

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 020-10328/21/BM

■ Concession d'Aménagement de la Valentine à Marseille 11ème arrondissement - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2020 remis par la Soleam - Bilan de pré-clôture MET 21/19743/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 ZAC de la Valentine a été créée, à l'initiative de la Ville de Marseille, par arrêté préfectoral du 12 mars 1974.

Le dossier de réalisation a été adopté par délibération du Conseil Municipal n° 78/261/U du 19 mai 1978. Le PAZ (Plan d'Aménagement de Zone) a été approuvé par arrêté préfectoral du 30 juin 1980 et le programme des équipements publics par arrêté préfectoral du 26 mai 1981.

Par convention de concession d'aménagement adoptée par délibération du Conseil Municipal 79/645/U du 28 janvier 1980 et approuvée par arrêté préfectoral du 24 juin 1981, la Ville de Marseille a confié à la SOMICA (Société Mixte Communale d'Aménagement et d'équipement), devenue par la suite Marseille Aménagement puis SOLEAM, la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC de la Valentine.

Suite à la définition de l'intérêt communautaire par délibérations de la Communauté Urbaine MPM des 26 juin 2006 (FAG 5/519/CC) et 23 octobre 2015 (FTCT008-1420/15/CC), cette opération relevant de la compétence de la Communauté Urbaine lui a été transférée avec d'autres à compter du 31 décembre 2015 par arrêté préfectoral du 28 décembre 2015. A compter de sa création, le 1^{er} janvier 2016, la Métropole Aix-Marseille-Provence qui exerce de plein droit les compétences de la Communauté Urbaine se substitue à cette dernière dans ses droits et obligations pour la suite de l'opération.

La ZAC de la Valentine qui s'étend sur 229 ha dans les quartiers Est de Marseille (11ème arrondissement) avait pour objectif de créer une zone d'accueil d'activités économiques d'envergure afin de proposer une offre

Signé le 7 Octobre 2021

Reçu au Contrôle de légalité le 18 octobre 2021

d'emplois conséquente dans un secteur géographique où celle-ci était peu développée. Le choix de cette zone a été guidé par la qualité de la desserte viaire, dans un couloir entre Marseille et Aubagne. Sa vocation était initialement à dominante industrielle et artisanale. Elle a ensuite été diversifiée en s'ouvrant aux commerces et aux bureaux.

Les objectifs en terme de production de surfaces de locaux à vocations diverses ayant été atteints (300 000m² environ de SDP d'activités et 150 logements), le programme de travaux quasi réalisé et les terrains propriété de l'Aménageur totalement commercialisés ou pré-commercialisés, la ZAC de la Valentine a été supprimée par délibération du conseil de Métropole du 17 octobre 2016 n°URB 019-1099/16/CM.

L'opération d'aménagement de la Valentine est quant à elle maintenue. Sa réalisation est poursuivie par le Concessionnaire en ayant recours aux procédures de droit commun prévues dans le Code de l'Urbanisme. Un avenant 17 à la convention de concession d'aménagement en date du 22 mars 2017 est venu prendre en compte les modifications intervenues et préciser les missions d'aménagement à poursuivre par SOLEAM, consistant notamment à l'achèvement des études et travaux engagés et à réaliser les remises d'ouvrages.

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, conformément à cet article de loi et à l'article 18 du traité de concession il est prévu que le concessionnaire adresse chaque année au concédant :

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

Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité

Compte rendu de l'année 2020

Les travaux de voirie se sont achevés en 2019. L'année 2020 a principalement été consacrée à la préparation de la remise en gestion à la Métropole des ouvrages de voiries réalisés et à des travaux d'entretien du site.

Le montant des dépenses prévues en 2020 était de 147 518 euros TTC, le montant des dépenses réalisées est de 184 421 euros TTC, soit un écart de 36 903 euros TTC. Cet écart est principalement dû à une augmentation des dépenses d'études (+9 448 euros) et des charges de gestion (+54 466 euros), compensés par une diminution du coût des honoraires techniques (-29 462 euros)

En termes de recettes, il était prévu la cession d'une parcelle de 444 m² à la société DHIMMO13 pour un montant de 26 460 euros afin d'agrandir le terrain d'assiette de son projet de construction de locaux d'activités situé route de la Valentine. Cette cession a été décalée à 2021.

Evolution du bilan prévisionnel de l'opération

Le bilan prévisionnel recalé au 31 décembre 2020 fait apparaître un écart des dépenses de 149 878 euros TTC. Les recettes sont inchangées par rapport au bilan prévisionnel approuvé dans le cadre du CRAC 2019. Le budget global s'élève donc à 48 098 147 euros TTC.

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

La hausse du budget prévisionnel s'explique principalement par une augmentation des dépenses d'études de 35 483 euros (dont 25 200 euros concernant l'engagement d'un AMO pour accompagner la rétrocession des ouvrages de voirie) et de charges de gestion de 107 296 euros TTC.

Concernant la participation du Concédant, elle est prévisionnellement fixée à 5 120 060 euros. Elle est en augmentation de 128 309 euros compte tenu de l'augmentation des dépenses et de la stabilité des recettes par rapport au précédent CRAC. Ce montant sera définitivement arrêté lors de l'approbation du bilan de clôture.

L'aménageur a déjà perçu 6 190 297 euros, dans la mesure où le budget de l'opération était supérieur lors de précédents CRAC. Le trop-perçu représente donc à ce stade, un montant de 1 070 237 euros qui sera définitivement arrêté et remboursé à la Métropole à la clôture de la concession prévue fin 2021.

Perspectives 2021

En 2021, les principaux objectifs sont :

- de solder les dernières factures d'études et d'honoraires de maîtrise d'œuvre correspondant notamment à des prestations déjà réalisées ;
- d'achever la procédure de remise en gestion des ouvrages de voirie (AMO, travaux d'entretien du site et de mise en sécurité d'ouvrage de voirie...) et de clôturer l'opération (bilan financier, rétrocessions foncières) ;
- de conclure les cessions de parcelle avec DHIMMO13 : cession d'une parcelle de 444 m² et acquisition d'une bande de terrain de 12 m² à l'euro symbolique le long de la route de la Valentine.

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,

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 ;
- La délibération du Conseil de la Métropole 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.

Ouï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Le CRAC au 31 décembre 2020 qui vaut bilan de pré-clôture transmis par la SOLEAM pour l'opération Concession Valentine à Marseille.

Délibère

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

Article unique :

Est approuvé le Bilan de pré-clôture au 31 décembre 2020 de la SOLEAM relatif à la Concession Valentine.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

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

Pascal MONTECOT