

## 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 BRAMOULLE - 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-083-11956/22/BM**

■ **Zone d'Aménagement Concerté de Saint-Just à Marseille 13ème et 14ème arrondissements - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2021 de la concession d'aménagement - Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan**  
24403

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau 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 000m<sup>2</sup> 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 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.

### **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.

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.

### **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 :

- 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)- du Dôme, salle de spectacle.

L'aménagement de la ZAC a été initié sur la partie Nord du Boulevard Fleming accompagnant l'implantation de l'Hôtel du Département et 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 Général.

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 réalisé en novembre 1989 pour la ZAC de Saint-Just, 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 2021

L'année 2021 a principalement été consacrée :

- Aux travaux liés à l'aménagement des voies Saint-Adélaïde et Impasse Saint-Simon pour 442 828 € TTC
- Aux études liées à l'aménagement du Parking/liaison piétonne avenue de Saint-Just pour 8 040 € TTC

Le programme immobilier « La calanque » a été livré en 2020. Le projet d'hôtel « le Decisium » devrait être livré en 2022.

### Ecarts constatés de l'année 2021

Le montant des dépenses prévues en 2020 était de 718 742 € TTC, le montant des dépenses réalisées est de 537 415 € TTC, soit un écart de – 181 327 €. Cet écart est principalement dû :

- aux dépenses moins importantes que prévues sur les Travaux Sainte-Adelaide/Impasse Saint-Simon
- au décalage de la mission MOE d'ARTELIA sur le Parking avenue Saint-Just suite à la découverte de pollution
- au retard de transmission du DOE de l'entreprise de construction du bâtiment stockage/catering du Dôme

Le montant des recettes de l'opération en 2021 est de 100 000 € TTC de participation Métropole à l'équilibre versés le 11 mai 2021. Ce montant correspond à 100% des recettes prévisionnelles.

### Evolution du bilan prévisionnel de l'opération

Le bilan prévisionnel recalé au 31/12/2021 est de 24 935 847 € TTC, en augmentation de 100 000 € par rapport au bilan du 31/12/2020.

Le montant prévisionnel total des dépenses, TVA résiduelle comprise, s'élève à 24 935 847 € TTC en augmentation de 100 000 € par rapport au bilan du 31/12/2020. Cette hausse s'explique par l'augmentation du coût des fournitures et des matières premières depuis fin 2021 qui impacte l'opération de parking public restant à réaliser.

Le montant prévisionnel total des recettes, y compris les participations du Concédant à l'équilibre du bilan s'élève à 24 935 847 € TTC en augmentation de 100 000 € par rapport au bilan du 31/12/2020. Cette hausse s'explique par l'augmentation de la participation Métropole à l'équilibre.

### Participation Métropole

Le budget participations d'un montant de 5 385 665 € TTC est composé comme suit :

- la participation Métropole à l'équilibre qui s'élève à 2 312 957 € TTC en augmentation de 100 000 € par rapport au bilan du 31/12/2020. 1 250 000 € TTC ont déjà été versés à la SOLEAM par la Métropole avant 2021 et 100 000 € ont été versés le 11 mai 2021. 862 957 € TTC restent à verser en 2022 et 100 000 € restent à verser en 2023.

- la participation Métropole en Equipements qui s'élève à 1 682 320 € TTC, est inchangée par rapport au CRAC au 31 décembre 2020. L'intégralité de cette participation a été versée.

- la participation 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 2020, L'intégralité de cette participation a été versée.

### Perspectives 2022

En 2022, les principaux objectifs sont :

En matière d'études :

- La poursuite des études de maîtrise d'œuvre du parking public au 42 avenue de Saint-Just et des études de requalification du trottoir avenue de Saint-Just.
- Le lancement d'études de géomètre dans le cadre du transfert foncier du futur parking public 42 avenue de Saint-Just à la Métropole.

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
- 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 2021, le prévisionnel pour les années à venir, et le nouveau bilan prévisionnel actualisé de l'opération. Ces pièces sont annexées au CRAC.

Un avenant 27 à l'opération ZAC Saint-Just augmentant le montant global de la participation Métropole de 100 000 € est délibéré en Conseil Métropole du 30 juin 2022.

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 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 Saint-Just 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 Saint-Just arrêté par la SOLEAM au 31 décembre 2021 ci-annexé.

#### **Article 2 :**

La participation du concédant à l'opération s'élève à 5 385 665 euros, en augmentation de 100 000 € en regard du bilan précédent. 1 390 388 euros ont déjà été versés par la Ville de Marseille, 1 682 320 euros ont déjà été versés par la Métropole en équipements et 1 350 000 euros ont déjà été 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 :

- 2022 : 862 957 euros
- 2023 : 100 000 euros.

Cette proposition mise aux voix est adoptée

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

Pascal MONTECOT