

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

Séance du lundi 6 octobre 2025

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 - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Vincent LANGUILLE - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Michel ROUX - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

François BERNARDINI - Nicolas ISNARD - Éric LE DISSES - Serge PEROTTINO - 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-046-18468/25/BM

■ Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2024 de la concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires relative à l'opération d'aménagement Cap Horizon à Vitrolles 130529

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 hectares 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 23 mai 2024, et du comité de pilotage qui s'est également réuni une fois durant l'année écoulée le 19 septembre 2024.

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 2024 a été présenté au Conseil d'Administration de la SPLA le 16 juin 2025.

Synthèse du compte rendu annuel 2024 :

Durant l'année 2024, les actions suivantes ont été menées :

Foncier :

La maîtrise foncière des terrains nécessaires à l'opération est une compétence dévolue à l'Etablissement Public Foncier (EPF) Provence-Alpes-Côte d'Azur depuis la signature d'une convention d'intervention foncière en 2013 : 38 hectares ont depuis été achetés à l'amiable, pour un montant de 33 M€ HT, soit 85% des terrains nécessaires à l'opération.

Pour mémoire, la SPLA a déjà acquis depuis 2016 auprès de l'EPF un total de 188.340 m² pour un montant de 20.122.413 € HT (hors frais notariés).

La Déclaration d'Utilité Publique (DUP) avait été prorogée de 5 années supplémentaires par arrêté du 29/11/2023, soit jusqu'au 21/02/2029. La mission foncière de l'EPF va donc se poursuivre avec l'acquisition des dernières parcelles nécessaires au projet, soit un reliquat de 9.575 m², et la préparation de l'enquête parcellaire qui devrait se dérouler en début d'année 2025. De même, la procédure d'éviction et de transfert de l'entreprise MBR suit son cours, suite au pourvoi en cassation de l'occupant.

La SPLA a racheté en 2024 à l'EPF un ensemble de cinq parcelles bâties et non bâties, situées sur le secteur des Estroublans et de Couperigne, d'une superficie totale de 21.621 m², pour un montant total de 5.462.484,60 € net. Cette vente a été régularisée par acte authentique le 23 septembre 2024.

Aucune cession n'a été réalisée par la SPLA en 2024.

Mise en œuvre de l'opération :

Les travaux de la gare routière, des voies adjacentes et de la place publique du plateau des Estroublans, démarrés en Mars 2023, se sont poursuivis tout au long de l'année 2024. La requalification de la rue d'Athènes et les aménagements de l'avenue de Rome, des voies nouvelles, de la gare routière et de la place publique, s'est achevée (hors espaces verts et mobilier) en Décembre 2024.

- La réalisation du parking silo par le groupement DESIGN & BUILD – ABA WORKSHOP – COLAS GAGNE a démarrée en Avril 2024, suite à l'obtention du permis de construire en date du 23 Février 2024. La tranche optionnelle permettant de porter la capacité du parking à 430 places a été actée et a fait l'objet d'un permis de construire modificatif a été déposé le 15 Octobre 2024.

Les études de conception relatives à l'aménagement de l'ascenseur incliné qui permettra la connexion entre la gare VAMP et la place haute des Estroublans, confiés au groupement d'entreprises POMA – EIFFAGE GENIE CIVIL – STOA – INGEROP, ont été menées durant toute l'année 2024. Le permis de construire relatif à cet ouvrage a été délivré le 12 Décembre 2024. Néanmoins, les premiers travaux n'ont pas pu démarrer en Octobre 2024 comme initialement prévu, compte-tenu des difficultés pour réaliser les accès au chantier dans la cuesta.

La démolition d'un ensemble de trois bâtiments « La Caludaline » situé à proximité de la RD20, représentant environ 2.600 m² au sol, a été réalisée entre Mars et Septembre 2024.

Les études de conception se sont poursuivies durant l'année 2024 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, permettant d'aboutir à la préparation des marchés de travaux qui seront lancés au 1^{er} trimestre 2025.

Enfin, l'arrêté préfectoral portant autorisation de défrichement nécessaire aux travaux sur la cuesta a été délivrée le 30 Septembre 2024.

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 2024.

Néanmoins, un agrément a été délivré pour :

- L'Union des Industries et Métiers de la Métallurgie (UIMM) qui devrait acquérir le lot n°2 pour implanter un centre de formation dédié aux métiers de la mécanique et de l'aéronautique.
- La société SOFIA VALVES, spécialisée dans la conception, l'ingénierie, la production et la maintenance de vannes industrielles, qui devrait acquérir le lot n°20 pour construire un ensemble de bâtiments constitué de locaux mixtes bureaux/locaux industriels.

De même, un appel à projets avait été lancé par la SPLA en Novembre 2023 auprès d'opérateurs immobiliers pour la commercialisation du lot n°8 à vocation de bureaux/services aux entreprises, d'une superficie de 9.500 m² environ avec une surface de plancher estimée à 10.500 m². Le lauréat devrait être désigné mi-2025.

Évolution du bilan financier :

Un avenant n°3 au traité de concession a été signé et notifié en Octobre 2024 permettant de prolonger la durée de la concession, de faire évoluer la rémunération du concessionnaire, d'élaborer un nouveau bilan financier, et d'augmenter la participation financière de la Métropole.

Les dépenses réalisées en 2024, qui s'élèvent à 11.859.767 € HT, sont un peu supérieures aux prévisions qui étaient évaluées à 11,430 M€. Cet écart est essentiellement dû à l'échelonnement de l'acquisition de certains terrains auprès de l'EPF, aux frais d'honoraires supplémentaires liés à la

conception des équipements de mobilité.

Les recettes sur l'année 2024 ont été quasiment conformes aux prévisions, avec un réalisé de 6.426.871 €.

Le montant prévisionnel des dépenses est en augmentation par rapport au dernier bilan 2024, il passe de 81.168.176 € HT à 81.498.453 € HT, avec une augmentation des honoraires de maîtrise d'œuvre et une hausse des frais financiers nécessaires à l'augmentation du montant des emprunts.

Le montant prévisionnel des recettes est augmenté de 81.187.501 € HT à 81.501.003 € HT du fait des subventions demandées pour la réalisation des voies vertes et d'autres ouvrages, mais qui masque le remboursement à la Région de la subvention FEDER qui doit être compensée par une provision financière (voir ci-après).

La SPLA avait obtenu en 2017 une subvention au titre de l'Appel à propositions 2016 relatif à la requalification des voies de Couperigne (Programme opérationnel Régional FEDER 2014-2020) pour un montant de 807.406,77 €. Par courrier du 3 Août 2024, la Région en sa qualité d'autorité de gestion des fonds européens a fait état d'un audit durant lequel la subvention FEDER perçue est remise en question car ne répondant pas aux objectifs de la priorité d'investissement du programme FEDER, et demande donc à la SPLA le recouvrement des sommes indument payées. La SPLA a contesté ces conclusions, et a donc saisi la juridiction compétente.

En complément, une demande de subvention au titre du dispositif « Nos Territoires d'Abord » a été sollicitée en Novembre 2024 auprès de la Région dans le cadre de l'aménagement des voies vertes reliant le PEM, la Gare VAMP et le site d'Airbus Hélicopters.

L'actualisation de ce bilan financier ne nécessite pas l'augmentation des participations de la Métropole, initialement arrêté à 18,023 M€ au titre du budget Mobilité et 23,045 M€ au titre du budget aménagement et 3,335 M€ au titre du stationnement.

Par délibération du 15 décembre 2016, une convention d'avance de trésorerie de 3.600.000 € HT a été consentie à l'aménageur par la Métropole en 2017. Le remboursement de cette avance doit donc intervenir en 2025.

La trésorerie de l'opération nécessitera néanmoins d'avoir recours à l'emprunt pour financer les dépenses à venir de travaux. Il est donc prévu dans un premier temps de contracter un emprunt de 10 M€ en 2025.

Perspectives 2025 :

Les travaux sur le secteur des Estroublans, qui ont démarrés durant le 1^{er} trimestre 2023, s'achèveront en Avril 2025, avec les finitions sur l'esplanade centrale, la plantation des espaces verts et l'installation du mobilier urbain.

Les travaux du parking silo, qui ont démarré en Juin 2024, vont se poursuivre pour une livraison prévisionnelle de l'ouvrage en Novembre 2025, après l'obtention du permis de construire modificatif pour la 2^{ème} tranche de 186 places supplémentaires.

De même, après obtention du permis de construire, les travaux relatifs à l'ascenseur incliné démarreront en février 2025, avec une mise en service prévue au 1^{er} trimestre 2026.

Les travaux d'aménagement des escaliers et de la voie verte de la Cuesta reliant le pôle d'échanges à la gare SNCF VAMP sont planifiés pour juillet 2025, pour une durée de 6 mois. Les travaux relatifs à la 2^{ème} voie verte reliant la gare VAMP au parking P3 d'Airbus devraient débutés en juin 2025, pour une durée de 3 mois.

En 2025, aucune acquisition foncière n'est prévue auprès de l'EPF, seule l'acquisition d'un terrain situé en pied de cuesta en bordure des voies SNCF est programmée.

Enfin, la commercialisation des lots n°2, 8 et 20 devrait aboutir à la signature des promesses de vente durant l'année 2025, après finalisation et validation des projets avec les acquéreurs potentiels, alors que des études sont en cours sur la cession éventuelle du lot n°19A.

La participation financière totale de la Métropole pour l'année 2025 est maintenue à hauteur de 4.570.072 € HT, et sera versée après l'approbation du CRAC 2024.

Le bilan établi par la SPLA reprenant le réalisé à fin 2024, le prévisionnel pour les années à venir et le nouveau bilan prévisionnel actualisé de l'opération est joint 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.

A ce titre, la Métropole a également sollicité des subventions complémentaires auprès de ses partenaires institutionnels sur les volets foncier, aménagement et mobilité, pour un montant total 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 » (2016) :	2.420.000 €
Région - CRET (2019) :	1.405.391 €
État – Dotations de Soutien à l'Investissement Local (2019) :	2.285.547 €
État – Dotations de Soutien à l'Investissement Local (2024) :	700.000 €
Région – « Nos Territoires d'Abord » (2024) :	1.980.000 €
Montant total HT :	8.790.938 €

Ces aides financières viennent compléter celles directement perçues par la SPLA au titre 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 L.300-5 ;
- 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 ;

Signé le 6 octobre 2025
Reçu au Contrôle de légalité le 7 octobre 2025
Publié le 07 octobre 2025

- 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 ;
- 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°URBA-022-16761/24/CM du Bureau de la Métropole du 10 octobre 2024 approuvant l'avenant n°3 au contrat de concession avec la SPLA Pays d'Aix Territoires ;
- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2024 de la ZAC Cap Horizon ci-joint.

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 16 juin 2025 présentant le compte rendu annuel à la Collectivité 2024 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 2024 ci-annexé.

Article 2 :

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

Article 3 :

Le montant de la participation de la Métropole Aix-Marseille-Provence au titre de la mobilité pour l'année 2025 s'élève à 2.070.072 euros, et sera versée après l'approbation du CRAC 2024.

« Les crédits nécessaires sont inscrits sur le budget annexe transports de la Métropole Aix Marseille Provence pour l'année 2025, en section d'investissement : Autorisation de Programme G120P20D01, Opération Budgétaire n°170606900D « PARC RELAIS CAP HORIZON MERE », 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 « 7INDHT ».

Le montant de la participation de la Métropole Aix-Marseille-Provence au titre du stationnement pour l'année 2025 s'élève à 2.500.000 euros, et sera versée après l'approbation du CRAC 2024.

Les crédits nécessaires sont inscrits sur le budget annexe Parkings de la Métropole Aix Marseille Provence pour l'année 2025, en section d'investissement : Autorisation de Programme G130P20D01, Opération Budgétaire n°251300400D « Création d'un parkings Cap Horizon ».

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

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