

2017_CT2_299

OBJET : Développement économique et emploi - Zones d'activités - Vitrolles CAP Horizon – Approbation de l'avenant n° 3 au contrat de concession avec la SPLA Pays d'Aix Territoires

Le 6 juillet 2017, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, s'est réuni en session ordinaire à l'espace Aixagone à Saint-Cannat, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 30 juin 2017, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Étaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse – ALBERT Guy – ARDHUIN Philippe – BACHI Abbassia – BARRET Guy – BONTHOUX Odile – BOUDON Jacques – BOULAN Michel – BOUVET Jean-Pierre – BRAMOULLÉ Gérard – CALAFAT Roxane – CANAL Jean-Louis – CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CESARI Martine – CHAZEAU Maurice – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – CORNO Jean-François – CRISTIANI Georges – de SAINTDO Philippe – DELAVET Christian – FABRE-AUBRESPY Hervé – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GERARD Jacky – GOUIRAND Daniel – GROSSI Jean-Christophe – HOUEIX Roger – LAFON Henri – LENFANT Gaëlle – LHEN Hélène – MANCEL Joël – MENFI Jeannot – MONDOLONI Jean-Claude – MORBELLI Pascale – NERINI Nathalie – PELLENC Roger – PERRIN Jean-Marc – PIZOT Roger – POLITANO Jean-Jacques – PRIMO Yveline – RENAUDIN Michel – SERRUS Jean-Pierre – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – SLISSA Monique – TALASSINOS Luc – TAULAN Francis – TERME Françoise – YDE Marcel

Étai(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 – AMAROUCHE Annie donne pouvoir à LAFON Henri – AMIEL Michel donne pouvoir à SLISSA Monique – AUGÉY Dominique donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – BALDO Edouard donne pouvoir à CASTRONOVO Lucien-Alexandre – BENKACI Moussa donne pouvoir à BACHI Abbassia – BUCCI Dominique donne pouvoir à CALAFAT Roxane – DEVESA Brigitte donne pouvoir à PERRIN Jean-Marc – DI CARO Sylvaine donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse – GUINIERI Frédéric donne pouvoir à PELLENC Roger – MALAUZAT Irène donne pouvoir à de SAINTDO Philippe – MALLIÉ Richard donne pouvoir à HOUEIX Roger – MEÏ Roger donne pouvoir à PRIMO Yveline – MERCIER Arnaud donne pouvoir à FREGEAC Olivier – MERGER Reine donne pouvoir à CHAZEAU Maurice – MICHEL Marie-Claude donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude – PAOLI Stéphane donne pouvoir à BOUDON Jacques – RAMOND Bernard donne pouvoir à MANCEL Joël – ROLANDO Christian donne pouvoir à GROSSI Jean-Christophe – SALOMON Monique donne pouvoir à SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – TRAINAR Nadia donne pouvoir à FABRE-AUBRESPY Hervé – ZERKANI-RAYNAL Karima donne pouvoir à TERME Françoise

Étai(en)t excusé(es) sans pouvoir : AMEN Mireille – BORELLI Christian – BOYER Raoul – BURLE Christian – CHARRIN Philippe – CIOT Jean-David – DAGORNE Robert – de BUSSCHERE Charlotte – FERAUD Jean-Claude – FILIPPI Claude – GALLESE Alexandre – GARELLA Jean-Brice – JOISSAINS Sophie – JOUVE Mireille – LAGIER Robert – LEGIER Michel – MARTIN Régis – PEREZ Fabien – PROVITINA-JABET Valérie – ROUVIER Catherine – SUSINI Jules

Secrétaire de séance : Roxane CALAFAT

Monsieur Roger PELLENC donne lecture du rapport ci-joint.

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20170706-2017_CT2_299- DE Date de télétransmission : 19/07/2017 Date de réception préfecture : 19/07/2017

RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX

Développement économique et emploi

Zones d'activités

■ Séance du 6 juillet 2017

05_1_02

■ **Vitrolles CAP Horizon - Approbation de l'avenant n°3 au contrat de concession avec la SPLA Pays d'Aix Territoires**

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

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Economie, Nouvelles Technologies, Enseignement Supérieur

■ Séance du 13 juillet 2017

3707

■ Vitrolles CAP Horizon - Approbation de l'avenant n°3 au contrat de concession avec la SPLA Pays d'Aix Territoires

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

Par délibération n°2015_B235 du Bureau communautaire du 11 juin 2005, la CPA a approuvé le contrat de concession qui délègue à la SPLA Pays d'Aix Territoires la mise en œuvre du projet Vitrolles CAP Horizon.

Par délibération n°2015-B590 du Bureau communautaire du 26 novembre 2015, la CPA a approuvé l'avenant n°1 relatif à la maîtrise foncière de l'opération.

Par délibération n°2015-A321 du Conseil communautaire du 17 décembre 2015, la CPA a approuvé l'avenant n°2 qui avait pour objet de recalculer le bilan de l'opération financier de la ZAC suite à l'élaboration du dossier de réalisation de ZAC et de la validation du programme des équipements et d'ajuster en fonction la participation du concédant à l'opération.

L'article 36 du traité de concession définit le mode de calcul de la rémunération concessionnaire de la manière suivante :

- une partie forfaitaire pour la conduite de l'opération et le suivi technique de l'opération
- une partie variable proportionnelle calculée à raison de 0,7 % des recettes HT de cessions de terrains.

La rémunération de l'aménageur a été définie en référence aux données de bilan prévisionnel d'opération joint en annexe 1 du traité de concession notifié le 10 septembre 2015 et réinscrit dans le bilan d'opération mis à jour dans l'avenant n°2.

Les montants références, (travaux et d'honoraires de ZAC, cessions de charges foncières y compris constructeurs autonomes en ZAC) bases de calcul de cette rémunération ont évolués.

Le présent avenant a pour objet de modifier la rémunération de l'aménageur.

Il est proposé de modifier l'article 36 de la manière suivante :

ARTICLE 36 – Rémunération du concessionnaire

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20170706-2017_CT2_299-
DE
Date de télétransmission : 19/07/2017
Date de réception préfecture : 19/07/2017

M é t r o p o l e A i x - M a r s e i l l e - P r o v e n c e

Article 36.1 Pour la conduite générale et le suivi technique de l'opération, un montant forfaitaire de 2 149 869 € HT réparti annuellement sur la durée de la concession.

Article 36.2 Pour la commercialisation, une part variable proportionnelle calculée à raison de 0,7% des recettes HT de cessions de terrain (aujourd'hui estimées à 273 469 € HT).

Les autres paragraphes de cet article sont inchangés.

Par ailleurs, les annexes 1 et 1 A sont modifiées comme suit :

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20170706-2017_CT2_299-
DE
Date de télétransmission : 19/07/2017
Date de réception préfecture : 19/07/2017

LC15 Vitrolles Cap Horizon

Bilan prévisionnel d'opération issu du CRAC 2016

ZAC Cap Horizon et Couperigne

DEPENSES	
ETUDES	554 791
ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	29 356 125
TRAVAUX	39 256 751
HONORAIRES	3 339 109
FRAIS DIVERS	930 105
PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	
CHARGES FINANCIERES	1 639 694
REMUNERATIONS	2 423 338
Reprise TVA	
DEPENSES	77 499 913

RECETTES	
CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	39 066 945
PARTICIPATIONS	38 404 413
Participation Mobilité y-c foncier	16 584 406
Participation Aménagt y-c foncier	14 251 643
Participation mobilité Etat	2 420 000
Participation Couperigne	5 148 364
Participation autre	
SUBVENTIONS	
AUTRES PRODUITS	
PRODUITS FINANCIERS	28 554
REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS	
Reprise TVA	
RECETTES	77 499 913

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,

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20170706-2017_CT2_299-
DE
Date de télétransmission : 19/07/2017
Date de réception préfecture : 19/07/2017

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L300-4 et suivants ;
- 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 ;
- Les délibérations n°2013_A114 du Conseil communautaire de la CPA du 18 juillet 2013 approuvant la réalisation de l'opération Vitrolles CAP Horizon sous forme de ZAC d'intérêt communautaire, n°2015_A076 du 21 mai 2016 créant la ZAC et n°2015_A318 du 17 décembre 2015 approuvant le dossier de réalisation ;
- La délibération n°2015_B235 du Bureau communautaire de la CPA du 11 juin 2015 approuvant le contrat de concession avec la SPLA Pays d'Aix Territoires ;
- La délibération n°2015_B590 du Bureau communautaire de la CPA du 26 novembre 2015 approuvant l'avenant n°1 au contrat de concession avec la SPLA Pays d'Aix Territoires ;
- La délibération n°2015_A321 du Conseil communautaire de la CPA du 17 décembre 2015 approuvant l'avenant n°2 au contrat de concession avec la SPLA Pays d'Aix Territoires ;
- 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.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Délibère

Article 1 :

Sont approuvées les modifications apportées au traité de concession telles que décrites dans l'avenant n°3.

Article 2 :

Monsieur le Président de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer l'avenant n°3 et tout document relatif à ce dossier.

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

Gérard GAZAY

PROJET

**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°3**

Métropole Aix-Marseille-Provence

Délibération en date du 13 juillet 2017

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

le:

notifiée par la Métropole Aix-Marseille-Provence

à la Société le :

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

ENTRE D'UNE PART :

La Métropole Aix-Marseille-Provence, représentée par monsieur Gérard GAZAY, Vice-Président délégué Développement des entreprises, Zones d'activités, Commerces, Artisanat, dont le siège social est à Marseille au Le Pharo 58, boulevard Charles Livon en application de la délibération n°

ci-après dénommée « la Métropole » ou « le concédant »

ET D'AUTRE PART :

La Société Publique Locale d'Aménagement « Pays d'Aix Territoires », Société Anonyme à conseil d'administration, au capital de 500 000 €, inscrite au registre du commerce et des sociétés d'Aix-en-Provence sous le n° 520 668 443, dont le siège est à Aix-en-Provence au 2 rue Lapierre, représentée par Gérard BRAMOULLÉ en vertu de sa qualité de Président Directeur Général.

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 communautaire de la 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.

Avenant n°1

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 échancier prévisionnel. Les montants indiqués dans l'échancier étaient des estimatifs auxquels il convenait de rajouter la TVA et les frais de notaire.

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

Ces précisions ont fait l'objet d'un avenant n°1 présenté au Bureau communautaire de la CPA du 26 Novembre 2015.

Avenant n°2

Les premières études conduites depuis Septembre 2015 par l'équipe de Maîtrise d'œuvre urbaine CITADIA/EGIS comportaient l'élaboration du Dossier de Réalisation de la ZAC Cap Horizon.

Dans ce cadre, le bilan d'opération de ZAC a été mis à jour sur la base des études techniques engagées en parallèle et des arbitrages de la CPA.

L'actualisation du bilan financier a impacté certains articles du traité de concession.

La prise en compte des modifications induites a fait l'objet d'un avenant n°2 présenté au Bureau communautaire de la CPA du 17 décembre 2015.

Le présent avenant

La rémunération de l'aménageur a été définie en référence aux données de bilan prévisionnel d'opération joint en annexe 1 du Traité de Concession notifié le 10 Septembre 2015 et ré inscrit dans le bilan d'opération mis à jour dans le cadre de l'avenant n°2.

Aujourd'hui, les montants de référence (Travaux et honoraires de ZAC, cessions de charges foncières y compris constructeurs autonomes en ZAC), bases de calcul de cette rémunération ont évolués.

La définition de la nouvelle estimation de la rémunération de l'aménageur est l'objet du présent avenant.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1ER – MODIFICATION DE L'ARTICLE 36

L'article 36 est modifié comme suit :

ARTICLE 36 – Rémunération du concessionnaire

Article 36.1 Pour la conduite générale et le suivi technique de l'opération, un montant forfaitaire de 2 149 869 € HT réparti annuellement sur la durée de la concession.

Article 36.2 Pour la commercialisation, une part variable proportionnelle calculée à raison de 0,7% des recettes HT de cessions de terrain (aujourd'hui estimées à 273 469 € HT).

Les autres paragraphes de cet article sont inchangés.

ARTICLE 2 – MODIFICATION DES ANNEXES

L'annexe 1 et l'annexe 1A sont modifiées comme suit :

LC15 Vitrolles Cap Horizon

Bilan prévisionnel d'opération issu du CRAC 2016

ZAC Cap Horizon et Couperigne

DEPENSES	
ETUDES	554 791
ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	29 356 125
TRAVAUX	39 256 751
HONORAIRES	3 339 109
FRAIS DIVERS	930 105
PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	
CHARGES FINANCIERES	1 639 694
REMUNERATIONS	2 423 338
Reprise TVA	
DEPENSES	77 499 913

RECETTES	
CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	39 066 945
PARTICIPATIONS	38 404 413
Participation Mobilité y-c foncier	16 584 406
Participation Aménagt y-c foncier	14 251 643
Participation mobilité Etat	2 420 000
Participation Couperigne	5 148 364
Participation autre	
SUBVENTIONS	
AUTRES PRODUITS	
PRODUITS FINANCIERS	28 554
REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS	
Reprise TVA	
RECETTES	77 499 913

Les autres articles du traité de concession initial sont inchangés.

Le présent avenant sera applicable dès notification à la SPLA.

Fait à,

Le

en 4 exemplaires

Pour la Société Pays d'Aix Territoires

Le Président

Gérard BRAMOULLÉ

Pour la Métropole Aix-Marseille-Provence

Le Vice-Président Délégué

Développement des entreprises, Zones
d'activités, Commerces, Artisanat

Gérard GAZAY

**OBJET : Développement économique et emploi - Zones d'activités - Vitrolles CAP Horizon –
Approbation de l'avenant n° 3 au contrat de concession avec la SPLA Pays d'Aix Territoires**

Vote sur le rapport

Inscrits	91
Votants	70
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	70
Majorité absolue	36
Pour	70
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 **17 JUIL. 2017**

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20170706-2017_CT2_299- DE Date de télétransmission : 19/07/2017 Date de réception préfecture : 19/07/2017
