

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Economie, Nouvelles Technologies, Enseignement Supérieur

■ Séance du 16 Mai 2019

10609

■ Approbation de l'avenant n°2 à la concession d'aménagement de la ZAC des Aiguilles à Ensues-la-Redonne

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

Par délibération n° ECO 001-500/11/CC du 8 juillet 2011, le Conseil Communautaire a approuvé le contrat de concession d'aménagement avec la Sarl BARJANE, pour la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC des Aiguilles à Ensues-la-Redonne.

Puis suivant les dispositions du contrat, la filiale ENSUA, société dédiée à l'exécution de la concession d'aménagement s'est substituée de plein droit à la Sarl BARJANE.

Par délibération n°DEV 003-059/14/CC du 21 février 2014, un avenant n°1 a été approuvé pour proroger la durée trois années supplémentaires et porter la durée globale de la concession à 8 ans. Cet avenant a été notifié au concessionnaire en date du 14 mai 2014.

Dans le cadre de l'exécution de la concession, le concessionnaire a poursuivi les études pré-opérationnelles de l'opération d'aménagement qui ont conduit à l'adaptation des documents de planification et d'urbanisme et aux différentes autorisations administratives. Ces documents contractuels sont annexés, par le présent avenant, au contrat de concession.

Conformément au traité de concession, le concessionnaire a également mis en œuvre les modalités d'acquisition et de libération des emprises foncières incluses dans le périmètre de la ZAC.

A ce titre et au terme d'une longue procédure, le concessionnaire a sollicité et obtenu, l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique et de cessibilité. Suite à des aléas judiciaires et au refus partiel de prononcer l'expropriation des terrains, des investigations complémentaires ont dû être réalisées et une enquête parcellaire complémentaire a ainsi été conduite. L'ordonnance d'expropriation des terrains devrait être prononcée au 2^{ème} semestre 2019.

Par ailleurs, des procédures contentieuses ont été introduites contre certaines autorisations obtenues (telles que la procédure de DUP et les permis de construire) or, ces autorisations sont indispensables pour réaliser les travaux d'aménagement de la ZAC et poursuivre les négociations commerciales en lien avec la cession des lots de terrain.

Dans ce contexte, il convient de conclure un nouvel avenant afin de proroger de cinq années la durée de la concession d'aménagement qui, dans le délai contractuel restant à courir ne permet pas

d'achever l'ensemble des études et travaux prévus dans le programme de la ZAC, la portant ainsi du 12 septembre 2019 au 12 septembre 2024.

En conséquence, le présent avenant prévoit de prolonger la durée du contrat de concession et d'intégrer en annexe les différents arrêtés et ordonnances relatifs à la ZAC obtenus depuis la signature du précédent avenant.

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 ;
- 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° DEV 001-500/11/CC du 8 juillet 2008 qui approuve le contrat de concession d'aménagement entre la Sarl BARJANE et la Communauté Urbaine MPM pour la réalisation de l'opération des Aiguilles à Ensues-la-redonne,
- Le contrat de concession relatif à la réalisation de cette opération et notifié le 9 septembre 2011 au concessionnaire BARJANE,
- La délibération n°DEV 002-929/13/CC du 13 décembre 2013, relative à l'approbation du Dossier de Réalisation de la ZAC des Aiguilles.
- La délibération n°AEC 004-869/13/CC du 13 décembre 2013, relative à l'approbation de la modification n°2 du PLU de la commune d'Ensues-la-Redonne,
- La délibération n°DEV 003-059/14/CC du 21 février 2014, relative à l'approbation de l'avenant n°1 à la concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC des Aiguilles à Ensues-la-Redonne,
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence.
- La délibération du Conseil de la Métropole FAG 152-4969/18/CM du 13/12/2018 portant délégation du Conseil de la Métropole au Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que des procédures contentieuses ont été introduites contre certaines autorisations obtenues (telles que la procédure de DUP et les permis de construire), or ces autorisations sont indispensables pour réaliser les travaux d'aménagement de la ZAC et poursuivre les négociations commerciales en lien avec la cession des lots de terrain.
- Qu'au regard de l'avancement de l'opération d'aménagement, il apparaît nécessaire de prolonger de cinq années la durée de la concession d'aménagement qui, dans le délai contractuel restant à courir ne permet pas d'achever l'ensemble des études et travaux prévus dans le programme de la ZAC.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé l'avenant n°2 au contrat de concession d'aménagement de l'opération économique de la ZAC des Aiguilles à Ensues-la-Redonne, ci-joint en annexe, ayant pour objet :

- De modifier la durée du contrat en le prorogeant de 5 années supplémentaires, pour porter la durée globale à treize années à compter de la date de notification.

- D'intégrer en annexe du contrat les différents arrêtés et ordonnances relatifs à la ZAC obtenus depuis la signature du précédent avenant.

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, ou son représentant, est autorisée à signer cet avenant.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué
Développement des entreprises,
Zones d'activités, Commerce et Artisanat

Gérard GAZAY

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

**NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU
CONSEIL DE TERRITOIRE**

**APPROBATION DE L'AVENANT N°2 À LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT DE
LA ZAC DES AIGUILLES À ENSUÈS-LA-REDONNE**

Une concession d'aménagement a été attribuée à ENSUA/BARJANE par délibération du 8 juillet 2011, pour la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC des Aiguilles à Ensues-la-Redonne. Ce contrat a été notifié en date du 9 septembre 2011.

Un premier avenant de prolongation des délais au contrat a été approuvé le 21 février 2014. Depuis la signature du contrat, le concessionnaire ENSUA a établi les études pré-opérationnelles qui ont conduit à l'obtention des documents de planification et d'urbanisme et à l'obtention des différentes autorisations administratives.

Le concessionnaire a également mis en oeuvre les modalités d'acquisition et de libération des emprises foncières incluses dans le périmètre de la ZAC.

Au terme d'une longue procédure administrative et juridique, et suite à des aléas judiciaires et au refus partiel de prononcer l'expropriation des terrains, des investigations complémentaires ont dû être réalisées, conduisant à une enquête parcellaire complémentaire.

Aussi, le présent rapport a pour objectif de proposer un avenant de prolongation de la durée du contrat de concession afin de proroger de cinq années supplémentaires la durée du contrat, pour la fixer à treize années à compter de la notification.

Il convient de préciser que cette prolongation est sans incidence financière à l'égard de l'autorité concédante et du concessionnaire.

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

AVENANT N°2

CONTRAT DE CONCESSION D'AMENAGEMENT N° 11/117

REALISATION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT DE LA ZAC DES AIGUILLES A ENSUES-LA-REDONNE

ENTRE LES SOUSSIGNEES

La Métropole Aix -Marseille-Provence, représentée par sa Présidente en exercice, Madame Martine VASSAL

Ci-après, dénommée « la Métropole Aix-Marseille-Provence » ou « le Concédant »

d'une part,

ET

La Sarl ENSUA, filiale à 100% de la Sarl BARJANE, société dédiée dont l'objet social est exclusivement dédié à l'exécution de la concession d'aménagement de la ZAC des Aiguilles, Sarl au capital de 10 000 Euros, dont le siège social est situé La Galinière RD7N 13790 Châteauneuf le Rouge, inscrite au Registre du Commerce et des sociétés d'Aix en Provence sous le numéro N°534 263 652

Représentée par son gérant en exercice, Monsieur Léo BARLATIER,

Ci-après, dénommée « ENSUA » ou « le Concessionnaire »

d'autre part,

Ci-après dénommées « **les Parties** »

EXPOSE PREALABLE

Par la signature d'une concession d'aménagement en date du 16 août 2011, rendue exécutoire par sa notification au concessionnaire à compter du 9 septembre 2011, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole (aux droits de laquelle est venue Métropole Aix-Marseille-Provence) a confié au concessionnaire ENSUA l'aménagement de la ZAC des Aiguilles à Ensues-la-Redonne.

Cette concession d'aménagement a fait l'objet d'un premier avenant en date du 30 avril 2014, rendu exécutoire par sa notification au concessionnaire en date du 14 mai 2014.

Dans le cadre des modalités opérationnelles d'exécution de la concession lui incombant, le concessionnaire a poursuivi les études pré-opérationnelles de l'opération d'aménagement et obtenu un arrêté préfectoral autorisant l'aménagement de la ZAC des Aiguilles au titre des articles L214-1 et suivants du Code de l'environnement en date du 22 juin 2015 ainsi qu'un arrêté préfectoral portant dérogation à l'interdiction générale de destruction et de déplacement d'espèces végétales protégées et à l'interdiction de destruction, d'altération ou de dégradation d'habitats d'espèces animales protégées en date du 10 janvier 2018.

Conformément au traité de concession, le concessionnaire a également mis en œuvre les modalités d'acquisition et de libération des emprises foncières incluses dans le périmètre de la ZAC des Aiguilles par voie amiable ou par voie de préemption et d'expropriation. A ce titre, le concessionnaire a sollicité et obtenu, au nom et pour le compte du concédant, l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique relatifs aux travaux nécessaires à l'aménagement de la ZAC des Aiguilles en date du 1^{er} septembre 2015, un arrêté de cessibilité en date du 17 mars 2016 et une ordonnance d'expropriation contenant refus partiel de prononcer l'expropriation pour trois parcelles le 20 septembre 2016. L'ordonnance contenant refus partiel de prononcer l'expropriation pour trois parcelles dont les propriétaires n'avaient pu être identifiés, a nécessité des investigations complémentaires et l'introduction d'une nouvelle procédure d'enquête parcellaire complémentaire.

Par ailleurs, il est à noter que de multiples procédures contentieuses ont été introduites contre les autorisations qui ont été obtenues. Or, ces autorisations sont indispensables pour réaliser les travaux d'aménagements de la ZAC et continuer à poursuivre et développer les négociations commerciales en lien avec la cession des lots de terrain, conformément au traité de concession.

Aussi, au regard notamment :

- des études pré-opérationnelles qui restent à finaliser (diagnostics archéologiques, études de sols, diagnostics de pollution, enfouissement de la ligne haute tension, raccordement de l'opération à la société du Canal de Provence),
- de la procédure d'expropriation qui doit être poursuivie
- des procédures contentieuses introduites contre les différents documents liés à la procédure d'expropriation

Il apparait nécessaire de prolonger de cinq (5) années la durée de la concession d'aménagement qui, dans le délai contractuel restant à courir jusqu'au 9 septembre 2019, ne permet pas d'achever l'ensemble des études et travaux prévus dans le programme de la ZAC.

En conséquence, le présent avenant prévoit de prolonger la durée du contrat de concession et d'intégrer en annexe les différents arrêtés et ordonnances relatifs à la ZAC obtenus depuis la signature du précédent avenant.

Il est précisé que cette prolongation est sans incidence financière à l'égard de l'autorité concédante et du concessionnaire.

CECI PREALABLEMENT EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 :

La durée d'exécution de la concession d'aménagement est prorogée de 5 ans, à compter de sa date d'échéance telle que modifiée par l'avenant n°1 au contrat de concession d'aménagement de la ZAC des Aiguilles.

En conséquence, la rédaction du 4^{ème} alinéa de l'article 6 du contrat de concession d'aménagement de la ZAC des Aiguilles est modifié comme suit :

« La durée de la concession d'aménagement est fixée à treize années à compter de cette notification »

ARTICLE 2 :

En application des stipulations de l'article 30 du contrat de concession d'aménagement de la ZAC des Aiguilles, **les documents suivant sont annexés à la concession :**

- L'arrêté préfectoral autorisant l'aménagement de la ZAC des Aiguilles au titre des articles L214-1 et suivants du Code de l'environnement en date du 22 juin 2015
- L'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique la réalisation de la ZAC des Aiguilles en date du 1er septembre 2015
- L'arrêté déclarant cessible les immeubles nécessaires à la réalisation de la ZAC des Aiguilles en date du 17 mars 2016
- L'ordonnance d'expropriation et de refus partiel en date du 20 septembre 2016
- L'arrêté préfectoral portant dérogation à l'interdiction générale de destruction et de déplacement d'espèces végétales protégées et à l'interdiction de destruction, d'altération ou de dégradation d'habitats d'espèces animales protégées en date du 10 janvier 2018
- La délibération n°DEV 004-1681/15/CC du 21 décembre 2015, relative à l'approbation du CCCT de la ZAC des Aiguilles et de ses annexes

ARTICLE 3 – AUTRES CLAUSES

Les autres articles du contrat et de son avenant n°1 non modifiés par le présent avenant demeurent applicables.

Fait à Marseille,

Le

<p>Lu et approuvé</p> <p>Le représentant de la Société ENSUA</p>	<p>Lu et approuvé</p> <p>La Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant</p>
--	---