

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du jeudi 16 décembre 2021

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 32 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Pascal MONTECOT - Véronique MIQUELLY - Roland MOUREN - Didier PARAKIAN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Yves VIDAL - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Éric LE DISSES représenté par Martial ALVAREZ.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Gérard BRAMOULLE - Christian BURLE.

Madame la Présidente a proposé au Bureau de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

URBA-024-10802/21/BM

■ **Réduction unilatérale de l'emprise du terrain d'assiette du bail emphytéotique administratif conclu entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et la société Clésud Terminal 12914**

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

Le Syndicat Mixte d'Équipement Euro-Alpilles, auquel s'est substituée la Métropole Aix-Marseille-Provence, a été institué afin d'assurer la création et la réalisation de la plateforme logistique et en son sein, un chantier de transport combiné rail/route (infrastructure intermodale rail-route destinée au transport de marchandise, également appelée chantier multitechnique) sur le territoire des communes de Grans et de Miramas sur la zone d'activité Clésud.

Pour permettre la réalisation et la gestion du terminal de transport combiné rail-route, le Syndicat Mixte d'Équipement Euro-Alpilles a mis les terrains d'emprise du projet, ainsi que le faisceau existant et les voies de desserte des bâtiments logistiques embranchés jusqu'en limite des terrains privés, dont il était propriétaire, à la disposition de la société Clésud Terminal dans le cadre d'un bail emphytéotique prévu par l'article L.1311-2 du CGCT conclu le 9 octobre 2006 pour une durée de 60 ans.

Le terminal de transport combiné connaît une croissance rapide ces dernières années avec le développement de nombreuses lignes à destination du Nord de la France et de l'Europe, et également à destination de l'Italie. Il a été conçu à l'origine pour accueillir 35.000 unités de transport intermodal/an (UTI c'est-à-dire conteneurs, caisses mobiles, semi-remorques ou palettes aériennes) alors que les sites traitent aujourd'hui environ 45.000 à 50.000 UTI/an.

L'attrait croissant du site pour les opérateurs économiques se manifeste à travers le développement de plusieurs projets :

- La société CLESUD TERMINAL a exprimé le souhait d'agrandir son chantier multi-technique en créant une seconde cour de transfert, ainsi qu'une voie ferrée supplémentaire, conformément aux possibilités d'extension que permet le bail emphytéotique administratif conclu le 9 octobre 2006.

Compte tenu du caractère d'intérêt général que représente pour la Métropole Aix-Marseille-Provence la réalisation par le preneur d'une troisième et d'une quatrième voie ferrée et d'une deuxième cour de chargement et déchargement sur les terrains d'emprise du terminal de transport combiné rail-route, la Métropole a donné son accord au preneur pour qu'il réalise cette opération, telle qu'elle a été présentée dans la délibération n° URB 086-7457/19/BM du 19 décembre 2019 et selon les conditions suspensives qui y étaient exposées.

- La société TERMINAL OUEST PROVENCE souhaite construire et faire exploiter un terminal de transport combiné rail-route en limite Nord-Est du projet d'extension de la zone d'activité Clésud et au Nord du chantier de transport combiné de la société Clésud Terminal, dans le but d'assurer le traitement de 50.000 unités de transport intermodal par an

Par délibération n°URB 087-7458/19/BM du 19 décembre 2019, a été approuvée une promesse synallagmatique de bail emphytéotique avec la société Terminal Ouest Provence pour permettre la réalisation de ce projet. Le bail, correspondant à la durée d'amortissement des installations, sera d'une durée de 60 ans avec une redevance fixée à un euro. L'ensemble des installations réalisées par la société Terminal ouest Provence deviendront gratuitement la propriété de la Métropole Aix-Marseille-Provence au terme du bail.

- La société GRANS DEVELOPPEMENT souhaite implanter de nouveaux bâtiments logistiques en limite Nord et Est de la zone logistique Clésud.

Les projets de société TOP et Césud Terminal s'inscrivent dans le protocole État-Région en faveur du développement du fret élaboré avec les partenaires du territoire dont les objectifs opérationnels visent à :

- accompagner et accélérer la dynamique du transport combiné longue distance,
- garantir la fluidité et la performance des accès et des infrastructures ferroviaires des ports de la région et consolider leur hinterland,
- développer les autoroutes ferroviaires,
- accompagner l'approvisionnement ferroviaire des métropoles de la région et la dynamique des flux ferroviaires courte distance,
- consolider le fret ferroviaire conventionnel.

Ainsi le contrat d'avenir Etat région 2021-2027 propose le renforcement du pôle de Clésud (Terminal Ouest Provence et extension du chantier de Clésud) pour répondre à sa saturation actuelle et offrir de nouvelles capacités de transport combiné à l'échelle de la région. Le protocole propose également de financer la modernisation du terminal de la société Intramar dans les bassins est du port de Marseille, pour augmenter la capacité de report modal (financement au titre du volet portuaire). Ces aménagements contribueront également à la reconstitution des fonctionnalités du site du Canet à Marseille, dont la fermeture est programmée pour permettre la poursuite de l'opération Euroméditerranée. L'étude des projets classés en priorité 2 du protocole se poursuivra. Cela concerne l'extension du terminal combiné du terminal de transport combiné de Champfleury, la reconfiguration du faisceau d'Arenc à Marseille dans le cadre des phases 1 et 2 de la LNPCA, le développement du transport combiné dans la ZIP de Fos-sur-Mer (financement relevant du volet portuaire), l'adaptation et le développement de l'outil ferroviaire de Miramas et les études pour le dégagement du gabarit d'autoroute ferroviaire sur l'axe littoral Marseille – Vintimille.

La plate-forme de transport combiné rail-route Terminal Ouest-Provence et le projet d'extension du chantier de transport combiné rail-route « Clésud Terminal », ont d'ores et déjà été inscrits au

programme d'opérations « Rebond » post crise COVID 2019 du protocole d'accord Etat - Région signé en octobre 2020. L'enveloppe inscrite sur ces deux projets au titre du protocole rebond s'élevé à 12,5 M€ (6 M€ Etat et 6,5 M€ Région). En complément, sur la période 2021-2022, l'État accorde une enveloppe de 1 M€ pour le financement d'installations terminales embranchées.

Les deux projets portés respectivement par les sociétés Terminal ouest Provence et Grans Développement impliquent de réduire le périmètre du chantier multitechnique de la société Clesud terminal et l'affectation des délaissés de terrains auxdits projets.

En conséquence, la modification de l'emprise du bail emphytéotique confié à la société Clesud Terminal a été l'objet d'une condition suspensive subordonnant respectivement la conclusion de la promesse d'avenant au BEA consenti à Clesud terminal pour l'extension de son chantier multitechnique (délibération n° URB 086-7457/19/BM du 19 décembre 2019) et la conclusion de la promesse de BEA avec Terminal Ouest Provence (délibération n°URB 087-7458/19/BM du 19 décembre 2019), à la conclusion d'un avenant au BEA consenti à Clesud Terminal en réduction de son emprise au plus tard le 31 décembre 2020.

Cependant par l'effet conjugué de la crise sanitaire liée à l'épidémie de COVID-19, des résultats des études de projet et de l'évaluation environnementale, il est apparu nécessaire d'ajuster les délimitations des parcelles concernées par la réduction de l'emprise du bail emphytéotique consenti à Clesud Terminal, et la formalisation de l'avenant en réduction de périmètre du BEA consenti à Clesud terminal n'a pas pu être menée à son terme dans le délai initialement imparti.

Dès lors par délibération n° URBA 042-10350/21/BM du 7 octobre 2021, le Conseil de la Métropole a approuvé un avenant global au bail emphytéotique administratif avec la société Clésud Terminal ayant pour objet à la fois, l'extension du chantier de transport combiné, la réduction de l'emprise du terrain d'assiette du bail ainsi que diverses dispositions financières.

Pour diverses raisons techniques, cet avenant n'est pas susceptible d'être signé dans un délai compatible avec l'avancement des projets de la société TOP et de la société Grans Développement et les échéances applicables notamment aux dossiers de financement de ces derniers.

En effet, la société TOP doit déposer son dossier de financement auprès de l'Union européenne avant la fin de l'année afin de pouvoir engager les travaux en 2022 et pouvoir mettre en service le terminal en 2023. TOP a d'ores et déjà engagé des travaux dans le cadre de la mise en œuvre des mesures de protection de l'environnement et poursuivra début 2022 avec les travaux de terrassement.

Par conséquent, et conformément à ce qui avait été décidé par délibération n° URB 087-7458/19/BM du 19 décembre 2019, afin de permettre la réalisation des projets des sociétés TOP et Grans Développement, la Métropole est aujourd'hui contrainte de procéder à la réduction du périmètre du bail emphytéotique administratif de la société Clesud Terminal par décision unilatérale.

Cette décision unilatérale porte sur les mêmes emprises que celles visées par la délibération du 7 octobre 2021 autorisant la conclusion d'un avenant global portant sur la réduction du périmètre du bail emphytéotique administratif, sur l'extension du chantier de transport combiné, ainsi que diverses dispositions financières.

La conclusion du l'avenant approuvé par délibération du 7 octobre 2021 reste d'actualité en ce qui concerne l'extension du chantier de transport combiné, ainsi que la modification de diverses dispositions financières du bail.

Par conséquent, la réduction du périmètre du bail consenti à Clesud Terminal, par décision unilatérale, continue de trouver sa contrepartie dans l'autorisation qui lui est consentie d'étendre son chantier multitechnique conformément à ce qui a été approuvé par délibération du 7 octobre 2021.

Ainsi, la décision unilatérale de réduction de périmètre et l'avenant approuvé par délibération du 7

octobre 2021 constituent un ensemble indivisible.

a) Réduction de l'emprise au profit du projet porté par Grans Développement

Pour mener à bien son projet d'extension de la zone d'activité et d'implantation de nouveaux bâtiments logistiques, la société Grans Développement a souhaité pouvoir disposer de deux emprises incluses dans le bail emphytéotique administratif de la société Clésud Terminal, qui constituent des délaissés de terrains, afin d'assurer une meilleure fonctionnalité de son programme de construction avec une plus grande profondeur de terrain. Les délaissés de terrains destinés à venir en réduction du périmètre du bail faisaient partie des parcelles cadastrées BA29 et BA31, situées sur la commune de Grans.

Ce projet n'a pas évolué depuis l'adoption des délibérations n° URB 086-7457/19/BM du 19 décembre 2019 et n° URBA 018-8505/20/BM du 15 octobre 2020, prévoyant la réduction du bail emphytéotique de la société Clésud Terminal au profit de la société Grans Développement, sur les parcelles identifiées ci-dessous, pour les superficies suivantes :

- Sur le territoire de la commune de Grans :
 - o parcelle cadastrée section BA numéro 0029 pour une superficie de 2.255 m² ;
 - o parcelle cadastrée section BA numéro 0031 pour une superficie de 4.391 m².

b) Réduction de l'emprise au profit du projet porté par Terminal Ouest Provence

La création du chantier multi-technique porté par la société Terminal Ouest Provence implique également de procéder à une réduction du périmètre du bail emphytéotique conclu avec la société Clésud Terminal :

- d'une part, pour permettre de relier le chantier multi-technique de la société Terminal Ouest Provence au réseau ferré national, en assurant une liaison ferrée depuis la deuxième partie de l'ITE jusqu'en tête de sa cour de manutention. A cette fin, la création de la nouvelle liaison ferrée doit être réalisée sur une bande de terrain de 10 mètres de large environ en limite Ouest du site occupé par la société Clésud Terminal ;
- d'autre part, pour la création d'une voirie routière d'accès au nouveau terminal à partir de la voie de contournement de la zone d'activité ;

L'assiette d'implantation des différents ouvrages dont la réalisation est prévue par la société Terminal Ouest Provence devait concerner pour partie les parcelles suivantes :

- Sur le territoire de la commune de Miramas :
 - o parcelle cadastrée section AC numéro 0018 pour une superficie de 6.708 m² ;
 - o parcelle cadastrée section AE numéro 0035 d'une superficie de 1.573 m² ;
 - o parcelle cadastrée section AE numéro 0037 d'une superficie de 13.712 m².
- Sur le territoire de la commune de Grans :
 - o parcelle cadastrée section BA numéro 0033 pour une superficie de 42.884 m².

Ces emprises avaient été approuvées par délibération n° URBA 086-7457/19/BM du 19 décembre 2019. Or suite à la réalisation des études de projet et à l'évaluation environnementale, il est apparu nécessaire d'ajuster, par délibération n° URBA 013-9722/21/BM du 15 avril 2021, la superficie des parcelles nécessaires à l'implantation du projet de la société Terminal Ouest Provence de la façon suivante :

- Sur le territoire de la commune de Miramas :
 - emprise de 7.820 m² à détacher de la parcelle cadastrée section AC numéro 0018 ;
 - emprise de 1.573 m² à détacher de la parcelle cadastrée section AE numéro 0035 ;
 - emprise de 16.285 m² à détacher de la parcelle cadastrée section AE numéro 0037.

- Sur le territoire de la commune de Grans :
 - emprise de 41.861 m² à détacher de la parcelle cadastrée section BA numéro 0033.

Au regard de l'implantation prévisionnelle du projet de Clésud Terminal, il est apparu à nouveau nécessaire d'ajuster l'emprise d'une des parcelles de la façon suivante conformément à la délibération n° URBA 042-10350/21/BM du 7 octobre 2021 :

- Sur le territoire de la commune de Grans :
 - emprise de 41.815 m² à détacher de la parcelle cadastrée section BA numéro 0033

Il est précisé que les sociétés Terminal Ouest Provence et Clésud Terminal concluront une convention de travaux ainsi qu'une convention d'exploitation afin de sécuriser la réalisation des différents projets et l'exploitation du site.

c) Mutualisation de l'accès routier au chantier multi-technique de la société Clésud Terminal avec le futur chantier de la société Terminal Ouest Provence

L'accès routier au chantier multi-technique de la société Clésud Terminal s'effectue par une voie publique jusqu'au bout du faisceau ferroviaire, prolongée par une voie privée ouverte à la circulation publique jusqu'à l'entrée du terminal, incluse dans le bail. Or, cette portion de voie est appelée à desservir à la fois le chantier multi-technique de la société Clésud Terminal, mais également celui de la société Terminal Ouest Provence, ainsi que l'extension de la zone logistique.

En conséquence, il convient également d'exclure du bail emphytéotique les parcelles qui supportent cette voie pour qu'elles reviennent à la Métropole. Il s'agit des parcelles suivantes avec les superficies qui devaient être exclues :

Sur le territoire de la commune de Grans :

- parcelle cadastrée section BA numéro 0029 pour une superficie de 7.030 m² ;
- parcelle cadastrée section BA numéro 0031 pour une superficie de 4.338 m² ;
- parcelle cadastrée section BA numéro 0033 pour une superficie de 1.552 m².

Ces modifications, approuvées par la délibération n° URB 086-7457/19/BM du 19 décembre 2019, ont fait l'objet d'ajustements, approuvés par délibération n° URBA 013-9722/21/BM du 15 avril 2021, avec les superficies à exclure suivantes :

Sur le territoire de la commune de Grans :

- parcelle cadastrée section BA numéro 0029 pour une superficie de 8 991 m² ;
- parcelle cadastrée section BA numéro 0031 pour une superficie de 5 639 m² ;
- parcelle cadastrée section BA numéro 0033 pour une superficie de 1.552 m².

Au vu de ce qui précède, le plan dressé par le cabinet Micheletti, daté du 23 septembre 2021, a établi l'état parcellaire avec les nouvelles délimitations du périmètre du bail emphytéotique administratif à modifier par voie d'avenant :

Etat parcellaire après avenant au bail emphytéotique administratif après ajustement

Renseignements cadastraux				Emprise Projet TOP	Emprise projet Clésud Terminal	Emprise projet Grans Dévelop	Emprise voirie retour Métropole
Commune	Section	Numéro	Superficie				
			m2	m2	m2	m2	m2
Miramas	AB	14	720		720		
Miramas	AB	16	15.495		15.495		

Miramas	AC	18	132.262	7.820	124.442		
Miramas	AE	37	191.955	16.285	175.670		
Miramas	AE	35	7.837	1.573	6.264		
Grans	BA	29	41.763		30.517	2.255	8.991
Grans	BA	31	35.472		25.442	4.391	5.639
Grans	BA	33	70.191	41.815	26.824		1.552
TOTAL			495.695	67.493	405.374	6.646	16.182

Pour l'ensemble de ces motifs, il est proposé au Bureau de la Métropole :

- D'approuver la réduction du périmètre du bail emphytéotique administratif de Clésud Terminal, par décision unilatérale, sur les parcelles concernées
- De confirmer la conclusion de l'avenant approuvée par délibération du 7 octobre 2021 dont l'objet est par conséquent amputé en tant qu'il prévoit la réduction du périmètre du bail sur les mêmes parcelles ;
- De dire que la décision unilatérale de réduction de périmètre du bail et l'avenant approuvé par délibération du 7 octobre 2021 constituent un ensemble indivisible.

Les autres stipulations du bail emphytéotique administratif sont inchangées dans l'attente de la signature de l'avenant tel qu'issu de la délibération n° URBA 042-10350/21/BM du 7 octobre 2021.

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 ;
- Le bail emphytéotique administratif du 9 octobre 2006 ;
- La délibération n° URB 086-7457/19/BM du 19 décembre 2019 approuvant la promesse d'avenant au bail emphytéotique administratif pour l'extension du chantier de transport combiné avec la société Clésud Terminal ;
- La délibération n° URB 087-7458/19/BM du 19 décembre 2019 approuvant la promesse synallagmatique de bail emphytéotique entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et la Société Terminal Ouest Provence pour la construction d'un chantier de transport combiné ;
- La délibération n°HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La délibération n° URBA 018-8505/20/BM du 15 octobre 2020 URB 086-7457/19/BM du 19 décembre 2019
- La délibération n° URBA 013-9722/21/BM du 15 avril 2021 modifiant délibérations n° URB 086-7457/19/BM du 19 décembre 2019 et n° URBA 018-8505/20/BM du 15 octobre 2020 ;
- La délibération n° URBA 014-9723/21/BM du 15 avril 2021 modifiant la délibération n° URB 087-7458/19/BM du 19 décembre 2019 ;
- La délibération n° URBA 042-10350/21/BM du 7 octobre 2021 relative à l'approbation d'un avenant au bail emphytéotique administratif avec la société Clésud terminal ayant pour objet l'extension du chantier de transport combiné, la réduction de l'emprise du terrain d'assiette du bail et diverses dispositions financières ;
- La lettre de saisine de la Présidente ;
- L'avis du Conseil de Territoire d'Istres Ouest Provence.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il y a lieu d'approuver la réduction pour motif d'intérêt général de l'emprise du bail emphytéotique administratif consenti à la société Clésud Terminal, sur les parcelles sises sur les communes de Miramas et de Grans, pour permettre la réalisation et l'articulation avec d'autres projets ;
- Qu'il y a lieu de confirmer la conclusion de l'avenant approuvée par délibération du 7 octobre 2021 dont l'objet est par conséquent amputé en tant qu'il prévoit la réduction du périmètre du bail sur les mêmes parcelles ;
- Qu'il y a lieu de dire que la décision unilatérale de réduction de périmètre du bail et l'avenant approuvé par délibération du 7 octobre 2021 constituent un ensemble indivisible.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la réduction du périmètre du bail emphytéotique conclu avec la société Clésud Terminal ayant pour objet de réduire l'emprise du bail sur certaines parcelles pour permettre la réalisation et l'articulation avec d'autres projets.

Article 2 :

Est confirmée la conclusion de l'avenant approuvée par délibération du 7 octobre 2021 dont l'objet est par conséquent amputé en tant qu'il prévoit la réduction du périmètre du bail sur les mêmes parcelles.

Cet avenant constituera dès sa conclusion un ensemble indivisible avec la décision unilatérale de réduction du périmètre du bail.

Article 3 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer l'acte en réduction au bail emphytéotique et à prendre ou signer tout acte ou toute décision pour assurer son exécution, notamment l'enregistrement et la publicité foncière par acte notarié ou en la forme administrative le cas échéant.

Cette proposition mise aux voix est adoptée

Certifié Conforme,
Le Conseiller Délégué,
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY