

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

Séance du 4 juin 2021

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 32 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Gérard BRAMOULLÉ - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Sophie JOISSAINS - Didier KHELFA - Eric LE DISSÈS - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Didier PARAKIAN - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Yves VIDAL - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

François BERNARDINI représenté par Yves VIDAL - Christian BURLE représenté par Roland GIBERTI - Gérard GAZAY représenté par Danielle MILON - Maryse JOISSAINS MASINI représentée par Sophie JOISSAINS - Serge PEROTTINO représenté par Véronique MIQUELLY.

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

URBA 020-9998/21/BM

**■ Approbation de l'avenant n°5 à la convention d'intervention foncière conclue avec l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur et la commune de Vitrolles - Secteur Aymards - Couperigne - Estroublans
MET 21/19127/BM**

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

Le quartier « Aymards-Couperigne-Estroublans » situé à l'ouest de la Commune de Vitrolles, aux abords de la gare de Vitrolles et de l'aéroport, représente un espace de renouvellement urbain stratégique pour la collectivité.

Ce secteur est le support de l'opération d'aménagement Cap Horizon, déclarée d'intérêt communautaire en mars 2013, laquelle poursuit un double objectif : d'une part, le développement d'une offre économique attractive nouvelle et d'autre part, la réalisation d'un programme d'équipements publics, d'accessibilité et de desserte afin d'améliorer les mobilités à l'échelle d'un bassin de vie. Plus précisément, cette opération de requalification urbaine vise à :

- créer, en cœur de projet, un véritable pôle d'échanges multimodal, connecté au tissu économique et à la vie locale ;
- requalifier la zone d'activités des Estroublans autour du pôle d'échanges, afin d'élargir son positionnement économique à l'échelle métropolitaine ;
- réaménager la zone d'activités de Couperigne et permettre son utilisation optimale.

La Communauté du Pays d'Aix, la Commune de Vitrolles et l'Établissement Public Foncier Provence Alpes-Côte d'Azur (EPF PACA) ont signé en juin 2013 une convention d'intervention foncière sur le secteur afin que l'opérateur engage une démarche de veille et de maîtrise foncière. Cette convention a depuis fait l'objet de quatre avenants pour répondre aux évolutions et aux enjeux du projet Cap Horizon :

**Signé le 4 Juin 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 11 juin 2021**

Le premier en date du 20 mai 2015 est intervenu afin d'augmenter l'enveloppe budgétaire de 10 millions d'euros supplémentaires et de recalculer le périmètre projet d'intervention.

Le deuxième en date du 30 juillet 2015 a eu pour objet de prolonger la durée de cette convention jusqu'au 31 décembre 2021 et d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique.

Le troisième en date du 31 mars 2017 est intervenu afin d'augmenter l'enveloppe budgétaire de 10 millions d'euros suite à l'obtention de l'estimation sommaire et globale de la déclaration d'utilité publique portant l'engagement global à 40 millions d'euros.

Le quatrième en date du 22 février 2019 a permis d'intégrer la possibilité offerte à l'opérateur foncier de déduire du prix de revient les recettes locatives des biens occupés par des locataires.

A ce jour, les négociations amiables conduites depuis l'origine par l'Etablissement Public Foncier ont permis d'acquérir environ 33 hectares de foncier pour 25,9 millions d'euros. Une partie de ce foncier a déjà fait l'objet de revente pour un montant de 16,5 millions d'euros.

Au 31 mars 2021, le stock foncier de l'EPF représente environ 8,5 millions d'euros frais de portage inclus. Des recettes locatives ont été encaissées à hauteur de 245 000 euros. Celles-ci viendront en déduction du prix de revient de l'EPF ainsi que celles qui seront encaissées jusqu'à la cession des biens générant les recettes.

Sur le plan procédural, l'engagement de la phase judiciaire de la déclaration d'utilité publique, dont l'arrêté a été délivré le 21 février 2019, vise une maîtrise complète du site envisagée au plus tard fin 2023. Le foncier restant à acquérir, soit 11 hectares, est évalué à près de 23 millions d'euros, frais de portage et aléas judiciaires inclus. Il s'agit de tènements complexes, constitués uniquement de terrains bâtis et occupés nécessitant des évictions commerciales conséquentes. Egalement, la déclaration d'utilité publique ayant été prononcée, des frais de remploi et de procédure viennent s'ajouter aux montants d'acquisitions.

Par ailleurs, le mode de conventionnement avec l'EPF PACA et les engagements financiers attachés aux conventions ont évolué. Ils correspondent désormais à la capacité maximale d'engagement financier sur l'ensemble d'une opération, autrement dit, au stock de foncier maximal que pourrait détenir l'EPF PACA, sans déduire les parcelles qui auraient déjà été revendues au cours de l'opération.

Aussi, il est donc nécessaire, au regard du montant prévisionnel d'acquisition d'augmenter l'engagement financier de 10 millions d'euros pour porter le montant total de la convention à 50 millions d'euros.

Il est également proposé de prolonger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2024, pour l'aligner sur la durée de validité de l'arrêté de déclaration d'utilité publique et d'actualiser les modalités de détermination du prix de cession conformément au Programme Pluriannuel d'Intervention 2021-2025 de l'EPF PACA.

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_A254 du Conseil communautaire de la CPA du 15 mars 2012 déclarant d'intérêt communautaire le périmètre Aymards/Couperigne/Estroublans ;

Signé le 4 Juin 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 11 juin 2021

- La délibération n°2013_A021 du Conseil communautaire de la CPA du 28 mars 2013 approuvant la convention d'intervention foncière entre la Communauté du Pays d'Aix, l'EPF PACA et la Commune de Vitrolles ;
- La délibération n°2015_A028 du Conseil communautaire de la CPA du 12 mars 2015 approuvant l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière entre la Communauté du Pays d'Aix, l'EPF PACA et la Commune de Vitrolles ;
- La délibération n°2015_A133 du Conseil communautaire de la CPA du 10 juillet 2015 approuvant l'avenant n°2 à la convention d'intervention foncière entre la Communauté du Pays d'Aix, l'EPF PACA et la Commune de Vitrolles ;
- La délibération n°URB 024-1428/16/CM du Conseil de la Métropole du 15 décembre 2016, approuvant l'avenant n°3 à la convention d'intervention foncière entre la Métropole Aix-Marseille Provence, l'EPF PACA et la Commune de Vitrolles ;
- La délibération n°URB 017-4772/18/BM du Bureau de la Métropole du 13 décembre 2018 approuvant l'avenant n°4 à la convention d'intervention foncière entre la Métropole Aix-Marseille Provence, l'EPF PACA et la Commune de Vitrolles ;
- La délibération n°HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Bureau de la Métropole ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire du Pays d'Aix du 27 mai 2021.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient de donner capacité à l'EPF PACA de poursuivre la maîtrise foncière des tènements fonciers nécessaires à l'opération d'aménagement Cap Horizon à Vitrolles.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé l'avenant n°5 à la convention d'intervention foncière en phase réalisation entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'EPF PACA et la commune de Vitrolles, ci-annexé.

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole, ou son représentant, est autorisé à signer cet avenant et toutes les pièces liées à ce dossier.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Conseiller Délégué
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY

Signé le 4 Juin 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 11 juin 2021