

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU BUREAU DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du 20 juin 2019

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 30 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Christophe AMALRIC - Sylvia BARTHELEMY - François BERNARDINI - Roland BLUM - Patrick BORÉ - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Gaby CHARROUX - Frédéric COLLART - Georges CRISTIANI - Arlette FRUCTUS - Daniel GAGNON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Gérard GAZAY - Nicolas ISNARD - Maryse JOISSAINS MASINI - Didier KHELFA - Richard MALLIÉ - Xavier MERY - Danielle MILON - Jean MONTAGNAC - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Henri PONS - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Martine CESARI représentée par Danièle GARCIA - Roland GIBERTI représenté par Roland MOUREN.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Eric LE DISSÈS.

Madame la Présidente a proposé au Bureau de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

URB 018-6123/19/BM

■ Approbation du compte-rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2018 de la Concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires de la Zone d'Aménagement Concerté de Cap Horizon à Vitrolles MET 19/11013/BM

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

L'opération d'aménagement « Vitrolles Cap Horizon », d'un périmètre total de 80 ha dont 52 ha en ZAC, est destinée à créer une offre de locaux d'activités, d'industrie et de bureaux, au sein d'un véritable nouveau quartier de ville. Par le traitement des espaces publics, le développement des transports en commun et des modes de déplacement doux, cet espace central actuellement sous-utilisé sera dynamique et attractif à l'échelle métropolitaine.

La mise en œuvre du projet, qui a été déclaré d'intérêt communautaire en juillet 2013, a été divisée en deux secteurs :

- Les secteurs sud de Couperigne, la Cuesta, la gare VAMP et le secteur Nord des Estroublans, nécessitant d'importants travaux d'aménagement et de réalisation d'équipements publics, dans le cadre d'une zone d'aménagement concertée (ZAC) qui a été approuvée le 17 décembre 2015 et dont la mise en œuvre a été concédée à la SPLA Pays d'Aix Territoires en juin 2015.
- Le secteur de Couperigne, hors ZAC, pour lequel les aménagements ont été également confiés à la SPLA Pays d'Aix Territoires.

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.

Signé le 20 Juin 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 11 juillet 2019

- 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.
- Mettre en œuvre toutes les formalités administratives, légales et réglementaires et produire les compléments techniques concourant à la réalisation de l'opération.
- Assurer la réalisation des études liées à la mise en œuvre de l'opération.
- Assurer la maîtrise d'ouvrage aux fins de réalisation des travaux et équipements concourant à la réalisation de l'opération.
- Assurer la commercialisation et la gestion administrative, financière et comptable de l'opération.
- Mettre en place et animer les instances de suivi de la concession.
- Mettre en œuvre une démarche de qualité environnementale sur l'opération.
- 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 assure donc la maîtrise d'ouvrage de l'opération. Des instances de suivi ont été mises en place afin d'assurer le contrôle analogue de l'opération par le concédant : il s'agit du comité technique de l'opération, qui s'est réuni 3 fois durant l'exercice écoulé et du comité de pilotage et d'agrément qui s'est également réuni 4 fois en 2018.

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 comportant notamment :

- le bilan prévisionnel et le plan de trésorerie actualisé,
- un tableau des acquisitions et cessions foncières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé, conformément au protocole passé entre l'EPF PACA , la CPA et la Ville de Vitrolles,
- 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,
- 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,
- le cas échéant, un tableau des subventions perçues et des subventions demandées pendant la durée de l'exercice écoulé auprès des autres personnes publiques, 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

Le rapport au Conseil d'Administration de la SPLA du 10 avril 2019 a présenté le CRAC 2018.

Compte rendu de l'année 2018

Foncier

Pour mémoire, depuis 2016, la SPLA a acquis auprès de l'EPF PACA un total de 126 260 m² pour un montant de 11 783 064 € HT (hors frais notariés).

Signé le 20 Juin 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 11 juillet 2019

Acquisitions :

- en ZAC : aucune acquisition réalisée. Les cessions foncières de l'EPF à la SPLA ont été différées, suite au retard pris dans la libération du foncier et de la procédure de DUP en cours.
- hors ZAC : aucune acquisition réalisée.

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 l'enquête publique qui s'est déroulée du 12 juin au 13 juillet 2018, avec un avis favorable du commissaire enquêteur. L'arrêté préfectoral est attendu pour février 2019.

Concernant la libération du foncier :

- parcelle CI80 (les Bus de l'Étang - 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 CI32, difficulté de départ aussi pour l'occupant, son congé lui a été signifié pour septembre 2019, la détermination de l'indemnité d'éviction reste conflictuelle.
- parcelle CI 81, acquise en novembre 2017 avec un droit de jouissance jusqu'à fin 2018. L'entreprise occupe toujours les lieux car son déménagement sur son nouveau site de Gardanne n'est toujours pas possible.

Cessions : aucune cession n'a été réalisée.

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 le 20 Décembre 2017 et un second pour un programme de bureaux le 19 Février 2018. Ces deux permis ont fait l'objet d'une demande en annulation auprès du Tribunal Administratif en Mars 2018. La procédure va se poursuivre en 2019.

Lot B : le promoteur GICRAM a obtenu son permis de construire le 12 Décembre 2016 pour un programme mixte bureaux et activités de 6 100 m². Les travaux sont en cours, avec une livraison prévue en juillet 2019.

Lot C : le promoteur NEXITY NEXIMMO a obtenu un permis de construire le 21 Novembre 2016 pour un programme mixte bureaux et activités de 15 000 m². Les travaux sont en cours, avec une livraison prévue en juin 2019.

Travaux de requalification de Couperigne (hors ZAC)

L'année 2018 a permis l'avancement des travaux de requalification des voiries et de création des bassins de rétention sur l'ensemble du secteur de Couperigne :

- Finition des voiries avec revêtement des chaussées et des trottoirs, ainsi que la remise en circulation de la Draille des Tribales.

- Traitement des espaces verts par la préparation des jardinières avec la mise en place des réseaux d'arrosage.

Les travaux ont subis des aléas et des reports de calendrier suite à la découverte de réseaux existants non identifiés ne permettant pas le passage de canalisation à poser jusqu'à l'exutoire. Des investigations complémentaires ont été nécessaires pour proposer un nouveau tracé pour cette canalisation.

La fin des travaux interviendra au 1er semestre 2019.

Mise en œuvre de la ZAC

Signé le 20 Juin 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 11 juillet 2019

En 2017, la Maîtrise d'Œuvre Urbaine a finalisé l'AVP VRD de la ZAC, dossier validé en Août 2017 (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, validé en Conseil de Territoire.

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

En avril 2018, la mission PRO Secteur « Esplanade publique » et « Gare routière », ainsi que la mission PRO « Secteur Nord Gare VAMP » ont été notifiées.

A l'issue de l'AVP, un groupe de travail s'est mis en place en vue de la conception d'une partie du pôle d'échanges multi-modal (gare routière + articulation avec le futur P+R).

Le travail, débuté en 2017, s'est poursuivi en 2018.

En parallèle, les missions d'études complémentaires nécessaires ont été engagées (Missions de géomètre, de géotechnicien, etc.).

Afin de suivre et piloter l'avancement de l'opération, se sont également tenus durant l'année 2018 trois comités techniques (Juin, Novembre, Décembre) et quatre comités de pilotage (Février, Mai, Juin, Novembre).

Commercialisation en ZAC

Le lot n°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 pour la construction d'un programme immobilier de bureaux de 4010 m² de SDP au prix de 220 € HT/m². Le Permis de Construire a été obtenu le 27 octobre 2017. Les travaux de construction ont démarré pour une livraison prévue en mai 2019.

Un permis de construire modificatif a été sollicité en Décembre 2018, mais le dossier n'a pas été jugé satisfaisant au regard des recommandations urbanistiques de ZAC. Une nouvelle demande sera présentée début 2019 sur la base d'un projet corrigé.

Travaux en ZAC

La démolition du bâtiment industriel présent sur le lot n°1 s'est achevée en Janvier 2018, préalable nécessaire à la libération et à la cession du terrain à AKERA.

Une convention d'occupation temporaire et d'autorisation de passage a été conclue en Novembre 2018 entre la SPLA Pays d'Aix Territoires et SNCF Réseau pour permettre la réalisation du chantier d'allongement des quais de la gare VAMP qui devrait se terminer au Printemps 2019.

Volet mobilité & transports de l'opération

Un groupe de travail Mobilité co-piloté la Métropole et la Région a été créé en juillet 2017, il a ainsi permis :

- 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.

La dernière réunion de ce groupe de travail s'est tenue le 22 Mars 2018, lors de laquelle « Gares & Connexions » a exposé ses conclusions, avec notamment des propositions de positionnement d'une station de transport par câble sur la ZAC Cap Horizon.

Une réunion du comité de pilotage « Henri Fabre » s'est tenue en sous-préfecture d'Istres le 12 Avril 2018.

Signé le 20 Juin 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 11 juillet 2019

En Septembre 2018, une réflexion a été lancée par la Métropole (direction des transports) avec désignation du bureau d'études DCSA pour la réalisation d'une « étude de faisabilité d'une liaison par câble entre l'aéroport Marseille Provence, la Gare VAMP et le futur PEM de la ZAC Cap Horizon ». Plusieurs réunions de travail se sont tenues durant le 2ème semestre 2018. Dans l'hypothèse de la réalisation d'une liaison par câble, la future station proposée sur Cap Horizon a été positionnée à l'ouest de la gare SNCF (hors Cuesta et hors plateau des Estroublans), sur une emprise de 1500 m² située dans le lot n°5.

Mesures environnementales

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.

Une visite sur site des représentants de la DREAL et de la Police de l'Environnement s'est effectuée le 13 Novembre 2018.

Subventions

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 avec un premier versement en Novembre 2018.

En complément, la Métropole a également mobilisé les financements suivants, directement perçus :

- Une subvention d'un montant de 2 420 000 € dans le cadre du 3ème Appel à projet AFITF & ETAT « Transports collectifs et mobilité durable » lancé en 2016 par l'État.
- Dans le cadre du Contrat Régional d'Équilibre Territorial (CRET), la Région a accordé une aide d'un montant de 7 923 703 €.

Evolution du bilan :

Le bilan global de l'opération CAP Horizon est resté stable entre 2017 et 2018, 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.

Les dépenses 2018, qui s'élèvent à 1,343 M€, sont inférieures aux prévisions évaluées à 5,945 M€.

Les recettes sont par contre supérieures aux prévisions avec un réalisé de 4,980 M€ pour une prévision de 4,546 M€.

En ce qui concerne les dépenses, il a été constaté :

- Un report des acquisitions foncières prévues. Cela concerne la parcelle occupée par l'entreprise COLAS sur le plateau des Estroublans (report du déménagement de l'entreprise sur Gardanne), le terrain de la

Signé le 20 Juin 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 11 juillet 2019

Région assise du bassin de rétention situé à côté de la gare VAMP (La Région n'a pas encore arrêté ses bases de cession) et l'esplanade RD20 (Maîtrise foncière non finalisée par l'EPF).

- Une minoration des dépenses, principalement de travaux et d'honoraires, essentiellement dû à la poursuite des études de projet (PRO) de la Maîtrise d'œuvre (CITADIA + EGIS) qui n'a pas encore pu aboutir à une validation (Secteur Nord Gare et Esplanade, gare routière), au report des travaux de démolition et enfin, dans une moindre mesure, aux difficultés rencontrées dans la conduite du chantier de Couperigne (requalification des voiries et création de bassins de rétention) avec une fin des travaux aujourd'hui inscrite sur 2019.

En ce qui concerne les recettes :

- Perception des financements du FEDER en poste Subvention (Couperigne Mobilité) non prévus au prévisionnel 2018, sollicitée par la SPLA Pays d'Aix Territoires et perçue directement par l'aménageur.
- Le total général des participations (hors apport en nature de la Ville de Vitrolles) + subvention FEDER est maintenu à 38 404 413 € (Mobilité + Aménagement).

Perspectives 2019 :

Acquisitions foncières prévisionnelles :

- En ZAC, libération de la parcelle COLAS sur les Estroublans et acquisition de la partie Nord de la parcelle de la Région (assise du bassin de rétention actuel).
- Cas particulier de l'apport en nature de la Ville de Vitrolles, identifié en acquisition et neutralisé sur le poste « Aléas Honoraires ».
- Poursuite des acquisitions foncières suivant l'aboutissement de négociations et des procédures engagées par l'EPF, suivant une prise de possession des biens qui pourrait intervenir mi-2020.
- Intégration de l'apport en nature de la Ville de Vitrolles (sous forme de cession de foncier) en participation sur 2019.

Travaux prévisionnels :

- Fin du chantier de Couperigne, engagement de la libération des emprises de COLAS (travaux de démolition et de dépollution), aménagement des abords du lot n°1 en ZAC, livraison du programme immobilier d'AKERA.

En fonction de ces éléments, les participations du budget général de l'aménagement et du budget annexe des transports pour 2019 seront respectivement de 131 307 € et 1 670 000 €.

Les bilans établis par la SPLA reprenant le réalisé à fin 2018, le prévisionnel, pour les années à venir et le nouveau bilan actualisé de l'opération sont joints en annexe.

Au regard des éléments présentés, il est donc proposé d'adopter le présent compte rendu à la collectivité.

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

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.300-4 et suivants ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;

Signé le 20 Juin 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 11 juillet 2019

- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- Les délibérations n°2012_A024 du Conseil Communautaire de la CPA du 15 mars 2012 déclarant d'intérêt communautaire le périmètre opérationnel à enjeux des secteurs des Aymards/Couperigne/Estroublans à Vitrolles et n°2013_A114 du 18 juillet 2013 approuvant les conditions de mise en œuvre du projet ;
- La délibération n°2015_A076 du Conseil Communautaire de la CPA du 21 mai 2015 approuvant le dossier de création de la ZAC ;
- La délibération n°2015_A318 du Conseil Communautaire de la CPA du 17 décembre 2015 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC et le programme des équipements publics ;
- 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°2 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°1 au contrat de concession avec la SPLA Pays d'Aix Territoires ;
- La délibération n°FAG 021-5718/19/CM du Conseil de la Métropole du 28 mars 2019 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2018 de l'opération Vitrolles Cap Horizon ci-joint ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire du Pays d'Aix du 13 juin 2019.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Le procès verbal du Conseil d'Administration de la SPLA « Pays d'Aix Territoires » du 10 avril 2019 présentant le compte rendu annuel à la Collectivité 2018 de l'opération Vitrolles Cap Horizon.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le compte rendu annuel à la collectivité (CRAC 2018) de la SPLA « Pays d'Aix Territoires » relatif à l'opération d'aménagement Vitrolles Cap Horizon.

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer tous les documents afférents à cette délibération.

Article 3 :

Le montant de la participation de la Métropole Aix-Marseille-Provence au titre de l'aménagement pour l'année 2019 s'élève à 131 307 euros, et sera versé après l'approbation du CRAC 2018.

Les crédits nécessaires sont inscrits sur le budget 06 de l'Etat Spécial de Territoire du Pays d'Aix, en section d'Investissement, opération budgétaire 4581162364, nature 4581, fonction 515, Autorisation de Programme DI364AP.

Signé le 20 Juin 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 11 juillet 2019

Article 4 :

Le montant de la participation de la Métropole Aix-Marseille-Provence au titre de la mobilité pour l'année 2019 s'élève à 1 670 000 euros, et sera versée après l'approbation du CRAC 2018.

Les crédits nécessaires sont inscrits sur le budget annexe des transports, en section d'Investissement : opération budgétaire n°2017269300, nature 238.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué
Stratégie et Aménagement du Territoire,
SCOT et Schémas d'urbanisme

Henri PONS