

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

Séance du 17 décembre 2020

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 32 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Christian BURLE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Sophie JOISSAINS - Didier KHELFA - Eric LE DISSÈS - 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.

Était absent et représenté Monsieur :

Gérard BRAMOULLÉ représenté par Sophie JOISSAINS.

Étaient absentes et excusées Mesdames :

Emmanuelle CHARAFE - Maryse JOISSAINS MASINI.

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

CHL 020-9044/20/BM

■ **Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2019 de la concession d'aménagement Grand Centre Ville à Marseille** MET 20/16721/BM

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

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), ainsi que les opérations pilotées par l'établissement public Euroméditerranée.

Signé le 17 Décembre 2020

Reçu au Contrôle de légalité le 11 janvier 2021

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 délibération 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.

Signé le 17 Décembre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 11 janvier 2021

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'Ilot Abadie, dans le quartier du Panier,

le déficit d'Ilot Korsec dans le quartier Belsunce,

l'aménagement de la place Fare Petites Maries, mitoyenne de l'Ilot 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.

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

Signé le 17 Décembre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 11 janvier 2021

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 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 ;
- Le Code Général des Impôts ;
- 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 du Conseil Municipal 09/028/DEVD du 9 février 2009 ;
- La délibération du Conseil Communautaire FCT 008-1929/02CC du 19 février 2009 ;
- La délibération du Conseil Municipal 10/1142/SOSP du 6 décembre 2010 ;
- La délibération du Conseil Municipal 11/0288/SOSP du 4 avril 2011 ;
- La délibération du Conseil Municipal 15/1212/UAGP du 16 décembre 2015 ;
- La délibération du Conseil Communautaire FCT 010-1565/15/CC du 21 décembre 2015 ;
- L'arrêté Préfectoral du 28 décembre 2015 ;
- La délibération du Conseil de Métropole URB 020-1424/16/CM du 15 décembre 2016 ;
- La délibération du Conseil de Métropole URB 002-3276/17/CM du 14 décembre 2017 ;

Signé le 17 Décembre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 11 janvier 2021

- La délibération du Conseil de Métropole URB 049-5180/18/CM du 13 décembre 2018 ;
- La délibération du Conseil de Métropole DEVT 004-7955/19/CM du 19 décembre 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 la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence du 15 décembre 2019.

Ouï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- La convention de concession 11/0136 transférée à la métropole sous n°T1600914CO et ses avenants 1 à 10 ;
- L'avenant 8 à la concession T1600914CO entre la Métropole et la SOLEAM prorogeant la concession jusqu'au 31 décembre 2025 ;
- La convention d'avance numéro n°11/0674 entre la ville de Marseille et la SOLEAM notifiée le 8 juin 2011 et transféré à la Métropole par avenant 1 et notifiée sous le n°2017-0674 ;
- La convention tripartite de financement du programme municipal contribuant à l'« Opération Grand Centre Ville », signée entre la Métropole, la ville de Marseille et la SOLEAM, dûment notifiée sous le n°2017-81192, et ses avenants 1 et 2 ;
- La convention de création et de services relative au programme municipal contribuant à l'« Opération Grand Centre Ville » signée entre la Ville et la Métropole, et dûment notifiée sous le n°2019-80198.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité, ci-annexé, relatif la concession d'aménagement « Grand Centre-Ville » n°T1600914CO, établi au 31 décembre 2019 par la SOLEAM et comprenant un bilan financier et un plan de trésorerie prévisionnels.

Article 2 :

Les versements des participations de la Métropole s'établissent comme suit pour les prochains exercices :
-à l'équilibre du bilan pour un montant de 45 385 423 euros dont 30 331 996 euros restent à verser au 31 décembre 2020 selon l'échéancier prévisionnel suivant :

2020 : 0 euros
2021 : 0 euros

Le versement du solde tel qu'inscrit au plan de trésorerie prévisionnel fera l'objet d'un ajustement annuel et d'un lissage en fonction des besoins actualisés.

-aux aménagements publics métropolitains d'un montant de 47 598 177 euros TTC dont 32 435 137 euros restent à verser au 31 décembre 2020 selon l'échéancier prévisionnel suivant :

2020 : 7 292 000 euros
2021 : 3 000 000 euros

Le versement du solde tel qu'inscrit au plan de trésorerie prévisionnel fera l'objet d'un ajustement annuel et d'un lissage en fonction des besoins actualisés.

Article 3 :

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, ou son représentant, est habilité à solliciter tout concours financier auprès des partenaires du renouvellement urbain.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
La Présidente de la Métropole
Aix-Marseille-Provence

Martine VASSAL