

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 13 décembre 2021

Monsieur Roland GIBERTI, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 101 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Patrick AMICO - Christian AMIRATY - Sophie ARRIGHI - Gérard AZIBI - Mireille BALLETTI - Sébastien BARLES - Marie BATOUX - Mireille BENEDETTI - Nassera BENMARNIA - Sabine BERNASCONI - Julien BERTEI - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Corinne BIRGIN - Sarah BOUALEM - Doudja BOUKRINE - Valérie BOYER - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Joël CANICAVE - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Roland CAZZOLA - Mathilde CHABOCHE - Saphia CHAHID - Lyece CHOULAK - Sandrine D'ANGIO - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Marc DEL GRAZIA - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Alexandre DORIOL - Cédric DUDIEUZERE - Claude FERCHAT - Olivia FORTIN - Lydia FRENTZEL - Agnès FRESCHER - David GALTIER - Audrey GARINO - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Jean-Pierre GIORGI - Sophie GRECH - Stéphanie GRECO DE CONINGH - Frédéric GUELLE - Prune HELFTER-NOAH - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Sébastien JIBRAYEL - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Vincent KORNPROBST - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Maxime MARCHAND - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Férouz MOKHTARI - Yves MORAINÉ - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Christian PELLICANI - Claude PICCIRILLO - Catherine PILA - Jocelyne POMMIER - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - Julien RAVIER - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Pauline ROSSELL - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Laure ROVERA - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Gilbert SPINELLI - Etienne TABBAGH - Nathalie TESSIER - Ulrike WIRMINGHAUS.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Marion BAREILLE représentée par Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Romain BRUMENT représenté par Julien BERTEI - Martin CARVALHO représenté par Denis ROSSI - Hervé MENCHON représenté par Aïcha SIF - Eric MERY représenté par Mathilde CHABOCHE - André MOLINO représenté par Michel ILLAC - Didier PARAKIAN représenté par Laure-Agnès CARADEC - Benoît PAYAN représenté par Anthony KREHMEIER - Michèle RUBIROLA représentée par Vincent KORNPROBST - Guy TEISSIER représenté par Patrick PAPPALARDO.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Franck ALLISIO - Nadia BOULAINSEUR - Emmanuelle CHARAFE - Jean-Marc COPPOLA - Samia GHALI - Sophie GUERARD - Eric LE DISSES - Bernard MARANDAT - Frank OHANESSIAN - Yannick OHANESSIAN - Lionel ROYER-PERREAUT - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Catherine VESTIEU - Anne VIAL.

Signé le 13 Décembre 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 14 Décembre 2021

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

HPV 004-497/21/CT

■ CT1 - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2020 de la concession d'aménagement Grand Centre Ville à Marseille passée avec la SOLEAM - Approbation de l'avenant n° 12 à la concession.

Avis du Conseil de Territoire

DOH 21/19899/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 pour 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 la Présidente 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 du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2020 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

Signé le 13 Décembre 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 14 Décembre 2021

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 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,

Par délibération du conseil de Métropole du 19 décembre 2020 a été approuvé conjointement au compte rendu annuel au 31 décembre 2019, l'avenant n° 11 à la concession d'aménagement n°T1600914CO, actualisant l'échéancier de versement des participations. A l'occasion de ce CRAC l'objectif de production de logement a été réduit de 1400 à 1100 logements compte tenu des délais nécessaires à la maîtrise foncière des immeubles anciens privés et au regard du délai restant dans la concession d'aménagement.

L'objet du présent rapport est de soumettre à l'approbation du conseil de la Métropole le Compte Rendu Annuel à la collectivité au 31 décembre 2020 de la concession « Grand Centre-Ville », et son avenant n°12.

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 195 643 337 euros TTC à 183 363 441 euros TTC,

-Le montant total des recettes privées et subventions passe de 52 346 585 euros TTC à 43 340 029 euros TTC,

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

-la participation d'équilibre passe de 60 525 423 euros à 51 326 249 euros, comprenant 36 186 249 euros à la charge de la Métropole et 15 140 000 euros déjà acquittés par la ville de Marseille,

Signé le 13 Décembre 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 14 Décembre 2021

-la participation aux aménagements métropolitains passe de 47 598 177 euros à 53 523 968 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 est maintenue 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 2020 affiche par poste les variations suivantes :

DEPENSES :

*Etudes :

La dépense cumulée à fin 2020 s'établit à 2 778 523 euros, études sur l'habitat privé comprises.

Globalement, sur la durée de la concession ce poste, passe de 4 165 573 euros TTC, hors études habitat privé, à 4 107 615 euros TTC.

Il est prévu un budget de 534 105 euros pour l'exercice 2021.

*Acquisitions foncières, gestion et relogements :

La dépense cumulée depuis le début de l'opération passe de 27,3 millions d'euros à 28,03 millions d'euros (dont 25,03 million d'euros de budget foncier).

Globalement, sur la durée de la concession, la dépense passe de 75 918 484 euros TTC à 62 657 226 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 par expropriation, de la faible capacité des immeubles privés en tissu ancien. L'objectif de production a ainsi été ramené à 700 logements.

Il est prévu sur ces postes un budget de 2 863 636 euros (dont 1 451 929 euros de foncier) pour l'exercice 2021.

*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 20,9 millions d'euros TTC à 31,77 millions d'euros TTC. Il est prévu un budget de 12 275 896 euros pour l'exercice 2021.

Globalement, sur la durée de la concession, ce poste passe de 84 287 104 euros TTC à 84 432 434 euros TTC (hors reste à programmer).

*TVA résiduelle :

Le montant total de la TVA reversée passe globalement de 1 101 837 euros à 130 373 d'euros de TVA récupérée.

RECETTES :

*Cessions foncières :

Depuis le début de la concession la recette foncière encaissée passe de 3 765 351 euros à fin 2019 à 4 544 483 euros à fin 2020.

Globalement, sur la durée de la concession, ce poste passe de 54 023 268 euros à 50 098 166 euros TTC (dont 11 millions d'euros de cession à la Ville de Marseille),

La baisse globale de ce poste résulte pour l'essentiel de la baisse de l'objectif de production de logements.

Une recette foncière de 1 517 780 euros est prévue pour l'exercice 2021.

*Subventions :

Depuis le début de la concession le montant des subventions perçues par la SOLEAM passe de 1 733 412 euros à 1 975 190 euros.

Globalement ce poste passe de 7 089 156 euros en 2019 à 2 456 375 euros en 2020. Cette diminution, d'environ 4 millions d'euros, s'explique principalement par la non acceptation de deux dossiers (Jean Jaurès et Mazagran) présentés dans le cadre du Contrat Régional d'Equilibre Territorial (CRET), délibéré le 14 décembre 2017 entre la Métropole Aix-Marseille et la Région Provence Alpes Côte d'Azur.

Le montant prévisionnel d'encaissement est de 17 520 euros en 2021.

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 47 598 177 euros TTC à 53 523 968 euros TTC (du fait de l'augmentation du coût des travaux sur les équipements Mazagran et Jean Jaurès). Des versements à hauteur de 22 455 040 euros ont été faits de 2016 à fin 2020.

La participation prévue pour l'année 2021 est de 3 000 000 euros.

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

La participation d'équilibre passe de 60 525 423 euros à 51 326 249 euros, dont :

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

. 36 186 249 euros à la charge de la Métropole concédant qui a déjà versé 22 455 040 euros à fin 2020.

*Participation aux équipements municipaux :

Le programme des équipements municipaux et prestations d'un montant de 31,5 millions d'euros, 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 :

-les équipements achetés *in fine* à prix coûtant TTC par la Ville, pour un montant global de 11 millions d'euros TTC, afin de permettre à la ville la mobilisation de subventions auprès de l'ANRU :

.pôles Noailles : équipement intergénérationnel Domaine Ventre
.pôles Noailles : équipement jeunesse 44 Aubagne
.pôle Nationale-Providence : centre municipal d'animation pour les jeunes enfants

Au 31 décembre 2020, 2,9 millions d'euros ont été dépensés sur ces équipements.

-les équipements financés par une participation au reste à charge, pour un montant global de 20 millions d'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

Au 31 décembre 2020, 2 millions d'euros TTC ont été dépensés sur ces équipements.

A la demande de la Ville, le programme des équipements publics municipaux inscrit dans la concession d'aménagement GCV sera réexaminé pour tenir compte de ses nouvelles orientations stratégiques. A ce stade, les budgets prévisionnels présentés à l'occasion de ce CRAC ne tiennent pas compte de ces éventuelles évolutions.

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.

*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.

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 des emprunts en 2019 et 2020 pour un montant total de 12 millions d'euros.
Au 31 décembre 2020, 2 millions d'euros ont été remboursés. Le remboursement du solde se fera sur les exercices suivants et jusqu'en 2025.
Pour l'année 2021, il est prévu de rembourser 980 591 euros.

Signé le 13 Décembre 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 14 Décembre 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° FBPA 053-9155/20/CM du 17 Décembre 2020 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire Marseille Provence ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le projet de délibération portant sur l'approbation du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2020 de la concession Opération Grand Centre Ville à Marseille passée avec la SOLEAM.

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 du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2020 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 2020 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