

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

Séance du jeudi 12 octobre 2023

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 31 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Christian BURLE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Jean-Pascal GOURNES représenté par Georges CRISTIANI.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Gérard BRAMOULLE - Emmanuelle CHARAFE - Éric LE DISSES - Frédéric VIGOUROUX.

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

URBA-010-14555/23/BM

■ Zone d'Aménagement Concerté de Château Gombert à Marseille 13ème arrondissement - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) au 31 décembre 2022

66031

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

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.

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.

À 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° 20 à la convention de concession d'aménagement N° T1600900CO en date 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 4 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 2 860 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 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 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 2022 :

L'année 2022 a principalement été consacrée :

- Au déplacement du cheminement piétonnier du parc champêtre de la ZAC pour 245 777 euros HT.

- Au raccordement des parcelles restant à commercialiser pour 304 445 euros HT.
- A des frais de gestion liés à la sécurisation de la parcelle « Provepharm » via la mise en place de Glissières Béton Armé pour 122 009 euros HT.

Ecarts constatés de l'année 2022 :

Le montant des dépenses prévues en 2022 était de 909 463 euros TTC, le montant des dépenses réalisées est de 858 709 euros TTC, soit un écart de – 50 754 euros. Cet écart est principalement dû à :

- Des rémunérations sur recettes du concessionnaire moins importante que prévues de 65 908 euros.

Le montant des recettes prévues en 2022 était de 4 789 955 euros TTC, le montant des recettes perçues est de 4 296 795 euros TTC, soit un écart de – 493 160 euros. Cet écart est principalement dû à :

- Au décalage en 2023 de la vente d'un terrain à l'entreprise Viaxoft pour 126 060 euros.
- Au remboursement de la démolition du parking provisoire RTM décalé à 2023 pour 174 354 euros.
- A la perte de la participation constructeur du projet « Imagim » pour 98 338 euros.

Evolution du bilan prévisionnel de l'opération :

Le bilan prévisionnel recalé au 31 décembre 2022 est de 95 850 335 euros TTC en hausse de 521 435 euros TTC par rapport au bilan du 31 décembre 2021.

Le montant prévisionnel total des dépenses, TVA résiduelle comprise, s'élève à 95 850 335 euros TTC. Ce montant prévisionnel de dépenses augmente de 521 435 euros TTC par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2021. Cette hausse des dépenses résulte essentiellement de la hausse des postes études et rémunération. Une rémunération forfaitaire supplémentaire a été octroyée à la SOLEAM à raison de 50 000 euros/an pendant 3 ans.

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 95 850 335 euros TTC. Le montant prévisionnel total des recettes augmente de 521 435 euros TTC par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2021. Cette hausse s'explique principalement par une augmentation des postes cessions de logements et participations des constructeurs.

Participations :

Le budget participations d'un montant de 12 839 007 euros TTC est inchangé par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2021. La participation est composée comme suit :

- La participation Métropole à l'équilibre qui s'élève à 11 465 007 euros TTC, inchangée par rapport au CRAC au 31 décembre 2021. Une participation Métropole à l'équilibre de 2 866 251 euros a été versée en 2022. Le solde de 8 598 756 doit être versé sur 3 ans entre 2023 et 2025 soit 2 866 251 euros par an.
- La participation en apport foncier de la Ville qui s'élève à 1 374 000 euros (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 2023 et autres :

En 2023 et les années suivantes, les principaux objectifs sont :

En matière de travaux :

- L'aménagement de cheminements piétonniers le long des berges de la Grave et de la Fumade.

- L'opération « cœur de Technopôle » visant à requalifier les espaces publics et voiries autour de l'école centrale de Marseille.

En matière foncière :

- La régularisation foncière de la traverse « Belin ».
- L'acquisition de foncier privé le long de la Grave.
- L'évaluation de parcelles privées en entrée de site.
- Le transfert foncier des espaces publics SOLEAM à la Métropole.

En matière d'études :

- Le lancement d'une étude urbaine préalable au projet « cœur de Technopôle ».
- Le lancement d'une étude de programmation d'activités sur les terrains restant à commercialiser.
- Le lancement d'études de MOE d'opération « cœur de Technopôle ».

Les bilans établis par la SOLEAM reprennent le réalisé à fin 2022, 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.

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 Château-Gombert au 31 décembre 2022 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 2022 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 euros déjà versé et d'une participation Métropole à l'équilibre de 11 465 007 euros. Une participation Métropole à l'équilibre de 2 866 251 euros a été versé en 2022.

Le versement du solde s'effectuera selon l'échéancier suivant :

- 2023 : 2 866 251 euros.
- 2024 : 2 866 251 euros.
- 2025 : 2 866 254 euros.

Les crédits nécessaires sont inscrits sur le budget principal de la Métropole en section d'investissement – opération budgétaire N°2015119500 autorisations de programme 151064BP.

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