

Protocole de résiliation de la Concession d'Aménagement de la Marronède à Fos-sur-Mer

ENTRE LES SOUSSIGNES :

LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE,

Dont le siège social est 58, boulevard Charles Livon 13007 Marseille, représentée par Monsieur Pascal Montécot, vice-président délégué à la commande publique, à la transition écologique et énergétique, au SCOT et planification agissant sur la délégation de la Présidente de la Métropole, est autorisé à signer le présent avenant à la Concession d'Aménagement par délibération n° au Conseil de la Métropole du 4 juin 2021

Etant ci-après désignée « La Métropole Aix-Marseille-Provence »

D'une part,

ET :

L'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT OUEST PROVENCE,

Dont le siège social est sis Parc de Trigance 2 - allée de la Passe-Pierre – 13804 ISTRES, représenté par son Directeur, Monsieur Stéphane Allorge, habilité à l'effet des présentes aux termes de la délibération n° 15/16 du Conseil d'Administration du 10 juin 2016

Etant ci-après désigné « L'Épad »

D'autre part,

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Par délibération n° 192/06 du 14 avril 2006, Ouest Provence a décidé, en conformité avec les dispositions des articles L. 300-4 et R. 311-6 du Code de l'Urbanisme, de confier une Concession d'Aménagement à l'Épad Ouest Provence sur le secteur dit de «La Marronède», au Sud-Est de la ville de Fos sur Mer, pour y conduire une opération d'urbanisme consistant en la réalisation de logements, d'activités tertiaires, commerces, services et construction d'équipements publics.

Par délibération n° 884/08 du 17 décembre 2008, le Comité Syndical de Ouest Provence a approuvé l'avenant n° 1 à la concession afin de préciser les montants forfaitaires annuels de rémunération de l'Épad.

Par décision n° 756/11 du 6 octobre 2011, un avenant n° 2 a été conclu afin de proroger de 5 années la durée de cette concession au regard des études préalables à effectuer, la portant à 15 années.

Puis par délibération n° 470/15 du 24 novembre 2015 du Bureau Syndical de Ouest Provence, un avenant n° 3 a été conclu, destiné à proroger la Concession d'Aménagement pour la porter à 20 années, compte tenu de la complexité du site, concerné par les possibles évolutions d'infrastructures routières sous maîtrise d'ouvrage de l'Etat, ainsi que par l'enfouissement partiel ou la déviation de lignes THT, sous maîtrise d'ouvrage de RTE.

La date d'expiration de la Concession d'Aménagement a donc été fixée au 5 octobre 2026.

Considérant les forts enjeux environnementaux sur le milieu naturel de ce site et de ses abords (présence de Salines), qui se sont renforcés durant les années de portage de l'opération (loi Littoral, loi Barnier, Natura 2000 et Risque de Submersion Marine) couplés à des contraintes techniques lourdes, de desserte et d'accessibilité, des coûts d'enfouissement des lignes aériennes Haute Tension (évalués à 18 millions d'euros), de la présence de couloir de pipelines, et des règles architecturales d'une co-visibilité avec le monument inscrit du Rocher de l'Hauture (périmètre ABF), le projet de ZAC mixte prévu à l'origine, a souffert de la complexité du périmètre et d'un contexte technique, économique et budgétaire défavorable impactant les possibilités d'aménagement et déséquilibrant de façon trop importante le bilan d'opération en rapport avec le projet urbain envisagé.

Dans ce contexte, l'opération d'aménagement n'étant plus réalisable, les parties sont convenues d'un commun accord de mettre fin à la concession d'aménagement de la Marronède.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Le présent protocole a pour objet de préciser les conséquences juridiques et financières de la résiliation de la Concession d'Aménagement de la Marronède signée le 7 septembre 2006, reçue au contrôle de légalité le 12 septembre 2006 et notifiée à l'Épad, le 5 octobre 2006.

D'un commun accord, les parties décident de résilier à l'amiable la concession d'aménagement de la Marronède tel que prévu à l'article 19.1 de la concession d'aménagement, sans aucun frais d'indemnités de résiliation au bénéfice de l'Épad (article 21.3.1).

Après accord entre les parties, la résiliation anticipée prend effet au 30 avril 2021.

Conformément à l'article 20 du contrat de concession d'aménagement, à l'issue de la résiliation, la Métropole est, du seul fait de cette expiration, subrogée de plein droit dans les droits et obligations de l'Aménageur.

Reçu au Contrôle de légalité le 14 juin 2021

Cependant, d'un commun accord entre les parties, la résiliation du contrat de concession aura lieu selon les modalités ci-après définies :

L'état d'avancement de la Concession d'Aménagement n'ayant pas requis de mise en oeuvre opérationnelle, aucun équipement et ouvrage public n'a été réalisé par l'Epad Ouest Provence et préalablement remis à la Métropole, ni ne sera remis dès l'expiration de la concession d'aménagement, selon les modalités prévues à l'article 12 de la concession.

Suivant les dispositions de l'article 20 de la concession d'aménagement, les parties attestent que la Métropole n'a pas apporté gratuitement de biens devant lui être retournés gratuitement.

En vertu de ce même article, sur l'ensemble des autres biens objets de la concession, constitués exclusivement des terrains destinés à être aménagés et cédés aux tiers, la Métropole n'exerce pas son droit de reprise et ne devient pas automatiquement propriétaire de l'ensemble des terrains dépendants de la concession, ni des ouvrages ou équipements existants qui s'y trouveraient.

Le tènement foncier du secteur de la Marronède de 10 ha environ, cadastré section BP n° 13-14 et 38, ayant été cédé, à l'origine du contrat de concession, par la ville de Fos-sur-Mer à l'Epad Ouest Provence, le 11 décembre 2007, en vue de la réalisation de l'opération d'aménagement, pour un montant de 1 million d'euros HT, l'aménageur procédera à la vente des terrains auprès de la commune de Fos-sur-Mer, à prix coûtant, majoré des frais de notaire et de portage foncier, pour un montant de 1 016 347,42 € HT soit 1 018 713,98 € TTC conformément au bilan de clôture.

Le transfert de propriété de ces biens au bénéfice de la commune, sera réalisé par acte authentique dans les meilleurs délais.

La Métropole prend en charge, les coûts restants déduction faite des recettes d'exploitation, consistant aux frais d'études, à la rémunération forfaitaire et opérationnelle de l'Epad, au remboursement des frais financiers et de la TVA, d'un montant de 839 750,22 € HT soit 944 854,95 € TTC.

Egalement en vertu de l'article 20 de la concession d'aménagement, la Métropole est tenue de reprendre pour l'avenir, l'exécution de la totalité des contrats liant l'Epad Ouest Provence aux tiers, à l'exclusion des contrats d'emprunts pour lesquelles aucune garantie même partielle n'aurait été accordée et des contrats de travail.

Les parties déclarent que les contrats d'emprunts ont été garantis par la Métropole et que les missions de l'Epad Ouest Provence dans le cadre du contrat de concession, ont seulement porté sur la réalisation d'études, de prestations intellectuelles, d'entretien et de gestion des biens.

Les parties déclarent que l'ensemble des contrats liant l'aménageur aux tiers ont été honorés, sans reste à charge de l'Aménageur.

Les parties attestent que les contrats seront résiliés par l'Epad Ouest Provence, à la date de résiliation de la concession, sans transfert à la Métropole, à l'exception des contrats relatifs à la gestion ou à l'entretien des terrains qui seront maintenus par l'Aménageur, jusqu'à la date du transfert de propriété au bénéfice de la commune de Fos-sur-Mer.

Les parties conviennent que les dettes exigibles au titre des garanties d'emprunts seront réglées à la date de résiliation de la concession d'aménagement, l'Epad restant le seul titulaire des créances exigibles du contrat. Toutefois, l'Epad Ouest Provence pourra, et sur une durée limitée, effectuer des règlements exigibles postérieurement à la date de résiliation de la concession.

A l'expiration du présent contrat, l'Aménageur a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation : transferts des études et prestations intellectuelles, de l'actif et du passif, et arrêté des comptes auprès de la Métropole et transfert des biens constitués du tènement foncier auprès de la commune de Fos-sur-Mer.

La rémunération de l'Aménageur pour cette mission achevée avant le terme normal du contrat est prévu aux articles 5 et 17 de la concession.

A l'expiration de la concession d'aménagement, l'Aménageur établit un arrêté des comptes de l'opération d'aménagement permettant aux parties de prendre acte de la situation financière et comptable définitive de l'opération d'aménagement et d'arrêter le solde d'exploitation et le solde des financements (articles 18 et 21 du contrat).

Les sommes liées à l'exécution de la mission de l'Aménageur jusqu'à l'expiration de la concession d'aménagement, dont l'Aménageur pourrait être personnellement redevable vis-à-vis des tiers ou de l'Administration fiscale, et dont le montant n'est pas déterminé à la date de l'arrêté des comptes, doivent être inscrites en provision dans cet arrêté des comptes.

Le solde d'exploitation est établi de la façon suivante (article 21.1.1 du contrat de concession) :

En plus :

L'ensemble des produits, hors TVA, perçus avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus les subventions et les participations telles que fixées au contrat à la date d'expiration, les produits financiers perçus jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors taxes exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement (à l'exception de celles qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêté des comptes et qui seront alors cédées à la Métropole dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivants du Code Civil).

En moins :

L'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par le concessionnaire du fait de l'exécution de sa mission, payées ou exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus notamment les frais financiers courus jusqu'au complet règlement par la Métropole des sommes qu'elle s'est engagée à verser et les imputations de l'Aménageur exigibles contractuellement.

La TVA dont est éventuellement redevable le Concessionnaire au titre de l'opération.

Le solde de financement est établi de la façon suivante (article 21.1.2 du contrat de concession) :

En ressource :

- Le capital perçu, à la date d'expiration de la concession d'aménagement, sur tous les emprunts ;
- les avances consenties par la Métropole et non remboursées ;

En emplois

- les remboursements en capital effectués par l'épad Ouest Provence sur les emprunts garantis par la Métropole ou les avances consenties par la Métropole.

Le règlement final est établi de la façon suivante (article 21.1.3 du contrat de concession) :

Si le solde des financements est positif, il est réparti à parts égales entre la Métropole et l'Epad ; s'il est négatif, il est entièrement couvert par la Métropole sauf dispositions amiables, objets du présent protocole.

Etant entendu que le produit du solde négatif sera intégralement couvert. L'Aménageur ne saurait être débiteur du solde négatif issu de la concession dont les contrats d'emprunts sont garantis.

Si le solde du financement est positif, l'Epad Ouest Provence doit à la Métropole, le remboursement de ses avances et du montant du capital non amorti des emprunts repris par la Métropole.

Le règlement final s'opèrera éventuellement par compensations partielles par celles des parties qui est globalement débitrice dans les conditions prévues à l'article 21.4 de la concession.

Toutes sommes liées à l'exécution de la mission d'Aménageur dont l'Epad pourrait être personnellement redevable vis-à-vis des tiers ou de l'Administration fiscale après cet arrêté de comptes devraient lui être remboursées par la Métropole sauf cas visées à l'article 24 de la concession sur les pénalités.

Fait à Marseille le

Pour l'Epad Ouest Provence,
Le Directeur

Pour la Métropole Aix-Marseille-Provence,
Le Vice-Président Délégué,
Stratégie et Aménagement du Territoire,
SCOT et Schémas d'urbanisme,

Monsieur Stéphane ALLORGE

Monsieur Pascal MONTECOT

Annexes :

- Bilan de clôture,
- Etats liquidatifs