

**EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DU TERRITOIRE
DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ETOILE****Séance du 14 décembre 2021**

Le 14 décembre 2021 à 17h00, 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 Véronique MIQUELLY a été désignée secrétaire de séance.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Jean-Jacques COULOMB ; Bernard DESTROST ; Gérard GAZAY ; Michel LAN ; Rémi MARCENGO ; Yves MESNARD ; Véronique MIQUELLY ; José MORALES ; Serge PEROTTINO ; Patrick PIN ; Alain ROUSSET

Etaient représentés :

Christine CAPDEVILLE représentée par Yves MESNARD
Magali GIOVANNANGELI représentée par José MORALES
Jean-Marie LEONARDIS représenté par Michel LAN
Danielle MENET représentée par Alain ROUSSET
Sophie AMARANTINIS représentée par Gérard GAZAY

CT4/141221/41**Sur le rapport de Gérard GAZAY****Concession Centre-Ville Aubagne- SOLEAM - Approbation du Compte-Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2020**

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/Bras d'Or ». 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.

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 2020

L'année 2020 a été principalement consacrée :

- A la poursuite des études architecturales et urbaines afin de finaliser le projet urbain,
- A la poursuite des acquisitions foncières (acquisitions EPF, Centre Hospitalier Valvert et Mac Donalds),
- A la finalisation des travaux d'aménagement du Cours Barthélémy,
- A la mise en sécurité de biens bâtis acquis,
- Au montage de Conventions d'Occupation Temporaire pour du bâti acquis et occupés.

Le montant des dépenses prévues en 2020 étaient de 9 182 886 € TTC à comparer à 7 362 042 € réalisées soit un écart de -1 820 844 € TTC, principalement dû à :

- un écart de 1 595 832 € sur le poste travaux essentiellement lié à la nécessité de présenter des avenants en CAO afin d'ajuster les quantités et de contractualiser les travaux supplémentaires pour le Cours Barthélémy, la décision de ne pas traiter l'espace Grimaud en priorité, et la décision de ne pas traiter l'avenue des Goumes.
- Un écart de 119 119 € TTC sur le poste études lié au report de l'étude Communication et Concertation et au montage du dossier de DUP de la nécessité d'attendre la stabilisation de la programmation et des invariants du projet urbain.

- Un écart de 72 287 € TTC sur le poste rémunération du concessionnaire lié à la baisse de la rémunération sur dépenses, les dépenses réalisées étant inférieures aux dépenses prévisionnelles.

Le montant des recettes prévues était de 2 000 002 € TTC, par rapport à 981 000 € réalisées soit un écart de 1 019 002 €, principalement dû à :

- Un écart de 1 019 002 € TTC sur le poste participations du concédant, dû à un décalage du versement de la participation.

Evolution du bilan prévisionnel de l'opération

Le bilan prévisionnel de l'opération au 31 décembre 2020 fait apparaître un montant de dépenses à terme de 29 484 415 euros TTC. Il se répartit selon les postes suivants :

- Études : 429 953 euros
- Acquisitions : 13 192 326 euros
- Relogement et évictions commerciales : 514 399 euros
- Travaux et honoraires : 11 398 238 euros
- Dépenses annexes : 1 150 508 euros
- Frais financiers : 194 429 euros
- Rémunération de l'aménageur : 2 604 562 euros
- TVA : 2 516 738 euros

Le montant total des dépenses à terme est en hausse de 352 269 € TTC par rapport au dernier bilan approuvé.

Cette hausse est principalement due à l'acquisition non prévue initialement de foncier sur l'îlot Barthélémy, bien que compensée par l'abandon de certains projets d'acquisitions sur l'îlot Antide Boyer), mais aussi à la hausse des dépenses annexes (406 912 € pour les assurances et impôts fonciers) et des honoraires techniques (393 699 €).

Le montant total des recettes envisagées au terme de l'opération s'élève à 32 001 151 euros TTC. Ce poste est en hausse de 376 503 euros TTC par rapport au dernier bilan approuvé.

Cet écart à la hausse s'explique principalement par la suppression des abattements appliqués sur les cessions foncières dans le précédent budget.

Participation du concédant à l'équilibre du bilan :

La participation du concédant à l'équilibre de l'opération s'élève à 1 718 353 euros. Elle est en baisse de 170 509 € par rapport au précédent budget. Cette baisse a été décidée afin de compenser la hausse de la participation aux équipements publics.

Participation des collectivités affectées aux équipements publics :

La participation du concédant aux équipements publics de l'opération s'élève à 9 486 134 €. Elle est en hausse de 142 091 € par rapport au budget précédent. Cette hausse est liée à l'augmentation des coûts d'aménagement du cours Barthélémy mais est compensée par la baisse du montant de la participation à l'équilibre.

La participation globale TTC est maintenue à un niveau constant. L'augmentation du coût de l'aménagement du Cours Barthélémy par rapport au budget initial entraîne, de fait, l'augmentation de la participation aux équipements mais est compensée par une réduction de la participation à l'équilibre. Au global, la participation augmente de 28 418 € HT car la participation aux équipements est soumise à la TVA alors que la participation à l'équilibre ne l'est pas. Ce fait génère une variation du HT alors que le TTC reste inchangé.

Perspectives 2021

En 2021 les principaux objectifs sont :

- En ce qui concerne les études : de lancer la concertation au premier trimestre 2022, de lancer les missions 4 et 5 de l'étude architecturale et urbaine (choix montage opérationnel et procédures réglementaires, programme final et cahier des recommandations architecturales, urbaines et paysagères) devra être lancée suite à l'approbation du plan masse par COPIL et suite à la période de concertation
- De poursuivre les négociations amiables pour les acquisitions foncières auprès des privés et de déposer un dossier de DUP en Préfecture pour les acquisitions qui ne pourraient être réalisées à l'amiable
- En ce qui concerne les travaux : de verser le solde du marché de travaux du cours Barthélémy.

Les bilans annexés au CRAC, établis par la SOLEAM, reprennent les dépenses et recettes réalisées à fin 2020, le prévisionnel pour les années à venir, et le nouveau bilan prévisionnel actualisé de l'opération.

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 ;
- 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°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 ;
- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2020 de l'opération « Interface Vallée de l'Huveaune/Bras d'Or » ci-joint ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

Oui le rapport ci-dessus,

Considérant

- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2020 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 2020 de la SOLEAM relatif à l'opération d'aménagement « Vallée de l'Huveaune / Bras d'Or ».

AVIS FAVORABLE

Non-participation au vote : Alain ROUSSET, Danielle MENET

Certifié Conforme,
Le Président du Conseil de territoire

Serge PEROTTINO



Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211222-CT4-141221-41-DE
Date de télétransmission : 27/12/2021
Date de réception préfecture : 27/12/2021