

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 027-10335/21/BM

■ Concession de la Zone d'Aménagement Concerté Saumaty-Seon à Marseille 16ème arrondissement - Convention passée avec la Soleam - Approbation du CRAC au 31 décembre 2020

MET 21/19760/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 Saumaty-Séon a été créée par délibération du Conseil Municipal de Marseille n°87/398/UCV du 10 juillet 1987 et son dossier de réalisation approuvé le 11 mars 1988 par délibération n°88/114/UCV.

La réalisation de l'opération a été confiée par la Ville de Marseille en concession à Marseille Aménagement (anciennement SOMICA), devenue depuis SOLEAM, par délibération n°88/598/UCV du 8 novembre 1988 approuvant la convention (traité et cahier des cessions) n°89/017 notifiée le 13 janvier 1989.

L'avenant n°15 à cette convention notifiée le 14 mars 2014 a permis de transférer la concession à la SPL SOLEAM suite à la fusion absorption de Marseille Aménagement du 28 novembre 2013.

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 déc. 2015 par arrêté préfectoral du 28 déc. 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° T1600905CO en date du 28 avril 2016 a eu pour objet de substituer la Métropole à la Ville de Marseille en qualité de concédant.

Signé le 7 Octobre 2021

Reçu au Contrôle de légalité le 18 octobre 2021

Le Plan d'Aménagement de Zone a été modifié à trois reprises, par délibérations du Conseil Municipal de Marseille n°91/519/U du 30 septembre 1991 et n°98/272/DUC du 20 juillet 1998 et par délibération du Conseil de Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole n°AEC 003-482/11/CC du 8 juillet 2011.

La dernière modification du PAZ a principalement permis d'adapter ou supprimer des emplacements réservés pour espaces publics (voiries, places et cheminements piétonniers) et pour équipements publics (école, jardin, etc.) dont la réalisation n'était plus nécessaire et de modifier les zonages de plusieurs terrains pour adapter leur constructibilité à leur environnement urbain.

La ZAC de Saumaty-Séon a été intégrée au PLU dont la révision n°3 a été approuvée par délibération n° URB 021-2360/17/CM du Conseil de la Métropole Aix Marseille Provence en date du 13 juillet 2017. Les zonages spécifiques de la ZAC ont été remplacés par des zonages de droit commun du PLU en maintenant la répartition entre secteurs dédiés à l'activité et aux logements.

La convention de concession a fait l'objet de plusieurs prorogations de durée. L'avenant n°21, approuvé par délibération du Conseil de la Métropole du 15 octobre 2020 a prorogé la durée de la concession d'une année, jusqu'au 13 janvier 2022.

Par délibération URB 043-7935/19/CM en date du 19 décembre 2019, le Conseil de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence a approuvé la suppression de la ZAC de Saumaty-Séon à Marseille.

Par ailleurs, le conseil Métropolitain, par délibération n° URBA 026-9676/21/CM du 18 février 2021, a retiré la délégation totale du droit de préemption urbain à la SOLEAM sur cette opération.

Le CRAC au 31 décembre 2019 a été approuvé par délibération URBA 025-8696/20/CM du 15 octobre 2020.

L'objet du présent rapport est de présenter au bureau de la Métropole le CRAC, valant bilan de pré-closure de cette concession établi au 31 décembre 2020.

Objectifs de la concession :

La concession (anciennement ZAC) de Saumaty-Séon, qui s'étend sur 60 ha dans les quartiers Nord de Marseille (13016) a pour objectif de promouvoir le développement d'activités industrielles, artisanales et tertiaires sur les friches des tuileries de Marseille localisées aux abords des noyaux villageois de Saint-André, Saint-Henri et l'Estaque, tout en permettant la production limitée de logements en frange immédiate de ces noyaux villageois.

Programme :

Le programme global de construction représente 200 000 m² de SDP dont :

- 140 000 m² en locaux d'activité,
- 60 000 m² en logement,

Le programme des équipements publics de la concession d'aménagement de Saumaty-Séon porte sur :

- La Réalisation de VRD
- La requalification de voiries existantes
- La création de voies nouvelles
- Des équipements publics : un stade + un parc public / une maison pour tous / une crèche d'entreprises

Missions du concessionnaire (non-exhaustives) :

Dans le cadre de la convention de concession établie en novembre 1988, 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,

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

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. Ainsi, les articles 18 et 19 de la convention 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 :

- 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 à :

- La fin des travaux pour le bouclage de la rue Henri et Antoine Maurras et leur réception en juillet 2020,
- La poursuite de la procédure de remise des ouvrages aux directions opérationnelles de la Métropole et aux concessionnaires avec un travail de récolement par une maîtrise d'œuvre, des aménagements réalisés,
- L'accompagnement du projet d'habitat participatif de l'association Corail avec l'appui d'un nouveau porteur de projet, UNICIL,
- La finalisation des dernières commercialisations (terrains à bâtir Razzoli, Guichard, Maurras)
- La préemption d'un terrain correspondant à la concession NISSAN CAP JANET AUTO concerné par une réservation du PLUi pour le Pôle multimodal de Saint-André au premier trimestre 2020, à la demande de la Métropole.

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

Il est à noter aussi :

- Les emprises foncières appartenant encore à la SOLEAM correspondent aux terrains d'assiette de voies publiques qui sont en cours de rétrocession à la Métropole.
- Le cumul des commercialisations engagées a permis la construction d'environ 172 900 m² de surface de plancher (soit 86 % de l'objectif de 200 000 m² SDP), dont 112 900 m² pour de l'activité (soit 81 % de l'objectif de 140 000 m² SDP) et 60 000 m² pour du logement (soit 100 % de l'objectif de 60 000 m² SDP).
- Les équipements publics de la concession (anciennement ZAC) ont été réalisés, avec notamment les voies de desserte et réseaux de la zone, un stade, un parc public, des places, une Maison pour Tous et des parkings.

Le montant des dépenses prévues en 2020 était de 6 003 248 € TTC, le montant des dépenses réalisées est de 4 782 560 € TTC, soit un écart de – 1 220 688 € TTC (une variation de - 20 %).

Cet écart est principalement dû aux baisses de dépenses suivantes :

- 845 676 € TTC sur le poste Budget Foncier (le montant de l'acquisition issue de la préemption NISSAN CAP JANET AUTO s'est avéré moins important que prévu),
- 40 458 € TTC sur le poste Budget Honoraires Techniques (montant prévu initialement en 2020 inférieur du fait de besoins moins importants),
- 104 154 € TTC sur le poste Budget Mise en état des sols,
- 149 113 € TTC sur le poste Budget Travaux secteur Séon (l'élargissement du carrefour Rabelais/Elie Pelas n'a pas eu lieu et le montant prévu aux travaux de parachèvement n'a pas été consommé),
- 62 088 € TTC sur le poste Budget Travaux secteur Saumaty (le montant prévu pour travaux de parachèvement n'a pas été consommé),
- 18 911 € TTC sur le poste Budget Rémunérations,

Le montant des recettes prévues en 2020 était de 893 660 € TTC, le montant des recettes réalisées est de 1 004 571 €, soit un écart de + 110 911 € (variation de + 12 %).

Cet écart est principalement dû à l'augmentation de recettes (130 760 € TTC) sur le poste Produits de Gestion (perception de 2,5 trimestres de loyer issu de la société Prestige Auto au lieu d'1 seul).

Evolution du bilan prévisionnel de l'opération :

Le budget du bilan prévisionnel recalé au 31/12/2020 est de 45 496 694 € TTC en baisse de – 616 486 € TTC par rapport au bilan du 31/12/2019.

Le montant prévisionnel total des dépenses, hors TVA résiduelle (1 713 837 €), s'élève à 43 782 854 € TTC. Ce montant prévisionnel de dépenses est en baisse de – 634 261 € TTC par rapport au bilan du 31/12/2019.

Cette diminution des dépenses résulte essentiellement des baisses de :

- 845 283 € TTC du poste Budget Foncier
- 39 947 € TTC du poste Budget Travaux Séon (Diminution du budget parachèvement suite aux retours des services concessionnaires et à l'arbitrage DAD/SOLEAM),
- 60 000 € TTC du poste Budget Travaux Saumaty (Diminution du budget parachèvement suite aux retours des services concessionnaires et à l'arbitrage DAD/SOLEAM),

Compensée par certaines augmentations :

- + 29 419 € TTC du poste Budget Mise en état des sols,
- + 142 994 € TTC du poste Budget Honoraires techniques (dont + 61 740 € TTC pour la création d'un poste lié aux missions d'accompagnement à la remise d'ouvrage. Ce poste ne sera pas nécessairement consommé),
- + 114 568 € TTC du poste Budget dépenses annexes (permettre les différents travaux inhérents à la clôture de l'opération)
- + 23 992 € TTC du poste Budget rémunérations.

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

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 45 496 694 € TTC. Ce montant prévisionnel total des recettes est en baisse de – 616 486 € TTC par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2019 (46 113 180 € TTC).

Cette diminution des recettes s'explique principalement par la baisse de – 1 613 512 € TTC du poste Budget Cessions biens de retour due à la non réitération du compromis de vente pour le terrain Rouvière mais aussi et surtout à la diminution du prix de rétrocession de CAP JANET AUTO à la Métropole après déduction des loyers perçus par la SOLEAM.

Cette baisse substantielle est compensée en partie par des augmentations de recettes sur certains postes :

+ 486 560 € TTC pour le poste Budget divers (intégration des loyers suite à l'acquisition par préemption de CAP JANET AUTO),

+ 466 715 € TTC d'augmentation du poste Participation de la Métropole à l'équilibre de l'opération. Un trop-perçu de 378 387€ devait être restitué au concédant à la clôture de la concession. Compte tenu de la hausse de sa participation, la Métropole versera 88 328 €.

Participations :

Le Budget Participations d'un montant de 14 761 162 € TTC est composé comme suit :

- La participation Métropole à l'équilibre de + 88 328 € TTC, en augmentation de + 466 715 € TTC par rapport au CRAC au 31 décembre 2019. Elle doit être versée en totalité en 2022 (88 328 €). S'agissant d'un CRAC valant bilan de pré clôture, cette hausse prévisionnelle de participation ne donne pas lieu, à ce stade, à un avenant au contrat de concession. Le montant définitif de la participation sera stabilisé lors de l'approbation du bilan de clôture.
- La participation Ville de Marseille à l'équilibre du bilan de 11 251 000 € TTC, inchangée par rapport au CRAC au 31 décembre 2019 et déjà versée en totalité,
- La participation en nature (Protocoles fonciers concédant) de 3 267 544 € TTC, inchangée par rapport au CRAC au 31 décembre 2019 et déjà versée en totalité,
- La participation en apport foncier Métropole de 154 290 € TTC, inchangée par rapport au CRAC au 31 décembre 2019 et déjà versée en totalité.

Perspectives 2021 jusqu'à la clôture de la concession d'aménagement au 13 janvier 2022 :

En 2021, les principaux objectifs sont, en termes de travaux et d'aspects fonciers :

- La poursuite des actions visant à formaliser les reprises en gestion sur les ouvrages restant à rétrocéder auprès des services de MAMP et concessionnaires à savoir, les études de MOE « VISA/DET/AOR » et les travaux de remise à niveau, liés au vieillissement des voies dans les secteurs Séon et Saumaty,
- La démolition du 63-65 rue Condorcet et la sécurisation du site,
- La démolition du 1 Impasse Guichard,
- La finalisation des commercialisations de la traverse Razzoli (64+65), du terrain Maurras, du terrain 1 Impasse Guichard (réitérations),
- La régularisation foncière de l'ensemble des parcelles considérées comme des délaissés ou accompagnements de voirie,
- Le rachat par la Métropole à la SOLEAM de CAP JANET AUTO,

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 :

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

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 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

- Qu'il convient d'approuver le Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2020 de la concession de la ZAC Saumaty-Seon Marseille 16^{ème} arrondissement.

Délibère

Article unique :

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