

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

Séance du lundi 6 octobre 2025

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 159 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Sophie ARRIGHI - Gérard AZIBI - Marion BAREILLE - Guy BARRET - Marie BATOUX - Laurent BELSOLA - François BERNARDINI - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Corinne BIRGIN - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Linda BOUCHICHA - Doudja BOUKRINE - Michel BOULAN - Valérie BOYER - Stéphanie BRAISE - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Philippe CAHN - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Emilie CANNONE - Betty CARVOU - Jean-Pierre CESARO - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Jean-David CIOT - Frédéric CORNAIRE - Jean-François CORNO - Jean-Jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Marc DEL GRAZIA - Bernard DESTROST - Vincent DESVIGNES - Alexandre DORIOU - Cédric DUDIEUZERE - Marc FERAUD - Claude FERCHAT - Olivia FORTIN - Gérard FRAU - Lydia FRENTZEL - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Chantal GARCIA - Eric GARCIN - Audrey GARINO - Maeva GAUTELIER - Gerard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Frédéric GIBELOT - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Christophe GONZALEZ - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Patrick GRIMALDI - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Yannick GUERIN - Roger GUICHARD - Frédéric GUINIERI - Prune HELFTER-NOAH - Claudie HUBERT - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Hatab JELASSI - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Arnaud KELLER - Philippe KLEIN - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Vincent LANGUILLE - Philippe LEANDRI - Nathalie LEFEBVRE - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Camélia MAKHLOUFI - Bernard MARANDAT - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Hervé MENCHON - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Claudie MORA - José MORALES - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Christian NERVI - Yannick OHANESSIAN - Didier PARAKIAN - Benoît PAYAN - Roger PELLENC - Christian PELLICANI - Marc PENA - Philippe PIGNON - Catherine PILA - Jocelyne POMMIER - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - Fabienne QUIEVREUX - René RAIMONDI - Magali RAMOS - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Pauline ROSSELL - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Isabelle ROVARINO - Laure ROVERA - Michel RUIZ - Franck SANTOS - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Gilbert SPINELLI - Francis TAULAN - Françoise TERME - Nathalie TESSIER - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - Jean-Louis VINCENT - Yves WIGT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Michel AMIEL représenté par Jean-Pascal GOURNES - Julie ARIAS représentée par Vincent GOYET - Mireille BALLETTI représentée par Emilie CANNONE - Sébastien BARLES représenté par Aïcha SIF - Mireille BENEDETTI représentée par Michel ROUX - Moussa BENKACI représenté par Francis TAULAN - Nassera BENMARNIA représentée par Anne MEILHAC - Sabine BERNASCONI représentée par Pierre LAGET - Julien BERTEI représenté par Camélia MAKHLOUFI - Jacques BOUDON représenté par Marc FERAUD - Nadia BOULAINSEUR représentée par Gilbert SPINELLI - Joël CANICAVE représentée par Olivia FORTIN - René-Francis CARPENTIER représenté par Martial ALVAREZ - Martin CARVALHO représenté par Philippe KLEIN - Eric CASADO représenté par François BERNARDINI - Roland CAZZOLA

représenté par Doudja BOUKRINE - Saphia CHAHID représentée par Laurence SEMERDJIAN - Philippe CHARRIN représenté par Patrick GHIGONETTO - Sophie CHAVE représentée par Betty CARVOU - Marie-Ange CONTE représentée par Roger PELLENC - Jean-Marc COPPOLA représenté par Audrey GARINO - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES représentée par Claude FERCHAT - Robert DAGORNE représenté par Georges CRISTIANI - Christian DELAVET représenté par Vincent DESVIGNES - Christian DENANS représenté par Anne REYBAUD - Bruno GILLES représenté par Catherine PILA - Magali GIOVANNANGELI représentée par Nathalie LEFEBVRE - Stéphanie GRECO DE CONINGH représentée par Lionel DE CALA - Nicolas ISNARD représenté par David YTIER - Sophie JOISSAINS représentée par Jean-Louis VINCENT - Vincent KORNPROBST représenté par Perrine PRIGENT - Éric LE DISSES représenté par Véronique PRADEL - Remi MARCENGO représenté par Bernard DEFLESSELLES - Maxime MARCHAND représenté par Yannick GUERIN - Marie MARTINOD représentée par Frédéric GUELLE - Sandrine MAUREL représentée par Didier REAULT - Eric MERY représenté par Pierre LEMERY - Yves MESNARD représenté par José MORALES - Yves MORAINÉ représenté par Marine PUSTORINO-DURAND - Lourdes MOUNIEN représentée par Eric SEMERDJIAN - Grégory PANAGOUDIS représenté par Christian AMIRATY - Patrick PAPPALARDO représenté par Eléonore BEZ - Anne-Laurence PETEL représentée par Amapola VENTRON - Agnès PEYRONNET représentée par Vincent LANGUILLE - Patrick PIN représenté par Michel ILLAC - Bernard RAMOND représenté par Jean-François CORNO - Maryse RODDE représentée par Hatab JELASSI - Denis ROSSI représenté par David GALTIER - Michèle RUBIROLA représentée par Christine JUSTE - Paul SABATINO représenté par André MOLINO - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Gaby CHARROUX - Valérie SANNA représentée par Hervé GRANIER - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE représentée par Stéphanie BRAISE - Guy TEISSIER représenté par Solange BIAGGI - Anne VIAL représentée par Laure ROVERA.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Nicolas BAZZUCCHI - Kayané BIANCO - Marylène BONFILLON - Romain BRUMENT - Laure-Agnès CARADEC - Mathilde CHABOCHE - Lyece CHOULAK - Sylvaine DI CARO - Monique FARKAS - Agnès FRESCHEL - Sophie GRECH - Jean-Christophe GRUVEL - Sébastien JIBRAYEL - Michel LAN - Jessie LINTON - Marie MICHAUD - Férouz MOKHTARI - Pascale MORBELLI - Serge PEROTTINO - Claude PICCIRILLO - Lionel ROYER-PERREAUT - Marie-France SOURD GULINO - Marcel TOUATI - Catherine VESTIEU - Ali YATSOU - Karima ZERKANI-RAYNAL.

Etaient présents et représentés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Nathalie TEISSIER représentée à 10h25 par Christian PELLICANI - Gérard AZIBI représenté à 10h41 par Lisette NARDUCCI - Caroline MAURIN représentée à 11h29 par Alexandre DORIOL.

Etaient présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Gérard FRAU à 11h08 - Corinne BIRGIN à 11h16.

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

URBA-024-18623/25/CM

**■ Approbation de l'avenant n°1 à la concession d'aménagement relative à la Zone d'Aménagement Concerté du Jas de Beaumont à Pertuis avec la société Angelotti Aménagement
140492**

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

La ZAC du Jas de Beaumont sur la commune de Pertuis a été créée en octobre 2016 par le Conseil de la Métropole du 17 octobre 2016. A l'issue d'une procédure de mise en concurrence, la société ANGELOTTI Aménagement a été désignée concessionnaire par délibération du Conseil de la Métropole du 31 juillet 2020.

Le programme de constructions de la ZAC comprend la réalisation de 400 logements (dont 40% de logements sociaux et 30% d'accession sociale), des espaces publics : les voiries, la trame de liaisons douces, un parc urbain et une place ouverte accompagnée de commerces, services et bureaux ainsi que des places de stationnement pour les besoins des futurs usagers.

Depuis octobre 2020, le concessionnaire a finalisé le schéma d'aménagement de la ZAC, obtenu l'Autorisation Environnementale Unique, élaboré le Dossier de Réalisation de la ZAC et un dossier PRO pour le lancement des travaux d'aménagement.

Depuis la signature du Traité de concession, des éléments de programmation ont évolué, qui concernent à la fois le programme fonctionnel joint lors de la mise en concurrence, et des éléments de programmation issus de l'offre de l'aménageur.

Au regard du programme prévisionnel fonctionnel joint à la consultation lors de la mise en concurrence, les évolutions suivantes sont constatées :

- Abandon de la démarche Eco Quartier envisagée initialement pour la mise en œuvre de la ZAC en raison d'un durcissement des critères de recevabilité,
- Réalisation de 600 m² de commerce en lieu et place des surfaces de bureaux/commerces dont la prévision était comprise entre 3000 et 5000 m², du fait d'un effondrement de la demande en bureaux dans le Val de Durance,
- Abandon du parking souterrain associé au programme de bureaux,
- Diminution des hauteurs maximum des logements collectifs,

De ce fait, au regard de l'offre de ANGELOTTI Aménagement sur laquelle il a été retenu, les éléments suivants ont évolué :

- Diminution des surfaces de plancher (ci-après SDP) de 5551 m² décomposée de la manière suivante :
 - Diminution SDP logement de 3141 m²,
 - Diminution SDP bureau de 2410 m²,
- Diminution des recettes de cession de charges foncières consécutives aux baisses des surfaces de plancher de bureaux et logements de 531 530 €,
- Modification des prix de cession afin de les ajuster au marché et de permettre d'absorber une partie des pertes de cessions de charges foncières,
- Augmentation des dépenses de travaux en lien avec l'augmentation générale des coûts d'aménagement observée dans les VRD depuis la crise sanitaire liée au COVID et également du fait de contraintes hydrauliques liées au ruissellement urbain et ce, à la demande des services de l'Etat.

Tous ces éléments conduisent à une diminution des recettes de la concession de 1 675 530 € représentant 8,67% du montant du contrat de concession initial et à un déséquilibre du bilan de l'aménageur de la ZAC de 1,3 M€.

Parallèlement, le groupe scolaire réalisé par la commune de Pertuis, qui faisait l'objet d'une participation de l'aménageur à hauteur de 1,2M€, est aujourd'hui réceptionné et entièrement financé. La participation de la ZAC au financement de cet équipement public n'est plus nécessaire.

Afin de poursuivre la mise en œuvre de l'opération, il convient de faire évoluer le contrat conformément aux stipulations de son article 40 qui en prévoit la possibilité et en application de l'article R 3135 - 8 du Code de la Commande Publique en vertu duquel le contrat de concession peut être modifié lorsque le montant de la modification est inférieur au seuil européen et à 10% du montant du contrat de concession initial.

Aussi, il est proposé d'entériner les modifications du Programme Global des Constructions et du Programme des Equipements Publics de la ZAC et l'impact financier de ces évolutions sur les dépenses et les recettes prévisionnelles de la concession ainsi que d'ajuster le bilan financier (retrait de la participation de la ZAC au financement du groupe scolaire et diminution du boni de l'aménageur de 106 640€), par voie d'avenant au contrat de concession.

Par ailleurs, il convient de préciser la nouvelle date butoir d'acquisition des terrains par l'aménageur auprès de l'EPF PACA.

Compte tenu des délais qui ont été nécessaires à la réactualisation d'études environnementales exigée par les services de l'Etat et des échanges relatifs à l'évolution de certains éléments de programmation, le calendrier prévisionnel de l'opération doit être ajusté. Il est donc proposé de prolonger de deux années la durée de la concession.

Le présent avenant a donc pour objet de :

- Prolonger la durée de la concession de deux années,
- Mettre à jour les données foncières et les modalités d'acquisition auprès de l'EPF PACA,
- Supprimer la participation de l'aménageur à l'équipement public scolaire réalisé par la commune de Pertuis,
- Modifier certaines annexes du traité, notamment le bilan financier et le plan de trésorerie.

L'impact de l'avenant 1 sur le montant total des recettes du contrat est de – 1 675 350€ € HT soit - 9%.

Ainsi conformément à l'article R. 3135-8 du code de la commande publique qui dispose que « le contrat de concession peut être modifié lorsque le montant de la modification est inférieur au seuil européen qui figure dans l'avis annexé au présent code et à 10 % du montant du contrat de concession initial, sans qu'il soit nécessaire de vérifier si les conditions énoncées à l'article R. 3135-7 sont remplies », le présent avenant peut être régulièrement conclu.

Le présent avenant ne modifie pas la nature globale du contrat ni son objet.

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

Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de la Commande Publique ;
- Le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 300-4, L 300-5 et R 300-4 et suivants ;
- 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° 029-1109/16/CM du Conseil de Métropole du 17 octobre 2016 approuvant le bilan de la concertation ;

Signé le 6 octobre 2025
Reçu au Contrôle de légalité le 8 octobre 2025
Publié le 08 octobre 2025

- La délibération n° 030-1110/16/CM du Conseil de la Métropole du 17 octobre 2016 tirant le bilan de la mise à disposition de l'étude d'impact et des pièces requises ;
- La délibération n° URB 031-1111/16/CM du Conseil de la Métropole du 17 octobre 2016 approuvant le dossier de création de la zone d'aménagement concerté et créant la zone d'aménagement concerté dite Jas de Beaumont ;
- La délibération n° URB-023-2781/17/CM du Conseil de la Métropole du 19 octobre 2017 définissant l'intérêt métropolitain pour la définition, création et réalisation d'opérations d'aménagement ;
- La délibération n° URB 058-5189/18/CM du Conseil de la Métropole du 13 décembre 2018 sur le lancement de la procédure d'attribution d'une concession d'aménagement à un aménageur et la création de la Commission aménagement dédiée au projet ;
- La délibération n° URB 007-5505/19/CM du Conseil de la Métropole du 28 février 2019 relative à la désignation des membres de la Commission aménagement dédiée au projet ;
- La délibération n° URBA 024-8874/20/CM du Conseil de la Métropole du 31 juillet 2020 attribuant la concession d'aménagement à la société Angelotti Aménagement ;
- La délibération n°URBA-035-16437/24/CM du Conseil de la Métropole du 27 juin 2024 approuvant le Dossier de réalisation et le Programme des Equipements Publics de la ZAC du Jas de Beaumont à Pertuis ;
- Le projet d'avenant n°1 à la concession d'aménagement ci-joint.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- La nécessité d'apporter des modifications au traité de concession afin de poursuivre l'opération et de conclure à cet effet un avenant n°1.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé l'avenant n°1 à la concession d'aménagement relative à la ZAC du Jas de Beaumont à Pertuis, conclue avec la société Angelotti Aménagement, ci-annexé.

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer cet avenant ainsi que tout document y afférent.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Commande publique,
Aménagement, SCOT - Planification (PLUi)
Suivi de la loi 3 DS

Pascal MONTECOT