

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

Séance du jeudi 12 octobre 2023

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 31 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

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

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Jean-Pascal GOURNES représenté par Georges CRISTIANI.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Gérard BRAMOULLE - Emmanuelle CHARAFE - Éric LE DISSES - Frédéric VIGOUROUX.

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

URBA-039-14583/23/BM

■ Approbation de la Convention d'Intervention Foncière n°2 en développement économique en phase réalisation conclue avec l'Etablissement Public Foncier PACA et la commune de Vitrolles - Secteur Cap Horizon 71510

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

Le 17 janvier 2013, le Préfet des Bouches du Rhône approuve la création d'une zone d'aménagement Différée (ZAD) de 100 hectares sur le secteur COUPERIGNE - ESTROUBLANS, à la demande de la commune de VITROLLES. Ce secteur est considéré comme une zone stratégique au niveau des déplacements et du développement économique, avec des enjeux à la fois territoriaux et métropolitains.

Aux termes d'une délibération en date du 18 juillet 2013, le Conseil Communautaire du Pays d'Aix a approuvé la réalisation de l'opération d'aménagement Vitrolles CAP Horizon, incluse dans le périmètre de la ZAD précitée, sous forme de ZAC d'intérêt communautaire.

Par délibération du 11 Juin 2015, le Conseil Communautaire a confié la réalisation de l'opération à la SPLA Pays d'Aix Territoires par le biais d'un traité de concession d'aménagement. La SPLA Pays d'Aix Territoires est donc chargée du dossier de réalisation, de la mise en œuvre du programme des équipements publics et de la commercialisation des lots.

Les grands objectifs d'aménagement de cette opération 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 Vitrolles Aéroport Marseille Provence (VAMP).
- La requalification, pour leur valorisation, des espaces économiques présents à proximité.
- Cette opération regroupe deux opérations d'aménagement :
- La ZAC Cap Horizon sur un périmètre de 52 ha où le besoin de restructuration économique et le renouvellement urbain est le plus fort.
- L'opération dite Couperigne, correspondant à la requalification de voiries 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 dans la cuesta permettant de relier la gare routière à la gare VAMP.

Afin de permettre la réalisation de cette opération d'aménagement, une convention d'intervention foncière tripartite CPA / Commune de Vitrolles / Etablissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur en développement économique a été signée en date 6 juin 2013 avec un engagement financier de 20 millions d'euros pour permettre à l'EPF de procéder aux acquisitions foncières, au besoin par voie d'expropriation.

Cette convention a depuis fait l'objet de cinq avenants et l'engagement financier a été porté à 50 millions d'euros pour répondre aux évolutions et aux enjeux du projet Cap Horizon.

Les négociations conduites depuis l'origine par l'EPF ont permis d'acquérir 37 hectares de foncier pour 34 M€. L'EPF a déjà procédé aux cessions de 24 ha d'emprises pour un montant de 23 M€ auprès de la SPLA du Pays d'Aix Territoires, de la Métropole Aix-Marseille-Provence, de la SNCF, de la Région et d'opérateurs Nexity et Gicram dont les programmes sont livrés.

Sur le plan procédural, l'opération susvisée a été déclarée d'utilité publique aux termes d'un arrêté préfectoral du 21 février 2019. Un arrêté de cessibilité est intervenu le 16 mars 2021 et le transfert de propriété des biens en cause a été opéré par l'effet de l'ordonnance d'expropriation du 18 mai 2021. L'engagement de la phase de DUP visait une maîtrise foncière complète du site à fin 2023. Le foncier restant à acquérir soit 6 ha oblige les parties à proroger ses effets. Afin d'assurer une maîtrise complète des fonciers nécessaires à la réalisation de l'opération CAP HORIZON, la Métropole avec l'appui de l'EPF sollicitera la prorogation des effets de la Déclaration d'Utilité Publique susmentionnée pour une nouvelle durée de 5 ans. Cette modalité fait l'objet d'une délibération concomitante.

La ZAC est actuellement en phase opérationnelle avec la commercialisation de 24 800 m² de nouveaux locaux d'activités économiques livrés depuis 2019 sur 3 opérations (NEXITY, GICRAM, AKERA), la requalification des voiries de COUPERIGNE sur 1,2 km, avec des aménagements paysagers, la création de 3 bassins de rétention et le démarrage des travaux sur le secteur des Estroublans.

Compte tenu des avancées opérationnelles précitées et de la nécessité pour l'EPF de poursuivre son action foncière, les parties conviennent de conclure une nouvelle convention d'intervention foncière en phase réalisation sur le site des Aymards-Couperigne-Estroublans-Cap Horizon pour une durée de cinq années. La présente convention annule et remplace la convention d'intervention foncière sur le site des Aymards- Couperigne – Estroublans en phase anticipation/impulsion.

Par ailleurs, le Conseil d'Administration de l'EPF PACA du 7 mars 2023 (délibération n°2023/2) a décidé d'intégrer un nouveau paragraphe dans l'annexe de gestion qui prévoit que l'EPF PACA entend accorder un mandat à la collectivité contractante aux fins de conclure des conventions d'occupation précaire sur les biens dont l'EPF PACA est propriétaire.

En outre, des nouvelles clauses anti-spéculatives et de pénalités contractuelles ont été négociées entre l'EPF PACA et la Métropole Aix-Marseille Provence dans le cadre des modalités de cession des biens par l'EPF PACA aux collectivités. La présente convention d'intervention foncière intègre lesdites clauses.

Cette intervention s'inscrit dans le 3ème axe d'intervention du Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPF : « Accompagner l'émergence de grands projets stratégiques et structurants pour le territoire ».

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 ;
- 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 loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale ;
- La délibération n°HN 001-8073/20/CM du Conseil 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 Communauté du Pays d'Aix 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_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_A076 du Conseil communautaire de la CPA du 21 mai 2015 approuvant le dossier de création de la ZAC Vitrolles Cap Horizon ;
- 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° 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 ;
- L'arrêté préfectoral n°2019-07 du 21 février 2019 déclarant d'utilité publique le projet d'aménagement Cap Horizon à Vitrolles.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient de poursuivre la mise en œuvre du projet de développement économique CAP Horizon.
- Qu'il convient de demander la prorogation pour une durée de 5 ans de l'arrêté n°2019-07 du 21 février 2019 portant Déclaration d'utilité publique du projet et de proroger l'intervention de l'EPF PACA jusqu'au 31 décembre 2028.
- Qu'il convient de prendre en compte l'évolution financière du projet et porter l'engagement financier de l'EPF PACA à hauteur de 50 M€.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la convention d'intervention foncière n°2 en développement économique conclue entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'Etablissement Public Foncier PACA et la commune de Vitrolles sur le périmètre de l'opération Cap Horizon ci-annexée.

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant, est autorisé à signer cette convention et tous documents y afférents.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Conseiller Délégué,
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY