

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

APPROBATION DU COMPTE-RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ AU 31 DÉCEMBRE 2019 POUR LA ZONE D'ACTIVITÉS CONCERTÉE SAVINE À MARSEILLE - PARTICIPATION DE LA MÉTROPOLE À L'ÉQUILIBRE DU BILAN

Présentation de l'opération :

La mise en œuvre du projet de rénovation urbaine (PRU) de la Savine dans le 15ème arrondissement a été signée le 30 mars 2009 par l'ANRU, la Ville de Marseille, la Communauté Urbaine MPM et les partenaires locaux. L'objectif de ce PRU est de conduire un projet sur une quinzaine d'années afin de reconfigurer progressivement un quartier plus ouvert, mieux connecté à la Ville offrant une gamme diversifiée de logements et de services avec un volet social renforcé.

Le programme de rénovation du PNRU prévoit pour la phase 1 : la démolition de 172 logements supplémentaires sur le site haut de la Savine portant à 389 le nombre de logements démolis ; la reconstruction de 389 logements sociaux répartie sur site et dans d'autres quartiers de Marseille, et la réhabilitation de la petite Savine ; la création d'un centre urbain sur le site bas au vallon des Tuves constitué de logements, de commerces et d'équipements publics (un centre social et une crèche) autour d'espaces et voiries requalifiés ; le réaménagement des voiries, l'aménagement du parc du canal et la création d'une voie de maillage entre le Vallon des Tuves et le plateau de la Savine au Nord du site.

La seconde phase du projet à échéance de 2026 à mener dans le cadre du NPNRU permettra de renforcer et de diversifier l'offre en logements sur un périmètre élargi au plateau de la Savine et le long du boulevard du Bosphore.

Le CRAC au 31 décembre 2018 a été approuvé par délibération URB 035-6457/19/CM du 20 juin 2019.

L'objet du présent rapport est de présenter au bureau de la Métropole le compte rendu annuel de cette concession (CRAC) établi au 31 décembre 2019.

Avancement de l'opération au 31 décembre 2019 :

Près de 81% des acquisitions de biens privés ont été réalisées, 52% des acquisitions auprès des partenaires institutionnels, 51% des acquisitions « Concédant ».

En terme de travaux d'aménagement des équipements publics, d'études MOE et pré-opérationnelles et de démolitions, la plupart des opérations d'aménagement programmées dans la concession (hors chemin du Vallon des Tuves, prévu en NPNRU) sont en phase opérationnelle (travaux du Mail et du boulevard de la Savine – lancement

des travaux sur le secteur « Carrefour Tuves/Bosphore » - Appel d'offres lancé pour les travaux sur le secteur « Bd Circulaire Sud » en décembre 2020).

Les études PRO sur le secteur « chemin du Vallon des Tuves » se poursuivent au premier semestre 2020, en parallèle des phases d'acquisition foncières. Le bailleur social LOGIREM a livré 145 logements sociaux en lisière du parc (résidence « La Mûre » et « Couronne »). Par ailleurs, sur le site bas de la Savine la Ville de Marseille a poursuivi la construction de la crèche et du centre social pour une livraison prévue au second trimestre 2020. LOGIREM poursuit ses opérations de désamiantage/réhabilitation de la résidence Petite Savine ainsi que les désamiantage/démolitions. Pour la commercialisation des terrains porteurs de droits à construire, 19% du total des cessions prévues ont été réalisées.

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

Les négociations foncières à l'amiable pour les derniers terrains nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement (Phase 1 : PNRU), et appartenant à des propriétaires privés ont été finalisées. La signature du protocole foncier tripartite entre LOGIREM, SOLEAM et VILLE DE MARSEILLE est intervenue en février 2019. Les opérations d'aménagement programmées sont en phase opérationnelle avec le Bd de la Savine en voie d'achèvement, les chantiers de la Nouvelle Voie de Maillage et Parc du Canal se poursuivent, la phase de préparation des travaux sur le secteur « Carrefour Tuves/Bosphore » est en cours, l'appel d'offres travaux sur le secteur « Bd Circulaire Sud » a été lancé pour une attribution des marchés au 1er trimestre 2020 et un démarrage travaux au second trimestre 2020, les marchés de travaux pour la démolition des immeubles situés 2 rue de la Pagode, ont été attribués, mis en œuvre et réceptionnés au premier semestre 2019. Pour le lot SHL07, le démarrage des travaux de construction du programme immobilier (logements en accession sociale) a eu lieu en juillet 2019 et se poursuivra en 2020 sous maîtrise d'ouvrage du promoteur. La cession des lots TU01 & TU05 au profit d'Immobilière Méditerranée (I3F) est intervenue en février 2019. L'acte authentique avec I3F sur le lot TU01 a été réitéré. La réitération par acte authentique avec SEARIM concernant le lot SHL07 a eu lieu en mai 2019.

Activité de la concession prévue pour 2020 et les années suivantes :

Les terrains Ville (lots TU02/03) sont en cours de transfert à la Métropole Aix-Marseille Provence, en vue de leur cession à la SOLEAM par voie d'apport en nature à l'opération en 2020. Les dernières acquisitions privées prévues, concernent le secteur d'aménagement du « chemin du vallon des Tuves », objet d'une DUP au titre de laquelle SOLEAM poursuit les démarches amiables.

Le périmètre de la concession d'aménagement a été étendu pour permettre à la SOLEAM de signer un protocole foncier avec LOGIREM sur les terrains du plateau haut (Cf. avenant n°6) et implique le rachat par la SOLEAM et la Ville de Marseille, des emprises foncières appartenant à la LOGIREM.

Il est prévu la poursuite du chantier de la nouvelle voie de maillage et parc canal, jusqu'au troisième trimestre 2020. Le lancement des travaux sur le secteur « Carrefour

Tuves/Bosphore » a été notifié fin 2019, pour un démarrage travaux en février 2020. L'appel d'offres travaux sur le secteur « Bd Circulaire Sud » a été lancé pour une notification des marchés de travaux à la mi-février 2020, avec un démarrage du chantier en avril 2020. La phase PRO du secteur « chemin du vallon des tuves » a été notifiée pour un lancement des appels d'offres travaux à l'été 2020. La poursuite prévue du désamiantage puis des démolitions des bâtiments G2 et I3 par LOGIREM ainsi que des démolitions sur les parcelles des futurs lots TU01 et TU02/03 entre 2020 et 2021. Subsiste la recherche d'un nouveau financement ANRU dans le cadre du NPNRU pour notamment l'aménagement du chemin du Vallon des Tuves programmé en 2020 (en cours d'instruction par la DDTM). Une demande de report de solde sera à formuler auprès de l'ANRU, selon l'avancement des chantiers au premier semestre 2020.

SOLEAM demande de noter que l'exécution de l'escalier nommé la « traverse du Coteau » ne peut être réalisée telle que prévue initialement, le déroulement du chantier ayant mis en évidence la fragilité de la couverture du Canal de Marseille et donc l'impossibilité de mettre en place l'atelier de réalisation de l'ouvrage comme prévu. Du point de vue de SOLEAM, l'adaptation nécessaire à la réalisation de cet ouvrage aura un impact opérationnel et urbanistique et un impact financier concomitant (environ 1 million d'euros). Ce surcoût n'est pas intégré au présent CRAC.

Cette situation devra être éclaircie car l'ouvrage en question apparaît sur les plans du projet depuis 2016. Il est donc censé être intégré aux études qui ont permis de fixer le budget de la concession.

Dépenses :

* Sur l'exercice écoulé :

Les dépenses s'élèvent à 4 887 943 euros TTC, soit un retard de 4 554 454 euros (-48%) par rapport aux prévisions du bilan précédent.

* Etat d'avancement cumulé au 31 décembre 2019 (en TTC) :

Au 31 décembre 2019, le montant cumulé des dépenses s'élève à 11 579 283 euros TTC, soit 33% du montant des dépenses figurant au bilan prévisionnel de la concession d'aménagement (34 675 900 euros).

* Au terme de l'opération (en TTC) :

~~Le montant prévisionnel total des dépenses, s'élève à 34 675 900 euros. Les dépenses prévisionnelles diminuent de 8 404 euros.~~

Recettes :

* Sur l'exercice écoulé :

Les recettes totales, y compris les participations du concédant à l'équilibre du bilan, s'élèvent à 6 046 246 euros TTC, soit une baisse de -1 597 567 euros (-21%) par rapport aux prévisions du bilan précédent.

* Etat d'avancement cumulé au 31 décembre 2019 (en TTC) :

Au 31 décembre 2019, le montant cumulé des recettes, y compris les participations du Concédant à l'équilibre du bilan (en numéraire et en apport foncier), s'élève à 14 198 910 euros, soit 43,5 % du montant total des recettes figurant au bilan prévisionnel de la ZAC (32 565 948 euros).

* Au terme de l'opération (en TTC) :

Le montant prévisionnel total des recettes, hors participations du concédant s'élève à 18 746 599 euros. Les recettes prévisionnelles diminuent de 59 429 euros.

La TVA Résiduelle : la TVA reversée à l'opération est estimée à 2 109 953 euros.

Participations du concédant :

La participation du Concédant s'élève à 13 819 349 euros. Elle est inchangée par rapport aux prévisions du dernier CRAC approuvé.

La participation Métropole au titre des équipements publics : 9 056 109 euros TTC dont 6 637 329 euros TTC déjà versés au 31 décembre 2019. En 2020, 2 041 667 euros TTC et en 2021, 377 113 euros TTC.

La participation Métropole à l'équilibre du bilan : 3 646 590 dont 1 500 902 euros déjà versés au 31 décembre 2019. En 2021, 842 8989 euros et en 2022, 1 302 699 euros.

L'apport foncier en nature du concédant à SOLEAM : 616 650 euros dont 330 000 euros réalisés au 31 décembre 2019. En 2020, 286 650 euros.

La rétrocession à la Métropole des biens de retour est prévue pour un montant prévisionnel de 2 522 904 euros. 5 820 euros ont été versés au 31 décembre 2019, le solde 2 517 804 sera versé en 2022.

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Cohérence territoriale, planification, politique foncière, urbanisme et aménagement

■ Séance du 15 Octobre 2020

15018

■ Attribution d'une subvention d'investissement à Artplexe Canebière - Approbation d'une convention

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

La Métropole Aix-Marseille-Provence intervient pour la revitalisation de son territoire et notamment dans le centre-ville de Marseille, dans le cadre de l'Opération Grand Centre-Ville. La Métropole vise ainsi à accélérer la transformation des quartiers du centre-ville de Marseille en les plaçant au cœur du processus d'aménagement et de développement durable.

La Métropole souhaite également renforcer l'offre cinématographique de Marseille qui est fortement déséquilibrée sur l'ensemble de son territoire, et est notamment peu présente dans le centre-ville. En effet, la ville compte actuellement 9 cinémas pour 49 écrans et 8147 fauteuils dans son ensemble.

Pour ce faire, l'accompagnement du projet ARTPLEXE-CANEBIERE permet à la Métropole de participer activement à l'attractivité culturelle et économique du centre-ville de Marseille.

En effet, l'emplacement du futur complexe cinématographique est situé en plein cœur du centre ville métropolitain, dans le 1er arrondissement.

Par ailleurs, il convient de préciser que le futur ouvrage ARTPLEXE viendra s'appuyer sur les ouvrages porteurs du parking puisqu'il sera réalisé en partie, au-dessus du parking souterrain public métropolitain « GAMBETTA » sis allée Léon GAMBETTA – 13001 MARSEILLE, comptant 630 places, et concédé à la société QPARK France jusqu'au 2 décembre 2022.

La société ARTPLEXE va devoir ainsi réaliser des travaux de confortement et de renforcement très importants sur les 3 niveaux du parking.

Aux termes du bail emphytéotique, les travaux de sondage, études et de consolidation du parking rendus nécessaires à la construction du multiplexe cinématographique étaient estimés à 750 000 € HT.

Après analyse le coût de ces travaux de consolidation est en définitif de 1 467 000 € HT

La Métropole, conformément à la lecture combinée des articles L511-4 et L2251-4 du CGCT, est compétente pour attribuer des subventions à des entreprises existantes ayant pour objet l'exploitation

de salles de spectacle cinématographique qui, quel que soit le nombre de leurs salles, réalisent en moyenne hebdomadaire moins de 7 500 entrées ou qui font l'objet d'un classement art et essai. La société ARTPLEXE CANEBIERE prévoit une fréquentation prévisionnelle inférieure à 7 500 entrées hebdomadaires. Le montant des aides publiques sollicitées n'excède pas 30% du coût du projet.

Il apparait également que des travaux de compétence métropolitaine sont survenus lors de la phase réalisation des travaux. Au vu des contraintes de chantier, la société ARTPLEXE CANEBIERE a pris à sa charge lesdits travaux et sollicite la Métropole pour l'octroi d'une subvention équivalente aux coûts engagés soit un montant de 728.193 euros.

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 et notamment les articles L.1411-1 et suivants, L511-4 et L2251-4 ;
- 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 bail emphytéotique administratif (BEA) portant sur la réalisation du complexe cinématographique Artplexé signé le 1er août 2018 entre la société Artplexé Canebière et la Ville de Marseille ;
- La décision de la CDAC (Commission Départementale d'Aménagement Commerciale) du 5 juillet 2019 ;
- La délibération HN 001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La lettre de saisine de Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence en date du

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que l'accompagnement du projet Artplexé Canebière permet à la Métropole Aix-Marseille-Provence de participer activement à l'attractivité culturelle et économique du centre-ville de Marseille ;
- Le souhait de la Métropole Aix-Marseille-Provence de renforcer l'offre cinématographique de Marseille qui est fortement déséquilibrée sur l'ensemble de son territoire et peu présente dans le centre-ville.

Délibère

Article 1 :

Est attribuée une subvention de 728.193 euros à Artplexé Canebière.

Article 2 :

Est approuvée la convention d'objectifs à conclure entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et Artplexé Canebière, ci-annexée.

Article 3 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer cette convention et tout document y afférent.

Article 4 :

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget 2020 de la Métropole : opération 2020103200 – chapitre 204.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué
Commande publique,
Transition écologique et énergétique,
Aménagement, SCOT et planification

Pascal MONTECOT