

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

Séance du 15 octobre 2020

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 31 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Frédéric GUINIERI - Nicolas ISNARD - Sophie JOISSAINS - Didier KHELFA - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Didier PARAKIAN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Yves VIDAL.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Emmanuelle CHARAFE représentée par David GALTIER - Maryse JOISSAINS MASINI représentée par Sophie JOISSAINS.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Olivier FREGEAC - Jean-Pascal GOURNES - 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.

URBA 013-8500/20/BM

■ Approbation du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2019 de la concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires relative à l'opération d'aménagement Cap Horizon à Vitrolles MET 20/15255/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 une 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 :

Signé le 15 Octobre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 26 octobre 2020

- 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.
- 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 « 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 analogue de l'opération par le concédant : il s'agit du comité technique de l'opération, qui s'est réuni une fois durant l'exercice 2019 écoulé et du comité de pilotage qui s'est également réuni deux fois.

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, le Pays d'Aix 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 engagée 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 4 Mars 2020 a présenté le CRAC 2019, en voici les faits marquants :

Signé le 15 Octobre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 26 octobre 2020

Foncier :

La maîtrise foncière des terrains nécessaires à l'opération est une compétence dévolue à l'EPF PACA depuis la signature d'une convention d'intervention foncière en 2013 : 32,2 hectares ont depuis été achetés à l'amiable, pour un montant de 25,48 M€, soit 70% des terrains nécessaires à l'opération.

Pour mémoire, la SPLA a déjà acquis auprès de l'EPF PACA un total de 166 649 m² pour un montant de 13 367 448 € HT (hors frais notariés).

Acquisitions réalisées en 2019 :

- ✓ parcelle CI 81 (COLAS) sur les Estroublans, suite à la libération du terrain en juillet 2019.
- ✓ acquisition à l'euro symbolique de 4 parcelles propriétés de la Ville de Vitrolles.

La mission foncière de l'EPF PACA va se poursuivre avec l'acquisition des parcelles identifiées comme nécessaires au projet et l'obtention de l'arrêté de DUP obtenu le 21/02/2019.

Aucune cession n'a été réalisée en 2019.

Mise en œuvre de la ZAC :

Le travail de conception des aménagements publics, débuté en 2017, s'est poursuivi en 2018 et 2019. Il a été malheureusement constaté la défaillance du BET co-traitant dans l'équipe de maîtrise technique du projet, et le mandataire du groupement de maîtrise d'oeuvre a dû mettre fin à ses missions et désigner un nouvel intervenant.

Un complément d'étude circulaire a été réalisé en 2019, de même que la reprise des études d'avant-projet sur le secteur des Estroublans, y compris le futur pôle d'échanges multi-modal.

Les taux de participations applicables pour les constructeurs autonomes au sein de la ZAC ont été précisés selon la destination des locaux, et validés par le Conseil de Métropole lors de sa séance du 24/10/2019.

L'enseigne LIDL, déjà présente avenue Victor Gelu, a déposé un projet pour délocaliser et agrandir sa surface commerciale sur un terrain situé en entrée Nord de la ZAC, une demande de permis de construire a été déposée le 14/10/2019, nécessitant un passage en CDAC. Une convention de participation a alors été signée pour un montant de 417 150 € HT.

L'année 2019 a également permis l'achèvement des travaux de requalification des voiries et de création des bassins de rétention sur l'ensemble du secteur de Couperigne, avec la remise en circulation de la Draille des Tribales. Les dépenses constatées s'élèvent à 3,591 M€ HT pour les travaux.

Commercialisation :

Le lot n°1 a été vendu en 2017 à AKERA pour la construction d'un programme immobilier de bureaux de 4010 m². Le Permis de Construire a été obtenu le 27 octobre 2017. Les travaux de construction se sont achevés en juillet 2019, permettant l'arrivée des entreprises EXPLEO et PERCALL, sous-traitants d'AIRBUS.

Sur le secteur de Couperigne, GICRAM a livré en juillet 2019 son programme mixte bureaux/activités de 6 100 m². De même, NEXITY NEXIMMO a achevé les travaux pour son programme immobilier de 15 000 m², avec une livraison d'une partie des locaux en juillet 2019.

Evolution du bilan :

Le bilan global de l'opération CAP Horizon est resté stable entre 2018 et 2019, avec un maintien des dépenses / Recettes à 77 499 913 € HT, les modifications concernant les équilibres internes du fait de l'avancement des travaux et de la concrétisation des acquisitions foncières.

Signé le 15 Octobre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 26 octobre 2020

Les dépenses 2019, qui s'élèvent à 2,483 M€, sont inférieures aux prévisions évaluées à 5,500 M€. Cette minoration est essentiellement due au renouvellement d'une partie de l'équipe de maîtrise d'œuvre et à la reprise des études de conception qui n'a pas encore pu aboutir sur le secteur des Estroublans, au décalage des travaux de démolition lié à l'occupation illicite de certains terrains et le report des acquisitions foncières initialement prévues.

Les recettes sont par contre légèrement inférieures aux prévisions avec un réalisé de 2,094 M€ (participation de la Métropole) pour une prévision de 2,376 M€. L'apport de la Ville de Vitrolles sous forme de cession de foncier a été décalé sur l'année 2020, et aucune cession foncière constatée en 2019.

Le total général des participations (hors apport en nature de la Ville de Vitrolles), y compris la subvention FEDER, est maintenu à 38 404 413 €.

Perspectives 2020 :

Les acquisitions foncières se poursuivront suivant l'aboutissement de négociations et des procédures engagées par l'EPF, suivant une prise de possession des biens qui pourrait intervenir mi-2020. Cela concerne les parcelles situées sous l'assise du lot n°8 et, sur le secteur de Couperigne, les derniers terrains situés à proximité de la RD20.

Les études de conception de l'aménagement des espaces publics des Estroublans, de la gare routière et du franchissement mécanique de la Cuesta devraient s'achever.

Les travaux prévus en 2020 concernent la démolition et la dépollution sur le terrain ex-Colas sur le secteur des Estroublans. L'engagement des travaux liés au PEM et à l'esplanade publique se fera en 2021.

En fonction de ces éléments, seule la participation du budget annexe des transports sera appelée pour 2020 à hauteur de 2 900 000 €.

Les bilans établis par la SPLA reprenant le réalisé à fin 2019, le prévisionnel, pour les années à venir et le nouveau bilan actualisé de l'opération sont joints en annexe.

Ce CRAC a été approuvé par le conseil d'administration de la SPLA du 4 Mars 2020, soit avant la crise sanitaire liée au COVID-19. Dès lors, les perspectives qui sont présentées doivent être prises avec précaution, il est en effet trop tôt pour intégrer les éventuels impacts de la crise sanitaire dans ces prévisions. Un travail a été engagé avec la SPLA et les services du Territoire pour suivre régulièrement les répercussions de la crise sanitaire sur le bilan en cours de chaque opération d'aménagement et anticiper des ajustements financiers. A ce stade, il a été convenu avec la SPLA Pays d'Aix Territoires, que ce CRAC pouvait être approuvé en l'état.

Bilan extra-comptable de l'opération

Le bilan présenté par l'aménageur ne tient pas compte des aides financières perçues directement par la Métropole au titre de cette opération d'aménagement, et qui viendront en déduction de sa participation.

En plus de la subvention FEDER obtenue et encaissée directement par la SPLA, la Métropole a également mobilisé des subventions complémentaires sur cette opération d'aménagement, pour un montant prévisionnel total de 12,63 M€ et qui se décompose ainsi :

- Une subvention d'un montant de 2 420 000 € dans le cadre du 3^{ème} 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 €, dont 1 405 391 € allouée sur une 1^{ère} tranche de l'opération.
- Une aide financière de l'État dans le cadre du DSIL 2019 pour un montant total de 2 285 547 €.

Signé le 15 Octobre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 26 octobre 2020

Dès lors, sur un budget total de 77, 50 M€ HT, la participation de la Métropole au titre de l'opération « Cap Horizon » serait ramenée à 25,77 M€ contre 38,40 M€ initialement.

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 ;
- 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_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
- La délibération n°2013_A114 du Conseil Communautaire de la CPA 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_A321 du Conseil 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_B590 du Bureau communautaire de la CPA du 17 décembre 2015 approuvant l'avenant n°2 au contrat de concession avec la SPLA Pays d'Aix Territoires ;
- La délibération n°HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2019 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 8 octobre 2020.

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 4 Mars 2020 présentant le compte rendu annuel à la Collectivité 2019 de l'opération « Vitrolles Cap Horizon ».

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le compte rendu annuel à la collectivité (CRAC 2019) de la SPLA « Pays d'Aix Territoires » relatif à l'opération d'aménagement Vitrolles Cap Horizon.

Signé le 15 Octobre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 26 octobre 2020

Article 2 :

Les crédits nécessaires sont inscrits sur le budget annexe des transports de la Métropole Aix Marseille Provence, en section d'Investissement : opération budgétaire n°2017269300, nature 238, autorisation de programme 172080TP.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué
Commande publique,
Transition écologique et énergétique,
Aménagement, SCOT et planification

Pascal MONTECOT