

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

AMENAGEMENT DU SITE DU POLE YVON MORANDAT

AVENANT N° 5

TRAITÉ DE CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

Entre

La Métropole Aix Marseille Provence, Territoire du Pays d'Aix, représentée par la Présidente ou son représentant agissant en vertu d'une délibération en date du

ci-après dénommée par les mots « la Collectivité » ou « le Concédant » ou « Collectivité concédante ».

D'une part,

Et

La Société d'Economie Mixte d'Aménagement de Gardanne et sa Région (SEMAG), Société Anonyme d'économie mixte au capital de 305 000 Euros, dont le siège social est situé à l'Hôtel de Ville, 13120 Gardanne et les bureaux, 1480, Avenue d'Arménie, 13120 Gardanne, inscrite au Registre du Commerce d'Aix sous le numéro 86B600, Siret N°338 826 555 00017

Représentée par son Président Directeur Général, Roger Meï, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société, en date du 25 septembre 2015,

ci-après dénommée « le Concessionnaire » ou « la Société » ou « l'Aménageur »

D'autre part.

PREAMBULE :

Par délibération en date du 16 Octobre 2008, la Ville de Gardanne confiait à la Société d'Economie Mixte d'Aménagement de Gardanne et sa Région (SEMAG), dans le cadre d'une concession d'aménagement, et en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du Code de l'Urbanisme et des articles L. 1523-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, la réalisation de l'aménagement du site du Puits Yvon Morandat.

Dans l'article 15.3, chapitre 15 de la convention de concession, en application de l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme, le montant prévisionnel de la participation du concédant avait été fixé à 5 515 072 euros TTC, dont 3 985 072 euros TTC au titre de la remise des ouvrages destinés à entrer dans le patrimoine du concédant et 1 530 000 euros au titre d'une participation d'équilibre à l'opération.

Dans un contexte économique difficile et au delà d'une réactualisation habituelle des montants de travaux, la ville de Gardanne a demandé à la SEMAG de revoir le bilan prévisionnel de l'opération en vue de réduire la participation du concédant.

La SEMAG a donc recherché les économies réalisables sur les travaux de viabilisation et d'aménagement des terrains sans déroger au parti d'aménagement retenu dans les études préliminaires. Elle a également cherché à optimiser la surface de terrain commercialisable.

Pour atteindre cet objectif, la réutilisation de l'existant a été privilégiée et le niveau de traitement des espaces publics a été réduit:

- limitation de la desserte interne aux voies primaires : compte tenu de la demande des prospects pour des surfaces de lots plus importantes les voies secondaires ont été supprimées et seront à la charge des futurs acquéreurs si nécessaires
- réutilisation des voies existantes : le mail central et la desserte de la zone Ouest sont constitués d'enrobés en bon état qui peuvent être réutilisés
- réutilisation au maximum des réseaux existants : les réseaux Eaux Usées et Eaux pluviales peuvent être pour partie réutilisés en zone Est moyennant un curage préalable.
- réduction du traitement paysager des espaces publics

Le projet ainsi modifié a été validé par la collectivité en date du 17 décembre 2010.

Les économies ainsi réalisées ont donc permis de réduire la participation de la ville sans modifier les grandes orientations du schéma d'aménagement. Cela a été entériné par l'avenant n°1 au traité de concession objet de la délibération du conseil municipal du 26 septembre 2014.

Par la suite, l'Etat a décidé par avenant n°3 à la convention n°228 du 28 juillet 2015 de prolonger la durée d'intervention du Fonds d'Industrialisation des Bassins Miniers (FIBM). L'opération se voit donc abonder d'une subvention de 750 k€ HT sous réserve que les travaux de réseaux de la tranche n°1 soient achevés d'ici l'été 2017. Pour ce faire, le permis d'aménager a été déposé en Mairie de Gardanne le 17 juillet 2015.

Afin de répondre aux enjeux climatiques et réduire les émissions de gaz à effet de serre, tous les acteurs de la société civile (particuliers, industriels, collectivités locales, ...) sont invités à réaliser des travaux visant la sobriété énergétique et la substitution des énergies fossiles par des énergies renouvelables (EnR). La géothermie fait partie du panel des énergies renouvelables susceptibles de répondre à cet objectif. Or cette filière de géothermie est insuffisamment connue et engendre des questionnements, voire des inquiétudes, quant à sa mise en œuvre par rapport aux incertitudes géotechniques et environnementales. C'est plus particulièrement le cas lorsque des ressources géothermiques non conventionnelles peuvent exister comme avec les anciennes installations minières. Dans ce contexte, le concédant a souhaité que le concessionnaire examine les possibilités techniques d'utilisation du puits Yvon Morandat sur le principe de la géothermie de très basse énergie, ceci afin de desservir des bâtiments du parc d'activités (l'éventualité d'identifier d'autres possibles usages du Puits Yvon Morandat n'étant, par principe, pas à exclure).

Lors du conseil municipal du 18 décembre 2015, un avenant n°2 au traité de concession, a donc contractualisé les nouvelles recettes, les dépenses liées au décalage du planning indépendant du concessionnaire, ainsi que l'apport en nature des terrains par la Commune (en recettes et en dépenses dans le bilan d'opération) et a réduit les participations de la Ville, dont la participation pour équipements publics à 2 400 000 € TTC.

Les conditions, aux taux très attractifs du prêt professionnel, contracté auprès du Crédit Mutuel (0,64%), ainsi que la caution Voiries Réseaux Divers (incluant le décalage des travaux de finition et la commercialisation par anticipation) proposé par Arkéa sur cette opération ont permis de réaliser des économies sur les lignes frais financiers et cautions bancaires.

Ces économies ont compensé partiellement les dépenses supplémentaires liées au raccordement électrique en haute tension (HTA) entre le Pôle Yvon Morandat et le Poste source de Gardanne sur une longueur de 2,2 km, en raison de la capacité résiduelle insuffisante du réseau existant. La ligne aléas a donc été réduite d'un montant de 600 000€ HT.

Par ailleurs, à la demande expresse du concédant, le concessionnaire s'est vu confié le gardiennage 24h/24 du site sur 1 an, pour l'année 2017, évalué à environ 156 000€ HT.

Les recettes de commercialisation ont été réévaluées pour tenir compte du prix de vente plus élevé que prévu initialement des tranches 1 et 2 arrêté de concert entre le concédant et le concessionnaire. Cela représente une recette supplémentaire de 500 000 € HT.

Lors du conseil municipal du 25 septembre 2017, un avenant n°3 au traité de concession, a donc contractualisé les nouvelles recettes et dépenses. Les économies ainsi réalisées ont permis de réduire d'environ 200 k€ HT le bilan d'opération aménagement à environ 10 M€ HT et de 204 k€ HT la participation d'équipements publics de la commune de Gardanne.

A la demande expresse du concédant, le concessionnaire s'est vu à nouveau confié le gardiennage 24h/24 du site sur 1 an, pour l'année 2018, évalué à environ 156 000€ HT.

Le concessionnaire a de nouveau valorisé de 50 000 € HT supplémentaire les recettes de commercialisation par une négociation serrée des terrains.

Le concessionnaire a été expressément missionné par le concédant pour assurer la coordination et le pilotage du projet de « Puits de sciences » au titre du déploiement du Pôle économique, culturel et énergétique Yvon Morandat. Pour ce faire, le concessionnaire, à la demande du concédant, a établi un appel de fonds spécifique de 200 000 € HT, relatif aux actions liées à la préfiguration du « Puits de sciences » afin de permettre à la Région Sud PACA de participer à cette action via la mobilisation du CRET de la Métropole Aix Marseille Provence à hauteur de 200 000 € HT.

Lors du conseil municipal du 19 juin 2018, un avenant n°4 au traité de concession, a donc contractualisé les nouvelles recettes et dépenses. La participation d'équipements s'élève dorénavant à 1 910 400 € TTC et la participation d'équilibre à 1 020 000 € TTC.

L'article L.5218-2 I du CGCT prévoit qu'à compter du 1er janvier 2018, la Métropole exerce les compétences prévues au I de l'article L.5217-2 du CGCT que les communes n'avaient pas transférées à leur ancien EPCI d'appartenance. La Métropole Aix Marseille Provence est donc, à compter de cette date, en charge de la compétence « création, aménagement et gestion des zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire » sur l'ensemble de son territoire. Par le biais d'une convention de gestion délibérée concomitamment par la Métropole et la Ville de Gardanne respectivement les 26 septembre 2019 et 30 septembre 2019, la commune de Gardanne est en charge jusqu'à fin 2021, et sous certaines conditions, du pilotage et du suivi de la concession d'aménagement confiée à la SEMAG pour l'achèvement de l'opération du Pôle Yvon Morandat et la création d'une zone d'activité. Néanmoins, la Métropole est substituée de plein droit à la Commune de Gardanne dans la concession depuis le 1^{er} janvier 2018.

Par ailleurs, à la demande expresse du concédant, les ouvrages qui ont vocation à revenir dans le patrimoine de la Collectivité concédante, notamment les voiries, les espaces libres, seront remis en une seule fois par le concessionnaire dès lors qu'ils seront tous réalisés et que l'opération sera entièrement terminée. L'entretien et la gestion de ces ouvrages seront assurés par le concessionnaire jusqu'à leur remise. Les coûts induits par l'entretien et la gestion de ces ouvrages, ainsi que la prise en charge du gardiennage sur les années 2019 et 2020 seront intégrés au bilan de l'opération. Ils génèrent de façon prévisionnelle conformément au CRACR 2019 la nécessité d'augmenter la participation pour équipements de l'opération de 96 000 € TTC.

Ces éléments font l'objet d'une modification des articles du traité.

Pour ce faire, le concédant souhaite que la concession d'aménagement soit prolongée jusqu'à fin 2022. L'avenant n°1 signé le 29 septembre 2014 entre la ville de Gardanne et la SEMAG avait déjà prolongée de 4 années la durée initiale de la concession la portant à 12 ans, soit jusqu'à fin 2020. Il convient donc de la porter à 14 ans.

Un nouvel avenant est donc nécessaire afin de contractualiser ces nouvelles missions, la prolongation de la concession et les nouvelles recettes et dépenses indépendantes du concessionnaire ainsi que le montant de la participation d'équipements publics de la Métropole pour les années 2021 et 2022, soit

+ 80 000 € HT, 96 000 € TTC. La participation d'équipements s'élèvera à 2 006 400 € TTC et la participation d'équilibre est ajustée, à 842 816 €, au lieu de 850 000 € y compris l'apport en nature.

CECI EXPOSÉ, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : MODIFICATIONS DE LA PARTIE I RELATIVE AUX MODALITES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

L'article 2 est ainsi modifié :

Le point suivant est rajouté :

g) Assurer la gestion, l'entretien et le fonctionnement des ouvrages et notamment :

- jusqu'à la fin 2020 : le gardiennage du site 24h/24
- jusqu'à la fin de la concession :
 - la gestion et l'entretien des voiries et espaces publics devant être remis à la Métropole ;
 - la gestion des autorisations de voirie ;
 - la gestion des autorisations de passage de câbles dans les fourreaux.

L'article 4 est ainsi modifié :

La rédaction suivante :

« sa durée est fixé à 8 années, à compter de sa date de prise d'effet. Elle pourra être prorogée par les parties en cas d'inachèvement de l'opération par avenant exécutoire dans les conditions ci-dessus. »

Est remplacée par :

« La durée de la concession est fixée à 14 années, à compter de sa date de prise d'effet. Elle pourra être prorogée par les parties en cas d'inachèvement de l'opération par avenant exécutoire dans les conditions ci-dessus. »

ARTICLE 2- MODIFICATION DE LA PARTIE II RELATIVE AUX MODALITES OPERATIONNELLES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

L'article 8, titre et paragraphes 8.1 et 8.3, est ainsi complété :

ARTICLE 8 – Présentation des avants projets et conditions d'ajustement des dossiers d'exécution

8.5 Les ajustements sur les dossiers d'exécution au fur et à mesure de l'avancement des travaux devront faire l'objet d'un échange avec les services concernés de la Collectivité concédante et les services des collectivités, établissements publics, concessionnaires, gestionnaires de réseau intéressés.

L'article 13 est ainsi remplacé :

Les ouvrages ou parties d'ouvrage réalisés en application de la présente concession d'aménagement et qui ont vocation à revenir dans le patrimoine de la Collectivité concédante, lui-seront remis en une seule fois dès lors qu'ils seront tous réalisés et que l'opération sera entièrement terminée. Les ouvrages déjà réalisés par la SEMAG, réceptionnés et en fonctionnement, pourront faire l'objet de travaux complémentaires dont la consistance sera déterminée entre le concédant et le concessionnaire. Ces travaux seront portés au bilan de l'opération.

Les ouvrages ou parties d'ouvrage réalisés en application de la présente concession d'aménagement et qui ont vocation à revenir dans le patrimoine d'autres collectivités et organismes gestionnaires de réseaux leur seront remis au fur et à mesure de leur réalisation.

De manière générale, le concessionnaire devra établir une liste précise des gestionnaires des réseaux, des ouvrages qui leur seront remis, ainsi que la destination de toutes les emprises foncières.

Les remises d'ouvrages seront mises en œuvre selon les modalités suivantes :

13. 1 Réception de travaux

Lorsque les ouvrages à la charge de l'Aménageur sont réalisés, il notifiera au moins 15 jours à l'avance à la Collectivité et autres collectivités et organismes gestionnaires de réseau son invitation à participer aux opérations de réception de travaux et à constater la réalisation desdits équipements.

La Collectivité, représentée par les services de la Collectivité, son président ou toute personne déléguée par ce dernier, et les autres collectivités publiques et gestionnaires de réseaux participent aux opérations de réception de travaux. Au cours de l'opération de réception de travaux, la Collectivité ou les autres collectivités publiques et gestionnaires de réseaux pour les équipements qui les concernent peuvent formuler des réserves et inviter l'Aménageur à remédier aux défauts constatés. Les réserves formulées doivent être conformes au dossier d'exécution validé, et les ouvrages livrés devront respecter la réglementation en vigueur. A l'issue de la réception des ouvrages, dès lors que les réserves émises seront levées, les ouvrages pourront être remis au gestionnaire.

Pour les ouvrages devant être remis au concédant, et dans l'attente de la remise définitive en fin d'opération, un procès-verbal contradictoire constatant l'état des ouvrages réalisés

13.2 Remise des ouvrages :

Chaque ouvrage est remis par le concessionnaire à son futur gestionnaire. Dès l'achèvement des équipements, et après réception définitive des travaux, l'aménageur invite la collectivité concédante, les concessionnaires de service public, les gestionnaires de réseaux et les associations syndicales ou foncières auxquels les ouvrages doivent être remis, à participer aux opérations de remise d'ouvrages. Il est procédé entre les parties à la signature d'un procès-verbal contradictoire de remise. La Collectivité ne peut refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination. En cas de refus de la Collectivité de participer aux opérations de remise, celle-ci sera considérée comme accomplie de fait.

Après la remise d'ouvrage l'aménageur assure toutes les démarches auprès des entreprises qui ont réalisés les travaux pour assurer toutes les interventions liées à la garantie de parfait achèvement.

A la remise des ouvrages l'aménageur fournit à la personne à laquelle l'ouvrage est remis une fiche ouvrage précisant les éléments nécessaires à l'intégration de l'équipement dans le patrimoine de la Collectivité compétente :

a) Identification physique de l'ouvrage ;

b) Coût complet hors taxes de l'ouvrage incluant la nature et le montant des dépenses exposées par le Concessionnaire à l'occasion de la réalisation de l'ouvrage :

- coût d'acquisition des terrains d'emprise de l'ouvrage et frais annexes liés à ces acquisitions, déterminés directement ou par ratio,
- coût de mise en état des sols (démolition, dépollution...) rapporté à l'emprise de l'ouvrage remis,
- coût des travaux mis en œuvre pour la réalisation de l'ouvrage, et des honoraires techniques liés à ces travaux (maîtrise d'œuvre, SPS, bureau de contrôle...),
- autres charges indirectes : honoraires des tiers (études, expertises diverses), rémunération de l'Aménageur, frais financiers... L'affectation des charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives.

c) Le montant de la TVA.

d) Une collection complète des dessins et plans des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés (DOE), tous les documents nécessaires à leur exploitation (DIUO), les plans de récolement, sous un format papier et un format numérique compatible avec le SIG des futurs gestionnaires. Les normes SIG seront fournis par ces derniers.

e) liste des autorisations de voirie et de passage de câble dans les fourreaux qui auront été données par le concessionnaire pendant la période de garde.

13.3 Transfert de propriété

Concomitamment à la remise d'ouvrage l'aménageur présentera à la Collectivité concédante toutes les pièces et documents nécessaires à la signature de l'acte de transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements : document d'arpentage, bornage, toutes les annexes relatives au bien immobilier....

Le classement des voies à l'intérieur de la zone est, s'il y a lieu, opéré par l'autorité compétente et selon les règles en vigueur.

ARTICLE 3 – MODIFICATIONS DE LA PARTIE III RELATIVE AUX MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Les points 15.3 et 15.3.2 de l'article 15 sont modifiés :

15.3 - Participation de la Collectivité au coût de l'opération :

En application de l'article L. 300-5 du Code de l'Urbanisme, le montant de la participation totale du concédant est fixé à 2 856 400 €, dont 2 006 400 € TTC au titre de la remise des ouvrages destinés à entrer dans le patrimoine du concédant et 842 816 € au titre d'une participation d'équilibre à l'opération, y compris l'apport en nature.

15.3.2. Participation affectée à la remise d'équipements publics

Le montant prévisionnel de 2 006 400 € TTC est affecté à la contrepartie de la remise des ouvrages destinés à rester définitivement dans le patrimoine du concédant conformément à l'article 13 du traité de concession.

La participation affectable aux ouvrages publics est appelée auprès de la collectivité, dès le démarrage des travaux.

Pour les versements non mandatés à ce jour, elle fera l'objet de versements par tranches annuelles comme suit :

- 48 000 €TTC pour l'année 2021
- 48 000 €TTC pour l'année 2022

L'article 19 est ainsi modifié :

Le troisième paragraphe du 19.2 est remplacé par : « Pour les tâches relatives au suivi technique des études opérationnelles, à la réalisation des travaux d'aménagement et à la gestion de l'opération, prévues aux articles 2c, 2d, 2f et 2g, le concessionnaire aura droit à une rémunération de 5% HT de l'ensemble des dépenses TTC payées dans l'opération (à l'exclusion cependant de sa propre rémunération et des frais financiers), avec un minimum de 25 000€/an.

ARTICLE 4 – CLAUSES INCHANGEES

Toutes les clauses et conditions de la convention, non contraires aux présentes, restent et demeurent inchangées.

Fait à

Le

En trois exemplaires originaux

Pour L'Aménageur

Pour la Métropole