

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

Séance du jeudi 26 juin 2025

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 28 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Patrick GHIGONETTO - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Vincent LANGUILLE - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Catherine PILA - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX.

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Roland GIBERTI représenté par Patrick GHIGONETTO - Didier REAULT représenté par David GALTIER - Michel ROUX représenté par Amapola VENTRON - David YTIER représenté par Pascal MONTECOT.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Éric LE DISSES - Serge PEROTTINO - Henri PONS.

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

URBA-052-17911/25/BM

■ Approbation du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2024 de la concession d'aménagement avec la Soleam relative à la Zone d'Aménagement Concerté Saint Louis à Marseille 15ème arrondissement 130669

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.

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.

La ZAC de Saint-Louis, sous concession SOLEAM, a pour objectif 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.

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

- Assurer la maîtrise foncière et la libération des terrains inclus dans le périmètre opérationnel et nécessaires à la réalisation de l'opération.
- Mettre en œuvre toutes les formalités administratives, légales et réglementaires et produire les compléments techniques concourant à la réalisation de l'opération.
- Assurer la réalisation des études liées à la mise en œuvre de l'opération.
- Assurer la maîtrise d'ouvrage aux fins de réalisation des travaux et équipements concourant à la réalisation de l'opération.
- Assurer la commercialisation.
- Assurer la gestion administrative, financière et comptable de l'opération et mobiliser les financements appropriés.

La SOLEAM assure la maîtrise d'ouvrage de l'opération. Des instances de suivi ont été mises en place afin d'assurer le contrôle analogue de l'opération par le concédant : il s'agit du comité technique de l'opération, qui s'est réuni une fois durant l'exercice écoulé et du comité de pilotage qui s'est réuni une fois en 2024.

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, le traité de concession prévoit qu'indépendamment des divers documents élaborés dans le cadre de l'opération, le concessionnaire devra produire chaque année un compte-rendu comportant :

- Le bilan prévisionnel et le plan de trésorerie actualisé.
- Un tableau des acquisitions et cessions foncières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé.
- 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.

- Le cas échéant, un tableau des subventions perçues et des subventions demandées pendant la durée de l'exercice écoulé auprès des autres personnes publiques, ainsi que le compte rendu d'utilisation des subventions perçues.
- Un planning d'opération actualisé.
- Un rapport sur les conditions d'exercice des prérogatives de puissance publique (expropriation, préemption...).

Synthèse du Compte Rendu Annuel 2024 :

Durant l'année 2024, les actions suivantes ont été menées :

En terme foncier aucune acquisition n'a été réalisée. La SOLEAM travaille sur la récupération du lot G1 par voie juridique. L'écart entre le prévisionnel et le réalisé est minime.

En termes d'études, des prospections de pollution sur les lots concernant l'accueil du programme de logements de CDC Habitat et de l'extension des locaux d'activités d'Urban Park ont été menées. Elles doivent être finalisées en 2025. Des études de géomètre ont également été lancées sur ces terrains. De plus une étude de faisabilité pour le réaménagement de la partie Est de la place de l'horloge a été engagée fin 2024. Elle doit être finalisée en 2025. L'écart entre le prévisionnel et le réalisé est minime.

En termes de travaux la SOLEAM a procédé à la gestion des terrains non commercialisés (sécurisation, nettoyage). L'écart entre le prévisionnel et le réalisé est minime.

En termes d'honoraires techniques aucune dépense n'était prévue en 2024 et aucune dépense n'a été réalisée.

Les recettes attendues pour 2024 étaient de 0 € HT. Aucune recette n'a été perçue.

Le budget de l'opération augmente de 840 000 € HT par rapport au bilan précédent. L'évolution s'explique majoritairement par les coûts de dépollution supplémentaires des terrains « Extension SOGIMA » et « CDC Habitat » ainsi que par le raccordement des lots G1/Fb pour du logement. Ces nouvelles dépenses imprévues induisent un bilan négatif de l'opération pour 584 000 € HT.

Le budget participations d'un montant de 3 957 000 € HT est inchangé par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2023. La participation, composée de 857 000 € HT de la Métropole et 3 101 000 € HT de la Ville de Marseille a été versée dans son intégralité conformément au traité de concession.

En terme de perspective pour l'année 2025 et suivantes, le COPIL de la ZAC Saint-Louis a fixé les objectifs suivants :

En matière foncière, poursuite de la récupération du lot G1 par voie juridique et poursuite du transfert foncier des espaces publics SOLEAM à la Métropole

En matière d'études, le lancement de missions d'architecte urbaniste pour élaborer les nouveaux scénarios de programmation (lots G1 et parc à poteaux), le lancement de diagnostic divers et de missions de géomètre pour la nouvelle programmation et la poursuite des études urbaines de faisabilité sur la partie Est de la place de l'horloge.

En matière de travaux la dépollution des sols des lots « Extension SOGIMA » et « CDC Habitat » ainsi que les travaux de raccordement des lots à commercialiser.

En matière de commercialisation la poursuite de la cession des lots G2 et Fb à CDC Habitat, ainsi que la mise en place d'un Appel à projet Activités sur les lots G1 et « Parc à poteaux ».

Le bilan établi par la SOLEAM reprenant le réalisé à fin 2024, le prévisionnel pour les années à venir, et le nouveau bilan prévisionnel actualisé de l'opération est joint en annexe.

Au regard des éléments présentés, il est proposé d'adopter le présent compte rendu à la collectivité 2024.

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.

Oùï le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2024 de la concession d'aménagement de la ZAC Saint-Louis sur la commune de Marseille présenté en Conseil d'Administration de la SOLEAM le 5 juin 2025.

Délibère

Article unique :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement Saint-Louis arrêté par la SOLEAM au 31 décembre 2024 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