

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

Séance du mercredi 24 juin 2026

Monsieur Nicolas ISNARD, Président du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 28 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Philippe ARDHUIN - Kayané BIANCO-ROATTA - Joël CANICAVE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Lionel DE CALA - Alexandre DORIOU - Arnaud DROUOT - Capucine EDOU - Olivia FORTIN - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Eric GARCIN - Audrey GARINO - Jean-Pascal GOURNES - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Sophie JOISSAINS - Pascaline LÉCORCHÉ - Arnaud MERCIER - Pascal MONTECOT - Serge PEROTTINO - Robin PRÉTOT - Hedi RAMDANE - Laurent SIMON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Pierre HUGUET représenté par Arnaud DROUOT.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Maxime MARCHAND - Véronique MIQUELLY - Anne REYBAUD-DECROIX.

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

URBA-041-19372/26/BM

■ Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2025 de la concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires relative à l'opération d'aménagement Cap Horizon à Vitrolles
165489

Monsieur le Président 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 29 avril et le 20 novembre 2025, et du comité de pilotage qui s'est également réuni deux fois durant l'année écoulée, le 17 juin et 16 décembre 2025.

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 2025 a été présenté au Conseil d'Administration de la SPLA le 24 février 2026.

Synthèse du compte rendu annuel 2025 :

Durant l'année 2025, 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 se poursuit avec l'acquisition des dernières parcelles nécessaires au projet, soit un reliquat de 9.575 m², que va rendre effective l'arrêté de cessibilité délivré par Monsieur le Préfet le 12/08/2025. De même, la procédure d'éviction et de transfert de l'entreprise MBR suit son cours, à la suite des différents pourvois de l'occupant.

La SPLA n'a racheté en 2024 à l'EPF aucun terrain durant l'année 2025, mais a fait l'acquisition durant l'année auprès de la SNCF d'un foncier en bordure de voie ferrée nécessaire à l'aménagement de la cuesta.

Mise en œuvre de l'opération :

Les travaux du parking silo de 430 places confiés au groupement DESIGN & BUILD – ABA WORKSHOP – COLAS – GAGNE, démarrés en avril 2024, se sont poursuivis tout au long de l'année 2025.

Les travaux relatifs 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 démarré en février 2025.

Les études de conception se sont achevées en 2025 pour la réalisation des escaliers et de la voie verte situés dans la cuesta, en marge de l'ascenseur incliné. Les marchés de travaux ont ainsi pu être attribués en juillet 2025.

Les travaux permettant l'aménagement de la voie verte reliant la gare VAMP au parking P3 d'Airbus Helicopters n'ont pas pu démarrer en raison de l'occupation illicite des gens du voyage sur le foncier concerné.

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 2025.

Néanmoins, un agrément a été délivré pour :

- L'implantation de la société ONET sur le lot n°9.
- Le repositionnement du projet de l'Union des Industries et Métiers de la Métallurgie (UIMM) sur le lot n°5 pour implanter une Académie de l'Hélicoptère en partenariat avec Airbus.
- Le lancement par IDAMP, la foncière patrimoniale de la Métropole, d'un programme de bureaux « clé en main » pour le compte d'Airbus Helicopters sur le lot n°7a.

Enfin, à la suite de l'appel à projets lancé par la SPLA en 2023 auprès d'opérateurs immobiliers pour la commercialisation du lot n°8 à vocation de bureaux/services aux entreprises/commerces, le groupement Confluence-GSE-Rougerie Tangram a été désigné lauréat, avec la signature d'un contrat d'exclusivité qui a été porté jusqu'en septembre 2026.

Évolution du bilan financier :

Les dépenses réalisées en 2025, qui s'élèvent à 10.392.996 € HT, sont inférieures aux prévisions qui étaient évaluées à 16,7 M€. Cet écart est essentiellement dû au décalage de calendrier des travaux de l'ascenseur et à la diminution des frais d'honoraires qui en découlent.

Les recettes sur l'année 2025 ont été en deçà des prévisions, avec un réalisé de 4.864.627 €, du fait en partie d'un versement de subvention reporté en 2026.

Le montant prévisionnel des dépenses est stable, quasiment identique par rapport au dernier bilan 2025, pour un montant de 81.514.203 € HT.

Le montant prévisionnel des recettes est augmenté de 186.242 € HT pour un montant total de 81.687.245 € HT, du fait d'une meilleure valorisation des cessions de terrains et des participations dues par les constructeurs autonomes.

En complément, une demande de subvention à hauteur de 770.000 € a été sollicitée auprès de la Région au titre du dispositif « Nos Territoires d'Abord » 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.

La trésorerie de l'opération nécessitera d'avoir recours à l'emprunt pour financer les dépenses à venir de travaux. Un 1er emprunt de 10 M€ a été contracté en 2025, mais insuffisant pour couvrir les besoins de trésorerie. Pour cela, une avance de trésorerie non budgétaire pourrait être versée par la Métropole en 2026, remboursable en fin d'année.

Perspectives 2026 :

Les travaux de finition de l'esplanade centrale sur le secteur des Estroublans s'achèveront en juillet 2026.

Les travaux du parking silo, qui ont démarré en juin 2024, vont s'achever pour une livraison de l'ouvrage au 1er trimestre 2026.

De même, après obtention du permis de construire, les travaux relatifs à l'ascenseur incliné vont se terminer en juin 2026, avec une mise en service globale du PEM prévue au 1er septembre 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 au printemps 2026. Les travaux relatifs à la 2ème voie verte reliant la gare VAMP au parking P3 d'Airbus devraient débutés en juin 2026, pour une durée de 3 mois, après dépollution des terrains.

En 2026, aucune acquisition foncière n'est prévue auprès de l'EPF, en revanche la Métropole doit céder à la SPLA les terrains rachetés au Département sur le secteur des Croues afin de viabiliser les lots n°5 et 6.

Enfin, la commercialisation des lots n°5, 7a, 8 et 9 devrait aboutir à la signature des promesses de vente durant l'année 2026, après finalisation et validation des projets avec les acquéreurs potentiels.

Le dernier versement de la participation financière de la Métropole tel que prévue au bilan de l'opération sera réalisé en 2026 à hauteur de 835.038 € HT, au titre du budget annexe du stationnement, après l'approbation du CRAC 2025.

Le bilan établi par la SPLA reprenant le réalisé à fin 2025, 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 ;
- 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 ;
- La délibération n°HN-006-19161/26/CM du Conseil de la Métropole du 16 avril 2026 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2025 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 24 février 2026 présentant le compte rendu annuel à la Collectivité 2025 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 2025.

Article 2 :

Le montant de la participation de la Métropole Aix-Marseille-Provence au titre du stationnement pour l'année 2026 s'élève à 835.038 euros, et sera versée après l'approbation du CRAC 2025.

Les crédits nécessaires sont inscrits sur le budget annexe du parking de la Métropole Aix Marseille Provence pour l'année 2026, en section d'investissement : Autorisation de Programme G130P20D01, Opération Budgétaire n°764000.

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 « 7MSNM ».

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Aménagement, Urbanisme, SCOT, Planification,
Marchés publics au sens du Code de la
Commande Publique

Pascal MONTECOT