

## EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU BUREAU DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du 15 octobre 2020

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 31 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOX - Frédéric GUINIERI - Nicolas ISNARD - Sophie JOISSAINS - Didier KHELFA - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Didier PARAKIAN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Yves VIDAL.

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Emmanuelle CHARAFE représentée par David GALTIER - Maryse JOISSAINS MASINI représentée par Sophie JOISSAINS.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Olivier FREGEAC - Jean-Pascal GOURNES - Eric LE DISSÈS.

Madame la Présidente a proposé au Bureau de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

### **URBA 012-8499/20/BM**

#### **■ Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2019 de la concession d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concertée du Rouet à Marseille - Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan MET 20/14614/BM**

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

Depuis la création du parc du 26ème Centenaire en 2001, la Ville de Marseille a poursuivi la requalification urbaine et la revitalisation du territoire Est marseillais.

Dans ce contexte, la ZAC du Rouet est basée sur la préservation du noyau villageois et la création à proximité du parc, d'environ 1 100 logements.

Par délibération du 20 juillet 1998, la ville de Marseille a approuvé les objectifs d'aménagement de la ZAC du Rouet et a défini les modalités d'organisation de la concertation préalable à sa création.

Le bilan de la concertation a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 1er mars 1999.

La convention de concession à Marseille Aménagement (désormais SOLEAM) ainsi que le dossier de création de la ZAC ont été approuvés en séance du Conseil Municipal de la Ville de Marseille le 19 juillet 1999.

Le dossier de réalisation a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 17 juillet 2000.

Signé le 15 Octobre 2020  
Reçu au Contrôle de légalité le 26 octobre 2020

La ZAC du Rouet, qui couvre une superficie d'environ 9,5 hectares, a pour vocation principale la construction de logements dont 20% à coût maîtrisé, avec la possibilité d'implanter des activités commerciales ou de services au rez-de-chaussée de certains immeubles.

Conformément à l'article 19 du cahier des charges de la concession n°99/410, le concessionnaire adresse chaque année un compte rendu financier au concédant (CRAC) pour approbation.

- Historique de l'opération :

Le compte rendu annuel initial, établi au 31 décembre 1999, a été approuvé par délibération du Conseil municipal le 27 octobre 2000, avec un montant prévisionnel des dépenses à terme de 39,25 millions d'euros, des recettes s'élevant à 30,10 millions d'euros et une participation d'équilibre de la Ville de Marseille de 9,15 millions d'euros.

L'avenant n°1 à la convention de concession, approuvé avec le CRAC arrêté au 31 décembre 2000 a permis d'étendre la mission de l'aménageur en matière de relogement aux propriétaires occupants, d'explicitier sa mission de relogement des locataires, d'approuver la participation d'équilibre à 10,74 millions d'euros, de décider une rémunération forfaitaire de l'aménageur pour la mission de relogement d'un montant de 297 256 euros.

Un avenant n°4 à la convention d'aménagement a permis d'étendre le dispositif particulier du relogement déjà en place pour les locataires du reste de la ZAC aux habitants de la rue Louis Rège et d'acter l'augmentation consécutive de la participation de la Ville de Marseille à l'équilibre du bilan de l'opération (+ 718 000 euros) portant ainsi cette participation à 11,458 millions d'euros.

Le CRAC au 31 décembre 2004 a généré l'augmentation de la participation de la Ville de Marseille de 2,849 millions d'euros la portant à 14,307 millions d'euros du fait de la hausse du cout de l'immobilier.

Les CRAC établis au 31 décembre 2005 et au 31 décembre 2006 ainsi que l'avenant n°7 à la convention d'aménagement ont été approuvés par délibération du Conseil municipal de la Ville de Marseille du 16 juillet 2007, avec un montant prévisionnel des dépenses porté à 70,363 millions d'euros, soit 14,891 millions d'euros d'augmentation en raison notamment de l'actualisation du poste foncier. Les recettes prévisionnelles s'élevaient à 49,664 millions d'euros (en hausse de 8,5 millions d'euros). L'écart entre ces postes déterminait une participation d'équilibre de la Ville de Marseille de 20,699 millions d'euros, soit + 6,392 millions d'euros par rapport au bilan précédent.

L'avenant n°8 à la convention d'aménagement a permis notamment de proroger jusqu'au 13 août 2012 la durée de la convention d'aménagement.

Le CRAC au 31 décembre 2008 ainsi que l'avenant n°9 à la convention d'aménagement ont été approuvés par délibération du Conseil municipal du 5 octobre 2009 portant la participation de la Ville de Marseille à un montant de 21,55 millions d'euros en raison notamment de la hausse des postes de dépenses foncier et charges de gestion.

Le CRAC au 31 décembre 2011 ainsi que l'avenant n°12 à la convention d'aménagement ont été approuvés par délibération du Conseil municipal de la Ville de Marseille le 25 juin 2012 prorogeant d'une année supplémentaire la concession et maintenant la participation de la Ville de Marseille à 21,55 millions d'euros.

Le CRAC au 31 décembre 2013 ainsi que l'avenant n°15 ont été approuvés par délibération de la Ville du 10 octobre 2014 augmentant sa participation de 328 894 euros en raison d'une augmentation du montant prévisionnel des travaux et des engagements pris par SOLEAM dans la promesse de vente d'un terrain à dépolluer.

Le CRAC au 31 décembre 2014 approuvé par délibération du Conseil municipal de la Ville de Marseille en date du 29 juin 2015 n'a pas modifié la participation de la Ville. L'avenant n°16 à la convention de

**Signé le 15 Octobre 2020**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 26 octobre 2020**

concession, approuvé par délibération du Conseil municipal de la Ville de Marseille du 26 octobre 2015 a prorogé d'une année la durée de la concession portant son terme au 13 août 2017.

En cohérence avec la définition de l'intérêt communautaire tel que acté par délibérations de la Communauté Urbaine MPM des 26 juin 2006 (FAG 5/519/CC) et 23 octobre 2015 (FTCT008-1420/15/CC), la ZAC du Rouet, a été transférée à la Communauté Urbaine à compter du 31 décembre 2015 par arrêté préfectoral du 28 décembre 2015.

Ensuite de quoi, au 1er janvier 2016, la Métropole Aix Marseille Provence qui exerce de plein droit les compétences de la Communauté Urbaine s'est substituée à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite de l'opération. Dans ce cadre un avenant n°17 à la concession d'aménagement n° T1600904 CO (ex n°99/410) en date du 28 avril 2016 a eu pour objet de substituer la Métropole à la Ville de Marseille en qualité de concédant.

Les CRAC au 31 décembre 2015, approuvé par délibération du Conseil Métropolitain en date du 17 octobre 2016 et en 2016, approuvé le 13 juillet 2017 ont augmenté la participation d'équilibre respectivement de 271 637 euros en raison de la modification du programme des îlots 3.1, 3.4 et 3.5 et de 109 424 euros en raison d'une augmentation plus importante des dépenses par rapport aux recettes (création d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour engager la rétrocession des voiries et réseaux aux collectivités). Dans ce cadre, les avenants n°18 et n°19 à la concession d'aménagement ont eu pour objet de modifier l'échéancier et le montant de la participation et de proroger la concession jusqu'en 2021. La convention d'avance conclue entre la Ville de Marseille et la SOLEAM pour un montant de 3 000 000 d'euros, transférée à la Métropole, a fait l'objet d'avenants prévoyant le remboursement de l'avance par SOLEAM en 2018.

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2017 a affiché une augmentation de la participation d'équilibre de 405 335 euros, portant celle-ci à 22 665 270 euros au total. Dans ce cadre un avenant n°20 au contrat de concession a eu pour objet de modifier le montant et l'échéancier de versement de la participation et un avenant n°3 à la convention d'avance a été conclu pour décaler son remboursement en 2019.

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2018 approuvé par délibération URB 024-6446/19/CM du 20/06/19 a affiché une baisse de la participation d'équilibre de 59 441 euros, portant ainsi cette participation à 22 605 830 euros, répartie entre la Ville de Marseille anciennement concédant pour 21 549 981 euros déjà versés et la métropole pour 1 055 849 euros.

#### Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2019 :

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.

Cette opération est très proche de son terme prévu le 13 août 2021, avec une activité réduite du concessionnaire :

Le dernier terrain à bâtir ayant été cédé il reste à finaliser, la rétrocession des voies et réseaux à la Métropole ainsi qu'à terminer la requalification de la rue Rège lorsque la construction du dernier programme immobilier sera achevée.

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) établi au 31 décembre 2019, se présente de la façon suivante :

#### Dépenses :

Sur l'exercice 2019, le montant total des dépenses est de 30 856 euros, en regard d'un prévisionnel qui s'élevait à 162 974 euros. L'écart de 132 118 euros, est principalement lié au report en 2020/2021 des derniers travaux dont la réalisation était envisagée en 2019. Il s'agit de la requalification de la rue Rège qui reste en attente de l'achèvement du dernier programme immobilier ainsi que de travaux préalables à la prise en gestion des voies par les services de la Métropole qui sont en attente de définition.

**Signé le 15 Octobre 2020**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 26 octobre 2020**

État d'avancement cumulé au 31 décembre 2019 :

Le montant total des dépenses réalisées, cumulées au 31 décembre 2019 s'élève à 67 805 369 euros proche du budget à terme qui est estimé à 68 614 826 euros (hors solde de TVA de l'opération). Les dépenses réalisées au 31/12/2019 représentent 99% du montant des dépenses à terme.

Ces dépenses sont réparties en :

- Foncier, 42 785 412 euros
- Cout du relogement, 2 250 159 euros
- Travaux et honoraires techniques, 10 926 465 euros
- Les dépenses annexes, 2 993 300 euros
- Les rémunérations de l'aménageur, 6 333 381 euros
- Les frais financiers, 2 516 653 euros

Le montant prévisionnel total des dépenses à terme, compte tenu du solde négatif de TVA est estimé à 74 327 318 euros dont :

- Foncier, 42 787 410 euros, soit 58% du coût de l'opération
- Relogement, 2 250 156 euros, soit 3% du coût de l'opération
- Travaux et honoraires techniques : 11 429 733 euros, soit 15% du coût de l'opération
- Dépenses annexes 3 025 845 euros, soit 4% du coût de l'opération
- Rémunération de l'aménageur, 6 605 025 euros, soit 9% du coût de l'opération
- Les frais financiers, 2 516 652 euros, soit 3% du coût de l'opération
- TVA restant due: 5 712 492 euros, soit 8% du coût de l'opération

Le montant prévisionnel total des dépenses à terme est en hausse de 10 000 euros en regard du dernier bilan approuvé.

#### Recettes :

Sur l'exercice 2019, les recettes (hors participation) s'élèvent à 160 000 euros. Il s'agit de la cession d'un appartement sis 9 rue Blanche, supérieure de 10 000 euros aux estimations du dernier bilan approuvé.

État d'avancement cumulé au 31 décembre 2019 :

Le montant total des recettes cumulées au 31 décembre 2019 (hors participation d'équilibre), s'élève à 51 721 487 euros. La totalité des recettes ont été perçues à ce stade.

Ces recettes sont réparties en :

- Cessions, 48 949 738 euros, soit 66% des recettes
- Participations constructeurs, produits de gestion et financiers 2 771 749 euros, soit 4% des recettes
- La participation des collectivités représentant pour sa part 30% des recettes.

#### Participation des collectivités à l'équilibre du bilan :

La participation des collectivités à l'équilibre de l'opération correspond à l'écart entre dépenses et recettes à terme ; elle s'élève à 22 605 831 euros, inchangée en regard des prévisions du dernier CRAC approuvé.

La participation due par la Ville de Marseille en tant que concédant précédent a été intégralement versée. A ce jour elle s'élève à 21 549 981 euros.

La participation à la charge de la Métropole qui s'est vue transférer l'opération, est de 1 055 850 euros dont 709 955 euros versés au 31 décembre 2019 et 345 895 euros à verser en fin d'opération en 2021.

#### Solde de trésorerie :

Au 31 décembre 2019, la trésorerie de l'opération est positive et se situe à 373 887 euros.

**Signé le 15 Octobre 2020**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 26 octobre 2020**

Avance:

En 2019 la SOLEAM a remboursé à la Métropole l'avance de trésorerie de 3 000 000 euros.

Emprunts:

Le montant des emprunts qui auront été contractés par l'aménageur est de 18 897 961 euros. Ces emprunts ont à ce jour été remboursés.

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 ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- 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 ;
- 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 la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire de Marseille-Provence du 13 octobre 2020.

**Oùï le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Considérant**

- Qu'il convient d'approuver le compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2019 de la concession d'aménagement passée avec la SOLÉAM pour l'aménagement de la ZAC du Rouet.

**Délibère**

**Article 1 :**

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité ci-annexé relatif à la convention de concession d'aménagement n° T1600904 CO de la ZAC du Rouet établi par la SOLEAM au 31 décembre 2019 et comprenant un bilan financier prévisionnel avec un budget de 74 327 318 euros.

**Article 2 :**

La participation de la Métropole est inchangée en regard du montant figurant au précédent Compte Rendu Annuel, elle s'élève à 1 055 850 euros dont 709 955 euros versés au 31 décembre 2019 et 345 895 euros à verser en fin d'opération en 2021.

**Article 3 :**

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à signer tous documents relatifs à ce dossier.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,  
Le Vice-Président Délégué  
Commande publique,  
Transition écologique et énergétique,  
Aménagement, SCOT et planification

Pascal MONTECOT