

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-084-11957/22/BM

■ **Zone d'Aménagement Concerté Saint Louis à Marseille 15ème arrondissement - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2021**

24476

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 Saint-Louis qui a été créée par délibération n°97/391/EUGE du 30 juin 1997 est une opération d'aménagement d'une superficie de 14ha située sur le vaste territoire de renouvellement urbain représentant 1 000 hectares environ dénommé Façade Maritime Nord.

La Ville de Marseille, par délibération n°97/935/EUGE du 19 décembre 1997, a approuvé une convention de concession d'aménagement avec Marseille Aménagement, devenue par la suite SOLEAM par fusion absorption, avec entre autres missions de conduire les études relatives au dossier de réalisation.

Cette convention a été notifiée sous le n°98/055 le 3 février 1998 et le dossier de réalisation a été approuvé par délibération n°99/298/EUGE du 29 avril 1999.

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°18 à la convention de concession d'aménagement N° T1600902CO (n° Ville 98/055) notifié le 3 juin 2016 a eu pour objet de substituer la Métropole à la Ville de Marseille en qualité de concédant.

L'avenant n°24 approuvé par délibération URBA 020-10536/21/CM du 07 octobre 2021, a prorogé de deux années supplémentaires la durée de la concession d'aménagement, portant son échéance au 03 février 2024.

Objectifs de la concession

La ZAC de Saint-Louis a été créée en 1998 dans le but d'amorcer une reconversion économique du secteur suite à la fin de l'exploitation des abattoirs de Marseille mais aussi pour redynamiser l'offre de logements du quartier. Ceci afin d'ouvrir ce territoire à la population des quartiers environnants en le réintégrant dans le tissu urbain et en améliorant les conditions d'accessibilité viaire et piétonne du site.

Programme

Le programme global de construction représente 40 000 m² de SDP dont :

- 27 500 m² en locaux d'activité dont 20 000 m² réalisés,
- 12 500 m² en logement dont 12 800 m² réalisés (y compris 580 m² en projet transitoire).

L'ensemble des équipements publics prévus de la concession ont été réalisés. La totalité des voiries et aménagements d'espaces publics (hormis la place de l'Horloge) ont en effet été livrés. Ces espaces ont été traités de manière qualitative avec une volonté de végétalisation et d'intégration d'espaces dédiés aux mobilités douces (pistes cyclables et larges trottoirs) facilitant l'arpentage du site.

Après plus de vingt ans d'activité, 167 logements ont été réalisés ainsi que le village d'entreprises « URBAN PARK » (SOGIMA), le groupe scolaire Saint-Louis (maternelle et élémentaire), le Conservatoire des Arts et Métiers (CNAM) PACA et l'Ecole de la 2ème Chance.

D'autres projets sont en cours et à venir :

- L'extension du village d'entreprises (SOGIMA) sur le lot H,
- Des commerces et bureaux sur le lot G1,
- Développement à terme d'un poste source par ENEDIS sur le lot Fa.

Des projets provisoires existent :

- Parc de stockage des poteaux d'éclairage public (Foncier MAMP),
- La Caravelle : programme transitoire en partenariat avec ENEDIS.

Les lots G2 et Fb restent à commercialiser avant la clôture de la ZAC prévue en mars 2024 soit 7 000 m² de SDP pour de l'activité.

Missions du concessionnaire (non-exhaustives)

Dans le cadre du traité de concession établie en février 1998, et en vue de la réalisation de sa mission, 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, les articles 19 et 20 du cahier des charges 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 2021

L'année 2021 a principalement été consacrée :

- Au déroulement d'études urbaines pour 42 191 € TTC
- A des dépenses de gestion, d'entretien et de sécurisation des espaces publics pour 105 215 € TTC

Ecart constatés de l'année 2021

Le montant des dépenses prévues en 2021 était de 302 675 € TTC, le montant des dépenses réalisées est de 170 876 € TTC, soit un écart de – 131 799 €. Cet écart est principalement dû :

- Aux études de mise en place d'une servitude d'utilité publique place de l'horloge qui resteront à régler en 2022 pour 16 373 € TTC
- A une provision pour travaux de raccordement non utilisée de 41 559 € TTC
- A des dépenses de gestion moins importantes que prévues soit 48 613 € TTC non utilisés

Le montant des recettes prévues en 2021 était de 941 639 € TTC, le montant des recettes perçues est de 708 764 € TTC, soit un écart de – 232 875 €. Cet écart est principalement dû :

- A la non réitération du compromis de vente avec SOGIMA pour le lot H pour un montant de 232 875 € TTC.

Evolution du bilan prévisionnel de l'opération

Le bilan prévisionnel recalé au 31/12/2021 est de 10 559 702 € TTC, en diminution de 172 344 € par rapport au bilan du 31/12/2020.

Le montant prévisionnel total des dépenses s'élève à 10 559 702 € TTC en diminution de 172 344 € par rapport au bilan du 31/12/2020. Cette baisse s'explique notamment par la suppression des travaux de dépollution du site de la place de l'horloge.

Le montant prévisionnel total des recettes, TVA comprise, s'élève à 10 559 702 € TTC, en diminution de 172 344 € par rapport au bilan du 31/12/2020. Cette baisse s'explique notamment par la suppression de produits de gestion locative liés au parc à poteaux.

Participation Métropole

Le Budget Participations d'un montant de 4 002 726 € TTC, inchangé par rapport au CRAC au 31

décembre 2020, est composé comme suit :

- La participation Métropole à l'équilibre de + 856 515 € TTC, inchangée par rapport au CRAC au 31 décembre 2020. L'ensemble de la participation a été versée dont 646 797 € TTC en 2021.
- La participation Ville de Marseille à l'équilibre du bilan de 936 382 € TTC, inchangée par rapport au CRAC au 31 décembre 2019 et déjà versée en totalité.
- La participation en nature (Protocoles fonciers concédant) de 2 209 829 € TTC, inchangée par rapport au CRAC au 31 décembre 2019 et déjà versée en totalité.

Perspectives 2022

En 2022, les principaux objectifs sont :

En matière d'études :

- La finalisation des études de mise en place d'une servitude d'utilité publique place de l'horloge

En matière de commercialisation:

- La cession des lots Fb et G dans un seul tènement (960 000 € TTC) et la gestion des terrains jusqu'à la fin de la concession

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 25 à l'opération ZAC Saint-Louis qui autorise la création d'une rémunération de gestion pour la SOLEAM, concessionnaire de l'opération, doit être voté en Conseil Métropole de 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 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 d'aménagement Saint-Louis 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-Louis arrêté par la SOLEAM au 31 décembre 2021 ci-annexé.

Article 2 :

La participation du concédant à l'opération s'élève à 4 002 726 euros TTC, inchangé en regard du bilan précédent. L'ensemble des participations ont été versés soit 856 515 euros TTC de participation Métropole à l'équilibre, 936 382 € TTC de participation Ville de Marseille à l'équilibre et 2 209 829 euros TTC de participation en nature.

Article 3 :

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant, est autorisé à signer tous les documents relatifs à l'exécution de ce rapport.

Cette proposition mise aux voix est adoptée

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

Pascal MONTECOT