

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-011-14556/23/BM

**■ Zone d'Aménagement Concerté de Saint-Louis Marseille 15ème arrondissement - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) au 31 décembre 2022
66032**

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

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 approuvés par délibération URBA 020-10536/21/CM du 7 octobre 2021, a prorogé de deux années supplémentaires la durée de la concession d'aménagement, portant son échéance au 3 février 2024.

Il est à noter que par un rapport soumis au Conseil de la Métropole ce jour, il est proposé de proroger le terme de la concession d'une année portant son échéance au 3 février 2025.

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 soit 7 000 m² de SDP pour de l'activité. La SOLEAM assure la sécurisation de ces terrains dans l'attente de leur commercialisation.

Missions du concessionnaire (non-exhaustives) :

Dans le cadre du traité de concession établi 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 2022 :

L'année 2022 a principalement été consacrée :

- A des dépenses de gestion, d'entretien et de sécurisation des espaces publics pour 31 833 € TTC.

Ecart constatés de l'année 2022 :

Le montant des dépenses prévues en 2022 était de 142 569 € TTC, le montant des dépenses réalisées est de 54 621 € TTC, soit un écart de – 88 065 €. 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 2023 pour 10 000 € TTC.
- A des charges de gestion moins importantes que prévues soit 67 948 € TTC non dépensés.

Le montant des recettes prévues en 2022 était de 248 090 € TTC, le montant des recettes perçues est de 0 € TTC, soit un écart de – 248 090 €. Cet écart est principalement dû à la non réitération du compromis de vente avec SOGIMA pour le lot H pour un montant de 248 090 € TTC.

Evolution du bilan prévisionnel de l'opération :

Le bilan prévisionnel recalé au 31/12/2022 est de 10 558 870 € TTC, en diminution de 842 € par rapport au bilan du 31 décembre 2021. L'écart est non significatif.

Le montant prévisionnel total des dépenses s'élève à 10 558 870 € TTC en diminution de 842 € par rapport au bilan du 31 décembre 2021. L'écart est non significatif.

Le montant prévisionnel total des recettes, TVA comprise, s'élève à 10 558 870 € TTC, en diminution de 842 € par rapport au bilan du 31 décembre 2021. L'écart est non significatif.

Participation du Concédant :

Le Budget Participations d'un montant de 4 002 726 € TTC, inchangé par rapport au CRAC au 31 décembre 2021, est composé comme suit :

- La participation Métropole à l'équilibre de 856 515 € TTC, inchangée par rapport au CRAC au 31 décembre 2021. 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 2021 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 2021 et déjà versée en totalité.

Perspectives 2023 :

En 2023, 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 du lot H à SOGIMA.
- 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 2022, le prévisionnel pour les années à venir, et le nouveau bilan prévisionnel actualisé de l'opération. Ces pièces sont annexées 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 Saint-Louis 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 Saint-Louis arrêté par la SOLEAM au 31 décembre 2022 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 euros TTC de participation Ville de Marseille à l'équilibre et 2 209 829 euros TTC de participation en nature.

Les crédits nécessaires sont inscrits sur le budget principal de la Métropole Aix-Marseille-Provence en section d'investissement – opération budgétaire N°2015119600 autorisation 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