



ACTE RENDU EXECUTOIRE
PAR APPLICATION DES
FORMALITES DE TELE-
TRANSMISSION AU
CONTROLE DE LEGALITE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 12 MARS 2015
PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

2015_A028

OBJET : Aménagement du territoire - Prospective et aménagement de l'espace / SCOT - Autorisation de signer l'avenant n° 1 à la convention d'intervention foncière CPA / Commune de Vitrolles / EPF PACA sur le site des Aymards - Couperigne - Estroublans

Le 12 mars 2015, le Conseil de la Communauté d'agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à l'espace Aixagone à Saint-Cannat, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 6 mars 2015, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales.

Etaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse – AMAROUCHE Annie - AMEN Mireille – AUGÉY Dominique - BALDO Edouard – BARRET Guy - BERNARD Christine – BONTHOUX Odile - BORELLI Christian – BOUDON Jacques - BOUVET Jean-Pierre - BOYER Raoul – BRAMOULLÉ Gérard – BUCCI Dominique - BURLE Christian – CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CESARI Martine – CHARRIN Philippe – CHAZEAU Maurice - CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – CORNO Jean-François – de BUSSCHERE Charlotte – de SAINTDO Philippe – DELAVET Christian – DEVESA Brigitte – DI CARO Sylvaine - FABRE-AUBRESPIY Hervé – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc - GALLESE Alexandre - GOUIRAND Daniel – GROSSI Jean-Christophe – GUINIERI Frédéric – HOUEIX Roger – LAFON Henri - LAGIER Robert – LEGIER Michel – LENFANT Gaëlle - LHEN Héléne – MALAUZAT Irène – MEÏ Roger – MERGER Reine – MICHEL Marie-Claude – MONDOLONI Jean-Claude - MORBELLI Pascale – PAOLI Stéphane - POLITANO Jean-Jacques – PROVITINA-JABET Valérie – RENAUDIN Michel - ROLANDO Christian - SALOMON Monique – TALASSINOS Luc – TAULAN Francis - YDE Marcel

Etai(en)t excusé(s) et suppléé(s) : JOUVE Mireille suppléée par LALAUZE Andrée

Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code général des collectivités territoriales : ALLIOTTE Sophie donne pouvoir à MICHEL Marie-Claude – AMIEL Michel donne pouvoir à BUCCI Dominique – BACHI Abbassia donne pouvoir à DI CARO Sylvaine – BASTIDE Bernard donne pouvoir à MORBELLI Pascale – BENKACI Moussa donne pouvoir à PAOLI Stéphane – BOULAN Michel donne pouvoir à LHEN Héléne – CALAFAT Roxane donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – CANAL Jean-Louis donne pouvoir à BURLE Christian – CIOT Jean-David donne pouvoir à de SAINTDO Philippe – CRISTIANI Georges donne pouvoir à HOUEIX Roger – DAGORNE Robert donne pouvoir à FREGEAC Olivier - FILIPPI Claude donne pouvoir à GUINIERI Frédéric – GERARD Jacky donne pouvoir à CESARI Martine – JOISSAINS Sophie donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse - MANCEL Joël donne pouvoir à BARRET Guy - NERINI Nathalie donne pouvoir à TALASSINOS Luc – PELLENC Roger donne pouvoir à LAFON Henri - PRIMO Yveline donne pouvoir à MEÏ Roger – RAMOND Bernard donne pouvoir à GALLESE Alexandre - ROUVIER Catherine donne pouvoir à BOYER Raoul – SERRUS Jean-Pierre donne pouvoir à CHARRIN Philippe - SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre donne pouvoir à MERGER Reine – SLISSA Monique donne pouvoir à GROSSI Jean-Christophe - SUSINI Jules donne pouvoir à TAULAN Francis – TERME Françoise donne pouvoir à BERNARD Christine – TRAINAR Nadia donne pouvoir à FABRE-AUBRESPIY Hervé – ZERKANI Karima donne pouvoir à BOUVET Jean-Pierre

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : ALBERT Guy – ARDHUIN Philippe – CHARDON Robert – FERAUD Jean-Claude – GARELLA Jean-Brice – MALLIÉ Richard – MARTIN Régis – PEREZ Fabien – PERRIN Jean-Marc – PIZOT Roger

Secrétaire de séance : Stéphane PAOLI

Monsieur Frédéric GUINIERI donne lecture du rapport ci-joint.

CONSEIL DU 12 MARS 2015

Rapporteur : Frédéric GUINIERI

Co-rapporteur : Loïc GACHON

Politique publique : Aménagement du territoire

Thématique : Prospective et aménagement de l'espace / SCOT

Objet : Autorisation de signer l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière CPA / Commune de Vitrolles / EPF PACA sur le site des Aymards - Couperigne - Estroublans
Décision du Conseil

Mes Chers Collègues,

Par délibération n°2013_A021 du 28 mars 2013, la CPA a approuvé la convention d'intervention foncière CPA/commune de Vitrolles/EPF PACA sur le site Aymards – Couperigne - Estroublans afin de permettre la réalisation du projet Vitrolles CAP Horizon. Le présent rapport vise à approuver l'avenant n°1 à cette convention qui a pour objet d'une part de recaler le périmètre d'intervention et d'autre part, compte tenu de l'avancée des acquisitions foncières, d'augmenter l'engagement financier de l'EPF PACA.

Exposé des motifs :

Par délibération n°2013_A021 du Conseil communautaire du 28 mars 2013, la CPA a approuvé la mise en place d'une convention d'intervention foncière tripartite particulière entre la CPA, la commune de Vitrolles et l'EPF PACA sur le périmètre de la ZAD soit 110 ha, en vue de mettre en œuvre le projet Vitrolles CAP Horizon sur la base des premières études de faisabilité.

Dans ce partenariat, la garantie de rachat est partagée entre la CPA et la commune de Vitrolles selon les modalités suivantes :

- garantie de la CPA pour les terrains situés dans le cœur de projet,
- garantie de la commune de Vitrolles pour le reste du périmètre.

Parallèlement, suite aux premières études de faisabilité, la CPA a approuvé, par délibération n°2013_A114 du Conseil communautaire du 18 juillet 2013, la réalisation du projet Vitrolles CAP Horizon sous forme de ZAC d'intérêt communautaire.

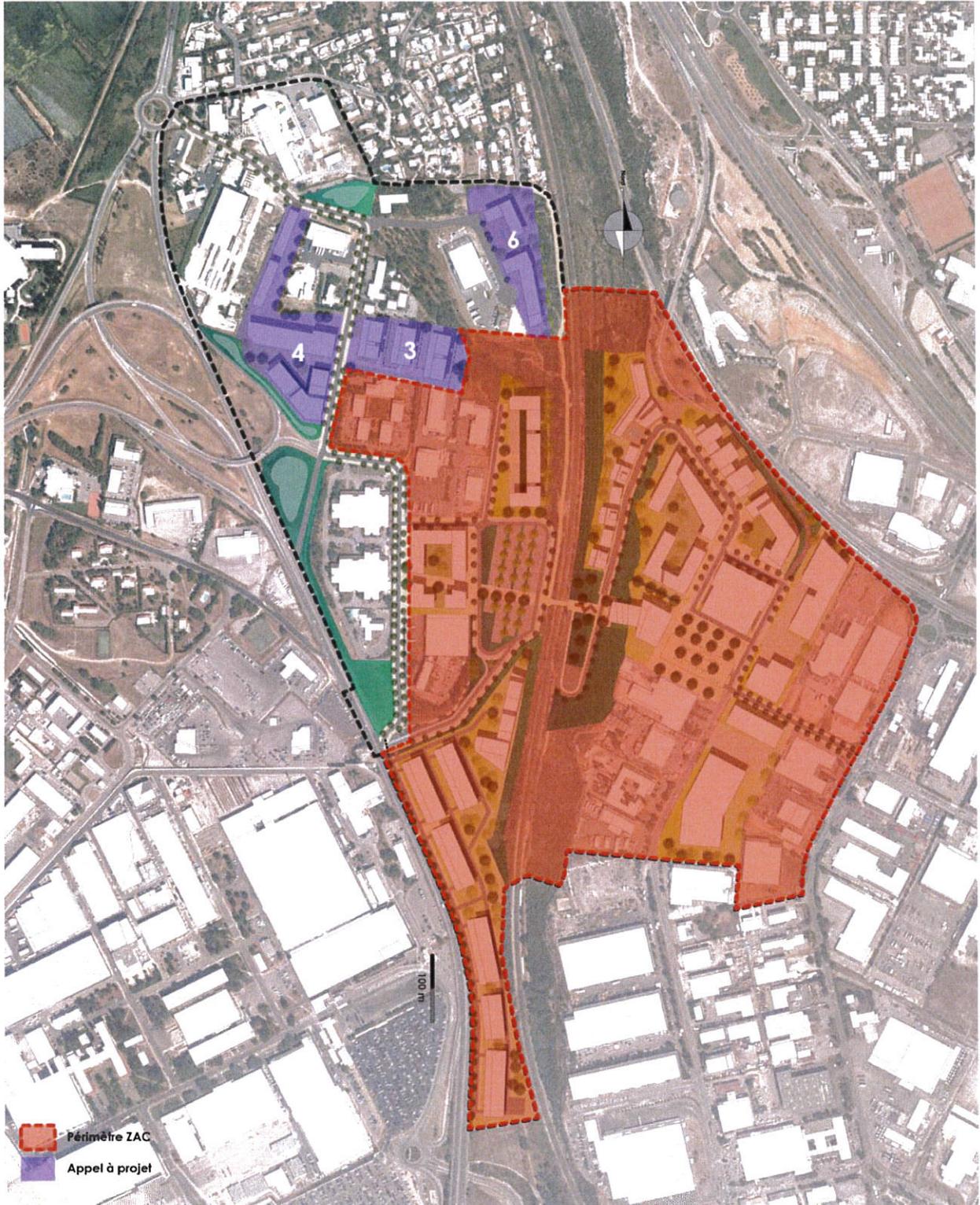
A ce titre, une étude est en cours pour la réalisation d'études préalables et la constitution du dossier de création de ZAC dans son intégralité.

Elle a permis :

- de consolider et d'approfondir les éléments de programme de l'opération sur le volet mobilité et programmation économique ;
- d'identifier une mise en œuvre opérationnelle selon 2 modes opératoires complémentaires ;
- d'affiner le périmètre de l'opération et les acquisitions foncières utiles à la mise en œuvre du projet ;
- de poursuivre la mobilisation de l'EPF PACA pour assurer la maîtrise du foncier nécessaire.

La CPA a acté par délibération 2015_B018 du Bureau communautaire en date du 29 janvier 2015 les évolutions du périmètre de l'opération d'ensemble Vitrolles CAP Horizon (voir plan ci-dessous) et la mise en œuvre selon les modes opératoires suivants :

- une cession à charge selon la procédure de dialogue compétitif pour 3 lots sur la zone de la Couperigne
- une ZAC d'intérêt communautaire.



A ce jour, l'EPF a procédé, en étroite collaboration avec la CPA et la commune de Vitrolles, à l'acquisition à l'amiable ou par voie de préemption de 25ha pour un montant de 15 millions d'€.

Les études précitées ont identifié une assiette foncière nécessaire au projet de 50 ha. Sur cette base, la totalité des acquisitions qui seront réalisées sont évaluées à 30 millions d'euros.

Le présent avenant a donc pour objet de :

- recaler le périmètre de cœur de projet, objet de la garantie de la CPA selon le plan ci-dessus ;
- de porter le montant total de la convention à 30 millions d'euros soit une augmentation de 10 millions d'euros afin de poursuivre la maîtrise foncière nécessaire au projet.

Visas :

VU l'exposé des motifs ;

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L5216-5 ;

VU la délibération n°2012_A254 du Conseil communautaire du 15 mars 2012 déclarant d'intérêt communautaire le périmètre Aymards/Couperigne/Estroublans ;

VU la délibération n°2013_A021 du Conseil communautaire du 28 mars 2013 approuvant la convention d'intervention foncière CPA/commune de Vitrolles/EPF PACA sur le site Aymards/Couperigne/Estroublans ;

VU la délibération n°2013_A114 du Conseil communautaire du 18 juillet 2013 approuvant les conditions de mise en œuvre du projet Vitrolles CAP Horizon ;

VU la délibération n°2015_B018 du Bureau communautaire en date du 29 janvier 2015 portant adaptation de la procédure de mise en œuvre du projet d'ensemble Vitrolles CAP Horizon ;

VU l'avis de la Commission Aménagement de l'Espace et Mobilité en date du 3 février 2015 ;

VU l'avis du Bureau communautaire du 19 février 2015.

Dispositif :

Au vu de ce qui précède, je vous demande, Mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **APPROUVER** l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière CPA/commune de Vitrolles/EPF PACA sur le secteur Aymards – Couperigne - Estroublans ;
- **AUTORISER** Madame le Président ou son représentant à signer l'avenant n°1 et toutes les pièces nécessaires à son aboutissement ;

*Communauté d'Agglomération
du PAYS d'AIX
Commune de VITROLLES
(Département des Bouches-du-Rhône)*

**CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE
SUR LE SITE DES AYMARDS – COUPERIGNE-
ESTROUBLANS**

AVENANT N° 1

Phase Impulsion

*Pole d'échanges - Développement économique
Projet « CAP HORIZON »*

ENTRE

La **Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix**, représentée par sa Présidente, Maryse JOISSAINS MASINI, dûment habilitée à signer la présente convention par délibération du Conseil Communautaire en date du _____,

Désignée ci-après par «LA CPA»

La **Commune de Vitrolles** représentée par son Maire, Loïc GACHON, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du _____,

Désignée ci-après par «LA COMMUNE»

D'une part,

ET

L'**Etablissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur**, établissement d'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à MARSEILLE (13 001) - Immeuble « Le Noailles », 62-64 La Canebière - représenté par sa Directrice Générale, Madame Claude BERTOLINO, nommée par arrêté ministériel du 15 juillet 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° _____ en date du 4 Décembre 2014,

Désigné ci-après par les initiales «EPF PACA»

D'autre part,

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
Article 1 - Périmètres d'interventions.....	6
Article 2 - Engagement financier	6
Annexe n°1 – Parti d'aménagement.....	8
Annexe n°1 bis : Périmètre Projet d'intervention.....	9

PROJET

PREAMBULE

Conscients des enjeux du secteur, la commune de Vitrolles et la CPA se sont fortement impliquées dans l'émergence du projet « Cap Horizon » articulé autour de l'amélioration, le fonctionnement et l'accessibilité de la gare des Aymards tout en valorisant et requalifiant les espaces économiques disponibles à proximité.

Les études de faisabilité, conduites par l'AUPA en préalable, puis approfondies par le cabinet ELAN ont permis de définir les grandes composantes du projet ainsi que les objectifs poursuivis :

- optimiser un équipement d'infrastructure moderne et en faire un pôle d'échanges connecté au tissu économique et à la vie locale,
- renforcer la liaison centre urbain/gare/Airbus Hélicoptères/Aéroport,
- améliorer l'intégration de la gare aux réseaux de transports communal et métropolitain,
- donner à la zone de Couperigne une dimension métropolitaine par une offre foncière calibrée aux besoins des acteurs économiques cibles du projet Henri Fabre,
- engager la requalification économique de la zone des Estroublans vers la même trajectoire.

En parallèle le projet Henri Fabre, lancé à l'initiative de l'Etat et des partenaires privés du secteur de l'aéronautique, a retenu dans ses priorités d'actions, lors de son comité de pilotage du 11 février 2013, la création d'un véritable pôle d'échanges multimodal centré sur la gare des Aymards.

C'est ainsi que le comité de pilotage de l'étude, qui s'est déroulé le 5 juin 2013, présidé par Madame la Présidente de la CPA et Monsieur le Maire de Vitrolles et qui a réuni l'ensemble des partenaires et acteurs de ce territoire : L'Etat, le Conseil Régional PACA, le Conseil Général des Bouches du Rhône, Marseille Provence Méditerranée, la Chambre de Commerce et d'Industrie Marseille Provence, l'EPF PACA, Airbus Hélicoptères et le syndicat Mixte des transports de l'Est de l'Etang de Berre - a validé les grandes orientations de ce projet d'aménagement.

Par délibération du Conseil communautaire du 18 juillet 2013, la CPA a donc :

- entériné le lancement de la phase opérationnelle de l'opération Vitrolles CAP HORIZON en approuvant ses conditions de mise en œuvre, à savoir la réalisation sous forme de ZAC d'intérêt communautaire d'un projet se décomposant en deux volets :
 - un volet urbain et transport construit autour de l'amélioration de l'accessibilité à la gare, avec notamment une liaison mécanique type escalator pour relier les plateaux haut et bas et la création de pôles de services.
 - un volet valorisation des espaces économiques sur les espaces de vacuités existants et potentiels sur les secteurs des Estroublans, de Couperigne et de la Cuesta.
- acté le coût total de l'opération au stade des études de faisabilité, soit 43 M€ dont environ 25 M€ de foncier et décidé de créer une autorisation de programme de 20 M€ au budget 2014 pour poursuivre l'opération.

Dans l'intervalle et dans le cadre de la présente convention d'intervention foncière, l'EPF PACA a, en étroite collaboration avec la CPA et la commune de Vitrolles, procédé aux acquisitions foncières, à l'amiable et par voie de préemption, nécessaires au projet.

Ceci représente aujourd'hui une surface cadastrée acquise (et en cours) par l'EPF de 25 ha pour un montant de 15 M€ essentiellement sur le périmètre du cœur de projet.

Les études :

- préalables à la création du dossier de ZAC conduites par le cabinet CITADIA.
- de programmation économique par le cabinet ELAN.
- de déplacements conduites par le cabinet HORIZON CONSEIL.

ont abouti à la définition d'une programmation et d'un parti d'aménagement ambitieux conformément aux grandes orientations précédemment validées et qui se décline de la manière suivante :

- un parti d'aménagement, qui porte sur un développement de 190 000 à 220 000 m² de surface de plancher, développé sur une assiette foncière cessible de l'ordre de 230 000 m².
- une programmation majoritairement dédiée à l'économie productive, au tertiaire technique et tertiaire de bureau et dont la répartition varie dans le temps avec l'avancement de la réalisation des équipements et l'amélioration de la mobilité sur le secteur
- une offre secondaire associée de services, de commerces et de résidences courte durée
- une création d'emploi associée au développement de ces scénarii qui varie entre 2600 et 7200 au terme du projet soit 8 /12 ans.
- un programme d'équipements publics d'infrastructures importants en termes de voies à créer et requalifier, aménagements de carrefours et d'espaces publics.
- des équipements de superstructures identifiés ; liaison mécanisée reliant le plateau haut et bas ainsi qu'un parking relais en silo.
- un bilan économique global de l'opération arrêté aujourd'hui sur la base :
 - d'un coût total des dépenses comprenant le foncier, les études et le coût des travaux d'aménagement évalué à 64 M€
 - de recettes de charges foncières évaluées à 7.5 M€ environ au titre de la première tranche de l'appel à projet et de l'ordre de 40 M€ pour le projet d'ensemble.

Ce Projet d'Aménagement Cap Horizon fera l'objet d'une validation par le comité de pilotage de l'étude.

Sur cette base programmatique et financière la réalisation de cette opération est prévue par :

- l'engagement d'une première tranche organisée au moyen d'une cession foncière à charge encadrée hors périmètre global de la ZAC et permettant d'anticiper la livraison des premiers bâtiments sur des tènements déjà maîtrisés et compatibles ; Appel à projet conduit par l'EPF PACA pour le compte de la CPA et de la commune de Vitrolles.

- La mise en œuvre de la ZAC dont l'approbation du dossier de création est prévue pour le 1er trimestre 2015.

Du point de vue de l'action foncière, il convient dès lors :

- d'engager l'appel à projet précité qui portera sur la cession d'environ 4 M€, soit 4 ha de terrain, en vue de la réalisation d'une première tranche d'une surface développée de plancher de 40 000 m² environ.
- de poursuivre les acquisitions foncières amiables engagées et nécessaires au projet d'aménagement qui repose aujourd'hui sur une assiette foncière de 50 ha. Sur cette base, la maîtrise foncière publique nécessaire restant à acquérir a été évaluée à 30 M€.

Ceci étant dit le présent avenant porte donc sur :

- le recalage du périmètre projet d'intervention
- l'augmentation de l'enveloppe financière de 10 M€ HT nécessaire à la poursuite de la maîtrise foncière du projet d'aménagement.

Cela exposé, il est convenu ce qui suit

Article 1 - Périmètres d'interventions

(modifie l'article 2 de la convention d'origine)

- Le périmètre définitif du projet d'aménagement est présenté en annexe 1 bis, en remplacement du périmètre « cœur de projet » de la convention d'origine.
- Les autres périmètres restent inchangés.

L'EPF poursuivra sa mission définie à l'article 4 de la convention d'origine.

Article 2 - Engagement financier

(modifie l'article 12 de la convention d'origine)

Au titre du présent avenant, le montant de la convention est augmenté de 10 Millions d'euros (10 000 000 €) HT portant le montant global à trente Millions d'euros (30 000 000 €) hors taxes et hors actualisation.

Il comprend la participation de l'EPF PACA aux études préalables et l'ensemble des dépenses liées à la maîtrise foncière et à la gestion des biens acquis.

Ce montant représente, à titre indicatif, le montant prévisionnel, en prix de revient, des investissements de toutes natures nécessaires à la réalisation des missions de l'EPF PACA dans le cadre de l'exécution de la présente convention.

Il correspond au montant maximum et hors actualisation sur lequel les collectivités sont engagées pour racheter à l'EPF PACA les biens qu'il aura acquis, en cas d'absence de toute sortie opérationnelle au terme de la présente convention, soit conformément à la convention d'origine :

- la Communauté d'agglomération du Pays d'Aix est engagée pour racheter à l'EPF PACA les biens qu'il aura acquis, sur le périmètre de projet visé à l'annexe 1 bis du présent avenant ;
- la commune de Vitrolles est engagée pour racheter à l'EPF PACA les biens qu'il aura acquis en dehors du périmètre sus visé et correspondant au périmètre d'influence de la convention d'origine.

Les engagements financiers que l'EPF PACA prendra pour la réalisation de cette convention seront décidés par son Conseil d'Administration (ou par délégation par le Bureau) au fur et à mesure des besoins de financements et des capacités financières de l'Etablissement. La COMMUNE et l'EPCI en seront régulièrement tenus informés.

Dans le cas où le montant cumulé des engagements financiers autorisés et nécessaires au financement de la mission de l'EPF PACA serait supérieur au montant prévisionnel, celui-ci pourra être modifié par avenant pour permettre la poursuite de la mission de l'EPF PACA.

Les autres articles de la convention d'origine restent inchangés.

Fait à Marseille, le
En 4 exemplaires originaux

Fait à Vitrolles, le (1)

**L'Etablissement Public Foncier
Provence Alpes Côte d'Azur
représenté par sa Directrice Générale,**

**La Commune de Vitrolles
représentée par son Maire,**

Claude BERTOLINO⁽²⁾

Loïc GACHON⁽²⁾

Fait à Aix en Provence, le (1)

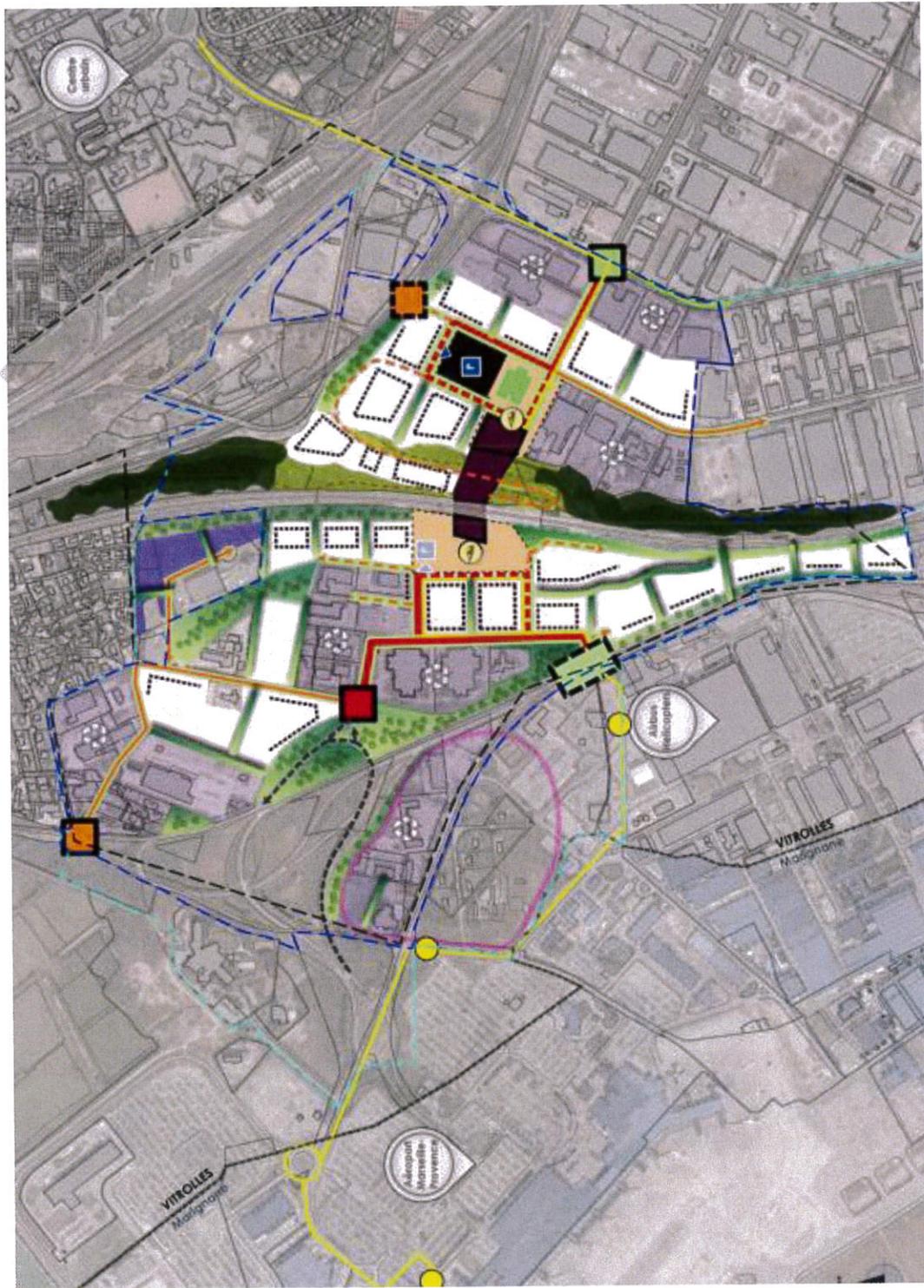
**La Communauté d'Agglomération du Pays
d'Aix
représentée par sa Présidente,**

Maryse JOISSAINS MASINI⁽²⁾

(1) Signature à une date postérieure au contrôle de légalité de la délibération du Conseil Municipal et de la délibération du Conseil Communautaire

(2) Parapher chaque bas de page

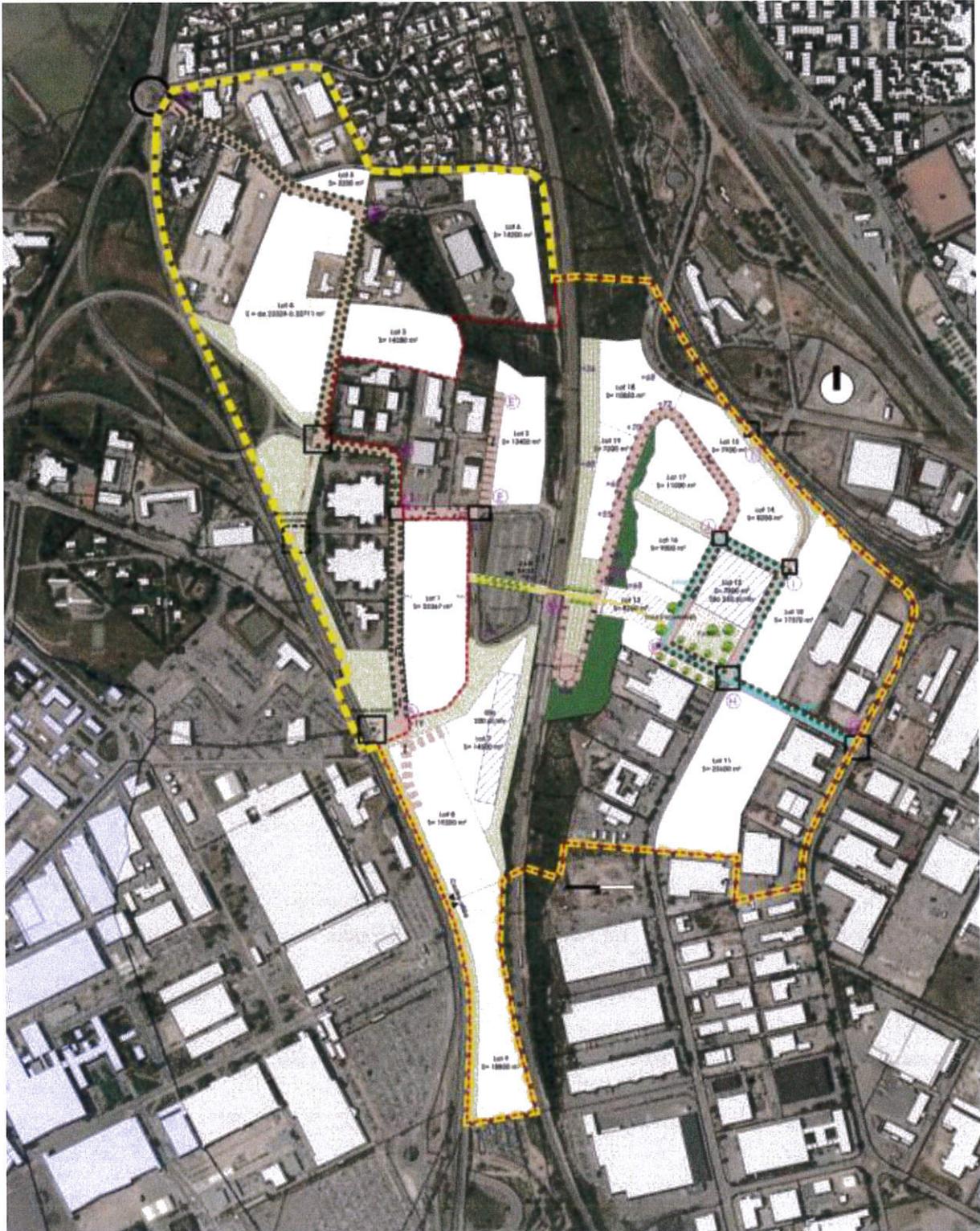
Annexe n°1 – Parti d'aménagement



Annexe n°1 bis : Périmètre Projet d'intervention



Périmètre d'intervention



OBJET : Aménagement du territoire - Prospective et aménagement de l'espace / SCOT - Autorisation de signer l'avenant n° 1 à la convention d'intervention foncière CPA / Commune de Vitrolles / EPF PACA sur le site des Aymards - Couperigne - Estroublans

Vote sur le rapport

Inscrits	92
Votants	82
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	82
Majorité absolue	42
Pour	82
Contre	0
Ne prennent pas part au vote	0

Etai(en)t présent(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t présent(s) et se sont abstenus :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et se sont abstenus :

Néant

Après en avoir délibéré, le Conseil de Communauté adopte à l'unanimité le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil présents
Maryse JOISSAINS MASINI

17 MARS 2015