

2016_CT2_268

OBJET : Aménagement du territoire - Prospective et aménagement de l'espace / SCOT - Vitrolles Cap Horizon - Approbation de l'avenant n°3 à la convention d'intervention foncière entre la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, la commune de Vitrolles et l'EPF PACA sur le site Aymards - Couperigne - Estroublans

Le 8 décembre 2016, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, s'est réuni en session ordinaire au Complexe Sportif et Culturel à Simiane-Collongue, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 2 décembre 2016, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse – ARDHUIN Philippe – BALDO Edouard – BARRET Guy – BONTHOUX Odile – BOUDON Jacques – BOUVET Jean-Pierre – BOYER Raoul – BRAMOULLÉ Gérard – BUCCI Dominique – CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CESARI Martine – CHARRIN Philippe – CHAZEAU Maurice – CIOT Jean-David – CORNO Jean-François – DELAVET Christian – FABRE-AUBRESPY Hervé – FERAUD Jean-Claude – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GERARD Jacky – GOUIRAND Daniel – GUINIERI Frédéric – LAFON Henri – LHEN Hélène – MALLIÉ Richard – MENFI Jeannot – MERCIER Arnaud – MERGER Reine – MONDOLONI Jean-Claude – PELLENC Roger – PERRIN Jean-Marc – POLITANO Jean-Jacques – PRIMO Yveline – PROVITINA-JABET Valérie – RAMOND Bernard – RENAUDIN Michel – ROLANDO Christian – SALOMON Monique – SERRUS Jean-Pierre – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – TALASSINOS Luc – TERME Françoise – YDE Marcel – ZERKANI-RAYNAL Karima

Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales : AMAROUCHE Annie donne pouvoir à PELLENC Roger – AMIEL Michel donne pouvoir à BUCCI Dominique – BACHI Abbassia donne pouvoir à MERGER Reine – BENKACI Moussa donne pouvoir à BOUVET Jean-Pierre – CANAL Jean-Louis donne pouvoir à CIOT Jean-David – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle donne pouvoir à POLITANO Jean-Jacques – de BUSSCHERE Charlotte donne pouvoir à BALDO Edouard – de SAINTDO Philippe donne pouvoir à PERRIN Jean-Marc – DEVESA Brigitte donne pouvoir à SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – DI CARO Sylvaine donne pouvoir à BONTHOUX Odile – GALLESE Alexandre donne pouvoir à BOUDON Jacques – GROSSI Jean-Christophe donne pouvoir à TERME Françoise – JOISSAINS Sophie donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – LENFANT Gaëlle donne pouvoir à CASTRONOVO Lucien-Alexandre – MALAUZAT Irène donne pouvoir à ROLANDO Christian – MANCEL Joël donne pouvoir à FERAUD Jean-Claude – MEÏ Roger donne pouvoir à MENFI Jeannot – MICHEL Marie-Claude donne pouvoir à GACHON Loïc – MORBELLI Pascale donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude – NERINI Nathalie donne pouvoir à PRIMO Yveline – PAOLI Stéphane donne pouvoir à CHAZEAU Maurice – ROUVIER Catherine donne pouvoir à BOYER Raoul – SLISSA Monique donne pouvoir à LAFON Henri – SUSINI Jules donne pouvoir à ZERKANI-RAYNAL Karima – TRAINAR Nadia donne pouvoir à FABRE-AUBRESPY Hervé

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : ALBERT Guy – ALLIOTTE Sophie – AMEN Mireille – AUGÉY Dominique – BORELLI Christian – BOULAN Michel – BURLE Christian – CALAFAT Roxane – CRISTIANI Georges – DAGORNE Robert – FILIPPI Claude – GARELLA Jean-Brice – HOUEIX Roger – JOUVE Mireille – LAGIER Robert – LEGIER Michel – MARTIN Régis – PEREZ Fabien – PIZOT Roger – TAULAN Francis

Secrétaire de séance : Loïc GACHON

Monsieur Frédéric GUINIERI donne lecture du rapport ci-joint.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20161208-2016_CT2_268-
DE
Date de télétransmission : 20/12/2016
Date de réception préfecture : 20/12/2016

RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX

**Aménagement du territoire
Prospective et aménagement de l'espace / SCOT**

■ Séance du 8 décembre 2016

03_1_08

■ **Vitrolles Cap Horizon - Approbation de l'avenant n°3 à la convention d'intervention foncière entre la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, la commune de Vitrolles et l'EPF PACA sur le site Aymards - Couperigne - Estroublans**

Madame le Président soumet pour avis au Conseil de Territoire le rapport suivant :

Métropole d'Aix-Marseille-Provence

RAPPORT AU CONSEIL DE LA MÉTROPOLE

Urbanisme et aménagement

■ Séance du 15 décembre 2016



■ **Vitrolles Cap Horizon - Approbation de l'avenant n°3 à la convention d'intervention foncière entre la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, la commune de Vitrolles et l'EPF PACA sur le site Aymards - Couperigne - Estroublans**

Monsieur le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

Le projet Vitrolles CAP Horizon est entré dans sa phase opérationnelle avec :

- d'une part la cession foncière de 3 lots directement par l'EPF PACA à destination des opérateurs économiques et dédiés à l'accueil des activités projetées sur l'opération : industrie mixte / tertiaire / hôtellerie

- d'autre part l'approbation d'un dossier de réalisation de ZAC en décembre 2015 dont la mise en œuvre par la Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) Pays d'Aix Territoires par le biais d'une concession d'aménagement.

Conformément aux termes de la concession passée avec la SPLA Pays d'Aix Territoires et de l'avenant n°2 à la convention d'intervention foncière CPA / commune de Vitrolles / EPF PACA sur le site Aymards / Couperigne / Estroublans, une mission de maîtrise foncière totale a été confiée à l'EPF PACA, qui procède ensuite à la cession des îlots à l'aménageur.

Par délibération n°2015-A319 du Conseil communautaire de la CPA du 17 décembre 2015, il a été validé le lancement de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20161208-2016_CT2_268-
DE
Date de télétransmission : 20/12/2016
Date de réception préfecture : 20/12/2016

La convention actuelle qui lie l'EPF PACA à la Métropole et la commune de Vitrolles porte sur un périmètre de 110 hectares et un montant de 30 millions d'euros

A ce jour,

- 274 000 m² ont été acquis par l'EPF PACA par voie amiable pour un montant de 16,4 millions d'euros

- en recette, :

- 2 lots ont fait l'objet d'une cession directe par l'EPF PACA à Nexity et GICRAM pour un montant de 3 millions d'euros
- une première tranche de cessions de 8,1 ha a été réalisée auprès de la SPLA pour un montant de 5 millions d'euros et une seconde tranche de 7,5 ha pour un montant de 7 millions d'euros devrait être finalisée d'ici fin 2016

soit un montant total de 15 millions d'euros

- environ 15 ha restent à acquérir pour un montant de 22 millions d'euros (estimation de France Domaine)

Deux éléments nouveaux nécessitent de modifier le contrat en cours :

- les opérations tiroirs
- les estimations de France Domaine.

Concernant les opérations tiroirs, l'EPF PACA a engagé en périphérie du périmètre d'intervention l'achat de foncier « tiroir » une première acquisition pour la relocalisation d'entreprises situées au coeur de la zone de projet pour un montant de 1,5 million d'euros.

Les dossiers de DUP et d'enquête parcellaire ont été déposés auprès de la préfecture des Bouches-du-Rhône pour assurer la maîtrise foncière nécessaire à terme.

Le fonctionnement de l'EPF PACA est le suivant : le montant financier de la convention propre à une opération doit couvrir l'intégralité des dépenses nécessaires pour assurer la maîtrise foncière, car les recettes ne sont pas affectées par opération mais dans le budget général de l'établissement.

Pour que la mission foncière soit menée dans son ensemble : acquisitions amiables, expropriation pour cause d'utilité publique, acquisitions pour la relocalisation d'entreprises, il est nécessaire d'augmenter l'engagement financier de l'EPF PACA sur cette opération.

Selon les termes de la convention, la métropole comme la ville de Vitrolles n'interviennent financièrement qu'au terme de la convention, si des terrains n'avaient pas fait l'objet de vente. L'opération CAP Horizon est en cours de mise en œuvre et une partie des terrains a déjà été rachetée ou fait l'objet de promesses de vente.

Le présent avenant a pour objet de :

- recalculer le périmètre d'intervention sur le périmètre du projet d'aménagement approuvé dans le dossier de réalisation de la ZAC Vitrolles CAP Horizon
- porter à 40 millions l'engagement financier de l'EPF PACA dans le cadre de la convention afin de poursuivre la maîtrise foncière engagée et nécessaire au projet.

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 d'Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- 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°2012-A254 du Conseil communautaire de la CPA du 15 mars 2012 déclarant d'intérêt communautaire le périmètre Aymards / Couperigne / Estroublans ;
- la délibération n°2013-A021 du Conseil communautaire de la CPA du 28 mars 2013 approuvant la convention d'intervention foncière CPA / commune de Vitrolles / EPF PACA sur le site Aymards / Couperigne / Estroublans ;
- la délibération n°2015-A028 du Conseil communautaire de la CPA du 12 mars 2015 autorisant à signer l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière CPA / commune de Vitrolles / EPF PACA sur le site Aymards / Couperigne / Estroublans ;
- la délibération n°2015-A076 du Conseil communautaire de la CPA du 21 mai 2015 approuvant le dossier de création de la ZAC Vitrolles CAP Horizon ;
- la délibération n°2015-A133 du Conseil communautaire de la CPA du 10 juillet 2015 autorisant à signer l'avenant n°2 à la convention d'intervention foncière CPA / commune de Vitrolles / EPF PACA sur le site Aymards / Couperigne / Estroublans ;
- la délibération n°2015-A318 du Conseil communautaire de la CPA du 17 décembre 2015 approuvant le programme des équipements publics, leur financement et le dossier de réalisation de ZAC ;
- la délibération n°2015-A319 du Conseil communautaire de la CPA du 17 décembre 2015 – Déclaration d'utilité publique en vue d'expropriation et enquête parcellaire.

Oui le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- L'intérêt général persistant et confirmé du projet.
- La nécessité de finaliser la maîtrise foncière du secteur pour mener le projet Vitrolles CAP Horizon à terme.

Délibère

Article 1 :

L'avenant n°3 à la convention foncière Métropole d'Aix-Marseille-Provence / commune de Vitrolles / EPF PACA sur le secteur Aylmards / Couperigne / Estroublans est approuvé.

Article 2 :

Le président de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer l'avenant n°3 et toutes les pièces nécessaires à son aboutissement.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué
Stratégie et Aménagement du Territoire,
SCOT, Schémas d'Urbanisme

Henri PONS



MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE

ville de
VITROLLES

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

AVENANT N°3

POLE D'ECHANGES – DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

PROJET « CAP HORIZON » PHASE REALISATION

Métropole d'Aix-Marseille-Provence - (CT Pays d'AIX)

Commune de VITROLLES

(Département des Bouches-du-Rhône)

ENTRE

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence, territoire du Pays d'Aix, représentée par Henri PONS dûment habilitée à signer la présente convention par délibération du Conseil Métropolitain en date du 15 décembre 2016

Désignée ci-après par «LA METROPOLE.»

La Commune de Vitrolles représentée par son Maire, Monsieur Loïc GACHON, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du 28 Mai 2015,

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°2015/38 en date du 30 Novembre 2016,

Désigné ci-après par les initiales «EPF PACA»

D'autre part,

PREAMBULE

Le projet CAP HORIZON entre dans sa phase opérationnelle avec une double ambition :

- **D'optimiser la gare Vitrolles Aéroport Marseille Provence (AMP)**, équipement de transport structurant à l'échelle métropolitaine, afin qu'il devienne un pôle d'échanges connecté au tissu économique et à la vie locale, à travers :
 - ✓ Une meilleure intégration de la gare aux réseaux de transports communal et métropolitain ;
 - ✓ Une amélioration de l'accès à la gare et un développement de services et équipements à destination des habitants et des salariés ;
 - ✓ Un renforcement de la liaison entre le centre urbain de Vitrolles, Airbus hélicoptères et l'aéroport.
- **Le développement d'un espace d'activités métropolitain attractif et dynamique**, à travers :
 - ✓ Développer une offre diversifiée portant à la fois sur des locaux industriels, des bureaux, des services, et de l'immobilier hôtelier ;
 - ✓ Le positionnement de la zone de la Couperigne sur une dimension métropolitaine, grâce une offre foncière calibrée aux besoins des futurs acteurs économiques cibles du projet Henri Fabre ;
 - ✓ La requalification de la zone des Estroublans visant à élargir son positionnement économique à une échelle métropolitaine.

La réalisation de ce projet d'aménagement qui prévoit à terme le développement d'un programme de l'ordre de 240 000 m² de surface de plancher de constructions s'organise autour :

- D'une première phase constituée de 3 lots objet d'une cession foncière organisée directement par l'EPF PACA à destination des opérateurs économiques et dédiés à l'accueil de l'ensemble des activités projetées sur l'opération : industrie mixte / tertiaire / hôtellerie.
 - A ce jour 2 lots ont fait l'objet de promesses de vente signées et permis de construire déposés (le troisième lot est en cours d'attribution) pour la réalisation de 32 000 m² de surface de plancher. Le démarrage des travaux est prévu courant 2017.
- D'une deuxième phase correspondant à la mise en œuvre du dossier de réalisation de la ZAC par la Société Publique Local d'Aménagement du Pays d'AIX titulaire d'une concession d'aménagement, l'ensemble ayant été approuvé par le conseil communautaire du Pays d'Aix du 17 décembre dernier.
 - Dans ce cadre l'EPF conduit la maîtrise foncière totale nécessaire à l'opération pour le compte de la collectivité et procède conjointement à la cession des îlots, au fur et à mesure de leur maîtrise, à l'aménageur et ce conformément à l'approbation du précédent avenant n°2 a la convention.

Aujourd'hui en récapitulatif :

- Les négociations amiables conduites depuis l'origine par l'Etablissement ont permis d'acquérir 274 000 m² de foncier pour 16,4 M€.
- L'EPF a déjà procédé aux cessions auprès de la SPLA de 8,1 ha de terrain pour 5 M€ et une deuxième phase est en cours de l'ordre de 7,5 ha et environ 7 M€.
- Les emprises foncières restant à acquérir représentent 15 ha pour un montant prévisionnel de 22 M€ suivant l'Estimation Sommaire et Globale établi par France Domaine, indemnités de relocalisation et aléas inclus.
- L'EPF engage par ailleurs, en périphérie du projet sur la zone des Estroublans, soit « le périmètre d'influence » visé dans la convention, l'achat tiroir de foncier pour la relocalisation d'entreprises situées au cœur du périmètre de projet. Une première

acquisition de 12 000 m² soit 1.5 M€ est en cours et permettra, à terme, de libérer la plateforme au droit de la Gare.

- Enfin les dossiers d'utilité publique et enquête parcellaire conjointe sont déposés auprès de la préfecture des Bouches du Rhône permettant ainsi à l'EPF d'assurer la maîtrise foncière nécessaire à terme.

Aussi, pour mener à bien l'ensemble des acquisitions foncières nécessaires au projet suivant les éléments précités, il est nécessaire d'augmenter le montant de la convention de 10M€ portant l'engagement global à 40 M€.

Cela exposé, il est convenu ce qui suit

PROJET

Article 1 – Périmètres d'interventions

(Modifie l'article 2 de la convention d'origine et l'article 1 de l'avenant n°1 et 2)

Le périmètre du projet d'aménagement tel que précisé dans la convention d'origine et repris dans les avenants 1 et 2 est précisé à l'annexe 1 et 1bis ci-après. Il correspond au périmètre approuvé d'utilité publique de l'opération et parcellaire conjoint organisé en 2 phases pour la mise en œuvre du projet.

Les autres périmètres de la convention d'origine restent inchangés, à savoir :

- Le périmètre de ZAD (instauré par arrêté préfectoral du 17 janvier 2013)
- Le périmètre d'influence sur la zone des Estroublans

L'EPF poursuivra sa mission telle que définie dans la convention d'origine.

Article 2 – Engagement financier

(Modifie l'article 12 de la convention d'origine et l'article 2 de l'avenant n°1)

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 quarante Millions d'euros (40 000 000 €) 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 METROPOLE 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 autres articles de la convention d'origine restent inchangés sauf ceux modifiés par les avenants n°1 et n°2.

Fait à Marseille, le

Fait à Vitrolles, le

(1)

Fait à Marseille, le

(1)

En 4 exemplaires originaux

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

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

**La Métropole d'Aix-Marseille-
Provence représentée par Le
Vice-Président Délégué
Stratégie et Aménagement du
Territoire, SCOT, Schémas
d'Urbanisme**

Claude BERTOLINO⁽²⁾

Loïc GACHON⁽²⁾

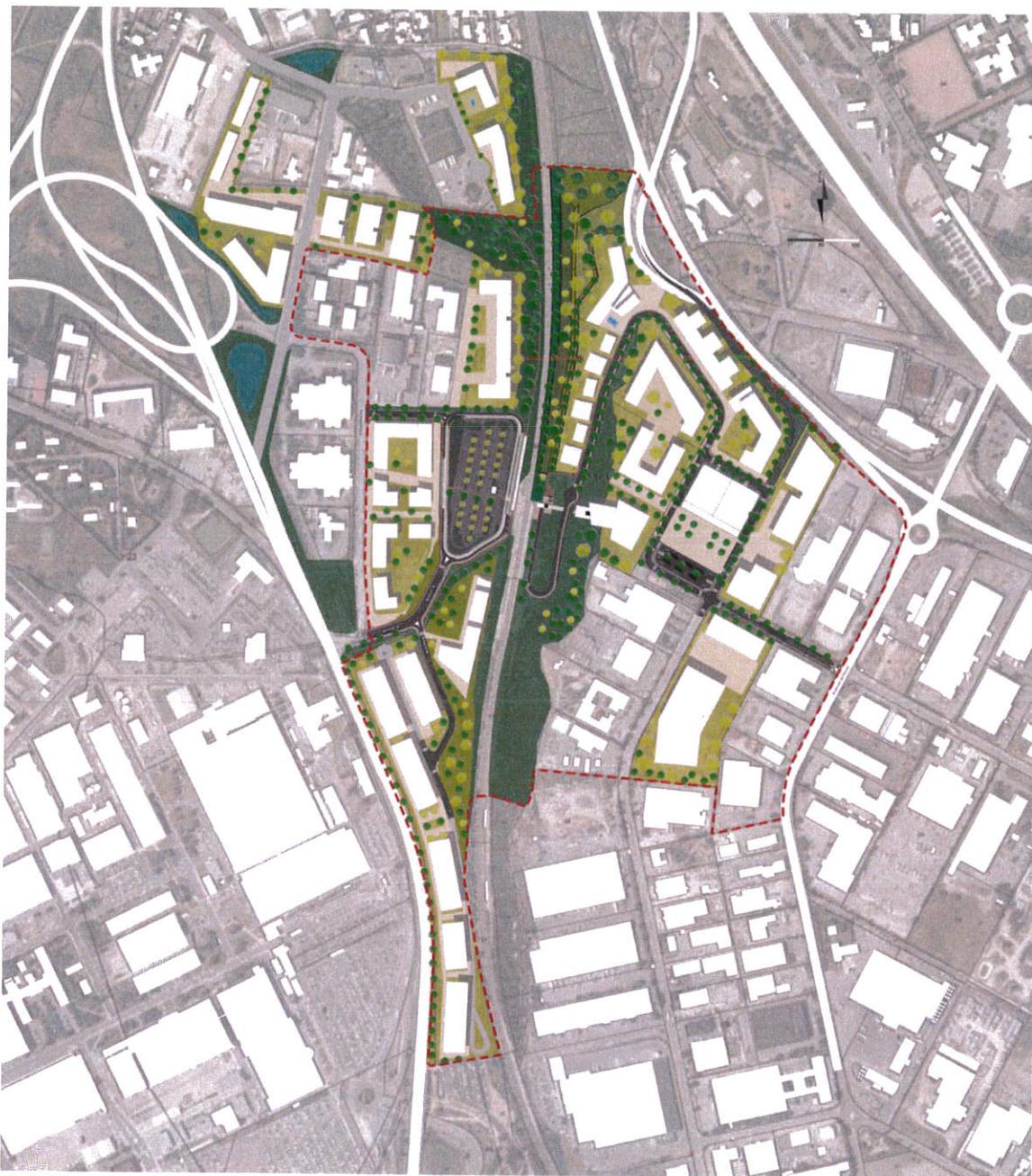
Henri PONS

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

⁽²⁾ Parapher chaque bas de page

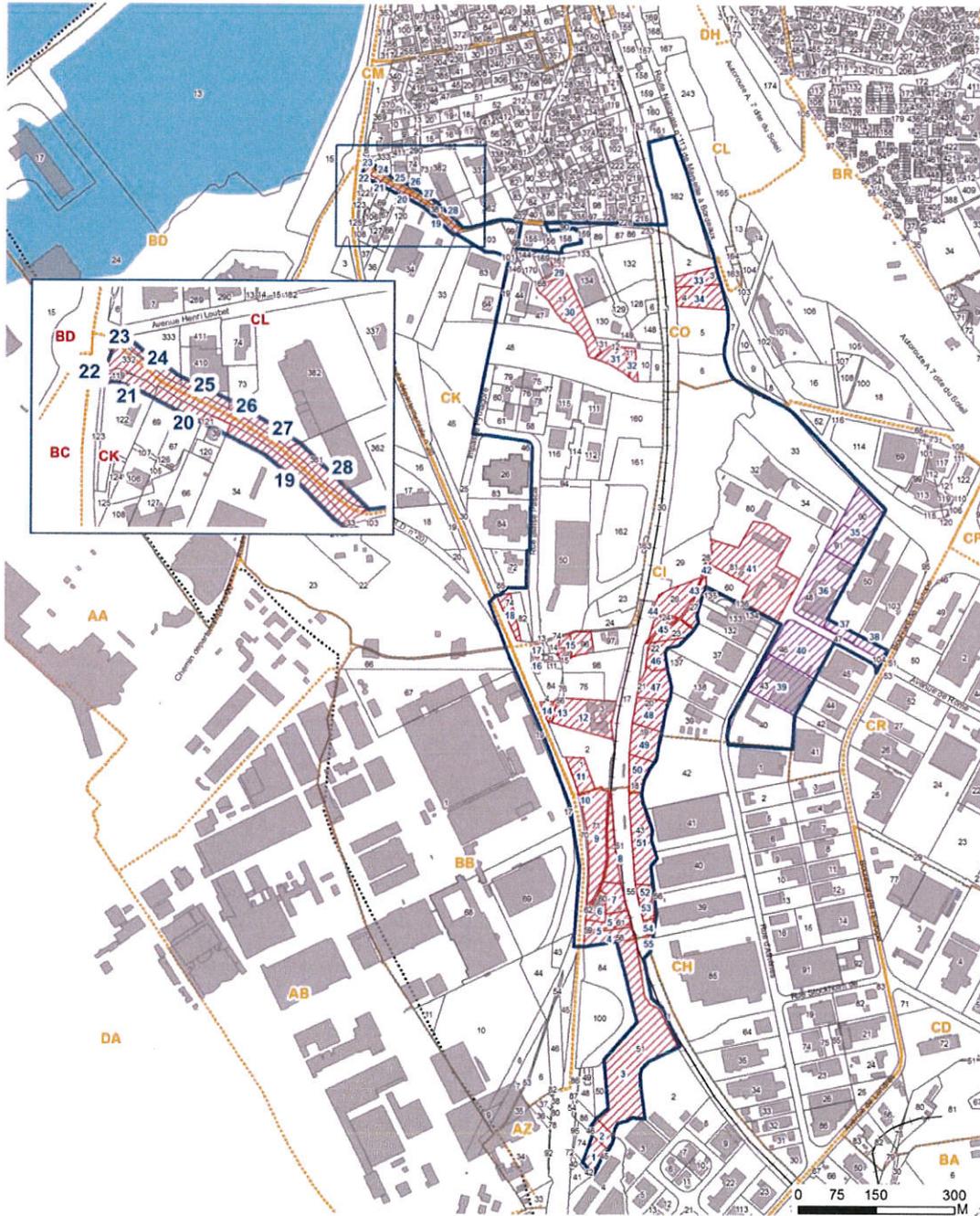
PROJET

Annexe n°1 : Périmètre Projet d'aménagement Cap Horizon



Annexe n°1bis : Périmètre d'utilité publique et propriété restant à acquérir

VITROLLES : Cap Horizon



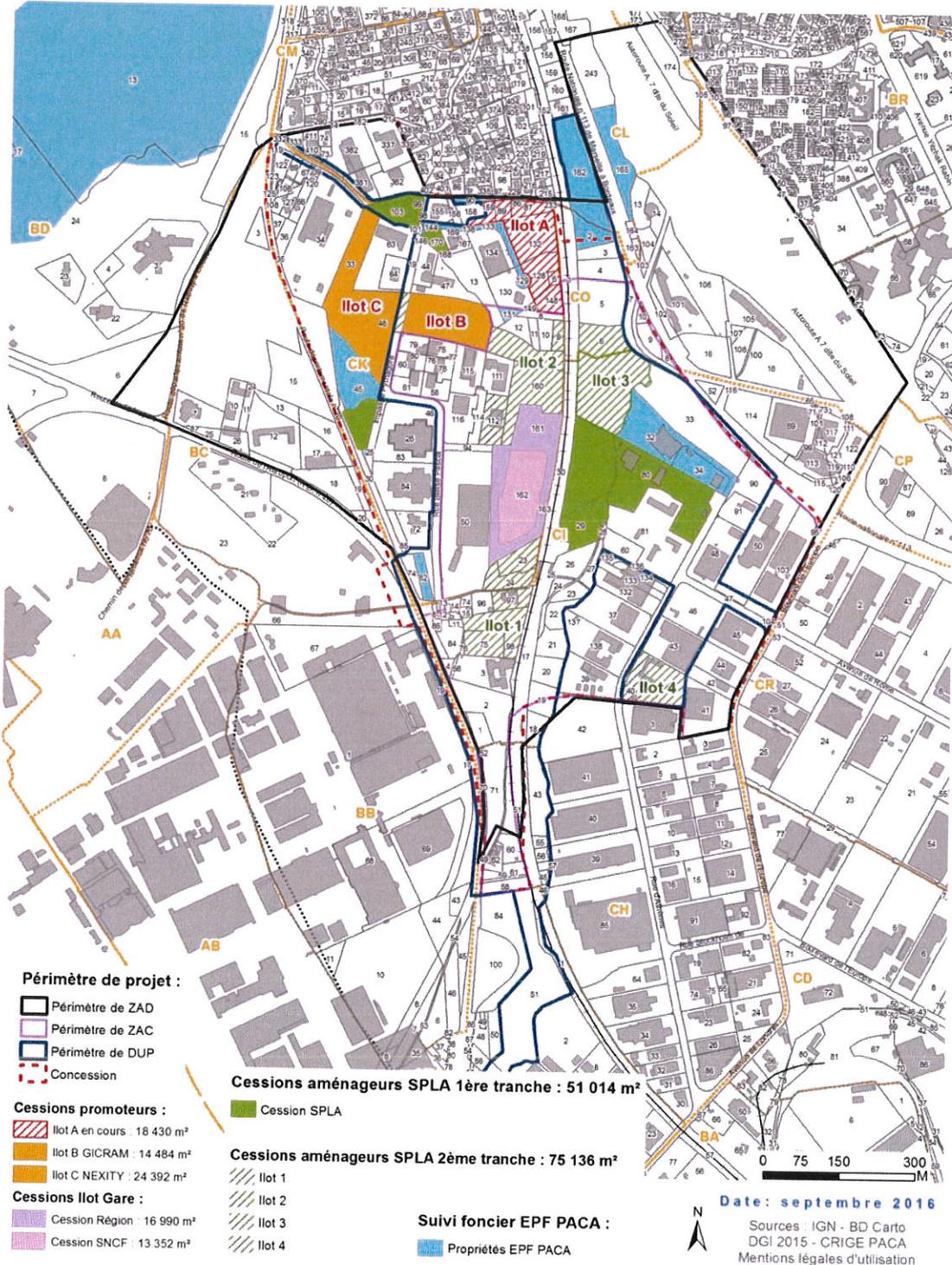
Périmètre de projet : Suivi des parcelles à exproprier (échéance octobre 2018)

Périmètre de DUP
 Parcelles à exproprier : phase 1
 Parcelles à exproprier : phase 2

Date: septembre 2016
 Sources: IGN - BD Cartho
 DGI 2015 - CRIGE PACA
 Mentions légales d'utilisation

Annexe n°2 – Récapitulatif situation foncière

VITROLLES : Cap Horizon



OBJET : Aménagement du territoire - Prospective et aménagement de l'espace / SCOT - Vitrolles Cap Horizon - Approbation de l'avenant n°3 à la convention d'intervention foncière entre la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, la commune de Vitrolles et l'EPF PACA sur le site Aymards - Couperigne - Estroublans

Vote sur le rapport

Inscrits	91
Votants	71
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	71
Majorité absolue	36
Pour	71
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 Territoire décide à l'unanimité de donner un avis favorable sur le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

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

Signé, le 16 DEC. 2016

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20161208-2016_CT2_268-
DE
Date de télétransmission : 20/12/2016
Date de réception préfecture : 20/12/2016