

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DU TERRITOIRE DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ETOILE

Séance du 14 octobre 2020

Le 14 octobre 2020 à 18h00, le Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, régulièrement convoqué s'est réuni en nombre prescrit par la loi sous la présidence de Monsieur Serge PEROTTINO, Président, Madame Sophie ARTARIA-AMARANTINIS a été désignée secrétaire de séance.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Sophie ARTARIA-AMARANTINIS ; Jean-Jacques COULOMB ; Bernard DESTROST ; Gérard GAZAY ; Magali GIOVANNANGELI ; Michel LAN ; Jean-Marie LEONARDIS ; Rémi MARCENGO ; Danielle MENET ; Yves MESNARD ; Véronique MIQUELLY ; José MORALES ; Serge PEROTTINO ; Patrick PIN ; Alain ROUSSET

Etait représentée Madame :

Christine CAPDEVILLE représentée par Yves MESNARD

CT4/141020/10

Sur le rapport de Gérard GAZAY

Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2019 de la concession Centre Ville Aubagne – « Vallée de l'Huveaune / Bras d'Or »

Par délibération n° URB 032-647/16/CM du 30 juin 2016, le Conseil de la Métropole a déclaré d'intérêt métropolitain « Interface Vallée de l'Huveaune/commune d'Aubagne ». Cette délibération avait permis initialement, d'engager la restructuration de l'îlot du « Bras d'or » un mandat d'étude a été confié à la SOLEAM pour dans un premier temps réaliser des études hydrauliques spécifiques, et dans un second temps des études pré-opérationnelles, visant à dégager les potentialités urbaines, techniques et financières de la restructuration de l'îlot Bras d'Or.

En parallèle, la commune a lancé une étude pré-opérationnelle, en partenariat avec la Métropole et la Région visant à définir les modalités d'urbanisation autour du pôle d'échanges afin de développer « un quartier de Gare » participant à la redynamisation du centre-ville d'Aubagne.

Ces études ont confirmé les enjeux de requalification et de redynamisation du centre-ville en articulation avec le développement d'un quartier de gare innovant et la requalification du secteur du Bras d'or à l'ouest du centre-ville.

Ainsi, une concession d'aménagement a été confiée à la SOLEAM, par délibération n° URB 043-4201/18/CM du conseil de la Métropole en date du 28 juin 2018.

Le programme de la concession porte :

- sur la requalification de deux îlots du centre-ville d'Aubagne permettant la réalisation d'un programme de construction d'environ 38 000 m² de surface de plancher dédié en majorité à du logement et des commerces de proximité.
- Sur la requalification d'espaces publics : cours Barthélémy, espace Grimaud, création de mail, chemin du bras d'or notamment.

Dans le cadre du traité de concession, le concessionnaire est chargé de :

- Acquérir le foncier nécessaire à la réalisation du programme de construction ;
- Procéder à toutes études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet ;
- Démolir les bâtiments existants le cas échéant nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement ;
- Réaliser tous les équipements concourant à l'opération globale d'aménagement, intégrés au programme de l'opération en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération ;
- Commercialiser le foncier aménagé ;
- Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération.

La SOLEAM assure donc la maîtrise d'ouvrage de l'opération. Des instances de suivi ont été mises en place afin d'assurer le bon suivi de cette opération par le concédant : il s'agit du comité technique de l'opération, et du comité de pilotage.

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 15 du traité de concession prévoit qu'indépendamment des divers documents élaborés dans le cadre de l'opération, le concessionnaire adresse chaque année un compte-rendu pour examen et approbation du compte rendu financier comportant notamment en annexe :

1. Le « bilan » prévisionnel global actualisé, faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser ;
2. Le plan global de trésorerie actualisé, faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;
3. Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé ;
4. 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 ;
5. Le cas échéant le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances de trésoreries ;
6. Le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques, de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.

Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité

Compte rendu de l'année 2019

L'année 2019 a principalement été consacrée :

- aux travaux sur le Cours Barthélémy, à la réalisation d'un diagnostic archéologique sur l'emprise du projet et à la gestion des terres polluées qui y ont été détectées,
- à la réalisation d'un cahier de recommandations de l'AGAM sur les espaces publics du centre-ville d'Aubagne ainsi qu'une étude phytosanitaire des arbres du cours Barthélémy,
- à l'acquisition des terrains appartenant à l'EPF,
- à la notification des marchés de maîtrise d'œuvre des espaces publics à la société STOA et du marché « d'assistance pour la concertation autour du projet du centre-ville d'Aubagne » à la société Artkom.

La notification du marché d'étude de programmation urbaine, initialement prévu en 2019, a été notifié aux prestataires retenus AREP Ville et ATM qu'en février 2020. Ce qui n'a pas permis le déclenchement des autres prestations initialement programmées en 2019, ces dernières ne pouvant être réalisées que sur la base du plan masse produit dans le cadre de l'étude conduite par l'urbaniste et l'hydraulicien.

Le montant des dépenses prévues en 2019 était de 1 684 512 € TTC, le montant des dépenses réalisées est de 1 863 419 € TTC, soit un écart de 178 907 € TTC. Cet écart est principalement dû :

- au règlement des frais d'acquisitions et de la TVA sur marge à l'EPF qui n'avait pas été prévu pour 2019, pour un montant de 118 550 € TTC, dans le cadre de l'acquisition foncière réalisée en décembre 2019,

- à un surcoût de 6% sur la réalisation des travaux du cours Barthélémy, liée à la gestion des terres polluées qui y ont été détectées, la réalisation d'un diagnostic de l'ovoïde accueillant le Merlançon, et au versement d'une redevance archéologique dans le cadre de ces travaux générant une dépense supplémentaire de 91 185 € TTC,
- à une rémunération sur dépenses du concessionnaire plus élevée de 45 749 € que prévu suite à la réalisation d'une nouvelle estimation de la répartition annuelle de cette rémunération.

Les diminutions de 50900 € TTC des dépenses initialement prévues pour les études et de 17 511 € TTC pour les frais divers ne suffisent pas à compenser totalement les surcoûts et dépenses non anticipées sur les acquisitions foncières, travaux et rémunération sus-mentionnés.

En terme de recettes, il était prévu en 2019 un versement de participation à l'équilibre du bilan de la part de la Métropole pour un montant de 976 000 € par la Métropole. Ce versement a bien pu être effectué. Il n'y a donc aucun écart constaté sur les recettes.

Evolution du bilan prévisionnel de l'opération

Le bilan prévisionnel recalé au 31/12/2019 fait apparaître des dépenses inférieures de 362 186 € TTC ainsi que des recettes inférieures de 334 706 € TTC par rapport au bilan prévisionnel approuvé dans le cadre du CRAC 2018. Le budget global s'élève donc à 31 624 648 € TTC.

La réduction des dépenses prévisionnelles s'explique essentiellement par la baisse des frais d'acquisition du foncier suite à des estimations initialement trop hautes, aussi bien auprès de l'EPF et de la Ville d'Aubagne que des privés, qui fait plus que compenser l'augmentation des dépenses liées aux travaux sur le cours Barthelemy (travaux supplémentaires nécessaires et mesures générées par la crise du Covid) et à la généralisation des référés préventifs à l'ensemble des chantiers.

La diminution des recettes prévisionnelles s'explique par l'application d'abattements à hauteur de 2,5% sur les cessions, en anticipation d'un contexte peu favorable.

Concernant la participation du Concédant, la participation globale fixée à 13 101 713 € TTC reste inchangée. Seule son affectation diffère entre le montant de la participation aux équipements et le montant de la participation à l'équilibre du bilan.

Perspectives 2020

En 2020, les principaux objectifs sont :

- en matière de travaux, la finalisation des travaux sur le cours Barthelemy,
- en matière foncière, la poursuite des acquisitions à l'amiable et la cession des parcelles sorties du périmètre de la concession,
- en matière de programmation urbaine, la réalisation des études réalisées par l'urbaniste conseil et l'hydraulicien ; engager le partenariat avec les services de l'Etat dans les cadre du Plan de Prévention du Risque Inondation impactant fortement le centre-ville d'Aubagne, ainsi que le lancement de la mission d'appui à la concertation.

Les bilans établis par la SOLEAM reprennent le réalisé à fin 2019, le prévisionnel pour les années à venir, et le nouveau bilan prévisionnel actualisé de l'opération sont annexés au CRAC.

Au vu de ce qui précède, Monsieur le Président propose au Conseil de territoire de donner un avis favorable à la délibération ci-après :

Le Conseil de territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L 1411-1 et suivants ;

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20201014-CT4-141020-10-DE Date de télétransmission : 23/10/2020 Date de réception préfecture : 23/10/2020
--

- 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 du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° HN 001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2019 de l'opération « Interface Vallée de l'Huveaune/Bras d'Or » ci-joint ;
- La lettre de saisine de Madame la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne du 14 octobre 2020.

Où le rapport ci-dessus,

Considérant

- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2019 de la concession d'aménagement de l'opération « Interface Vallée de l'Huveaune/Bras d'Or » remis par la SOLEAM.

Après en avoir délibéré,

DECIDE

Article unique :

Est approuvé le Compte-rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2019 de la SOLEAM relatif à l'opération d'aménagement « Vallée de l'Huveaune / Bras d'Or ».

AVIS FAVORABLE

1 contre : Magali GIOVANNANGELI

Certifié Conforme,
Le Président du Conseil de territoire

Serge PEROTTINO



Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20201014-CT4-141020-10-
DE
Date de télétransmission : 23/10/2020
Date de réception préfecture : 23/10/2020