

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 018-10326/21/BM

■ Concession de Saint Just à Marseille 4ème arrondissement - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2020 remis par la Soleam MET 21/19758/BM

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

Historique :

Par délibération n°90/62/U du 2 février 1990, le Conseil Municipal de Marseille a approuvé le schéma d'organisation du site de Saint Just, un programme immobilier prévisionnel, ainsi que la convention de concession d'aménagement n° 90/108 au profit de la Somica, devenue Marseille Aménagement puis Soleam.

Par délibération n°91/481/U du 22 juillet 1991, le Conseil Municipal a approuvé l'extension du périmètre de l'opération d'aménagement, notamment sur les terrains propriétés de la Ville anciennement occupés par le Bataillon de Marins-Pompiers au sud du Boulevard Fleming.

Le Conseil Municipal, par délibération n°94/366/U du 30 mai 1994 a créé la Zone d'Aménagement Concerté de Saint Just, dont le Plan d'Aménagement de Zone a été approuvé par délibération n°95/55/U du 19 mai 1995.

Par délibération n°98/0575/EUGE du 20 juillet 1998, le Conseil Municipal a approuvé la modification du PAZ ainsi que le dossier de réalisation de la ZAC sur la base d'un nouveau programme global de constructions de 50 000m² de planchers à usage de logements, bureaux et commerces.

Par délibération du Conseil Communautaire du 14 décembre 2012 le Plan d'Aménagement de la ZAC a été modifié afin de relancer la mutation des terrains au sud du boulevard Fleming et permettre la construction de l'ensemble de logements «la Calanque» sur l'îlot Sainte Adélaïde conçu par les Ateliers Jean Nouvel.

Cette concession 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,

Signé le 7 Octobre 2021

Reçu au Contrôle de légalité le 18 octobre 2021

le 1er 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 poursuite de l'opération.

Objectifs :

La concession d'aménagement a pour objectif d'aménager les abords des grands équipements que sont le Dôme et l'Hôtel du Département, et assurer au sud du boulevard Fleming une couture urbaine avec le quartier des Chartreux.

Programme :

La ZAC de Saint Just d'une superficie de 8 hectares, est située en limite du 4ème et du 13ème arrondissement de Marseille. Elle s'étend depuis le Bd Lambert au Nord jusqu'à la rue Ste Adélaïde au Sud, et, entre l'avenue de St Just à l'Ouest et le Bd du Maréchal Juin à l'Est.

La Zac de St Just se caractérise par la présence :

- du viaduc du boulevard Fleming, qui scinde la Z.A.C. en deux moitiés inégales;
- du bâtiment du Conseil général des Bouches du Rhône (Hôtel du Département) – de la salle de spectacle du Dôme.

L'aménagement de la ZAC a été initié sur la partie Nord du Boulevard Fleming accompagnant l'implantation de l'Hôtel du Département et de la salle de spectacle, avec la réalisation d'équipements publics d'infrastructures tels que les espaces extérieurs (parvis, espaces verts, réseaux..) et une gare d'échanges de bus permettant la connexion avec le métro St Just situé sous le bâtiment du Conseil Départemental.

La partie située au Sud du boulevard Fleming reste à aménager avec la réalisation d'équipements publics en connexion avec la programmation prévue sur l'îlot « Ste Adélaïde » compris entre le boulevard Fleming et la rue Sainte Adélaïde, ainsi que celle de l'îlot dit « Meyer » situé hors ZAC mais aux abords immédiats de celle-ci, entre la rue Ste Adélaïde et le boulevard Meyer.

Missions du concessionnaire :

Dans le cadre du traité de concession, le concessionnaire est chargé de mener les études, le montage, la commercialisation et la réalisation des aménagements nécessaires au projet de ZAC.

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 20 du cahier des charges du 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 ;
- Le cas échéant le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances de trésoreries ;
- Le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques, de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.

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 l'aménagement des voies Saint-Adélaïde et Impasse Saint-Simon pour 689 909 € TTC
- A la finalisation du confortement du mur mitoyen avec la Poste pour 133 466 € TTC

Le programme immobilier « La calanque » a été livré en 2020. Le projet d'hôtel « le Decisium » devrait être livré en 2021.

Ecarts constatés sur l'année 2020 :

Le montant des dépenses prévues en 2020 était de 1 756 253 € TTC, le montant des dépenses réalisées est de 931 052 € TTC, soit un écart de – 825 201 €. Cet écart est principalement dû :

- au décalage opérationnel du lancement des études de recollement en vue de la rétrocession des anciens ouvrages de la ZAC
- à une sous consommation du budget études sur les voies Saint Adélaïde et Impasse Saint Simon
- au retard sur les travaux du Parking et du trottoir avenue de Saint-Just compte tenue de la découverte de pollution

Le montant des recettes de l'opération en 2020 est nul (absence de cession et de versement de participation Métropole).

Evolution du bilan prévisionnel de l'opération :

Le bilan prévisionnel recalé au 31/12/2020 est de 24 835 847 € TTC en hausse de 280 147 € TTC par rapport au bilan établi au 31/12/2019.

Le montant prévisionnel total des dépenses, TVA résiduelle comprise, s'élève à 24 835 847 € TTC. Ce montant prévisionnel est en hausse de 280 147 € TTC par rapport au bilan du 31/12/2019. Cette hausse s'explique par l'augmentation du coût des travaux pour l'aménagement des rues St Adélaïde et St Bruno induits par la crise sanitaire et les interactions avec des chantiers voisins.

Le montant prévisionnel total des recettes, y compris les participations du Concédant à l'équilibre du bilan s'élève à 24 835 847 € TTC. Ce montant prévisionnel est en hausse de 280 147 € TTC par rapport au bilan du 31/12/2019. Cette hausse s'explique par l'augmentation de la participation Métropole à l'équilibre nécessaire pour compenser l'augmentation des dépenses.

Participation Métropole :

Le budget participations d'un montant de 5 285 665 € TTC est composé comme suit :

- la participation de la Métropole à l'équilibre qui s'élève à 2 212 957 € TTC, est en hausse de 280 147 € TTC par rapport au CRAC au 31 décembre 2019. 1 250 000 € TTC ont déjà été versés à la SOLEAM par la Métropole. 962 957 € TTC restent à verser (dont 100 000 € TTC en 2021 et 862 957 € TTC en 2022).
- la participation de la Métropole aux Equipements qui s'élève à 1 682 320 € TTC, est inchangée par rapport au CRAC au 31 décembre 2019. L'intégralité de cette participation a été versée.
- la participation de la Ville de Marseille à l'équilibre du bilan qui s'élève à 1 390 388 € TTC est inchangée par rapport au CRAC au 31 décembre 2019, L'intégralité de cette participation a été versée.

Un rapport destiné à approuver un avenant n° 26 à la concession d'aménagement pour acter l'évolution de la participation de la Métropole est présenté en parallèle au Conseil de Métropole du 7 octobre 2021.

Perspectives 2021 :

En 2021, les principaux objectifs sont :
En matière d'études :

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

La poursuite des études de maîtrise d'oeuvre du parking public au 42 avenue de Saint-Just et des études de requalification du trottoir avenue de Saint-Just

En matière de travaux :

Le lancement des travaux d'aménagement du parking public au 42 avenue de Saint-Just et de requalification du trottoir avenue de Saint-Just

La finalisation des travaux des voies rue Saint-Adélaïde et Impasse Saint-Simon

Les travaux de parachèvement de la ZAC en prévision de la clôture de l'opération

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. Ces pièces sont annexées 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 ;
- 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 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.

Oùï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient d'approuver le Compte Rendu Annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement Saint-Just remis par la Soleam.

Délibère

Article unique :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement Saint-Just arrêté par la Soleam au 31 décembre 2020 ci-annexé.

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