

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

Séance du 7 octobre 2021

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 33 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Arnaud MERCIER - 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 - David YTIER.

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Olivier FREGEAC représenté par Jean-Pascal GOURNES.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Sophie JOISSAINS - Maryse JOISSAINS MASINI - 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 029-10337/21/BM

■ Approbation du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2020 de la concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires relative à l'opération d'aménagement CAP HORIZON à Vitrolles MET 21/19801/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 concerté (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.
- 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 deux fois durant l'exercice 2020 écoulé (juillet et septembre) et du comité de pilotage qui s'est également réuni une fois au mois de décembre.

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 25 mars 2021 a présenté le CRAC 2020, en voici les faits marquants :

Foncier :

Signé le 7 Octobre 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 18 octobre 2021

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 : 33,3 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 143 298 m² pour un montant de 13 367 412 € HT (hors frais notariés).

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 édicté le 21/02/2019.

Aucune acquisition foncière n'a été réalisée par la SPLA auprès de l'EPF en 2020. Pour mémoire, en décembre 2019, la Ville de Vitrolles avait cédé à la SPLA 4 parcelles pour une superficie totale de 23 353 m², à l'euro symbolique, sous forme d'apport de la Commune à l'opération. Cette valorisation a été intégrée aux acquisitions de l'année 2020.

Aucune cession n'a été réalisée par la SPLA en 2020.

Mise en œuvre de la ZAC :

Après acquisition des terrains par la SPLA en 2019, les travaux de démolition et dépollution ont démarré en 2020. Des matériaux pollués non repérés au préalable ayant été découverts en fin de chantier, une nouvelle phase de travaux de dépollution du site sera menée en 2021 afin d'y réaliser les aménagements prévus.

Le bureau d'études techniques VRD OPSIA a été agréé le 24 février 2020, en remplacement d'Egis, afin d'assurer les missions techniques d'études PRO et de travaux, jusqu'à la phase de réception des travaux. L'année 2020 a ainsi vu la mise en œuvre et la réalisation du nouvel AVP modifié sur le secteur Estroublans/Cuesta qui a été définitivement approuvé en Comité de pilotage du 11 décembre 2020.

Le choix retenu pour la liaison mécanique initialement prévue en escalator mécanique n'est pas encore arrêté. Une étude d'analyse comparative des scénarii techniques de la liaison mécanique a été décidée.

Suite à sa demande de permis de construire déposée le 14 octobre 2019, l'enseigne LIDL a reçu un avis défavorable de la CDAC le 18 juin 2020. Un nouveau dépôt de permis est envisagé au 1^{er} semestre 2021 par le promoteur, sur la base d'un dossier à l'argumentaire renforcé (concernant l'amélioration architecturale et de la desserte viaire en particulier).

Plusieurs réunions de travail avec la Direction Générale de l'Aviation Civile (DGAC) se sont tenues en 2020 par rapport au plafond de hauteur maximale des constructions issu de servitudes aéronautiques afin de parvenir à la mise en œuvre des simulations altimétriques applicables aux futures constructions sur les Estroublans.

En 2020, un nouveau marché a été attribué pour la période 2020-2024 pour poursuivre la mission d'accompagnement environnemental.

Enfin, il est à noter que le déroulement de l'opération a été perturbé en 2020 par la crise sanitaire liée au COVID-19, même si la mobilisation des équipes opérationnelles a néanmoins permis de faire avancer le projet.

Commercialisation :

24 800 m² de surface de plancher ont été livrés dans le cadre la commercialisation de Cap Horizon, concentrés sur le secteur de Couperigne (NEXITY, GICRAM et AKERA).

Aucune commercialisation de terrains n'a été engagée par la SPLA en 2020.

Évolution du bilan :

Le bilan est à l'équilibre.

Le bilan global de l'opération CAP Horizon est resté relativement stable entre 2019 et 2020, avec une légère augmentation des dépenses / recettes à 77 644 000 € HT, soit +144 086 €. Ces nouvelles dépenses sont liées aux charges financières d'un nouvel emprunt programmé en 2023 et qui sera remboursé en fin d'opération, elles sont équilibrées par les recettes des produits financiers à venir.

Les dépenses réalisées en 2020, qui s'élèvent à 1,441 M€, sont inférieures aux prévisions évaluées à 3,214 M€. Cette minoration est essentiellement due aux aléas et imprévus durant le déroulement des travaux de démolition du site COLAS et le report des acquisitions foncières initialement prévues.

Signé le 7 Octobre 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 18 octobre 2021

Les recettes sont également inférieures aux prévisions avec un réalisé de 3,694 M€ pour une prévision de 4,085 M€, en raison du décalage du 2^{ème} versement de la subvention FEDER prévu en 2021.

Le total général des participations (hors apport en nature de la Ville de Vitrolles), y compris la subvention FEDER, s'établit à 38 823 063 €, montant qui correspond à l'addition dans l'ancien bilan des postes « participations » et « régularisation TVA/participation », soit + 418 650 €.

Perspectives 2021 :

Les travaux prévus en 2021 concernent la poursuite de la dépollution du terrain COLAS, et le démarrage des diagnostics dépollutions du terrain des « Bus de l'Etang de Berre », dont la démolition des bâtiments devrait intervenir après libération du site au 2^{ème} semestre 2021.

Les études de Projet de la première phase de travaux vont être engagées en février 2021, avec ensuite la préparation et le lancement des appels d'offres travaux de la phase 1 de l'aménagement des Estroublans (gare routière et esplanade), pour un démarrage de chantier envisagé au 1^{er} semestre 2022.

Les équipements publics spécifiques que sont le P+R et la liaison mécanique en franchissement de la Cuesta verront le lancement de leurs études en 2021, avant de passer à la maîtrise d'œuvre.

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 en 2021-2022 suite à la signature de l'arrêté de cessibilité attendu en 2021. Cela concerne les parcelles situées sous l'assise du lot n°8, des terrains de la voie d'accès de la Cuesta et des parcelles liées aux lots 6 et 7, ainsi que les derniers terrains situés à proximité de la RD20.

Les acquisitions foncières par la SPLA sont estimées à 1,9 M€ HT pour 2021. Ce montant est prévisionnel et serait amené à évoluer suite aux nouvelles estimations foncières d'acquisitions menées par l'EPF PACA, en charge du foncier de l'opération.

Le lancement de la commercialisation des lots en périphérie du pôle d'échanges multimodal pourra également être anticipé sur le secteur des Estroublans.

En fonction de ces éléments, seule la participation du budget annexe des transports sera appelée pour 2021 à hauteur de 2 000 000 €.

Les bilans établis par la SPLA reprenant le réalisé à fin 2020, le prévisionnel pour les années à venir et le nouveau bilan actualisé de l'opération sont joints en annexe.

Ce CRAC intervient durant la crise sanitaire liée au COVID-19. Dès lors, les perspectives qui sont présentées doivent être prises avec précaution, les éventuels impacts de la crise sanitaire actuelle étant encore à ce stade difficilement appréciables dans ces prévisions.

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€.

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,

Signé le 7 Octobre 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 18 octobre 2021

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 de la Métropole au Bureau de la Métropole ;
- La délibération n°FBPA 029-8299/20/CM du Conseil de la Métropole du 31 juillet 2020 relative à l'approbation du Règlement Budgétaire et Financier ;
- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2020 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 30 septembre 2021.

Oui 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 25 Mars 2021 présentant le compte rendu annuel à la Collectivité 2020 de l'opération «Vitrolles Cap Horizon».

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le compte rendu annuel à la collectivité (CRAC) de la SPLA Pays d'Aix Territoires relatif à l'opération d'aménagement Vitrolles Cap Horizon pour l'année 2020.

Signé le 7 Octobre 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 18 octobre 2021

Article 2 :

Le montant de la participation de la Métropole Aix-Marseille-Provence au titre de la mobilité pour l'année 2021 s'élève à 2 000 000 euros ; elle sera versée après l'approbation du CRAC 2020.

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 énergétique,
Aménagement, SCOT et planification

Pascal MONTECOT