

2021_CT2_375

OBJET : Développement économique et emploi - Zones d'activités - AVIS - Approbation de l'avenant n°4 à la concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires pour la Zone d'Aménagement Concerté des Vergeras à Saint-Estève-Janson

Le 30 septembre 2021, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à la Salle polyvalente Reine Jeanne à Ventabren, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 23 septembre 2021, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales.

Etaient Présents : AMAR Daniel – AMIEL Michel – ARDHUIN Philippe – BARRET Guy – BONFILLON CHIAVASSA Béatrice – BOULAN Michel – BRAMOULLÉ Gérard – BUCHAUT Romain – CHARRIN Philippe – CHAUVIN Pascal – CIOT Jean-David – CONTÉ Marie-Ange – CRISTIANI Georges – DELAVET Christian – DESVIGNES Vincent – DI CARO Sylvaine – FREGEAC Olivier – GARCIN Eric – GOURNES Jean-Pascal – GRANIER Hervé – GRUVEL Jean-Christophe – GUINIERI Frédéric – HUBERT Claudie – JOISSAINS Sophie – KLEIN Philippe – LANGUILLE Vincent – MALLIÉ Richard – MARTIN Régis – MERCIER Arnaud – MORBELLI Pascale – PENA Marc – PETEL Anne-Laurence – ROVARINO Isabelle – RUIZ Michel – TAULAN Francis – VENTRON Amapola – VINCENT Jean-Louis

Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code général des collectivités territoriales : BENKACI Moussa donne pouvoir à TAULAN Francis – BURLE Christian donne pouvoir à GRUVEL Jean-Christophe – CANAL Jean-Louis donne pouvoir à CRISTIANI Georges – CESARI Martine donne pouvoir à GOURNES Jean-Pascal – DAGORNE Robert donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – FERNANDEZ Stéphanie donne pouvoir à TAULAN Francis – FILIPPI Claude donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – GACHON Loïc donne pouvoir à AMAR Daniel – GERARD Jacky donne pouvoir à BARRET Guy – JOISSAINS MASINI Maryse donne pouvoir à JOISSAINS Sophie – PELLENC Roger donne pouvoir à CONTÉ Marie-Ange – POUSSARDIN Fabrice donne pouvoir à BUCHAUT Romain – SERRUS Jean-Pierre donne pouvoir à VENTRON Amapola – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre donne pouvoir à DI CARO Sylvaine – ZERKANI-RAYNAL Karima donne pouvoir à JOISSAINS Sophie

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : BIANCO Kayané – CORNO Jean-François – PAOLI Stéphane – RAMOND Bernard – SANNA Valérie – SLISSA Monique

Secrétaire de séance : LANGUILLE Vincent

Rapporteur Jean-Christophe GRUVEL donne lecture du rapport ci-joint.

RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX

**Développement économique et emploi
Zones d'activités**

■ Séance du 30 Septembre 2021

05_1_03

■ **Approbation de l'avenant n°4 à la concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires pour la Zone d'Aménagement Concerté des Vergeras à Saint-Estève-Janson**

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

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Cohérence territoriale, planification, politique foncière, urbanisme et aménagement

■ Séance du 7 Octobre 2021

19803

■ Approbation de l'avenant n°4 à la concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires pour la Zone d'Aménagement Concerté des Vergeras à Saint-Estève-Janson

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur 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. Cette zone d'activités économiques s'étend sur 6 hectares et permet la commercialisation de 19 lots, de 1 400 à 4 000 m². Les travaux de viabilisation sont aujourd'hui terminés ; plusieurs lots ont été vendus et les chantiers de constructions des entreprises ont commencé.

Suite à des études complémentaires sur la capacité actuelle du réseau d'eau potable de la Commune à desservir la défense incendie de la ZAE, il convient de renforcer le dispositif DECI interne à la ZAC avec l'installation de deux citernes de 120 m³ chacune. Ces travaux vont générer une augmentation de la participation d'équilibre du concédant. De plus, durant le laps de temps de réalisation des études et travaux de renforcement du réseau DECI, la commercialisation des lots a été suspendue.

Ainsi, il est nécessaire aujourd'hui d'adapter le traité de concession entre la Métropole et la SPLA Pays d'Aix Territoires pour tenir compte des évolutions de l'opération.

L'objet du présent avenant est de modifier les articles 7 et 27.3 du traité de concession.

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

Suite à la suspension de la commercialisation des lots durant les études et travaux pour le renforcement du réseau DECI, il est nécessaire de prolonger la durée de la concession de trois ans, en portant celle-ci de 10 à 13 ans.

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 fixée à 13 ans à compter du jour de sa notification au concessionnaire à savoir à compter du 20/11/2013. Elle pourra prendre fin avant ce terme en cas d'épuisement de son objet. »

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

La réalisation des études et des travaux pour le renforcement du réseau DECI de la ZAC, mais aussi la volonté de maintenir les prix de cession actuels, nécessitent une augmentation de la participation en numéraire évaluée à 100 000 € sur toute la durée de la concession. Depuis 2013, 240 000 € de participation ont été versés.

Ainsi, 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 de 460 000€ versé de la façon suivante :

- déjà versé au 31/12/2020 : 240 000€*
- année 2021 : 140 000 € à la notification de l'avenant n°4*
- années 2022 et 2023 : 80 000 € versés à part égale soit 40 000 € / 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. »

Les autres articles restent 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 ;
- 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°HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Bureau de la Métropole ;
- 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 approuvant le 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 approuvant l'avenant n°1;
- La délibération n°ECO 008-935/16/BM du Bureau de la Métropole du 17 octobre 2016 approuvant l'avenant n°2 ;
- La délibération n°ECO 007-1191/16/BM du Bureau de la Métropole du 15 décembre 2016 approuvant l'avenant n°3 ;
- La délibération n°FBPA 029-8299/20/CM du Conseil de la Métropole du 31 juillet 2020 approuvant le Règlement Budgétaire et Financier ;
- La délibération n°URBA037-10173/21/CM du Conseil de la Métropole du 4 juin 2021 approuvant la révision et l'affectation de l'opération d'investissement « Zone d'Aménagement Concerté des Vergeras à Saint-Estève-Janson » ;
- La délibération n°2021_CT2_309 du Conseil de Territoire du Pays d'Aix du 8 juillet 2021 approuvant de Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2020 ;
- Le projet d'avenant n°4 au traité de concession ci-joint.

Oùï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient de prolonger de trois années la durée de la concession et d'augmenter la participation d'équilibre du concédant compte tenu de la nécessité de renforcer le réseau DECI de la zone d'activités.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé l'avenant n°4, ci-annexé, au traité de concession de la ZAC des Vergeras à Saint-Estève-Janson.

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer cet avenant ainsi que tout document y afférent.

Article 3 :

Les crédits nécessaires sont inscrits sur le budget de l'Etat Spécial de Territoire du Pays d'Aix, en section d'investissement : opération budgétaire 4581162320, nature 4581, Fonction 515, autorisation de programme DI3203AP.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué
Commande publique,
Transition énergétique,
Aménagement, SCOT et planification

Pascal MONTECOT

AVENANT N° 4
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 :

ENTRE D'UNE PART :

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence, représentée par sa Présidente Madame Martine VASSAL ou son représentant par délégation,

ci-après dénommée « la Métropole » 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 S.P.L.A. » ou « le concessionnaire »

PREAMBULE

Par délibération en date du 26 septembre 2013, le Bureau de la COMMUNAUTE DU PAYS D'AIX (C.P.A), devenue le 1er janvier 2016 la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, 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. Cette concession d'aménagement a été reprise de droit par la Métropole à la date de sa création le 01 janvier 2016.

Cette convention de concession d'aménagement a fait l'objet de 3 avenants :

- Avenant 1 : la Métropole a accordé une participation de 40 000 €
- Avenant 2 : la Métropole a accordé une participation supplémentaire de 40 000 €
- Avenant 3 : la concession a été prolongée de 2 ans jusqu'en 2023 et la Métropole a accordé une participation supplémentaire de 280 000 €

Plusieurs évolutions nécessitent de modifier deux articles du traité :

La concession initiale, prévue sur une période de 8 années, a été prolongée de 2 ans par avenant portant à 10 ans cette durée. Au regard de l'état d'avancement de la commercialisation des 19 lots, il est nécessaire de prolonger la durée de la concession de trois ans supplémentaires, portant à 13 ans cette durée.

Par ailleurs, la Direction Eau, assainissement, Déchets, service Défense Extérieur contre l'Incendie de la Métropole a demandé un renforcement du dispositif incendie sur la ZAC par l'installation de 2 citernes du fait des faibles ressources en eau du réseau d'eau potable de la Commune.

La dépense correspondante non prévue au bilan ne peut être équilibrée que par une augmentation de la participation du concédant ; le choix a été fait de maintenir les prix de cession des terrains.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

TITRE 1^{er}

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er} - OBJET DU PRESENT AVENANT

Le présent avenant a pour objet :

- de prolonger la durée de la concession de 3 ans,
- d'augmenter de 100 000€ le montant de la participation en numéraire du concédant

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 fixée à 13 ans à compter du jour de sa notification au concessionnaire à savoir à compter du 20/11/2013. Elle pourra prendre fin avant ce terme en cas d'épuisement de son objet. »

ARTICLE 3 – 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 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 de 460 000€ versé de la façon suivante :
 - déjà versé au 31/12/2020 : 240 000€
 - année 2021 : 140 000 € à la notification de l'avenant n°4
 - années 2022 et 2023 : 80 000 € versés à part égale soit 40 000 € / 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.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210930-2021_CT2_375-DE
Date de télétransmission : 14/10/2021
Date de réception préfecture : 14/10/2021

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 Présidente de la Métropole
AIX MARSEILLE PROVENCE
et, par délégation

Pascal MONTECOT

Pour la S.P.L.A. "Pays d'Aix Territoires"
et, par délégation
Le Président Directeur Général

Gérard BRAMOULLÉ

Annexe 1

CR LC12 Zac des Vergeras

18/05/2021

Ligne	Intitulé	CRAC 2020 Approuvé	Réalisé Total	Fin 2019 Année	2020 Année	2021 Année	2022 Année	2023 Année	2024 Année	2025 Année	2026 Année	Bilan Nouveau	Ecart
	RESULTAT D'EXPLOITATION	0	-1 613 118	-1 791 793	178 675	115 675	229 836	435 695	458 855	399 307	-26 250	0	0
	DEPENSES	2 911 986	2 574 293	2 478 832	95 461	234 865	70 784	39 326	34 662	31 806	26 250	3 011 986	100 000
1	ETUDES	45 484	45 484	45 144	340							45 484	0
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	418 761	418 761	418 761								418 761	
3	TRAVAUX	1 983 635	1 811 094	1 761 899	49 195	194 400	34 000	7 000	5 000	3 000	2 000	2 056 494	72 859
4	HONORAIRES	172 770	117 795	101 052	16 743	15 262	10 850	6 978	3 000	2 400	1 000	157 285	-15 485
5	FRAIS DIVERS	47 774	15 570	14 615	955	2 000	2 000	1 000	1 000	1 000	1 000	23 570	-24 204
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS												
7	CHARGES FINANCIERES	101 252	71 252	57 252	14 000	10 080	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	131 332	30 080
8	REMUNERATIONS	142 310	94 337	80 109	14 229	13 123	13 934	14 348	15 662	15 406	12 250	179 060	36 750
9	Reprise TVA												
	RECETTES	2 911 986	961 175	687 039	274 136	350 540	300 620	475 021	493 517	431 113	0	3 011 986	100 000
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	1 958 620	231 345		231 345	208 755	254 055	430 435	487 485	346 545		1 958 620	
2	PARTICIPATIONS	882 054	688 720	648 720	40 000	140 000	40 000	40 000		73 334		982 054	100 000
3	SUBVENTIONS												
4	AUTRES PRODUITS												
5	PRODUITS FINANCIERS	39 866	39 866	38 319	1 547							39 866	0
6	REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS	31 446	1 244		1 244	1 785	6 565	4 586	6 032	11 234		31 446	
9	Reprise TVA												
	FINANCEMENT		1 900 000	2 250 000	-350 000	-350 000						-1 550 000	0
	AMORTISSEMENTS	4 400 000	2 500 000	2 150 000	350 000	350 000						1 550 000	4 400 000
1	EMPRUNTS (REMBOURSEMENT)	1 700 000	800 000	450 000	350 000	350 000						550 000	1 700 000
2	AVANCES (REMBOURSEMENT)	2 600 000	1 600 000	1 600 000								1 000 000	2 600 000
3	TRESORERIE (SORTIES)	100 000	100 000	100 000								100 000	
	MOBILISATIONS	4 400 000	4 400 000	4 400 000								4 400 000	
1	EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)	1 700 000	1 700 000	1 700 000								1 700 000	
2	AVANCES (ENCAISSEMENTS)	2 600 000	2 600 000	2 600 000								2 600 000	
3	TRESORERIE (ENTREES)	100 000	100 000	100 000								100 000	

OBJET : Développement économique et emploi - Zones d'activités - AVIS - Approbation de l'avenant n°4 à la concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires pour la Zone d'Aménagement Concerté des Vergeras à Saint-Estève-Janson

Vote sur le rapport

Inscrits	58
Votants	52
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	52
Majorité absolue	27
Pour	52
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 13 OCT. 2021