

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.

Etaient 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.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

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

Etaient 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-027-12865/22/BM

■ Approbation du Compte-Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2021 de la Concession Centre-Ville Aubagne Soleam 37735

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

Par délibération n° URB 032-647/16/CM du 30 juin 2016, le Conseil de la Métropole a déclaré d'intérêt métropolitain « Interface Vallée de l'Huveaune/Bras d'Or ». Cette délibération avait permis initialement, d'engager la restructuration de l'îlot du « Bras d'or » un mandat d'étude a été confié à la SOLEAM pour dans un premier temps réaliser des études hydrauliques spécifiques, et dans un second temps des études pré-opérationnelles, visant à dégager les potentialités urbaines, techniques et financières de la restructuration de l'îlot Bras d'Or.

En parallèle, la commune a lancé une étude pré-opérationnelle, en partenariat avec la Métropole et la Région visant à définir les modalités d'urbanisation autour du pôle d'échanges afin de développer « un quartier de Gare » participant à la redynamisation du centre-ville d'Aubagne. Ces études ont confirmé les enjeux de requalification et de redynamisation du centre-ville en articulation avec le développement d'un quartier de gare innovant et la requalification du secteur du Bras d'or à l'ouest du centre-ville.

Ainsi, une concession d'aménagement a été confiée à la SOLEAM, par délibération n° URB 043-4201/18/CM du conseil de la Métropole du 28 juin 2018.

Le programme de la concession porte :

- Sur la requalification de deux îlots du centre-ville d'Aubagne permettant la réalisation d'un programme de construction d'environ 38 000 m² de surface de plancher dédié en majorité à du logement et des commerces de proximité.
- Sur la requalification d'espaces publics : cours Barthélémy, espace Grimaud, création de mail, chemin du bras d'or notamment.

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

- Acquérir le foncier nécessaire à la réalisation du programme de construction.
- Procéder à toutes études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet.
- Démolir les bâtiments existants le cas échéant nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement.
- Réaliser tous les équipements concourant à l'opération globale d'aménagement, intégrés au programme de l'opération en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération.
- Commercialiser le foncier aménagé.
- Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion 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, l'article 15 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 été principalement consacrée :

- A la poursuite des études architecturales et urbaines afin de finaliser le projet urbain.
- A la poursuite des acquisitions foncières (Mac Donalds, les lots 3/14/15 du 2 rue du Dr Barthélémy).
- A la finalisation des travaux d'aménagement du Cours Barthélémy,

Le montant des dépenses prévues en 2021 était de 1 154 019 € TTC à comparer à 1 194 822 € réalisées soit un écart de + 40 803 € TTC, principalement dû à :

- Un écart de 156 000 € sur le poste acquisitions privées essentiellement dû à l'acquisition des lots 3, 14 et 15 de la copropriété du 2 rue du Dr Barthélémy en décembre 2021 pour un montant de 144 000 € et aux frais d'acquisition induits, suite à une opportunité apparue au cours de l'année.
- Un écart de 34 187 € TTC sur le poste VRD Phase I -Travaux Cours Barthélémy- dû à un hydrodécapage rendu nécessaire suite à une coloration anormale de pavés granits ainsi qu'à un retard de facturation sur l'année précédente.
- Un écart de -30 963 € TTC sur le poste VRD Phase I -Honoraires Cours Barthélémy- lié principalement à un report du solde de tous les marchés après expiration de la période d'entretien biennale des espaces verts et à la prolongation d'une garantie de parfait achèvement concernant la gestion des eaux pluviales.
- Un écart de -92 993 € TTC sur le poste budget travaux lié d'une part à une mobilisation sous les prévisions annuelles des « Divers et imprévus » (- 45 350 € TTC), et d'autre part à des travaux de mise en sécurité et de neutralisation restés sous les prévisions annuelles (- 47 643 € TTC), avec la réalisation d'une campagne de mise sous alarme des biens SOLEAM et le scellement des ouvertures du Mc Donald's.

Le montant des recettes prévues était de 2 086 681 € TTC, par rapport à 2 043 921 € réalisées soit un écart de – 42 760 €, principalement dû au poste produits de gestion locative. L'écart constaté est lié à une rupture de bail, à un relogement et une remise de loyers pour insalubrité.

Evolution du bilan prévisionnel de l'opération :

Le bilan prévisionnel de l'opération au 31 décembre 2021 fait apparaître un montant de dépenses à terme de 29 691 821 euros TTC. Il se répartit selon les postes suivants :

- Études : 572 310 euros
- Acquisitions : 12 387 180 euros
- Relogement et évictions commerciales : 514 399 euros
- Travaux et honoraires : 12 179 461 euros

- Dépenses annexes : 1 237 316 euros
- Frais financiers : 194 429 euros
- Rémunération de l'aménageur : 2 606 726 euros
- TVA : 2 355 430 euros

Le montant total des dépenses à terme est en hausse de 207 406 € TTC par rapport au dernier bilan approuvé.

Cette hausse est principalement due à une hausse du budget études rendue nécessaire par la reprise des études urbaines (84 239 € TTC) et la création du poste Etude d'impact et dossier loi sur l'eau (57 000 € TTC). Un poste indemnités d'appel à projets a également été provisionné (120 000 € TTC) afin d'optimiser la qualité des réponses architecturales qui seront proposées sur chacun des îlots. Ces hausses ont été partiellement compensées par la réduction des acquisitions foncières sur l'îlot Antide Boyer.

Le montant total des recettes envisagées au terme de l'opération s'élève à 32 047 247 € TTC. Ce poste est en hausse de 46 096 € TTC par rapport au dernier bilan approuvé.

Cet écart à la hausse s'explique principalement par la perception escomptée de nouveaux loyers suite à l'acquisition par la SOLEAM en 2023 du Bowling de l'îlot Bras d'or.

Participation du concédant à l'équilibre du bilan :

La participation du concédant à l'équilibre de l'opération s'élève à 1 718 353 euros. Elle est constante par rapport au précédent budget.

Participation des collectivités affectées aux équipements publics :

La participation du concédant aux équipements publics de l'opération s'élève à 9 486 134 € HT, soit 11 383 360 € TTC. Elle est constante par rapport au budget précédent.

Rémunération de l'aménageur sur dépenses :

La rémunération est calculée sur le montant HT des dépenses. Celles-ci augmentant de 27 309 892 € HT à 27 351 599 €, la rémunération est impactée. Le budget prévisionnel rémunération passe de 2 604 562 € en 2020 à 2 606 726 € en 2021.

Perspectives 2022

En 2022 les principaux objectifs sont :

- En ce qui concerne les études : de lancer la concertation au deuxième trimestre 2022, de lancer au quatrième trimestre l'état initial de l'étude d'impact
- De poursuivre les négociations amiables pour les acquisitions foncières auprès des privés
- De lancer un appel à projet sur l'ancienne usine de dragées
- En ce qui concerne les travaux : de verser le solde du marché de travaux du cours Barthélémy.

Les bilans annexés au CRAC, établis par la SOLEAM, reprennent les dépenses et recettes réalisées à fin 2021, le prévisionnel pour les années à venir, et le nouveau bilan prévisionnel actualisé de l'opération.

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.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2021 de la concession d'aménagement de l'opération « Interface Vallée de l'Huveaune/Bras d'Or » remis par la SOLEAM.

Délibère

Article unique :

Est approuvé le Compte-rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2021 de la SOLEAM relatif à l'opération d'aménagement « Vallée de l'Huveaune / Bras d'Or ».

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