AVENANT N° 7

A LA CONCESSION D'AMENAGEMENT POUR LA REALISATION DE LA ZAC DES VERGERAS A SAINT ESTEVE JANSON

Métropole d'Aix-Marseille-Provence,

Délibération du Conseil de Métropole n°…….. en date du …….

reçu par le représentant de l'Etat

le :…….

notifiée par la Métropole d'Aix-Marseille-Provence à la Société Publique Local d'Aménagement Pays d'Aix Territoires le : ……

Reçu au Contrôle de légalité le 21 octobre 2026
Publié le 21 octobre 2026

ENTRE D'UNE PART :

La METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE dont le siège social est sis : 58, boulevard Charles Livon - 13007 Marseille, représentée par Monsieur le Président où son représentant dûment habilitée à cet effet par délibération n°HN-007 19162/26/CM du 16 avril 2026 du Conseil de la Métropole portant délégations du Conseil de la Métropole au Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

ci-après dénommée « la Métropole » ou « le concédant»

ET D'AUTRE PART :

La SOCIETE PUBLIQUE LOCALE D'AMENAGEMENT « PAYS D'AIX TERRITOIRES », au capital de 500.000 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés, dont le siège est sis, 2 rue Lapierre, 13100 AIX EN PROVENCE, représentée par son Président, Patrick Ardizzoni.

ci-après dénommée « la S.P.L.A. » ou « le concessionnaire »

Reçu au Contrôle de légalité le 21 octobre 2026
Publié le 21 octobre 2026

PREAMBULE

Par délibération en date du 26 septembre 2013, le Bureau de la COMMUNAUTE DU PAYS D'AIX (C.P.A), devenue le 1er janvier 2016 la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, a décidé, en application des dispositions des articles L. 300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, de confier à la S.P.L.A PAYS D'AIX TERRITOIRES, dans le cadre d'une concession d'aménagement, la réalisation de l'opération d'aménagement dénommée Z.A.C des Vergeras dont l'objet est de créer une zone d'activité économique située sur la commune de SAINT ESTEVE JANSON. La participation du concédant était constituée par l'apport en nature de terrains nécessaires à l'opération pour un montant de 412 054€. Cette concession d'aménagement a été reprise de droit par la Métropole à la date de sa création le 01 janvier 2016.

Cette convention de concession d'aménagement a fait l'objet de 6 avenants :

- Avenant 1 : la Métropole a accordé une participation en numéraire de 40 000 €,
- Avenant 2 : la Métropole a augmenté sa participation en numéraire de 40 000 € le portant à 80 000 €,
- Avenant 3 : la concession a été prolongée de 2 ans jusqu'en 2023 et la Métropole a augmenté sa participation en numéraire de 280 000 € la portant à 360 000 €,
- Avenant 4 : la concession a été prolongée de 3 ans jusqu'en 2026 et la Métropole a augmenté sa participation en numéraire de 100 000 € la portant à 460 000 €,
- Avenant 5 : la rémunération de l'aménageur a été augmenté de 3 années supplémentaires soit de 36 750 €,
- Avenant 6 : modification des modalités de cession, de location et de concession des immeubles afin d'harmoniser et de simplifier les procédures d'agrément des entreprises sur la ZAC dans le cadre de sa commercialisation.

La concession initiale était prévue sur une période de 8 années, les avenant 3 et 4 ont permis de prolonger respectivement la durée de la concession de 2 ans puis de 3 ans, portant le délai global à 13 ans. Aujourd'hui au regard de l'état d'avancement de la commercialisation des 19 lots de la ZAC DES VERGERAS (80 %) il est nécessaire de prolonger la durée de la concession de 2 ans, portant ainsi la durée de la concession à 15 ans.

Cette prolongation du délai de la concession a pour objectif de finaliser la commercialisation des terrains, les aménagements et équipements publics ayant été réalisés et livrés. La rémunération forfaitaire du concessionnaire est reconduite ainsi que la part variable, afin d'assurer la conduite générale de l'opération et le suivi administratif, technique et commercial (aide à la décision dans

Reçu au Contrôle de légalité le 21 octobre 2026
Publié le 21 octobre 2026

l'attribution des lots, aide aux constructeurs dans l'élaboration des projets, gestion des permis de construire, suivi des chantiers, gestion financière et gestion des résolutions de vente) pendant les deux années supplémentaires.
L'augmentation de la rémunération sur 2 années supplémentaires entraine la modification de l'article 32 du traité.

Ainsi, il y a lieu d'établir un avenant n°7 afin :

- De prolonger de 2 ans la durée de la concession,
- D'augmenter le montant de la rémunération du concessionnaire de 24 500 € HT, conséquence strictement liée à cette prolongation.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1er - OBJET DU PRESENT AVENANT

Le présent avenant a pour objet de prolonger la durée de la concession de 2 ans et d'augmenter la rémunération concessionnaire.

ARTICLE 2 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 7 « DATE D'EFFET – DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT – PROROGATION – RENOUVELLEMENT – MODIFICATION DE LA CONVENTION »

L'article 7 comprend 4 sections, dont la section 7.1 stipule :

« La CPA assure la transmission de la concession au représentant de l'Etat dans le département. La CPA informe le concessionnaire de cette transmission, sans délai et par tout moyen.

La présente convention aura un caractère exécutoire dès sa transmission au représentant de l'Etat dans le département.

Le Président certifie alors sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cette convention et précise dans la notification, la date à laquelle la transmission au représentant de l'Etat a été effectuée.

La durée de la convention est fixée à 13 ans à compter du jour de sa notification au concessionnaire à savoir à compter du 20/11/2013. Elle pourra prendre fin avant ce terme en cas d'épuisement de son objet. »

Reçu au Contrôle de légalité le 21 octobre 2026
Publié le 21 octobre 2026

Il est modifié par le présent avenant comme suit :

« 7.1 La Métropole AMP assure la transmission de la concession au représentant de l'Etat dans le département. La Métropole AMP informe le concessionnaire de cette transmission, sans délai et par tout moyen.

La présente convention aura un caractère exécutoire dès sa transmission au représentant de l'Etat dans le département.

Le Président certifie alors sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cette convention et précise dans la notification, la date à laquelle la transmission au représentant de l'Etat a été effectuée.

La durée de la convention est fixée à 15 ans à compter du jour de sa notification au concessionnaire à savoir à compter du 20/11/2013. Elle pourra prendre fin avant ce terme en cas d'épuisement de son objet. »

ARTICLE 3 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 32 - REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE

L'article 32 stipule :

« Le concédant n'est pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte de la concession d'aménagement mais seulement à imputer forfaitairement des charges en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions réalisées au titre de la présente concession d'aménagement : conduite générale de la concession (y compris négociation foncière), suivi technique des études et travaux, commercialisation. Ces imputations destinées à couvrir le coût d'intervention de l'aménageur, sont dites « rémunération ».
Pour les différentes tâches prévues dans le présent traité de concession, le concessionnaire pourra imputer ses charges calculées comme suit :

32.1 Pour la conduite générale et le suivi technique de l'opération, un montant forfaitaire de 165 350€, dont 116 350 € ont été facturé à ce jour et 49 000€ reste à facturer et seront versés à raison de 12 250€ par an de 2023 à 2026 inclus.
Cette « rémunération » fera l'objet d'un prélèvement qui pourra être prélevée trimestriellement.

32.2 Pour la commercialisation, une part variable proportionnelle calculée à raison de 0,7% des recettes hors taxes de cessions de terrains (aujourd'hui estimées à 1 960 555€ HT). Les imputations de cette part variable de rémunération se feront selon les modalités suivantes :
- 20% à la signature de la promesse de vente
- 30% à l'obtention du permis de construire
- 50% à la signature de l'acte authentique. »

Reçu au Contrôle de légalité le 21 octobre 2026
Publié le 21 octobre 2026

Il est modifié par le présent avenant comme suit :

« Le concédant n'est pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte de la concession d'aménagement mais seulement à imputer forfaitairement des charges en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions réalisées au titre de la présente concession d'aménagement : conduite générale de la concession (y compris négociation foncière), suivi technique des études et travaux, commercialisation. Ces imputations destinées à couvrir le coût d'intervention de l'aménageur, sont dites « rémunération ».

Pour les différentes tâches prévues dans le présent traité de concession, le concessionnaire pourra imputer ses charges calculées comme suit :

32.1 Pour la conduite générale et le suivi technique de l'opération, un montant forfaitaire de 189 850€, dont 153 100 € ont été facturé à ce jour et 36 750 € reste à facturer et seront versés à raison de 12 250 € par an de 2026 à 2028 inclus.

Cette « rémunération » fera l'objet d'un prélèvement qui pourra être prélevée trimestriellement.

32.2 Pour la commercialisation, une part variable proportionnelle calculée à raison de 0,7% des recettes hors taxes de cessions de terrains (arrêté au CRFA 2025 à 2 227 506,50 € HT) soit une rémunération de 16 090 € HT compte-tenu des ventes de lots annulés. Les imputations de cette part variable de rémunération se feront selon les modalités suivantes à chaque vente :

- 20% à la signature de la promesse de vente
- 30% à l'obtention du permis de construire
- 50% à la signature de l'acte authentique. »

ARTICLE 4 – AUTRES STIPULATIONS

Toutes les autres stipulations de la concession d'aménagement demeurent inchangées et continuent de produire leurs pleins et entiers effets.

ARTICLE 5 – ENTREE EN VIGUEUR

Le présent avenant prend effet à compter de sa notification au concessionnaire, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Reçu au Contrôle de légalité le 21 octobre 2026
Publié le 21 octobre 2026

Fait en quatre exemplaires à Aix en Provence, le ……..

Pour la SPLA « Pays d'Aix Territoires »	**Pour la METROPOLE**
Représentée par	**AIX-MARSEILLE-PROVENCE**
Monsieur le Président	Monsieur le Président ou son représentant

Reçu au Contrôle de légalité le 21 octobre 2026
Publié le 21 octobre 2026

Concession d'aménagement pour la réalisation de la Z.A.C. des Vergeras à SAINT ESTEVE JANSON – Avenant n°7

Annexe n°1 : Bilan prévisionnel de l'opération

			Bilan	Réalisé	Fin 2025	2026			2027	2028	Bilan	
Ligne	Intitulé	TVA	Approuvé	Total	Année	Jan-Juin	Jui-Dec	Année	Année	Année	Nouveau	Ecart
	RESULTAT D'EXPLOITATION	0,00	40 415	-464 574	-460 800	-3 774	92 818	89 044	116 488	276 736	21 469	-18 947
	DEPENSES	0,00	3 175 690	2 975 822	2 972 048	3 774	180 945	184 719	23 732	14 278	3 194 777	19 087
1	ETUDES	0,00	45 484	45 484	45 484						45 484	
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	0,00	571 448	421 448	421 448		150 000	150 000			571 448	
3	TRAVAUX	0,00	2 026 347	2 018 411	2 018 411		4 837	4 837	4 000		2 027 248	901
4	HONORAIRES	0,00	194 437	184 650	180 877	3 774	9 200	12 974	5 000		198 850	4 413
5	FRAIS DIVERS	0,00	40 983	38 236	38 236		2 700	2 700	1 500		42 436	1 453
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	0,00										
7	CHARGES FINANCIERES	0,00	103 370	103 370	103 370						103 370	
8	REMUNERATIONS	0,00	193 621	164 222	164 222		14 208	14 208	13 232	14 278	205 940	12 319
9	Reprise TVA	0,00										
	RECETTES	0,00	3 216 105	2 511 248	2 511 248		273 763	273 763	140 220	291 014	3 216 245	140
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	0,00	2 227 507	1 527 767	1 527 767		269 665	269 665	140 220	289 855	2 227 507	-1
2	PARTICIPATIONS	0,00	872 054	872 054	872 054						872 054	
3	SUBVENTIONS	0,00	36 666	36 666	36 666						36 666	
4	AUTRES PRODUITS	0,00										
5	PRODUITS FINANCIERS	0,00	48 432	48 432	48 432						48 432	
6	REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS	0,00	31 446	26 330	26 330		4 098	4 098		1 159	31 587	141
9	Reprise TVA	0,00										
	FINANCEMENT	0,00		1 000 000	1 000 000					-1 000 000		
	AMORTISSEMENTS	0,00	4 660 000	3 660 000	3 660 000					1 000 000	4 660 000	
1	EMPRUNTS (REMBOURSEMENT)	0,00	1 700 000	1 700 000	1 700 000						1 700 000	
2	AVANCES (REMBOURSEMENT)	0,00	2 600 000	1 600 000	1 600 000					1 000 000	2 600 000	
3	TRESORERIE (SORTIES)	0,00	360 000	360 000	360 000						360 000	
	MOBILISATIONS	0,00	4 660 000	4 660 000	4 660 000						4 660 000	
1	EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)	0,00	1 700 000	1 700 000	1 700 000						1 700 000	
2	AVANCES (ENCAISSEMENTS)	0,00	2 600 000	2 600 000	2 600 000						2 600 000	
3	TRESORERIE (ENTREES)	0,00	360 000	360 000	360 000						360 000	
	TRESORERIE	0,00			586 141	569 453	628 244	628 244	744 732	21 468	21 468	

Reçu au Contrôle de légalité le 21 octobre 2026
Publié le 21 octobre 2026