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

Séance du jeudi 5 décembre 2024

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 :

Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Vincent LANGUILLE - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ représenté par Henri PONS - Patrick GHIGONETTO représenté par Roland GIBERTI - Véronique MIQUELLY représentée par Emmanuelle CHARAFE - Catherine PILA représentée par David GALTIER.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Éric LE DISSES - Serge PEROTTINO.

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

URBA-033-16911/24/BM

■ Concession d'aménagement Vallée de l'Huveaune Bras d'Or à Aubagne - SOLEAM - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2023

107780

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 l'opération d'Aménagement urbain du site du « Bras d'Or » sur la commune d'Aubagne en Interface avec la Vallée de l'Huveaune.

Cette délibération avait permis initialement, d'engager la restructuration de l'îlot du « Bras d'or » et un mandat d'étude avait 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 initial 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.
- Par délibération n°URBA-012-15433/23/CM en date du 7/12/2023, le Conseil de la Métropole a approuvé l'avenant n°4 au traité de concession qui avait notamment pour objet d'intégrer au périmètre de la concession l'îlot Barthémémy, et de modifier le programme prévisionnel global des constructions au regard des études urbaines actualisées avec une surface de plancher globale ramenée à 25 960 m².

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

- D'acquérir le foncier nécessaire à la réalisation du programme de construction.
- De procéder à toutes études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet.
- De démolir les bâtiments existants le cas échéant nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement.
- De 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.
- De commercialiser le foncier aménagé.
- D'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 :

- 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 2023 :

L'année 2023 a été principalement consacrée :

- A la poursuite des études, notamment urbaines et environnementales.
- A la réalisation de travaux de mise en sécurité (réfection de l'étanchéité de la toiture du 6 Antide Boyer), de démolition (MacDo sur l'îlot Bras d'Or)
- A l'organisation d'un appel à projet pour la cession de l'ancienne Usine de dragée à un investisseur privé dans l'objectif de sa réhabilitation.

Un candidat lauréat a été retenu en octobre 2023 sur la base du programme suivant :

- 600 m2 de bureaux.
- 165 m2 de commerces.
- 241 m2 de locaux à usage de crèche avec 45 m2 de terrasse dédiée.
- 433 m2 d'espace coworking (dont une conciergerie) avec 341m2 de terrasse dédiée aux bureaux.

Evolution du bilan prévisionnel de l'opération :

Le bilan prévisionnel de l'opération au 31 décembre 2023 fait apparaître un montant de dépenses à terme de 28 404 000 euros HT. Il se répartit selon les postes suivants :

- Budget Études : 634 000 euros HT.
- Budget foncier : 11 715 000 euros HT.
- Budget Travaux : 10 094 000 euros HT.
- Budget Honoraires Techniques : 839 000 euros HT.
- Budget Dépenses annexes : 1 427 000 euros HT.
- Budget Frais financiers : 1 123 000 euros HT.
- Budget Rémunération : 2 531 000 euros HT.

Le montant total des dépenses à terme est en hausse de 3 777 000 euros HT par rapport au dernier bilan approuvé.

Cette hausse est principalement due à l'actualisation de l'approche budgétaire de la maîtrise d'œuvre VRD au regard de la finalisation des études urbaines et des schémas d'aménagement retenus avec notamment l'augmentation du coût des travaux de requalification de l'avenue des Goums et des espaces publics de l'îlot Bras d'Or (+ 1 015 000 euros HT), l'augmentation du coût des travaux de requalification de la place L. Sicard (+ 354 000 euros HT), l'augmentation du coût des travaux de requalification du chemin du Bras d'Or (+ 254 000 euros HT).

D'autre part la présence d'importantes fissures sur la Maison des Santons requiert des travaux de confortement du bâtiment avec une reprise en sous œuvre des fondations et la mise en place de micropieux (+ 693 000 euros HT).

La hausse des coûts travaux entraine une hausse du budget honoraires techniques (+ 395 000 euros HT) ainsi qu'une augmentation de la rémunération de l'aménageur sur dépenses (+111 000 euros HT).

L'allongement du portage des fonciers acquis, induit par le décalage des cessions, a pour conséquence l'augmentation des impôts fonciers (+ 144 000 euros HT) ainsi qu'une augmentation conséquente des frais financiers (+ 927 000 euros HT).

A noter également une réactualisation des frais sur les acquisitions (+107 000 euros HT), ainsi que l'ajout des coûts d'éviction commerciale d'un commerce de l'îlot Barthélémy (+109 000 euros HT).

Ces hausses de dépenses ont été partiellement compensées notamment par la baisse du poste Travaux sur l'Espace Grimaud (- 374 000 euros HT) ainsi qu'une baisse du poste Démolitions-Déconstructions (- 299 000 euros HT).

Cette hausse du poste des dépenses s'accompagne notamment, sur le poste recette, d'une augmentation de la participation du concédant et de l'obtention d'une nouvelle subvention de l'Etat au titre des Fonds Verts faisant l'objet d'une estimation de recouvrement partiel.

Participation du concédant :

La participation du concédant est portée à un montant de 13 731 068 euros HT soit une augmentation de 2 709 036 euros HT.

Elle se décompose en :

Participation à l'équilibre du bilan :

Au 31 décembre 2023, la participation du concédant à l'équilibre de l'opération s'élève à 4 102 845 euros. Elle est en hausse par rapport au précédent budget de 3 479 216 euros.

Participation aux équipements publics :

Au 31 décembre 2023, la participation du concédant aux équipements publics de l'opération s'élève à 9 628 223 euros HT. Elle est en baisse par rapport au précédent budget de 770 180 euros HT.

Les modalités de versement de cette participation est mise à jour de la manière suivante :

- Le versement de la participation à l'équilibre d'un montant de 4 102 845 euros s'établit comme suit :
 - Pour mémoire, au 31 décembre 2023, 1 547 844 euros ont déjà été versés.
 - En 2029 : 1 000 000 euros.
 - En 2030 : 1 555 001 euros.
- Le montant de la participation aux équipements d'un montant de 9 628 223 euros HT a été perçue par la SOLEAM au 31 décembre 2023.

L'augmentation de la participation et la mise à jour de l'échéancier du versement de la participation feront l'objet d'un avenant n°5 à la concession d'aménagement présenté en Conseil Métropolitain.

Rémunération de l'aménageur :

La rémunération est calculée sur le montant HT des dépenses et des recettes de l'opération. Elle intègre également une part forfaitaire. L'augmentation des dépenses et des recettes visées en amont explique une hausse du budget de rémunération de l'aménageur (+ 147 000 euros HT) qui passe de 2 419 000 euros HT au 31/12/2022 à 2 565 000 euros HT au 31/12/2023.

Perspectives 2024 :

En 2024 les principaux objectifs sont :

- En ce qui concerne les études :
 - La finalisation des études urbaines (Élaboration des cahiers des prescriptions architecturales et paysagères puis fiche de lots).
 - La finalisation du Dossier de DUP intégrant l'étude d'impact et la MECDU permettant la mise à jour de l'OAP dont le dépôt en préfecture est prévu au dernier trimestre 2024.
- En ce qui concerne les négociations amiables pour les acquisitions foncières auprès des privés :
 - Il est prévu de réitérer la promesse de vente des murs du bowling.
 - Des négociations pour l'acquisition du droit au bail de l'exploitant du bowling se poursuivent.

Les bilans annexés au CRAC, établis par la SOLEAM, reprennent les dépenses et recettes réalisées à fin 2023, 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 ;
- Le CRAC de l'opération au 31 décembre 2023 transmis par la SOLEAM.

Oùï le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient d'approuver le compte rendu annuel à la collectivité établie au 31 décembre 2023 de la concession d'aménagement passée avec la SOLEAM pour l'opération « Interface Vallée de l'Huveaune / Bras d'Or - » au centre-ville d'Aubagne.

Délibère

Article unique :

Est approuvé le Compte-rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2023 établi par la SOLEAM relatif à la concession d'aménagement « Interface Vallée de l'Huveaune / Bras d'Or » au centre-ville d'Aubagne ci-annexé.

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