

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du jeudi 20 octobre 2022

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

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - François BERNARDINI - Gérard BRAMOULLE - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard 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.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Philippe ARDHUIN - Éric LE DISSES.

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

URBA-037-12343/22/BM

■ Approbation du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2021 de la concession d'aménagement avec la SPLA 'Pays d'Aix Territoires' relative à l'opération d'aménagement 'Cap Horizon' à Vitrolles
30893

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 », qui s'étend sur un périmètre total de 80 hectares 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 du pôle d'activités de Vitrolles 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 :

- 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 les 11 et 14 juin 2021, et du comité de pilotage qui s'est également réuni une fois le 2 juillet 2021.

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 Métropole 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 19 avril 2022 a présenté le CRAC 2021, en voici les faits marquants :

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 : 34,9 hectares ont depuis été achetés à l'amiable, pour un montant de 30,85 M€, soit 80% des terrains nécessaires à l'opération.

Pour mémoire, la SPLA a déjà acquis depuis 2016 auprès de l'EPF PACA un total de 155 301 m² pour un montant de 14 447 412 € HT (hors frais notariés).

Suite à l'obtention de l'arrêté de DUP le 21/02/2019 et de l'arrêté de cessibilité le 16/03/2021, la mission foncière de l'EPF PACA va se poursuivre avec l'acquisition des parcelles nécessaires au projet, soit un reliquat de 85 000 m².

La SPLA a acheté en 2021 à l'EPF Paca un ensemble de 7 parcelles situées à l'extrême Sud de la ZAC d'une superficie totale de 12 000 m² pour un montant total de 1 080 000 € HT.

De nouvelles cessions de l'EPF à la SPLA sont à l'étude en 2022, pour un montant estimatif de 5 800 000 € HT.

Aucune cession n'a été réalisée par la SPLA en 2021.

Pour mémoire, la Métropole a procédé le 24 novembre 2021 à l'acquisition auprès de l'EPF Paca des emprises de voiries publiques rattachées à l'avenue Pythagore, l'impasse Descartes et à la Draille des Tribales, soit 5 026 m² pour un montant de 125 650 € HT.

Mise en œuvre de la ZAC :

Après l'acquisition par la SPLA des terrains appartenant à la société COLAS en juillet 2019, les travaux de déconstruction/dépollution ont été engagés. Les travaux de démolition et la dépollution partielle du site se sont achevés le 16 octobre 2020. Des matériaux pollués, non repérés avant démolition des ouvrages, ayant été découverts en fin de chantier, un nouveau plan de gestion a été engagé pour identifier les nouvelles contraintes techniques et administratives associées. Une nouvelle phase de travaux de dépollution du site a été lancée afin d'y réaliser les aménagements prévus.

Les Bus de l'Étang de Berre ont procédé à la libération de leur terrain et à la cessation de leur activité en juillet 2021. Toutefois, les travaux de dépollution n'ont pu être terminés notamment suite à l'occupation illicite du terrain par les gens du voyage depuis l'été 2021 et toujours présents sur le site en début d'année 2022 malgré l'engagement de la procédure d'expulsion. La libération de cette parcelle est fondamentale pour démarrer les travaux d'aménagement du secteur des Estroublans.

Le bureau d'études technique 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 2021 a ainsi vu la mise en œuvre et la réalisation des études PRO sur le secteur Estroublans/Cuesta, qui a fait l'objet de plusieurs échanges avec les services de la Métropole et de la Ville de Vitrolles.

Durant l'année 2021, des études de faisabilité ont été conduites (AREP) afin de comparer les différentes solutions techniques de liaison mécanisée pour le franchissement de la Cuesta. Ces études ont permis de retenir la mise en œuvre d'un ascenseur incliné.

De plus, une seconde étude de faisabilité a été menée (CITADIA et HORIZON CONSEIL) pour préciser le dimensionnement et l'implantation du parking public et du parking relais, dont la capacité a pu être arrêté à 450 places, dont 250 places P+R.

ENEDIS a également effectué en coordination avec la SPLA des études pour la sécurisation de l'alimentation électrique du site d'AIRBUS HELICOPTERS, qui nécessite la traversée d'une partie de la ZAC, pour des travaux qui vont commencer en mars 2022.

Suite à sa demande de permis de construire déposée le 14 octobre 2019, l'enseigne LIDL a reçu un 1^{er} avis défavorable de la CDAC le 18 juin 2020. Un nouveau dépôt de permis a été déposé en juillet 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, avec l'intégration d'une partie du stationnement sous le magasin). Ce dernier a été représenté en CDAC en Mars 2022 avec un avis qui s'est avéré favorable.

Enfin, à l'issue des travaux sur le secteur de Couperigne, les opérations de remises des ouvrages et de régularisation foncière avec la Métropole (emprises des nouveaux bassins de rétention, avec l'élargissement de la Draille des Tribales) ont été finalisées en début d'année 2021.

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 de l'opération CAP Horizon reste à l'équilibre.

Le montant prévisionnel des dépenses reste inchangé par rapport au dernier bilan 2020, il s'élève à 77 644 000 € HT, les montants de chacun des postes de dépense restant identique :

▪ Acquisitions foncières		31 064 933 €
▪ Travaux		39 256 752 €
▪ Etudes, honoraires et frais divers		4 715 462 €
▪ Rémunération de l'aménageur		2 423 338 €

Les dépenses réalisées en 2021, qui s'élèvent à 1,662 M€, sont inférieures aux prévisions évaluées à 3,664 M€. Cette minoration est essentiellement due aux difficultés rencontrées sur site bloquant le déroulement des travaux de démolition des anciens bâtiments des « Bus de l'Etang », au décalage de la phase PRO des études de MOE et au report d'une partie des acquisitions foncières initialement prévues.

Concernant les recettes, on note une légère augmentation de + 9 957 € HT qui correspond aux produits financiers.

Le total général des participations (hors apport en nature de la Ville de Vitrolles), y compris la subvention FEDER, est inchangé par rapport à l'année précédente et s'établit à 38 823 063 €.

Les participations versées par la Métropole demeurent inchangées, avec 18,023 M€ au titre du budget Mobilité et 20,381 M€ au titre du budget aménagement. Il restera encore à verser 10,07 M€ au titre de la mobilité jusqu'en 2025.

Les recettes ont été inférieures aux prévisions avec un réalisé de 2,059 M€, à cause du décalage en 2022 du versement de la subvention FEDER (449 055 €) qui était prévu en 2021.

La trésorerie de l'opération va connaître à partir de 2022/2023 une forte baisse avec le démarrage des travaux sur les Estroublans, il est donc prévu que la SPLA contracte en 2023 un emprunt de 4 M€ afin de couvrir les dépenses.

Perspectives 2022 :

Les travaux prévus en 2022 concernent la dépollution et la démolition des anciens locaux des Bus de l'Etang, qui devraient intervenir après libération du site par les gens du voyage.

L'achèvement des travaux de dépollution du terrain COLAS devrait également intervenir durant l'année.

Les études de Projet relatives à l'aménagement des Estroublans (gare routière et esplanade) vont s'achever après validation par les services concernés de la Métropole et de la Ville de Vitrolles. Dès lors, le démarrage de la 1^{ère} tranche des travaux pour les voiries du secteur des Estroublans devrait intervenir au 4^{ème} trimestre 2022, après la préparation et le lancement des appels d'offres travaux durant l'été.

La mise en service de la gare routière est prévue en septembre 2024.

La liaison mécanique en franchissement de la Cuesta fera l'objet d'un marché global de performance, une mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour la définition du programme et le suivi du marché sera engagée en 2022.

Le programme définitif du parking sera achevé en 2022, afin de pouvoir lancer un marché de conception/réalisation pour sa construction.

Les acquisitions foncières se poursuivront suivant l'aboutissement de négociations et des procédures engagées par l'EPF.

Les acquisitions foncières par la SPLA sont estimées à 5 570 000 € HT pour 2022. Cela concerne les parcelles situées sous l'assise des lots 6 et 7, à proximité de la RD20, pour une superficie totale de 9 686 m².

Le lancement de la commercialisation des lots en périphérie du pôle d'échanges multimodal pourra également être lancée en 2022 sur le secteur des Estroublans.

En fonction de ces éléments, seule la participation du budget annexe des transports sera appelée pour 2022 à hauteur de 1 000 000 € HT.

Les bilans établis par la SPLA reprenant le réalisé à fin 2021, le prévisionnel pour les années à venir et le nouveau bilan actualisé de l'opération sont joints en annexe.

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 auprès de l'Europe et encaissée directement par la SPLA, la Métropole a également mobilisé des subventions complémentaires sur cette opération d'aménagement, pour un montant prévisionnel estimé de 12,63 M€.

Quant aux subventions déjà obtenues et notifiées à la Métropole, elles sont les suivantes :

Financeurs	Montant
État – AFITF : Appel à projets « transports collectifs et mobilité durable »	2 420 000 €
Région - CRET :	1 405 391 €
État – DSIL :	2 285 547 €
Montant total :	6 110 938 €

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°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 ;
- 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 ;
- 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.

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 19 avril 2022 présentant le compte rendu annuel à la Collectivité 2021 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 2021.

Article 2 :

Le montant de la participation de la Métropole Aix-Marseille-Provence au titre de la mobilité pour l'année 2022 s'élève à 1 000 000 euros, et sera versée après l'approbation du CRAC 2021.

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,
Aménagement, SCOT - planification (PLUi)
Suivi de la loi 3 DS

Pascal MONTECOT