

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 4 MARS 2020

.....

16 Métropole - Territoire du Pays d'Aix – Ville de Vitrolles – Cap Horizon – CRAC 2019

1. Introduction

En 2013, la Ville de Vitrolles et la Communauté du Pays d'Aix ont fait émerger l'opération dénommée « Cap Horizon » dans un secteur articulé entre la zone aéroportuaire et le plateau des Estroublans (environ 80 ha). Ce projet est 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.

Traité de concession

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 convention a été notifiée à la SPLA Pays d'Aix Territoires le 10 Septembre 2015, avec pour objet la constitution du dossier de réalisation, la mise en œuvre des équipements publics et la commercialisation des lots.

En ce qui concerne 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.

Avenants au Traité de concession

Le traité de concession a fait l'objet de 3 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.
- L'avenant n°3, reçu au Contrôle de légalité le 1^{er} Août 2017, portant sur une évolution de la rémunération du concessionnaire.

Dossier de Réalisation

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.

2. Note de conjoncture

Du point de vue structurel, l'opération Cap Horizon intègre en fait deux opérations en une :

- La ZAC Cap Horizon.
- Les travaux de requalification du secteur de Couperigne nécessaires au bon fonctionnement de la ZAC Cap Horizon (requalification de voirie et création de bassins de rétention).

Interventions hors ZAC

Travaux de requalification du secteur Couperigne

Les travaux de requalification des voiries et de création des bassins de rétention se sont achevés en date du 14 Juin 2019.

Principaux prestataires : bureau d'études techniques SEBA (Maître d'œuvre) et entreprises GUINTOLI-Malet-EHTP (groupement) pour les travaux du lot n° 1 (Terrassements Voirie Réseaux) et Star's Jardin pour les travaux du lot n° 2 (Espaces verts).

A l'issue des travaux, les opérations de remises des ouvrages à la Métropole et de régularisation foncière (Emprises des nouveaux bassins de rétention, emprise de l'élargissement de la Draille des Tribales) ont été engagées avec la Métropole et la ville de Vitrolles pour se finaliser début 2020.

Commercialisation sur le secteur Couperigne (suite à Appels à projets menés par l'EPF PACA)

3 lots concernés : Lot A - Promoteur REDMAN, Lot B - Promoteur GICRAM, Lot C - Promoteur NEXITY NEXIMMO.

Concernant le premier lot, REDMAN a obtenu deux permis de construire (L'un pour un programme hôtelier et l'autre pour un programme de bureaux).

Ces deux permis ont fait l'objet de recours auprès du Tribunal Administratif fin 2017 et début 2018. La procédure s'est poursuivie sur 2019.

L'EPF reprend l'analyse juridique du dossier afin de faire des propositions de sortie de cette situation en 2020.

Concernant les 2 autres lots (NEXITY NEXIMMO, GICRAM), les livraisons sont effectives et les premiers occupants sont installés.

Interventions en ZAC

Libérations foncières

Archéologie préventive

Pour information, par courrier daté du 9 Décembre 2019, la DRAC via le Service Régional d'Archéologie, « renonce à toute prescription de diagnostic archéologique sur l'ensemble de la ZAC ».

Parcelle CI 80 - Les Estroublans. Occupation « Les Bus de l'Etang de Berre »

Les Bus de l'Etang de Berre (DSP Métropole Transports), occupant d'une parcelle acquise par l'aménageur, avait annoncé une libération des lieux au 31 décembre 2017.

Cet objectif ne peut pas être tenu : le site de l'Anjoly, qui doit accueillir le futur dépôt de bus, devrait être livré à l'été 2021.

De ce fait, le site n'est pas encore disponible pour la mise en œuvre du projet.

Parcelles CI 81 (ex parcelle COLAS) et CI 60 (ex parcelle Ville de Vitrolles). Propriété SPLA Pays d'Aix Territoires

Les études de diagnostics avant travaux ont été réalisées fin 2018 et début 2019 avec l'accord de propriétaires (Etudes de Pollution des sols - Repérage Amiante, Plomb et Termites - Plan de gestion des déchets).

En Novembre 2019, et malgré les travaux de mise en sécurité réalisés sur deux sites propriété de la SPLA Pays d'Aix Territoires (Parcelles CI 81+60 et CI 40 voisine), une occupation illicite est constatée.

Une procédure visant à l'expulsion des occupants a été engagée par l'aménageur. Une audience au TGI d'Aix-en-Provence s'est tenue le 17 Décembre 2019.

Si le départ des occupants illicites est confirmé début 2020, les travaux de Dépollution/Déconstruction seront engagés sur les emprises du site acquis par l'aménageur en 2019.

Travaux en ZAC

Travaux d'accompagnement de l'opération de construction du lot 1

En 2019, l'aménageur a engagé des travaux en périphérie du lot 1 afin d'accompagner l'opération de construction du lot AKERA HUB'SIDE.

Il s'agit essentiellement de la création du mur de soutènement de la rue Thalès (côté Nord de la voie), dont le profil doit être élargi pour accueillir, à terme et en complément, les circulations Modes doux (Piétons et cycles).

SNCF Réseau : Allongement des quais Gare VAMP

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 ferroviaire. Ce chantier s'est terminé en Juin 2019.

Une intervention ponctuelle complémentaire, en extrémité de quai, a été effectuée par SNCF Réseau en Novembre 2019.

Maîtrise d'Œuvre Urbaine de la ZAC

Equipe désignée en 2015 : CITADIA - Urbaniste/EGIS France - Bureau d'études techniques

Fin 2018 et début 2019, il est fait le constat d'absence de maîtrise du projet technique par le bureau d'études EGIS (retards de livraisons, approximations techniques, défaut de conseil ...) et ce, malgré des courriers redéfinissant les attendus et les objectifs et malgré les changements de chef de projet intervenus depuis 2016 (Trois interlocuteurs successifs).

Le 25 Avril 2019, une rencontre s'est tenue en présence des 3 principaux partenaires (SPLA Pays d'Aix Territoires, CITADIA et EGIS France) afin de confirmer cette analyse et d'engager l'équipe de Maîtrise d'œuvre à présenter une solution.

La décision retenue d'un commun accord entre Citadia Conseil - mandataire et EGIS France -cotraitant a été celle d'un arrêt de mission du bureau d'études techniques.

CITADIA Conseil, en qualité de mandataire solidaire du groupement conjoint, prendra la responsabilité de la réalisation des études techniques restant à accomplir.

Un nouvel intervenant technique sera désigné début 2020 dans le cadre d'une sous-traitance.

Groupe de Travail « Gare routière des Estroublans »

A l'issue de l'AVP, validé en juillet 2017, un groupe de travail s'est mis en place en vue de la conception d'une partie du Pôle d'Echange Multimodal (Gare routière + articulation avec le futur parking P+R).

Participants :

- Métropole Territoires du Pays d'Aix : Transports + Bus de l'Etang + Infrastructures communautaires + Aménagement.
- Ville de Vitrolles

- Maîtrise d'œuvre urbaine

Un complément d'étude circulaire a été réalisé en 2019 concernant la gestion du carrefour d'accès à la future gare routière (Rue d'Athènes/Avenue de Rome).

Lors du Comité technique du 19 Novembre 2019, la Métropole a formulé une demande de reprise des études d'AVP relatives au secteur Cuesta/Estroublans, comprenant la gare routière.

Un nouveau calendrier d'études a donc été établi.

Groupe de Travail « Mobilité » Métropole/Région

Un comité de pilotage « Desserte du secteur aéroportuaire » s'est tenu le 2 Avril 2019.

Sur la base de ses conclusions, Métropole Transports a poursuivi les études et engagé :

- Une étude juridico-financière d'un transport par câble reliant la gare VAMP, Airbus Helicopters et l'aéroport Marseille Provence (hors Cuesta et hors Plateau des Estroublans) ainsi que la recherche de partenaires financiers.
- Une étude d'accessibilité au secteur aéroportuaire élargi, pour tous les modes de déplacement. A ce sujet, un premier comité technique s'est tenu en Septembre 2019.

Les impacts potentiels sur les aménagements aujourd'hui programmés en ZAC resteront à évaluer sur la base des propositions envisagées.

Commercialisation en ZAC

Lot 1

Le lot 1 a fait l'objet de l'agrément d'un binôme Promoteur AKERA HUB'SIDE + Occupant principal ASSYSTEM France devenu EXPLEO (sous-traitant d'AIRBUS) lors du comité de Pilotage du 25 avril 2017.

Surface de plancher = 4 010 m². Prix de vente de la charge foncière = 220 € HT/m²

L'opération a été livrée le 24 Juillet 2019.

Constructeurs autonomes en ZAC

Taux de participation

La délibération du Conseil de Métropole du 24 Octobre 2019 a fixé les taux de participation applicables :

- 60 € HT le m² de surface de plancher pour les locaux industriels et logistiques,
- 75 € HT le m² de surface de plancher pour les locaux mixtes,
- 100 € HT le m² de surface de plancher pour les bureaux,
- 150 € HT le m² de surface de plancher pour les locaux commerciaux, de services et les hôtels.

Constructeur autonome LIDL

LIDL délocalise et agrandit sa surface commerciale sur un terrain déjà acquis en entrée de zone d'activité des Estroublans (Parcelle CI 103).

Surface de plancher = 2 781 m²

La demande de permis de construire a été déposée le 14 octobre 2019.

Une convention de participation est associée au projet (signature tripartite Métropole/Ville/Aménageur).

Pour le commerce, ratio de 150 € HT/m² soit 417 150 € HT de participation financière.

Constructeur autonome EFFIA PARK

EFFIA PARK a déposé le 25 septembre 2019 une déclaration préalable pour un projet de création de bureau.

Il s'agit d'une construction de 15 m² de surface de plancher à créer au sein du parking de la gare VAMP (parcelle CK 162).

La participation financière associée s'élève au montant de 1 500 € HT.

Point particulier : constructibilité du plateau des Estroublans

La constructibilité des lots situés sur le plateau des Estroublans en ZAC, est conditionnée par un plafond de hauteur maximale des constructions issu de servitudes aéronautiques associées à l'activité de l'aéroport Marseille Provence.

Or, le plan de dégagement aéronautique concernant l'aéroport, en référence au document applicable en vigueur, présente aujourd'hui deux difficultés majeures :

1/ Le support est un document papier datant de 1968, complété en 1971, et la DGAC ne peut avancer aucune date concernant l'édition du nouveau Plan des Servitudes Aériennes.

2/ La superposition des courbes aéronautiques avec les cotes topographiques NGF sur le plateau des Estroublans révèle que la hauteur maximale des constructions autorisée par le PLU (Ulch2 : maxi 15 m) ne pourrait pas être atteinte pour plusieurs lots, ce qui pourrait compromettre la faisabilité des projets de construction.

2 réunions de travail avec le service référent de la Direction Générale de l'Aviation Civile (DGAC) se sont tenues en juin et décembre 2019 afin de parvenir à la mise en œuvre commune des simulations altimétriques sur support informatique, nécessaires à la définition d'une faisabilité en amont des futurs dépôts de demandes de permis de construire.

Comités techniques et Comités de pilotage

Au cours de l'année 2019, se sont tenus :

- Un comité technique : 19 Novembre 2019.
- Deux comités de pilotage : 21 Juin et 12 Décembre 2019.

3. Bilan prévisionnel actualisé (voir pièce jointe en annexe)

Le document est établi sur les bases suivantes :

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

77 499

3.1 Dépenses :

- Par rapport au CRAC 2018, l'année 2019 a vu :

→ L'acquisition foncière des parcelles occupées par l'entreprise COLAS (Propriété EPF + Ville de Vitrolles) tel que prévu. Il est à noter qu'en termes comptables, la valorisation des terrains Ville n'est inscrite qu'en 2020.

Par contre, aucune acquisition complémentaire n'a été réalisée.

→ Une minoration des dépenses, principalement de Travaux et d'Honoraires, essentiellement dû au décalage d'acquisition des parcelles assises de la future gare routière et de l'esplanade publique (Occupation COLAS) qui n'a pas permis l'engagement de travaux et, en parallèle, à la difficulté de négociation avec le bureau d'études techniques EGIS France afin de

renouveler l'équipe de Maîtrise d'œuvre urbaine, qui a suspendu la reprise des études de projet par secteur.

→ A noter : du fait de l'absence d'emprunt, le poste de dépenses « Intérêts d'emprunt » a été fortement minoré et les montants ainsi identifiés ont été apportés au poste « Acquisitions foncières ».

- En ce qui concerne l'opération Couperigne, les ultimes dépenses sont notées sur 2020. Celles-ci portent :
 - sur l'acquisition foncière auprès de l'EPF des 2 dernières parcelles complétant l'assise de l'esplanade à proximité de la RD20.
 - sur le règlement des derniers acomptes de travaux et des derniers honoraires associés.
 - Sur des frais divers de reprographie.Globalement, sur un budget évalué à **6 530 000 € HT**, dans le cadre du Dossier de Réalisation :
 - Acquisitions foncières : 1 530 000 € HT
 - Travaux : 4 545 000 € HT
 - Honoraires : 455 000 € HTLes dépenses s'élèvent (constaté et prévisionnel 2020) à **5 143 723 € HT** :
 - Acquisitions foncières : 1 370 492 € HT
 - Travaux : 3 591 885,50 € HT
 - Honoraires (Etudes + Honoraires + Frais divers): 181 343 € HT

3.2 Recettes :

- Pas de recettes de cession foncière en 2019 (idem CRAC 2018).
- Point particulier : en 2019 et début 2020, deux remboursements de crédit de TVA sur les participations Métropole perçues par l'aménageur sont intervenues. Elles apparaissent en Recettes sur une ligne spécifique. Les montants correspondent à la TVA des participations versées par la Métropole en 2018 (240 000 €) et 2017 (620 000 €). Aujourd'hui, ces recettes viennent abonder le montant des participations métropolitaines associées au bilan d'opération sans en modifier le total.
- Intégration de l'apport de la Ville de Vitrolles à l'opération (sous forme de cession de foncier en valeur vénale) en Participation sur 2020. Evolution par rapport au CRAC 2018 : décalage d'un an (Enregistrement comptable).
- Second versement de la subvention FEDER noté en 2020. Il est à noter que la subvention FEDER, sollicitée par la SPLA Pays d'Aix Territoires, est perçue directement par l'aménageur.
- Principe de maintien du total général des recettes de bilan par minoration des recettes de cession foncière. Intégration des montants concernés sur les recettes de fin d'opération (année 2025). Cela concerne l'enregistrement des écarts positifs suivants :
 - Apport en nature Ville de Vitrolles
 - Apport constitué par la subvention FEDER
 - Apport des participations financières des constructeurs autonomes
 - Perception des loyers et de produits financiers.

- Le total général Participations (hors apport en nature Ville de Vitrolles) + Subvention FEDER est maintenu à 38 404 413 € HT (Mobilité + Aménagement).

Pour 2020 et 2021, les participations publiques ont été fixées ainsi :

	2020	2021
Participation Métropole Mobilité	2 900 000 € HT	2 949 800 € HT
Participation Métropole Aménagement	0	0

4. Plan de trésorerie actualisé

La trésorerie d'opération reste positive.

CR LC15 Opération Cap Horizon - CRAC 2019

		Bilan	Réalisé	Fin 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Bilan	
Ligne	Intitulé	Approuvé	Total	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Nouveau	Ecart
	RESULTAT D'EXPLOITATION	2	5 857 020	6 245 611	-388 590	871 384	-1 058 199	-7 495 388	3 013 113	-1 501 643	313 712	-1	-3
	DEPENSES	77 499 911	18 387 305	15 904 167	2 483 139	3 214 262	8 459 777	21 927 048	12 492 262	10 074 579	2 944 680	77 499 913	2
1	ETUDES	554 791	201 502	162 677	38 825	80 803	150 600	71 649	50 237			554 791	0
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	29 464 666	13 659 282	11 999 206	1 660 076	1 228 003	1 460 672	6 406 000	4 336 000	3 095 157	879 819	31 064 933	1 600 267
3	TRAVAUX	39 256 752	3 147 478	2 642 408	505 070	1 121 545	5 932 340	14 356 648	7 177 006	6 188 559	1 333 176	39 256 752	0
4	HONORAIRES	3 230 566	400 214	335 338	64 877	480 448	557 672	624 257	463 526	367 369	337 080	3 230 566	0
5	FRAIS DIVERS	930 104	34 318	22 521	11 797	94 969	132 000	168 000	168 000	168 000	164 817	930 104	0
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS												
7	CHARGES FINANCIERES	1 639 694	3 429	3 429		6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	39 429	-1 600 265
8	REMUNERATIONS	2 423 338	941 082	738 588	202 494	202 494	220 493	294 494	291 493	249 494	223 788	2 423 338	0
9	Reprise TVA												
	RECETTES	77 499 913	24 244 326	22 149 777	2 094 548	4 085 646	7 401 578	14 431 660	15 505 375	8 572 936	3 258 392	77 499 913	0
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	38 023 794	882 200	882 200			4 404 346	11 315 000	12 347 000	6 652 600	1 958 056	37 559 202	-464 592
2	PARTICIPATIONS	38 512 953	22 574 341	20 773 034	1 801 307	3 009 291	2 992 265	3 116 660	3 158 375	1 920 336	1 300 336	38 071 604	-441 349
	Total participation Mobilité	18 883 405	3 053 333	1 383 333	1 670 000	2 900 000	2 949 800	2 949 800	2 949 800	1 920 336	1 300 336	18 023 405	-860 000
	Total participation Aménagement	19 521 007	19 521 007	19 389 700	131 307							19 521 007	0
	Participations constructeurs					750	42 465	166 860	208 575			418 650	418 650
	Participations apport en nature	108 541				108 541						108 541	0
3	SUBVENTIONS	854 370	405 315	405 315		449 055						854 370	0
4	AUTRES PRODUITS	36 447	26 793	16 880	9 913	7 300	4 967					39 060	2 613
5	PRODUITS FINANCIERS	72 349	115 677	72 349	43 328							115 677	43 328
6	REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS												
9	REGULARISATION TVA/PARTICIPATION		240 000		240 000	620 000						860 000	860 000
	FINANCEMENT		3 600 000	3 600 000							-3 600 000		
	AMORTISSEMENTS	7 079 440	3 479 440	3 479 440							3 600 000	7 079 440	
1	EMPRUNTS (REMBOURSEMENT)	3 479 440	3 479 440	3 479 440								3 479 440	
2	AVANCES (REMBOURSEMENT)	3 600 000									3 600 000	3 600 000	
3	TRESORERIE (SORTIES)												
	MOBILISATIONS	7 079 440	7 079 440	7 079 440								7 079 440	
1	EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)	3 479 440	3 479 440	3 479 440								3 479 440	
2	AVANCES (ENCAISSEMENTS)	3 600 000	3 600 000	3 600 000								3 600 000	
3	TRESORERIE (ENTREES)												
	TRESORERIE				7 490 323	10 294 814	9 236 615	1 741 227	4 754 340	3 252 697	-1	-1	
	TRESORERIE PERIODE	-3 710 474	7 490 323	8 422 668	-932 344	2 804 491	-1 058 199	-7 495 388	3 013 113	-1 501 643	-3 252 698	-1	
	TRESORERIE CUMUL				7 490 323	10 294 814	9 236 615	1 741 227	4 754 340	3 252 697	-1	-1	

5. *Planning d'opération actualisé*

- Pour 2020 :
 - ✓ Acquisitions foncières prévisionnelles :
 - Hors ZAC : les 2 dernières parcelles complétant l'assise de l'esplanade à proximité de la RD20.
 - En ZAC : les parcelles assises du lot 8 et de la voie de service inscrite dans la Cuesta.
 - ✓ Etudes et honoraires :
 - Mise en œuvre des mesures environnementales
 - Géotechnique et études circulatoires complémentaires
 - Maîtrise d'œuvre et missions connexes associées à l'opération de démolition
 - Maîtrise d'œuvre et missions connexes associées aux études de conception de l'aménagement des espaces publics Estroublans et Cuesta.
 - ✓ Travaux prévisionnels :
 - Les travaux de démolition des constructions sur le terrain ex COLAS sur les Estroublans.
 - ✓ Pas de cession foncière. La cession du lot 20 est repoussée en 2021 en raison des incertitudes liées à sa constructibilité (cf Plan des servitudes aéronautiques).
- Pour 2021 :
 - ✓ Acquisitions foncières : 2 biens privés situés secteur Sud Gare VAMP (Maîtrise en cours par l'EPF) et le terrain d'assise du bassin de rétention (Propriété de la Région).
 - ✓ Engagement de travaux liés au PEM dans la ZAC : Gare routière, esplanade publique, escalier de la Cuesta et parvis gare SNCF.
 - ✓ Cessions foncières du lot 20 (Plateau des Estroublans) et du lot 8 (Lot dominant la Cuesta).
- Pour les années suivantes :

Echelonnement prévisionnel en termes d'acquisitions foncières et de travaux, suivant l'aboutissement de négociations amiables engagées par l'EPF et suivant une prise de possession des biens (Expropriation) qui pourrait intervenir à partir de 2021.

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 2021 sont théoriques et seront réajustées année par année.

6. *Mise en œuvre de la démarche environnementale*

L'opération Cap Horizon bénéficie d'un arrêté préfectoral daté du 2 Novembre 2015 portant dérogation à l'interdiction de destruction, de déplacement et de perturbation intentionnelle de spécimens d'espèces végétales et animales protégées ainsi qu'à la destruction, l'altération ou la dégradation d'habitats d'espèces animales protégées.

A ce titre, afin de mettre en œuvre les mesures compensatoires, le bureau d'études ECOTONIA missionné par l'aménageur, intervient depuis Juillet 2016.

Sa mission a permis, entre autres :

- L'intégration des recommandations nécessaires au sein des dossiers de consultation des entreprises relatifs aux travaux engagés par l'aménageur (requalification des voiries et création

des bassins de rétention de Couperigne, démolition du bâtiment industriel présent sur le lot 1 en ZAC, travaux d'allongement des quais de gare SNCF VAMP).

- 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 tenue le 13 Novembre 2018.

La mission d'accompagnement se poursuit.

7. Tableau des acquisitions et des cessions au cours de l'exercice écoulé

Cession de terrains privés EPF > Aménageur

Le 26 Juillet 2019, acquisition par l'aménageur de la parcelle CI 81 (Les Estroublans – anciennement occupée par l'entreprise COLAS).

Terrain de 17 036 m2 acquis pour un montant de 1 584 348 € (HT et hors frais de notaire).

Cession de terrains publics Ville de Vitrolles > Aménageur

Le 6 Décembre 2019 est intervenue la cession à l'aménageur de 4 parcelles propriétés de la Ville de Vitrolles : CI33/CI60/CI56/CK254 pour une superficie totale de 23 353 m2.

Cette cession, à l'Euro symbolique, constitue l'apport de la commune à l'opération (Valorisation par France Domaine à 108 541 € (HT et hors frais de notaire).

8. Bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances de trésorerie

Sans objet

9. Tableau des subventions perçues et des subventions demandées

La S.P.L.A. 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.

Un premier versement de subvention est intervenu le 30 Novembre 2018 pour un montant de 405 315 €.

Un avenant n°1 a été signé le 22 octobre 2019 avec pour objet la modification du récapitulatif des ressources prévisionnelles.

Un second versement doit intervenir en 2020 pour un montant de 449 055 €.

10. Rapport sur l'exercice des prérogatives publiques

Comme précisé plus haut, il s'agit d'une compétence dévolue à l'EPF PACA.

Pour information :

DUP / Cessibilité

Le dossier a été déposé le 13 octobre 2016.

L'Enquête publique s'est déroulée du 12 juin au 13 juillet 2018.

L'arrêté de DUP a été obtenu le 21 février 2019.

Prise de possession des premiers terrains envisagée en 2021.

Mission d'acquisition foncière

Difficulté particulière concernant une propriété EPF : parcelle CI 32 - Les Estroublans

Le départ de l'occupant, la société MBR (M. MUCINESI Ferrailleur), n'est toujours pas acquis.

Son congé a été signifié par l'EPF en décembre 2017 pour une libération en septembre 2019, mais la fixation du montant de l'indemnité d'éviction reste toujours conflictuelle.

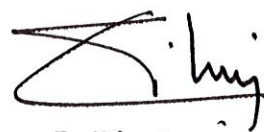
De ce fait, le site n'est pas disponible pour la mise en œuvre du projet.

Comités foncier

3 comités Foncier se sont tenus en 2019 : les 6 février, 26 mars et 16 mai 2019.

Les membres du Conseil d'Administration adoptent le présent compte rendu annuel à la collectivité.

Extrait certifié conforme
au procès-verbal du Conseil
d'Administration de la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES



Le Directeur
Thierry COLOMBERO