

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

**Séance du jeudi 29 juin 2023**

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 28 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Christian BURLE - Gaby CHARROUX - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Roland MOUREN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Pascal MONTECOT représenté par Danielle MILON.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Gérard BRAMOULLE - Emmanuelle CHARAFE - Georges CRISTIANI - Éric LE DISSES - Didier PARAKIAN - Henri PONS - Didier REAULT - Laurent SIMON.

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

#### **URBA-043-14096/23/BM**

### **■ Approbation du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2022 de la concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires relative à l'opération Cap Horizon à Vitrolles 58434**

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 destiné 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 le 13 janvier 2022, et du comité de pilotage qui s'est également réuni deux fois durant l'année écoulée les 13 janvier et le 30 novembre 2022.

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 L.300-5 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.

Le rapport relatif au CRAC 2022 a été présenté au Conseil de l'Administration de la SPLA le 12 avril 2023.

### **Synthèse du compte rendu annuel 2022 :**

#### ***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 : 37 hectares ont depuis été achetés à l'amiable, pour un montant de 33,7 M€, soit 85% des terrains nécessaires à l'opération.

Pour mémoire, la SPLA a déjà acquis depuis 2016 auprès de l'EPF PACA un total de 164 987 m<sup>2</sup> pour un montant de 20 122 413 € 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 61 500 m<sup>2</sup>.

La SPLA a acheté en décembre 2022 à l'EPF Paca un ensemble de 3 parcelles situées à l'extrême Sud de la ZAC d'une superficie totale de 2 736 m<sup>2</sup> et un immeuble bâti constitué d'environ 2 000 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux et divers, pour un montant total de 5 675 000 € HT. Cette vente a été régularisée par acte authentique le 16 janvier 2023. Aucune cession n'a été réalisée par la SPLA en 2022.

Pour mémoire, la Métropole a validé le 20 octobre 2022 l'acquisition auprès du Département des Bouches-du-Rhône des terrains situés à proximité de la RD20, soit 5 537 m<sup>2</sup> pour un montant de 523 248 € HT, qui a été confirmée par la décision de la Commission Permanente du Département en date du 9 décembre 2022. L'acte administratif correspondant devrait être signé durant l'année 2023.

**Mise en œuvre de l'opération :**

Les travaux de dépollution et de démolition des bâtiments des « Bus de l'Etang » et du terrain COLAS avaient été retardés à cause de l'occupation illicite par les gens du voyage. Ils se sont achevés en décembre 2022.

Les études de conception au niveau PRO sur le secteur des Estroublans et de la Cuesta ont été achevées et présentées en juin 2022, permettant la mise au point du Dossier de Consultation des Entreprises (DCE).

La consultation pour le marché de travaux relatif à la 1<sup>ère</sup> tranche des aménagements sur le secteur des Estroublans a été lancée en juillet 2022, pour ce qui concerne le réaménagement de la rue d'Athènes, la réalisation de la gare routière, les voies adjacentes et l'esplanade publique, avec la viabilisation de 17 lots constructibles à vocation économique. Ce marché d'un montant total de 5,62 M€ HT a été attribué au groupement d'entreprises GUINTOLI/SPIE BATIGNOLES/MALLET pour le lot n°1, à l'entreprise CITEOS pour le lot n°2 et l'entreprise SERP pour le lot n°3. La période de préparation des travaux a démarré en décembre 2022.

En parallèle, le programme du parking silo de 450 places (dont 250 places P+R) a pu être finalisé et un marché de conception/réalisation a été lancé en juillet 2022, et un 1<sup>er</sup> jury qui s'est réuni en novembre 2022 a permis de retenir 3 candidats admis à déposer une offre. Le choix définitif du lauréat sera arrêté en avril 2023.

Le comité de pilotage du 13 janvier 2022 a permis de valider la technologie de la liaison mécanique qui permettra la connexion entre la gare VAMP et la place haute des Estroublans, à savoir un ascenseur incliné à 2 cabines. Un marché global de performance a été préparé pour sa réalisation, et la consultation a pu être lancée en décembre 2022, afin de sélectionner en début d'année 2023 les candidats admis à déposer une offre.

Enfin, une étude de risque incendie a été lancée en fin 2022 dans le cadre de l'élaboration du nouveau plan de prévention des risques d'incendies de forêts (PPRIF) de la commune de Vitrolles, afin de caractériser le risque d'incendie de forêt vis-à-vis des aménagements prévus dans la ZAC et de définir les éventuelles mesures d'évitement ou de réduction.

**Commercialisation :**

24 800 m<sup>2</sup> 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 2022.

**Évolution du bilan financier :**

Le bilan de l'opération « Cap Horizon » reste à l'équilibre.

Le montant prévisionnel des dépenses est en légère augmentation par rapport au dernier bilan 2021, il s'élève à 77 776 390 € HT, les montants de chacun des principaux postes de dépense restant identiques, à l'exception néanmoins des charges financières qui augmentent de + 132 390 € :

▪ Acquisitions foncières	.....	31 064 933 €
▪ Travaux	.....	39 256 752 €
▪ Etudes, honoraires et frais divers	.....	4 714 964 €
▪ Rémunération de l'aménageur	.....	2 423 338 €

Les dépenses réalisées en 2022, qui s'élèvent à 453 544 €, sont inférieures aux prévisions évaluées à 10,362 M€. Cet écart est essentiellement dû aux difficultés rencontrées dans le déroulement des travaux de démolition/dépollution des anciens bâtiments des « Bus de l'Etang » et au décalage de la signature des actes notariés initialement prévue en décembre 2022 et décalée en janvier 2023.

Le montant global des recettes est en légère hausse et s'établit à 77 786 344 € HT, avec + 72 331 € par rapport à l'année précédente du fait de l'augmentation des participations versées par les constructeurs autonomes dans la ZAC. Il est à noter également une hausse des produits financiers de l'ordre de + 107 021 €.

Le total général des participations (hors apport en nature de la Ville de Vitrolles), y compris la subvention FEDER, s'établit à 39 003 934 €.

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 9,07 M€ au titre de la mobilité sur les exercices 2023-2024-2025.

Les recettes 2021 ont été légèrement inférieures aux prévisions, soit de – 12 957 € HT, avec un réalisé de 1 497 813 €, à cause notamment de la minoration du solde de la subvention FEDER au vu des justificatifs de dépenses.

La trésorerie de l'opération va connaître à partir de 2023 une forte baisse avec le démarrage des travaux sur le secteur des Estroublans, il est donc prévu que la SPLA contracte en 2024 un emprunt de 5 M€ afin de couvrir les dépenses.

**Perspectives 2023 :**

Les travaux sur le secteur des Estroublans devraient démarrées dans le courant du 1<sup>er</sup> trimestre 2023, ils se dérouleront tout au long de l'année et s'achèveront en septembre 2024.

Le choix de l'opérateur en charge de la réalisation du parking silo devrait intervenir en mars 2023, afin de pouvoir déposer un permis de construire avant la fin d'année 2023 et permettre la livraison de l'ouvrage en mars 2025.

De même, le marché global de performance pour la réalisation de l'ascenseur incliné devrait être attribué en juin 2023, avec une mise en service prévue en mars 2025.

La démolition des bâtiments situés à proximité de la RD 20, au Sud de la ZAC, sera programmée en fin d'année 2023.

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 10 000 € HT pour 2023. Cela concerne les trois parcelles situées sous l'assise du lot 8 et de la voie de services dans la cuesta, pour une superficie totale de 5 487 m<sup>2</sup>.

Le lancement de la commercialisation des lots en périphérie du pôle d'échanges multimodal pourra également être lancée en 2023 sur le secteur des Estroublans.

En fonction de ces éléments, seule la participation du budget annexe des transports sera appelée pour 2023 à hauteur de 3 500 000 € HT.

Les bilans établis par la SPLA reprenant le réalisé à fin 2022, 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 sollicité 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 à ce jour les suivantes :

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

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 ;
- Le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L300-5 ;
- 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 HN 001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- 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 12 avril 2023 présentant le compte rendu annuel à la Collectivité 2022 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 2022.

#### **Article 2 :**

Le montant de la participation de la Métropole Aix-Marseille-Provence au titre de la mobilité pour l'année 2023 s'élève à 3 500 000 euros, et sera versée après l'approbation du CRAC 2022.

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.

#### **Article 3 :**

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer tous les documents nécessaires afférents.

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