

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-056-17915/25/BM

**■ Approbation du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2024
relatif à l'opération d'aménagement Capelette à Marseille
131128**

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau 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 périmètre de la concession d'aménagement de la Capelette a été étendu une première fois en mars 1999 à 7,7 hectares (avenant n° 2 à la convention de concession approuvé par la délibération du Conseil Municipal de Marseille n°99/244/EUGE du 29 mars 1999) pour permettre des acquisitions d'opportunité, puis a été porté à 28,6 hectares en décembre 2000 par avenant n°3 pour tenir compte de l'implantation du parc du 26ème Centenaire et de l'impact de ce dernier sur les quartiers situés en bordure de cet équipement majeur.

Afin de se doter d'un outil adapté aux objectifs d'aménagement du secteur, le Conseil Municipal de Marseille par délibération n°02/1224/TUGE du 16 décembre 2002 a approuvé les objectifs et les principes d'aménagement d'une ZAC dite de la Capelette, et a défini les modalités d'organisation de la concertation préalable à sa création.

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 a été approuvé par délibération du Conseil Municipal de Marseille n°07/1238/TUGE du 10 décembre 2007.

Par transfert de compétence, depuis 2016, la Métropole est devenue le concédant de cette opération.

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. Ce programme de construction est accompagné par la réalisation de voiries et cheminements visant à améliorer la desserte globale du quartier et par la réalisation d'équipements de proximité (équipements sportifs, une crèche et un groupe scolaire).

Par ailleurs, le site de la Capelette a été retenu pour accueillir 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 à la fin des années 2000 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 privée mitoyenne dont le projet initial de centre commercial n'est plus à l'ordre du jour.

L'opération 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 liées à la non-maîtrise du foncier, à l'alourdissement du bilan financier, mais également à une forte évolution du contexte.

En effet aujourd'hui, le secteur n'a plus seulement les caractéristiques d'une entrée de ville, il représente une centralité. Il concentre 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.

Une étude conduite par la Ville de Marseille en 2014-2015 a mis en évidence que la finalisation des aménagements autour des îlots déjà construits conduisait à absorber l'intégralité de sa participation financière prévisionnelle à l'équilibre du bilan de la concession et ne permettait pas de conduire l'opération à son terme. Il a alors été acté de mener l'opération sur le secteur de la Capelette en deux temps :

- Une première phase de finalisation des aménagements autour des îlots déjà construits afin d'améliorer le cadre de vie à engagement financier constant
- Une deuxième phase de reprise des études de la concession et de mise en œuvre du parti d'aménagement qui sera retenu à l'issue de ces études. Cette reprise du parti d'aménagement était également rendue nécessaire par les répercussions du Plan de Prévention du Risque Inondation sur l'opération de la Capelette approuvé en février 2017. Cette étude est conduite par la Métropole concédant de l'opération à partir du 1er janvier 2016, a été lancée en 2019 et est en cours de finalisation.

La SOLEAM assure 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 18 et 19 du cahier des charges au Traité 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 :

1. 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.
2. Le plan global de trésorerie actualisé, faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération.
3. Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé.
4. 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.

Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2024

Le présent rapport a pour objet de présenter, en vue de son approbation, le Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2024 présenté comprenant :

- un sous bilan du lotissement Cap Est, et du Pôle de loisirs.
- un sous-bilan de la ZAC de la Capelette.
- un sous bilan pour la réalisation du groupe scolaire Capelette (sous le contrôle de la Ville de Marseille).
- Un bilan synthétique consolidé.

Il est à noter que dans le cadre de cette délibération, la Métropole ne se prononce pas sur la bonne exécution de la convention relative pour la réalisation du groupe scolaire financée à 100% par la Commune.

Compte rendu de l'année 2024 sur la concession Capelette

Les opérations Cap Est et Pôle de loisirs n'appellent pas de commentaires particuliers.

Concernant la ZAC Capelette, l'année 2024 a principalement permis :

- De poursuivre les études de maîtrise d'œuvre pour le prolongement de l'impasse Arnodin jusqu'au boulevard Rabatau ainsi que les études préalables et la démolition des bâtiments nécessaires à ce maillage.
- De réaliser des études de faisabilité pour l'aménagement des abords du projet Bleu Capelette ;
- De poursuivre les travaux de construction du groupe scolaire et d'aménagement, requalification et/ou prolongement des voiries et espaces publics nécessaires à son accessibilité.
- De poursuivre les études de maîtrise d'œuvre pour l'aménagement d'un jardin public à côté du groupe scolaire.
- De poursuivre les études de maîtrise d'œuvre pour l'aménagement d'une liaison douce du groupe scolaire en construction à la place Ferrié (desservie par le tramway).
- D'accompagner le promoteur retenu (Urbat) dans son projet de construction de logements suite à la cession de l'îlot 15 après appel à projet.

Le montant des dépenses prévues en 2024 était de 5 590 083 euros HT, tandis que le montant des dépenses réalisées est de 4 575 893 euros HT, soit un écart de 1 014 190 euros HT. Cet écart est principalement dû à un décalage du planning des études de MOE, des travaux du jardin public et travaux et de l'évolution de certains besoins de travaux (abandon de réhabilitation de maisons Rabatau, aléa).

En termes de recettes, en 2024 il était prévu 809 269 euros HT, le montant des recettes réellement perçues en 2024 s'élève à 177 444 euros HT, soit un écart de 631 825 euros HT. Cet écart est principalement dû au décalage de la cession de maisons situées sur le boulevard Rabatau et qui ne sont plus utiles à l'aménagement.

Evolution du bilan prévisionnel de l'opération ZAC Capelette :

Le bilan prévisionnel recalé au 31 décembre 2024 fait apparaître un montant de 105 738 969 euros HT. Il est en diminution de 908 283 euros HT par rapport au bilan prévisionnel approuvé au 31/12/2023. Cette baisse s'explique par la suppression de l'enveloppe budgétaire prévue pour des travaux restant à programmer (3 millions d'euros HT) au profit de l'ajustement à la hausse ou à la baisse des autres postes de dépenses mieux identifiés au regard de l'évolution du projet et des résultats d'études de maîtrise d'œuvre.

Il est ainsi observé, notamment :

- Une diminution du budget foncier en raison de l'abandon de l'acquisition du foncier de la Mosquée.
- Une augmentation du budget des abords de l'école de 1,1 million d'euros HT liés notamment à la prise en charge des frais de dépollution du foncier de l'école.
- Une création de provisions de travaux pour l'aménagement de cheminements doux du groupe scolaire à la place Ferrié et pour la démolition des maisons aciéries.
- L'augmentation du budget d'études générales.

- La suppression de travaux de réhabilitation des maisons Rabatau.
- La réduction du budget d'aléa.
- L'augmentation du budget des dépenses annexes en raison des charges de gestion élevées de la ZAC (besoin de sécurisation...) et des taxes foncières.

Cette optimisation est équilibrée au regard de l'évolution des recettes prévisionnelles : diminution des recettes sur l'îlot 3 (suppression de la programmation de logement au profit de bureau) et perspectives d'une nouvelle recette sur l'îlot Brossette.

Le budget consolidé de la concession est de 161 754 513 euros HT, en diminution de 1 800 553 euros HT, en raison de la baisse du budget prévisionnel de la ZAC et du groupe scolaire.

Concernant la participation des collectivités aux équipements et à l'équilibre de l'opération, la participation du budget consolidée de la concession (hors groupe scolaire) est fixée à 52 593 687 euros Toutes Taxes Comprises et reste équivalente :

- 21 076 008 euros de participation à la charge de la Ville de Marseille (participation à l'équilibre de l'opération en tant que concédant de l'opération jusqu'en 2016 et hors participations aux groupes scolaires).
- 31 517 679 euros de participation à l'équilibre de l'opération à la charge de la Métropole.

Le remboursement de l'avance octroyée à SOLEAM couvre le solde de la participation à verser. Néanmoins, un décalage de ces versements implique un paiement de participation en 2026 de 3 943 027 euros HT, tandis que le remboursement de l'avance de 20 millions d'euros est prévu en 2027.

La trésorerie de l'opération consolidée (y compris avec le groupe scolaire) est déficitaire en 2025 et 2026 en raison du décalage entre le paiement des travaux du groupe scolaire et de la ZAC et la perception des recettes (PUP Bleu Capelette et cessions). La trésorerie sera équilibrée en 2027 Perspectives 2025 pour la concession Capelette.

En 2025, les principaux objectifs sont :

- La poursuite des acquisitions foncières pour permettre la réalisation des équipements publics (voiries notamment).
- La poursuite des travaux concernant la réalisation du groupe scolaire et de ses abords.
- Les études de MOE pour la réalisation d'un cheminement doux du groupe scolaire à la place Ferrié qui sera desservie par le tramway, du prolongement de l'impasse Arnodin jusqu'au bd Rabatau et l'aménagement d'un jardin public devant l'école.
- L'achèvement de la démolition de l'îlot R5 nécessaire au prolongement de l'impasse Arnodin.
- La démolition des maisons acquises boulevard des aciéries, en raison de leur mauvais état et des tentatives récurrentes de squat induisant des frais de sécurisation élevés.
- L'accompagnement du projet de construction de l'îlot 15 en prévision du dépôt du permis de construire.
- La cession de biens qui ne sont plus utiles à l'opération.
- La sécurisation des biens en attente d'affectation ou de démolition.

La concession expire au 15 octobre 2028 pour permettre de réaliser les derniers travaux prévus : réalisation du groupe de scolaire, des espaces publics aux abords de l'école ainsi que le prolongement de l'impasse Arnodin et les espaces publics aux abords du projet Bleu Capelette, principalement, et l'encaissement des recettes des cessions foncières prévues.

Les bilans établis par la SOLEAM reprennent le réalisé à fin 2024, le prévisionnel pour les années à venir, et le nouveau bilan prévisionnel actualisé de l'opération et sont annexés 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 ;
- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2024 de l'opération Concession Capelette ci-joint.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2024

Délibère

Article unique :

Est approuvé le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2024 de la SOLEAM relatif à la concession Capelette.

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