

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 MIQUELLE - 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 021-10329/21/BM

■ Concession de la Zone d'Aménagement Concerté de Château Gombert à Marseille 13ème arrondissement - Approbation du Compte-Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2020 remis par la Soleam MET 21/19762/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 Zone d'Aménagement Concerté du Technopôle de Château-Gombert a été créée par délibération du Conseil Municipal du 28 avril 1986 et son dossier de réalisation approuvé le 31 mars 1988. Cette ZAC a été créée à l'initiative du Syndicat Mixte d'Équipement du Technopôle de Château-Gombert de Marseille Provence, dénommé SME, qui a confié l'aménagement de la zone à la Société d'Économie Mixte Marseille Aménagement (anciennement SOMICA).

L'avenant n°17 à la convention, notifié le 14 Mars 2014 a permis de transférer la concession à la SPL SOLEAM suite à la fusion absorption de Marseille Aménagement le 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 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° 20 à la convention de concession d'aménagement N° T1600900CO 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 5 reprises par délibérations du Conseil Municipal n°97/690/EUGE du 29 septembre 1997, n° 99/0797/EUGE du 04 octobre 1999 et n° 01/0066/EUGE du 19 janvier 2001 et par délibérations du Conseil de Communauté Marseille Provence Métropole n° URB/009-1162/07/CC du 17 décembre 2012 et n° AEC/012-401/12/CC du 29 juin 2012 pour adapter les règles aux évolutions du contexte. La dernière modification du PAZ a principalement permis de clarifier la nature des constructions autorisées dans les différents zonages et les règles relatives au stationnement et d'ajuster les limites des réservations pour voiries.

Objectifs de la concession

La ZAC du Technopôle de Château-Gombert a été créée avec pour objectif d'aménager un technopôle et un quartier d'habitat, sur un secteur de 180 hectares se situant entre les noyaux villageois de la Rose et de Château Gombert, dans les quartiers Nord-Est de la Ville de Marseille.

L'objectif est de constituer sur le Technopôle la base d'un « arc de la connaissance » qui doit permettre de développer l'accueil et la mise en réseau des activités de recherche et de formation du territoire marseillais.

Programme

Le Technopôle accueille sur un même site des universités et grandes écoles, des laboratoires de recherche, des centres de formation et des entreprises. Ce programme est complété par une offre de logements pour les étudiants. Le Technopôle a généré plus de 4 000 emplois privés et publics dont environ 1 160 enseignants et chercheurs et 2860 employés dans les entreprises et services, grâce à l'implantation de plus de 170 entreprises, avec 2 636 étudiants, de 3 grandes écoles d'ingénieurs, d'une école doctorale AMU et de 8 laboratoires de recherche publique.

La ZAC accueille plus de 1 600 logements et des équipements publics essentiellement localisés dans le secteur du plateau de la Croix-Rouge (collège André Malraux, groupe scolaire Athéna et parc Athéna).

La réussite de ce nouveau quartier a conduit à modifier en décembre 2007 l'affectation de quelques terrains qui sont passés de l'activité économique au logement. Ce sont ainsi environ 30 000 m² de surface de plancher supplémentaires qui ont permis de compléter l'offre de logements et ont concouru à la mise en œuvre de l'Engagement Municipal et Métropolitain pour le Logement.

Missions du concessionnaire

La convention de concession notifiée en octobre 1988 prévoit que le concessionnaire assure :

- L'acquisition d'équipements et de foncier nécessaire au développement de la ZAC
- Le montage et suivi des études et travaux nécessaires aux aménagements publics
- Le suivi comptable et l'équilibre financier 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, l'article 18 de la convention 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 ;

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

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 :

- Aux acquisitions foncières de 1.6 hectares de terrains appartenant au Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône pour 1 956 000 € TTC
- Au dévoiement du Fossé des Bessons en bordure du projet immobilier SNI afin d'éviter débordements et inondations sur le terrain pour 60 177 € TTC
- Au lancement des études AVP pour le projet de requalification du cœur de Technopôle
- A la production d'une étude AVP pour l'aménagement des ruisseaux de la Grave et de la Fumade

Le montant des dépenses prévues en 2020 était de 4 204 678 € TTC, le montant des dépenses réalisées est de 2 639 993 € TTC, soit un écart de – 1 564 685 €. Cet écart est principalement dû à :

- une baisse de 941 136€ TTC des dépenses sur le poste budget foncier (baisse du prix d'acquisition des parcelles auprès du CD13)
- une baisse de 248 806 € TTC des dépenses sur le budget études qui s'explique notamment par les études pour la requalification des espaces urbain et équipements du technopole qui ont été décalées
- une baisse de 294 451 € des dépenses du budget travaux qui s'explique notamment par la mise en attente des travaux de Déplacement du cheminement piétonnier parc Champêtre pour 168 000 €
- une baisse de 94 953 euros du budget Rémunération de l'aménageur liée à la diminution des dépenses et recettes concrètement réalisées sur l'exercice

Sur l'exercice 2020 les recettes totales, y compris les participations du concédant à l'équilibre du bilan, s'élèvent à 1 780 436 euros, en baisse de 869 143 euros par rapport aux prévisions. Cet écart s'explique principalement par le différé de la plupart des compromis de vente de terrains pour de l'activité (Présage, Viaxoft, Kassiope/Bastide Alu) initialement prévus d'être signés sur 2020.

Evolution du bilan prévisionnel de l'opération

Le bilan prévisionnel recalé au 31/12/2020 est de 94 713 318 € TTC en baisse de 1 021 583 € TTC par rapport au bilan du 31/12/2019.

Le montant prévisionnel total des dépenses, TVA résiduelle comprise, s'élève à 94 713 318 € TTC. Ce montant baisse de 1 021 583 € TTC par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2019 (95 734 901 euros). Cette baisse résulte essentiellement de la baisse du budget « Foncier » (- 941 134 euros TTC) qui s'explique par l'ajustement des prix des parcelles acquises auprès du CD13 en 2020.

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 94 713 318 € TTC. Le montant prévisionnel total des recettes diminue de 1 021 583 € TTC par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2019 (95 734 901 euros). Cette diminution s'explique principalement par le fait que la Région n'a pas accordé la subvention au titre du CRET provisionnée au CRAC établi au 31/12/2019 pour 3 074 000 € TTC. Cette recette perdue serait compensée par des hausses sur les cessions à venir, dues à une meilleure valorisation des prix des terrains cédés.

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

Il est également attendu de nouvelles participations financières de la part des constructeurs.

Participation

Le budget participations d'un montant de 12 839 009 € TTC est composé comme suit :

- la participation Métropole à l'équilibre qui s'élève à 11 465 009 € TTC, inchangée par rapport au CRAC au 31 décembre 2019. Elle doit être versée de 2022 à 2025.

- la participation en apport foncier de la Ville qui s'élève à 1374000 euros (inchangée). La Ville a apporté gratuitement à la SOLEAM le foncier dont elle était propriétaire sur la ZAC. Cette participation a été versée dans son intégralité.

La Métropole a versé une avance de 21 606 026 € TTC à la SOLEAM pour l'opération ZAC Château-Gombert dont 13 708 000 € TTC ont déjà été remboursés. Le solde restant à rembourser de 7 894 026 € TTC sera versé à la Métropole selon l'échéancier suivant :

2022 : 2 866 251€
2023 : 2 866 251€
2024 : 2 161 524€

Perspectives 2021

En 2021, les principaux objectifs sont :

En matière de travaux :

- Le lancement des travaux du cheminement piétonnier du parc champêtre de la ZAC
- Le lancement des travaux de requalification de l'allée des Maraichers
- La finalisation des raccordements des programmes constructeurs

En matière foncière :

- Le lancement d'Appels à Projets sur les terrains CD13 maîtrisés
- La régularisation foncière de la traverse « Belin »

En matière d'études :

- La poursuite des études de MOE du projet de requalification du cœur de Technopôle
- La poursuite des études de MOE pour le réaménagement des berges de la Grave et de la Fumade

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.

Le bilan prévoit d'échelonner les dépenses et recettes restant à réaliser sur trois années supplémentaires.

Avenant n°24 à la concession

Un avenant n°24 à la concession d'aménagement T1600900CO (ex 03/0006) est soumis parallèlement au conseil de Métropole du 7 octobre, il a pour objets de :

- Proroger la durée de la concession de trois ans et de porter son échéance au 27 octobre 2025
- De prendre en compte une rémunération de 7% sur la valeur vénale (170 000€) des voies cédées gratuitement à l'ASL Max Plank, soit 11 900 €
- De modifier l'échéancier de versement de la participation Métropole à l'équilibre comme suit :
2022 : 2 866 251€
2023 : 2 866 251€
2024 : 2 866 251€
2025 : 2 866 256€

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

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.

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 Château-Gombert remis par la SOLEAM.

Délibère

Article unique :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement Château-Gombert 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