

2018_CT2_256

OBJET : Développement économique et emploi - Zones d'activités - AVIS - Zone d'Aménagement Concerté Bertoire 2 à Lambesc - Approbation de l'avenant n°3 au traité de concession avec la SPLA Pays d'Aix Territoires

Le 21 juin 2018, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, s'est réuni en session ordinaire au Puits Morandat à Gardanne, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 15 juin 2018, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Étaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse – ALBERT Guy – ARDHUIN Philippe – AUGÉY Dominique - BACHI Abbassia – BALDO Edouard – BARRET Guy – BOUDON Jacques – BOULAN Michel - BOYER Raoul – BRAMOULLÉ Gérard – BUCCI Dominique – CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CESARI Martine – CHARRIN Philippe – CHAZEAU Maurice – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – DAGORNE Robert – de BUSSCHERE Charlotte - de SAINTDO Philippe – DELAVET Christian – DI CARO Sylvaine – FABRE-AUBRESPY Hervé - FERAUD Jean-Claude – GALLESE Alexandre - GERARD Jacky – GOUIRAND Daniel – GUINIERI Frédéric – HOUEIX Roger – LAFON Henri – LHEN Hélène – MALAUZAT Irène – MALLIÉ Richard - MANCEL Joël – MARTIN Régis – MEÏ Roger – MENFI Jeannot – MERCIER Arnaud – MERGER Reine – MICHEL Marie-Claude - MONDOLONI Jean-Claude – MORBELLI Pascale – PELLENC Roger – POLITANO Jean-Jacques – RENAUDIN Michel – SLISSA Monique – SUSINI Jules – 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 MICHEL Marie-Claude – AMIEL Michel donne pouvoir à SLISSA Monique – BENKACI Moussa donne pouvoir à MALAUZAT Irène – BONTHOUX Odile donne pouvoir à BACHI Abbassia – BOUVET Jean-Pierre donne pouvoir à AUGÉY Dominique – CALAFAT Roxane donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – CORNO Jean-François donne pouvoir à MERCIER Arnaud – DEVESA Brigitte donne pouvoir à de SAINTDO Philippe – FILIPPI Claude donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse – FREGEAC Olivier donne pouvoir à DELAVET Christian – GACHON Loïc donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude – JOISSAINS Sophie donne pouvoir à BOUDON Jacques – JOUVE Mireille donne pouvoir à GUINIERI Frédéric – LENFANT Gaëlle donne pouvoir à CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – NERINI Nathalie donne pouvoir à MENFI Jeannot – PAOLI Stéphane donne pouvoir à GALLESE Alexandre – PERRIN Jean-Marc donne pouvoir à TAULAN Francis – PIZOT Roger donne pouvoir à ARDHUIN Philippe – PRIMO Yveline donne pouvoir à MEÏ Roger - RAMOND Bernard donne pouvoir à MANCEL Joël – ROLANDO Christian donne pouvoir à TERME Françoise – SALOMON Monique donne pouvoir à HOUEIX Roger – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre donne pouvoir à DI CARO Sylvaine – ZERKANI-RAYNAL Karima donne pouvoir à MERGER Reine

Étai(en)t excusé(es) sans pouvoir : AMAROUCHE Annie - AMEN Mireille – BORELLI Christian - BURLE Christian – CANAL Jean-Louis – CIOT Jean-David – CRISTIANI Georges – GARELLA Jean-Brice – GOURNES Jean-Pascal – LEGIER Michel – PEREZ Fabien – PROVITINA-JABET Valérie – ROUVIER Catherine – SERRUS Jean-Pierre – TRAINAR Nadia

Secrétaire de séance : Arnaud MERCIER

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 21 juin 2018

05_1_03

■ **Zone d'Aménagement Concerté Bertoire 2 à Lambesc - 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 :

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 28 Juin 2018

7353

■ Zone d'Aménagement Concerté Bertoire 2 à Lambesc - Approbation de l'avenant n°3 au traité 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 :

La ZAC Bertoire 2 à Lambesc a été concédée à la SPLA Pays d'Aix Territoires en janvier 2011 par la Communauté du Pays d'Aix en vue de sa réalisation et de sa commercialisation. La première tranche de l'opération est aujourd'hui achevée et en cours de commercialisation. Les études préalables à la réalisation de la seconde tranche vont démarrer.

La concession initiale était prévue sur une période de 8 années. Toutefois, au regard de la durée des travaux d'aménagement et de l'étalement de la commercialisation des lots, un avenant de prolongation a été signé en 2017 pour une durée de deux ans portant la concession à dix années. Toutefois, cet avenant ne prenait pas en compte la rémunération supplémentaire due à la SPLA.

Aujourd'hui, compte tenu du rythme de commercialisation, il est nécessaire de proroger à nouveau de trois ans supplémentaires la durée de la convention soit jusqu'en 2024. Il convient ainsi d'ajuster en conséquence la part fixe de la rémunération de la SPLA sur la totalité des années complémentaires (2019 – 2024) et de maintenir la participation annuelle de la Métropole sur cette période.

Ainsi, l'objet du présent avenant est de modifier :

- le dernier alinéa de l'article 7.1 du traité de concession fixant la durée de la concession afin de la proroger de 3 ans.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180621-2018_CT2_256-
DE
Date de télétransmission : 02/07/2018
Date de réception préfecture : 02/07/2018

- L'article 28,3 du traité de concession fixant la participation numéraire du concédant au coût de l'opération qui passe ainsi de 39 750€ par an à 34 500€ par an jusqu'en 2024, ce qui représente une augmentation de 207 000€. La participation du concédant est ainsi fixée à 525 000€ pour toute la durée de la concession.
- L'article 33,1 du traité de concession fixant la rémunération du concessionnaire qui passe de 305 060€ à 495 060€ pour toute la durée de la concession.

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 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 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°2005_A320 du Conseil communautaire de la CPA du 8 décembre 2005 déclarant d'intérêt communautaire l'extension de la ZAC du plateau de Bertoire à Lambesc;
- La délibération n°2006_A296 du Conseil communautaire de la CPA du 20 octobre 2006 créant la ZAC et approuvant le bilan de la concertation ;
- La délibération n°2008_A077 du Conseil communautaire de la CPA du 26 juin 2008 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC et le programme des équipements publics ;
- La délibération n° 2011_B010 du Bureau communautaire de la CPA du 21 janvier 2011 concédant l'aménagement de la ZAC Bertoire 2 à la SPLA ;
- La délibération n°2013_B466 du Bureau communautaire de la CPA du 7 novembre 2013 approuvant l'avenant n°1 au traité de concession ;
- 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°ECO 006-1512/16/BM du Bureau de la Métropole du 15 décembre 2016 approuvant l'avenant n°2 au traité de concession avec la SPLA Pays d'Aix Territoires.

Oui le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Les missions restant à réaliser sur l'opération.

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20180621-2018_CT2_256- DE Date de télétransmission : 02/07/2018 Date de réception préfecture : 02/07/2018

Délibère

Article 1 :

Est approuvé l'avenant n°3 au traité de concession de la ZAC Bertoire 2.

Article 2 :

Monsieur le Président de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer l'avenant ainsi que tous les documents afférents à cette délibération.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué
Stratégie et Aménagement du Territoire,
SCOT et Schémas d'urbanisme

Henri PONS

AVENANT N° 3
A LA CONCESSION D'AMENAGEMENT POUR LA
REALISATION DE LA ZAC BERTOIRE 2 A LAMBESC
(Art. L. 300-4 et ss du Code de l'Urbanisme)

Métropole Aix-Marseille-Provence, Territoire du Pays d'Aix
Délibération du Bureau de la Métropole n° en date du
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 LA ZAC DE LA BERTOIRE A LAMBESC**

ENTRE :

La METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE - TERRITOIRE DU PAYS D'AIX dont le siège social est sis : 58, boulevard Charles Livon - 13007 Marseille représentée par son Vice-Président, Monsieur Henri PONS, Délégué à la Stratégie et Aménagement du Territoire, SCOT et Schémas d'Urbanisme agissant en vertu de l'arrêté n°16/124/CM du 8 avril 2016

ci-après dénommée « le concédant»,

d'une part,

ET

La Société Publique Locale d'Aménagement « Pays d'Aix Territoires », au capital de 500.000 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés, dont le siège est sis : 2 rue Lapière, 13100 AIX-EN-PROVENCE, représentée par son Président, Monsieur Gérard BRAMOULLÉ.

ci-après dénommée « le concessionnaire ».

d'autre part,

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180621-2018_CT2_256-
DE
Date de télétransmission : 02/07/2018
Date de réception préfecture : 02/07/2018

PREAMBULE

Par délibération en date du 21 Janvier 2011, le Bureau de la Métropole 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 de la ZAC BERTOIRE 2 dont l'objet est de créer une zone d'activité économique située sur la commune de LAMBESC.

Conformément au programme arrêté, la SPLA Pays d'Aix Territoires a d'ores et déjà viabilisé une première tranche opérationnelle de plus de 17 ha qui est commercialisée à plus de 80%.

Néanmoins, il est important de noter que, depuis l'origine, le rythme de commercialisation de l'opération est plutôt aléatoire.

En effet, les demandes de terrains concernent principalement des petites sociétés locales, anticipant souvent un développement de leur activité.

Ces entreprises, « fragiles », rencontrent assez fréquemment des complications pour constituer leur dossier de financement, ce qui occasionne des désistements, y compris après avoir signé une promesse de vente, voire obtenu un permis de construire.

Dans ces conditions, et nonobstant l'accompagnement rigoureux des projets par la SPLA Pays d'Aix Territoires, il est constaté chaque année des désistements qui pénalisent les objectifs de vente.

Pour cela, la durée de la concession ne sera pas suffisante pour assurer la finalisation de l'opération qui comporte encore 2 tranches d'aménagement.

Le constat avait déjà été exprimé lors des Comités de pilotage de l'opération et avait donné lieu le 26 Avril 2017 à un avenant n°2 à la convention de concession d'aménagement.

Ainsi, l'avenant n°2 avait pour objet de proroger de 2 ans la durée de la concession jusqu'en 2021.

Cependant, cet avenant, réalisé dans l'urgence du changement institutionnel métropolitain, ne prenait pas en compte l'augmentation de la rémunération due à la SPLA Pays d'Aix Territoires pour les 2 années complémentaires.

Dans ces conditions, si l'avenant a permis de poursuivre l'opération, le concédant et la SPLA Pays d'Aix Territoires avaient programmé la mise en place d'un nouvel avenant qui viendrait, d'une part, compenser les pertes de rémunération, et, d'autre part, permettre de proroger d'avantage la durée de la

concession afin de garantir l'intervention du concessionnaire jusqu'à la fin de la seconde tranche prévue en 2024.

Les résultats financiers 2017 corroborent le rythme de croissance de la commercialisation prévue.

Ainsi, il y a lieu d'établir un avenant n°3 afin :

- ▶ de proroger la concession de 3 ans jusqu'en 2024,
- ▶ de prendre en compte la rémunération complémentaire due au concessionnaire pour l'augmentation de la durée de la concession liée à l'avenant n°2 (+ 2 ans) et à l'avenant n°3 (+ 3 ans),
- ▶ d'ajuster le montant de participations du concédant pour couvrir l'augmentation des coûts de l'opération.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIVIT :

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1er - OBJET DU PRESENT AVENANT

Le présent avenant a pour objet de rallonger la durée de la concession pour trois années supplémentaires ; il convient donc de modifier l'article 7 fixant la durée de la concession.

Le présent avenant a également pour objet d'ajuster la rémunération de la SPLA Pays d'Aix Territoires en fonction du nombre d'années complémentaires de la durée de la concession, soit une période de 5 ans (+ 2 ans ► avenant n°2 ; + 3 ans ► avenant n°3) ; il convient donc de modifier l'article 33.1 fixant la rémunération du concessionnaire.

Le présent avenant a enfin pour objet d'ajuster le montant de participations du concédant pour couvrir l'augmentation des coûts de l'opération ; il convient donc de modifier l'article 28.3 fixant les conditions de participation du concédant.

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

L'article 7 est modifié comme suit :

« La durée de cette convention est prolongée de 3 ans ; elle est portée à 13 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 28.3 DU TRAITE « PARTICIPATION DU CONCEDANT AU COUT DE L'OPERATION »

L'article 28.3 est modifié comme suit :

« En application de l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme, le montant de la participation du concédant, pour l'apport en numéraire, est de 525.000 €. Ce montant est constitué de 318.000 € prévus dans la convention d'origine et de 207.000 € liés à l'augmentation du coût de l'opération (complément de rémunération du concessionnaire et augmentation marginale de frais annexes présentés dans le compte rendu annuel à la collectivité 2017).

Aussi, la répartition annuelle du versement de la participation est la suivante :

- 2011 à 2017 : 278 250€ versés soit 39 750€ par an
- 2018 : versement de 39 750€
- 2019 à 2024 : versement de 34 500€ par an

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20180621-2018_CT2_256- DE Date de télétransmission : 02/07/2018 Date de réception préfecture : 02/07/2018

Le reste de l'article est inchangé.

ARTICLE 4 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 33 DU TRAITE « REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE »

L'article 33.1 est modifié comme suit :

« Pour la conduite générale et le suivi technique de l'opération, le montant forfaitaire de rémunération est fixé à 495.060 €, réparti annuellement sur la durée de la concession ».

Ce montant prend en compte 305.060 € de rémunération initialement prévue dans la convention d'origine soit environ 38.000 €/an sur 8 ans.

Il agrège également 190.000 € de rémunération due au concessionnaire pour les 5 années de prorogation de la convention (+ 2 ans ► avenant n°2 ; + 3 ans ► avenant n°3) calculée selon les mêmes modalités (5 x 38.000 €).

Le reste de l'article est inchangé.

Fait en quatre exemplaires, à Aix-en-Provence, le

Pour la SPLA « Pays d'Aix Territoires »

Représentée par

le Président Directeur Général

Pour la METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Le Vice-Président Délégué
Stratégie et Aménagement du Territoire,
SCOT et Schémas d'urbanisme

Gérard BRAMOULLÉ

Henri PONS

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180621-2018_CT2_256-
DE
Date de télétransmission : 02/07/2018
Date de réception préfecture : 02/07/2018

OBJET : Développement économique et emploi - Zones d'activités - AVIS - Zone d'Aménagement Concerté Bertoire 2 à Lambesc - Approbation de l'avenant n°3 au traité de concession avec la SPLA Pays d'Aix Territoires

Vote sur le rapport

Inscrits	90
Votants	75
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	75
Majorité absolue	38
Pour	75
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 **28 JUIN 2018**

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180621-2018_CT2_256-
DE
Date de télétransmission : 02/07/2018
Date de réception préfecture : 02/07/2018