

Accusé de réception en préfecture
013-241300276-20151126-2015_B590-DE
Date de télétransmission : 27/11/2015
Date de réception préfecture : 27/11/2015



ACTE RENDU EXECUTOIRE
PAR APPLICATION DES
FORMALITES DE TELE-
TRANSMISSION AU
CONTROLE DE LEGALITE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 26 NOVEMBRE 2015
PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

2015_B590

OBJET : Aménagement du territoire - Déplacements, mobilité, transports et infrastructures - Vitrolles CAP Horizon - Contrat de concession avec la SPLA Pays d'Aix Territoires - Avenant n° 1

Le 26 novembre 2015, le Bureau de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à la salle des Fêtes de Puyricard (Aix-en-Provence), sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 20 novembre 2015, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales

Etaient Présents :

JOISSAINS MASINI Maryse, président – ALBERT Guy, membre du bureau, Jouques - ARDHUIN Philippe, membre du bureau, Simiane-Collongue – BARRET Guy, membre du bureau, Coudoux – BRAMOULLÉ Gérard, vice-président, Aix-en-Provence – CANAL Jean-Louis, membre du bureau, Rousset – CESARI Martine, membre du bureau, Saint-Estève-Janson – CHARRIN Philippe, membre du bureau, Vauvenargues – CIOT Jean-David, membre du bureau, Le Puy-Sainte-Réparate - CORNO Jean-François, membre du bureau, Rognes – CRISTIANI Georges, vice-président, Mimet – DAGORNE Robert, vice-président, Eguilles – de SAINTDO Philippe, membre du bureau, Aix-en-Provence - DELAVET Christian, membre du bureau, Saint-Antonin-sur-Bayon – FABRE-AUBRESPY Hervé, vice-président, Cabriès – FERAUD Jean-Claude, vice-président, Trets – GACHON Loïc, vice-président, Vitrolles - GALLESE Alexandre, vice-président, Aix-en-Provence - GERARD Jacky, vice-président, Saint-Cannat - GROSSI Jean-Christophe, membre du bureau, Aix-en-Provence – GUINIERI Frédéric, membre du bureau, Puyloubier - JOISSAINS Sophie, membre du bureau, Aix-en-Provence – LAGIER Robert, membre du bureau, Meyreuil – LHEN Hélène, vice-président, Fuveau – MALLIÉ Richard, vice-président, Bouc-Bel-Air – MANCEL Joël, membre du bureau, Beaucueil – MARTIN Régis, membre du bureau, Saint-Marc-Jaumegarde - MEÏ Roger, vice-président, Gardanne – MERCIER Arnaud, vice-président, Venelles – PELLENC Roger, vice-président, Pertuis – PIZOT Roger, membre du bureau, Saint-Paul-lez-Durance – RAMOND Bernard, vice-président, Lambesc – SERRUS Jean-Pierre, membre du bureau, La Roque d'Anthéron – TALASSINOS Luc, membre du bureau, Gréasque

Excusé(s) avec pouvoir :

AMIÉL Michel, vice-président, Les Pennes-Mirabeau, donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse - BOULAN Michel, membre du bureau, Châteauneuf-le-Rouge, donne pouvoir à MANCEL Joël - FILIPPI Claude, membre du bureau, Ventabren, donne pouvoir à JOISSAINS Sophie - FREGEAC Olivier, membre du bureau, Peyrolles-en-Provence, donne pouvoir à PELLENC Roger - JOUVE Mireille, membre du bureau, Meyrargues, donne pouvoir à ALBERT Guy

Excusé(s) :

BURLE Christian, membre du bureau, Peynier - LEGIER Michel, membre du bureau, Le Tholonet

Monsieur Loïc GACHON donne lecture du rapport ci-joint.

03_2_14

BUREAU DU 26 NOVEMBRE 2015

Rapporteur : Loïc GACHON

Co-rapporteur : Guy BARRET

Politique publique : Aménagement du territoire

Thématique : Déplacements, mobilité, transports et infrastructures

**Objet : Vitrolles CAP Horizon – contrat de concession avec la SPLA Pays d'Aix
Territoires – Avenant n°1
Décision du Bureau**

Mes Chers Collègues,

La mise en œuvre du projet Vitrolles CAP Horizon a été concédée à la SPLA Pays d'Aix Territoires par délibération n°2015_B235 du Bureau du 11 juin 2015. Le contrat prévoit le rachat du foncier à l'EPF PACA et notamment une première tranche avant le 31/12/2015 qui avait été estimée à 5 millions d'euros. Les études complémentaires et l'identification précise des parcelles nécessaires ont permis de préciser le coût d'acquisition qui s'élève à 5 752 491,39 € d'euros y compris les frais de notaire et la TVA. Il convient donc de compléter certains articles du contrat de concession.

Exposé des motifs :

Par délibération n°2015_B235 du Bureau communautaire en date du 11 juin 2015 la CPA a approuvé le contrat de concession qui délègue à la SPLA Pays d'Aix Territoire la mise en œuvre du projet Vitrolles CAP Horizon.

Depuis le début du projet, un travail de maîtrise foncière a été engagé avec l'EPF PACA par le biais d'une convention tripartite EPF PACA/CPA/ville de Vitrolles. Afin de maintenir la

dynamique foncière engagée et la logique opérationnelle, l'EPF PACA poursuit sa mission foncière sur le périmètre de l'opération.

Conformément aux termes du traité de concession, la SPLA doit racheter les terrains nécessaires à ce dernier selon un échéancier prévisionnel (cf. tableau joint en annexe). Les montants indiqués dans l'échéancier sont des estimatifs auxquels il convient de rajouter la TVA et les frais de notaire.

Dans le paragraphe 5 de son article 11, le traité de concession prévoit la signature d'un protocole foncier avant le 31/12/2015. Ce protocole est en cours d'élaboration, il convient de modifier ce paragraphe de la manière suivante :

« L'aménageur signera avec l'EPF PACA et la CPA un protocole relatif aux conditions d'acquisitions ultérieures des terrains compris dans le périmètre de l'opération dans les meilleurs délais. Ce protocole, qui n'engagera les parties qu'à diverses conditions suspensives et/ou résolutoires tenant notamment à la maîtrise des terrains par l'EPF PACA, fixera les modalités d'acquisitions amiables par le concessionnaire. »

L'article 12 du traité de concession prévoit qu'une première tranche de cession correspondant aux terrains nécessaires aux travaux liés à la Mobilité sera réalisée avant le 31/12/2015. Le montant de ces terrains avait été estimé à 5 millions d'euros.

Après identification fine des parcelles à acquérir, la première tranche de cession maximale représente un montant de 4 785 000,00 € HT, auquel s'ajoute 902 991,39 € de TVA et 64 500 € de frais de notaire soit un montant total de 5 752 491,39 €.

L'article 12 est ainsi rédigé :

*« ARTICLE 12 – PROPRIÉTÉS MAÎTRISÉES PAR L'EPF PACA
L'EPF PACA s'est engagé dans le cadre de la convention précitée dans le préambule à céder au concessionnaire les terrains acquis par lui (cf. état de la maîtrise foncière). Les modalités de cette cession auront lieu conformément au protocole précité.*

La réitération authentique de cette cession et le paiement du prix auront lieu selon un échéancier qui sera défini lors de la mise au point de l'acte authentique de vente.

À titre indicatif, un premier échéancier prévisionnel est joint à la présente.

Il fera référence jusqu'à l'approbation tripartite Communauté du Pays d'Aix/EPF PACA/SPLA Pays d'Aix Territoires de l'échéancier validé par l'ensemble des instances dans le cadre du protocole.

Afin de respecter le calendrier prévisionnel et les délais de réalisation associés, tels que décrits à l'article 4, les premiers terrains à acquérir seront ceux nécessaires aux travaux liés à la Mobilité, ce qui représente la cession d'une assiette foncière estimée à 5 millions d'euros avant le 31/12/2015. »

Il convient donc de modifier cet article de la manière suivante :

« L'EPF PACA s'est engagé dans le cadre de la convention précitée dans le préambule à céder au concessionnaire les terrains acquis par lui (cf. état de la maîtrise foncière). Les modalités de cette cession auront lieu conformément au protocole précité.

La réitération authentique de cette cession et le paiement du prix auront lieu selon un échéancier qui sera défini lors de la mise au point de l'acte authentique de vente.

À titre indicatif, un premier échéancier prévisionnel est joint à la présente.

Il fera référence jusqu'à l'approbation tripartite Communauté du Pays d'Aix/EPF PACA/SPLA Pays d'Aix Territoires de l'échéancier validé par l'ensemble des instances dans le cadre du protocole.

Afin de respecter le calendrier prévisionnel et les délais de réalisation associés, tels que décrits à l'article 4, les premiers terrains à acquérir seront ceux nécessaires aux premiers travaux liés à la Mobilité et aux réseaux, ce qui représente la cession d'une assiette foncière maximale représentant un montant 4 785 000,00 € HT, auquel s'ajoute 902 991,39 € de TVA et 64 500 € de frais de notaire soit un montant total de 5 752 491,39 €. Cette cession pourra être engagée avant le 31/12/2015. »

Dans l'article 31.3 Participation du concédant au coût de l'opération du traité de concession, il est prévu que la participation du concédant soit constituée par un apport financier de 21,6 millions d'euros maximum. Il convient de préciser le versement de cette participation et de compléter cet article de la manière suivante :

« Un premier versement de la participation du concédant pourra intervenir avant le 31/12/2015 pour l'acquisition des terrains nécessaires aux premiers travaux liés à la Mobilité et aux réseaux soit un montant maximum de 5 752 491,39 € y compris la TVA et les frais de notaire. »

Visas :

VU l'exposé des motifs ;

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment L5216-5§I et III ;

VU la délibération n°2015_B235 du Bureau communautaire en date du 11 juin 2015 approuvant le contrat de concession avec la SPLA Pays d'Aix Territoires pour la mise en oeuvre du projet Vitrolles CAP Horizon ;

VU la délibération n°2013_A021 du Conseil communautaire en date du 28 mars 2013 approuvant la convention d'intervention foncière CPA/commune de Vitrolles./EPF PACA sur le site Aymards Couperigne Estroublans ;

VU la délibération n°2014_A088 du 22 mars 2014 modifiée par la délibération n°2014_A184 du Conseil communautaire du 14 octobre 2014 déléguant une partie des attributions du Conseil au Bureau et notamment, de prendre toute décision concernant la conclusion de tous contrats et conventions, réserve faite de la délégation consentie par le Conseil au Président ;

VU la délibération n°2015_A133 du Conseil communautaire en date du 10 juillet 2015 autorisant la signature de l'avenant n°2 à la convention d'intervention foncière CPA/commune de Vitrolles/EPF PACA sur le site Aymards Couperigne Estroublans

VU l'avis de la commission Aménagement de l'Espace et mobilité du 10 novembre 2015

Dispositif :

Au vu de ce qui précède, je vous demande, Mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **APPROUVER** les modifications apportées au traité de concession telles qu'elles figurent à l'avenant n°1 ;
- **AUTORISER** Madame le Président ou son représentant à signer l'avenant n°1 et tout document relatif à ce dossier.

**CONCESSION D'AMENAGEMENT POUR LA
REALISATION DE L'OPERATION
D'AMENAGEMENT Vitrolles CAP Horizon**

**(Art. L.300-1, L. 300-4 et suivants
du Code de l'Urbanisme)**

AVENANT N°1

Communauté du Pays d'Aix

Délibération en date du 26 novembre 2015

transmise au représentant de l'Etat par la Communauté du Pays d'Aix

le:

notifiée par la Communauté du Pays d'Aix

à la Société le :

CONCESSION D'AMENAGEMENT POUR LA REALISATION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT Vitrolles CAP Horizon

ENTRE D'UNE PART :

La Communauté du Pays d'Aix, dont le siège social est sis, 8 Place Jeanne d'Arc, CS 40868, 13626 AIX-EN-PROVENCE cedex 1, représentée par son Président, Madame Maryse JOISSAINS MASINI, dûment habilitée à cet effet par délibération n° 2015_BXXX du Bureau communautaire du 26 novembre 2015.

ci-après dénommée « la Communauté du Pays d'Aix » ou « le concédant »

ET D'AUTRE PART :

La Société Publique Locale d'Aménagement « Pays d'Aix Territoires », au capital de 500.000,00 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés, dont le siège est sis, 2 rue Lapierre, 13100 AIX EN PROVENCE, représentée par son Président, Monsieur Gérard BRAMOULLÉ.

ci-après dénommée « la Société » ou « le concessionnaire »

Il a été exposé ce qui suit

EXPOSE

Par délibération en date du 11 juin 2015, le Bureau de la Communauté du Pays d'Aix (CPA) a décidé, en application des dispositions des articles L.300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, de confier à la SPLA Pays d'Aix Territoires, dans le cadre d'une concession d'aménagement, la réalisation de l'opération d'aménagement dénommée Vitrolles CAP Horizon dont le périmètre est situé sur le territoire de la commune de Vitrolles, membre de la CPA. Cette opération sera réalisée sous la maîtrise d'ouvrage de la SPLA Pays d'Aix Territoires dans les conditions définies par le traité de concession.

Depuis le début du projet, un travail de maîtrise foncière a été engagé avec l'EPF PACA par le biais d'une convention tripartite EPF PACA/CPA/ville de Vitrolles. Afin de maintenir la dynamique foncière engagée et la logique opérationnelle, l'EPF PACA poursuit sa mission foncière sur le périmètre de l'opération.

Conformément aux termes du traité de concession, la SPLA doit racheter les terrains nécessaires à ce dernier selon un échéancier prévisionnel (cf. tableau joint en annexe). Les montants indiqués dans l'échéancier sont des estimatifs auxquels il convient de rajouter la TVA et les frais de notaire.

Des précisions sont à apporter concernant le montant de l'acquisition de la première tranche et le versement de la participation de la CPA.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1ER – MODIFICATION DE L'ARTICLE 11

L'article 11 est modifié comme suit :

ARTICLE 11 – maîtrise foncière

La Communauté du Pays d'Aix, la Ville de Vitrolles et l'EPF PACA ont conclu en 2013 une convention permettant d'assurer la maîtrise foncière du secteur.

Afin de maintenir à la fois la dynamique foncière engagée mais également la logique opérationnelle, le concédant souhaite que l'EPF PACA poursuive sa mission foncière sur le périmètre de l'opération d'aménagement.

Le concessionnaire n'aura donc pas la mission d'acquisition des terrains qui reste dévolue à l'EPF PACA, que cela concerne les acquisitions amiables ou les expropriations et préemptions.

L'aménageur s'interdit donc d'acquérir directement des terrains à un autre propriétaire qu'EPF PACA à l'exception des propriétés publiques ainsi qu'il est dit à l'article 15.

L'aménageur signera avec l'EPF PACA et la CPA un protocole relatif aux conditions

d'acquisitions ultérieures des terrains compris dans le périmètre de l'opération dans les meilleurs délais. Ce protocole, qui n'engagera les parties qu'à diverses conditions suspensives et/ou résolutoires tenant notamment à la maîtrise des terrains par l'EPF PACA, fixera les modalités d'acquisitions amiables par le concessionnaire.

Les procédures d'acquisitions conduites par l'EPF PACA sont actuellement en cours et se poursuivront jusqu'au terme du projet.

L'EPF PACA peut également acquérir la propriété de biens immobiliers bâtis ou non bâtis à l'intérieur du périmètre de l'opération objet de la présente convention au terme d'une procédure de délaissement, après mise en demeure adressée par le propriétaire au concédant qui a pris l'initiative de la création de la ZAC, en application de l'article L.311-2 du Code de l'Urbanisme.

L'EPF PACA informe systématiquement la CPA et le concessionnaire des négociations foncières en cours et de tout projet d'acquisition ou de prise à bail dans le cadre du comité technique. Les contrats et actes relatifs à ces acquisitions et prises à bail sont tenus à disposition du concédant.

Le concessionnaire achètera les terrains uniquement à l'EPF PACA.

ARTICLE 2 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 12

L'article 12 est modifié comme suit :

« ARTICLE 12 – Propriétés maîtrisées par l'EPF PACA

L'EPF PACA s'est engagé dans le cadre de la convention précitée dans le préambule à céder au concessionnaire les terrains acquis par lui (cf. état de la maîtrise foncière). Les modalités de cette cession auront lieu conformément au protocole précité.

La réitération authentique de cette cession et le paiement du prix auront lieu selon un échéancier qui sera défini lors de la mise au point de l'acte authentique de vente.

À titre indicatif, un premier échéancier prévisionnel est joint à la présente.

Il fera référence jusqu'à l'approbation tripartite Communauté du Pays d'Aix/EPF PACA/SPLA Pays d'Aix Territoires de l'échéancier validé par l'ensemble des instances dans le cadre du protocole.

Afin de respecter le calendrier prévisionnel et les délais de réalisation associés, tels que décrits à l'article 4, les premiers terrains à acquérir seront ceux nécessaires aux premiers travaux liés à la Mobilité et aux réseaux, ce qui représente la cession d'une assiette foncière maximale représentant un montant 4 785 000,00 € HT, auquel s'ajoute 902 991,39 € de TVA et 64 500 € de frais de notaire soit un montant total de 5 752 491,39 €. Cette cession pourra être engagée avant le 31/12/2015. »

ARTICLE 3 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 31.3

L'article 31.3 est modifié comme suit :

« 31.3. Participation du concédant au coût de l'opération

En application de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, le montant de la participation du concédant est constituée par un apport financier de 21,6 millions d'€ maximum.

Le montant global de cette participation pourra être révisé par avenant à la présente concession d'aménagement approuvé par délibération de l'instance compétente du concédant.

La modification de la participation financière du concédant ne pourra être envisagée qu'en cas de modification du programme ou d'autres conditions de réalisation de l'opération par le concédant ou de stricts cas d'imprévision.

Un premier versement de la participation du concédant pourra intervenir avant le 31/12/2015 pour l'acquisition des terrains nécessaires aux premiers travaux liés à la Mobilité et aux réseaux soit un montant maximum de 5 752 491,39 € y compris la TVA et les frais de notaire sur accord formalisé de l'EPF PACA. »

ARTICLE 4 – MAINTIEN DES AUTRES CLAUSES

Les autres articles du traité de concession initial sont inchangés.

Le présent avenant sera applicable dès notification à la SPLA.

Fait à Aix-en-Provence,

Le

en 4 exemplaires

Pour la Société Pays d'Aix Territoires

Le Président

Gérard BRAMOULLÉ

Pour la Communauté du Pays d'Aix

Le Président

Maryse JOISSAINS MASINI

ANNEXE : Échéancier prévisionnel financier des cessions foncières

Protocole échéancier financier cadre	Phase de maîtrise foncière publique	Montant estimé en M€	Echéance prévisionnelle
Périmètre de ZAD			
Sur la base d'un estimatif prévisionnel	Acquisitions réalisées (dépenses engagées)	14	Au 01/04/2015
Hors foncier public	Acquisitions engagées (accord amiable obtenu)	2	2015
	Acquisitions engagées (accord amiable envisagé)	4	2016
	Acquisitions projetées (accord amiable envisagé)	4	2017
	Acquisitions à terme phase expro 1	4	2019
	Acquisitions à terme phase expro 2	2	2020
	TOTAL	30	
	Phase cession		
Périmètre appel à projet			
En cession directe aux opérateurs	Îlot 1/ 3 lots pour du développement économique	7	2016
Périmètre de ZAC			
En cession directe à l'aménageur	Îlot 2/ développement du volet mobilité prioritaire du projet sur Couperigne	5	2015
	Îlot 3/ construction de la liaison plateau haut et bas et constructions connexes	3	2016
	Îlot 4/ Constructions d'un pôle d'échanges sur Estroublans et services connexes	3	2017
	Îlot 5/ développement économique secteur Couperigne SUD	3	2018
	Îlot 6/ développement économique secteur Estroublans SUD	3	2019
	Îlot 7/ développement économique secteur Estroublans NORD	3	2020
	Îlot 8/ développement économique secteur Couperigne NORD	3	2021
	TOTAL	30	
Autres périmètres			
En cession directe aux collectivités	Non défini	0	

Les montants indiqués dans le tableau sont des estimations auxquels il faut rajouter les frais de notaire et la TVA.

OBJET : Aménagement du territoire - Déplacements, mobilité, transports et infrastructures - Vitrolles CAP Horizon - Contrat de concession avec la SPLA Pays d'Aix Territoires - Avenant n° 1

VU la délibération n°2014_A088 du 22 mai 2014, modifiée, portant délégation d'attributions au Bureau ;

Après en avoir délibéré, le Bureau de la Communauté du Pays d'Aix adopte à l'unanimité le rapport qui précède et le transforme en délibération.

Le Président de la Communauté du Pays d'Aix
Maryse JOISSAINS MASINI

