

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du jeudi 30 juin 2022

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 BRAMOUILLE - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Philippe GINOUX - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Éric LE DISSES - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Pascal MONTECOT - Véronique MIQUELLY - Roland MOUREN - Didier PARAKIAN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Michel ROUX - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Yves VIDAL - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Roland GIBERTI représenté par Gerard GAZAY.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Georges ROSSO.

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

URBA-081-11954/22/BM

■ **Zone d'Aménagement Concerté de Château Gombert - Marseille 13ème arrondissement - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2021**

24479

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 notifiée 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.

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. 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. Dans ce cadre, un avenant n° 20 à la convention de concession d'aménagement N° T1600900CO du 28 avril 2016 a eu pour objet de substituer la Métropole à la Ville de Marseille en qualité de concédant.

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, complétés 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 réalisée en septembre 1988 définit 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 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,

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 2021

L'année 2021 a principalement été consacrée :

- Au déplacement du cheminement piétonnier du parc champêtre de la ZAC pour 133 484 € HT,
- Au raccordement des parcelles restant à commercialiser pour 578 772 € HT,
- Au lancement d'ateliers de travail avec la Ville de Marseille et l'ensemble des acteurs sur le futur de la ZAC et du secteur Château-Gombert.

Le montant des dépenses prévues en 2021 était de 1 556 809 € TTC, le montant des dépenses réalisées est de 1 250 672 € TTC, soit un écart de – 306 137 €. Cet écart est principalement dû à :

- une baisse de 166 173 € TTC des dépenses sur le poste budget Etudes liée au retardement du lancement de la requalification cœur des Technopôle,
- une baisse de 181 242 € TTC des dépenses sur le budget Travaux liée au retardement du lancement de la requalification cœur des Technopôle.

Sur l'exercice 2021, les recettes totales, y compris les participations du concédant à l'équilibre du bilan, s'élèvent à 1 105 832 euros, en baisse de 413 994 euros par rapport aux prévisions. Cet écart s'explique principalement par le différé de compromis de vente de terrains pour de l'activité (Présage, Viaxoft, Fives Pillard).

Evolution du bilan prévisionnel de l'opération

Le bilan prévisionnel recalé au 31/12/2021 est de 95 328 900 € TTC en hausse de 615 584 € TTC par rapport au bilan du 31/12/2020.

Le montant prévisionnel total des dépenses, TVA résiduelle comprise, s'élève à 95 328 900 € TTC. Ce montant prévisionnel de dépenses augmente de 615 584 € TTC par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2020. Cette hausse des dépenses résulte essentiellement de l'augmentation du budget « Travaux » (+ 605 869 euros TTC) qui s'explique par le montant réajusté de l'intervention sur les Berges de la Grave et la Fumade ainsi que l'intervention de raccordements des parcelles à commercialiser.

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 95 328 900€ TTC. Le montant prévisionnel total des recettes augmente de 615 584 € TTC par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2020. Cette hausse s'explique principalement par la participation du promoteur Promogim attendue pour 352 800 € TTC.

Participation

Le budget participations d'un montant de 12 839 007 € TTC est inchangé par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2020. La participation est composée comme suit :

- la participation Métropole à l'équilibre qui s'élève à 11 465 007 € TTC, inchangée par rapport au CRAC au 31 décembre 2020. Elle doit être versée de manière proportionnelle sur quatre ans jusqu'à la clôture de la ZAC en 2025 soit 2 866 251 € par an

- la participation en apport foncier de la Ville qui s'élève à 1 374 000 € (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.

Perspectives 2022 et autres

En 2022, les principaux objectifs sont :

En matière de travaux :

- La finalisation des travaux du cheminement piétonnier du parc champêtre de la ZAC
- L'aménagement de cheminements piétonniers le long des berges de la Grave et de la Fumade

En matière foncière :

- Le lancement d'Appel 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
- Le lancement d'une étude de programmation urbaine sur les terrains CD13 maîtrisés
- Le lancement d'une étude de programmation urbaine sur les terrains Ex-Groupe Scolaire Ville / rue Albert Einstein

Les interventions prévues sur les voies Paul Langevin (3 700 000 € TTC) et Allée des Maraichers (144 000 € TTC) ont été retirées des dépenses de l'opération au regard de la prise en gestion définitive des équipements publics de la ZAC par les services métropolitains.

Les bilans établis par la SOLEAM reprennent le réalisé à fin 2021, 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 n°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 de Marseille-Provence du 27 juin 2022.

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 de la concession

Signé le 30 juin 2022
Reçu en Contrôle de légalité le 5 juillet 2022

d'aménagement Château-Gombert au 31 décembre 2021 remis par la SOLEAM

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement Château-Gombert arrêté par la SOLEAM au 31 décembre 2021 ci-annexé.

Article 2 :

La participation du concédant à l'opération est inchangée en regard du bilan précédent. Son montant global est de 12 839 007 euros composé d'un apport en foncier Ville de Marseille de 1 374 000 € déjà versé et d'une participation Métropole à l'équilibre de 11 465 007 € restant à verser. Le versement de la part métropolitaine s'effectuera selon l'échéancier suivant :

1. 2022 : 2 866 251 euros
2. 2023 : 2 866 251 euros
3. 2024 : 2 866 251 euros
4. 2025 : 2 866 254 euros

Cette proposition mise aux voix est adoptée

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

Pascal MONTECOT