

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL 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 180 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Michel AMIEL - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Sophie ARRIGHI - Mireille BALLETTI - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Marie BATOUX - Nicolas BAZZUCCHI - Nassera BENMARNIA - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Corinne BIRGIN - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Jacques BOUDON - Doudja BOUKRINE - Michel BOULAN - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Joël CANICAVE - Emilie CANNONE - René-Francis CARPENTIER - Martin CARVALHO - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Jean-Pierre CESARO - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Sophie CHAVE - Lyece CHOULAK - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Jean-François CORNO - Jean-Jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Christian DELAVET - Vincent DESVIGNES - Sylvaine DI CARO - Alexandre DORIOL - Cédric DUDIEUZERE - Monique FARKAS - Marc FERAUD - Claude FERCHAT - Stéphanie FERNANDEZ - Olivia FORTIN - Lydia FRENTZEL - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Chantal GARCIA - Eric GARCIN - Gerard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Frédéric GIBELOT - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Magali GIOVANNANGELI - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Yannick GUERIN - Roger GUICHARD - Frédéric GUINIERI - Claudie HUBERT - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Hatab JELASSI - Sébastien JIBRAYEL - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Arnaud KELLER - Didier KHELFA - Philippe KLEIN - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Vincent LANGUILLE - Philippe LEANDRI - Nathalie LEFEBVRE - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Richard MALLIE - Bernard MARANDAT - Remi MARCENGO - Maxime MARCHAND - Régis MARTIN - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Véronique MIQUELLE - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Claudie MORA - José MORALES - Pascale MORBELLI - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Yannick OHANESSIAN - Grégory PANAGOUDIS - Didier PARAKIAN - Benoît PAYAN - Roger PELLENC - Christian PELLICANI - Marc PENA - Anne-Laurence PETEL - Philippe PIGNON - Catherine PILA - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Maryse RODDE - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Isabelle ROVARINO - Laure ROVERA - Lionel ROYER-PERREAUT - Michèle RUBIROLA - Florian SALAZAR-MARTIN - Franck SANTOS - Jean-Yves SAYAG - Laurence SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Aïcha SIF - Laurent SIMON - Gilbert SPINELLI - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Françoise TERME - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Catherine VESTIEU - Anne VIAL - Frédéric VIGOUROUX - Jean-Louis VINCENT - Yves WIGT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Julie ARIAS représentée par Martial ALVAREZ - Gérard AZIBI représenté par Laure ROVERA - Guy BARRET représenté par Régis MARTIN - Laurent BELSOLA représenté par André MOLINO - Mireille BENEDETTI représentée par Jean-Yves SAYAG - Moussa BENKACI représenté par Jean-

Louis VINCENT - Julien BERTEI représenté par Laurence SEMERDJIAN - André BERTERO représenté par Anne REYBAUD - Kayané BIANCO représentée par Jean-Christophe GRUVEL - Linda BOUCHICHA représentée par Nathalie LEFEBVRE - Nadia BOULAINSEUR représentée par Roland CAZZOLA - Valérie BOYER représentée par Emilie CANNONE - Romain BRUMENT représenté par Cédric DUDIEUZERE - Laure-Agnès CARADEC représentée par Emmanuelle CHARAFE - Eric CASADO représenté par François BERNARDINI - Jean-Marc COPPOLA représenté par Christian PELLICANI - Frédéric CORNAIRE représenté par Philippe LEANDRI - Robert DAGORNE représenté par Georges CRISTIANI - Gérard FRAU représenté par Gaby CHARROUX - Olivier FREGEAC représenté par Arnaud MERCIER - Audrey GARINO représentée par Marie BATOUX - Hervé GRANIER représenté par Patrick GHIGONETTO - Stéphanie GRECO DE CONINGH représentée par Lionel DE CALA - Prune HELFTER-NOAH représentée par Anne MEILHAC - Pierre HUGUET représenté par Nassera BENMARNIA - Sophie JOISSAINS représentée par Stéphanie FERNANDEZ - Nicole JOULIA représentée par Claudie MORA - Vincent KORNPORST représenté par Perrine PRIGENT - Éric LE DISSES représenté par Jean-Baptiste RIVOALLAN - Hervé MENCHON représenté par Lydia FRENTZEL - Eric MERY représenté par Pierre LEMERY - Yves MORAINÉ représenté par Bruno GILLES - Christian NERVI représenté par Franck SANTOS - Patrick PAPPALARDO représenté par Guy TEISSIER - Patrick PIN représenté par Yves MESNARD - Jocelyne POMMIER représentée par Véronique PRADEL - Bernard RAMOND représenté par Jean-François CORNO - Pauline ROSSELL représentée par Yannick OHANESSIAN - Michel RUIZ représenté par Frédéric GIBELOT - Eric SEMERDJIAN représenté par Olivia FORTIN - Jean-Marc SIGNES représenté par Cédric JOUVE - Amapola VENTRON représentée par Christian AMIRATY - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Marc FERAUD.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Marylène BONFILLON - Mathilde CHABOCHE - Philippe CHARRIN - Marc DEL GRAZIA - Bernard DESTROST - Agnès FRESCHEL - Sophie GRECH - Michel LAN - Stéphane LE RUDULIER - Férouz MOKHTARI - Frank OHANESSIAN - Serge PEROTTINO - Claude PICCIRILLO - Stéphane RAVIER - Valérie SANNA - Marie-France SOURD GULINO - Etienne TABBAGH.

Etaient présents et représentés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Didier REAULT représenté à 14h35 par David GALTIER - Anne-Laurence PETEL représentée à 15h04 par Didier KHELFA - Mireille BALLETTI représentée à 15h04 par Philippe LAGET - Corinne BIRGIN représentée à 15h04 par Camélia MAKHLOUFI - Carole MAURIN représentée à 15h31 par Alexandre DORIOU - Françoise TERME représentée à 15h35 par Nicolas ISNARD - Marie MARTINOD représentée à 16h05 par Sandrine MAUREL - Sarah BOUALEM représentée à 16h26 par Catherine PILA.

Etaient présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Michèle RUBIROLA à 15h14 - Sébastien JIBRAYEL à 15h40 - Lyece CHOULAK à 15h40 - Sophie CHAVE à 15h54 - Roger PELLENC à 15h55 - Sébastien BARLES à 16h00 - Gilbert SPINELLI à 16h00 - Aïcha SIF à 16h20 - Anne VIAL à 16h26 - Claude FERCHAT à 16h26 - Frédéric VIGOUROUX à 16h26 - Maryse RODDE à 16h26 - Hatab JELASSI à 16h26 - Marc PENA à 16h30 - Lisette NARDUCCI à 16h30 - Didier PARAKIAN à 16h30 - Martin CARVALHO à 16h30 - Nathalie TESSIER à 16h30 - Yannick OHANESSIAN à 16h31 - Christian AMIRATY à 16h31 - Philippe LEANDRI à 16h31 - Vincent DESVIGNES à 16h34 - Bernard MARANDAT à 16h34 - Michel ROUX à 16h35 - Véronique PRADEL à 16h38 - Georges ROSSO à 16h38 - Grégory PANAGOUDIS à 16h38.

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

URBA-022-16761/24/CM

■ Approbation de l'avenant n°3 à la concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires relative à l'aménagement de la ZAC Cap Horizon à Vitrolles
100950

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

Par délibération n°2015_B235 du Bureau communautaire du 11 juin 2005, la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix a approuvé le contrat de concession qui délègue à la SPLA Pays d'Aix Territoires la mise en œuvre du projet « Vitrolles Cap Horizon ».

Par délibération n°2015-B590 du Bureau communautaire du 26 novembre 2015, la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix a approuvé l'avenant n°1 relatif à la maîtrise foncière de l'opération.

Par délibération n°2015-A321 du Conseil communautaire du 17 décembre 2015, la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix a approuvé l'avenant n°2 qui avait pour objet de recalculer le bilan financier de l'opération de la ZAC suite à l'élaboration du dossier de réalisation de ZAC et de la validation du programme des équipements et d'ajuster en fonction la participation du concédant à l'opération.

Tout d'abord, après 9 ans d'existence, l'opération de Cap Horizon doit faire l'objet d'une actualisation des dépenses et des recettes prévisionnelles, afin de mettre en lumière des dépenses en augmentation et des recettes prévisionnelles, issues de la cession des terrains, en baisse.

Sur la base des travaux déjà engagés et des aménagements restant à réaliser, l'actualisation des dépenses et des recettes dégage un déficit sur l'opération au regard du dossier de réalisation de la ZAC établi en 2015. Ces évolutions s'expliquent par :

- Des surcoûts liés à la maîtrise foncière des terrains nécessaires à l'opération, pour un montant de + 5 M€, liés notamment à une sous-évaluation des frais d'éviction des occupants.
- L'augmentation des coûts pour la construction du parking P+R, avec un surcoût constaté de + 1,8 M€ pour la 1ère tranche de 240 places, alors que la 2ème tranche du parking d'un montant de + 2,2 M€ qui n'était pas jusqu'à présent financée dans le budget de la ZAC.
- L'augmentation des coûts de l'ascenseur incliné, et plus particulièrement des honoraires liés.
- L'augmentation de la taille de certains équipements publics (gare routière et voiries) ;
- L'actualisation des coûts des travaux et des matériaux au regard de l'évolution des prix et de l'inflation depuis 2015.
- La réduction de la constructibilité, et donc des recettes de commercialisation des terrains viabilisés (- 6 M€), due au durcissement des servitudes aéronautiques par la DGAC qui génère une limitation de la hauteur des bâtiments et une baisse significative des surfaces de plancher.

Un travail a permis de d'étudier finement différentes hypothèses financières, permettant d'aboutir à l'équilibre du nouveau bilan financier de l'opération « Cap Horizon », en intégrant :

- La suppression de certains travaux, liés notamment au projet de BHNS autour de la gare VAMP sur le secteur de Couperigne, qui ne sont plus aujourd'hui d'actualité.
- L'ajustement à la baisse des frais d'études et divers.
- L'abandon de l'achat de certains terrains dont le bilan « coût acquisition/recette de cession » serait trop défavorable.
- La mobilisation de subventions supplémentaires, dans le cadre notamment du « Fond Vert ».

Ainsi, le bilan de l'opération a pu être ainsi optimisé afin d'atténuer les impacts financiers, portant le montant des dépenses de l'aménageur de 77.776.392 euros à 81.168.174 euros.

Le nouveau bilan de l'opération porte la participation du concédant à l'équilibre du bilan à 44.404.412 euros, en augmentation de 6.000.000 euros par rapport au bilan précédent.

Considérant la compétence « stationnement » et les éléments financiers précités, il est proposé d'intégrer une contribution du budget annexe stationnement au bilan financier de la ZAC d'un montant égal aux investissements lié à cette compétence, soit 3.335.038 €.

L'autre part relevant de l'aménagement sera augmentée pour un montant de 2.664.962 €. La participation du budget annexe des transports reste quant à elle inchangée.

Le nouvel échéancier de versement de la participation de la Métropole au budget de la concession est actualisé comme suit :

Budget métropolitain	2024	2025	2026
Aménagement :	2 664 962 €	-	-
Mobilité :	3 500 000 €	2 070 072 €	-
Stationnement :	-	2 500 000 €	835 038 €

Cet avenant n°3 intègre donc les dispositions financières relatives à l'augmentation de la participation financière de la Métropole.

Notons que, par ailleurs, les subventions directement versées à la Métropole par l'Etat et la Région sur l'opération Cap Horizon, d'un montant prévisionnel de 8,790 M€, permettront de compenser la participation supplémentaire nécessaire à l'équilibre financier du bilan de la concession.

De plus, il est proposé de faire évoluer la rémunération du concessionnaire suite à la prolongation de 5 ans de la concession, en augmentation de 965.535 €, pour s'élever à 3.388.873 € pour la conduite générale de toute l'opération, dont 219.003 € de part variable, jusqu'à l'achèvement de la concession.

Par ailleurs, la durée du contrat de concession fixée jusqu'au 9 septembre 2025 ne permet pas de répondre aux modalités opérationnelles d'exécution du contrat. En effet, les dernières tranches des travaux d'aménagement de la ZAC restent encore à mettre en œuvre sur le secteur des Estroublans et de la Gare VAMP. Il s'agit donc de prolonger la durée de la concession d'aménagement de cinq années supplémentaires aux fins d'achever l'ensemble des études et travaux prévus dans le programme de la ZAC, portant la durée de la concession à 15 ans (soit jusqu'au 9 septembre 2030).

Enfin, il convient de simplifier les modalités d'agrément d'acquéreurs par la Métropole. En effet, la clause de commercialisation en vigueur prévoit une validation de l'agrément d'acquéreur par délibération du concédant. Désormais, les agréments seront délivrés, conformément à la décision du Comité de Pilotage de l'opération et suite à une saisine officielle du concessionnaire, par courrier du Président ou de son représentant.

Dans ce contexte, il est donc proposé d'approuver l'avenant n°3 au contrat de concession d'aménagement de l'opération économique de la ZAC Cap Horizon à Vitrolles, tel que joint en annexe.

Ce rapport annule et remplace la délibération n° ECO023-2142/17/BM du Bureau de la Métropole du 13 juillet 2017 dont les modalités n'avaient pas pu être mises en œuvre.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.300-4 et suivants ;
- 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°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 ;
- 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 de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2023 de la ZAC Cap Horizon.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- La nécessité de modifier par voie d'avenant le bilan financier de l'opération d'aménagement dans la concession d'aménagement, d'augmenter la participation financière de la Métropole et d'en prolonger la durée.

Délibère

Article 1 :

Est abrogée la délibération du Bureau de la Métropole n° ECO023-2142/17/BM du 13 juillet 2017 relative à l'approbation de l'avenant n°3 au traité de concession.

Article 2 :

Sont approuvées les modifications apportées au traité de concession de la ZAC Cap Horizon à Vitrolles telles que décrites dans l'avenant n°3 ci-annexé.

Article 3 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer l'avenant n°3, et tous les documents afférents.

Article 4 :

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 172080TP, Opération Budgétaire n°2017269300, 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 ».

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 DI364AP, Opération Budgétaire 190132401D « 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 « 3DAO1 ».

Les crédits nécessaires seront inscrits sur le budget annexe du stationnement de la Métropole Aix Marseille Provence pour les années 2025 et 2026 : Autorisation de Programme G130P20D01, Opération Budgétaire n°764000.

Ces crédits relèvent de la politique « Mobilités, infrastructures, voiries », de la sous-politique « Transport » et du programme « Parkings » et seront exécutés par le service gestionnaire « 7MSNM ».

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