

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 Lapierre, 13100 AIX-EN-PROVENCE, représentée par son Président, Monsieur Gérard BRAMOULLÉ.

ci-après dénommée « le concessionnaire ».

d'autre part,

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 davantage 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 SUIIT :

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 TRAITE « DATE D'EFFET – DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT – PROROGATION – RENOUVELLEMENT - 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

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