

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

Séance du 7 octobre 2021

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 33 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Arnaud MERCIER - 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 - David YTIER.

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Olivier FREGEAC représenté par Jean-Pascal GOURNES.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Sophie JOISSAINS - Maryse JOISSAINS MASINI - 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 023-10331/21/BM

■ Zone d'Aménagement Concerté du Rouet à Marseille 8ème arrondissement - Concession d'aménagement passée avec la Soleam - Approbation du CRAC au 31 décembre 2020 - Bilan de pré-clôture MET 21/19740/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, le projet de la ZAC du Rouet est basé 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.

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.

Dans le cadre du traité de concession, le concessionnaire est chargé de :

Signé le 7 Octobre 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 18 octobre 2021

- Acquérir les terrains et gérer les biens acquis.
- Réaliser les équipements publics définis.
- Assurer l'ensemble des études.
- Assurer la gestion comptable de l'opération.
- Assurer la commercialisation des terrains équipés.
- Mettre en œuvre les conventions de participations constructeurs pour les terrains privés.
- Assurer la coordination indispensable à la bonne fin de l'opération.

La SOLEAM assure donc la maîtrise d'ouvrage de l'opération. Des instances de suivi ont été mises en place afin d'assurer le bon suivi de cette opération par le concédant : il s'agit du comité technique de l'opération, et du comité de pilotage. Par ailleurs, le concédant exerce un contrôle technique, financier et comptable sur l'opération notamment grâce à la production d'un compte-rendu annuel conforme à l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme

Ainsi, l'article 19 du cahier des charges au Traité de concession prévoit qu'indépendamment des divers documents élaborés dans le cadre de l'opération, le concessionnaire adresse chaque année un compte-rendu pour examen et approbation du compte rendu financier comportant notamment en annexe :

- Le « bilan » prévisionnel global actualisé, faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser.
- Le plan global de trésorerie actualisé, faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération.
- Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé.
- Une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir.

Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité :

- Compte rendu de l'année 2020 :

L'année 2020 a principalement été consacrée aux travaux liés à la rétrocession des voiries et réseaux à la Métropole.

Le montant des dépenses prévues en 2020 était de 255 681 € TTC, le montant des dépenses réalisées est de 80 281 € TTC, soit un écart de 175 400 € TTC. Cet écart est principalement dû au retard du projet immobilier du Prado Alto et au décalage des travaux que la SOLEAM doit finaliser au droit de ce programme de construction. Aucune recette n'était prévue, ni n'a été perçue en 2020.

- Evolution du bilan prévisionnel de l'opération :

Le bilan prévisionnel recalé au 31/12/2020 fait apparaître une très légère augmentation des dépenses de 588 € TTC, et une stabilisation des recettes. Le budget global s'élève à 74 327 314 € TTC. Les écarts constatés s'expliquent essentiellement par l'actualisation du montant des travaux des abords de l'opération Prado Alto.

Concernant la participation des collectivités à l'équilibre de l'opération, la participation globale estimée à 22 605 830 € reste inchangée :

- 21 549 980 euros de participation à la charge de la Ville de Marseille (participation à l'équilibre de l'opération en tant que concédant de l'opération jusqu'en 2016).
- 1 055 850 euros de participation à l'équilibre de l'opération à la charge de la Métropole.
- 709 995 euros ont été déjà perçus par la SOLEAM

- Perspectives 2021

En 2021, les principaux objectifs sont de finaliser les travaux aux abords de l'opération Prado Alto, rue Rège, et de finaliser la rétrocession des ouvrages à la Métropole, la Soleam ayant pris du retard sur la

rétrocession des voies le long de l'avenue Cantini et traverse des Juifs, pour pouvoir prononcer la clôture de cette opération. Cette concession d'aménagement expire au 13 août 2021.

Les bilans établis par la SOLEAM reprennent le réalisé à fin 2020, le prévisionnel pour 2021, et le nouveau bilan prévisionnel actualisé de l'opération et sont annexés au CRAC.

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 ;
- 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 ;
- La délibération HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole 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 5 octobre 2021.

Où il le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2020 de la ZAC du Rouet à Marseille transmis par la SOLEAM.

Délibère

Article unique :

Est approuvé le Compte-rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2020 de la SOLEAM relatif à la concession de la ZAC Du Rouet à Marseille.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

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

Pascal MONTECOT

Signé le 7 Octobre 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 18 octobre 2021