

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 17 décembre 2019

Monsieur Jean MONTAGNAC, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 94 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Christian AMIRATY - René AMODRU - Michel AZOULAI - René BACCINO - Mireille BALOCCO - Sabine BERNASCONI - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Marie-Christine CALATAYUD - Laure-Agnès CARADEC - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Sophie CELTON - Bruno CHAIX - Gérard CHENOZ - Alain CHOPIN - Monique CORDIER - Vincent COULOMB - Sandra DALBIN - Christophe DE PIETRO - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Pierre DJIANE - Emilie DOURNAYAN - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Yann FARINA - Nathalie FEDI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Dominique FLEURY VLASTO - Josiane FOINKINOS - Marie-Madeleine GEIER-GHIO - Karim GHENDOUF - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Jean-Pierre GIORGI - André GLINKA-HECQUET - Martine GOELZER - Georges GOMEZ - José GONZALEZ - Andrée GROS - Louisa HAMMOUCHE - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Michel ILLAC - Christian JAILLE - Paule JOUVE - Fabrice JULLIEN-FIORI - Albert LAPEYRE - Gisèle LELOUIS - Marc LOPEZ - Marie-Louise LOTA - Patrick MAGRO - Bernard MARANDAT - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Bernard MARTY - Florence MASSE - Martine MATTEI - Marcel MAUNIER - Xavier MERY - Danielle MILON - André MOLINO - Jean MONTAGNAC - Yves MORAINÉ - Roland MOUREN - Jérôme ORGEAS - Nadine PADOVANI-FAURE-BRAC - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Christian PELLICANI - Claude PICCIRILLO - Stéphane PICHON - Catherine PILA - Marc POGGIALE - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Jean ROATTA - Georges ROSSO - Lionel ROYER-PERREAUT - Roger RUZE - Isabelle SAVON - Dominique TIAN - Jocelyne TRANI - Cédric URIOS - Lionel VALERI - Claude VALLETTE - Brigitte VIRZI - Didier ZANINI - Kheïra ZENAFI.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Yves BEAUVAL représenté par Gisèle LELOUIS - Mireille BENEDETTI représentée par Georges GOMEZ - Patrick BORE représenté par Patrick GHIGONETTO - Nadia BOULAINSEUR représentée par Roland CAZZOLA - Valérie BOYER représentée par Isabelle SAVON - Marie-Arlette CARLOTTI représentée par Garo HOVSEPIAN - Monique DAUBET-GRUNDLER représentée par René BACCINO - Jean-Claude GAUDIN représenté par Gérard CHENOZ - Régine GOURDIN représentée par Andrée GROS - Annie GRIGORIAN représentée par Lionel VALERI - Nathalie LAINE représentée par André GLINKA-HECQUET - Annie LEVY-MOZZICONACCI représentée par Stéphane MARI - Hélène MARCHETTI représentée par Roland GIBERTI - Christophe MASSE représenté par Florence MASSE - Claudette MOMPRIVE représentée par Martine GOELZER - Virginie MONNET-CORTI représentée par Marie-Christine CALATAYUD - Gérard POLIZZI représenté par Bernard MARTY - Véronique PRADEL représentée par Grégory PANAGOUDIS - Marlène PREVOST représentée par Jean-Pierre GIORGI - Muriel PRISCO représentée par Marc LOPEZ - Julien RAVIER représenté par Stéphane PICHON - Emmanuelle SINOPOLI représentée par Michèle EMERY - Guy TEISSIER représenté par Patrick PAPPALARDO.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Hélène ABERT - Mireille BALLETTI - Loïc BARAT - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - Jean-Pierre BERTRAND - Jean-Louis BONAN - Nicole BOUILLLOT - Frédéric BOUSQUET - Michel CATANEO - Catherine CHAZEAU - Anne CLAUDIUS-PETIT - Frédéric COLLART - Laurent COMAS - Sandrine D'ANGIO - Michel DARY - Anne DAURES - Jean-Claude DELAGE - Dominique DELOURS - Nouriaty DJAMBAE - Arlette FRUCTUS - Josette FURACE - Samia GHALI - Bruno GILLES - Vincent GOMEZ - Albert GUIGUI - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Dany LAMY - Laurent LAVIE - Eric LE DISSES - Laurence LUCCIONI - Antoine MAGGIO - Janine MARY - Guy MATTEONI - Georges MAURY - Patrick MENNUCCI - Richard MIRON - Marie MUSTACHIA - Lisette NARDUCCI - Patrick PADOVANI - Christyane PAUL - Elisabeth PHILIPPE - Nathalie PIGAMO - Roland POVINELLI - Marine PUSTORINO-DURAND - Stéphane RAVIER - Marie-Laure ROCCA-SERRA - Eric SCOTTO - Nathalie SUCCAMIELE - Jean-Louis TIXIER - Maxime TOMMASINI - Martine VASSAL - Josette VENTRE - Patrick VILORIA - Karim ZERIBI.

Signé le 17 Décembre 2019

Reçu au Contrôle de légalité le 14 Janvier 2020

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

VU 015-675/19/CT

■ CT1 - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2018 de la concession d'aménagement Grand Centre-Ville à Marseille - Approbation de l'avenant 10 à la concession

Avis du conseil de Territoire

DUFSV 19/17921/CT

Monsieur le Président du Conseil de Territoire Marseille Provence sur proposition du Président délégué de Commission soumet au Conseil de Territoire le rapport suivant :

L'article L.5218-7, I du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que préalablement à leur examen par le Conseil de la Métropole, le Conseil de Territoire est saisi par avis des projets de délibération satisfaisant à deux conditions cumulatives : leur exécution est spécifiquement prévue, en tout ou partie, dans les limites du territoire, et ils concernent les affaires portant sur le développement économique, social et culturel, l'aménagement de l'espace métropolitain et la politique locale de l'habitat.

Le Conseil de Territoire émet alors un avis dans le délai fixé par le Président du Conseil de la Métropole, qui ne peut être inférieur à quinze jours à compter de la saisine du Conseil de Territoire, sauf urgence dûment constatée par l'organe délibérant de la métropole.

A défaut d'avis émis dans ce délai, le Conseil de la Métropole pourra valablement délibérer sur les projets de délibération.

La délibération « Approbation de l'avenant 10 à la concession d'aménagement Grand Centre-Ville à Marseille – Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2018 de la concession » satisfait les conditions de l'article L5218-7, I du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Conseil de Territoire doit donc être saisi pour avis du projet de délibération précité.

Par délibérations conjointes des 9 février 2009 et 19 février 2009, la ville de Marseille et l'EPCI Marseille Provence Métropole ont approuvé un engagement renforcé pour le centre-ville de Marseille actant le cadre des actions à conduire pour dynamiser son attractivité et affirmer sa centralité.

Par concession d'aménagement notifiée le 20 janvier 2011, l'opération « Grand Centre-Ville » a été confiée à la SOLEAM pour contribuer à cette requalification sur 35 pôles de renouvellement urbain, avec pour objectif :

- la production de logements nouveaux ou restructurés à remettre sur le marché locatif et d'accession à la propriété,
- la production de locaux d'activité et d'équipements,
- l'amélioration d'immeubles et de logements privés par un système incitatif auprès des propriétaires,
- le ravalement des immeubles le long d'axes emblématiques – Canebière, Athènes, Rome, Jean Jaurès, Puget, National, Tourette.
- la création de voiries et réseaux nécessaires à la viabilisation du foncier recyclable, et à

Signé le 17 Décembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 14 Janvier 2020

l'embellissement des espaces publics existant pour stimuler l'investissement en renouvelant l'attractivité résidentielle, commerciale et touristique des quartiers centraux.

L'opération s'inscrit dans un périmètre de cohérence de 1 000 hectares au sein duquel doit être assurée une coordination avec les opérations sur les grandes infrastructures, telles la piétonisation du Vieux-Port et le plan-guide des espaces publics lié, les projets de rénovation urbaine du Centre Nord et de Saint-Mauront contractualisés avec l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine), ainsi que les opérations pilotées par l'établissement public Euroméditerranée.

Par arrêté préfectoral du 28 décembre 2015, l'opération d'aménagement a été transférée à l'EPCI compétent auquel s'est substituée la Métropole Aix-Marseille-Provence à compter du 1er janvier 2016. Ce transfert a été constaté par l'avenant 6 à la concession, exécutoire le 23 juin 2016 sous numéro de contrat n°T1600914CO.

Depuis le début de l'opération, les Comptes Rendus Annuels au concédant (CRAC) ont été régulièrement approuvés par les assemblées délibérantes successivement compétentes :

- par délibérations du Conseil Municipal de Marseille pour les exercices 2011, 2012, 2013,
- par délibération du Conseil Communautaire Marseille Provence Métropole pour l'exercice 2014,
- par délibération du Conseil de Métropole du 15 décembre 2016 a été approuvé, conjointement au compte rendu annuel pour 2016, l'avenant 7 à la concession d'aménagement n°T1600914CO qui a repris les objectifs ajustés sur 25 pôles de projet prioritaires :
Produire 1 400 logements nouveaux ou restructurés locatifs et en accession à la propriété,
Produire de 11 600 m² locaux d'activité ou commerce et 9 000 m² d'équipements,
Améliorer 2 000 logements par une incitation des propriétaires grâce à un système d'aides aux travaux,
Ravaler 1 000 immeubles le long des axes emblématiques du centre-ville,
Créer et améliorer 47 000m² de voiries et d'espace public pour renouveler l'attractivité résidentielle et commerciale des quartiers centraux.

- par délibération URB 002-3276/17/CM du Conseil de Métropole du 14 décembre 2017 a été approuvé, conjointement au compte rendu annuel pour 2016, l'avenant n°8 à la concession d'aménagement n°T1600914CO prorogeant la concession jusqu'au 31 décembre 2025 compte tenu du délai des procédures d'urbanisme nécessaires à la mise en œuvre des opérations engagées.

- par délibération URB 049-5180/18/CM du Conseil de Métropole du 13 décembre 2018 ont été approuvés le compte rendu annuel pour l'exercice 2017 et l'avenant n°9 à ladite concession. Ont également été conjointement approuvés une convention au titre des articles L5215-27 et L5217-7 du code général des collectivités territoriales, afférente au programme des équipements municipaux et à la gestion de services inscrits à opération « Grand Centre-Ville » ainsi que l'avenant n°2 à la convention financière tripartite n°2017-81192 entre la Métropole, la ville de Marseille et la SOLEAM actualisant la participation globale de la ville de Marseille à la concession d'aménagement « Grand Centre-Ville » au montant global de 31 429 665 euros TTC,

L'objet du présent rapport est de soumettre à l'approbation du Conseil de Métropole :

- le Compte Rendu Annuel à la collectivité au 31 décembre 2018 de la concession « Grand Centre-Ville »,
- l'avenant n°10 à la dite concession actualisant l'échéancier de versement des participations.

Il est rappelé que par délibération du 11 décembre 2016 ont été approuvés le principe du recours à la procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) pour le pôle Flammarion, et les modalités de

Signé le 17 Décembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 14 Janvier 2020

la concertation publique qui a ainsi pu se dérouler du 21 juin au 21 juillet 2017 et dont le bilan a été approuvé par délibération du Conseil de Métropole 10 octobre 2017.

Par délibération URB 057-5188/18/CM du 13 décembre 2018 ont été approuvés la création de la ZAC « Flammarion » et le dossier de création afférent dont le programme prévoit environ 300 logements, 800 m² SDP d'activités, une crèche, un groupe scolaire et un équipement de proximité.

Il est prévu que cette opération soit concédée à la SOLEAM dans le cadre de la concession d'aménagement « Grand Centre-Ville » T1600914CO dont le bilan global intègre un sous-bilan prévisionnel en dépenses et recettes sur le pôle Flammarion qui provisionne les participations de la Métropole et de la ville de Marseille.

Tel est le contexte dans lequel ont été examinés les équilibres opérationnels du bilan de la concession « Grand Centre-Ville », qui évoluent de la manière suivante :

-Le montant total des dépenses passe de 235 289 133 euros à 235 886 610 euros, dont 8 396 942 euros de TVA versée,

-Le montant total des recettes privées et subventions passe de 91 862 230 euros à 92 589 845 euros,

Les participations publiques au financement de l'opération évoluent de manière suivante :

-La participation d'équilibre passe de 60 700 747 euros à 61 348 623 euros, dont 46 208 624 euros à la charge de la Métropole et 15 140 000 euros déjà acquittés par la ville de Marseille,

-La participation aux aménagements métropolitains passe de 47 552 436 euros à 46 774 977 euros sur lesquels la TVA est récupérable,

-La contribution de la ville de Marseille pour le financement du programme des équipements municipaux et à la gestion de services inscrits à opération demeure à 31 429 717 euros TTC, pour partie en participation et pour partie en acquisition in fine.

-L'apport en nature de foncier gratuit reste valorisé à 3 743 500 euros.

Le Compte Rendu Annuel pour l'exercice 2018 affiche par poste les variations suivantes :

DEPENSES :

*Etudes :

La dépense cumulée à fin 2018 s'établit à 2 185 062 euros, études sur l'habitat privé comprises.

Globalement, sur la durée de la concession ce poste, passe de 4 018 406 euros TTC, hors études habitat privé, à 4 525 851 euros TTC ; cette augmentation est liée aux procédures favorisant le traitement de l'habitat privé dégradé et son financement (restauration immobilière et traitement de l'habitat indigne).

Il est prévu un budget de 957 235 euros pour l'exercice. 2019.

*Acquisitions foncières, gestion et relogements :

La dépense cumulée depuis le début de l'opération passe de 21,4 millions d'euros (dont 19,8

Signé le 17 Décembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 14 Janvier 2020

millions de foncier) à 23 millions d'euros.

Globalement, sur la durée de la concession, la dépense passe de 102 489 230 euros à 101 114 402 euros TTC.

Il est prévu sur ces postes un budget de 8 851 209 euros (dont 8 045 598 euros de fonder) pour l'exercice 2019.

*Travaux :

Ces dépenses comprennent à la fois les travaux conservatoires et préparatoires sur le foncier acquis, y compris démolitions, mais aussi les travaux de réalisation des programmes d'habitat, d'équipements et d'aménagement publics dont la SOLEAM s'est vue confier la maîtrise d'ouvrage, ainsi que la maîtrise d'œuvre.

La dépense cumulée depuis le début de l'opération passe de 6,5 à 9,7 millions d'euros TTC. Il est prévu un budget de 12 481 064 euros pour l'exercice 2019.

Globalement, sur la durée de la concession, ce poste passe de 80 893 882 euros programmés à 84 246 406 euros TTC (hors reste à programmer).

Cette hausse de 3,35 millions d'euros s'explique d'une part par les surcoûts constatés dans les opérations complexes d'équipement ou d'aménagement, d'autre part par des évolutions ou compléments de programme.

*TVA reversée :

Le montant total de la TVA reversée passe globalement de 8 717 653 euros à 8 396 942 euros.

RECETTES :

*Cessions foncières :

Depuis le début de la concession la recette foncière encaissée passe de 3 635 759 euros à 3 765 351 euros à fin 2018.

Globalement, sur la durée de la concession, ce poste passe de 94 279 413 euros à 93 868 031 euros, dont 11 004 852 euros de cession à la ville de Marseille de trois équipements publics.

Une recette foncière de 7 756 647 euros est prévue pour l'exercice 2019.

*Subventions :

Dans le cadre de ses missions la SOLEAM est appelée à être maître d'ouvrage d'opérations subventionnées. Il s'agit des subventions mobilisées auprès de la Région, du Département, de l'ANRU, dont en particulier :

- Le déficit d'îlot Abadie, dans le quartier du Panier,
- Le déficit d'îlot Korsec dans le quartier Belsunce,
- L'aménagement de la place Fare Petites Maries, mitoyenne de l'îlot Korsec.

La SOLEAM a par ailleurs sollicité et obtenu des subventions nouvelles pour les aménagements métropolitains dont elle assure la maîtrise d'ouvrages, notamment auprès du Conseil Régional qui a engagé 3 827 000 euros pour l'aménagement de la Place Jean Jaurès et 480 000 euros pour la requalification des rues Théâtre & Mazagran - Place du Lycée en lien avec la réfection du cours Lieutaud conduite par la Métropole.

Globalement le montant des subventions passe ainsi de 3 286 440 euros à 7 168 440 euros.

Signé le 17 Décembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 14 Janvier 2020

Depuis le début de l'opération SOLEAM a encaissé 746 383 euros de subvention à fin 2018.

Le montant prévisionnel d'encaissement est de 2 123 224 euros en 2019.

Les participations publiques au bilan de concession se répartissent comme suit :

*Participation aux équipements publics métropolitains :

Le programme actualisé des aménagements publics métropolitains concédés dans le cadre de cette opération de renouvellement urbain concerne :

- Pôle Mazargan : requalification des rues du Théâtre & Mazargan - Place du Lycée,
- Pôle Korsec : aménagement de la Place Fare Petites Maries,
- Pôle Flammarion : réalisation d'une trame viaire pour désenclaver des friches mutables.
- Pôles Trois Rois / Curiol / Olivier / Nau : requalification de la Place Jean Jaurès,
- Pôle Nationale-Providence : aménagement de la Place de la Providence,
- Pôles Noailles : piétonisation.

Ce programme, détaillé en annexe de l'avenant 10, correspond à une surface créée ou requalifiée de 50 650 m².

Le budget global de ce programme est ajusté de 47 552 435 euros à 46 774 977 euros TTC. Des versements à hauteur de 6 974 489 euros ont été faits de 2016 à fin 2018.

La participation prévue pour l'année 2019 est de 8 188 551 euros compte tenu de l'avancement du chantier de la Place Jean Jaurès.

*Participation numéraire du concédant à l'équilibre du bilan :

La participation d'équilibre passe de 60 700 747 euros à 61 348 623 euros, dont :

.15 140 000 euros versés par la Ville de Marseille lorsqu'elle était concédante.

.46 208 624 euros à la charge de la Métropole concédante qui a déjà versé 14 500 000 euros à fin 2017.

Il n'était pas prévu de versement en 2018, il n'en sera pas pour 2019, la trésorerie de l'opération étant suffisante grâce aux versements des participations pour les aménagements publics et les équipements.

*Participation aux équipements municipaux :

Le programme actualisé des équipements municipaux et prestations réalisés dans le cadre de l'opération, objet la convention de création et de service n°2019-80198 signée entre la Ville et la Métropole et de la convention financière tripartite associée n°2017-81192, comprend :

Equipements achetés *in fine* à prix coûtant TTC par la Ville :

Pôles Noailles : équipement intergénérationnel Domaine Ventre

Pôles Noailles : équipement jeunesse 44 Aubagne

Pôle Nationale-Providence : équipement péri-scolaire

Les lignes sont inscrites au bilan en recette de cession publique pour 11 004 852 euros TTC

Equipements financés par une participation au reste à charge : 19 999 420 euros TTC

Pôle Korsec : les équipements sportifs et associatifs Korsec,

Pôle Nadar-Pouillon : le Jardin des Récollettes,

Pôle Folies Bergères : la requalification du passage,
Pôle Opéra : l'annexe de l'Opéra Municipal 3-5, rue Molière
Pôle Flammarion : la création du groupe scolaire 8 classes
Pôle Flammarion : la provision pour équipement de proximité

Prestations concernant la mission d'aide aux ravalements de façades : 425 393 euros TTC.
La mission imputable à la concession a été clôturée à fin 2017 au profit d'un mandat spécifique passé par la ville de Marseille avec la SOLEAM à compter de 2018.

Le programme global, détaillé en annexe de l'avenant 10, prévoit une surface d'équipement de 9 552m².

Sont montant de 31 429 665 euros TTC, versé de la ville de Marseille à la concession, est inchangé.

*Apport en nature :

Les apports en nature par la ville de Marseille, réalisés ou transférés à la concession, sont valorisés à hauteur de 3 743 500 euros détaillé en annexe à l'avenant 10.

Concernant la trésorerie de l'opération, un emprunt de 2 000 000 euros a été contracté sur l'exercice 2012. Au 31 décembre 2016 il est entièrement remboursé.

Le remboursement de l'avance de 2 000 000 euros a été reporté à échéance de la concession.

Le solde de trésorerie cumulé au 31 décembre 2018 est de -254 143 euros. La SOLEAM prévoit de contracter en 2019 un emprunt de 10 000 000 euros remboursé sur 6 ans pour faire face au pic de dépenses de travaux notamment sur les exercices 2020-2021.

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

Le Conseil de Territoire Marseille Provence,

Vu

- 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 ;
- Le décret n° 2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n° 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 5218-7 ;
- Le procès-verbal de l'élection de Monsieur Jean MONTAGNAC en qualité de Président du Conseil de Territoire Marseille Provence du 13 Juillet 2017 ;
- La délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° HN 056-187/16/CM du 28 avril 2016 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire Marseille Provence ;
- La lettre de saisine de la Présidente du Conseil de la Métropole ;
- Le projet de délibération portant sur l'approbation de l'avenant 10 à la concession d'aménagement Grand Centre-Ville à Marseille et l'approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2018 de la concession.

Signé le 17 Décembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 14 Janvier 2020

OUI LE RAPPORT CI-DESSUS,

Entendues les conclusions du rapporteur,

CONSIDERANT

- Que le Conseil de la Métropole envisage d'adopter une délibération relative à l'approbation de l'avenant 10 à la concession d'aménagement Grand Centre-Ville à Marseille et l'approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2018 de la concession.
- Que le Conseil de Territoire Marseille Provence doit émettre un avis sur ce projet de délibération.

DELIBERE

Article unique :

Le Conseil de Territoire Marseille Provence émet un avis favorable au projet de délibération portant sur l'approbation de l'avenant 10 à la concession d'aménagement Grand Centre-Ville à Marseille et l'approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2018 de la concession.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Président du Conseil de Territoire
Marseille Provence

Jean MONTAGNAC