

2018_CT2_262

OBJET : Développement économique et emploi - Zones d'activités - Zone d'Aménagement Concerté Vitrolles CAP Horizon – Concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires – Approbation du compte-rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2017 (CRAC 2017)

Le 21 juin 2018, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, s'est réuni en session ordinaire au Puits Morandat à Gardanne, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 15 juin 2018, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse – ALBERT Guy – ARDHUIN Philippe – AUGÉY Dominique - BACHI Abbassia – BALDO Edouard – BARRET Guy – BOUDON Jacques – BOULAN Michel - BOYER Raoul – BRAMOULLÉ Gérard – BUCCI Dominique – CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CESARI Martine – CHARRIN Philippe – CHAZEAU Maurice – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – DAGORNE Robert – de BUSSCHERE Charlotte - de SAINTDO Philippe – DELAVET Christian – DI CARO Sylvaine – FABRE-AUBRESPY Hervé - FERAUD Jean-Claude – GALLESE Alexandre - GERARD Jacky – GOUIRAND Daniel – GUINIERI Frédéric – HOUEIX Roger – LAFON Henri – LHEN Hélène – MALAUZAT Irène – MALLIÉ Richard - MANCEL Joël – MARTIN Régis – MEÏ Roger – MENFI Jeannot – MERCIER Arnaud – MERGER Reine – MICHEL Marie-Claude - MONDOLONI Jean-Claude – MORBELLI Pascale – PELLENC Roger – POLITANO Jean-Jacques – RENAUDIN Michel – SLISSA Monique – SUSINI Jules – TALASSINOS Luc - TAULAN Francis – TERME Françoise – YDE Marcel

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 SLISSA Monique – BENKACI Moussa donne pouvoir à MALAUZAT Irène – BONTHOUX Odile donne pouvoir à BACHI Abbassia – BOUVET Jean-Pierre donne pouvoir à AUGÉY Dominique – CALAFAT Roxane donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – CORNO Jean-François donne pouvoir à MERCIER Arnaud – DEVESA Brigitte donne pouvoir à de SAINTDO Philippe – FILIPPI Claude donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse – FREGEAC Olivier donne pouvoir à DELAVET Christian – GACHON Loïc donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude – JOISSAINS Sophie donne pouvoir à BOUDON Jacques – JOUVE Mireille donne pouvoir à GUINIERI Frédéric – LENFANT Gaëlle donne pouvoir à CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – NERINI Nathalie donne pouvoir à MENFI Jeannot – PAOLI Stéphane donne pouvoir à GALLESE Alexandre – PERRIN Jean-Marc donne pouvoir à TAULAN Francis – PIZOT Roger donne pouvoir à ARDHUIN Philippe – PRIMO Yveline donne pouvoir à MEÏ Roger - RAMOND Bernard donne pouvoir à MANCEL Joël – ROLANDO Christian donne pouvoir à TERME Françoise – SALOMON Monique donne pouvoir à HOUEIX Roger – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre donne pouvoir à DI CARO Sylvaine – ZERKANI-RAYNAL Karima donne pouvoir à MERGER Reine

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : AMAROUCHE Annie - AMEN Mireille – BORELLI Christian - BURLE Christian – CANAL Jean-Louis – CIOT Jean-David – CRISTIANI Georges – GARELLA Jean-Brice – GOURNES Jean-Pascal – LEGIER Michel – PEREZ Fabien – PROVITINA-JABET Valérie – ROUVIER Catherine – SERRUS Jean-Pierre – TRAINAR Nadia

Secrétaire de séance : Arnaud MERCIER

Monsieur Roger PELLENC donne lecture du rapport ci-joint.

RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX

Développement économique et emploi

Zones d'activités

■ Séance du 21 juin 2018

05_1_09

■ Zone d'Aménagement Concerté Vitrolles CAP Horizon – Concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires – Approbation du compte-rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2017 (CRAC 2017)

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

L'opération d'aménagement Vitrolles Cap Horizon a été déclarée d'intérêt communautaire par délibération n°2013_A114 du Conseil communautaire de la CPA du 18 juillet 2013.

L'opération de la ZAC Vitrolles Cap Horizon a été concédée à la SPLA Pays d'Aix Territoires par décision du Bureau communautaire de la CPA du 11 juin 2015.

Dans le cadre du traité de concession de la ZAC Vitrolles Cap Horizon, le concessionnaire est chargé de :

- Constituer le dossier de réalisation de ZAC.
- Acquérir à l'amiable auprès de l'EPF PACA les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération selon les termes de la convention tripartite CPA /EPF/commune de Vitrolles.
- Assurer la gestion et l'entretien des biens dans les conditions décrites au titre II.
- Mettre en œuvre toutes les formalités administratives, légales et réglementaires et produire les compléments techniques concourant à la réalisation de l'opération, dans les conditions décrites au Titre III.
- Assurer la réalisation des études liées à la mise en œuvre de l'opération, conformément au Titre III.
- Assurer la maîtrise d'ouvrage aux fins de réalisation des travaux et équipements concourant à la réalisation de l'opération, dans les conditions décrites au Titre IV.
- Assurer la commercialisation dans le respect des conditions prévues au Titre V.
- Assurer la gestion administrative, financière et comptable de l'opération dans les conditions décrites au Titre VI.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180621-2018_CT2_262-
DE
Date de télétransmission : 02/07/2018
Date de réception préfecture : 02/07/2018

- Mettre en place et animer les instances de suivi de la concession décrites à l'article 6.
- Mettre en œuvre une démarche de qualité environnementale sur l'opération telle que décrite à l'article 5.
 - Proposer, préparer et assurer la mise en œuvre de tous contrats et conventions avec des tiers publics ou privés nécessaires à la réalisation de l'opération
 - D'une façon générale, assurer la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à l'exécution de ces obligations, dont la gestion et la coordination sont indispensables pour assurer la bonne fin de l'opération.
 - Solliciter les subventions auxquelles l'opération peut être éligible, et fournir les pièces justificatives nécessaires au versement des subventions

La SPLA Pays d'Aix Territoires assure donc la maîtrise d'ouvrage de l'opération. Des instances de suivi ont été mises en place afin d'assurer le contrôle de l'opération par le concédant : il s'agit du comité technique et du comité de pilotage de l'opération.

Par ailleurs, le concédant exerce un contrôle technique, financier et comptable sur l'opération notamment grâce à la production d'un compte rendu annuel conforme à l'article L300-5 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi l'article 32 du traité prévoit qu'indépendamment des divers documents élaborés dans le cadre de l'opération, qui ont vocation à être transmis au concédant au fur et à mesure de l'avancement de l'opération et dans les dispositions prévues aux articles précédents, le concessionnaire devra produire au plus tard le 15 mai de chaque année un compte-rendu financier comportant notamment :

- le bilan prévisionnel actualisé défini à l'article 33,
- le plan de trésorerie actualisé décrit à l'article 34,
- un tableau des acquisitions conformément au protocole passé avec l'EPF PACA /CPA, des acquisitions des propriétés publiques et cessions foncières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé, tel que décrit à l'article 35
- une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir, relatant l'état d'avancement des différentes missions confiées au concessionnaire et leurs conditions de mise en œuvre, les procédures nécessaires à l'opération engagées et leur état d'avancement, les incidents éventuels (contentieux...).
- un rapport spécifique sur la mise en œuvre de la démarche environnementale de l'opération,
- le cas échéant, le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues à l'article 31.7,
- le cas échéant, un tableau des subventions perçues et des subventions demandées pendant la durée de l'exercice écoulé auprès des autres personnes publiques en application de l'article 31.2, ainsi que le compte rendu d'utilisation des subventions perçues,
- un planning d'opération actualisé, distinguant la partie mobilité et la partie économique.

Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité

Compte rendu de l'année 2017 :

Foncier

Une deuxième tranche de cession, entre l'EPF PACA et la SPLA est intervenue en deux temps. Cette cession correspond à la libération d'un site par son occupant STARTEC, (départ effectif fin novembre 2017), pour un montant total de 6 998 064 €HT et une surface globale de 75 248 m² (93 €/m²) comme prévu au CRAC de 2016.

Un premier acte est intervenu le 27 juin 2017 pour un montant de 6 590 724 € HT et une surface de 70 868 m² ; et un second acte le 8 décembre 2017 pour un montant de 407 340 € HT et une surface de 4 380 m².

Par ailleurs, la mission foncière de l'EPF PACA se poursuit avec l'acquisition à l'amiable des parcelles identifiées comme nécessaires au projet et le lancement de la Déclaration d'Utilité Publique qui a été déposée le 13 octobre 2016 et le lancement de l'enquête publique devrait intervenir en juin 2018.

Concernant la libération du foncier :

- parcelle C180 (les Bus de l'Etang - les Estroublans), cette parcelle a été acquise par l'aménageur en juillet 2016 et la libération annoncée en décembre 2017 n'est pas effective. Le site de l'Anjoly qui doit accueillir le futur dépôt de bus ne serait opérationnel qu'en 2021. Cette parcelle n'est donc pas disponible pour la mise en œuvre du projet.
- parcelle C132 (M. MUCINESI, ferrailleur société MBR), difficulté de départ aussi pour l'occupant, son congé lui a été signifié le 31/12/2017.
- parcelle CI 81 (ancienne propriété COLAS), acquise en novembre 2017 avec un droit de jouissance jusqu'à fin 2018.

Commercialisation hors ZAC

Lot A : le promoteur REDMAN a obtenu 2 permis de construire : un pour le programme hôtelier le 20 décembre 2017 et un pour le programme de bureaux le 22 février 2018.

Lot B : le promoteur GICRAM a obtenu son permis de construire le 12 décembre 2016 pour un programme mixte bureaux et activités.

Lot C : le promoteur NEXITY NEXIMMO a obtenu son permis de construire le 21 novembre 2016 pour un programme mixte bureaux et activités.

Opération Couperigne

Les travaux de requalification des voiries et de création des bassins de rétention sont suivis par le BET SEBA.

Fin 2016, le marché de travaux du lot n°1 – terrassements, voiries et réseaux – a été attribué au groupement Quintoli – Malet – EHTP et le lot n°2 – espaces verts – à StarJardin.

La tranche ferme des travaux de requalification des voiries et de création des bassins de rétention a démarré en avril 2017.

En août 2017, la tranche optionnelle n°1 a été affermée pour la réalisation, notamment, de l'élargissement de la Draille des Tribales.

En septembre 2017, la ville de Vitrolles a demandé à la SPLA de mettre en suspend les travaux d'exutoire des eaux pluviales prévus dans cette tranche, ce qui a nécessité une prolongation du délai d'exécution des marchés de travaux de 3,5 mois. La fin des travaux interviendra donc mi-2018.

Mise en œuvre de la ZAC

Mise en compatibilité du PLU

La ville a poursuivi la mise en compatibilité du PLU avec le projet : la déclaration de projet permettant la mise en compatibilité du PLU avec l'opération Vitrolles CAP Horizon a été adoptée par le conseil

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20180621-2018_CT2_262- DE Date de télétransmission : 02/07/2018 Date de réception préfecture : 02/07/2018

municipal de la ville de Vitrolles le 15 décembre 2016 et la modification du PLU n°3 approuvée le 18 octobre 2017.

Maîtrise d'oeuvre urbaine de la ZAC

Dans le cadre de la mission de Maîtrise d'Oeuvre Urbaine, l'AVP VRD a été finalisé et le dossier validé (hors gare routière, les échanges devant se poursuivre avec les services Métropole Transports) ainsi que le Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) applicable à l'ensemble de la ZAC.

Le CCCT du lot n°1 a été signé le 20 octobre 2017.

Commercialisation de la ZAC

Le lot n°1 a fait l'objet d'un agrément d'acquéreur pour un binôme promoteur AKERA et occupant ASSYSTEM France (sous-traitant d'Airbus Hélicopters) lors du comité de pilotage du 17 avril 2017 et entériné par le Conseil de Territoire du 8 février 2018.

Le prix de vente de la charge foncière est de 220 €/m².

Travaux

La démolition du bâtiment industriel présent sur le futur lot n°1 a été engagée dès le départ effectif de l'entreprise STARTEC, les diagnostics et les études préparatoires ayant été assurés au préalable par différents prestataires techniques (diagnostic amiante, ...)

Maîtrise d'oeuvre : CEBTP Démolition

Entreprise : société 2LTD

Dates d'exécution : préparation = 24/10/2017 au 21/11/2017 et démolition = 11/12/2017 au 09/01/2018.

Mesures environnementales – Dossier CNPN

Afin de mettre en œuvre les mesures compensatoires au titre de la préservation des espèces protégées, le bureau d'études ECOTONIA intervient depuis juillet 2016.

Sa mission a permis :

- l'intégration des recommandations nécessaires au sein des dossiers de consultations des entreprises relatifs aux travaux engagés par l'aménageur (requalification des voiries et de création des bassins de rétention de Couperigne, démolition du bâtiment industriel présent sur le lot n°1 en ZAC).
- la transmission aux constructeurs d'ores et déjà identifiés, en ZAC et hors ZAC, des cahiers des charges de prescriptions environnementales et l'engagement des missions de suivi lors des études et travaux.

Volet Transport de l'opération

Mise en place d'un groupe de travail Mobilité

La Métropole et la Région ont souhaité mettre en place, en co-pilotage, un groupe de travail ayant pour objet :

- l'établissement d'un pré-programme fonctionnel de la plate-forme multimodale positionnée sur le plateau des Estroublans,
- la proposition de plusieurs scénarios d'aménagement des accès à la gare et à la gare routière (liaison haut/bas) à travers la cuesta.

Cet engagement est associé à la mise en œuvre d'une « Convention de définition de la maîtrise d'ouvrage et du financement de l'étude de la deuxième phase du pôle d'échanges Vitrolles Aéroport Marseille Provence et sa connexion à la gare ferroviaire VAMP » signée par les partenaires financiers (Région PACA/ Métropole / ville de Vitrolles) en octobre 2017. Cette convention a permis de lancer une étude réalisée par SNCF Gare et connexion d'une durée de 4 mois. Un premier retour a été fait en décembre 2017.

Mise en place d'un groupe de travail Gare routière des Estroublans :

A l'issue de l'AVP, un groupe de travail s'est mis en place en vue de la conception d'une partie du PEM : gare routière et articulation avec le futur P+R.

Les discussions ont démarré sur la base de l'étude « Desserte et dimensionnement du pôle d'échanges multimodal VAMP » réalisée par Horizon Conseil en 2016.

Le groupe de travail s'est réuni à 2 reprises en 2017 avec des échanges d'informations en parallèle. Les participants sont

- Métropole - Territoire du Pays d'Aix : Transports, Les Bus de l'Etang, Infrastructures communautaires, Appui aux communes
- Ville de Vitrolles
- Maîtrise d'œuvre urbaine de la ZAC

Le travail doit être poursuivi en 2018.

Subventions

La SPLA Pays d'Aix Territoire a sollicité une subvention FEDER au titre de l'appel à propositions 2016 dans le cadre du programme FEDER 2014-2020, sur les travaux de requalification des voies de la Couperigne. Un dossier a été déposé en 2016 et une subvention d'un montant de 854 370 € a été accordée le 20 novembre 2017. Les travaux doivent être réalisés dans les 3 ans suivants la notification de la subvention.

Pilotage de la concession d'aménagement

2 comités de pilotage se sont tenus en 2017 (avril et octobre).

Evolution du bilan :

Le bilan de l'opération CAP Horizon est resté stable avec un maintien des dépenses / Recettes à 77 499 913 € HT, les modifications concernent les équilibres internes du fait de l'avancement des travaux et de la concrétisation des acquisitions foncières.

Par rapport au CRAC de 2016, l'année 2017 a vu la réalisation des prévisions d'acquisitions foncières et une minoration des dépenses de travaux et d'honoraires dûe à la poursuite et à la fin du chantier de Couperigne reportées sur 2018.

En ce qui concerne les recettes :

- enregistrement des écarts positifs : cession du lot n°1, perception de loyers (bus de l'Etang), produits financiers et maintien du total général par minoration des recettes de cessions en fin d'opération,
- intégration de la subvention FEDER Mobilité au sein de la participation Mobilité pour un total général de participations publiques maintenu à 38 404 413 € HT (Mobilité + Aménagement).

En fonction de ces éléments, les participations pour 2018 et 2019 sont réparties comme suit :

	2018	2019
Participations Mobilité :		
Mobilité Métropole	1 200 000 € HT	1 670 000 € HT
Mobilité Etat	-	459 800 € HT
Mobilité FEDER	-	378 200 € HT
Total Mobilité	1 200 000 € HT	2 508 000 € HT
Participations Aménagement :		
Aménagement Métropole	1 111 237 € HT	131 307 € HT
Aménagement Couperigne	1 345 630 € HT	
Total Aménagement	2 456 867 € HT	131 307 € HT

Compte tenu de la complexité de l'opération et surtout des incertitudes liées au foncier, puisqu'il s'agit d'une opération en site construit et occupé, les dépenses et recettes au-delà de l'année 2019 sont théoriques et seront réajustées année par année.

Perspectives 2018 :

Acquisitions :

- en ZAC : parcelle COLAS sur les Estroublans et potentiellement acquisition de la partie Nord de la parcelle de la Région (assise du bassin de rétention actuel),
- hors ZAC : esplanade RD20 sur Couperigne.

Report d'une partie des acquisitions foncières du fait du report de la procédure de DUP.

Travaux :

- Fin du chantier de Couperigne, engagement de la libération des emprises COLAS, aménagement des abords du lot n°1 en ZAC,
- 2019 : démarrage des travaux de la ZAC : PEM (gare routière, esplanade publique, escalier de la Cuesta et parvis de la gare SNCF), création du nouveau bassin de rétention à proximité du lot n°2 et traitement de l'impasse Thalès.

Les bilans établis par la SPLA reprenant le réalisé à fin 2016, le prévisionnel, pour les années à venir et le nouveau bilan actualisé de l'opération sont joints en annexe.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de Territoire de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil de Territoire du Pays d'Aix,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L300-4 et suivants ;
- 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 ;
- Les délibérations du Conseil communautaire de la CPA n°2013_A114 du 18 juillet 2013 approuvant la réalisation de l'opération Vitrolles CAP Horizon sous forme de ZAC d'intérêt communautaire, n°2015_A076 du 21 mai 2016 créant la ZAC et n°2015_A318 du 17 décembre 2015 approuvant le dossier de réalisation ;
- La délibération n°2015_B235 du Bureau communautaire de la CPA du 11 juin 2015 approuvant le contrat de concession avec la SPLA Pays d'Aix Territoires ;
- La délibération n°2015_B590 du Bureau communautaire de la CPA du 26 novembre 2015 approuvant l'avenant n°1 au contrat de concession avec la SPLA Pays d'Aix Territoires ;
- La délibération n°2015_A321 du Conseil communautaire de la CPA du 17 décembre 2015 approuvant l'avenant n°2 au contrat de concession avec la SPLA Pays d'Aix Territoires ;
- Le Procès Verbal du Conseil d'Administration de la SPLA du 18 avril 2018 ;
- Le Compte Rendu Annuel de la Collectivité 2017 de la ZAC CAP Horizon ci-joint ;
- L'avis de la Commission de Territoire Développement Economique, Emploi et Agriculture du 6 juin 2018.

Oui le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité modifié (CRAC 2017) de la SPLA Pays d'Aix Territoires relatif à la ZAC Vitrolles Cap Horizon.

Article 2 :

Madame le Président du Territoire du Pays d'Aix ou son représentant est autorisée à signer tous les documents afférents à ce dossier.

CRAC 2017 LC15 MTP Opération Vitrolles Cap Horizon

Ligne	Intitulé	TVA	Bilan		Réalisé	Fin 2016		2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025		Bilan	
			Approuvé	Total		Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Nouveau
	RESULTAT D'EXPLOITATION	-1	2 608 562	8 841 155	-6 232 592	-1 399 568	-2 854 361	-999 143	2 744 297	2 744 297	381 334	263 936	2 322 829	0	1												
	DEPENSES		14 560 739	5 203 567	9 357 172	5 945 935	5 500 968	7 904 999	12 950 210	12 905 433	11 948 431	1 089 192	77 499 913	0													
1	ETUDES		80 186	36 398	43 788	165 734	73 700	161 455	73 116	600	2 366 250	218 387	554 791	0													
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES		11 868 583	4 785 000	7 083 583	2 535 616	98 611	60 000	5 717 500	4 692 500	2 366 250	218 387	29 356 125	0													
3	TRAVAUX		1 825 420	1 825 420	1 825 420	2 261 027	4 332 339	6 579 431	6 188 036	7 254 232	8 692 851	2 123 415	39 256 751	0													
4	HONORAIRES		274 278	122 801	151 477	437 612	443 801	554 556	424 997	413 540	347 769	207 203	3 339 109	0													
5	FRAIS DIVERS		17 991	6 648	11 343	122 385	128 956	125 997	123 000	121 000	118 000	59 776	930 105	0													
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS																										
7	CHARGES FINANCIERES		3 429	3 429		182 000	182 000	182 000	182 000	182 000	182 000	362 265	1 639 694	0													
8	REMUNERATIONS		490 852	249 291	241 561	241 561	241 561	241 561	241 561	241 561	241 561	241 561	2 423 338	0													
9	Reprise TVA																										
	RECETTES		17 169 301	14 044 721	3 124 580	4 546 367	2 646 607	6 905 856	15 694 507	13 286 767	12 212 367	3 412 021	77 499 913	1													
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES		39 066 945			882 200		2 152 000	12 289 345	10 676 000	9 601 600	3 412 021	39 013 166	-53 779													
2	PARTICIPATIONS		17 116 167	14 016 167	3 100 000	3 656 867	2 639 307	4 746 556	3 397 862	2 610 767	2 610 767	1 626 120	38 404 413	0													
	Total participation Mobilité		183 333	83 333	100 000	1 200 000	2 508 000	4 746 556	3 397 862	2 610 767	2 610 767	1 626 120	18 883 405	2 298 999													
	Total participation Aménagement		16 932 833	13 932 833	3 000 000	2 456 867	131 307						19 521 007	-2 299 000													
3	SUBVENTIONS		7 247			7 300		7 300	7 300				36 447	36 447													
4	AUTRES PRODUITS		45 888	28 554	17 334								45 888	45 888													
5	PRODUITS FINANCIERS																										
6	REBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS																										
9	Reprise TVA																										
	FINANCEMENT		3 600 000		3 600 000																						
	AMORTISSEMENTS		3 479 440	3 479 440	3 479 440								7 079 440	-4 400 000													
1	EMPRUNTS (REBOURSEMENT)		3 479 440	3 479 440	3 479 440								3 479 440	3 479 440													
2	AVANCES (REBOURSEMENT)		8 000 000										3 600 000	-4 400 000													
3	TRESORERIE (SORTIES)																										
	MOBILISATIONS		7 079 440	3 479 440	3 600 000								7 079 440	-4 400 000													
1	EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)		3 479 440	3 479 440	3 479 440								3 479 440	3 479 440													
	AVANCES (ENCAISSEMENTS)		8 000 000										3 600 000	-4 400 000													
	TRESORERIE (ENTREES)																										
	TRESORERIE		6 340 385	7 885 048	6 340 385	4 716 194	1 861 833	862 690	3 606 987	3 988 321	4 252 257	1 184 371	0	0													
	TRESORERIE PERIODE		-6 788 786	7 885 048	-1 544 663	-1 624 191	-2 854 361	-999 143	2 744 297	381 334	263 936	-1 184 371	0	0													
	TRESORERIE CUMUL		6 340 385	7 885 048	6 340 385	4 716 194	1 861 833	862 690	3 606 987	3 988 321	4 252 257	1 184 371	0	0													

Accusé de réception en préfecture
 013-200054807-20180621-2018_CT2_262-
 DF
 Date de télétransmission : 02/07/2018
 Date de réception préfecture : 02/07/2018

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU
CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 18 AVRIL 2018**

.....

20. Métropole - Territoire du Pays d'Aix – Ville de Vitrolles – Cap Horizon

20.1. CRAC 2017

1/ Note de synthèse

Historique

La convention de concession relative à l'opération d'aménagement Vitrolles Cap Horizon a été notifiée à la SPLA Pays d'Aix Territoires le 10 Septembre 2015.

Compte tenu des atouts et des enjeux du secteur articulé entre la zone aéroportuaire et le plateau des Estroublans (environ 80 ha), la Ville de Vitrolles et la Communauté du Pays d'Aix se sont fortement impliquées dans l'émergence d'une opération dénommée « Cap Horizon », projet centré sur l'amélioration du fonctionnement et de l'accessibilité de la gare SNCF des Aymards - ou gare Vitrolles Aéroport Marseille Provence (VAMP) - et la requalification pour leur valorisation des espaces économiques présents à proximité.

Ainsi, le 5 Juin 2013, le comité de pilotage de l'étude présidé par Madame la Présidente de la CPA et Monsieur le Maire de Vitrolles 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 Métropole, la Chambre de Commerce et d'Industrie Marseille Provence, l'Etablissement Public Foncier PACA, Airbus Helicopters et le Syndicat Mixte des Transports de l'Est de l'Etang de Berre, pour valider les grandes orientations de ce projet d'aménagement.

Le 18 Juillet 2013, le Conseil Communautaire de la CPA a approuvé la mise en œuvre de l'opération « Vitrolles Cap Horizon » sous forme de ZAC d'intérêt communautaire.

Les étapes administratives engagées :

Par délibération en date du 21 Mai 2015, le Conseil communautaire :

- A tiré le bilan de la concertation
- A tiré le bilan de la mise à disposition de l'étude d'impact
- A créé la ZAC de Vitrolles Cap Horizon.

Par délibération en date du 11 Juin 2015, le Conseil communautaire a confié la réalisation de l'opération à la SPLA Pays d'Aix Territoires par le biais d'un traité de concession d'aménagement. La SPLA Pays d'Aix Territoires est donc chargée du dossier de réalisation, de la mise en œuvre du programme des équipements publics et de la commercialisation des lots.

La maîtrise foncière :

Une convention d'intervention foncière sur le site des Aymards – Couperigne – Estroublans avec la CPA et la Ville de Vitrolles (2013) et un protocole EPF PACA/CPA/SPLA Pays d'Aix Territoires (2015), désignent l'EPF PACA comme compétent pour procéder aux acquisitions foncières par voie amiable, par préemption ou par expropriation (déclaration d'utilité publique) en vue de maîtriser la totalité de l'assiette foncière de l'opération.

En Juillet 2015, deux appels d'offres ont été engagés par la SPLA :

- L'un pour désigner l'équipe de Maîtrise d'œuvre VRD associée à la conception et à la réalisation des travaux de requalification des voies du secteur Couperigne.
- L'autre pour désigner l'équipe de Maîtrise d'œuvre urbaine (Urbaniste + BET) associée à la mise en œuvre de la ZAC Cap Horizon.

La mission de Maîtrise d'œuvre VRD Couperigne a été confiée au BET SEBA Méditerranée et notifiée en Octobre 2015.

La mission de Maîtrise d'œuvre urbaine de ZAC a été confiée à l'équipe CITADIA (Mandataire) + EGIS et notifiée en Septembre 2015.

Trois comités techniques et trois comités de pilotage se sont tenus entre les mois de Septembre et Novembre 2015.

Ils ont permis de préciser et d'acter les bases du Dossier de Réalisation de ZAC.

Le Conseil communautaire du 17 Décembre 2015 a délibéré :

- Sur l'approbation du Programme des Equipements Publics, de leur financement et du Dossier de Réalisation de ZAC.
- Sur la participation financière de la CPA à l'opération dite Couperigne.

En parallèle, le traité de concession a fait l'objet de 2 avenants :

- L'avenant n°1 notifié le 17 Décembre 2015 portant sur le montant de l'acquisition de la première tranche de foncier auprès de l'EPF et le versement de la participation de la CPA.
- L'avenant n°2 notifié le 28 Décembre 2015 portant sur la participation du concédant au financement de l'opération et sur les bilans prévisionnels de la ZAC et de l'opération dite Couperigne.

Années 2016 et 2017

1/ Foncier

1.1/ Cessions EPF > Aménageur

En 2016 :

Une première tranche de cession foncière, entre l'EPF et la SPLA, est intervenue le 20 Juillet 2016.

Montant :

4 785 000 € HT (hors frais de notaire) pour une surface totale de 51 012 m² (93,80 € HT/m²).

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180621-2018_CT2_262-
DE
Date de télétransmission : 02/07/2018
Date de réception préfecture : 02/07/2018

Elle comprenait en particulier les terrains de Couperigne nécessaires à la réalisation des travaux d'aménagement des futurs bassins de rétention et le terrain accueillant les installations des Bus de l'Etang, sur les Estroublans, occupant maintenu jusqu'à son déménagement.

En 2017 :

Une deuxième tranche de cession, entre l'EPF et la SPLA, est intervenue en deux temps (Cette scission correspond à la libération d'un site par son occupant STARTEC, départ effectif fin Novembre 2017).

Un premier acte du 27 juin 2017 :

Montant de 6 590 724,00 € HT (hors frais de notaire) pour une surface de 70 868 m².

Un second acte du 8 décembre 2017 :

Montant de 407 340€ HT (hors frais de notaire) pour une surface de 4 380 m².

Soit une deuxième tranche d'acquisition d'un montant total à 6 998 064€ HT (hors frais de notaire) pour une surface globale de 75 248 m² (93€/m²)

1.2/ Mission d'acquisition foncière par l'EPF

Acquisition de la parcelle CI 81 – Les Estroublans (Propriétaire Entreprise COLAS) le 30 Novembre 2017 avec droit de jouissance jusqu'à fin Avril 2018.

L'EPF PACA poursuit les négociations avec différents propriétaires.

Difficulté particulière concernant le départ de l'occupant du lot CI 32 – Les Estroublans (Propriétaire M. MUCINESI Ferrailleur Société MBR). Son congé a été signifié en Décembre 2017.

1.3/ Dossier de DUP

Déposé le 13 Octobre 2016.

Ouverture de l'Enquête publique annoncée pour Juin 2018.

1.4/ Réseau Bus de l'Etang (Parcelle CI 80 - Les Estroublans)

Réseau Bus de l'Etang (DSP Métropole Transports), occupant d'une parcelle acquise en Juillet 2016 par l'aménageur, avait annoncé une libération des lieux au 31 Décembre 2017.

Aujourd'hui cet objectif ne peut pas être tenu : le site de l'Anjoly, qui doit accueillir le futur dépôt de bus, ne serait opérationnel qu'en 2021.

Le site reste non disponible pour la mise en œuvre du projet.

2/ Commercialisation hors ZAC (Appels à projets EPF PACA sur Couperigne)

Lot A : le promoteur REDMAN a obtenu un premier permis de construire pour un programme hôtelier en date du 20 Décembre 2017 et un second pour un programme de bureaux le 22 Février 2018.

Lot B : le promoteur GICRAM a obtenu son permis de construire le 12 Décembre 2016 pour un programme mixte Bureaux et Activités.

Lot C : le promoteur NEXITY NEXIMMO a obtenu un permis de construire le 21 Novembre 2016 Pour un programme mixte Bureaux et Activités.

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20180621-2018_CT2_262- DE Date de télétransmission : 02/07/2018 Date de réception préfecture : 02/07/2018

3/ Travaux de requalification de Couperigne (hors ZAC)

Les travaux de requalification des voiries et de création des bassins de rétention sont suivis par le BET SEBA - Maître d'œuvre.

Fin 2016, le marché de travaux du lot n° 1 (Terrassements Voirie Réseaux) a été attribué au groupement Guintoli-Malet-EHTP et celui du et lot n° 2 (Espaces verts) à Star's Jardin.

La tranche ferme des travaux de requalification des voiries et de création des bassins de rétention a démarré en Avril 2017.

En Août 2017, la tranche optionnelle n° 1 a été affermie pour la réalisation, notamment, de l'élargissement de la Draille des Tribales.

En Septembre 2017, la ville a demandé à la SPLA de mettre en suspend les travaux d'exutoire des eaux pluviales prévus dans cette tranche.

Cette demande a nécessité une prolongation de 3,5 mois du délai d'exécution des marchés de travaux.

La fin des travaux interviendra mi-2018.

4/ Mise en compatibilité du PLU

La ville de Vitrolles a poursuivi la mise en compatibilité du PLU avec le projet. Déclaration de projet approuvée le 15 Décembre 2016. Modification n°3 de PLU publiée le 18 Octobre 2017.

5/ Maîtrise d'Œuvre Urbaine de la ZAC

La Maîtrise d'Œuvre Urbaine a finalisé l'AVP VRD de la ZAC (Dossier validé hors gare routière, les échanges devant se poursuivre avec les services Métropole Transports), et le Cahier des Charges de Cession de Terrain applicable à l'ensemble de la ZAC.

Le CCCT du lot n°1 a été signé le 20 octobre 2017.

En parallèle, des missions d'études diverses se sont poursuivies (Missions de géomètre, de géotechnicien, etc.).

6/ Commercialisation en ZAC

Le lot 1 a fait l'objet de l'agrément d'un binôme Promoteur AKERA + Occupant ASSYSTEM France (sous-traitant d'AIRBUS) lors du Comité de Pilotage du 25 Avril 2017.

Surface de plancher du lot 1 = 4 010 m²

Prix de vente de la charge foncière = 220 € HT/m²

Le futur acquéreur a déposé son dossier de demande de Permis de Construire pour une obtention intervenue en date du 27 Octobre 2017.

7/ Travaux en ZAC

La démolition du bâtiment industriel présent sur le futur lot 1 a été engagée dès le départ effectif de l'entreprise STARTEC, les diagnostics et études préparatoires ayant été assurées au préalable par différents prestataires techniques (Diagnostic Amiante, etc.).

Maîtrise d'œuvre : CEBTP Démolition.

Entreprise : société 2LTD.

Dates d'exécution : Préparation 24/10/2017 > 21/11/2017. Démolition : 11/12/2017 > 09/01/2018.

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20180621-2018_CT2_262- DE Date de télétransmission : 02/07/2018 Date de réception préfecture : 02/07/2018

8/ Mesures environnementales - Dossier CNPN

Afin de mettre en œuvre les mesures compensatoires au titre de la préservation des espèces protégées, le bureau d'études ECOTONIA intervient depuis Juillet 2016.

Sa mission a permis :

- L'intégration des recommandations nécessaires au sein des dossiers de consultation des entreprises relatifs aux travaux engagés par l'aménageur (requalification des voiries et de création des bassins de rétention de Couperigne, démolition du bâtiment industriel présent sur le lot 1 en ZAC).
- La transmission aux constructeurs d'ores et déjà identifiés, en ZAC et hors ZAC, des cahiers des charges de prescriptions environnementales et l'engagement des missions de suivi lors des études et travaux.

9/ Subvention complémentaire FEDER

La SPLA Pays d'Aix Territoires a sollicité une subvention FEDER au titre de l'Appel à propositions 2016 relatif à la requalification des voies de Couperigne (Programme opérationnel Régional FEDER 2014-2020).

Un dossier a été mis en œuvre et déposé le 21 Avril 2016.

La notification de l'accord pour un montant de 854 370 € sur une période de 3 ans (2018/2019/2020) est intervenue le 20 Novembre 2017.

10/ Volet Transport de l'opération

10.1/ Groupe de Travail Mobilité

Lors d'une réunion qui s'est tenue le 6 Juillet 2017, la Métropole et la Région ont annoncé souhaiter mettre en place, en co-pilotage, un groupe de travail Mobilité ayant pour objet :

- L'établissement d'un préprogramme fonctionnel de la plateforme multimodale positionnée sur le plateau des Estroublans
- La proposition de plusieurs scénarios d'aménagement des accès à la gare et à la gare routière (liaison haut/bas) à travers la Cuesta.

Cet engagement s'est associé à la mise en œuvre d'une « Convention de définition de la maîtrise d'ouvrage et du financement de l'étude de la deuxième phase du pôle d'échanges Vitrolles Aéroport Marseille Provence et sa connexion à la gare ferroviaire VAMP » signée par les partenaires financiers en Octobre 2017 (Région / Métropole / Ville de Vitrolles).

Bénéficiaire : SNCF Gare & Connexions

Durée annoncée : 4 mois à compter d'un engagement écrit des financeurs (Remise prévisionnelle début 2018).

En 2017, ce groupe de travail s'est réuni une première fois le 5 Décembre 2017 et a fait l'objet d'un premier rendu par la SNCF.

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20180621-2018_CT2_262- DE Date de télétransmission : 02/07/2018 Date de réception préfecture : 02/07/2018

10.2/ Groupe de Travail Gare routière des Estroublans

A l'issue de l'AVP, un groupe de travail s'est mis en place en vue de la conception d'une partie du PEM : gare routière + articulation avec le futur P+R.

Base antérieure : réunion du Comité technique « Desserte et dimensionnement du Pôle d'échanges multimodal VAMP » du 29 Septembre 2016.

Deux rencontres en 2017 : le 20 Juin 2017 et le 28 Novembre 2017 avec échanges d'informations en parallèle.

Participants conviés :

- Métropole Territoires du Pays d'Aix : Transports + Réseau Bus de l'Etang + Infrastructures communautaires + APCO
- Ville de Vitrolles DST
- Maîtrise d'œuvre urbaine

Le travail se poursuit en 2018.

En 2016, deux comités techniques (Avril et Septembre) et deux comités de pilotage (Juin et Décembre) se sont tenus au cours de l'année.

En 2017, deux comités de pilotage (Avril et Octobre) se sont tenus au cours de l'année.

2/ Compte Rendu Annuel à la Collectivité

Le point de la situation étant fait, il est présenté au Conseil le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2017.

Ce document est établi sur les bases suivantes :

Maintien des montants Dépenses/Recettes du bilan d'opération Cap Horizon à 77 499 913 € HT.

En ce qui concerne les Dépenses :

- Par rapport au CRAC 2016, l'année 2017 a vu la réalisation des prévisions d'acquisitions foncières et une minoration des dépenses de Travaux et d'honoraires, essentiellement dû à la poursuite et à la fin du chantier de Couperigne reportées sur 2018 (requalification des voiries et création de bassins de rétention).
- Pour 2018 :
 - ✓ Acquisitions foncières prévisionnelles :
 - En ZAC : parcelle COLAS sur les Estroublans et potentiellement acquisition de la partie Nord de la parcelle de la Région (Assise du bassin de rétention actuel).
 - Hors ZAC : esplanade RD 20 sur Couperigne.

✓ Travaux prévisionnels :

- En 2018, fin du chantier de Couperigne, engagement de la libération des emprises de COLAS, aménagement des abords du lot 1 en ZAC (AKERA),
- En 2019, engagement des travaux dans la ZAC : PEM (Gare routière, esplanade publique, escalier de la Cuesta et parvis gare SNCF), création du nouveau bassin de rétention à proximité du lot 2 en ZAC, et traitement de l'impasse Thalès.

- Pour les années suivantes :

En termes d'acquisitions foncières, décalage d'un an en parallèle au report de procédure de DUP.

En ce qui concerne les Recettes :

- Enregistrement des écarts positifs (Cession du lot 1, perception de loyers (Réseau Bus de l'Etang) et de produits financiers) et maintien du total général par minoration des recettes de cession de fin d'opération (année 2025).
- Intégration de la subvention FEDER Mobilité au sein de la Participation Mobilité pour un total général de Participations publiques maintenu à 38 404 413 € HT (Mobilité + Aménagement). Il est à noter que la subvention FEDER, sollicitée par la SPLA Pays d'Aix Territoires, est perçue directement par l'aménageur.
- Pour 2018 et 2019, les participations ont été fixées ainsi :

	2018	2019
Participations Mobilité		
Mobilité Métropole	1 200 000 € HT	1 670 000 € HT
Mobilité Etat	/	459 800 € HT
Mobilité FEDER	/	378 200 € HT
Total Mobilité	1 200 000 € HT	2 508 000 € HT
Participations Aménagement		
Aménagement Métropole	1 111 237 € HT	131 307 € HT
Aménagement Couperigne	1 345 630 € HT	/
Total Aménagement	2 456 867 € HT	131 057 € HT

Compte tenu de la complexité de l'opération et surtout des incertitudes liées au foncier puisqu'il s'agit d'une opération en site construit et occupé, les dépenses et recettes au-delà de l'année 2019 sont théoriques et seront réajustées année par année.

OBJET : Développement économique et emploi - Zones d'activités - Zone d'Aménagement Concerté Vitrolles CAP Horizon – Concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires – Approbation du compte-rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2017 (CRAC 2017)

Vote sur le rapport

Inscrits	90
Votants	75
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	75
Majorité absolue	38
Pour	75
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 adopte à l'unanimité 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 **28 JUIN 2018**

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180621-2018_CT2_262-
DE
Date de télétransmission : 02/07/2018
Date de réception préfecture : 02/07/2018