

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ ÉTABLI AU 31 DÉCEMBRE 2019 DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ DE SAINT LOUIS À MARSEILLE 15ÈME ARRONDISSEMENT PASSÉE AVEC LA SOLEAM - PARTICIPATION DE LA MÉTROPOLE À L'ÉQUILIBRE DU BILAN - APPROBATION DE L'AVENANT 23

La ZAC de Saint-Louis qui a été créée par délibération n°97/391/EUGE du 30 juin 1997 est une opération d'aménagement d'une superficie de 14ha située sur le vaste territoire de renouvellement urbain représentant 1 000 hectares environ dénommé Façade Maritime Nord. A compter de sa création, le 1er janvier 2016, la Métropole Aix Marseille Provence qui exerce de plein droit les compétences de la Communauté Urbaine se substitue à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite de cette opération.

La ZAC de Saint Louis a pour objectif de réaliser une opération de réhabilitation du site des anciens abattoirs de Marseille à vocation de logements, d'activités, d'établissements d'enseignements pour une constructibilité globale de 40 000m² SDP. Le projet de construction d'un édifice culturel ayant été abandonné, la Ville de Marseille a résilié le bail consenti à l'association culturelle de la mosquée de Marseille par décision du Conseil municipal du 3 octobre 2016 validée par le tribunal administratif en Février 2019.

Le programme des équipements publics de la ZAC prévoit notamment un ensemble de voies nouvelles à réaliser par l'aménageur et la requalification des places des abattoirs et de l'horloge, l'aménagement d'un parking public et la création de cheminements piétons.

Avancement de l'opération :

Les implantations réalisées dans le périmètre de la ZAC comportent un ensemble immobilier de 148 logements sociaux et 19 logements en accession, un village d'entreprises, l'école de la deuxième chance, le conservatoire national des arts et métiers (CNAM), établissement d'enseignement supérieur de formation pour adultes, et une école privée catholique maternelle et élémentaire.

La SOLEAM a réalisé la voie centrale reliant le boulevard Ledru Rollin et la place de l'horloge, ouverte à la circulation depuis janvier 2017. Les tronçons de voiries qui desservent le village d'entreprises Urban Parc et l'ensemble des travaux de démolitions sont également achevés.

La Communauté Urbaine MPM a réalisé les travaux de requalification de la Place des abattoirs en 2012/2013.

Au 31 décembre 2019, toutes les cessions de logements ont été réalisées alors que 58% des cessions d'activités ont été réalisées. Les actions de commercialisation se poursuivent.

Activité de la concession sur l'exercice écoulé (2019) :

L'ensemble des études en vue des travaux est finalisé.

De nombreuses interventions ont dû être commandées pour l'enlèvement de dépôts sauvages et diverses interventions de sécurisation des emprises de la ZAC.

Les travaux pour les voies Avenue Journet et Avenue Cascade ainsi que les réseaux ont été réalisés. Un parc à poteaux provisoire pour le service de l'éclairage de la Ville de Marseille a été livré fin octobre 2019.

Le CRAC se présente de la façon suivante :

Dépenses :

Sur l'exercice 2019, les dépenses s'élèvent à 1 371 317 euros TTC, soit une hausse de 652 388 euros par rapport aux prévisions du bilan précédent.

Au 31 décembre 2019, le montant cumulé des dépenses, s'élève à 9 259 946 euros TTC soit 87% du montant des dépenses figurant au bilan prévisionnel de la concession d'aménagement.

Le montant prévisionnel total des dépenses, s'élève à 10 515 367 euros en hausse de 768 736 euros, soit +6,5%.

Recettes :

Sur l'exercice 2019, les recettes totales qui se résument à la participation du concédant à l'équilibre du bilan, s'élèvent à 209 718 euros TTC. Elles baissent de 1 001 202 euros (-83%) par rapport aux prévisions du bilan précédent du fait de reports de signatures d'actes authentiques.

Au 31 décembre 2019, le montant cumulé des recettes, y compris les participations du Concédant à l'équilibre du bilan, s'élève à 8 312 519 euros, soit 79% du montant total des recettes figurant au bilan prévisionnel de la ZAC (10 515 367 euros).

Le montant prévisionnel total des recettes, y compris les participations du Concédant à l'équilibre du bilan s'élève à 10 515 367 euros. Les recettes prévisionnelles augmentent de 648 597 euros, soit +6,5%. Cette augmentation correspond principalement à l'augmentation de la participation de la Métropole à l'équilibre de l'opération.

Participations du concédant :

La participation du concédant à l'équilibre de l'opération d'un montant de 4 002 726 euros est en augmentation de 646 797 euros par rapport au CRAC précédent et comprend :

En apport foncier de la Ville de Marseille à l'opération : 2 209 829 euros effectués entre 2007 et 2013

En numéraire

Ville de Marseille : 936 382 euros, montant versé avant le 31 décembre 2015,

Métropole : 856 515 euros, dont 209 718 euros versés avant le 31 décembre 2019 et 646 797 euros restant à verser en 2021.

L'avenant 23 à la convention de concession :

Ce rapport approuve l'avenant n° 23 au contrat de concession de Saint Louis T1600902CO (n° Ville 98/055), ci-annexé, modifiant le montant de la participation et son échéancier.

METROPOLE

SOLEAM

**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**



ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

**DE SAINT-LOUIS
N°1600902CO**

**CONCESSION D'AMENAGEMENT
N° 98/055**

AVENANT N° 23

ENTRE :

La Métropole Aix Marseille Provence représentée par sa Présidente Madame Martine VASSAL, en vertu d'une délibération n°FAG 001-4256/18/CM du 20 septembre 2018,

ci-après dénommée Le concédant

ET :

SOLEAM, Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'aire Marseillaise, Société Publique Locale au capital de 5 000 000 euros, dont le siège social est à l'Hôtel de Ville de la Ville de Marseille et les bureaux au 49, la Canebière – 13001 Marseille, immatriculée sous le numéro 524 460 888 000 26 auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille, représentée par son Directeur Général, Jean-Yves MIAUX, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société, en date du 26 juin 2014,

ci-après dénommée Le Concessionnaire

IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE

Par délibération n° 97/935/EUGE du 19 Décembre 1997, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a décidé de confier à MARSEILLE AMENAGEMENT dans le cadre d'une concession d'aménagement, la conduite de la ZAC de SAINT LOUIS, située dans le XVème arrondissement de Marseille.

Les conditions et modalités d'intervention de Marseille Aménagement ainsi que les rapports entre cette dernière et la Ville ont été formalisés dans le cadre d'un Traité et Cahier des Charges de Concession tels que prévus par l'article L. 300-4 du Code de l'Urbanisme (loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 ; loi n° 94-112 du 9 février 1994 ; loi n° 96-987 du 14 novembre 1996) et notifiés le 3 Février 1998.

Un avenant n°1 à la concession, notifié le 2 Novembre 1999, a modifié certaines stipulations contractuelles, en matière de rémunération de la société, ainsi qu'en matière de passation des marchés, afin de tenir compte de la loi n° 93/122 du 29 janvier 1993 et de son décret d'application n° 93/584 du 26 mars 1993.

Il a permis d'actualiser le traité et le cahier des charges de concession par rapport aux dispositions arrêtées par le dossier de réalisation approuvé.

Compte tenu de l'intervention de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain, un avenant n°2 approuvé par délibération n° 02/0342/TUGE du 11 mars 2002, a harmonisé les stipulations du Traité et Cahier des Charges initiaux avec les nouvelles dispositions législatives, en adoptant notamment les termes de « Convention Publique d'Aménagement ». Cet avenant n°2 a, en outre, précisé la participation financière de la Ville au coût de l'opération telle que ressortant du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale pour l'année 2000.

Par avenant n°3, approuvé par délibération n° 03/072/TUGE du 10 février 2003, cette participation a été révisée conformément au Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL), arrêté au 31/12/2001.

Par la suite, un avenant n°4 à la convention publique d'aménagement, sur la base du CRACL au 31/12/2002, a pris en compte l'évolution de la participation financière de la Ville au coût de l'opération, en précisant son nouveau montant ainsi que le montant de l'avance de trésorerie faite à l'opération par la Ville.

Par avenant n°5, approuvé par délibération n°04/1026/TUGE du 15 novembre 2004, conjointement au CRACL au 31/12/2003, la participation financière de la Ville au coût de l'opération fixée au titre de l'avenant précédent à 1 935 535 €TTC a été portée à 1 938 732 €TTC.

Par avenant n°6, approuvé par délibération n°05/0713/TUGE du 18 juillet 2005, conjointement au CRACL au 31/12/2004, l'échéancier du versement du solde de la participation a été corrigé au regard des sommes déjà perçues ; le montant de cette participation étant par ailleurs sans changement.

Par avenant n°7, approuvé par délibération n°05/1069/TUGE du 14 novembre 2005, au terme « convention publique d'aménagement » a été substitué le terme « concession d'aménagement », et la durée de la concession d'aménagement a été prorogée jusqu'au 3 février 2011.

Par avenant n°8, approuvé par délibération n°06/0845/TUGE du 17 juillet 2006, la participation financière de la Ville au coût de l'opération a été ramenée à 1 938 173 €TTC conformément au CRACL arrêté au 31 décembre 2005.

Par avenant n°9, approuvé par délibération n°07/0863/TUGE du 1^{er} octobre 2007, la participation de la Ville à l'équilibre du bilan est amené à 3 146 523 € dont 2 209 829 € en nature, sous forme d'apport foncier, et 936 694 € en numéraire, sur la base du CRACL de l'opération arrêté au 31/12/2006.

Par avenant n°10, approuvé par délibération n°08/1241/DEVD du 15 décembre 2008, l'échéancier de versement de la participation de la Ville au coût de l'opération a été modifié, ainsi que l'article 22 de la convention de concession traitant de la rémunération du concessionnaire en prévoyant qu'en cas de non réalisation définitive d'une cession pour une cause non imputable au concessionnaire, l'acompte de 50% sur rémunération perçu lors de la signature de l'acte sous seing privé restera acquis au concessionnaire.

Par avenant n°11, approuvé par délibération n°09/1090/DEVD du 16 Novembre 2009, la durée de la convention liant la Ville de Marseille à Marseille Aménagement a été prolongé de quatre années, soit jusqu'au 3 février 2015.

Par avenant n°12, approuvé par délibération n°10/0976/DEVD du 25 Octobre 2010, l'évolution du montant et de l'échéancier de versement de la participation de la Ville au coût de l'opération a été pris en compte.

Par avenant n°13, approuvé par délibération n°11108631/DEVD du 17 Octobre 2011, l'évolution des modalités de versement de la participation de la Ville au coût de l'opération a été pris en compte.

Par avenant n°14, approuvé par délibération n°12/0545/DEVD du 25 juin 2012, l'évolution du montant de la participation en apport foncier de la Ville, la modification de l'échéancier de versement de la participation financière de la Ville à l'équilibre du bilan, le remboursement anticipé de l'avance consentie par la Ville pour aider au démarrage de l'opération, ainsi que l'intégration d'une rémunération forfaitaire complémentaire pour l'Aménageur, correspondant à la rémunération des actions qui devront être engagées pour assurer la libération des terrains à acquérir de la Ville par protocole en 2012, ont été pris en compte.

Par délibération n°13/0674/FEAM en date du 17 Juin 2013 le Conseil Municipal a notamment approuvé le principe de fusion absorption de la SEM Marseille Aménagement par la SPL SOLEAM et a autorisé le Maire ou son représentant à signer tout document concourant à la bonne exécution de cette décision.

Par la suite, la délibération n°13/1077/FEAM du Conseil Municipal du 7 octobre 2013 a approuvé le transfert à SOLEAM de tous les contrats de concession d'aménagement et de mandat octroyés à Marseille Aménagement.

Enfin, au 28 Novembre 2013, le concessionnaire Marseille Aménagement a été absorbé par la SPL SOLEAM.

Le 28 Novembre 2013, le concessionnaire Marseille Aménagement a été absorbé par la SPL SOLEAM.

L'avenant n°15 notifié le 14 mars 2014 a constaté le transfert de tous les droits et obligations antérieurement octroyés à la SEML Marseille Aménagement à la SPL SOLEAM.

Il convient également de prendre en compte, à l'occasion de cette fusion, les **incidences de l'instruction fiscale n°100 du 16 juin 2006** en autorisant la SOLEAM à imputer l'ensemble des effets induits de la démarche d'optimisation engagée par la Ville de Marseille sur les bilans des opérations d'aménagement.

L'**avenant n°16**, approuvé par délibération n°14/0581/UAGP du 10 octobre 2014 et notifié le 14 novembre 2014, a permis de compléter l'article 2 du cahier des charges de concession, de proroger la durée de la concession au 3 février 2017, d'approuver le nouvel échéancier de versement de la participation de la Ville à l'équilibre, de constater la réduction de la participation de la Ville sous forme d'apport en nature

L'**avenant n°17**, approuvé par délibération n°15/0476/UAGP du 29 Juin 2015 et notifié le 20 Juillet 2015, a permis de prolonger la durée de la concession liant **SOLEAM** à la **Ville de Marseille** de 1 année supplémentaire, **soit jusqu'au 3 février 2018.**

L'**avenant N°18**, approuvé par délibération du 26 octobre 2015 n°15/1071/UAGP du Conseil Municipal, et par délibération n° FCT 030-1585/15/CC du 21/12/2015 du Conseil Communautaire, a permis à la Métropole d'Aix Marseille de se substituer à la Ville de Marseille en qualité de Concédante dans le cadre de la concession d'aménagement.

Cette opération a été transférée à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à compter du 31/12/2015 par arrêté préfectoral du 28/12/2015.

L'**avenant N°19**, approuvé par délibération URB 026-1106/CM et notifié le 20 janvier 2017 a permis de constater la réduction de la participation du concédant à l'équilibre du bilan. Le montant global de la participation du concédant à l'équilibre du bilan a ainsi été ramené à un total de 936 381,90€, soit une diminution de 312€.

L'**avenant N°20 (17/0729)** approuvé par délibération URB 011-2350/CM du 13 Juillet 2017 et notifié le 10 Octobre 2017 , a permis de prolonger la durée de la concession liant SOLEAM à la Ville de Marseille de 2 années supplémentaires, soit jusqu'au 3 février 2020.

L'**avenant N°21 (18/0543)** approuvé par délibération URB 038-4196/CM du 28 Juin 2018 et notifié le 3 Aout 2018 , a permis de constater l'augmentation de la participation du concédant à l'équilibre du bilan. Son montant a augmenté de 209 718€.

L'**avenant N°22 (19/0711)** approuvé par délibération URB 032-6454/CM du 20 Juin 2019 et notifié le 13 Septembre 2019, a permis de constater la prorogation de 2 années de l'opération portant son échéance au 3 février 2022.

Par ailleurs, pour l'année 2019, un nouveau compte-rendu, présenté au Conseil de Métropole conjointement au présent avenant, a été établi visant à informer la Collectivité sur la situation physique et financière de la réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle.

Il apparaît des dépenses supplémentaires liées à l'état de pollution des terrains et à la nécessité de réaliser des travaux surfaciques sur la place de l'horloge, conformément aux prescriptions imposées par l'instruction de la SUP. Le poste charges de gestion est aussi considérablement augmenté du fait de dépenses récurrentes d'évacuation de dépôt sauvage dans la ZAC et de travaux de sécurisation.

Le montant global de la participation du concédant à l'équilibre du bilan augmente de 3 355 929 €TTC à 4 002 726 €TTC, pour tenir compte de ces évolutions.

Aussi, le présent avenant a-t-il pour objet de modifier le montant de la participation et son échéancier:

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1

Le nouveau bilan d'opération, porte le montant des dépenses de l'aménageur de 9 866 770 TTC à 10 515 367€ TTC (9 412 000€ HT).

Le montant total de la participation d'équilibre du concédant s'élève à la somme de 4 002 726 €TTC (3 957 057€HT), à comparer à 3 355 929 € au 31/12/18.

Le montant de la participation de la **Ville de MARSEILLE** au coût de l'opération est de 936 382 €TTC. Ce montant a été intégralement versé par la Ville de MARSEILLE au 31/12/15.

Le montant de la participation de la **Métropole** au coût de l'opération s'élève à la somme de 856 515 €TTC à comparer à 209 718 €TTC précédemment.

Ainsi qu'il ressort de ce Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31/12/2019 et qui sera présenté conjointement au présent avenant à l'approbation de l'assemblée délibérante, le montant déjà perçu au 31/12/2019 s'élève à 209 718 € et l'échéancier du solde de participation à verser par la Métropole est modifié ainsi :

2021 : 646 797 €

ARTICLE 2

Les autres stipulations de la concession non contraires à celles du présent avenant sont et demeurent en vigueur.

ARTICLE 3

La Métropole Aix-Marseille Provence notifiera à la Société le présent avenant en lui faisant connaître la date à laquelle il aura été reçu par le représentant de l'Etat. Le présent avenant entrera en vigueur à la date de ladite notification.

Fait à Marseille, le
En quatre exemplaires originaux

Pour la Métropole :
Le Vice-Président délégué à la stratégie et l'Aménagement du territoire, du SCOT et des schémas d'urbanisme

Pascal MONTECOT

Pour le concessionnaire :

Le Directeur Général

Jean-Yves MIAUX