

CONSEIL MUNICIPAL DU 24 Septembre 2020

171X20

AVENANT N°1 à LA CONVENTION D'AMÉNAGEMENT POUR LA RÉALISATION DE LA ZONE D'ACTIVITÉS DES SYBILLES LIANT LA SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES ET LA VILLE DES PENNES MIRABEAU

La ville des Pennes Mirabeau a décidé de développer une zone d'activités économiques sur son territoire, secteur des SYBILLES, et en a confié l'aménagement à la SPLA Pays d'Aix Territoires par convention de concession d'aménagement qu'elle lui a notifiée le 4 juillet 2013.

Cette opération de 14 hectares vise à renforcer l'offre de foncier d'activités contribuant à maintenir la croissance économique locale et la création d'emplois sur la commune.

Dans le cadre de cette convention, la SPLA Pays d'Aix Territoires a procédé à l'acquisition amiable de la totalité des terrains situés dans le périmètre de l'opération, ce qui a permis à la collectivité d'ouvrir le secteur à l'urbanisation lors de la révision allégée N°1 du PLU en 2017.

Par la suite, la réalisation des études techniques et urbaines a abouti au dépôt en 2018 d'un permis d'aménager.

Dans le cadre de l'instruction de ce permis d'aménager, la Métropole CT1 a refusé tardivement le raccordement de l'opération sur le réseau d'eaux usées le plus proche situé à Saint Victoret pour des raisons administratives et techniques, exogènes à l'opération.

Les motifs évoqués sont liés au mauvais état du réseau de collecte des eaux usées de la commune de Saint Victoret qui est parasité par d'importantes venues d'eaux lors d'épisodes pluvieux importants qui engendrent des débordements sur la commune de Saint Victoret et au fait que les travaux de réhabilitation de ce réseau ne sont pas à ce jour programmés par la Métropole.

Ce constat a nécessité de compléter les études afin de trouver une alternative de raccordement du futur projet.

Dans l'attente des résultats, la Ville des Pennes Mirabeau a été contrainte en 2019 de rejeter le permis d'aménager déposé, les délais d'instruction étant arrivés à terme.

La SPLA Pays d'Aix Territoires, a consécutivement proposé une solution fonctionnelle nouvelle permettant un raccordement en relevage vers le réseau métropolitain du CT2.

Un nouveau dossier de permis d'aménager tenant compte des nouvelles études a été élaboré et déposé, pour instruction auprès des services de la Ville.

Les services de la Métropole ont été consultés sur cette nouvelle alternative et l'ont validée en 2020.

Le permis d'aménager, qui est l'autorisation administrative nécessaire pour pouvoir signer des promesses de vente avec les acquéreurs et engager les travaux d'aménagement de la zone, a été délivré en février 2020.

Par ailleurs, le diagnostic archéologique préventif, qui a été prescrit par arrêté préfectoral suite à l'obtention du PA, et qui constitue un préalable au démarrage des travaux d'aménagement devait débuter le 12 mars 2020.

L'INRAP (Institut National de Recherches Archéologiques Préventives), à qui ce diagnostic a été confié n'a pas été en mesure de respecter les échéances pour cause de confinement lié au COVID 19.

Ces retards indépendants des parties, dans le démarrage et l'achèvement des travaux, qui conditionnent la commercialisation des terrains et la perception de recettes devant financer les dépenses de l'opération, nécessitent de proroger le délai de ladite convention pour que la SPLA Pays d'Aix Territoires puisse achever sa mission.

Ces retards ont également pour conséquence, la nécessité pour la SPLA de renégocier les conditions de remboursement de l'emprunt bancaire qu'elle a contracté pour acquérir le foncier et réaliser les travaux d'aménagement.

La commune a souhaité dans le cadre de cet avenant renégocier le montant de la rémunération de la SPLA.

Le présent projet d'avenant n°1 a donc pour objet :

- De prolonger le délai de la convention de deux ans soit jusqu'au 4 juillet 2023 comme acté par le comité de pilotage de l'opération du 8 octobre 2019
- De déterminer la rémunération de la SPLA Pays d'Aix Territoires pour tenir compte de cet allongement de délais.
Le montant de la rémunération complémentaire de la SPLA est fixé à 50 000€ HT par année supplémentaire soit 100 000,00 € HT au total qui est le montant annuel de la rémunération perçu actuellement.
- D'autoriser la SPLA Pays d'Aix Territoires à renégocier les emprunts contractés.

Le CONSEIL MUNICIPAL, après avoir entendu cet exposé

- **DONNE** son accord :
 - De prolonger le délai de la convention de deux ans soit jusqu'au 4 juillet 2023 comme acté par le comité de pilotage de l'opération du 8 octobre 2019
 - De déterminer la rémunération de la SPLA Pays d'Aix Territoires pour tenir compte de cet allongement de délais.
 - Le montant de la rémunération complémentaire de la SPLA est fixé à 50 000€ HT par année supplémentaire soit 100 000,00 € HT au total qui est le montant annuel de la rémunération perçu actuellement.
 - D'autoriser la SPLA Pays d'Aix Territoires à renégocier les emprunts contractés.
- **AUTORISE** Le Maire ou son représentant à signer tout acte relatif à cette acquisition,
- **SE PRONONCE** comme suit:
POUR : 26
CONTRE : 1 – M. INAUDI
ABSTENTION : 8 M. AMARO – FIORILE REYNAUD – CABRAS – DELAVEAU – GORLIER
LACROIX – SCAMARONI - FUSONE - COCH

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an que dessus.

Pour extrait copie conforme
Les Pennes Mirabeau, le 25 Septembre 2020
LE PREMIER ADJOINT AU MAIRE

JEAN-MARC LEONETTI

**ANVENANT n°1 A LA CONVENTION FIXANT LES
CONDITIONS PARTICULIÈRES
D'INTERVENTION DE LA SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES,
VILLE DES PENNES MIRABEAU**

Concession d'aménagement pour la réalisation de la zone d'activités les
SYBILLES
(Articles L.300-1 et L 327-1 du code de l'urbanisme)

- La Ville des PENNES MIRABEAU représentée par son Maire, Monsieur Michel AMIEL, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 4 juillet 2020

Ci-après désignée par les mots « La PERSONNE PUBLIQUE »,

d'une part,

ET

- La Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) « Pays d'Aix Territoires » au capital de 500 000 euros, dont le siège social est situé à Aix-en-Provence, 2 rue Lapierre, inscrite au R.C.S. d'Aix-en-Provence, sous le numéro 520 668 443, représentée par Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, son Président Directeur Général, désigné à l'effet des présentes par délibération du Conseil d'Administration du 3 février 2010,

Ci-après désignée par les mots « La SPLA »,

d'autre part,

IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIV

PREAMBULE

La Ville des Pennes Mirabeau a décidé de développer une zone d'activités économiques sur son territoire, secteur des SYBILLES, et en a confié l'aménagement à la SPLA Pays d'Aix Territoires par convention de concession d'aménagement qu'elle lui a notifiée le 04 juillet 2013

Cette opération de 14 hectares vise à renforcer l'offre de foncier d'activités contribuant ainsi à maintenir la croissance économique locale et la création d'emplois sur la commune.

Dans le cadre de cette convention, la SPLA Pays d'Aix Territoires a procédé à l'acquisition amiable de la totalité des terrains situés dans le périmètre de l'opération ce qui a permis à la collectivité d'ouvrir le secteur à l'urbanisation lors de la révision allégée n°1 du PLU de 2017.

Par suite, la réalisation des études techniques et urbaines a abouti au dépôt en 2018 d'un permis d'aménager

Dans le cadre de l'instruction de ce permis d'aménager, la Métropole CT1 a refusé tardivement le raccordement de l'opération sur le réseau d'eaux usées le plus proche situé à Saint-Victoret pour des raisons administratives et techniques exogènes à l'opération.

Les motifs évoqués sont liés au mauvais état du réseau de collecte des eaux usées de la commune de Saint Victoret qui est parasité par d'importantes venues d'eaux lors des épisodes pluvieux importants qui engendrent des débordements sur la commune de saint victoret et au fait que les travaux de réhabilitation de ce réseau ne sont pas à ce jour programmés par la Métropole.

Cette décision a nécessité de compléter les études afin de trouver une alternative de raccordement de la ZA des SYBILLES.

Dans l'attente des résultats, la Ville a été contrainte en 2019 de rejeter le permis d'aménager déposé les délais d'instruction étant arrivés à terme.

La SPLA Pays d'Aix Territoires a consécutivement proposé une solution fonctionnelle nouvelle permettant un raccordement en relevage vers le réseau métropolitain du CT2.

Un nouveau dossier de permis d'aménager tenant compte de ces dispositions a été alors élaboré et déposé pour instruction.

Les services de la Métropole ont été consultés sur cette alternative et l'ont validé en 2020.

De fait, le permis d'aménager qui est l'autorisation administrative nécessaire pour pouvoir signer des promesses de vente avec des acquéreurs et engager les travaux d'aménagement de la zone, a été délivré en février 2020 par la Ville.

Par ailleurs le diagnostic archéologique préventif qui a été prescrit par arrêté préfectoral suite l'obtention du permis d'aménager en février 2020 et qui est un préalable au démarrage des travaux d'aménagement devait débuter en mars 2020. L'INRAP (Institut National de Recherches Archéologiques Préventives) à qui ce diagnostic a été confié n'a pas été en mesure de respecter cette échéance pour cause de confinement lié au COVID 19.

Ces retards indépendants des parties dans le démarrage et l'achèvement des travaux d'aménagement qui conditionnent la commercialisation des terrains et la perception des recettes de cession de terrain qui doivent financer les dépenses de l'opération nécessitent de prolonger le délai de la convention pour que la SPLA Pays d'Aix Territoires puisse achever sa mission et accompagner la Ville dans la mise en œuvre de cette opération jusqu'à la livraison des constructions des bâtiments d'activités et la garantie de parfait achèvement des ouvrages publics.

Ces retards ont également pour conséquence la nécessité pour la SPLA de renégocier les conditions de remboursement de l'emprunt bancaire qu'elle a contracté pour acquérir le foncier et réaliser les travaux.

Le présent avenant n°1 a donc pour objet :

- De prolonger le délai de la convention de deux ans soit jusqu'au 4 juillet 2023 comme acté par le comité de pilotage de l'opération du 8 octobre 2019
- De déterminer la rémunération de la SPLA Pays d'Aix Territoires pour tenir compte de cet allongement de délais.
Le montant de la rémunération complémentaire de la SPLA est fixé à 50 000€ HT par année supplémentaire soit 100 000,00 € HT au total qui est le montant annuel de la rémunération perçu actuellement.
- D'autoriser la SPLA Pays d'Aix Territoires à renégocier les emprunts contractés.

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 deux années supplémentaires ; il modifie donc l'article 7.1 fixant la durée de la concession.

Le présent avenant a également pour objet d'autoriser le concessionnaire à renégocier les conditions d'emprunt qu'il a contracté pour le financement provisoire de l'opération dans l'attente des recettes de cession des terrains; il modifie donc l'article 27.5 fixant les conditions d'emprunt.

Le présent avenant a enfin pour objet d'ajuster la rémunération de la SPLA Pays d'Aix Territoires en fonction du nombre d'années complémentaires de la durée de la concession; il modifie donc l'article 32 fixant la rémunération du concessionnaire.

ARTICLE 2 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 7 DU TRAITÉ « DATE D'EFFET – DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT – PROROGATION – RENOUELEMENT - MODIFICATION DE LA CONVENTION »

L'article 7.1 est modifié comme suit :

« La durée de cette convention est prolongée de 2 ans ; elle est portée à 10 ans à compter du jour de sa notification au concessionnaire. Elle pourra prendre fin avant ce terme en cas d'épuisement de son objet ».

Le reste de l'article 7 est inchangé.

ARTICLE 3 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 27.5 DU TRAITE « EMPRUNTS »

L'article 27.5 est modifié comme suit :

« Le concessionnaire contracte tous les emprunts nécessaires au financement provisoire de l'opération, au meilleur taux possible. Le concédant autorise le concessionnaire à renégocier les conditions des emprunts contractés pour les besoins de l'opération. Les opérations de renégociation des emprunts garantis par la ville devront être validées par le concédant.»

ARTICLE 4 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 32 DU TRAITE « REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE »

L'article 32 est modifié comme suit :

« Pour la conduite générale et le suivi technique de l'opération pour les deux années de prolongation de la durée de la concession, le montant forfaitaire de la rémunération du concessionnaire est fixé à 100 000 HT.

Le reste de l'article 32 est inchangé.

Fait en 4 exemplaires, à Aix-en-Provence, le

Pour la Ville des Pennes Mirabeau, Pour la SPLA Pays d'Aix Territoires,

Le Maire,

Gérard BRAMOULLÉ
Président Directeur Général,