

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

Séance du jeudi 15 décembre 2022

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 34 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Gérard BRAMOULLE - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Didier PARAKIAN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Amapola VENTRON représentée par Christian AMIRATY - Olivier FREGEAC représenté par Arnaud MERCIER - Roland GIBERTI représenté par Laurent SIMON.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Éric LE DISSES.

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

URBA-025-12863/22/BM

■ Approbation du Compte-Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2021 de la Concession d'aménagement de la Capelette à Marseille 9ème et 10ème arrondissements passée avec la SOLEAM 37616

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

La Ville de Marseille a conduit un ensemble d'opérations de requalification urbaine autour du projet « Marseille Grand Est » qui s'étend de la ZAC du Rouet jusqu'à la ZAC de Vallon Régny. Une des opérations concerne la requalification des friches industrielles de la Capelette.

Par délibération n°96/450/EUGE du 22 juillet 1996, le Conseil Municipal de Marseille a approuvé la convention de concession de la Capelette consentie à Marseille Aménagement sur un secteur de 5,7 ha.

Par délibération n°97/719/EUGE du 27 octobre 1997, la Ville de Marseille a créé la ZAC Ferrié Capelette sur une partie de cette concession d'aménagement en vue de l'implantation d'activités tournées vers le secteur automobile. Le dossier de réalisation de cette ZAC a été approuvé par délibération du Conseil Municipal de Marseille n°98/1006/EUGE du 21 décembre 1998 et un « village de l'automobile » est aujourd'hui en activité. Cette opération a fait l'objet d'une clôture comptable par délibération de la Ville de Marseille en 2015.

Le périmètre de la concession d'aménagement de la Capelette a été étendu une première fois en mars 1999 à 7,7 hectares (avenant n° 2 à la convention de concession approuvé par la délibération du Conseil Municipal de Marseille n°99/244/EUGE du 29 mars 1999) pour permettre des acquisitions d'opportunité, puis a été porté à 28,6 hectares en décembre 2000 par avenant n°3 pour tenir compte de l'implantation du parc du 26ème Centenaire et de l'impact de ce dernier sur les quartiers situés en bordure de cet équipement majeur.

Afin de se doter d'un outil adapté aux objectifs d'aménagement du secteur, le Conseil Municipal de Marseille par délibération n°02/1224/TUGE du 16 décembre 2002 a approuvé les objectifs et les principes d'aménagement d'une ZAC dite de la Capelette, et a défini les modalités d'organisation de la concertation préalable à sa création.

Le dossier de création de la ZAC de la Capelette, d'une superficie de 75 ha a été approuvé par délibération du Conseil Municipal de Marseille n°04/1029/TUGE du 15 novembre 2004. Le dossier de réalisation de la ZAC Capelette a été approuvé par délibération du Conseil Municipal de Marseille n°07/1238/TUGE du 10 décembre 2007.

Le programme global de construction prévoit de développer 207 000 m² en opération mixte avec 142 000 m² de logements dont 20% de logements sociaux et d'accession à prix maîtrisé (environ 2000 logements), 40 000 m² à usage de bureaux et 25 000 m² destinés au commerce en rez-de-chaussée des bâtiments. Ce programme de construction est accompagné par la réalisation de voiries et cheminements visant à améliorer la desserte globale du quartier et par la réalisation d'équipements de proximité (équipements sportifs, une crèche et un groupe scolaire).

Par ailleurs, le site de la Capelette a été retenu pour accueillir également :

- Le lotissement CAP-EST, aujourd'hui terminé, portant sur un programme de 14 lots de logements, bureaux et commerces avec la création d'un groupe scolaire et d'une crèche réalisés à la fin des années 2000 dans le cadre de la concession.

- Un pôle de loisirs, avec le Palais Omnisports Marseille Grand Est (POMGE) qui a été ouvert au public le 11 décembre 2009 et la parcelle privée mitoyenne dont le projet initial de centre commercial n'est plus à l'ordre du jour.

L'opération a été en partie réalisée (1422 logements, 4 000 m² de bureaux, 15 000 m² d'activité), mais a connu des difficultés de mise en œuvre opérationnelle liées à la non-maîtrise du foncier, à l'alourdissement du bilan financier, mais également à une forte évolution du contexte.

En effet aujourd'hui, le secteur n'a plus seulement les caractéristiques d'une entrée de ville, il représente une centralité. Il concentre aujourd'hui de nombreux enjeux en termes de développement urbain par le biais notamment de la prolongation d'une ligne de tramway, l'implantation d'un pôle d'échange multimodal, et des projets de requalification de voies structurantes.

Une étude conduite par la Ville de Marseille en 2014-2015 a mis en évidence que la finalisation des aménagements autour des îlots déjà construits conduisait à absorber l'intégralité de sa participation financière prévisionnelle à l'équilibre du bilan de la concession et ne permettait pas de conduire l'opération à son terme. Il a alors été acté de mener l'opération sur le secteur de la Capelette en deux temps :

- Une première phase de finalisation des aménagements autour des îlots déjà construits afin d'améliorer le cadre de vie à engagement financier constant.
- Une deuxième phase de reprise des études de la concession et de mise en œuvre du parti d'aménagement qui sera retenu à l'issue de ces études. Cette reprise du parti d'aménagement était également rendue nécessaire par les répercussions du Plan de Prévention du Risque Inondation sur l'opération de la Capelette approuvé en février 2017. Cette étude est conduite par la Métropole concédant de l'opération à partir du 1er janvier 2016, a été lancée en 2019 et est en cours de finalisation.

Dans le cadre du traité de concession, le concessionnaire est chargé de :

- Acquérir les terrains et gérer les biens acquis.
- Assurer le montage administratif, juridique et financier de l'opération.
- Réaliser les équipements publics définis.
- Assurer la commercialisation des terrains équipés.
- Assurer la gestion comptable de l'opération.
- Assurer l'ensemble des études et la coordination indispensable à la bonne fin 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, les articles 18 et 19 du cahier des charges au 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.

Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2021 :

Le présent rapport a pour objet de présenter, en vue de son approbation, le Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2020 présenté sous une forme consolidée comprenant :

- un sous bilan du lotissement Cap Est, et du Pôle de loisirs.
- un sous-bilan de la ZAC de la Capelette.
- un sous bilan pour la réalisation du groupe scolaire Capelette (sous le contrôle de la Ville de Marseille).

Il est à noter que dans le cadre de cette délibération, la Métropole ne se prononce pas sur la bonne exécution de la convention relative pour la réalisation du groupe scolaire financée à 100% par la Commune.

Compte rendu de l'année 2021 sur la concession Capelette :

L'année 2021 a principalement permis de poursuivre :

- la préparation de la retrocession des ouvrages à la Métropole (régularisation foncière, plan topographique, AMO).
- de poursuivre les négociations foncières.
- de poursuivre les études et la préparation de la phase travaux pour la réalisation du groupe scolaire.

Pour l'année 2021, les charges de gestion s'élèvent à 280 866 € TTC liées essentiellement à l'entretien et la réparation d'ouvrages réalisés par la SOLEAM encore propriété de la SOLEAM. Les conventions d'occupation précaires consenties sur des biens propriétés SOLEAM permettent d'apporter une recette de 97 831 € TTC en 2020.

Le montant des dépenses prévues en 2021 était de 4 067 315 € TTC, le montant des dépenses réalisées est de 962 521 € TTC, soit un écart de 3 104 794 € TTC. Cet écart est principalement dû à des reports de dépenses l'année suivante inhérents au report des travaux préparatoires des travaux de construction du groupe scolaire à début 2022 (initialement prévu mi 2021).

En terme de recettes, en 2021 il était prévu 1 657 492 € TTC, le montant des recettes perçues en 2020 s'élève à 990 787 € TTC, soit un écart de 1 769 498 € TTC. Cet écart est principalement dû à un décalage en terme de trésorerie entre le versement de la participation de la Métropole et la perception réelle par SOLEAM. La promesse de vente pour la parcelle avenue Bonnefoy (cinéma) a fait l'objet d'une caution et non d'un versement en numéraire, ce montant était inscrit en recette prévisionnelle.

Evolution du bilan prévisionnel de l'opération Concession Capelette :

Le bilan prévisionnel recalé au 31/12/2021 est relativement stable, il fait apparaître une légère baisse de 141 701 € HT par rapport au bilan prévisionnel approuvé au 31/12/2020. Le budget consolidé de la concession est de à 174 340 138€ TTC.

Concernant la participation des collectivités aux équipements et à l'équilibre de l'opération, la participation globale fixée à 56 894 552 € TTC reste inchangée :

- 25 376 842 € euros de participation à la charge de la Ville de Marseille (participation à l'équilibre de l'opération en tant que concédant de l'opération jusqu'en 2016, participations aux groupes scolaires Cap Est et Capelette).
- 31 517 709 euros de participation à l'équilibre de l'opération à la charge de la Métropole.

Perspectives 2021 pour la concession Capelette :

En 2022, les principaux objectifs sont :

- Poursuite des acquisitions foncières pour permettre la requalification de voiries
- Cession des biens acquis initialement dans le cadre de relogement qui n'est plus d'actualité à ce jour.
- Poursuite des études de maîtrise d'œuvre pour l'engagement de nouveaux travaux : principalement liaison Bonnefoy/Rabatau, parc, et travaux nécessaires à la réalisation du groupe scolaires,
- La commercialisation de foncier pour une recette attendues d'environ 13,5 HT millions d'euros à terme.

La concession expire au 15 octobre 2023, il est proposé de la proroger de 2 ans pour permettre notamment la livraison du groupe de scolaire et du parc.

Une délibération sera présentée en ce sens au bureau de Métropole du 15 décembre 2022.

Les bilans établis par la SOLEAM reprennent le réaliser à fin 2021, le prévisionnel pour les années à venir en tenant compte du prolongement de la concession d'aménagement jusqu'en octobre 2025, 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 et notamment les articles L.1411-1 et suivants ;
- 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 ;
- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2021 de l'opération Concession Capelette ci-joint.

Oùï le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2021.

Délibère

Article unique :

Est approuvé le Compte-rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2021 de la SOLEAM relatif à la concession Capelette.

Cette proposition mise aux voix est adoptée

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Commande publique,
Aménagement, SCOT - planification (PLUi)
Suivi de la loi 3 DS

Pascal MONTECOT