

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 15 décembre 2020

Monsieur Roland GIBERTI, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 68 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Franck ALLISIO - Sophie ARRIGHI - Mireille BALLETTI - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Sarah BOUALEM - Doudja BOUKRINE - Romain BRUMENT - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Emmanuelle CHARAFE - Lyece CHOULAK - Sandrine D'ANGIO - Lionel DE CALA - Marc DEL GRAZIA - Cédric DUDIEUZERE - Claude FERCHAT - Agnès FRESCHER - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Jean-Pierre GIORGI - Sophie GRECH - Stéphanie GRECO DE CONINGH - Frédéric GUELLE - Prune HELFTER-NOAH - Michel ILLAC - Sébastien JIBRAYEL - Cédric JOUVE - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Pierre LAGET - Eric LE DISSES - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Yves MORAIN - Lourdes MOUNIEN - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Christian PELLICANI - Jocelyne POMMIER - Julien RAVIER - Didier REAULT - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Pauline ROSSELL - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Laure ROVERA - Lionel ROYER-PERREAUT - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Gilbert SPINELLI - Etienne TABBAGH - Martine VASSAL - Catherine VESTIEU - Anne VIAL - Ulrike WIRMINGHAUS.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Christian AMIRATY représenté par Roland GIBERTI - Sébastien BARLES représenté par Etienne TABBAGH - Sabine BERNASCONI représentée par Laurent SIMON - Julien BERTEI représenté par Romain BRUMENT - Patrick BORE représenté par Patrick GHIGONETTO - Joël CANICAVE représenté par Pierre LEMERY - Mathilde CHABOCHE représentée par Cédric JOUVE - Bernard DEFLESSELLES représenté par Caroline MAURIN - Olivia FORTIN représentée par Eric SEMERDJIAN - Pierre HUGUET représenté par Anne VIAL - Christine JUSTE représentée par Jean-Marc SIGNES - Hervé MENCHON représenté par Prune HELFTER-NOAH - Eric MERY représenté par Lourdes MOUNIEN - Guy TEISSIER représenté par Patrick PAPPALARDO - Marcel TOUATI représenté par Laure ROVERA.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Patrick AMICO - Gérard AZIBI - Marion BAREILLE - Marie BATOUX - Mireille BENEDETTI - Nassera BENMARNIA - Corinne BIRGIN - Nadia BOULAINSEUR - Valérie BOYER - Sophie CAMARD - Martin CARVALHO - Roland CAZZOLA - Saphia CHAHID - Jean-Marc COPPOLA - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Arnaud DROUOT - Lydia FRENTZEL - David GALTIER - Audrey GARINO - Samia GHALI - Bruno GILLES - Sophie GUERARD - Anthony KREHMEIER - Camélia MAKHLOUFI - Bernard MARANDAT - Maxime MARCHAND - Férouz MOKHTARI - André MOLINO - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Franck OHANESSIAN - Yannick OHANESSIAN - Didier PARAKIAN - Benoît PAYAN - Claude PICCIRILLO - Catherine PILA - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - Stéphane RAVIER - Michèle RUBIROLA - Aïcha SIF - Nathalie TESSIER.

Signé le 15 Décembre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 18 décembre 2020

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

HPV 009-178/20/CT

■ CT1 - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2019 de la concession d'aménagement Grand Centre Ville à Marseille

Avis du Conseil de Territoire

DUFSV 20/18844/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 Bureau 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 Bureau de la Métropole pourra valablement délibérer sur les projets de délibération.

La délibération « Approbation du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2019 de la concession Opération Grand Centre Ville à Marseille passée avec la SOLEAM » 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 concession d'aménagement notifiée le 20 janvier 2011, l'opération « Grand Centre-Ville » a été confiée à la SOLEAM pour contribuer à la requalification du centre-ville 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 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),

Signé le 15 Décembre 2020

Reçu au Contrôle de légalité le 18 décembre 2020

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 incluant la redéfinition des objectifs suivants ajustés à 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 délibérations du Conseil de Métropole du 13 décembre 2018 ont 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 bureau de la Métropole le Compte Rendu Annuel à la collectivité au 31 décembre 2019 de la concession « Grand Centre-Ville »,

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 235 886 604 €TTC à 195 643 337€TTC,

-Le montant total des recettes privées et subventions passe de 92 589 845 euros TTC à 52 346 585 euros TTC,

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

-la participation d'équilibre passe de 61 348 623 euros à 60 525 423 euros, dont 45 385 423 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 46 774 977 euros à 47 598 177 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 31 429 665 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 2019 affiche par poste les variations suivantes :

DEPENSES :

Etudes :

La dépense cumulée à fin 2019 s'établit à 2 523 015 euros, études sur l'habitat privé comprises.

Globalement, sur la durée de la concession ce poste, passe de 4 525 851 euros TTC, hors études habitat privé, à 4 165 573 euros TTC.

Il est prévu un budget de 665 263 euros pour l'exercice 2020.

Acquisitions foncières, gestion et relogements :

La dépense cumulée depuis le début de l'opération passe de 23 millions d'euros (dont 25,2 millions de foncier) à 27,3 millions d'euros.

Globalement, sur la durée de la concession, la dépense passe de 101 147 022 euros à 75 918 484 euros TTC. Cette diminution est due à la baisse des objectifs de la production de logements compte tenu de l'échéance de la concession et du déroulé des procédures de maîtrise foncière.

Il est prévu sur ces postes un budget de 2 814 231 euros (dont 1 441 970 euros de foncier) pour l'exercice 2020.

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 9,7 à 20,9 millions d'euros TTC. Il est prévu un budget de 17 698 320 euros pour l'exercice 2020.

Globalement, sur la durée de la concession, ce poste passe de 84 246 406 euros programmés à 84 287 104 euros TTC (hors reste à programmer).

TVA résiduelle :

Le montant total de la TVA reversée passe globalement de 8 396 942 euros à 1 101 837 euros de TVA récupérée.

RECETTES :

Cessions foncières :

Depuis le début de la concession la recette foncière encaissée reste inchangée à 3 765 351 euros à fin 2019.

Globalement, sur la durée de la concession, ce poste passe de 93 868 031 euros à 54 023 268 euros, dont 10 726 885 euros de cession à la ville de Marseille de trois équipements publics. Cette baisse résulte en grande partie de la baisse du foncier acquis et de l'affectation de ce foncier à la

création d'équipement public.

Une recette foncière de 590 132 euros est prévue pour l'exercice 2020.

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 7 168 440 euros à 7 089 156 euros.

Depuis le début de l'opération SOLEAM a encaissé 1 733 412 euros de subvention à fin 2019.

Le montant prévisionnel d'encaissement est de 1 012 828 euros en 2020.

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 Mazagran : requalification des rues du Théâtre & Mazagran - 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 correspond à une surface créée ou requalifiée de 50 650 m².

Le budget global de ce programme est ajusté de 46 774 977 euros à 47 598 177 euros TTC. Des versements à hauteur de 15 163 040 euros ont été faits de 2016 à fin 2019.

La participation prévue pour l'année 2020 est de 7 292 000 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 61 348 623 euros à 60 525 423 euros, dont :

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

.45 385 423 euros à la charge de la Métropole concédante qui a déjà versé 14 500 000 euros à fin 2018.

Signé le 15 Décembre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 18 décembre 2020

Il n'était pas prévu de versement en 2019, il n'en sera pas pour 2020, 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 : centre municipal d'animation pour les jeunes enfants

Les lignes sont inscrites au bilan en recette de cession publique pour 10 726 885 euros TTC

Equipements financés par une participation au reste à charge : 20 702 780 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 prévoit une surface d'équipement de 9 552m².

Son montant de 31 429 665 euros TTC, à la charge 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 au profit de la concession, sont valorisés à hauteur de 3 743 500 euros.

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 -2 613 824 euros. La SOLEAM a contracté en 2019 un emprunt de 7 000 000 euros et prévoit d'en contracter un autre de 5 000 000 euros en 2020 remboursés sur 5 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 du 15 Juillet 2020 de Monsieur Roland GIBERTI en qualité de Président du Conseil de Territoire Marseille Provence ;
- La délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° HN 004-8076/20/CM du 17 Juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire Marseille Provence.
- La lettre de saisine de la Présidente du Bureau de la Métropole ;
- Le projet de délibération portant sur l'approbation du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2019 de la concession Opération Grand Centre Ville à Marseille passée avec la SOLEAM.

OUÏ LE RAPPORT CI-DESSUS,

Entendues les conclusions du rapporteur,

CONSIDERANT

- Que le Bureau de la Métropole envisage d'adopter une délibération relative à l'approbation du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2019 de la concession Opération Grand Centre Ville à Marseille passée avec la SOLEAM ;
- 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 du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2019 de la concession Opération Grand Centre Ville à Marseille passée avec la SOLEAM.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Président du Conseil de Territoire
Marseille Provence

Roland GIBERTI