au BEA consenti à Clesud terminal pour l'extension de son chantier multitechnique (délibération n° URB 086-7457/19/BM du 19 décembre 2019) et la conclusion de la promesse de BEA avec Terminal Ouest Provence (délibération n° URB 087-7458/19/BM du 19 décembre 2019), à la conclusion d'un avenant au BEA consenti à Clesud Terminal en réduction de son emprise au plus tard le 31 décembre 2020.

Cependant par l'effet conjugué de la crise sanitaire liée à l'épidémie de Covid-19, des résultats des études de projet et de l'évaluation environnementale, il est apparu nécessaire d'ajuster les délimitations des parcelles concernées par la réduction de l'emprise du bail emphytéotique consenti à Clesud Terminal, et la formalisation de l'avenant en réduction de périmètre du BEA consenti à Clesud terminal n'a pas pu être menée à son terme.

Aussi, afin de tenir compte de ces différentes évolutions il apparaît désormais plus cohérent de conclure avec la société Clesud terminal un avenant global au bail emphytéotique administratif ayant à la fois pour objet, l'extension du terminal de transport combiné, la réduction de l'emprise du bail et le toilettage de ses dispositions financières, tel que présenté ci-dessous.

Par ailleurs, afin de permettre à la société Clesud Terminal de lever les aléas susceptibles d'obérer la faisabilité du projet d'extension du terminal de transport combiné de cette société, la signature de la promesse synallagmatique d'avenant au BEA consenti à celle-ci, avait été assortie de conditions suspensives à réaliser dans des délais non expirés à ce jour (délibération n° URB 086-7457/19/BM du 19 décembre 2019). Il convient donc de tenir compte des aléas non levés à ce jour à travers la formulation de conditions résolutives assortissant la conclusion de l'avenant en ce qu'il autorise l'extension du terminal de transport combiné ; ces conditions, formulées au bénéfice de la société Clésud Terminal, sont :

1. Obtention par le preneur d'une autorisation environnementale au titre de la loi sur l'eau pour la réalisation de son programme de construction, emportant autorisation de dérogation aux interdictions mentionnées aux 1°, 2° et 3° de l'article L. 411-1 du code de l'environnement si elle est requise, purgée de tout recours ou retrait ;

2. Obtention par le preneur d'une attestation de l'autorité administrative compétente quant à l'absence ou à la levée de toute contrainte archéologique pour la réalisation de son programme de construction sur le terrain ;
3. Obtention par le preneur de l'accord des organismes subventionneurs pour l'attribution des subventions d'investissement à hauteur d'une partie du coût de construction du terminal de transport combiné (hors incidence financière des mesures ERC prescrites dans le cadre de l'évaluation environnementale) tel qu'il sera déterminé à l'issue des études de montage ;
4. Les cas échéant, notification, par la Commission Européenne à l'Etat français d'une décision confirmant la compatibilité avec le Traité de l'Union de l'ensemble des aides publiques nécessaires à la construction de l'extension du terminal de transport combiné si elle est requise.

Il est entendu que si l'une ou l'autre quelconque des conditions précitées ne se réalise pas, l'extension du terminal telle qu'autorisée par l'avenant sera privée d'effet.

1/ Articulation de l'emprise actuelle du bail emphytéotique Clesud Terminal avec les projets portés par Terminal Ouest Provence et Grans Développement

a) Réduction de l'emprise au profit du projet porté par Grans Développement

Pour mener à bien son projet d'extension de la zone d'activité et d'implantation de nouveaux bâtiments logistiques, la société Grans Développement a souhaité pouvoir disposer de deux emprises incluses dans le bail emphytéotique administratif de la société Clésud Terminal, qui constituent des délaissés de terrains, afin d'assurer une meilleure fonctionnalité de son programme de construction avec une plus grande profondeur de terrain. Les délaissés de terrains destinés à venir en réduction du périmètre du bail faisaient partie des parcelles cadastrées BA29 et BA31, situées sur la commune de Grans.

Ce projet n'a pas évolué depuis l'adoption des délibérations n° URB 086-7457/19/BM du 19 décembre 2019 et n° URBA 018-8505/20/BM du 15 octobre 2020, prévoyant la réduction du bail emphytéotique de la société Clésud Terminal au profit de la société Grans Développement, sur les parcelles identifiées ci-dessous, pour les superficies suivantes :

- Sur le territoire de la commune de Grans :
 - o parcelle cadastrée section BA numéro 0029 pour une superficie de 2.255 m² ;
 - o parcelle cadastrée section BA numéro 0031 pour une superficie de 4.391 m².

L'avenant soumis à l'approbation du Bureau a pour objet la prise en compte de la réduction d'emprise du BEA consenti à Clesud Terminal conformément aux indications qui précèdent.

b) Réduction de l'emprise au profit du projet porté par Terminal Ouest Provence

La création du chantier multi-technique porté par la société Terminal Ouest Provence implique également de procéder à une réduction du périmètre du bail emphytéotique conclu avec la société Clésud Terminal :

- d'une part, pour permettre de relier le chantier multi-technique de la société Terminal Ouest Provence au réseau ferré national, en assurant une liaison ferrée depuis la deuxième partie de l'ITE jusqu'en tête de sa cour de manutention. A cette fin, la création de la nouvelle liaison ferrée doit être réalisée sur une bande de terrain de 10 mètres de large environ en limite Ouest du site occupé par la société Clésud Terminal ;
- d'autre part, pour la création d'une voirie routière d'accès au nouveau terminal à partir de la voie de contournement de la zone d'activité.

L'assiette d'implantation des différents ouvrages dont la réalisation est prévue par la société Terminal Ouest Provence devait concerner pour partie les parcelles suivantes :

- Sur le territoire de la commune de Miramas :
 - parcelle cadastrée section AC numéro 0018 pour une superficie de 6.708 m² ;
 - parcelle cadastrée section AE numéro 0035 d'une superficie de 1.573 m² ;
 - parcelle cadastrée section AE numéro 0037 d'une superficie de 13.712 m².
- Sur le territoire de la commune de Grans :
 - parcelle cadastrée section BA numéro 0033 pour une superficie de 42.884 m².

Ces emprises avaient été approuvées par délibération n° URBA 086-7457/19/BM du 19 décembre 2019. Or suite à la réalisation des études de projet et à l'évaluation environnementale, il est apparu nécessaire d'ajuster, par délibération n° URBA 013-9722/21/BM du 15 avril 2021, la superficie des parcelles nécessaires à l'implantation du projet de la société Terminal Ouest Provence de la façon suivante :

Sur le territoire de la commune de Miramas :

- emprise de 7.820 m² à détacher de la parcelle cadastrée section AC numéro 0018 ;
- emprise de 1.573 m² à détacher de la parcelle cadastrée section AE numéro 0035 ;
- emprise de 16.285 m² à détacher de la parcelle cadastrée section AE numéro 0037.

Sur le territoire de la commune de Grans :

- emprise de 41.861 m² à détacher de la parcelle cadastrée section BA numéro 0033.

Au regard de l'implantation prévisionnelle du projet de Clésud Terminal, il apparaît à nouveau nécessaire d'ajuster l'emprise d'une de ces parcelles de la façon suivante :

- Sur le territoire de la commune de Grans :
Emprise de 41.815 m² à détacher de la parcelle cadastrée section BA numéro 0033.

L'avenant soumis à l'approbation du Bureau a pour objet la prise en compte de la réduction d'emprise du BEA consenti à Clésud Terminal conformément aux indications qui précèdent.

Il est précisé que les sociétés Terminal Ouest Provence et Clésud Terminal concluront une convention de travaux ainsi qu'une convention d'exploitation afin de sécuriser la réalisation des différents projets et l'exploitation du site.

- c) Mutualisation de l'accès routier au chantier multi-technique de la société Clésud Terminal avec le futur chantier de la société Terminal Ouest Provence

L'accès routier au chantier multi-technique de la société Clésud Terminal s'effectue par une voie publique jusqu'au bout du faisceau ferroviaire, prolongée par une voie privée ouverte à la circulation publique jusqu'à l'entrée du terminal, incluse dans le bail. Or, cette portion de voie est appelée à desservir à la fois le chantier multi-technique de la société Clésud Terminal, mais également celui de la société Terminal Ouest Provence, ainsi que l'extension de la zone logistique.

En conséquence, il convient également d'exclure du bail emphytéotique les parcelles qui supportent cette voie pour qu'elles reviennent à la Métropole. Il s'agit des parcelles suivantes avec les superficies qui devaient être exclues :

Sur le territoire de la commune de Grans :

- parcelle cadastrée section BA numéro 0029 pour une superficie de 7.030 m² ;

- parcelle cadastrée section BA numéro 0031 pour une superficie de 4.338 m² ;
- parcelle cadastrée section BA numéro 0033 pour une superficie de 1.552 m².

Ces modifications, approuvées par la délibération n° URB 086-7457/19/BM du 19 décembre 2019, ont fait l'objet d'ajustements, approuvés par délibération n° URBA 013-9722/21/BM du 15 avril 2021, avec les superficies à exclure suivantes :

Sur le territoire de la commune de Grans :

- parcelle cadastrée section BA numéro 0029 pour une superficie de 8 991 m² ;
- parcelle cadastrée section BA numéro 0031 pour une superficie de 5 639 m² ;
- parcelle cadastrée section BA numéro 0033 pour une superficie de 1.552 m².

L'avenant soumis à l'approbation du Bureau a pour objet la prise en compte de la réduction d'emprise du BEA consenti à Clesud Terminal conformément aux indications qui précèdent.

d) Constitution d'une servitude de tréfonds au profit de la Métropole Aix-Marseille-Provence

L'avenant soumis à l'approbation du Bureau a pour objet de prévoir la possibilité pour la Métropole Aix-Marseille-Provence de bénéficier d'une servitude de tréfonds sur la parcelle BA 33 située sur la commune de Grans. Clésud Terminal ne pourra s'opposer à la constitution de cette servitude.

L'objectif de cette servitude est de permettre d'acheminer divers réseaux sur l'emprise du projet de Terminal Ouest Provence.

Au vu de ce qui précède, le plan dressé par le cabinet Micheletti, daté du 23 septembre 2021, établit l'état parcellaire avec les nouvelles délimitations du périmètre du bail emphytéotique administratif à modifier par voie d'avenant :

Etat parcellaire après avenant au bail emphytéotique administratif après ajustement.

Renseignements cadastraux				Emprise Projet TOP	Emprise projet Clésud Terminal	Emprise projet Grans Dévelop	Emprise voirie retour Métropole
Commune	Section	Numéro	Superficie				
			m2	m2	m2	m2	m2
Miramas	AB	14	720		720		
Miramas	AB	16	15.495		15.495		
Miramas	AC	18	132.262	7.820	124.442		
Miramas	AE	37	191.955	16.285	175.670		
Miramas	AE	35	7.837	1.573	6.264		
Grans	BA	29	41.763		30.517	2.255	8.991
Grans	BA	31	35.472		25.442	4.391	5.639
Grans	BA	33	70.191	41.815	26.824		1.552
TOTAL			495.695	67.493	405.374	6.646	16.182

2/ Extension du terminal de transport combiné édifié et exploité par CLESUD Terminal

Selon les charges et conditions que fixaient le bail emphytéotique, la société Clésud Terminal a réalisé le chantier multi-technique avec les aménagements et constructions suivants :

- programme ferroviaire :
 - o travaux d'extension du faisceau de réception des trains sur les trois voies de 380 mètres à 750 mètres ;
 - o travaux d'électrification du faisceau d'échange et de la voie d'accès à partir du domaine RFF ;
 - o aménagement d'une station d'air comprimé au droit du chantier et à proximité du faisceau ;
 - o liaison ferroviaire entre le chantier multi technique et le faisceau de réception ainsi que les voies ferrées de sortie de tête de chantier multi technique vers le réseau ferré national.
- programme du chantier avec l'aménagement d'une cour à grues reposant sur une plateforme de 53,60 mètres sur 730 mètres de long comprenant :
 - o une voie ferrée ballastée ;
 - o une zone d'évolution de grue mobile de 14.60 mètres de large sur laquelle circulent les poids lourds ;
 - o une zone de stockage des UTI de 10.60 mètres de large (3 UTI sur 2 niveaux) ;
 - o deux voies ferrées ballastées à écartement d'entraxe 4.60 mètres ;
 - o à l'extrémité Ouest et Est du chantier, une zone d'évolution intégrée à la plateforme de 20 mètres de longueur sur 53,60 mètres de largeur permettant tous les mouvements de camions.
- La zone d'accès comprenant :
 - o une voie routière de 7 mètres ;
 - o un bâtiment d'exploitation du site d'environ 220 m2 ;
 - o un bâtiment d'accueil pour les chauffeurs de 45 m2, associé à un local technique réseau de 35m2 ;
 - o un bâtiment d'entretien des grues mobiles de 200m2 à proximité de la cour;
 - o deux parkings poids lourds et un parking véhicules légers.
- Les réseaux et divers :
 - o aménagement des chaussées ;
 - o mise en place d'une signalisation horizontale et verticale sur la plateforme ;
 - o aménagements paysagers ;
 - o aménagement des réseaux, fossés et bassins nécessaires à l'assainissement du terminal ;
 - o réalisation des réseaux divers (adduction d'eau potable, défense incendie, téléphone, électricité, éclairage et eaux usées) ;
 - o clôture de l'ensemble de la plate-forme, des bassins, de la zone d'accès et du parking poids lourds.

Le chantier multi-technique est implanté à l'Ouest de la zone d'activité. Il comprend 3 voies dont deux encadrent la cour de chargement/déchargement (voies 1 et 2). La voie 0 est implantée en bordure de la voie 1 coté Est et n'est pas opérable par les engins de manutention actuels. Côté Sud, les voies sont raccordées à la voie d'accès qui rejoint le réseau ferré national.

L'article 7.5 du bail prévoit que, après achèvement des travaux initiaux, en cas de demande de l'une des parties de procéder à la réalisation de travaux complémentaires (tels que l'extension du terminal, la création d'un embranchement supplémentaire ou l'extension du faisceau ferroviaire), les parties doivent se rapprocher pour déterminer ensemble la faisabilité et les modalités juridiques et financières de la réalisation desdits travaux, à définir par voie d'avenant au bail emphytéotique.

Conformément à ce qui a été précédemment approuvé par délibération n° URB 086-7457/19/BM du 19 décembre 2019, le projet d'extension porté par Clesud Terminal répond aux objectifs fonctionnels suivants :

- Augmenter les capacités de traitement du chantier multimodal en permettant la réception et le traitement de trains de 850 mètres de longueur totale (contre 750 mètres aujourd'hui), soit 830 mètres utiles ;
- Porter les capacités de traitement du chantier multi-technique à 75.000 UTI puis à 100.000 UTI avec l'aménagement d'une 3ème ou 4ème voie pour le traitement des convois ;
- Permettre aux convois de quitter le chantier directement en direction du réseau ferré national en traction électrique ;
- Permettre la création d'une voie de desserte en direction des parcelles situées au Nord-Est de la zone d'activité.

Les travaux et installations ferroviaires à créer pour réaliser cette extension sont les suivants :

- La création d'une nouvelle cour de chargement/déchargement à l'Ouest de la voie n° 2 actuelle qui permettra de traiter les trains de 850 mètres de longueur totale ;
- La création d'une voie 3 contigüe à la voie 2 existante et d'une voie 4 qui contournera la nouvelle cour de chargement/déchargement côté Ouest. Leur longueur totale sera de 1.175 mètres dont 850 mètres de zone utile de chargement ;
- La création d'un parking poids lourds d'environ 30 places en interne aux installations actuelles permettant de faire face à l'augmentation des manutentions du fait du doublement du chantier ;
- La reconfiguration du parking poids lourds pour environ 40 places situé à l'entrée du site permettant aux transporteurs de déposer des remorques routières en attente de chargement, notamment, pour la norme P400.

Présentation du chantier de transport combiné avant et après extension :

Moyens	Avant Extension	Après Extension
Moyens humains	20 personnes	25 personnes
Nombre de voies	2 voies de chargement 5 voies de stockage	3 voies de chargement 5 voies de stockage
Capacité de stockage	235 UTI au sol	500 UTI au sol
Nombre de trains traités/hebdomadaire	34	55
Longueur de trains traités	750	850
Nombre de connexions ferroviaires	5	9
Places de stationnement routier	30	60
Locomotives	2	3
Engins de manutention	4	6

L'avenant soumis à l'approbation du Bureau a pour objet d'autoriser la société Clesud Terminal d'édifier les équipements précités pour assurer l'extension du chantier multi-technique dans le cadre du bail emphytéotique qui lui a été consenti.

Cette autorisation sera assortie des conditions résolutives rappelées dans le préambule du présent Rapport.

3/ Modification des dispositions financières du bail emphytéotique Clesud Terminal

a) Modification des clauses relatives à la participation aux charges d'entretien, de réparation et d'amortissement des voies ferrées et installations de traction électrique

L'article 7.9.3 du bail prévoit que pendant toute la durée de celui-ci, le preneur laisse aux propriétaires et occupants des bâtiments des zones logistiques un libre accès à la voie ferrée de circulation jusqu'au faisceau de réception ferroviaire, et ses connexions vers les embranchements privatifs dans la limite des capacités de trafic des voies et des contraintes de fonctionnement du terminal.

En contrepartie de ce droit de passage, le bail prévoit que le Bailleur règle au Preneur les charges d'entretien, de réparation et d'amortissement des voies ferrées et installations de traction électrique, sous la forme du versement d'une somme annuelle de 51 600 € HT révisable annuellement en fonction de l'évolution de l'indice national des travaux publics TP01, et dès lors que le trafic ferroviaire annuel excèdera 11 000 passages de wagons, d'une somme complémentaire de 5 000 € HT par tranche de 1000 passages supplémentaires.

Compte tenu à la fois de l'évolution du trafic et de l'usage fait de ce libre accès depuis l'entrée en vigueur du bail, le montant de cette participation n'apparaît pas adapté ; par conséquent, les parties sont convenues que la somme versée par le bailleur sera désormais arrêtée comme suit :

Le Bailleur versera chaque année au Preneur une somme comprenant :

- une part fixe arrêtée forfaitairement à la somme de 15 000 € HT, révisable annuellement à la date anniversaire du bail en fonction de l'évolution de l'indice national des travaux publics TP01 ;
- une part variable de 5 € HT par passage de wagon dénombré annuellement, non révisable.

L'avenant soumis à l'approbation du Bureau a pour objet de modifier l'article 7.9.3 du bail comme indiqué ci-dessus.

b) Prise en charge par CLESUD Terminal du coût de la redevance d'embranchement au réseau ferré SNCF RESEAU

L'accès ferroviaire au terminal de transport combiné rail-route réalisé par CLESUD Terminal est assuré par une desserte ferroviaire réalisée sur le fondement d'une convention d'embranchement conclue le 21 juin 2005 entre Réseau Ferré de France (devenu SNCF RESEAU) et la SNCF d'une part, et le SME EURO-ALPILLES auquel a succédé la Métropole Aix Marseille-Provence, d'autre part, qui prévoit que cette dernière verse une redevance annuelle de raccordement d'un montant de 91 461 € HT révisable annuellement à la date anniversaire de la convention en fonction de l'indice national du bâtiment BT01.

La desserte ferroviaire étant indispensable à l'exploitation par les divers occupants du site de leurs propres installations, le coût final de cette redevance n'a pas vocation à être supporté par la Métropole. Ainsi, la moitié de cette redevance est refacturée chaque année auprès des entreprises du site regroupées au sein d'une association syndicale libre CLESUD.

Si lors de la conclusion du bail emphytéotique avec la société CLESUD terminal, il avait été convenu de différer la facturation de l'autre moitié de la redevance à cette dernière jusqu'à la mise en place d'un troisième train, l'évolution du trafic ferroviaire ne justifie plus, depuis 2015, ce traitement différencié.

Par conséquent, il apparaît nécessaire d'insérer dans le bail une disposition prévoyant que le montant de la redevance d'embranchement payé annuellement par la Métropole Aix Marseille-Provence est refacturé à hauteur de la moitié à la société Clesud Terminal.

L'avenant soumis à l'approbation du Bureau a pour objet l'insertion d'une disposition prévoyant la refacturation annuelle à Clesud Terminal de la moitié de la redevance d'embranchement

payée par la Métropole à SNCF RESEAU et autorisant la société Clésud Terminal à la refacturer aux différents utilisateurs.

Pour l'ensemble de ces motifs, il est convenu entre la Métropole et la société Clésud Terminal d'approuver la conclusion d'un avenant au bail emphytéotique administratif consenti à Clésud Terminal afin :

- De réduire le périmètre du bail sur les parcelles concernées et créer la possibilité de constituer une servitude de tréfonds tel qu'exposé au point 1 des développements qui précèdent ;
- d'autoriser l'extension du chantier multi-technique et la réalisation des aménagements tels qu'exposés au point 2 des développements qui précèdent assortie des conditions résolutoires suivantes, formulées au bénéfice de la société Clésud Terminal :
 1. Obtention par le preneur d'une autorisation environnementale au titre de la loi sur l'eau pour la réalisation de son programme de construction, emportant autorisation de dérogation aux interdictions mentionnées aux 1°, 2° et 3° de l'article L. 411-1 du code de l'environnement si elle est requise, purgée de tout recours ou retrait ;
 2. Obtention par le preneur d'une attestation de l'autorité administrative compétente quant à l'absence ou à la levée de toute contrainte archéologique pour la réalisation de son programme de construction sur le terrain ;
 3. obtention par le preneur de l'accord des organismes subventionneurs pour l'attribution des subventions d'investissement à hauteur d'une partie du coût de construction du terminal de transport combiné (hors incidence financière des mesures ERC prescrites dans le cadre de l'évaluation environnementale) tel qu'il sera déterminé à l'issue des études de montage ;
 4. Notification le cas échéant par la Commission Européenne à l'Etat français d'une décision confirmant la compatibilité avec le Traité de l'Union de l'ensemble des aides publiques nécessaires à la construction de l'extension du terminal de transport combiné si elle est requise ;si l'une ou l'autre quelconque des conditions précitées ne se réalise pas, l'extension du terminal telle qu'autorisée par l'avenant sera privée d'effet ;
- de modifier les dispositions financières de l'article 7.9.3 du bail en ce qu'elles fixent le montant de la somme versée annuellement par le Bailleur au Preneur en contrepartie du libre accès consenti aux propriétaires et occupants des bâtiments des zones logistiques à la voie ferrée de circulation jusqu'au faisceau de réception ferroviaire, et ses connexions vers les embranchements privés ;
- d'ajouter au bail un article 7.9.4 prévoyant la refacturation par le Bailleur au Preneur de la moitié de la redevance d'embranchement payée annuellement par la Métropole Aix Marseille-Provence à SNCF Réseau ;

Les autres stipulations du bail emphytéotique administratif sont inchangées.

Le BEA sera référencé à l'inventaire métropolitain sous le numéro de contrat 13063001C01.

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 ;
- 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 de la Métropole au Bureau de la Métropole ;
- La délibération n° URB 086-7457/19/BM du Bureau de la Métropole du 19 décembre 2019 portant approbation d'une promesse d'avenant au bail emphytéotique administratif pour l'extension du chantier de transport combiné avec la société Clésud Terminal ;
- La délibération n° URB 087-7458/19/BM du 19 décembre 2019 approuvant la promesse synallagmatique de bail emphytéotique entre la Métropole d'Aix-Marseille-Provence et la Société Terminal Ouest Provence pour la construction d'un chantier de transport combiné ;
- La délibération n° URBA 018-8505/20/BM du Bureau de la Métropole du 15 octobre 2020 portant approbation d'une modification de la promesse d'avenant au bail emphytéotique administratif pour l'extension du chantier de transport combiné avec la société Clésud Terminal (modification de la délibération n° URB 086-7457/19/BM du 19 décembre 2019) ;
- La délibération n° URBA 013-9722/21/BM du Bureau de la Métropole du 15 avril 2021, portant approbation d'une modification de la promesse d'avenant au bail emphytéotique administratif pour l'extension du chantier de transport combiné avec la société Clésud Terminal (modification des délibérations n° URB 086-7457/19/BM du 19 décembre 2019 et n° URBA 018-8505/20/BM du 15 octobre 2020) ;
- Le bail emphytéotique administratif du 9 octobre 2006 ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence du 5 octobre 2021.

Oui le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il y a lieu d'approuver la réduction par avenant au bail emphytéotique administratif consenti à la société Clésud Terminal, de l'emprise du bail sur les parcelles sises sur les communes de Miramas et de Grans, pour permettre la réalisation et l'articulation avec d'autres projets ;
- Qu'il y a lieu d'approuver la possibilité pour la Métropole de constituer une servitude de tréfonds à son profit ;
- Qu'il y a lieu d'approuver la modification par le même avenant de l'article 7.9.3 du bail emphytéotique administratif et d'arrêter la somme due annuellement par le bailleur au Preneur en contrepartie du libre accès consenti aux propriétaires et occupants des bâtiments des zones logistiques à la voie ferrée de circulation jusqu'au faisceau de réception ferroviaire, et ses connexions vers les embranchements privés ;
- Qu'il y a lieu d'approuver l'insertion au bail par le même avenant d'un article 7.9.4 prévoyant la refacturation par le Bailleur au Preneur de la moitié de la redevance d'embranchement payée annuellement par la Métropole Aix Marseille-Provence à SNCF Réseau, et autorisant le Preneur à refacturer cette quote-part aux différents utilisateurs ;
- Qu'il y a lieu d'assortir l'autorisation d'extension du chantier de transport combiné des conditions résolutoires suivantes, formulées au bénéfice de la société Clésud Terminal ; si l'une ou l'autre quelconque des conditions précitées ne se réalise pas, l'extension du terminal telle qu'autorisée par l'avenant sera privée d'effet ;
- Obtention par le preneur d'une autorisation environnementale au titre de la loi sur l'eau pour la réalisation de son programme de construction, emportant autorisation de dérogation aux interdictions mentionnées aux 1°, 2° et 3° de l'article L. 411-1 du code de l'environnement si elle est requise, purgée de tout recours ou retrait ;
- Obtention par le preneur d'une attestation de l'autorité administrative compétente quant à l'absence ou à la levée de toute contrainte archéologique pour la réalisation de son

- programme de construction sur le terrain ;
- Obtention par le preneur de l'accord des organismes subventionneurs pour l'attribution des subventions d'investissement à hauteur d'une partie du coût de construction du terminal de transport combiné (hors incidence financière des mesures ERC prescrites dans le cadre de l'évaluation environnementale) tel qu'il sera déterminé à l'issue des études de montage ;
 - Notification le cas échéant par la Commission Européenne à l'Etat français d'une décision confirmant la compatibilité avec le Traité de l'Union de l'ensemble des aides publiques nécessaires à la construction de l'extension du terminal de transport combiné si elle est requise.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le principe de conclusion d'un avenant au bail emphytéotique conclu avec la société Clésud Terminal ayant pour objet :

- De réduire l'emprise du bail sur certaines parcelles pour permettre la réalisation et l'articulation avec d'autres projets ;
- De prévoir la constitution au profit de la Métropole Aix-Marseille-Provence d'une servitude de tréfonds ;
- D'autoriser l'extension du chantier multi-technique de la société Clesud terminal ainsi que la réalisation des aménagements nécessaires à cette fin, assortie de quatre conditions résolutoires exposées à l'article 2 ;
- De modifier les modalités de détermination de la somme due annuellement par le bailleur au Preneur en contrepartie du libre accès consenti aux propriétaires et occupants des bâtiments des zones logistiques à la voie ferrée de circulation jusqu'au faisceau de réception ferroviaire, et ses connexions vers les embranchements privatifs ;
- De prévoir la refacturation par le Bailleur au Preneur de la moitié de la redevance d'embranchement payée annuellement par la Métropole Aix Marseille-Provence à SNCF Réseau dont il pourra refacturer à chaque exploitant la part qui leur revient ;

Article 2 :

L'autorisation d'extension du chantier multi technique est assortie des conditions résolutoires suivantes :

1. Obtention par le preneur d'une autorisation environnementale au titre de la loi sur l'eau pour la réalisation de son programme de construction, emportant autorisation de dérogation aux interdictions mentionnées aux 1°, 2° et 3° de l'article L. 411-1 du Code de l'Environnement si elle est requise, purgée de tout recours ou retrait ;
2. Obtention par le preneur d'une attestation de l'autorité administrative compétente quant à l'absence ou à la levée de toute contrainte archéologique pour la réalisation de son programme de construction sur le terrain ;
3. Obtention par le preneur, de l'accord des organismes subventionneurs pour l'attribution des subventions d'investissement à hauteur d'une partie du coût de construction du terminal de transport combiné (hors incidence financière des mesures ERC prescrites dans le cadre de l'évaluation environnementale) tel qu'il sera déterminé à l'issue des études de montage ;
4. Notification le cas échéant par la Commission Européenne à l'Etat français d'une décision confirmant la compatibilité avec le Traité de l'Union de l'ensemble des aides publiques nécessaires à la construction de l'extension du terminal de transport combiné si elle est requise.

Si l'une ou l'autre quelconque des conditions précitées ne se réalise pas, l'extension du terminal telle qu'autorisée par l'avenant sera privée d'effet.

Article 3 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer l'avenant au bail emphytéotique et à prendre ou signer tout acte ou toute décision pour assurer son exécution, notamment l'enregistrement et la publicité foncière par acte notarié ou en la forme administrative le cas échéant.

Pour enrôlement,
Le Conseiller Délégué
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY