

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

Séance du jeudi 7 décembre 2023

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 170 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Patrick AMICO - Michel AMIEL - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Mireille BALLETTI - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Marie BATOUX - Mireille BENEDETTI - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - Julien BERTEI - André BERTERO - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Kayané BIANCO - Marylène BONFILLON - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Linda BOUCHICHA - Doudja BOUKRINE - Michel BOULAN - Valérie BOYER - Romain BRUMENT - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Joël CANICAVE - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - Eric CASADO - Roland CAZZOLA - Mathilde CHABOCHE - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Lyece CHOULAK - Marie-Ange CONTE - Jean-Marc COPPOLA - Frédéric CORNAIRE - Jean-François CORNO - Jean-Jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Robert DAGORNE - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Marc DEL GRAZIA - Christian DELAVET - Alexandre DORIOL - Cédric DUDIEUZERE - Monique FARKAS - Marc FERAUD - Olivia FORTIN - Olivier FREGEAC - Lydia FRENTZEL - Loïc GACHON - David GALTIER - Audrey GARINO - Gerard GAZAY - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Magali GIOVANNANGELI - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Stéphanie GRECO DE CONINGH - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Yannick GUERIN - Roger GUICHARD - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Nicolas ISNARD - Hatab JELASSI - Sébastien JIBRAYEL - Nicole JOULIA - Christine JUSTE - Arnaud KELLER - Didier KHELFA - Philippe KLEIN - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Vincent LANGUILLE - Philippe LEANDRI - Stéphane LE RUDULIER - Nathalie LEFEBVRE - Pierre LEMERY - Camélia MAKHLOUFI - Bernard MARANDAT - Remi MARCENGO - Maxime MARCHAND - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Anne MEILHAC - Hervé MENCHON - Arnaud MERCIER - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Véronique MIQUELLE - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Claudie MORA - Yves MORAIN - José MORALES - Pascale MORBELLI - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Christian NERVI - Yannick OHANESSIAN - Grégory PANAGOUDIS - Stéphane PAOLI - Patrick PAPPALARDO - Benoît PAYAN - Roger PELLENC - Christian PELLICANI - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Fabrice POUSSARDIN - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - Bernard RAMOND - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Dona RICHARD - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Isabelle ROVARINO - Laure ROVERA - Franck SANTOS - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Monique SLISSA - Marie-France SOURD GULINO - Gilbert SPINELLI - Etienne TABBAGH - Guy TEISSIER - Françoise TERME - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Anne VIAL - Frédéric VIGOUROUX - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Sophie AMARANTINIS représentée par Gerard GAZAY - Julie ARIAS représentée par Vincent GOYET - Sophie ARRIGHI représentée par Emilie CANNONE - Gérard AZIBI représenté par Laure ROVERA - Nicolas BAZZUCCHI représenté par Roland GIBERTI - Laurent BELSOLA représenté par Yves MESNARD - Moussa BENKACI représenté par Stéphane PAOLI - Nassera BENMARNIA représentée par Marcel TOUATI - Corinne BIRGIN représentée par Camélia MAKHLOUFI - Nadia

BOULAINSEUR représentée par Gilbert SPINELLI - Jean-Louis CANAL représenté par Frédéric GUINIERI - René-Francis CARPENTIER représenté par Martial ALVAREZ - Martin CARVALHO représenté par Christian AMIRATY - Martine CESARI représentée par Olivier FREGEAC - Jean-Pierre CESARO représenté par Nicolas ISNARD - Jean-David CIOT représenté par Pascal MONTECOT - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES représentée par Patrick PAPPALARDO - Vincent DESVIGNES représenté par Vincent LANGUILLE - Claude FERCHAT représenté par Frédéric GUELLE - Stéphanie FERNANDEZ représentée par Kayané BIANCO - Gérard FRAU représenté par Nathalie LEFEBVRE - Agnès FRESCHEL représentée par Christian PELLICANI - Daniel GAGNON représenté par Philippe CHARRIN - Eric GARCIN représenté par Christian DELAVET - Hélène GENTE-CEAGLIO représentée par André BERTERO - Prune HELFTER-NOAH représentée par Aïcha SIF - Claudie HUBERT représentée par Marc PENA - Pierre HUGUET représenté par Audrey GARINO - Michel ILLAC représenté par André MOLINO - Cédric JOUVE représenté par Dona RICHARD - Jessie LINTON représentée par Doudja BOUKRINE - Régis MARTIN représenté par Franck SANTOS - Danielle MENET représentée par Alain ROUSSET - Eric MERY représenté par Pierre LEMERY - Lourdes MOUNIEN représentée par Christine JUSTE - Didier PARAKIAN représenté par Véronique MIQUELLE - Anne-Laurence PETEL représentée par Philippe KLEIN - Claude PICCIRILLO représenté par Guy BARRET - Patrick PIN représenté par José MORALES - Jocelyne POMMIER représentée par Sandrine MAUREL - Henri PONS représenté par Catherine PILA - Jean-Baptiste RIVOALLAN représenté par Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Maryse RODDE représentée par Frédéric VIGOUROUX - Lionel ROYER-PERREAUT représenté par Didier REAULT - Michèle RUBIROLA représentée par Perrine PRIGENT - Michel RUIZ représenté par Georges CRISTIANI - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Gaby CHARROUX - Francis TAULAN représenté par Jean-Christophe GRUVEL - Yves WIGT représenté par Bernard RAMOND.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Pascal CHAUVIN - Bernard DESTROST - Sylvaine DI CARO - Sophie GRECH - Sophie JOISSAINS - Vincent KORNPROBST - Michel LAN - Éric LE DISSES - Gisèle LELOUIS - Jean-Marie LEONARDIS - Richard MALLIE - Caroline MAURIN - Férouz MOKHTARI - Frank OHANESSIAN - René RAIMONDI - Stéphane RAVIER - Pauline ROSSELL - Valérie SANNA - Catherine VESTIEU - Jean-Louis VINCENT - Karima ZERKANI-RAYNAL.

Etaient présents et représentés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Lyece CHOULAK représenté à 15h00 par Sébastien JIBRAYEL - Lisette NARDUCCI représentée à 15h25 par Nathalie TESSIER - Robert DAGORNE représenté à 15h35 par Guy TEISSIER - Valérie BOYER représentée à 16h00 par David GALTIER - Christian BURLE représenté à 16h10 par Joël CANICAVE - Eric CASADO représenté à 16h12 par François BERNARDINI - Hervé MENCHON représenté à 16h25 par Lydia FRENTZEL - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON représentée à 17h04 par Sabine BERNASCONI - Nicole JOULIA représentée à 17h15 par David YTIER - Claudie MORA représentée à 17h15 par Hatab JELASSI - Nathalie TESSIER représentée à 17h20 par Patrick AMICO - Jean-Pierre SERRUS représenté à 17h21 par Didier KHELFA - Loïc GACHON représenté à 17h30 par Daniel AMAR.

Etaient présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Philippe LEANDRI à 15h26 - Benoît PAYAN à 15h30 - Pierre LEMERY à 15h37 - Gilbert SPINELLI à 15h45 - Françoise TERME à 16h00 - Philippe CHARRIN à 16h12 - Emilie CANNONE à 16h13 - Anne VIAL à 16h23 - Linda BOUCHICHA à 16h25 - Gaby CHARROUX à 16h25 - Nathalie LEFEBVRE à 16h25 - Marie BATOUX à 16h25 - Bernard DEFLESSELLES à 16h28 - Stéphanie GRECO DE CONINGH à 16h30 - Mathilde CHABOCHE à 16h35 - Sandrine MAUREL à 16h35 - Sébastien BARLES à 16h38 - Martial ALVAREZ à 16h45 - Monique FARKAS à 16h50 - Samia GHALI à 16h50 - Sébastien JIBRAYEL à 16h50 - Yannick OHANESSIAN à 16h52 - Doudja BOUKRINE à 16h55 - Philippe GRANGE à 16h55 - Julien BERTEI à 16h56 - Véronique MIQUELLE à 17h00 - Yves MORAINE à 17h02 - Jean-Jacques COULOMB à 17h20 - Monique SLISSA à 17h21 - Isabelle ROVARINO à 17h45 - Pascale MORBELLI à 17h45 - Daniel AMAR à 17h45 - José MORALES à 17h45.

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

URBA-010-15431/23/CM

■ Concession d'aménagement de la Capelette à Marseille 9ème et 10ème arrondissements passée avec la Soleam - Approbation de l'avenant n°24 à la convention de concession et approbation de l'avenant n°2 à la convention d'avance de trésorerie

75114

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil 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 site de la Capelette accueille 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 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 mitoyenne dont le projet initial de centre commercial n'est plus à l'ordre du jour.

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, 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.

Elle 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, justifiant une reprise du parti d'aménagement, liées à la non-maîtrise du foncier, à l'alourdissement du bilan financier, et également à la forte évolution du contexte du secteur depuis la création de la concession d'aménagement.

En effet, aujourd'hui, le secteur n'a plus seulement les caractéristiques d'une entrée de ville : le quartier représente également une vraie centralité de cœur de ville. Il concentre ainsi 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.

La reprise du parti d'aménagement était également rendue nécessaire par les répercussions du futur Plan de Prévention du Risque Inondation sur l'opération de la Capelette approuvé en février 2017.

Cette étude conduite par la Métropole a été lancée en 2019. Elle a conclu à la répartition du programme d'interventions en 3 phases : à court terme dans le cadre de la ZAC actuelle (2022-2025), puis à moyen et long termes (à partir de 2025 et après 2030), dans une nouvelle opération à définir.

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2022, approuvé par le Bureau Métropolitain du 12 octobre 2023 actualise, au vu de l'avancement de l'opération, certains postes de dépenses (budget études et travaux principalement) et de recettes, ainsi que leur échelonnement.

Le montant global de la participation du Concédant à l'équilibre du bilan est maintenu à un montant de 52 593 687 € TTC.

Il convient de mettre à jour l'échéancier de versement de la participation et celui du remboursement de l'avance de trésorerie octroyée à SOLEAM pour cette opération.

L'avenant n°24 à la convention de concession, ci-annexé, a pour objet de mettre à jour l'échéancier de versement du solde de la participation à l'équilibre du Concédant, soit 11 376 374€ versé comme suit :

- 2023 : Remboursements Panofrance : 12 702 € et Pôle de loisirs : 504 207 €.
- 2025 : 11 893 283 €

L'avenant n°2 à la convention d'avance de trésorerie, ci-annexé, a pour objet d'intégrer la modification de l'échéancier de remboursement de l'avance, soit 12 500 000 € en 2025.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil 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 du 12 octobre 2023 approuvant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2022 de l'opération Concession Capelette.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- L'avenant n°24 à la convention de concession n°96/264.
- L'avenant n°2 à la convention d'avance de trésorerie n°05-517.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé l'avenant n°24 la convention de la concession Capelette entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et la SOLEAM ci-annexé.

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer l'avenant 24 à la convention de concession Capelette ainsi que tout document y afférent.

Article 3 :

Est approuvé l'avenant n°2 la convention d'avance de Trésorerie pour l'opération « concession Capelette » entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et la SOLEAM ci-annexé.

Article 4 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer l'avenant n°2 à la convention d'avance de trésorerie pour l'opération « concession Capelette » ainsi que tout document y afférent.

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