

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.

Etaient 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.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Olivier FREGEAC représenté par Jean-Pascal GOURNES.

Etaient 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 019-10327/21/BM

■ Concession d'Aménagement de la Capelette à Marseille 9 et 10ème arrondissements - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2020 remis par la Soleam MET 21/19742/BM

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

La Ville de Marseille a conduit un ensemble d'opérations de requalification urbaine autour du projet « Marseille Grand Est » qui s'étend de la ZAC du Rouet jusqu'à la ZAC de Vallon Régny.

Une des opérations concerne la requalification des friches industrielles de la Capelette.

Par délibération n°96/450/EUGE du 22 juillet 1996, le Conseil Municipal de Marseille a approuvé la convention de concession de la Capelette consentie à Marseille Aménagement sur un secteur de 5,7 ha.

Par délibération n°97/719/EUGE du 27 octobre 1997, la Ville de Marseille a créé la ZAC Ferrié Capelette sur une partie de cette concession d'aménagement en vue de l'implantation d'activités tournées vers le secteur automobile. Le dossier de réalisation de cette ZAC a été approuvé par délibération du Conseil Municipal de Marseille n°98/1006/EUGE du 21 décembre 1998 et un « village de l'automobile » est aujourd'hui en activité. Cette opération a fait l'objet d'une clôture comptable par délibération de la Ville de Marseille en 2015.

Le périmètre de la concession d'aménagement de la Capelette a été étendu une première fois en mars 1999 à 7,7 hectares (avenant n° 2 à la convention de concession approuvé par la délibération du Conseil Municipal de Marseille n°99/244/EUGE du 29 mars 1999) pour permettre des acquisitions d'opportunité, puis a été porté à 28,6 hectares en décembre 2000 par avenant n°3 pour tenir compte de l'implantation du

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

parc du 26ème Centenaire et de l'impact de ce dernier sur les quartiers situés en bordure de cet équipement majeur.

Afin de se doter d'un outil adapté aux objectifs d'aménagement du secteur, le Conseil Municipal de Marseille par délibération n°02/1224/TUGE du 16 décembre 2002 a approuvé les objectifs et les principes d'aménagement d'une ZAC dite de la Capelette, et a défini les modalités d'organisation de la concertation préalable à sa création.

Le dossier de création de la ZAC de la Capelette, d'une superficie de 75 ha a été approuvé par délibération du Conseil Municipal de Marseille n°04/1029/TUGE du 15 novembre 2004. Le dossier de réalisation de la ZAC Capelette a été approuvé par délibération du Conseil Municipal de Marseille n°07/1238/TUGE du 10 décembre 2007.

Le programme global de construction prévoit de développer 207 000 m² en opération mixte avec 142 000 m² de logements dont 20% de logements sociaux et d'accession à prix maîtrisé (environ 2000 logements), 40 000 m² à usage de bureaux et 25 000 m² destinés au commerce en rez-de-chaussée des bâtiments. Ce programme de construction est accompagné par la réalisation de voiries et cheminements visant à améliorer la desserte globale du quartier et par la réalisation d'équipements de proximité (équipements sportifs, une crèche et un groupe scolaire).

Par ailleurs, le site de la Capelette a été retenu pour accueillir également :

- Le lotissement CAP-EST, aujourd'hui terminé, portant sur un programme de 14 lots de logements, bureaux et commerces avec la création d'un groupe scolaire et d'une crèche réalisés à la fin des années 2000 dans le cadre de la concession.
- Un pôle de loisirs, avec le Palais Omnisports Marseille Grand Est (POMGE) qui a été ouvert au public le 11 décembre 2009 et la parcelle privée mitoyenne dont le projet initial de centre commercial n'est plus à l'ordre du jour.

L'opération a été en partie réalisée (1422 logements, 4 000 m² de bureaux, 15 000 m² d'activité), mais a connu des difficultés de mise en œuvre opérationnelle liées à la non-maîtrise du foncier, à l'alourdissement du bilan financier, mais également à une forte évolution du contexte.

En effet aujourd'hui, le secteur n'a plus seulement les caractéristiques d'une entrée de ville, il représente une centralité. Il concentre aujourd'hui de nombreux enjeux en termes de développement urbain par le biais notamment de la prolongation d'une ligne de tramway, l'implantation d'un pôle d'échange multimodal, et des projets de requalification de voies structurantes.

Une étude conduite par la Ville de Marseille en 2014-2015 a mis en évidence que la finalisation des aménagements autour des îlots déjà construits conduisait à absorber l'intégralité de sa participation financière prévisionnelle à l'équilibre du bilan de la concession et ne permettait pas de conduire l'opération à son terme. Il a alors été acté de mener l'opération sur le secteur de la Capelette en deux temps :

- Une première phase de finalisation des aménagements autour des îlots déjà construits afin d'améliorer le cadre de vie à engagement financier constant
- Une deuxième phase de reprise des études de la concession et de mise en œuvre du parti d'aménagement qui sera retenu à l'issue de ces études

Cette reprise du parti d'aménagement était également rendue nécessaire par les répercussions du Plan de Prévention du Risque Inondation sur l'opération de la Capelette approuvé en février 2017. Cette étude conduite par la Métropole concédant de l'opération à partir du 1^{er} janvier 2016, a été lancée en 2019 et se poursuit encore actuellement. La validation de la programmation est attendue pour la fin 2021 – début 2022.

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

- Acquérir les terrains et gérer les biens acquis

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

- Assurer le montage administratif, juridique et financier de l'opération
- Réaliser les équipements publics définis
- Assurer la commercialisation des terrains équipés
- Assurer la gestion comptable de l'opération
- Assurer l'ensemble des études et 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, les articles 18 et 19 du cahier des charges au Traité de concession prévoient 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 :

1. 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 ;
2. Le plan global de trésorerie actualisé, faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;
3. Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé ;
4. 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

Le présent rapport a pour objet de présenter, en vue de son approbation, le Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2020 présenté sous une forme consolidée comprenant :

- un sous bilan du lotissement Cap Est, et du Pôle de loisirs
- un sous-bilan de la ZAC de la Capelette
- un sous bilan pour la réalisation du groupe scolaire Capelette

Compte rendu de l'année 2020 de la Concession Capelette

L'année 2020 a principalement permis :

- D'acquérir du foncier lié à la mise en œuvre de la ZAC Capelette, à savoir : l'ilot 15 : dernier îlot à construire rue Alexander à proximité du futur groupe scolaire et le solde de la parcelle M2 rue Curtel en face du collège Louise Michel) pour un montant de 4 326 798€ TTC
- De poursuivre la réalisation de travaux (parking fonderie notamment, intervention sur les réseaux) et d'engager les études de maîtrise d'œuvre préalable à la construction du groupe scolaire « Capelette » pour un montant de 1 493 072€ TTC

Pour l'année 2020, les charges de gestion s'élèvent à 416 673 € TTC liées essentiellement à l'entretien et la réparation d'ouvrages réalisés par la SOLEAM encore propriété de la SOLEAM.

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

Les conventions d'occupation précaires consenties sur des biens propriétés SOLEAM permettent d'apporter une recette de 126 864€ TTC en 2020.

Le montant des dépenses prévues en 2020 était de 7 827 304 € TTC, le montant des dépenses réalisées est de 6 708 996 € TTC, soit un écart de 1 118 308 € TTC. Cet écart est principalement dû à des reports de dépenses l'année suivante.

En terme de recettes, en 2020 il était prévu 1 889 412 € TTC, le montant des recettes perçues en 2020 s'élève à 126 864 € TTC, soit un écart de 1 769 498 € TTC. Cet écart est principalement dû à des reports de recettes sur 2021, notamment la cession du foncier pour la réimplantation de l'entreprise Sanitor.

Evolution du bilan prévisionnel de l'opération Concession Capelette

Le bilan prévisionnel recalé au 31/12/2020 fait apparaître une augmentation des dépenses de 1 805 790 € HT, ainsi que des recettes de 1 805 787 € HT par rapport au bilan prévisionnel approuvé inscrit au CRAC 2019. Le budget global s'élève à 174 189 706 € TTC.

Les écarts constatés s'expliquent essentiellement par la recette du foncier du cinéma non prévu initialement et l'objectif de maintien de la participation de la Métropole à budget constant.

Concernant la participation des collectivités aux équipements et à l'équilibre de l'opération, la participation globale cumulée est estimée à 77 468 015 € :

- 45 950 307 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, participations aux groupes scolaires Cap Est et Capelette), 25 376 840 euros ont été versée à ce jour.
- 31 517 706 euros de participation à l'équilibre de l'opération à la charge de la Métropole dont le montant est inchangé depuis l'approbation du CRAC précédent.

Un avenant n° 21, soumis au conseil de Métropole du 7 octobre 2021 permet de modifier l'échéancier de versement du solde de cette participation dont 17 000 000 euros ont été versés à ce jour.

Perspectives 2021 pour la concession Capelette

En 2021, les principaux objectifs sont :

- Poursuite des acquisitions foncière pour permettre le recalibrage de voiries et commercialiser des îlots constructibles
- Finalisation de travaux et engagement de nouveaux travaux pour la réalisation de voiries (principalement liaison Bonnefoy/RabatauTravaux) et nécessaires à la réalisation du groupe scolaires, dévoiement de réseaux (9M € prévus sur 3 ans)
- Engagement des travaux de construction du groupe scolaire (environ 17 millions € sur 3 ans)
- La commercialisation de foncier pour une recette attendues d'environ 12 millions d'euros à terme.

Les bilans établis par la SOLEAM reprennent le réalisé à fin 2020, le prévisionnel pour les années à venir, 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,

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

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L.1411-1 et suivants ;
- 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 n° 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 5 octobre 2021.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2020 transmis par SOLEAM pour l'opération Concession Capelette à Marseille

Délibère

Article unique :

Est approuvé le Compte-rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2020 de la SOLEAM relatif à la concession Capelette.

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