




**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX
EN PROVENCE N° DL.2015-408**

Séance publique du

28 septembre 2015

**Présidence de Maryse JOISSAINS MASINI
Maire d'Aix-en-Provence Président de la
Communauté du Pays d'Aix**

Accusé de réception en préfecture
Identifiant : 013-211300017-20150928- lmc172828-DE-1-1
Date de signature : 01/10/2015
Date de réception : jeudi 1 octobre 2015
 <p>POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE: - ACTE SIGNÉ ✓ - COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓ - ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓</p>

OBJET : ZAC DU PARC DE LA DURANNE. AVENANT DE PROLONGATION.

Le 28 septembre 2015 à 15h30, le Conseil Municipal de la Commune d'Aix-en-Provence s'est réuni en session Ordinaire dans la salle de ses délibérations, à l'Hôtel-de-Ville, sur la convocation qui lui a été adressée par Mme Maryse JOISSAINS-MASINI, Maire, le 22/09/2015, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents :

Madame Dominique AUGÉY, Madame Abbassia BACHI, Monsieur Edouard BALDO, Madame Charlotte BENON, Madame Christine BERNARD, Madame Odile BONTHOUX, Monsieur Jacques BOUDON, Monsieur Jean-Pierre BOUVET, Monsieur Raoul BOYER, Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Madame Danièle BRUNET, Monsieur Lucien-Alexandre CASTRONOVO, Monsieur Maurice CHAZEAU, Monsieur Eric CHEVALIER, Madame Noelle CICCOLINI-JOUFFRET, Madame Charlotte DE BUSSCHERE, Monsieur Philippe DE SAINTDO, Madame Brigitte DEVESA, Madame Sylvaine DI CARO, Monsieur Sylvain DIJON, Monsieur Laurent DILLINGER, Monsieur Gilles DONATINI, Monsieur Alexandre GALLESE, Monsieur Jean-Christophe GROSSI, Monsieur Hervé GUERRERA, Madame Souad HAMMAL, Madame Coralie JAUSSAUD, Madame Maryse JOISSAINS MASINI, Madame Gaëlle LENFANT, Madame Irène MALAUZAT, Madame Reine MERGER, Monsieur Stéphane PAOLI, Monsieur Jean-Marc PERRIN, Madame Liliane PIERRON, Monsieur Jean-Jacques POLITANO, Monsieur Christian ROLANDO, Madame Danielle SANTAMARIA, Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Madame Catherine SILVESTRE, Madame Josyane SOLARI, Monsieur Jules SUSINI, Monsieur Francis TAULAN, Madame Françoise TERME, Madame Karima ZERKANI-RAYNAL.

Excusés avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales:

Monsieur Jacques AGOPIAN à Monsieur Jean-Jacques POLITANO, Monsieur Moussa BENKACI à Madame Christine BERNARD, Madame Patricia BORRICAND à Monsieur Francis TAULAN, Monsieur Gerard DELOCHE à Madame Danielle SANTAMARIA, Madame Michele EINAUDI à Madame Gaëlle LENFANT, Madame Muriel HERNANDEZ à Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Madame Sophie JOISSAINS à Madame Dominique AUGÉY, Madame Catherine ROUVIER à Monsieur Raoul BOYER, Monsieur Michael ZAZOUN à Madame Charlotte BENON.

Excusés sans pouvoir :

Monsieur Ravi ANDRE, Monsieur Claude MAINA.
Secrétaire : Sylvain DIJON

Monsieur Alexandre GALLESE donne lecture du rapport ci-joint.



D.G.A.S - Etudes Juridiques, Marchés
Publics et Patrimoine Communal
Direction du Foncier & Gestion du
Patrimoine

RAPPORT POUR
LE CONSEIL MUNICIPAL
DU 28 SEPTEMBRE 2015

Nomenclature : 1.4
Autres types de contrats

RAPPORTEUR : Monsieur Alexandre GALLESE

Politique Publique : 04-AMENAGEMENT ET GESTION DE L'ESPACE URBAIN

OBJET : ZAC DU PARC DE LA DURANNE. AVENANT DE PROLONGATION.- Décision du
Conseil

Mes Chers Collègues,

En 1991 La Commune d'Aix en Provence, a pris l'initiative d'aménager 320 hectares du site dit de la Duranne, avec pour ambition la création de 400 000 m² de plancher hors œuvre.

Le périmètre de l'opération était déjà à cette époque idéalement desservi tant par le réseau routier (D9) qu'autoroutier (A51 et A8), étoffé depuis 2001 par la Gare TGV dite de l'Arbois.

En outre, la proximité avec la plateforme aéroportuaire de Marseille Provence, ainsi dans une moindre mesure qu'avec celle de l'aérodrome d'Aix les Milles, accessible à l'aviation d'affaire, a renforcé la Collectivité Territoriale dans son choix.

C'est donc en toute cohérence, que par délibération de son conseil municipal en date du 24 janvier 1991, la Commune d'Aix en Provence a créé la Zone d'aménagement concertée dite de la « Duranne » dont elle a concédé, par convention en date 16 avril 1991 et sans mise en concurrence, la réalisation à la société d'économie mixte SEMEVA, (devenue SEMEPA)

Si l'opération se voulait initialement axée sur un développement tertiaire, les évolutions des besoins de la Collectivité locale, ont conduit les parties à modifier à cinq reprises par avenant, la convention initiale

Sans que l'économie générale de la ZAC n'en soit affectée, il a ainsi été décidé d'étoffer les objectifs d'aménagement en augmentant significativement la part dédiée aux logements

C'est dans cette logique qu'a été mis en œuvre en 2013 le projet d'éco quartier lequel a conduit à la mise en adéquation des documents règlementaires de la ZAC (Dossier de création ; révision du PAZ, approbation du programme des équipements publics).

A ce jour, le programme prévoit la réalisation de 2500 logements à raison de 250 logements par an.

Il est en conséquence évident que d'un point vue strictement technique ces impératifs imposent une poursuite de l'opération jusqu'à l'horizon 2025.

Toutefois, en raison des impératifs légaux il est impossible aux parties de poursuivre leurs relations contractuelles, fût-ce en modifiant la date d'échéance du contrat initial, prévue pour le 31 décembre 2015

En effet, La ZAC dite du Parc de la Duranne a été constituée avant la loi du 20 juillet 2005, imposant au regard des règles communautaires, que les opérations d'aménagement fassent l'objet d'une procédure préalable de mise en concurrence.

Or, le Conseil d'Etat a estimé que l'article 11 de cette loi du 20 juillet 2005, prévoyant, sous réserve des décisions de justice passées en force de chose jugée, la validation de l'ensemble des conventions d'aménagement signées avant la publicité de la loi, tendait à soustraire les conventions d'aménagement à l'exigence d'une publicité préalable à la conclusion de ces contrats, découlant, pourtant, tant du respect des principes généraux du droit de l'Union européenne de non-discrimination et d'égalité de traitement que des règles applicables à la conclusion des concessions de travaux au sens de ce droit (CE 18 novembre 2011 SNC Eiffage Aménagement, n°342147)

La haute juridiction a, en conséquence, imposé que soient dénouées toutes les conventions d'aménagement conclues avant la loi du 20 juillet 2005 sans appel préalable à la concurrence, leur poursuite ne pouvant s'opérer que dans le cadre d'une consultation préalable répondant aux impératifs des règles Européennes.

La nécessaire poursuite du projet de ZAC dit du Parc de la Duranne, ne pourra donc s'opérer qu'après mise en concurrence préalable de sa concession

En conséquence, et afin de respecter scrupuleusement tant les dispositions législatives et règlementaires communautaires et nationales, que la jurisprudence y afférent, la Commune d'Aix en Provence a initié une procédure de mise en concurrence, tendant à renouveler l'attribution du traité de concession de la ZAC du Parc de la Duranne, procédure à l'issue de laquelle le candidat qui aura présenté l'offre la plus en adéquation avec les critères de sélection fixés au dossier de consultation, sera retenu.

Les délais nécessaires à l'accomplissement de la procédure de mise en concurrence, imposée par les textes communautaires, ne permettent pas d'envisager qu'un candidat soit désigné avant le terme de la convention initiale, ce qui conduirait, si aucune mesure n'était prise, à interrompre toute l'opération entre le 31 décembre 2015 et la date effective de désignation du futur lauréat.

Afin d'éviter cet écueil, le conseil d'Etat autorise les parties à conclure un avenant de prolongation dont l'objectif **exclusif** est de permettre le dénouement correcte des relations contractuelles entre les parties.

Il convient en conséquence dans le seul souci de permettre au concédant et à l'aménageur de dénouer correctement leurs relations contractuelles, de les prolonger par le présent avenant que nous vous proposons d'adopter.

En conséquence,

Vu le présent rapport

Vu le projet d'avenant n° 6 de prolongation de la convention d'aménagement de la ZAC dite du Parc de la Duranne

Nous vous invitons mes chers collègues à

ADOPTER l'avenant n°6 portant prolongation de la convention d'aménagement de la ZAC dite du Parc de la Duranne.

AUTORISER Madame le Maire ou son adjoint délégué aux marchés publics à signer l'avenant n°6 joint en annexe, ainsi que tous documents afférant à ce dossier

Présents et représentés	: 53
Présents	: 44
Abstentions	: 1
Non participation	: 0
Suffrages Exprimés	: 52
Pour	: 45
Contre	: 7

Ont voté contre

Edouard BALDO Lucien-Alexandre CASTRONOVO Charlotte DE BUSSCHERE Michele
EINAUDI Hervé GUERRERA Souad HAMMAL Gaelle LENFANT

Se sont abstenus

Noelle CICCOLINI-JOUFFRET.

N'ont pas pris part au vote

NEANT

Le Conseil Municipal a Adopté à la majorité
le rapport qui précède.

Ont signé Maryse JOISSAINS MASINI, Maire

Président de séance et les membres du conseil présents :

Le Maire,
Maryse JOISSAINS MASINI



Compte-rendu de la délibération affiché le : 01/10/2015
(articles L2121-25 et R 2121-11 du C.G.C.T.)

Concession d'aménagement

MAIRIE D'AIX EN PROVENCE

**CONCESSION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE DITE DU PARC DE
LA DURANNE**

AVENANT DE PROLONGATION

Entre d'une part

La Commune d'Aix en Provence dont le siège est situé Place de l'Hôtel de Ville 13100 Aix en Provence, prise en la personne de son Maire en exercice, Madame Maryse JOISSAINS MASINI agissant au nom et pour le compte de ladite Commune en vertu et en exécution des délibérations du Conseil Municipal

Ci-après dénommée " le ou la concédant(e)" ou « la Commune» ou « la Ville »

Et d'autre part :

Société anonyme d'économie mixte d'équipement du pays d'Aix (SEMEPA), immatriculée au RCS d'Aix en Provence sous le numéro 61B89, prise en la personne de son représentant légal demeurant es qualité au siège social de ladite société 4 rue Lapierre 13100 Aix en Provence.

Ci-après dénommée "l'aménageur"

PREAMBULE

En 1991 La Commune d'Aix en Provence, a pris l'initiative d'aménager 320 hectares du site dit de la Duranne, avec pour ambition la création de 400 000 M² de plancher hors œuvre.

Le périmètre de l'opération était déjà à cette époque idéalement desservi tant par le réseau routier (D9) qu'autoroutier (A51 et A8), étoffé depuis 2001 par la Gare TGV dite de l'Arbois.

En outre, la proximité avec la plateforme aéroportuaire de Marseille Provence, ainsi dans une moindre mesure qu'avec celle de l'aérodrome d'Aix les Milles, accessible à l'aviation d'affaire, a renforcé la Collectivité Territoriale dans son choix.

C'est donc en toute cohérence, que par délibération de son conseil municipal en date du 24 janvier 1991, la Commune d'Aix en Provence a créé la Zone d'aménagement concertée dite de la « Duranne » dont elle a concédé, par convention en date 16 avril 1991 et sans mise en concurrence, la réalisation à la société d'économie mixte SEMEVA, (devenue SEMEPA)

Si l'opération se voulait initialement axée sur un développement tertiaire, les évolutions des besoins de la Collectivité locale, ont conduit les parties à modifier à cinq reprises par avenant, la convention initiale

Sans que l'économie générale de la ZAC n'en soit affectée, il a ainsi été décidé d'étoffer les objectifs d'aménagement en augmentant significativement la part dédiée aux logements

C'est dans cette logique qu'a été mis en œuvre en 2013 le projet d'éco quartier lequel a conduit à la mise en adéquation des documents réglementaires de la ZAC (Dossier de création ; révision du PAZ, approbation du programme des équipements publics).

A ce jour, le programme prévoit la réalisation de 2500 logements à raison de 250 logements par an.

Il est en conséquence évident que d'un point de vue strictement technique ces impératifs imposent une poursuite de l'opération jusqu'à l'horizon 2025.

Toutefois, en raison des impératifs légaux il est impossible aux parties de poursuivre leurs relations contractuelles, fût-ce en modifiant la date d'échéance du contrat initial, prévue pour le 31 décembre 2015

En effet, La ZAC dite du parc de la Duranne a été constituée avant la loi du 20 juillet 2005, imposant au regard des règles communautaires, que les opérations d'aménagement fassent l'objet d'une procédure préalable de mise en concurrence.

Or, le Conseil d'Etat a estimé que l'article 11 de cette loi du 20 juillet 2005, prévoyant, sous réserve des décisions de justice passées en force de chose jugée, la validation de l'ensemble des conventions d'aménagement signées avant la publicité de la loi, tendait à soustraire les conventions d'aménagement à l'exigence d'une publicité préalable à la conclusion de ces contrats, découlant, pourtant, tant du respect des principes généraux du droit de l'Union européenne de non-discrimination et d'égalité de traitement que des règles applicables à la conclusion des concessions de travaux au sens de ce droit (CE 18 novembre 2011 SNC Eiffage Aménagement, n°342147)

La haute juridiction a en conséquence imposé que soient dénouées toutes les conventions d'aménagement conclues avant la loi du 20 juillet 2005 sans appel préalable à la concurrence, leur poursuite ne pouvant s'opérer que dans le cadre d'une consultation préalable répondant aux impératifs des règles Européennes.

La nécessaire poursuite du projet de ZAC dit du parc de la Duranne, ne pourra donc s'opérer qu'après mise en concurrence préalable de sa concession

En conséquence, et afin de respecter scrupuleusement tant les dispositions législatives et réglementaires communautaires et nationales, que la jurisprudence y afférent, la Commune d'Aix en Provence a initié une procédure de mise en concurrence, tendant à renouveler l'attribution du traité de concession de la ZAC du parc de la Duranne, procédure à l'issue de laquelle le candidat qui aura présenté l'offre la plus en adéquation avec les critères de sélection fixés au dossier de consultation, sera retenu.

Les délais nécessaires à l'accomplissement de la procédure de mise en concurrence, imposée par les textes communautaires, ne permettent pas d'envisager qu'un candidat soit désigné avant le terme de la convention initiale, ce qui conduirait, si aucune mesure n'était prise, à interrompre toute l'opération entre le 31 décembre 2015 et la date effective de désignation du futur lauréat.

Afin d'éviter cet écueil, le conseil d'Etat autorise les parties à conclure un avenant de prolongation dont l'objectif **exclusif** est de permettre le dénouement correcte des relations contractuelles entre les parties.

Il convient en conséquence dans le seul souci de permettre au concédant et à l'aménageur de dénouer correctement leurs relations contractuelles, de la prolonger par le présent avenant et d'acter également la participation de la Commune au financement de l'espace Polyvalent Arbois Duiranne, puisque cet équipement public, bénéficiera à tous les habitants de la Commune et non pas seulement à ceux demeurant dans le périmètre de la ZAC

DISPOSITIF

ARTICLE 1

La convention de concession du 16 avril 1991, sera prorogée jusqu'à la désignation effective et définitive de l'aménageur à qui sera confié l'achèvement de la ZAC, en suite de la procédure de mise en concurrence d'ores et déjà mise en œuvre par le concédant.

Il est expressément convenu entre les parties que cette prolongation ne saurait en aucun cas dépasser 18 mois, courant à compter de la transmission du présent avenant à l'aménageur.

ARTICLE 2

Le présent avenant est conclu exclusivement pour les besoins du dénouement correct des relations contractuelles entre les parties, ce qui implique qu'il ne puisse être décidé d'aucune modification de quelque nature que ce soit, des stipulations contractuelles entre les parties, telles qu'elles découlent de la convention initiale et de ses avenants.

Sont également prohibées, toutes modifications de l'un ou de plusieurs des éléments constitutifs de la ZAC (programme des équipements publics, cahier des charges, périmètre etc..).

Sont d'une manière générale prohibées, toutes modifications qui pourraient avoir des répercussions même mineures, sur l'un quelconque des documents composant le dossier de mise en concurrence initié par le concédant pour la poursuite de la ZAC.

Ainsi, sont seules autorisées, à l'exclusion de toutes autres, les commercialisations ayant fait l'objet d'un agrément d'acquéreur de la part du concessionnaire, avant la notification des présentes à l'aménageur.

Par dérogation à ce qui précède, sont autorisées les modifications imposées par une obligation légale qu'elle découle d'un impératif jurisprudentiel, législatif, ou réglementaire

Sont également autorisées les modifications qui découleraient d'un cas de force majeure, au sens ou l'entend la jurisprudence.

ARTICLE 3

Toutes les dispositions contractuelles antérieures, qui ne contredisent pas les stipulations des articles 1 et 2, demeurent inchangées et applicables.

Les parties conviennent en outre que la rémunération allouée annuellement à la SEMEPA, soit 500 000 Euros, demeure inchangée, étant rappelé en outre que tout mois entamé sera dû à l'aménageur.

ARTICLE 4

Il est expressément indiqué, qu'il a été demandé à l'aménageur de réaliser dans le périmètre de la ZAC un espace polyvalent, dénommé Arbois Duranne,

Or cet équipement public a été édifié au profit de tous les habitants de la Commune d'Aix en Provence et non pas seulement au profit de ceux de la ZAC du parc de la Duranne.

En conséquence, il a été décidé entre les parties, et par délibération du conseil municipal de la Commune d'Aix en Provence en date du 28 septembre 2015, que la collectivité locale

assume pour partie le financement de cet équipement par le biais d'une participation aux opérations de ZAC, évaluée à la somme de deux millions deux cent soixante-huit mille euros TTC, stipulés payable au plus tard à la fin de la prolongation de la ZAC telle qu'elle est définie dans les présentes. Le tout en conformité avec les dispositions des articles L 300-5 et L 311-4 du code de l'urbanisme.

Dont acte en 5 pages

**Fait à Aix en Provence le
moins un exemplaire**

en trois originaux dont chaque partie reconnaît avoir reçu au

Pour le Concédant

Pour l'aménageur