

2021_CT2_600

OBJET : Habitat et aménagement du territoire - Opérations d'aménagement - AVIS - Approbation de l'avenant n° 4 à la concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires pour la rénovation du centre ancien de Trets

Le 9 décembre 2021, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à la Salle Polyvalente, Chemin des Rigauds à Mimet, sur la convocation qui lui a été adressée par Monsieur le Président du Territoire, le 2 décembre 2021, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales.

Etaient Présents : AMAR Daniel – ARDHUIN Philippe – BARRET Guy – BRAMOULLÉ Gérard – CHAUVIN Pascal – CIOT Jean-David – CORNO Jean-François – CRISTIANI Georges – DELAVET Christian – DESVIGNES Vincent – DI CARO Sylvaine – FERNANDEZ Stéphanie – GARCIN Eric – GERARD Jacky – GRANIER Hervé – GRUVEL Jean-Christophe – GUINIERI Frédéric – HUBERT Claudie – LANGUILLE Vincent – MARTIN Régis – MORBELLI Pascale – PELLENC Roger – PENA Marc – PETEL Anne-Laurence – RAMOND Bernard – SLISSA Monique – TAULAN Francis – VENTRON Amapola

Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code général des collectivités territoriales : AMIEL Michel donne pouvoir à SLISSA Monique – BENKACI Moussa donne pouvoir à FERNANDEZ Stéphanie – BIANCO Kayané donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – BONFILLON CHIAVASSA Béatrice donne pouvoir à CORNO Jean-François – BOULAN Michel donne pouvoir à CHAUVIN Pascal – BUCHAUT Romain donne pouvoir à GARCIN Eric – BURLE Christian donne pouvoir à GRANIER Hervé – CHARRIN Philippe donne pouvoir à CHAUVIN Pascal – CONTÉ Marie-Ange donne pouvoir à PELLENC Roger – DAGORNE Robert donne pouvoir à PELLENC Roger – GACHON Loïc donne pouvoir à AMAR Daniel – GOURNES Jean-Pascal donne pouvoir à CRISTIANI Georges – JOISSAINS Sophie donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – KLEIN Philippe donne pouvoir à PETEL Anne-Laurence – MERCIER Arnaud donne pouvoir à MARTIN Régis – ROVARINO Isabelle donne pouvoir à MORBELLI Pascale – RUIZ Michel donne pouvoir à CRISTIANI Georges – SANNA Valérie donne pouvoir à GRANIER Hervé – SERRUS Jean-Pierre donne pouvoir à VENTRON Amapola – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre donne pouvoir à TAULAN Francis – VINCENT Jean-Louis donne pouvoir à TAULAN Francis

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : CANAL Jean-Louis – CESARI Martine – FILIPPI Claude – FREGEAC Olivier – MALLIÉ Richard – PAOLI Stéphane – POUSSARDIN Fabrice – TERME Françoise – ZERKANI-RAYNAL Karima

Secrétaire de séance : LANGUILLE Vincent

Monsieur Jean-David CIOT donne lecture du rapport ci-joint.

RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX

**Habitat et aménagement du territoire
Opérations d'aménagement**

■ Séance du 9 décembre 2021

04_6_01

■ **Approbation de l'avenant n° 4 à la concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires pour la rénovation du centre ancien de Trets**

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

RAPPORT AU CONSEIL DE LA MÉTROPOLE

Cohérence territoriale, planification, politique foncière, urbanisme et aménagement

■ Séance du 16 décembre 2021

9380

URBA-021-16/12/2021-CM

■ Approbation de l'avenant n° 4 à la concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires pour la rénovation du centre ancien de Trets

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

L'opération d'aménagement du Centre Ancien de Trets, concédée à la SPLA Pays d'Aix Territoires depuis décembre 2013, poursuit le programme de réhabilitation de logements et d'espaces publics engagé dans le cadre d'opérations d'aménagement antérieures.

Trois avenants ont déjà été signés sur cette concession. En effet, en 2015, l'avenant n°1 a modifié la participation du concédant afin de l'ajuster à la modification de programme et aux travaux à réaliser. En 2017, la durée de la concession a été prolongée de deux années supplémentaires jusqu'à fin 2019, sans augmenter la participation du concédant. En 2019, au vu des difficultés pour finaliser la cession des biens immobiliers, il a été décidé de prolonger la durée de deux années supplémentaires. La concession doit s'achever au mois de janvier 2022.

Aujourd'hui le stock foncier restant à commercialiser est uniquement constitué par la Maison Seigneuriale. La Commune de Trets s'est porté acquéreur du bien, en l'état, afin d'y installer un équipement public communal. La restauration de ce bâtiment, inscrit à l'inventaire des Bâtiments de France, demeure toutefois complexe. En effet, les salles voûtées et la façade, reconnues de qualité architecturale et patrimoniale, sont à conserver.

Ainsi, face à la complexité de la réhabilitation de cet édifice, la Commune de Trets est contrainte de renoncer à l'acquisition.

Il est donc nécessaire aujourd'hui de prolonger la concession d'une année supplémentaire afin d'engager une réflexion sur la programmation et la destination de ce bien et pouvoir finaliser sa cession.

Il s'agit donc de modifier :

- Les articles 7 et 36, afin de porter la durée de la concession de 97 mois à 109 mois ;
- L'article 35 portant la rémunération du concessionnaire à 1 301 407 €, au lieu de 1 281 407 €, pour tenir compte de l'allongement de la durée de la concession. Cette augmentation est absorbée par l'ajustement et l'optimisation des postes de dépenses, et n'a donc aucun impact financier sur le bilan de l'opération.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Métropole Aix-Marseille-Provence

Le Conseil 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°2013-A168 du Conseil communautaire de la CPA du 10 octobre 2013 déclarant d'intérêt communautaire l'opération Centre Ancien de Trets ;
- La délibération n°2013-A169 du Conseil communautaire de la CPA du 10 octobre 2013 concédant l'opération Centre Ancien à la SPLA Pays d'Aix Territoires ;
- La délibération n°2015_B351 du Bureau communautaire de la CPA du 10 juillet 2015 approuvant l'avenant n°1 qui modifie la participation financière du concédant ;
- La délibération n°005-6110/19/BM du 20 juin 2019 du Bureau de la Métropole approuvant l'avenant n°3 au traité de concession avec la SPLA Pays d'Aix Territoires dans le cadre de l'opération Centre Ancien de Trets ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire du Pays d'Aix.

Oùï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Les missions restant à réaliser dans le cadre de l'opération Centre Ancien de Trets.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé l'avenant n°4 à la concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires pour l'opération d'aménagement du Centre Ancien de Trets ci-annexé.

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer cet avenant à la concession d'aménagement du Centre Ancien de Trets, ainsi que tout document afférent.

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

Pascal MONTECOT

AVENANT 4

**A LA CONCESSION D'AMENAGEMENT
POUR L'OPERATION CENTRE ANCIEN
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE TRETS**

(Art. L.300-4 et ss du Code de l'Urbanisme)

SOMMAIRE

PREAMBULE	4
ARTICLE 1 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 7 : "DATE D'EFFET - DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT - PROROGATION - RENOUVELLEMENT - MODIFICATION DE LA CONVENTION"	6
ARTICLE 2 - MODIFICATION DE L'ARTICLE 35 "REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE"	6
ARTICLE 3 - MODIFICATION DE L'ARTICLE 36 "REGLEMENT FINAL DE L'OPERATION	7
ANNEXE 1	8

ENTRE :

- La Métropole d'Aix-Marseille-Provence, représentée par son Président en exercice ou son Représentant par délégation.

Ci-après désignée par les mots la "Métropole d'Aix-Marseille-Provence",

d'une part,

ET :

- La Société Publique Locale d'Aménagement "Pays d'Aix Territoires" au capital de 500 000 euros, dont le siège social est situé à Aix-en-Provence, 2 rue Lapierre, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés d'Aix-en-Provence le 11 mars 2010, sous le numéro 520 668 443, représentée par Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, son Président Directeur Général, désigné à l'effet des présentes par Délibération du Conseil d'Administration du 10 septembre 2020.

Ci-après désignée par les mots "La SPLA",

d'autre part,

Il a été exposé ce qui suit :

PREAMBULE

La Communauté du Pays d'Aix, devenue la Métropole Aix-Marseille-Provence, a confié à la SPLA "Pays d'Aix Territoires", par délibération du 10 octobre 2013, la réalisation de l'opération d'aménagement du Centre Ancien de la commune de Trets, opération visant à revitaliser le quartier historique et à réhabiliter le parc de logements existants.

La durée de la Convention a été notifiée à la SPLA "Pays d'Aix Territoires" le 5 décembre 2013, pour une durée de quatre ans, hors délai de validation.

Cette convention a fait l'objet de deux avenants :

- L'Avenant n° 1, notifié le 11 septembre 2015, avait pour objet la modification de la participation financière de la Communauté du Pays d'Aix devenue, depuis, Métropole Territoire du Pays d'Aix.
- L'Avenant n° 2, du 13 décembre 2017, avait pour objet la modification de la mission de la SPLA "Pays d'Aix Territoires" (mission complémentaire de contrôle des travaux de réhabilitation de la Maison Seigneuriale) et la prolongation du délai d'exécution, portant la fin de la convention au 05 décembre 2019.
- L'Avenant n°3, du 6 septembre 2019, avait pour objet la prolongation du délai d'exécution, portant la fin de la convention au 05 janvier 2021, et la rémunération de l'aménageur en lien avec la prolongation du délai.

Pour rappel, l'ensemble du programme de cette opération a été réalisé, hormis la commercialisation et la cession de la Maison Seigneuriale appartenant à la SPLA.

En effet, ce bâtiment inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques a vocation à être valorisé dans le cadre de la redynamisation du centre ancien.

Un permis de construire a été obtenu le 07 novembre 2017 et prorogé ensuite, pour la réalisation de logements, ce qui a mené à une phase de commercialisation qui s'est poursuivie jusqu'en 2020.

La Ville de Trets en juin 2020 a demandé une réorientation du projet et sollicite par courrier du 15 mars 2021, l'acquisition à l'euro symbolique de l'édifice.

La Métropole Aix Marseille, par délibération de juillet 2021 a approuvé cette cession aux conditions énoncées.

Par courrier du 7 octobre 2021, la Ville de Trets a informé la SPLA de sa renonciation à l'acquisition de la Maison Seigneuriale, au regard de la complexité technique, financière et humaine de la réhabilitation de cet édifice.

Ces derniers éléments ont pour incidence de revoir et décaler la commercialisation et la cession du bâtiment, pour lequel la destination et la programmation doivent être confirmées.

Le présent Avenant a donc pour objet :

1. D'augmenter la durée de la convention d'une année supplémentaire pour une fin de convention au 5 janvier 2023.
2. De modifier, par voie de conséquence, la rémunération de la SPLA, liée au prolongement de la convention.
3. De modifier, l'annexe 5 "Bilan prévisionnel de l'opération" de la convention, compte tenu de la redéfinition des délais.

Le nouveau document "Annexe 5" est annexé au présent avenant.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 7 : "DATE D'EFFET - DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT - PROROGATION - RENOUELEMENT - MODIFICATION DE LA CONVENTION"

Rappel de l'Article 7 – 1^{er} paragraphe :

"La durée de cette convention est fixée à 97 mois à compter du jour où elle est notifiée à la SPLA PAT. Elle pourra prendre fin avant ce terme en cas d'épuisement de son objet".

L'Article 7 – 1^{er} paragraphe : est modifié comme suit :

La durée de cette convention est fixée à 109 mois à compter du jour où elle est notifiée à la SPLA "Pays d'Aix Territoires". Elle pourra prendre fin avant ce terme en cas d'épuisement de son objet.

ARTICLE 2 - MODIFICATION DE L'ARTICLE 35 "REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE"

Rappel de l'Article 35 :

"Pour les différentes tâches prévues dans le présent traité de concession et afin de couvrir le coût de ses interventions, le concessionnaire pourra imputer celui-ci au budget de l'opération, dans la limite du montant forfaitaire visé ci-dessous. Cette imputation est dite "rémunération".

Pour la conduite générale de l'opération, la réalisation des études et la commercialisation, un montant forfaitaire prévisionnel avec actualisation de 1 281 407 euros, réparti annuellement sur la durée de la concession. Cette "rémunération" fera l'objet d'un prélèvement par le concessionnaire".

L'Article 35 est modifié comme suit :

Pour les différentes tâches prévues dans le présent traité de concession et afin de couvrir le coût de ses interventions, le concessionnaire pourra imputer celui-ci au budget de l'opération, dans la limite du montant forfaitaire visé ci-dessous. Cette imputation est dite "rémunération".

Pour la conduite générale de l'opération, la réalisation des études et la commercialisation, un montant forfaitaire prévisionnel avec actualisation de 1 301 407 Euros, réparti annuellement sur la durée de la concession. Cette "rémunération" fera l'objet d'un prélèvement par le concessionnaire.

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

Il est entendu que cette évolution du montant de la rémunération du concessionnaire ne modifie pas la participation financière de la Métropole à l'opération.

ARTICLE 3 - MODIFICATION DE L'ARTICLE 36 "REGLEMENT FINAL DE L'OPERATION"

Rappel de l'Article 36 :

"Ainsi qu'il est précisé aux articles 38 et 39 ci-après, à l'expiration de la concession d'aménagement (soit à l'issue des 97 mois, soit à la réalisation des missions si antérieures), le bilan de clôture est arrêté par le Concessionnaire et approuvé par le concédant selon les mêmes modalités que les comptes rendus annuels".

L'Article 36 est modifié comme suit :

Ainsi qu'il est précisé aux articles 38 et 39 ci-après, à l'expiration de la concession d'aménagement (soit à l'issue des 109 mois, soit à la réalisation des missions si antérieures), le bilan de clôture est arrêté par le Concessionnaire et approuvé par le concédant selon les mêmes modalités que les comptes rendus annuels.

Les autres articles de la convention sont inchangés.

Fait à Aix-en-Provence,

Le :

En quatre exemplaires

Pour la Métropole d'Aix-Marseille-Provence
Le Président ou son représentant

Pour la SPLA "Pays d'Aix Territoires",
Le Président Directeur Général

Gérard BRAMOULLÉ

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211209-2021_CT2_600-DE
Date de télétransmission : 17/12/2021
Date de réception préfecture : 17/12/2021

ANNEXE 1

MODIFICATION DE L'ANNEXE 5 BILAN PREVISIONNEL DE L'OPERATION

	Bilan	Réalisé	Fin 2020	2021	2022	Bilan
Intitulé	Approuvé	Total	Année	Année	Année	Nouveau
RESULTAT D'EXPLOITATION	515 679	509 230	509 230	6 448	-40 000	475 678
DEPENSES	4 071 664	4 038 112	4 038 112	33 552	40 000	4 111 664
1 ETUDES	9 030	9 030	9 030			9 030
2 ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	1 715 698	1 714 398	1 714 398	1 300		1 715 698
3 TRAVAUX	841 221	828 500	828 500	12 721		841 221
4 HONORAIRES	164 595	163 394	163 394	1 201	15 000	179 595
5 FRAIS DIVERS	59 701	56 372	56 372	3 330	5 000	64 702
6 PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS						
7 CHARGES FINANCIERES	12	12	12			12
8 REMUNERATIONS	1 281 407	1 266 407	1 266 407	15 000	20 000	1 301 407
RECETTES	4 587 343	4 547 343	4 547 343	40 000		4 587 343
1 CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	750 000	710 000	710 000	40 000		750 000
2 PARTICIPATIONS	3 482 404	3 482 404	3 482 404			3 482 404
3 SUBVENTIONS	237 256	237 256	237 256			237 256
4 AUTRES PRODUITS	92 478	92 478	92 478			92 478
5 PRODUITS FINANCIERS	25 205	25 205	25 205			25 205
6 REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS						
FINANCEMENT						
AMORTISSEMENTS	1 800 000	1 800 000	1 800 000			1 800 000
1 EMPRUNTS (REMBOURSEMENT)						
2 AVANCES (REMBOURSEMENT)	1 200 000	1 200 000	1 200 000			1 200 000
3 TRESORERIE (SORTIES)	600 000	600 000	600 000			600 000
MOBILISATIONS	1 800 000	1 800 000	1 800 000			1 800 000
1 EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)						
2 AVANCES (ENCAISSEMENTS)	1 200 000	1 200 000	1 200 000			1 200 000
3 TRESORERIE (ENTREES)	600 000	600 000	600 000			600 000
TRESORERIE			493 651	515 678	475 678	475 678
TRESORERIE PERIODE	500 167	493 651	493 651	22 028	-40 000	475 678
TRESORERIE CUMUL			493 651	515 678	475 678	475 678

OBJET : Habitat et aménagement du territoire - Opérations d'aménagement - AVIS - Approbation de l'avenant n° 4 à la concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires pour la rénovation du centre ancien de Trets

Vote sur le rapport

Inscrits	58
Votants	49
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	49
Majorité absolue	25
Pour	49
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

Gérard BRAMOULLÉ



Signé, le 14 DEC. 2021