

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.

Etaient 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.

Etaient 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.

Etaient 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-075-17934/25/BM

**■ Approbation du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2024
de la concession Centre-Ville Aubagne Soleam
131126**

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 SUD PACA, 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.

Le programme a été élargi depuis à l'îlot Barthélémy par avenant au traité de concession.

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 2024 :

L'année 2024 a été principalement consacrée :

- A la poursuite des études, notamment urbaines et environnementales,
- A la réalisation de travaux de mise en sécurité (finalisation de la réfection de l'étanchéité de la toiture du 6 Antide Boyer, interventions d'assainissement et murage sur le Dojo du secteur Barthélémy) et d'honoraires techniques.
- A l'acquisition des murs du Bowling de l'îlot Bras d'Or pour un montant de 820 000 euros HT.
- A la rédaction de l'Appel à projet sur le secteur du Bras d'Or visant à retenir un groupement en vue de la cession du foncier.

Evolution du bilan prévisionnel de l'opération :

Le bilan prévisionnel de l'opération au 31 décembre 2024 fait apparaître un montant de dépenses à terme de 30 271 000 euros HT. Il se répartit selon les postes suivants :

- Budget Études : 742 000 euros HT.
- Budget foncier : 11 714 000 euros HT
- Budget Travaux : 12 110 000 euros HT
- Budget Honoraires Techniques : 1 099 000 euros HT
- Budget Dépenses annexes : 1 567 000 euros HT
- Budget Frais financiers : 195 000 euros HT
- Budget Rémunération : 2 844 000 euros HT

Le montant total des dépenses à terme est en hausse de 1 867 000 euros HT par rapport au dernier bilan approuvé.

Cette hausse est en partie due à l'augmentation du coût des études (+ 108 000 euros HT) correspondant principalement à l'ajout d'études urbaines et architecturales, liées aux démolitions et à la programmation des Appels A Projets (AAP) sur les 3 secteurs, mais aussi de frais liés à la DUP sur 2025/2026, d'études de pollution des sols, de nouvelles missions de géomètre.

La principale hausse des dépenses à terme s'explique néanmoins par la hausse importante du budget travaux (+ 2 016 000 euros HT) due en grande partie à l'option prise de charger la SOLEAM de réaliser la réhabilitation complète d'un bâtiment sur Antide Boyer pour la création d'environ 7 logements et de surfaces d'activités/commerces en rez-de-chaussée, produisant en retour des recettes nettes pour l'opération d'ensemble. Ce coût travaux de réhabilitation est estimé à + 1 231 000 euros HT.

D'autre part, le budget de confortement en amont de ce bâtiment a été réévalué à la hausse, de même que des travaux d'étalement ont été programmés sur le Dojo de l'îlot Barthélémy, ce qui explique une hausse du budget de travaux de mise en sécurité (+ 130 000 euros HT).

La vétusté du Dojo de l'îlot Barthélémy oblige à programmer sa démolition, contribuant principalement à la hausse du budget démolitions- déconstructions (+ 257 000 euros HT).

Enfin, le budget travaux dédié à l'espace Grimaud qui avait été impacté à la baisse lors de l'exercice antérieur du fait de restrictions financières, a été remis à niveau (+ 375 000 euros HT).

La hausse du budget des honoraires techniques (+ 259 000 euros HT) et du budget rémunération du concessionnaire (+ 279 000 euros HT) sont dues mécaniquement à l'augmentation du budget travaux.

Le poste frais financier a quant à lui diminué (-929 000 euros HT) suite à travail d'optimisation portant sur l'ingénierie financière de l'ensemble des concessions métropolitaines par une mutualisation des trésoreries desdites opérations.

Ainsi, il n'est plus nécessaire de souscrire un nouvel emprunt pour financer le déficit de trésorerie de l'opération.

Cette hausse globale du poste des dépenses s'accompagne d'une hausse du poste des recettes qui s'explique principalement par la vente du programme du logement issu des travaux de réhabilitation d'un bâtiment par SOLEAM (+ 2,4 millions d'euros HT) et en commerces (+255 000 euros HT), les recettes globales de cession sur l'îlot Antide Boyer passant de 1,9 millions d'euros HT à 4,2 millions d'euros.

Cependant, cette hausse des recettes est également modérée par une baisse de la participation à l'équilibre de la Métropole (-186 000 euros HT) ainsi que par une réduction de la prise en charge de dépenses par la subvention Fonds Verts du fait du décalage du planning des études et des acquisitions (- 225 000 euros HT).

Participation du concédant :

La participation du concédant est portée à un montant de 13 545 000 euros HT soit une réduction de 186 000 euros HT.

Elle se décompose en :

- Participation à l'équilibre du bilan :

Au 31 décembre 2024, la participation du concédant à l'équilibre de l'opération s'élève à 3 917 000 euros. Elle est en baisse par rapport au précédent budget de 186 000 euros.

- Participation aux équipements publics :

Au 31 décembre 2024, la participation du concédant aux équipements publics de l'opération s'élève à 9 628 000 euros HT. Elle est identique par rapport au précédent budget.

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 3 917 000 euros euros s'établit comme suit :
- Pour mémoire, au 31 décembre 2024, 1 548 000 euros ont déjà été versés.
- En 2026 : 474 000 euros

- En 2027 : 474 000 euros
- En 2028 : 474 000 euros
- En 2029 : 474 000 euros
- En 2030 : 473 000 euros

Le montant de la participation aux équipements d'un montant de 9 628 000 euros HT a été perçue par la SOLEAM au 31 décembre 2023.

La baisse de la participation et la mise à jour de l'échéancier du versement de la participation feront l'objet d'un avenant n°6 au traité de 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 (+ 279 000 euros HT) qui passe de 2 565 000 euros HT au 31 décembre 2023 à 2 844 000 euros HT au 31 décembre 2024.

Perspectives 2025 :

En 2025 les principaux objectifs sont :

En ce qui concerne les études :

- La finalisation des études urbaines (finalisation des cahiers des prescriptions architecturales et paysagères puis fiches 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 2025.
- La fin des phases de l'étude urbaine (solde de l'étude environnementale) et à la poursuite de diagnostics préalables complémentaires.
- La réalisation de prestations de géomètre.
- La réalisation des premières études de pollution des sols.
- L'élaboration du rapport de concertation MECDU.

En ce qui concerne les acquisitions foncières :

- L'acquisition de l'emprise foncière de l'ancienne piscine municipale, après détachement parcellaire dans le cadre d'un apport en nature de la Ville d'Aubagne.
- L'acquisition des lots détenus par Façonéo sur le secteur du Bras d'Or.

En ce qui concerne les travaux :

- La poursuite des travaux de mise en sécurité dans les lots de copropriété au 2, rue du Docteur Barthélémy notamment et plus particulièrement concernant les locaux accueillant l'école de Taekwondo.
- La démolition de la piscine du Bras d'Or. Ces travaux permettront d'anticiper une partie des démolitions de l'îlot tout en permettant la mise en place d'un aménagement transitoire dans l'attente du projet d'ensemble.
- La démolition en urgence d'une partie du dojo de l'école de Taekwondo.

Les bilans annexés au CRAC, établis par la SOLEAM, reprennent les dépenses et recettes réalisées à fin 2024, 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 2024 transmis par la SOLEAM.

Où 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 2024 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 2024 établi par la SOLEAM relatif à la concession d'aménagement « Interface Vallée de l'Huveaune / Bras d'Or » au centre-ville d'Aubagne.

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