

2016_CT2_322

OBJET : Développement économique et emploi - Zones d'activités - ZAC des Vergeras à Saint-Estève-Janson - Approbation de l'avenant n°3 au traité de concession avec la SPLA Pays d'Aix Territoires

Le 8 décembre 2016, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, s'est réuni en session ordinaire au Complexe Sportif et Culturel à Simiane-Collongue, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 2 décembre 2016, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse – ARDHUIN Philippe – BARRET Guy – BONTHOUX Odile – BORELLI Christian - BOUDON Jacques – BOULAN Michel – BOUVET Jean-Pierre – BOYER Raoul – BRAMOULLÉ Gérard – BUCCI Dominique – CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CESARI Martine – CHARRIN Philippe – CHAZEAU Maurice – CORNO Jean-François – de BUSSCHERE Charlotte – DELAVET Christian – DI CARO Sylvaine – FABRE-AUBRESPY Hervé – FERAUD Jean-Claude – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GERARD Jacky – GOUIRAND Daniel – HOUEIX Roger – LAFON Henri – LHEN Hélène – MALLIÉ Richard – MENFI Jeannot – MERCIER Arnaud – MERGER Reine – MONDOLONI Jean-Claude – PELLENC Roger – PERRIN Jean-Marc – POLITANO Jean-Jacques – PRIMO Yveline – PROVITINA-JABET Valérie – RAMOND Bernard – RENAUDIN Michel – SALOMON Monique – SERRUS Jean-Pierre – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – TALASSINOS Luc – TAULAN Francis – TERME Françoise – YDE Marcel – ZERKANI-RAYNAL Karima

Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales : AMAROUCHE Annie donne pouvoir à PELLENC Roger – AMIEL Michel donne pouvoir à BUCCI Dominique – BACHI Abbassia donne pouvoir à MERGER Reine – BALDO Edouard donne pouvoir à de BUSSCHERE Charlotte – BENKACI Moussa donne pouvoir à BOUVET Jean-Pierre – CANAL Jean-Louis donne pouvoir à RENAUDIN Michel – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle donne pouvoir à POLITANO Jean-Jacques – de SAINTDO Philippe donne pouvoir à PERRIN Jean-Marc – DEVESA Brigitte donne pouvoir à SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – GALLESE Alexandre donne pouvoir à BOUDON Jacques – GROSSI Jean-Christophe donne pouvoir à TERME Françoise – GUINIERI Frédéric donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse – JOISSAINS Sophie donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – LENFANT Gaëlle donne pouvoir à CASTRONOVO Lucien-Alexandre – MANCEL Joël donne pouvoir à FERAUD Jean-Claude – MEÏ Roger donne pouvoir à MENFI Jeannot – MICHEL Marie-Claude donne pouvoir à GACHON Loïc – MORBELLI Pascale donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude – NERINI Nathalie donne pouvoir à PRIMO Yveline – PAOLI Stéphane donne pouvoir à CHAZEAU Maurice – ROLANDO Christian donne pouvoir à DI CARO Sylvaine – ROUVIER Catherine donne pouvoir à BOYER Raoul – SLISSA Monique donne pouvoir à LAFON Henri – SUSINI Jules donne pouvoir à ZERKANI-RAYNAL Karima – TRAINAR Nadia donne pouvoir à FABRE-AUBRESPY Hervé

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : ALBERT Guy – ALLIOTTE Sophie – AMEN Mireille – AUGÉY Dominique – BURLE Christian – CALAFAT Roxane – CIOT Jean-David – CRISTIANI Georges – DAGORNE Robert – FILIPPI Claude – GARELLA Jean-Brice – JOUVE Mireille – LAGIER Robert – LEGIER Michel – MALAUZAT Irène – MARTIN Régis – PEREZ Fabien – PIZOT Roger

Secrétaire de séance : Loïc GACHON

Monsieur Roger PELLENC donne lecture du rapport ci-joint.

RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX

Développement économique et Emploi

Zones d'activités

■ Séance du 8 décembre 2016

05_1_06

■ **ZAC des Vergeras à Saint-Estève-Janson – Approbation de l'avenant n°3 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, nouvelles technologies, enseignement supérieur

■ Séance du 15 décembre 2016



■ **ZAC des Vergeras à Saint-Estève-Janson – Approbation de l'avenant n°3 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.

Il est nécessaire aujourd'hui d'adapter le traité de concession entre la Métropole d'Aix-Marseille-Provence et l'aménageur pour tenir compte des évolutions de l'opération.

L'objet du présent avenant est de modifier trois articles du traité de concession :

- La modification de l'article 7 sur la durée de la concession :

Au regard de la durée des travaux d'aménagement et de l'étalement de la commercialisation des lots, il est nécessaire de prolonger la durée de la concession de deux ans, en portant celle-ci de 8 à 10 ans.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20161208-2016_CT2_322-
DE
Date de télétransmission : 20/12/2016
Date de réception préfecture : 20/12/2016

Ainsi, le dernier alinéa de l'article 7.1 est modifié par le présent avenant de la façon suivante :

« La durée de la convention est prolongée de 2 ans; elle est portée à 10 ans à compter du jour de sa notification au concessionnaire. Elle pourra prendre fin avant ce terme en cas d'épuisement de son objet. »

➤ La modification de l'article 27.2 sur les subventions de tiers :

Le Conseil Départemental a accordé une subvention de 110 000€ dans le cadre de sa politique de soutien à l'emploi. Il convient donc de prévoir dans le traité le versement de cette subvention selon les modalités prévues dans la convention financière passée entre la Métropole et le Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône.

Il est ajouté l'alinéa suivant à l'article 27.2 :

« Le concédant peut percevoir des subventions de tiers pour l'opération. A cet effet, il les reversera au concessionnaire selon les conditions et modalités prévues dans la convention de versement de la subvention signée entre le concédant et le tiers. »

➤ La modification de l'article 27.3 sur la participation du concédant au coût de l'opération :

Dans le cadre de la maîtrise d'œuvre engagée en 2016, 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, 80 000 € ayant déjà été versés en 2015 et 2016 ce qui a fait l'objet des deux premiers avenants.

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 en numéraire total de 360 000 €, versé à part égale de 2015 à 2023, soit 40 000 € par an.

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.

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_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°2015-B354 du Bureau communautaire de la CPA du 10 juillet 2015 sur l'approbation de l'avenant n°1 ;
- La délibération n°HN 009-011/16/CM du Conseil de la Métropole du 17 mars 2016 portant délégation du Conseil de la Métropole au Bureau de la 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 ;
- La délibération du Bureau de la Métropole du 17 octobre 2016 approuvant l'avenant n°2.

Où le rapport ci-dessus,

Délibère

Article 1 :

L'avenant n° 3 au traité de concession de la ZAC des Vergeras est approuvé.

Article 2 :

Monsieur le Président de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer l'avenant n° 3 ainsi que tout document afférent à cette affaire.

Article 3 :

Le reversement du concédant à la SPLA Pays d'Aix Territoires de la subvention du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône aura lieu en deux fois, selon les termes de la convention signée entre la Métropole d'Aix-Marseille-Provence et le Département. Cette somme sera inscrite sur la ligne 19 824 nature 20 422.

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

Gérard GAZAY

AVENANT N° 3
A LA CONCESSION D'AMENAGEMENT POUR LA REALISATION DE
LA ZAC
DES VERGERAS A SAINT ESTEVE JANSON
(Art. L. 300-4 et ss du Code de l'Urbanisme)

Métropole d'Aix-Marseille-Provence, Territoire du Pays d'Aix

Délibération du Bureau de Métropole n° en date du

transmise au représentant de l'Etat par la Métropole d'Aix-Marseille-Provence

le:

notifiée par la Métropole d'Aix-Marseille-Provence

à la Société le :

**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 15 décembre 2016, agissant en vertu de l'arrêté n°16/114/CM du 8 avril 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 »

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'activité économique située sur la commune de SAINT ESTEVE JANSON.

Plusieurs évolutions nécessitent de modifier trois articles du traité :

La concession initiale était prévue sur une période de 8 années. Au regard de la durée des travaux d'aménagement et de l'étalement de la commercialisation des 19 lots, il est nécessaire de prolonger la durée de la concession de deux ans, portant à 10 ans cette durée.

Le Conseil Départemental a accordé à la Métropole une subvention de 110 000€ dans le cadre de sa politique de soutien à l'emploi. Il convient donc de prévoir dans le traité le reversement en deux fois de cette subvention au bilan de l'opération, selon les modalités prévues dans la convention passée entre la Métropole et le Département.

Le montage financier initial de l'opération ne comprenait qu'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 versée en 2015 par le biais d'un avenant n°1. En 2016 pour faire face aux dépenses de l'opération, une participation de 40 000 € a également été versée par le biais d'un avenant n° 2

Cependant, l'augmentation de l'enveloppe prévisionnelle des travaux nécessite aujourd'hui d'acter une participation globale en numéraire de 360 000 € (y compris les 80 000 € déjà versés).

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

TITRE 1ER

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1er - OBJET DU PRESENT AVENANT

Le présent avenant a pour objet de prolonger la durée de la concession de 2 ans, de prévoir le reversement d'une subvention du Conseil Départemental à la SPLA pour un montant de 110 000€ et de prévoir une participation en numéraire du concédant pour l'opération d'aménagement dénommée Z.A.C des Vergeras sur la Commune de SAINT ESTEVE JANSON.

ARTICLE 2 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 7 « DATE D'EFFET- DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT- PROROGATION -RENOUVELLEMENT-MODIFICATION DE LA CONVENTION »

Le dernier alinéa de l'article 7.1 est modifié par le présent avenant de la façon suivante :

« La durée de la convention est prolongée de 2 ans; elle est portée à 10 ans à compter du jour de sa notification au concessionnaire. Elle pourra prendre fin avant ce terme en cas d'épuisement de son objet. »

ARTICLE 3 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 27.2 «SUBVENTIONS DE TIERS»

Il est ajouté l'alinéa suivant à l'article 27.2 :

« Le concédant peut percevoir des subventions de tiers pour l'opération. A cet effet, il les reversera au concessionnaire selon les conditions et modalités prévues dans la convention de versement de la subvention signée entre le concédant et le tiers. »

ARTICLE 4 – 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, dont la superficie totale de

Accusé de réception en préfecture 2016-09-20 10:52:02 DE Date de télétransmission : 20/12/2016 4 Date de réception préfecture : 20/12/2016
--

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 en numéraire total de 360 000 €, versé à part égale de 2015 à 2023, soit 40 000€ par an.

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 au Développement des
entreprises, Zones d'activités, Commerce et
Artisanat
En vertu de l'arrêté n°16/114/CM du 8 avril 2016

Gérard GAZAY

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20161208-2016_CT2_322-
DE
Date de télétransmission : 20/12/2016 5
Date de réception préfecture : 20/12/2016

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 Approuvé	Réalisé Total	2014 Année	2015 Année	2016 Année	2017 Année	2018 Année	2019 Année	2020 Année	2021 Année	2022 Année	2023 Année	Bilan 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	REMUNERATIONS	125 000	28 000	14 000	14 000	14 850	17 250	17 650	12 250	12 250	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	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	1 862 647					283 448	353 921	352 000	308 000	308 000	264 000		1 869 369	6 722
2	PARTICIPATIONS	452 054	40 000		40 000	452 054	75 656	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	2 000	1 000	28 518	28 325
6	REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS														
9	Reprise TVA														
	FINANCEMENT														
	AMORTISSEMENTS	3 400 000	1 700 000	100 000	100 000	1 700 000	-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	500 000
3	TRESORERIE (ENTREES)	100 000	100 000	100 000										100 000	
	TRESORERIE					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	-852 498	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	

10/06/2016

Le Directeur
Jean-Louis VINCENT

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20161208-2016_CT2_322-
DE
Date de télétransmission : 20/12/2016
Date de réception préfecture : 20/12/2016

OBJET : Développement économique et emploi - Zones d'activités - ZAC des Vergeras à Saint-Estève-Janson - Approbation de l'avenant n°3 au traité de concession avec la SPLA Pays d'Aix Territoires

Vote sur le rapport

Inscrits	91
Votants	73
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	73
Majorité absolue	37
Pour	73
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 16 DEC. 2016

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20161208-2016_CT2_322-
DE
Date de télétransmission : 20/12/2016
Date de réception préfecture : 20/12/2016