

2016_CT2_179

OBJET : Développement économique et emploi - Zones d'activités - ZAC des Vergeras à Saint-Estève-Janson – Approbation d'un avenant n°2 au traité de concession avec la SPLA Pays d'Aix Territoires

Le 12 octobre 2016, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, s'est réuni en session ordinaire au gymnase Guy Drut à Bouc-Bel-Air, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 6 octobre 2016, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse – ALBERT Guy – AMAROUCHE Annie – BACHI Abbassia – BALDO Edouard – BARRET Guy – BONTHOUX Odile – BORELLI Christian – BOUDON Jacques – BOULAN Michel – BOUVET Jean-Pierre – BOYER Raoul – BRAMOULLÉ Gérard – BUCCI Dominique – CALAFAT Roxane – CANAL Jean-Louis – CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CESARI Martine – CHARRIN Philippe – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – CORNO Jean-François – CRISTIANI Georges – DAGORNE Robert – de SAINTDO Philippe – DELAVET Christian – DEVESA Brigitte - DI CARO Sylvaine - FABRE-AUBRESPY Hervé – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GARELLA Jean-Brice – GERARD Jacky – GOUIRAND Daniel – GROSSI Jean-Christophe - GUINIERI Frédéric – HOUEIX Roger – LAFON Henri – LHEN Hélène – MALLIÉ Richard - MANCEL Joël – MARTIN Régis – MENFI Jeannot – MERCIER Arnaud – MERGER Reine - MONDOLONI Jean-Claude – MORBELLI Pascale – NERINI Nathalie – PAOLI Stéphane - PELLENC Roger – PERRIN Jean-Marc – POLITANO Jean-Jacques – RAMOND Bernard – RENAUDIN Michel – SALOMON Monique – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – SUSINI Jules – TALASSINOS Luc – TAULAN Francis – TERME Françoise – TRAINAR Nadia – YDE Marcel

Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales : ALLIOTTE Sophie donne pouvoir à RENAUDIN Michel – AMIEL Michel donne pouvoir à BUCCI Dominique – ARDHUIN Philippe donne pouvoir à MALLIÉ Richard - AUGÉY Dominique donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – BENKACI Moussa donne pouvoir à BACHI Abbassia – CIOT Jean-David donne pouvoir à CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – de BUSSCHERE Charlotte donne pouvoir à BALDO Edouard – JOISSAINS Sophie donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse – JOUVE Mireille donne pouvoir à CANAL Jean-Louis – LAGIER Robert donne pouvoir à CESARI Martine - LENFANT Gaëlle donne pouvoir à CASTRONOVO Lucien-Alexandre – MALAUZAT Irène donne pouvoir à de SAINTDO Philippe – MEÏ Roger donne pouvoir à MENFI Jeannot – MICHEL Marie-Claude donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude – PIZOT Roger donne pouvoir à ALBERT Guy – PRIMO Yveline donne pouvoir à NERINI Nathalie - ROLANDO Christian donne pouvoir à BOUVET Jean-Pierre – SERRUS Jean-Pierre donne pouvoir à CHARRIN Philippe – SLISSA Monique donne pouvoir à CALAFAT Roxane

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : AMEN Mireille – BURLE Christian – CHAZEAU Maurice – FERAUD Jean-Claude – FILIPPI Claude – GALLESE Alexandre - LEGIER Michel – PEREZ Fabien – PROVITINA-JABET Valérie – ROUVIER Catherine – ZERKANI-RAYNAL Karima

Secrétaire de séance : Roxane CALAFAT

Monsieur Roger PELLENC donne lecture du rapport ci-joint.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20161012-2016_CT2_179-
DE
Date de télétransmission : 21/10/2016
Date de réception préfecture : 21/10/2016

RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX

Développement économique et Emploi/Zones d'activités

■ Séance du 12 octobre 2016

05_1_01

■ **ZAC des Vergeras à Saint-Estève-Janson – Approbation d'un avenant n°2 au traité de concession avec la SPLA Pays d'Aix Territoires**

Madame le Président soumet pour avis au Conseil de Territoire le rapport suivant :

Métropole d'Aix-Marseille-Provence

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE**Economie****■ Séance du 17 octobre 2016****■ ZAC des Vergeras à Saint-Estève-Janson – Approbation d'un avenant n°2 au traité de concession avec la SPLA Pays d'Aix Territoires**

Monsieur le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

La ZAC des Vergeras créée en 2005 a été concédée à la SPLA Pays d'Aix Territoires en septembre 2013 par la Communauté du Pays d'Aix. L'opération est aujourd'hui en phase opérationnelle avec un démarrage des travaux prévu fin 2016.

Dans son montage financier initial, l'opération était financée par la cession des charges foncières et par un apport en nature (immeuble antérieurement acquis) pour un montant de 412 054 €. En 2015, la SPLA n'ayant pas bénéficié d'une avance de trésorerie de la part de son concédant, cette dernière a du recourir à l'emprunt pour engager la maîtrise d'œuvre. Aussi, une participation de 40 000€ a été versée.

En 2016, dans le cadre de la maîtrise d'œuvre, le programme des travaux a évolué. Cette évolution et la volonté de maintenir des prix de cession conformes aux prix du marché, amènent à une augmentation de la participation en numéraire évaluée au total à 360 000€, sur toute la durée de la concession, 40 000 € ayant déjà été versé en 2015.

L'objet du présent avenant est de prévoir le versement de 40 000 € pour l'année 2016 pour faire face aux besoins financiers de l'opération. Un autre avenant sera proposé en 2017 pour acter le montant total de la participation et l'augmentation de la durée de la concession afin de commercialiser cette

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20161012-2016_CT2_179-
DE
Date de télétransmission : 21/10/2016
Date de réception préfecture : 21/10/2016

opération dans de bonnes conditions, en même temps que la modification de l'autorisation de programme de la ZAC.

Aussi, l'article 27.3 du traité de concession est modifié par l'avenant ci-joint, de la manière suivante :

« En application de l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme, le montant de la participation du concédant est constitué par :

- L'apport en nature par le concédant des terrains dont il est propriétaire, d'une superficie totale de 61 604 m², figurant au cadastre de la commune sous les numéros AD 18, AD 19, AD 20, AD 21, AD 22, AD 24, AD 25, AD 26 et AD 27, pour le montant total de leur acquisition, soit 412 054 €.
- Un apport de numéraire total de 80 000 €, soit une augmentation de 40 000 € versé de la façon suivante :
 - Année 2015 : 40 000€ à la notification de l'avenant n°1 ;
 - Année 2016 : 40 000 € à la notification de l'avenant n° 2. »

Les autres articles du traités sont inchangés.

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 d'Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.300-4 et suivants ;
- La délibération n°2005-A073 du Conseil communautaire de la CPA du 25 mars 2005 créant la ZAC et approuvant le bilan de la concertation;
- La délibération n°2013-B406 du Bureau communautaire de la CPA du 26 septembre 2013 confiant l'aménagement de la ZAC des Vergeras à la SPLA Pays d'Aix Territoires ;
- La délibération n°2015-B354 du Bureau communautaire de la CPA du 10 juillet 2015 sur l'approbation de l'avenant n°1;
- La délibération n°2015_A210 du Conseil communautaire de la CPA du 8 octobre 2015 sur l'approbation du programme des équipements publics et le dossier de réalisation de la ZAC;
- La délibération n°HN 009-011/16/CM du Conseil de la Métropole du 17 mars 2016 de délégation de compétences du Conseil de Métropole au Bureau de Métropole ;
- La délibération n°2016_CT2_096 du Conseil de Territoire du Pays d'Aix du 23 juin 2016 approuvant de Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2015 ;
- Le Procès Verbal du Conseil d'Administration de la SPLA Pays d'Aix Territoires du 15 juin 2016 ;

Ouï le rapport ci-dessus,

Délibère

Article 1 :

L'avenant n° 2 au traité de concession entre la Métropole d'Aix-Marseille-Provence et la SPLA Pays d'Aix Territoires de la ZAC des Vergeras est approuvé.

Article 2 :

Le versement de la participation d'un montant de 40 000 € en 2016 sera imputée sur la ligne budgétaire 19 824 nature 20 422 qui présente les disponibilités nécessaires.

Article 3 :

Monsieur le Président de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer l'avenant n° 2 ainsi que tout document afférent à cette affaire.

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

Gérard GAZAY

**CONCESSION D'AMENAGEMENT POUR LA REALISATION DE LA ZAC DES
VERGERAS A SAINT ESTEVE JANSON**

ENTRE D'UNE PART :

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence, dont le siège social est sis, 58 Boulevard Charles Livon, 13007 MARSEILLE, représentée par son Vice-Président, Monsieur Gérard GAZAY, dûment habilité à cet effet par délibération n°du Bureau de Métropole du 17 octobre 2016.

ci-après dénommée « la Métropole d'Aix-Marseille-Provence » ou « le concédant »

ET D'AUTRE PART :

La SOCIETE PUBLIQUE LOCALE D'AMENAGEMENT « PAYS D'AIX TERRITOIRES », au capital de 500.000 €, 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 »

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20161012-2016_CT2_179-
DE
Date de télétransmission : 21/10/2016
Date de réception préfecture : 21/10/2016

PREAMBULE

Par délibération en date du 26 septembre 2013, le Bureau de la COMMUNAUTE DU PAYS D'AIX (C.P.A) a décidé, en application des dispositions des articles L. 300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, de confier à la S.P.L.A PAYS D'AIX TERRITOIRES, dans le cadre d'une concession d'aménagement, la réalisation de l'opération d'aménagement dénommée Z.A.C des Vergeras dont l'objet est de créer une zone d'activités économiques et dont le périmètre est situé sur le territoire de la commune de SAINT ESTEVE JANSON. Cette concession a une durée de 8 ans.

Cette opération, dans son montage financier initial, comprenait une participation en nature constituée par l'apport des terrains.

En 2015, la SPLA a du recourir à l'emprunt pour financer l'opération, ce qui a généré des frais financiers. Aussi, une participation en numéraire de 40 000 € a été décidée en 2015 par le biais d'un avenant.

Il s'avère nécessaire aujourd'hui d'augmenter cette participation en numéraire. En effet, le programme des travaux a évolué et il a été confirmé la nécessité de maintenir des prix de cession conformes aux prix du marché.

La participation en numéraire totale du concédant est évaluée à 360 000 €, 40 000 € ayant déjà été versés en 2015.

L'objet du présent avenant est de prévoir le versement de 40 000 € pour 2016, indispensables à l'opération.

Un autre avenant sera proposé en 2017 pour acter le montant total de la participation et le reste à payer sur la durée totale de la concession.

Le présent avenant est destiné à modifier la participation financière de la METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE pour l'année 2016, à hauteur de 40 000€.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

| |
|--|
| Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20161012-2016_CT2_179- DE 3 Date de télétransmission : 21/10/2016 Date de réception préfecture : 21/10/2016 |
|--|

TITRE 1ER

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1er - OBJET DU PRESENT AVENANT

Le présent avenant a pour objet de modifier la participation financière du concédant pour l'année 2016 pour l'opération d'aménagement dénommée Z.A.C des Vergeras sur le territoire de la Commune de SAINT ESTEVE JANSON.

ARTICLE 2 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 27.3 « PARTICIPATION DU CONCEDANT AU COUT DE L'OPERATION »

L'article 27.3 est modifié par le présent avenant de la façon suivante :

En application de l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme, le montant de la participation du concédant est constituée par :

-l'apport en nature par le concédant des terrains dont il est propriétaire, d'une superficie totale de 61 604 m², figurant au cadastre de la commune sous les numéros AD 18, AD 19, AD 20, AD 21, AD 22, AD 24, AD 25, AD 26 et AD 27, pour le montant total de leur acquisition, soit 412 054 €.

- Un apport de numéraire total de 80 000 €, soit une augmentation de 40 000 € versé de la façon suivante :

- Année 2015 : 40 000 € à la notification de l'avenant 1 ;
- Année 2016 : 40 000 € à la notification de l'avenant n°2

Le montant global de cette participation pourra être révisé par avenant à la 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.

Le bilan prévisionnel annexé à la concession est modifié en conséquence et se trouve en annexe n° 1 du présent avenant.

Les autres articles du traité sont inchangés.

Fait en 4 exemplaires à _____, le _____

Pour
la S.P.L.A PAYS D'AIX TERRITOIRES

Représentée
par le Président Directeur Général

Gérard BRAMOULLÉ

Pour
la METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE

représentée
par le Vice-Président Délégué

Gérard GAZAY

En vertu de la délibération n°
du _____

Concession d'aménagement pour la réalisation de la Z.A.C des Vergeras à SAINT ESTEVE JANSON - Avenant n° 2
Annexe n° 1 : Bilan prévisionnel de l'opération

CPA ZAC des Vergeras - St Esteve Janson - Bilan financier prévisionnel - CRAC 2015

| Ligne | Intitulé | Bilan | | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | Bilan | |
|-------|---------------------------------------|------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|----------------|------------------|----------------|
| | | Approuvé | Réalisé Total | | | | | | | | | | | Nouveau | Ecart |
| | RESULTAT D'EXPLOITATION | 633 | -26 493 | -19 137 | -7 357 | -739 398 | -1 002 498 | 351 271 | 360 670 | 326 225 | 334 390 | 293 750 | 102 084 | 0 | -633 |
| | DEPENSES | 2 314 261 | 81 011 | 19 330 | 61 682 | 1 192 452 | 1 364 612 | 44 650 | 33 330 | 23 775 | 15 610 | 12 250 | 12 250 | 2 779 941 | 465 680 |
| 1 | ETUDES | | 15 135 | | 15 135 | | | | | | | | | 15 135 | |
| 2 | ACQUISITIONS ET FRAIS LIES | 418 235 | 6 288 | | 6 288 | 412 054 | | | | | | | | 418 342 | 107 |
| 3 | TRAVAUX | 1 418 427 | | | | 625 468 | 1 250 936 | | | | | | | 1 876 404 | 457 977 |
| 4 | HONORAIRES | 170 211 | 30 825 | 5 010 | 25 815 | 80 000 | 59 386 | | | | | | | 170 211 | |
| 5 | FRAIS DIVERS | 70 000 | 635 | 232 | 403 | 22 000 | 18 000 | 13 000 | 11 000 | 5 365 | | | | 70 000 | |
| 6 | PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS | | | | | | | | | | | | | | |
| 7 | CHARGES FINANCIERES | 112 388 | 129 | 88 | 41 | 38 080 | 19 040 | 14 000 | 10 080 | 6 160 | 3 360 | | | 90 849 | -21 539 |
| 8 | RENUMERATIONS | 125 000 | 28 000 | 14 000 | 14 000 | 14 850 | 17 250 | 17 650 | 12 250 | 12 250 | 12 250 | | | 139 000 | 14 000 |
| 9 | Reprise TVA | | | | | | | | | | | | | | |
| | RECETTES | 2 314 894 | 54 518 | 193 | 54 325 | 453 054 | 362 114 | 395 921 | 394 000 | 350 000 | 350 000 | 306 000 | 114 334 | 2 779 941 | 465 047 |
| 1 | CESIONS TERRAINS ET IMMEUBLES | 1 862 647 | | | | 283 448 | 353 921 | 352 000 | 352 000 | 308 000 | 308 000 | 264 000 | | 1 869 369 | 6 722 |
| 2 | PARTICIPATIONS | 452 054 | 40 000 | | 40 000 | 452 054 | 76 666 | 40 000 | 40 000 | 40 000 | 40 000 | 40 000 | 113 334 | 882 054 | 430 000 |
| 3 | SUBVENTIONS | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | AUTRES PRODUITS | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | PRODUITS FINANCIERS | 193 | 14 518 | 153 | 14 325 | 1 000 | 2 000 | 2 000 | 2 000 | 2 000 | 2 000 | | | 28 518 | 28 325 |
| 6 | REMBOURSEMENTS PREFINANCIEMENTS | | | | | | | | | | | | | | |
| 9 | Reprise TVA | | | | | | | | | | | | | | |
| | FINANCEMENT | | | 100 000 | 100 000 | 1 700 000 | -450 000 | -350 000 | -350 000 | -250 000 | -300 000 | | | | |
| | AMORTISSEMENTS | 3 400 000 | 1 700 000 | 100 000 | 1 600 000 | 450 000 | 450 000 | 350 000 | 350 000 | 250 000 | 300 000 | | | 3 400 000 | |
| 1 | EMPRUNTS (REMBOURSEMENT) | 1 700 000 | | | | | 450 000 | 350 000 | 350 000 | 250 000 | 300 000 | | | 1 700 000 | |
| 2 | AVANCES (REMBOURSEMENT) | 1 600 000 | 1 600 000 | 100 000 | 1 500 000 | | | | | | | | 600 000 | 2 200 000 | 600 000 |
| 3 | TRESORERIE (SORTIES) | 100 000 | 100 000 | | 100 000 | | | | | | | | | 100 000 | |
| | MOBILISATIONS | 3 400 000 | 1 700 000 | 200 000 | 1 500 000 | 1 700 000 | | | | | | | | 3 400 000 | |
| 1 | EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS) | 1 700 000 | | | | 1 700 000 | | | | | | | | 1 700 000 | |
| 2 | AVANCES (ENCAISSEMENTS) | 1 600 000 | 1 600 000 | 100 000 | 1 500 000 | | 600 000 | | | | | | | 2 200 000 | 600 000 |
| 3 | TRESORERIE (ENTREES) | 100 000 | 100 000 | 100 000 | 100 000 | | | | | | | | | 100 000 | |
| | TRESORERIE | | | | -36 893 | 578 624 | 4 996 | 129 196 | 144 516 | 188 591 | 0 | | 0 | | 0 |
| | TRESORERIE PERIODE | -241 895 | -36 893 | 85 827 | -122 720 | 971 001 | -852 488 | 1 271 | 10 670 | 76 225 | 34 390 | 293 750 | -497 916 | | |
| | TRESORERIE CUMUL | | | | -36 893 | 934 108 | 81 610 | 82 881 | 93 551 | 169 776 | 204 166 | 497 916 | 0 | | 0 |

Le Directeur
Jean-Louis VINCENT

10/06/2016

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20161012-2016_CT2_179-
DF
Date de télétransmission : 21/10/2016
Date de réception préfecture : 21/10/2016

OBJET : Développement économique et emploi - Zones d'activités - ZAC des Vergeras à Saint-Estève-Janson – Approbation d'un avenant n°2 au traité de concession avec la SPLA Pays d'Aix Territoires

Vote sur le rapport

| | |
|------------------------------|----|
| Inscrits | 91 |
| Votants | 80 |
| Abstentions | 0 |
| Blancs et nuls | 0 |
| Suffrages exprimés | 80 |
| Majorité absolue | 41 |
| Pour | 80 |
| Contre | 0 |
| Ne prennent pas part au vote | 0 |

Etai(en)t présent(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t présent(s) et se sont abstenus :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et se sont abstenus :

Néant

Après en avoir délibéré, le Conseil de Territoire décide à l'unanimité de donner un avis favorable sur le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil de Territoire présents
Maryse JOISSAINS MASINI

Signé, le 19 OCT. 2016

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20161012-2016_CT2_179-
DE
Date de télétransmission : 21/10/2016
Date de réception préfecture : 21/10/2016