

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

Séance du jeudi 10 octobre 2024

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 - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Vincent LANGUILLE - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Olivier FREGEAC représenté par Arnaud MERCIER - Amapola VENTRON représentée par Christian AMIRATY.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Éric LE DISSES - Serge PEROTTINO.

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

URBA-034-16484/24/BM

■ Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2023 de la concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires relative à l'opération d'aménagement Cap Horizon à Vitrolles 100713

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 le 11 octobre 2023, et du comité de pilotage qui s'est également réuni une fois durant l'année écoulée le 20 novembre 2023.

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 Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) pour l'année 2023 a été communiqué par la SPLA à la Métropole le 12 septembre 2024.

Pour l'année 2024, la communication des documents sera exécutée exceptionnellement après le 15 Mai par dérogation à l'article 32 de la concession, du fait du temps de préparation nécessaire à l'actualisation du bilan et à la préparation de l'avenant qui en découle.

Synthèse du compte rendu annuel 2023 :

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 m² pour un montant de 20.122.413 € HT (hors frais notariés).

Suite à l'obtention de l'arrêté de DUP le 21/02/2019, la DUP a été prorogée de 5 années supplémentaires par arrêté du 29/11/2023, soit jusqu'au 21/02/2029. La mission foncière de l'EPF Paca va se poursuivre avec l'acquisition des dernières parcelles nécessaires au projet, soit un reliquat de 10 568 m² estimé à environ 1,5 M€. De même, la procédure d'éviction et de transfert de l'entreprise MBR suit son cours devant la Juridiction de l'expropriation.

La SPLA a racheté à l'EPF Paca un ensemble de parcelles situées à l'extrême Sud de la ZAC d'une superficie totale de 2 736 m² et un immeuble bâti constitué d'environ 2 000 m² 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 2023.

Pour rappel, la Métropole a réalisé l'acquisition auprès du Département des Bouches-du-Rhône des terrains situés à proximité de la RD20, soit 5 537 m² pour un montant de 523.248 € HT, par acte administratif signé le 26 juin 2023 et publié le 10 juillet 2023.

Mise en œuvre de l'opération :

Les travaux relatifs à la 1^{ère} tranche des aménagements sur le secteur des Estroublans ont démarré en Mars 2023, ils concernent : le réaménagement de la rue d'Athènes, la réalisation de la gare routière, des voies adjacentes et de l'esplanade publique, avec la viabilisation de plusieurs 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. L'achèvement des travaux devraient intervenir en Juillet 2024.

Le marché de conception-réalisation pour le parking silo de 450 places (dont 250 places P+R) a été attribué le 27 mars 2023 au groupement DESIGN & BUILD – ABA WORKSHOP – COLAS – GAGNE pour un montant total de 7,8 M€ HT. La demande de permis de construire a été déposée le 21/09/2023, et les travaux devraient démarrer en avril 2024.

Suite au lancement d'un marché global de performance pour la réalisation d'un ascenseur incliné qui permettra la connexion entre la gare VAMP et la place haute des Estroublans, c'est le groupement composé des entreprises POMA – EIFFAGE GENIE CIVIL – STOA - INGEROP qui a été retenu en Décembre 2023, pour un montant de 8,9 M€ HT incluant l'entretien et la maintenance des installations durant 5^{1/2} ans.

Les études et les diagnostics préalables à la démolition d'un ensemble de trois bâtiments « La Caludaline » situé à proximité de la RD20, représentant environ 2600 m² au sol, ont été lancées au mois de juin 2023. Le permis de démolir a été délivré le 23 juin 2023. Le projet se poursuivra en 2024 avec le démarrage des travaux de démolition.

Les études de conception ont été relancées en novembre 2023 pour la réalisation des escaliers et de la voie verte situés dans la cuesta en marge de l'ascenseur incliné, ainsi que pour l'aménagement de la 2^{ème} voie verte reliant la gare VAMP au parking P3 d'Airbus Helicopters.

Enfin, le dossier d'autorisation de défrichement nécessaires aux travaux sur la cuesta a été préparé et déposé le 10 novembre 2023 auprès des services de la DDTM.

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 2023.

Néanmoins, un agrément a été délivré pour l'Union des Industries et Métiers de la Métallurgie (UIMM) qui devrait acquérir le lot 2 pour implanter un centre de formation dédié aux métiers de la mécanique et de l'aéronautique.

De même, un appel à projets a été lancé par la SPLA en Novembre 2023 auprès d'opérateurs immobiliers pour la commercialisation du lot 8 à vocation de bureaux/services aux entreprises, d'une superficie de 9 500 m² environ avec une SDP estimée à 10 500 m². Le lauréat devrait être désigné au 2^{ème} semestre 2024.

Évolution du bilan financier :

Les dépenses réalisées en 2023, qui s'élèvent à 9.643.009 € HT, sont un peu inférieures aux prévisions qui étaient évaluées à 11,199 M€. Cet écart est essentiellement dû à des parcelles résiduelles qui n'ont pas été acquises en fin 2023, au décalage des frais d'honoraires liés à la conception du parking-silo et des travaux de démolition des bâtiments « La Caludaline ».

Les recettes sur l'année 2023 ont été supérieures aux prévisions, avec un réalisé de 4.727.703 €, à cause notamment du versement d'un premier acompte de 1,1 M€ au titre de la subvention « Fonds Vert ». En effet, un dossier avait été déposé par la SPLA en juin 2023 afin d'obtenir une subvention au titre du « Fond Vert » de l'Etat : le projet a été retenu pour une aide d'un montant de 3.670.000 € HT.

Le montant prévisionnel des dépenses est en augmentation par rapport au dernier bilan 2023, il passe de 77.776.392 € HT à 81.168.174 € HT, avec un toilettage de certains postes de dépenses, l'optimisation des postes de travaux et l'intégration des augmentations des honoraires de maîtrise d'œuvre, une hausse des frais financiers et de la rémunération de l'aménageur sur l'allongement de la concession sur 5 ans supplémentaires.

Le montant global des recettes est augmenté de 77.786.344 € HT à 81.187.501 € HT du fait de la subvention « fonds vert » obtenue, mais qui masque la baisse conséquente attendue sur les recettes de cession des lots viabilisés de la ZAC qui doit être compensée par la participation complémentaire de la Métropole.

L'actualisation de ce bilan financier nécessite donc l'augmentation des participations versées par la Métropole, initialement arrêté à 18,023 M€ au titre du budget Mobilité et 20,381 M€ au titre du budget aménagement. Cette participation évoluera donc de 39.003.933 € HT à 45.003.934 € HT, avec une hausse de + 2.664.962 € pour l'Aménagement et la prise en charge de 3.335.038 € au titre du stationnement, la participation au titre de la mobilité reste inchangée.

La trésorerie de l'opération évoluera fortement à la baisse en 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 des travaux de démolition sur la zone de Couperigne. En 2025, la SPLA aura la nécessité d'avoir recours à l'emprunt pour financer les dépenses (dernières acquisitions foncières et poursuite des travaux).

Perspectives 2024 :

Les travaux sur le secteur des Estroublans, qui ont démarrés durant le 1^{er} trimestre 2023, s'achèveront en juin 2024.

Le démarrage des travaux du parking silo devrait intervenir en Mai 2024, après l'obtention du permis de construire pour la 1^{ère} tranche de 240 places, et permettre la livraison de l'ouvrage et la mise en service avant septembre 2025.

De même, les travaux relatifs à l'ascenseur incliné devraient démarrer en octobre 2024, avec une mise en service prévue en septembre 2025.

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

Les acquisitions foncières par la SPLA sont estimées à 1.213.528 € HT pour 2024. Cela concerne les parcelles des lots 19a et 19b situées rue d'Athènes et celles situées sous l'assise du lot 8 et dans la cuesta, pour une superficie totale de 5 487 m².

Enfin, la commercialisation des premiers lots viabilisés situés en périphérie du pôle d'échanges multimodal pourrait également être lancée en 2024/2025 sur le secteur des Estroublans.

En fonction de ces éléments, l'augmentation de la participation de la Métropole à l'opération d'aménagement sera modifiée et répartie de la façon la suivante :

- Budget annexe « stationnement » à hauteur de 3.335.038 €, ventilés sur les années 2025-2026.
- Budget « aménagement » à hauteur de 2.664.962 € sur l'année 2024.

Le bilan établi par la SPLA reprenant le réalisé à fin 2023, le prévisionnel pour les années à venir et le nouveau bilan prévisionnel actualisé de l'opération est joint en annexe.

Un avenant n°3 devra être signé au traité de concession afin de prolonger la durée de la concession, de faire évoluer la rémunération du concessionnaire, d'élaborer un nouveau bilan financier, ayant pour conséquence l'augmentation de la participation financière de la Métropole.

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.

A ce titre, la Métropole a également sollicité des subventions complémentaires sur cette opération d'aménagement, pour un montant prévisionnel estimé de 8,79 M€. Les subventions déjà obtenues sont à ce jour les suivantes :

Financeurs	Montant
État – AFITF : Appel à projets « transports collectifs et mobilité durable »	2 420 000 €
Région - CRET :	1 405 391 €
État – DSIL 2019 :	2 285 547 €
État – DSIL 2024 :	700 000 €
Région – NTD 2024 :	1 980 000 €
Montant total :	8 790 938 €

Ces aides financières viennent compléter celles directement perçues par la SPLA au titre des subventions FEDER et du « Fonds Vert » de l'Etat.

Par ailleurs, ces subventions directement versées à la Métropole par l'Etat et la Région sur l'opération Cap Horizon, permettront de compenser la participation supplémentaire nécessaire à l'équilibre financier du nouveau bilan de la concession.

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 ;
- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2023 de la ZAC Cap Horizon ci-joint.

Oùï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Le compte rendu annuel à la Collectivité 2023 de l'opération « Vitrolles Cap Horizon » élaboré par la SPLA « Pays d'Aix Territoires ».

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 2023.

Article 2 :

Le montant de la participation de la Métropole Aix-Marseille-Provence au titre de la mobilité pour l'année 2024 s'élève à 3.500.000 euros, et sera versée après l'approbation du CRAC 2023.

Les crédits nécessaires sont inscrits sur le budget annexe transports de la Métropole Aix-Marseille-Provence pour l'année 2024, en section d'investissement : Autorisation de Programme G120P20D01, Opération Budgétaire n°170606900D, nature 238.

Ces crédits relèvent de la politique « Mobilités infrastructures voiries », de la sous-politique « Transports » et du programme « construire des réseaux de transport » et seront exécutés par le service gestionnaire « 7DSEP ».

Le montant de la participation de la Métropole Aix-Marseille-Provence au titre de l'aménagement pour l'année 2024 s'élève à 2.664.962 euros, et sera versée après l'approbation du CRAC 2023.

Les crédits nécessaires sont inscrits sur le budget principal de la Métropole Aix-Marseille-Provence pour l'année 2024, en section d'investissement : Autorisation de Programme E110P20D01, Opération Budgétaire 190132400D « ZAC Vitrolles Cap Horizon », chapitre 204, nature 20422, fonction 515.

Ces crédits relèvent de la politique « Aménagement de l'espace », de la sous-politique « Aménagement du territoire » et du programme « Aménagement du territoire » et seront exécutés par le service gestionnaire « 3DAO ».

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