

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 026-10334/21/BM

■ Concession de la Zone d'Aménagement Concerté Saint Louis à Marseille 15ème arrondissement - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2020 remis par la Soleam MET 21/19759/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

La ZAC de Saint-Louis qui a été créée par délibération n°97/391/EUGE du 30 juin 1997 est une opération d'aménagement d'une superficie de 14ha située sur le vaste territoire de renouvellement urbain représentant 1 000 hectares environ dénommé Façade Maritime Nord.

La Ville de Marseille, par délibération n°97/935/EUGE du 19 décembre 1997, a approuvé une convention de concession d'aménagement avec Marseille Aménagement, devenue par la suite SOLEAM par fusion absorption, avec entre autres missions de conduire les études relatives au dossier de réalisation.

Cette convention a été notifiée sous le n°98/055 le 3 février 1998 et le dossier de réalisation a été approuvé par délibération n°99/298/EUGE du 29 avril 1999.

Par délibération n°06/0643/EUGE du 19 juin 2006, le Conseil Municipal a approuvé le principe d'une modification du Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) afin de lancer une première opération de logements de 12 500 m² de SHON, s'inscrivant dans les objectifs du Programme Local de l'Habitat, et de permettre la réalisation d'un équipement culturel.

Cette modification a été approuvée par délibération du Conseil Communautaire le 29 juin 2007.

La ZAC a été intégrée au PLU révisé approuvé par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole en juin 2013.

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

La convention de concession a fait l'objet de 23 avenants portant notamment sur, la prise en compte de nouvelles dispositions législatives, le transfert de la concession à la SPL SOLEAM en 2014, suite à la fusion absorption de Marseille Aménagement, la modification de la participation de la Ville au coût de l'opération et la prorogation de la durée de la convention de concession dont le terme est actuellement fixé au 3 Février 2022.

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 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.

Dans ce cadre un avenant n°18 à la convention de concession d'aménagement N° T1600902CO (n° Ville 98/055) notifié le 3 juin 2016 a eu pour objet de substituer la Métropole à la Ville de Marseille en qualité de concédant.

La ZAC de Saint Louis a pour objectif initial de réaliser une opération de réhabilitation du site des anciens abattoirs de Marseille à vocation de logements, d'activités, d'établissements d'enseignements et d'un lieu culturel pour une constructibilité globale de 40 000 m² SDP.

Le projet de construction d'un édifice culturel ayant été abandonné, la Ville de Marseille a résilié le bail consenti à l'association culturelle de la mosquée de Marseille par décision du Conseil municipal du 3 octobre 2016 validée par le tribunal administratif en Février 2019.

Ainsi le programme des équipements publics de la ZAC prévoit notamment un ensemble de voies nouvelles à réaliser par l'aménageur et la requalification des places des abattoirs et de l'horloge, l'aménagement d'un parking public et la création de cheminements piétons.

L'avenant n°22 (19/0711) approuvé par délibération URB 032-6454/19/CM du 11 juillet 2019 et notifié le 13 septembre 2019, a prorogé de deux années supplémentaires la durée de la concession d'aménagement, portant son échéance au 03 février 2022.

Le CRAC au 31 décembre 2019 a été approuvé par délibération URBA 026-8697/20/CM du 15 octobre 2020 ainsi que l'avenant n°23 au contrat de concession de Saint-Louis T1600902CO, modifiant le montant de la participation et son échéancier.

L'objet du présent rapport est de présenter au Conseil de la Métropole le compte rendu annuel de la concession (CRAC) établi au 31 décembre 2020.

Objectifs de la concession

La ZAC de Saint-Louis a été créée en 1998 dans le but d'amorcer une reconversion économique du secteur suite à la fin de l'exploitation des abattoirs de Marseille mais aussi pour redynamiser l'offre de logements du quartier. Ceci afin d'ouvrir ce territoire à la population des quartiers environnants en le réintégrant dans le tissu urbain et en améliorant les conditions d'accessibilité viaire et piétonne du site.

Programme

Le programme global de construction représente 40 000 m² de SDP dont :

- 27 500 m² en locaux d'activité dont 20 000 m² réalisés,
- 12 500 m² en logement dont 12 800 m² réalisés (y compris 580 m² en projet transitoire).

Le programme des équipements publics de la concession d'aménagement de Saint-Louis porte sur :

- La réalisation des équipements : réseaux, aménagement des voiries (VRD),
- La requalification et l'extension de voiries existantes,

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

Après plus de vingt ans d'activité, les programmes suivants ont été réalisés :

- La résidence « La Rose des Sables » : programme de 148 logements sociaux locatifs réalisés par AMETIS et vendus à ERILIA et 19 logements en accession,
- Le village d'entreprises « URBAN PARK » (SOGIMA),
- Une cuisine centrale (API Restauration),
- Le groupe scolaire Saint-Louis (maternelle et élémentaire),
- Le Conservatoire des Arts et Métiers (CNAM) PACA,
- L'Ecole de la 2ème Chance.

D'autres projets en cours et à venir :

- L'extension du village d'entreprises (SOGIMA) sur le lot H,
- Des commerces et bureaux sur le lot G1,
- Développement à terme d'un poste source par ENEDIS sur le lot Fa.

Des projets en attente :

- Lot G2 : anciennement Plateforme Innovante d'Insertion Professionnelle,
- Lot Fb : pas de prospect identifié.

Des projets provisoires :

- Parc de stockage des poteaux d'éclairage public (Foncier MAMP),
- La Caravelle : programme transitoire en partenariat avec ENEDIS.

Mais aussi :

- L'ensemble des voiries et aménagements d'espaces publics (hormis la place de l'Horloge) a été réalisé. Ces espaces ont été traités de manière qualitative avec une volonté de végétalisation et d'intégration d'espaces dédiés aux mobilités douces (pistes cyclables et larges trottoirs) facilitant l'arpentage du site.

Missions du concessionnaire (non-exhaustives)

Dans le cadre du traité de concession établie en février 1998, et en vue de la réalisation de sa mission, le concessionnaire est chargé, entre autres, de :

- Acquérir et gérer la propriété, prendre à bail emphytéotique ou à construction, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que les droits mobiliers compris dans le périmètre de l'opération, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération,
- Procéder à toutes études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet (suivi du plan d'organisation spatiale de l'opération, études nécessaires à toutes les actions de démolition, d'aménagement et de construction, mise au point des actions de gestion urbaine, d'accompagnement et de suivi social etc.)
- Démolir les bâtiments existants si cela est nécessaire ainsi qu'aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération destinés à être remis à la Collectivité,
- De manière générale, réaliser tous les équipements concourant à l'opération globale d'aménagement, intégrés au programme en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération,
- Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération (coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme, suivi et coordination de la réalisation des aménagements et équipements, suivi comptable et de l'équilibre financier de l'opération, assurer en temps réel une complète information de la Collectivité concédante sur les conditions de déroulement de l'opération etc.)

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

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

Ainsi, les articles 19 et 20 du cahier des charges 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 :

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 ;
5. Le cas échéant le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances de trésoreries ;
6. 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 à :

- Des études mutualisées portant sur des diagnostics de pollution des sols à l'échelle de l'ensemble des terrains restant à céder,
- La gestion et la sécurisation des lots à bâtir libres d'occupation en cours de cession ou restant à commercialiser,
- La finalisation des opérations de remise en gestion des ouvrages de voirie réalisés en 2019,

Mais aussi :

- La réalisation d'études pour réamorcer un processus de réflexion sur le secteur et déterminer les potentialités qu'offrirait la ZAC en termes urbain et économique.

Plusieurs enjeux ont été identifiés :

- Travailler avec le tissu économique endogène en présence. La question d'un projet de pôle d'économie circulaire et inclusive est aujourd'hui en réflexion ainsi que la thématique des occupations transitoires.
- Valoriser le patrimoine du site des anciens abattoirs
- Soigner les qualités paysagères du site

L'objectif est la définition d'orientations précises avant de monter d'éventuels Appels à Projet et Appels à Manifestation d'Intérêt. La question de la prorogation de la durée de la concession est donc pertinente.

Cette prorogation doit faire l'objet d'un avenant n°24 au contrat de concession de Saint-Louis T1600902CO (98/055) prorogeant de deux années la concession jusqu'au 03 février 2024. L'approbation de cet avenant est soumise en parallèle au Conseil de la Métropole du 07 octobre 2021.

Le montant des dépenses prévues en 2020 était de 1 048 220 € TTC, le montant des dépenses réalisées est de 782 792 € TTC, soit un écart de – 265 428 € TTC (une variation de – 25 %).

Cet écart est principalement dû aux baisses de dépenses suivantes :

- – 190 610 € TTC sur le poste Budget Travaux (non exécutés en 2020),
- – 32 207 € TTC sur le poste Budget Honoraires Techniques,
- – 46 638 € TTC sur le poste Budget Rémunération (suivant l'évolution des dépenses et des recettes).

Le montant des recettes prévues en 2020 était de 1 294 602 € TTC, le montant des recettes réalisées est de 214 703 €, soit un écart de – 1 079 899 € (variation de – 83 %).

Cet écart est essentiellement dû aux baisses de recettes suivantes :

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

- – 1 019 509 € TTC sur le poste Budget Cessions Activités du fait, principalement, de la non réitération de la cession du lot G2 à Formation et Métiers (le compromis de vente a été résilié par courrier LRAR du 06/08/2020 avec l'accord du concédant).
- – 60 390 € TTC sur le poste Budget Divers (ce montant sera régularisé en 2021).

Evolution du bilan prévisionnel de l'opération

Le budget du bilan prévisionnel recalé au 31/12/2020 est de 10 613 061 € TTC en hausse de + 97 694 € TTC par rapport au bilan du 31/12/2019.

Le montant prévisionnel total des dépenses, hors TVA résiduelle (118 984 €), s'élève à 10 732 046 € TTC. Ce montant prévisionnel de dépenses est en hausse de + 87 177 € TTC par rapport au bilan du 31/12/2019.

Cette augmentation des dépenses résulte essentiellement des hausses de :

- + 77 129 € TTC du poste Budget Etudes (études urbaine et économique complémentaires)
- + 56 922 € TTC du poste Budget Dépenses annexes (charges de gestion réévaluées pour intégrer les dépenses régulières d'évacuation de dépôt sauvage et travaux de sécurisation),
- + 33 238 € TTC du poste Budget Rémunération.

Compensée par certaines diminutions :

- – 32 422 € TTC du poste Travaux (réajustement des postes),
- – 47 689 € TTC du poste Budget Honoraires techniques.

Le montant prévisionnel total des recettes, y compris les participations du Concédant à l'équilibre du bilan (en numéraire et en apport foncier), s'élève à 10 613 061 € TTC. Ce montant prévisionnel total des recettes est en hausse de + 97 694 € TTC par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2019 (10 515 367 € TTC).

Cette augmentation des recettes s'explique principalement par les hausses de :

- + 18 459 € TTC du poste Budget Cessions Activités,
- + 79 235 € TTC du poste Budget Divers (intégration d'une année supplémentaire de loyer du parc à poteaux).

Participation

Le Budget Participations d'un montant de 4 002 726 € TTC, inchangé par rapport au CRAC au 31 décembre 2019, est composé comme suit :

- La participation Métropole à l'équilibre de + 856 515 € TTC, inchangée par rapport au CRAC au 31 décembre 2019. 209 718 € TTC ont déjà été versé. Les 646 797 € TTC restants seront versés en 2021.
- La participation Ville de Marseille à l'équilibre du bilan de 936 382 € TTC, inchangée par rapport au CRAC au 31 décembre 2019 et déjà versée en totalité,
- La participation en nature (Protocoles fonciers concédant) de 2 209 829 € TTC, inchangée par rapport au CRAC au 31 décembre 2019 et déjà versée en totalité.

Perspectives 2021

En 2021, le principal objectif vise les commercialisations des lots restant à céder en y intégrant des appels à projets pour la recherche de partenariats et financements permettant l'occupation transitoire des friches. Cela, en s'appuyant sur les études urbaine et économique réalisées en 2020.

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

Afin de mettre en œuvre ces orientations dans les meilleures conditions, il est donc proposé de proroger la durée de la concession d'aménagement de la ZAC Saint-Louis de deux années.

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 Aix-Marseille-Provence n° HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole 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 établi au 31 décembre 2020 de la concession d'aménagement de la ZAC de Saint-Louis à Marseille au contrat de concession remis par la SOLEAM.

Délibère

Article unique :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement de la ZAC de Saint-Louis 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