

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 12 AVRIL 2023

.....

16. METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE - OPERATION VITROLLES CAP HORIZON COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE - ANNEE 2022

1. NOTE D'INTRODUCTION

Par délibération en date du 11 Juin 2015, le Conseil communautaire a confié la réalisation de l'opération Vitrolles Cap Horizon à la SPLA Pays d'Aix Territoires par le biais d'un traité de concession d'aménagement.

Les 2 grands objectifs d'aménagement de cette opération de 80 ha qui se situe dans un secteur articulé entre la zone aéroportuaire et le plateau des Estroublans sont :

- l'amélioration du fonctionnement et de l'accessibilité de la gare SNCF des Aymards - ou gare Vitrolles Aéroport Marseille Provence (VAMP)
- la requalification, pour leur valorisation, des espaces économiques présents à proximité.

Cette opération regroupe 2 opérations d'aménagement :

- La ZAC Cap Horizon
- L'opération dite Couperigne, correspondant à la requalification de voirie et la création de bassins de rétention nécessaires à la ZAC cap Horizon.

Les équipements publics majeurs du projet sont :

- La gare routière sur le plateau des Estroublans
- Le parking relais
- La liaison mécanique de la cuesta permettant de relier la gare routière à la gare VAMP

Le traité de concession a été notifiée à la SPLA Pays d'Aix Territoires le 10 septembre 2015 pour une durée de 10 ans, 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.

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 1er août 2017, portant sur une évolution de la rémunération du concessionnaire, n'a pas été signé jusqu'à ce jour.

Le Dossier de Réalisation de la ZAC a été approuvé par Conseil communautaire du 17 Décembre 2015.

2. NOTE DE CONJONCTURE

Foncier

Cession de terrains privés EPF > Aménageur

Les acquisitions foncières de la SPLA sur l'exercice 2022 ont été concrétisées en janvier 2023. Elles concernent les parcelles bâties et non bâties situées sur le secteur de Couperigne Sud, entre le parking de la société Airbus et la gare VAMP. Ces acquisitions totalisent un montant de 5 675 000 € HT. Elles sont référencées section CI, N°03, N°15, N°74 et N°96.

Cession de terrains publics > Aménageur

Sans objet

Comité foncier

Un comité foncier s'est tenu le 2 mars 2022.

Perspectives pour 2023

En 2023 les acquisitions devraient concerner essentiellement des parcelles situées dans la cuesta et en bordure du faisceau ferré afin d'anticiper les travaux à venir et d'anticiper la commercialisation du lot 8.

Travaux

Travaux en 2022

Les travaux de dépollution du terrain de COLAS et de dépollution et démolition des bâtiments et du terrain des « Bus de l'Etang » ont été retardés dû à l'occupation illicite par les gens du voyage. Ils ont démarré en octobre 2022. Ces travaux restent en cours de finalisation à fin décembre et doivent s'achever en mars 2023.

La période de préparation des travaux de voirie de la gare routière, des voies adjacentes et de la place publique du plateau des Estroublans a démarré en décembre 2022.

Perspectives Travaux en 2023

Les travaux de dépollution et de démolition des terrains Colas et Bus de l'Etang s'achèveront au premier trimestre 2023.

Les travaux de voirie de la gare routière, des voies adjacentes et de la place publique du plateau des Estroublans se dérouleront tout au long de l'année et s'achèveront en septembre 2024.

La démolition des bâtiments localisés sur les parcelles CI 03-15-74-75-76-96-97-98 sera opérée fin 2023.

La consultation d'opérateur en marché de conception-réalisation pour le parking silo s'est déroulé en 2022 et donnera lieu au choix d'un groupement en 2023.

Il en est de même pour la consultation d'opérateur en marché global de performance pour l'ascenseur incliné.

Etudes de Maîtrise d'Œuvre

Le dossier PRO des Estroublans et de la Cuesta a été présenté lors du COTECH de juin 2022. LE DCE a été élaboré en juin et publié en juillet.

La mission complète de maîtrise d'œuvre regroupant le DIAG et le suivi pour la démolition, dépollution et désamiantage des parcelles Colas et Transdev sur le plateau des Estroublans a été menée fin 2022 et s'achèvera au 1^{er} trimestre 2023.

Autres études

L'étude de sureté et de sécurité publique a été présentée au référent sureté en 2022 et a été déposée en début 2023.

Une étude de risque incendie a été commandée en fin 2022 suite à l'information donnée par la ville de Vitrolles sur l'élaboration d'un nouveau PPR incendie. L'étude sera achevée en mars 2023.

Constructeurs autonomes en ZAC

Le Groupe Bolloré a obtenu en avril 2022 un permis de construire relatif à l'extension de son site situé rue Blaise Pascal.

L'enseigne LIDL obtenu en juillet 2022 un permis de construire pour la construction d'un supermarché sur un terrain situé boulevard de l'Europe en lieu et place de l'enseigne Gazharian.

Comités techniques et Comités de pilotage

Un COTECH et 2 COPIL se sont tenus en 2022 :

Le COPIL du 13 janvier 2022 a validé le dimensionnement du parking à 450 places réparties en 2 tranches et a validé la technologie de la liaison inclinée, à savoir un ascenseur incliné à 2 cabines.

Le COTECH du 13 juin 2022 a permis de valider le phasage et l'allotissement des marchés travaux du plateau des Estroublans, ainsi que les observations faites sur les études PRO.

Le COPIL du 30 novembre 2022 a validé les principes techniques du parking silo qui n'avaient pas été détaillés dans le précédent COPIL, ainsi que les modalités techniques de réalisation de l'ascenseur incliné (tranchée en partie couverte) et d'exploitation (plages horaires, gratuité/paiement pour les usagers).

Réalisation 2022 – analyse des écarts

	Prévisions 2022	Réalisé 2022	Explications des écarts
DEPENSES			
Etudes	107 687 €	28 234 €	Les études sont reportées suite au décalage général de l'opération lié aux décisions de jugement des expropriations en cours, aux difficultés rencontrées sur site et à la non-validation de certains éléments de programme en COPIL.
Acquisitions	6 619 370€	83 174 €	La signature des actes notariés pour un montant de 5 675 000€ (hors frais d'acquisition) a été décalé de décembre 2022 à janvier 2023 suite à la demande de l'EPF.

Travaux	2 502 000 €	9 429 €	Les travaux de démolition-dépollution-désamiantage n'ont démarré qu'en toute fin d'année 2022 suite au décalage des études dû aux difficultés rencontrées avec l'envahissement du site par les gens du voyage.
Honoraires	700 217 €	99 259 €	Suite au décalage des travaux, les honoraires de suivi de chantier initialement prévus dépensés en 2022 sont réportés en 2023.
Frais divers	120 000 €	30 904 €	Les frais divers sont reportés suite au décalage général de l'opération.
Rémunération	312 494 €	202 494 €	Aucune cession n'ayant été concrétisée en 2022, la part variable de rémunération liée à la commercialisation initialement prévue n'a pas été facturée.
RECETTES			
Cessions	0 €	0 €	
Participations	1 041 715 €	1 000 000 €	A noter que la recette est constatée mais qu'au 31/12/22 le versement n'a pas été effectué.
Subventions	449 055 €	402 092 €	L'ultime versement de subvention FEDER a été moins élevé que prévu au vu des justificatifs de dépenses qui ont pu être produits.
Produits financiers	20 000 €	95 721 €	L'écart provient de la hausse des taux bancaires en 2022.

3. BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE

3.1. Les dépenses

Le montant global des dépenses est augmenté de 77 644 000 € HT à 77 776 390 € HT.

Le montant de chacun des postes de dépenses est identique, exception-faite du poste des charges financières.

Dans le détail :

- Le poste Acquisitions est inchangé à 31 064 933 € HT.
- Le poste Travaux est inchangé à 39 256 752 € HT.
- Le total des postes Etudes, Honoraires et Frais divers est inchangé.
- Le poste charges financières est augmenté de 132 388 € HT, ce qui le porte à 315 903 € HT : cette augmentation est due à la prise en compte de la hausse constatée des taux d'intérêt dans la prévision du coût des intérêts de l'emprunt de 5 000 000 € qu'il est prévu de contracter en 2024.
- Le poste rémunération du concessionnaire est inchangé à 2 423 338 € HT.

3.2. Les recettes

Le montant global des recettes est inchangé et s'établit à 77 735 044 € HT.

Dans le détail :

- Le poste participation s'établit à 39 003 934 €, en augmentation de 72 330 € par rapport au dernier bilan. Ce montant se décompose comme suit :
 - Participations de la Métropole 38 404 412 € qui est le montant figurant au traité de concession réparti lui-même en :
 - Participation Métropole Mobilité : 18 023 405 €
 - Participation Métropole Aménagement : 20 381 007 €
 - Participations de la Ville de Vitrolles (apport en nature) : 108 541 €
 - Participations des constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain de l'aménageur qui passe de 418 650 € à 490 980 € HT (en augmentation de 72 330€ par rapport au dernier bilan cette augmentation est due à l'augmentation de la surface de plancher des programmes BOLLORÉ et LIDL qui ont donc générés des participations plus importantes que prévues.
- Le poste subvention est en baisse de 46 963 € ce montant correspondant à la subvention FEDER perçu en totalité au titre du programme triennal 2018/2020.
- Le poste autres produits est inchangé
- Le poste autres produits financiers est en augmentation de 107 021 € due à la prise en compte de la hausse des taux d'intérêts bancaires dans le calcul des produits financiers issus de placement de la trésorerie positive de l'opération.

3.3. Résultat d'exploitation

Le résultat est inchangé à plus 9 954 €.

4. PLAN DE TRESORERIE (VOIR PIECE JOINTE EN ANNEXE)

Au 31 décembre 2022, la trésorerie de l'opération est de 12 114 941 €.

La trésorerie de l'opération évoluera fortement à la baisse en 2023 et 2024 avec la réalisation des travaux du pôle d'échanges multimodal (composé de la gare routière, de l'ascenseur incliné et du parking silo), des acquisitions foncières et les travaux de démolition sur la zone de Couperigne Sud.

En fin 2023/début 2024, il y a nécessité d'avoir recours à l'emprunt pour financer les dépenses (acquisitions foncières 2024 et poursuite des travaux).

Il est donc prévu de contracter en fin 2023/début 2024 un emprunt de 5 000 000 € remboursable en fin d'opération.

5. PLANNING D'OPERATION ACTUALISE

- **Pour 2023 :**

- ✓ Acquisitions foncières prévisionnelles :
 - Les acquisitions concernent les parcelles de la voie modes actifs/accès de la cuesta et des parcelles liées au lot 8. Les acquisitions prévisionnelles sont estimées à 10 000 € HT pour 2023. Ce montant est estimé sur le principe des coûts réels.

- ✓ Etudes et honoraires :
 - Etudes de Maîtrise d'œuvre d'exécution et suivi des travaux sur le secteur Estroublans (Gare routière, place centrale et voies adjacentes)
 - Etude d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour l'analyse des offres et le suivi du Marché global de performance de la liaison mécanique
 - Etudes de conception de la Liaison Mécanique
 - Etudes de conception du Parc de stationnement public
 - Suivi des travaux de dépollution, de démolition et de désamiantage des bâtiments des « Bus de l'Etang de Berre » et de la parcelle Colas ainsi que le plan de gestion qui est y associé
 - Etudes et suivi des travaux de dépollution, de démolition des bâtiments du site La Caludaline sur le secteur Couperigne Sud
 - Reprise du PRO sur le secteur Cuesta (voie modes actifs et escaliers)
 - Reprise du PRO du chemin piéton reliant la gare VAMP au parking Airbus
 - Mise en œuvre et suivi des mesures environnementales.

- ✓ Travaux prévisionnels :
 - Les travaux de la gare routière, la place centrale et les voies adjacentes sur le secteur Estroublans
 - Les travaux de démolition et de dépollution du site La Caludaline sur le secteur Couperigne Sud
 - Sélection de l'opérateur pour le Marché Global de Performance de la réalisation de la liaison mécanisée
 - Sélection de l'opérateur pour le Marché de Conception-Réalisation du parc de stationnement public

- ✓ Commercialisation :
 - Lancement de la commercialisation des lots en périphérie du pôle d'échanges multimodal.

- **Pour 2024 :**
 - ✓ Acquisitions foncières prévisionnelles :
 - Les acquisitions foncières concerneront les parcelles résiduelles sur Couperigne, ainsi que les parcelles situées à l'emplacement des lots 17 et 18.

 - ✓ Etudes et honoraires :
 - Suivi de la phase 1 des travaux du secteur Estroublans,
 - Suivi de la phase 3 des travaux (secteur Cuesta),
 - Suivi des travaux du chemin modes actifs gare VAMP à parking Airbus,
 - Suivi des travaux de l'ascenseur incliné avec l'assistant technique à maîtrise d'ouvrage.

 - ✓ Travaux prévisionnels :
 - La phase 1 des travaux du secteur Estroublans concernant la gare routière, la place centrale et les voies adjacentes seront en livrés au 3^e trimestre. Les travaux de la cuesta bâteront leur plein. Le parking public et l'ascenseur incliné seront également en phase réalisation.
 - Démarrage des travaux du parc de stationnement public en mars 2024
 - Démarrage des travaux de l'ascenseur incliné en avril 2024

- Le chemin gare VAMP-Airbus sera réalisé courant du premier semestre 2024
- ✓ Cessions foncières :
 - D'un équivalent de 5000 m² de SDP en périphérie du pôle d'échanges multimodal (Plateau des Estroublans) à travers des Appels à Projets dans la continuité de celles organisées en 2023.
- Pour les années suivantes :
 - ✓ La poursuite des travaux et la mise en service de l'ascenseur incliné et du parking public en 2025 compléteront le pôle d'échange multimodal.
 - ✓ La phase 2 du plateau des Estroublans et la bretelle de sortie A7 depuis la D113 seront réalisées courant 2025 après la libération des emprises (parcelle CI32) occupée par la société MBR (ferraillier).
 - ✓ Poursuite de la commercialisation et des travaux en fonction de l'avancement de la maîtrise foncière pour l'EPF et dans un rythme à convenir en fonction du marché immobilier.

6. MISE EN ŒUVRE DE LA DEMARCHE 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.

En 2022, le suivi des mesures compensatoires se poursuit. La rédaction d'un rapport de suivi sera déposé à la DREAL en mars 2023.

7. TABLEAU DES ACQUISITIONS ET DES CESSIIONS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

Cession de terrains privés EPF > Aménageur

Les acquisitions foncières par la SPLA au titre du budget 2022 ont été régularisées par acte authentique en janvier 2023.

Il s'agit des parcelles figurant dans le tableau ci-dessous :

Date Acquisition	section	n°parcelle	surface	prix HT	prix TTC
16/01/2023	CI	3	6 949	5 675 000,00 €	5 732 946,62 €
		15	459		
		74	539		
		96	1 739		
total acquis			9 686	5 675 000,00 €	5 732 946,62 €

prix au m²

585,90 €

TOTAL TRANCHE 1 + 2 + 3 +4+5+ ville	188 340	20 122 413,00 €	22 502 123,58 €
-------------------------------------	---------	-----------------	-----------------

8. BILAN DE LA MISE EN ŒUVRE DES CONVENTIONS D'AVANCES DE TRESORERIE

Par délibération du 15 décembre 2016, une convention d'avance de trésorerie de 3 600 000 € HT a été consentie à l'aménageur par le concédant.

Elle prévoit un remboursement avant le 01 juin 2025.

9. SUBVENTIONS PERÇUES ET SUBVENTIONS DEMANDEES

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

Un premier versement de subvention est intervenu le 30 novembre 2018 pour un montant de 405 315 € et le dernier versement est intervenu le 24 juin 2022 pour un montant de 402 092 €.

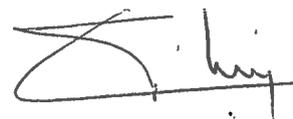
Le montant définitif versé par l'Europe au titre de cette subvention a donc été de 807 406,77 € en baisse de 46 963 € par rapport à l'accord du 20 novembre 2017.

10. RAPPORT SUR L'EXERCICE DES PREROGATIVES PUBLIQUES

Sans objet, ces prérogatives ne sont pas déléguées à la SPLA Pays d'Aix Territoires.

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

Annexe Tableau Recettes / Dépenses et Financement

Ligne	Intitulé	Bilan		Fin 2021		2022		2023		2024		2025		Bilan	
		Approuvé	Réalisé Total	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Nouveau	Ecart	
	RESULTAT D'EXPLOITATION	9 954	9 550 745	8 506 477	1 044 269	-7 397 261	19 120 703	8 515 673	77 776 390	132 388	0				
	DEPENSES	77 644 002	21 945 549	21 492 005	453 544	11 199 237	19 120 703	25 510 901	77 776 390	132 388	0				
1	ETUDES	554 791	287 949	259 665	28 284	114 500	78 000	74 342	554 791	0					
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	31 064 933	15 085 542	15 002 368	83 174	6 021 000	5 619 750	4 338 641	31 064 933	0					
3	TRAVAU	39 256 752	3 991 934	3 982 505	9 429	3 562 806	12 290 563	19 411 449	39 256 752	0					
4	HONORAIRES	3 235 500	928 365	829 106	99 259	1 089 438	537 659	680 038	3 235 500	0					
5	FRAIS DIVERS	925 173	99 767	68 864	30 904	169 000	136 000	520 406	925 173	0					
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	0	0	0	0	0	0	0	0	0					
7	CHARGES FINANCIERES	183 515	3 429	3 429	0	0	156 237	156 237	315 903	132 388					
8	REMUNERATIONS	2 423 338	1 548 563	1 346 069	202 494	242 493	302 494	329 788	2 423 338	0					
9	Reprise TVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0					
	RECETTES	77 653 956	31 496 294	29 998 482	1 497 813	3 801 976	8 461 500	34 026 574	77 786 344	132 388					
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	37 559 202	882 200	882 200	0	0	4 720 500	31 956 502	37 559 202	0					
2	PARTICIPATIONS	38 931 603	29 444 382	28 444 382	1 000 000	3 748 480	3 741 000	2 070 072	39 003 934	72 331					
	Total participation Mobilité	18 023 405	8 953 333	7 953 333	1 000 000	3 500 000	3 500 000	2 070 072	18 023 405	0					
	Total participation Aménagement	20 381 007	20 381 007	20 381 007	0	0	0	0	20 381 007	0					
205	Participations constructeurs	418 650	1 500	1 500	0	248 480	241 000	0	490 980	72 330					
230	Participations apport en nature	108 541	108 541	108 541	0	0	0	0	108 541	0					
3	SUBVENTIONS	854 370	807 407	405 315	402 092	0	0	0	807 407	-46 963					
4	AUTRES PRODUITS	39 060	36 864	36 864	0	2 196	0	0	39 060	0					
5	PRODUITS FINANCIERS	269 721	325 442	229 721	95 721	51 300	0	0	376 742	107 021					
6	REBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS	0	0	0	0	0	0	0	0	0					
9	REGULARISATION TVA/PARTICIPATION	0	0	0	0	0	0	0	0	0					
	FINANCEMENT	0	3 600 000	3 600 000	0	0	5 000 000	-8 600 000	0	0					
	AMORTISSEMENTS	11 079 440	3 479 440	3 479 440	0	0	0	8 600 000	12 079 440	1 000 000					
1	EMPRUNTS (REBOURSEMENT)	7 479 440	3 479 440	3 479 440	0	0	0	5 000 000	8 479 440	1 000 000					
2	AVANCES (REBOURSEMENT)	3 600 000	0	0	0	0	0	3 600 000	3 600 000	0					
3	TRESORERIE (SORTIES)	0	0	0	0	0	0	0	0	0					
	MOBILISATIONS	11 079 440	7 079 440	7 079 440	0	0	5 000 000	0	12 079 440	1 000 000					
1	EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)	7 479 440	3 479 440	3 479 440	0	0	5 000 000	0	8 479 440	1 000 000					
2	AVANCES (ENCAISSEMENTS)	3 600 000	3 600 000	3 600 000	0	0	0	0	3 600 000	0					
3	TRESORERIE (ENTREES)	0	0	0	0	0	0	0	0	0					
	TRESORERIE	0	12 114 941	9 871 398	12 114 941	5 753 484	94 281	9 954	9 954	0					
	TRESORERIE PERIODE	-3906668	12114941	9871398	2243543	-6361456	-5659203	-84327	9954	0					
	TRESORERIE CUMUL	0	0	9871398	12114941	5753484	94281	9954	9954	0					

