

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL 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 188 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Franck ALLISIO - Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Michel AMIEL - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Sophie ARRIGHI - Gérard AZIBI - Mireille BALLETTI - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Marie BATOUX - Laurent BELSOLA - Mireille BENEDETTI - Nasser BENMARNIA - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - André BERTERO - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Corinne BIRGIN - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Linda BOUCHICHA - Doudja BOUKRINE - Nadia BOULAINSEUR - Michel BOULAN - Gérard BRAMOULLÉ - Romain BRUMENT - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA SAVON - Joël CANICAVE - Emilie CANNONE - Christine CAPDEVILLE - Laure-Agnès CARADEC - René-François CARPENTIER - Eric CASADO - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Mathilde CHABOCHE - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Lyece CHOULAK - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Jean-Marc COPPOLA - Jean-Jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Robert DAGORNE - Sandrine D'ANGIO - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Marc DEL GRAZIA - Christian DELAVET - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Bernard DESTROST - Vincent DESVIGNES - Alexandre DORIOL - Claude FERCHAT - Stéphanie FERNANDEZ - Lydia FRENTZEL - Agnès FRESCHER - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Eric GARCIN - Audrey GARINO - Gérard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Samia GHALI - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Sophie GRECH - Stéphanie GRECO DE CONINGH - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Yannick GUERIN - Olivier GUIROU - Prune HELFETER-NOAH - Jean HETSCH - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Hatab JELASSI - Sophie JOISSAINS - Nicole JOULIA - Christine JUSTE - Didier KHELFA - Philippe KLEIN - Vincent KORNPROBST - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Vincent LANGUILLE - Stéphane LE RUDULIER - Nathalie LEFEBVRE - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Richard MALLIÉ - Bernard MARANDAT - Rémi MARCENGO - Maxime MARCHAND - Régis MARTIN - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Arnaud MERCIER - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Férouz MOKHTARI - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Yves MORAINÉ - José MORALES - Pascale MORBELLI - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Christian NERVI - Yannick OHANESSIAN - Gregory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Benoit PAYAN - Christian PELLICANI - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Patrick PIN - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Maryse RODDE - Pauline ROSSELL - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Michel ROUX - Isabelle ROVARINO - Laure ROVERA - Lionel ROYER-PERREAUT - Michel RUIZ - Florian SALAZAR-MARTIN - Franck SANTOS - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Monique SLISSA - Marie-France SOURD GULINO - Etienne TABBAGH - Francis TAULAN - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Anne VIAL - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Yves WIGT - David YTIER - Karima ZERKANI-RAYNAL.

Signé le 7 Octobre 2021

Reçu au Contrôle de légalité le 18 octobre 2021

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Moussa BENKACI représenté par Jean-Christophe GRUVEL - Julien BERTEI représenté par Saphia CHAHID - Kayané BIANCO représentée par Karima ZERKANI-RAYNAL - Marylène BONFILLON représentée par Marie-France SOURD GULINO - Valérie BOYER représentée par Isabelle CAMPAGNOLA SAVON - Jean-Louis CANAL représenté par Yves WIGT - Jean-Pierre CESARO représenté par Jean HETSCH - Pascal CHAUVIN représenté par Roland GIBERTI - Jean-François CORNO représenté par Georges CRISTIANI - Sylvaine DI CARO représentée par Vincent DESVIGNES - Claude FILIPPI représenté par Stéphane LE RUDULIER - Olivia FORTIN représentée par Eric SEMERDJIAN - Gérard FRAU représenté par Gaby CHARROUX - Olivier FREGEAC représenté par Jean-Pascal GOURNES - Patrick GHIGONETTO représenté par Alexandre DORIOL - Jean-Pierre GIORGI représenté par Marc DEL GRAZIA - Magali GIOVANNANGELI représentée par Christine CAPDEVILLE - Frédéric GUINIERI représenté par Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Claudie HUBERT représentée par Marc PENA - Sébastien JIBRAYEL représenté par Lyece CHOULAK - Cédric JOUVE représenté par Agnès FRESCHEL - Eric LE DISSÈS représenté par Roland MOUREN - Hervé MENCHON représenté par Sébastien BARLES - Danielle MENET représentée par Sophie AMARANTINIS - Eric MERY représenté par Pauline ROSSELL - Claudie MORA représentée par François BERNARDINI - Franck OHANESSIAN représenté par Jean-Yves SAYAG - Stéphane PAOLI représenté par Francis TAULAN - Roger PELLENC représenté par Marie-Ange CONTE - Anne-Laurence PETEL représentée par Philippe KLEIN - Claude PICCIRILLO représenté par Michel BOULAN - Jocelyne POMMIER représenté par Gregory PANAGOUDIS - Véronique PRADEL représentée par Didier PARAKIAN - Julien RAVIER représenté par Pierre LAGET - Alain ROUSSET représenté par Gérard GAZAY - Michèle RUBIROLA représentée par Vincent KORNPROBST - Valérie SANNA représentée par Hervé GRANIER - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE représentée par Stéphanie FERNANDEZ - Gilbert SPINELLI représenté par Roland CAZZOLA - Guy TEISSIER représenté par Patrick PAPPALARDO - Marcel TOUATI représenté par Laure ROVERA - Catherine VESTIEU représentée par Jean-Marc SIGNES - Jean-Louis VINCENT représenté par Sophie JOISSAINS - Ulrike WIRMINGHAUS représentée par Laurence SEMERDJIAN.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Julie ARIAS - Martin CARVALHO - Cédric DUDIEUZERE - Maryse JOISSAINS MASINI - Michel LAN - Jean-Marie LEONARDIS - Bernard RAMOND - Nathalie TESSIER.

Étaient présentes et représentées en cours de séance Mesdames :

Marion BAREILLE représentée à 16h05 par Frédéric GUELLE - Gérard AZIBI représenté à 15h35 par Marie BATOUX - Aïcha SIF représentée à 16h54 par Anne MEILHAC - Jean-Baptiste RIVOALLAN représenté à 17h00 par Solange BIAGGI - Romain BRUMENT représenté à 17h10 par Camélia MAKHLOUFI - Vincent DESVIGNES représenté à 17h53 par Fabrice POUSSARDIN - Vincent LANGUILLE représenté à 17h53 par Monique SLISSA - Nicole JOULIA représentée à 17h57 par Eric CASADO - Jacky GÉRARD représenté à 18h00 par Jean-David CIOT.

Étaient présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Sabine BERNASCONI à 16h00 - Franck ALLISIO à 16h05 - Denis ROSSI à 16h05 - Lyece CHOULAK à 16h30 - Samia GHALI à 16h34 - Stéphane RAVIER à 16h38 - Robert DAGORNE à 16h50 - Richard MALLIÉ à 17h03 - Laurent SIMON à 17h07 - Monique MIQUELLY à 17h20 - Yves MORAINÉ à 17h30 - Jean-Yves SAYAG à 17h35 - Frédéric GUELLE à 17h37 - Yves MESNARD à 17h45 - Christine CAPDEVILLE à 17h45 - Daniel AMAR à 17h46 - Pascale MORBELLI à 17h46 - Lionel DE CALA à 17h46 - Patrick PIN à 17h47 - José MORALES à 17h48 - Georges ROSSO à 17h51 - Nadia BOULAINSEUR à 18h00 - René-François CARPENTIER à 18h00 - Loïc GACHON à 18h00 - Isabelle ROVARINO à 18h08 - Fabrice POUSSARDIN à 18h16.

Madame la Présidente a proposé au Conseil de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

URBA 022-10538/21/CM

■ Concession d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté de Saint Just à Marseille - Approbation de l'avenant n°26 à la convention d'aménagement conclu avec la Soleam

MET 21/20225/CM

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil 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, 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 :

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

- 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)- la salle de spectacle du Dome.

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 :

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 :

- 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.

Perspectives 2021

En 2021, les principaux objectifs sont :

En matière d'études :

- 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

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

- 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 soumis à l'approbation du Bureau de la Métropole le 7 octobre 2021.

L'évolution de la participation du concédant fait l'objet d'un avenant n°26 à la convention de concession qui a pour objets de :

1. Augmenter la participation métropole à l'équilibre du bilan de 280 147 € TTC
2. Modifier l'échéancier de versement de la participation Métropole à l'équilibre

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil 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 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 l'évolution à la hausse de la participation de la Métropole à l'équilibre du bilan de l'opération et de modifier son échéancier de versement.

Délibère

Article 1 :

La participation du concédant à l'opération s'élève à 5 285 665 euros, en augmentation de 280 147 euros en regard du bilan précédent dont 1 390 388 euros déjà versés par la Ville de Marseille, 1 682 320 euros versés par la Métropole en participation aux équipements et 1 250 000 euros versés par la Métropole à l'équilibre du bilan. Le versement du solde dû par la Métropole d'un montant de 962 957 euros s'effectuera selon l'échéancier suivant :

- 2021 : 100 000 euros
- 2022 : 862 957 euros

Article 2 :

Est approuvé l'avenant n°26 ci-annexé à la convention d'aménagement Saint-Just T1600913CO qui prend en compte l'augmentation de 280 147 euros de la participation de la Métropole à l'équilibre du bilan et qui modifie son échéancier de versement.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

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

Pascal MONTECOT