

RAPPORT ANNUEL DU MANDATAIRE DE LA VILLE D'AUBAGNE EXERCICE 2022

Préambule

En application de l'article L. 1524-5 du Code Général des Collectivités Territoriales, « les organes délibérants des collectivités territoriales ou de leurs groupements actionnaires se prononcent, après un débat, sur le rapport écrit qui leur est soumis au moins une fois par an par leurs représentants au conseil d'administration ou au conseil de surveillance. Ce rapport, dont le contenu est précisé par décret, comporte des informations générales sur la société, notamment sur les modifications des statuts, des informations financières, le cas échéant consolidées, ainsi que les éléments de rémunération et les avantages en nature de leurs représentants et des mandataires sociaux ».

Ainsi, l'article D. 1524-7 du Code Général des Collectivités Territoriales créé aux termes du Décret n°2022-1406 du 4 novembre 2022 précise le contenu du rapport afin de donner une information complète sur l'entreprise, de nature à assurer la transparence de son fonctionnement et permettre son contrôle.

Le présent rapport synthétise les éléments d'informations issus du rapport de gestion, du compte-rendu d'activités et de l'arrêté du bilan de l'exercice 2022, joints en annexe.

Ce rapport contribue au contrôle analogue de la SOLEAM tel que défini par le Code de la commande publique et le Code général des collectivités territoriales ainsi que par les statuts et le règlement intérieur de la société.

Présentation générale :

I. Présentation de la société :

La SOLEAM « Société locale d'équipement et d'aménagement de l'aire métropolitaine » est une Société publique locale (SPL) au capital entièrement public de 5 000 000 euros à fin 2022.

Elle est créée le 30 mars 2010 et, au 31 décembre 2022, la Ville d'Aubagne en est actionnaire à hauteur de 0,21 %, aux côtés de la Métropole Aix-Marseille-Provence (78,95%), Ville de Marseille (20%) et des communes de Salon-de-Provence, Roquefort-la-Bédoule, La Ciotat et Marignane (0,21 % chacune). En effet, l'année 2022 a été marquée par l'entrée au capital des communes de Salon-de-Provence et de Roquefort-la-Bédoule et Marignane tandis que les communes de Cassis et Gémenos quittaient la société.

La société, dont le siège social se situe à l'immeuble Louvre & Paix au 49 La Canebière dans le 1^{er} arrondissement de Marseille, comptait 70 salariés au 31 décembre 2022.

Objet social-domaines d'activités

Conformément à l'article 2 de ses statuts en vigueur en 2022 ; la société a pour objet, exclusivement pour le compte des collectivités territoriales et groupements de collectivités territoriales qui en sont actionnaires et sur le territoire de ces derniers (art.L1531-1 CGCT) , et dans le cadre de leurs compétences.

II. Activités, situation financière et évolution actionnariale

La société a pour objet :

A/ De réaliser pour le compte de ses actionnaires, toute action ou opération d'aménagement définie à l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, soit :

- mettre en œuvre un projet urbain ou une politique locale de l'habitat,
- organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
- favoriser le développement des loisirs et du tourisme,
- réaliser des équipements collectifs ;
- lutter contre l'insalubrité ;
- permettre le renouvellement urbain ;
- sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Outre la réalisation de toute opération d'aménagement au sens du code de l'Urbanisme de :

réaliser toutes études préalables aux opérations d'aménagement,

procéder à toute acquisition et cession d'immeubles en vue de la réalisation des actions ou opérations d'aménagement destinées à mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, procéder à toute opération de construction ou de réhabilitation immobilière en vue de la réalisation des mêmes objectifs énoncés ci-dessus,

procéder à toute acquisition et cession de baux commerciaux, de fonds de commerce ou de fonds artisanaux à l'intérieur d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, délimité par application de l'article L.214-1 du code l'urbanisme.

B/ De réaliser toute opération de construction

C/ D'assurer l'exploitation des services publics à caractère industriel ou commercial ou toutes autres activités d'intérêt général, notamment sur le site de SAUMATY à Marseille, et plus généralement sur le territoire des communes membres de la Métropole Aix-Marseille-Provence, et sur le territoire de la commune de Tarascon, dans le cadre d'une délégation de service public, exploiter et aménager le site en vue de cette exploitation, tout service destiné à l'accueil et au développement d'activités économiques liées à la pêche, la plaisance, les activités nautiques et l'agro-alimentaire .

À cet effet, la société peut passer toute convention appropriée, et effectuera toutes opérations mobilières, immobilières, civiles, commerciales, industrielles, juridiques et financières se rapportant à l'objet défini ci-dessus.

Elle peut en outre réaliser de manière générale toutes les opérations qui sont compatibles avec cet objet et qui contribuent à sa réalisation.

Elle exerce ses activités exclusivement sur le territoire de ses actionnaires, et pour leur compte exclusif.



▪ Principales activités de l'année 2022 :

Faits marquants de l'exercice 2022 : Entrée au capital de 3 nouvelles collectivités – Roquefort-la-Bédoule, Salon-de-Provence et Marignane et sortie de 2 collectivités : Cassis et Gémenos.

Présentation au Conseil d'Administration du 25 Février 2022 de la synthèse du diagnostic, des orientations stratégiques et des perspectives d'évolution et de diversification suite à l'audit mené par le groupement SCET/MAZARS.

Activités et opérations en cours en 2022

En 2022 la société a poursuivi les travaux dans le cadre des concessions et des mandats en cours.

Cela concerne :

14 concessions confiées par la Métropole Aix-Marseille-Provence,

11 mandats confiés par la Ville de Marseille, 13 par la Métropole Aix-Marseille-Provence,

1 par la commune de La Ciotat, 1 par la commune de Gémenos et 1 par la commune de Marignane.

Les opérations menées dans le cadre de concessions, font l'objet d'une présentation à l'assemblée délibérante d'un compte rendu annuel à la collectivité « CRACL », pour toutes les opérations publiques d'aménagement menées, qui comporte notamment :

- Le bilan prévisionnel actualisé des activités objet de la convention, 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 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.

L'opération de Saumaty Séon a quant à elle été clôturée.

En 2022, de nouveaux contrats :

La Métropole Aix-Marseille-Provence a confié à la société une opération concernant les travaux d'aménagement du Pôle Commerce Produits de la Mer à Saumaty ainsi que des travaux de transformation du Marché d'intérêt national (MIN) des Arnavaux.

La commune de Roquefort la Bédoule lui a confié la construction d'un groupe scolaire de 16 classes et la commune de Marignane la construction d'une école des arts.

▪ Perspectives de développement :

La montée en puissance de la SPLA-IN Aix-Marseille-Provence devrait avoir des conséquences sur l'activité de la SOLEAM notamment dans le centre-ville de Marseille.

L'évolution de l'actionnariat en 2022 devrait avoir un effet positif sur le carnet de commandes de la Société dès 2023, ses nouveaux actionnaires souhaitant lui confier rapidement des opérations nouvelles.

Le contrôle de la Chambre Régionale des Comptes réalisé en 2021 a poussé la société à diligenter un audit sur sa gestion et son avenir, permettant ainsi à la société de revoir sa trajectoire et son organisation.

Enfin, le nouveau président a émis plusieurs souhaits en prenant ses fonctions avec pour objectif de développer le carnet de commandes de la société dans le respect de son statut de quasi-régie, notamment par l'entrée prochaine du Département des Bouches-du-Rhône dans la société, la collaboration avec la SPLA-IN Aix Marseille Provence et la Société Publique Des Ecoles Marseillaises.

Le président s'attache également à la mise en œuvre des 4 recommandations de la Chambre Régionale des Comptes, formulées suite au rapport sur la gestion 2010-2018.

Le conseil d'administration de la SOLEAM est invité à clarifier la stratégie de l'entreprise face à l'instauration du plan partenarial d'aménagement (PPA) du centre-ville de Marseille et à la création de la SPLA d'intérêt national SPLA IN.

La question de l'interaction entre les deux SPL et plus largement entre les satellites aménageurs du territoire conforte la Métropole dans sa démarche de rapprochement, refonte et rationalisation des interventions de ses différents opérateurs. Actuellement, la Métropole poursuit une démarche de complémentarité et contractualise avec chacun des sociétés de façon très différenciée.

Néanmoins cette recommandation reste au cœur de la réflexion globale que la société et son actionnaire principal, la Métropole doivent continuer de mener.

Engager les démarches pour parvenir à la clôture des concessions à l'arrêt ; la clôture des 4 concessions concernées a été actée : Mardirossian, Valentine, Saumaty Séon et Rouet.

Mettre en place une comptabilité analytique des coûts ; la comptabilité analytique a été mise en place.

Mettre fin à la gestion en propre du village d'entreprises de Mourepiane ; une proposition de gestion du site dans les mêmes conditions que celles prévalant pour l'anse du Pharo est en cours de finalisation avec les équipes pour régler cette situation non conforme.

Situation financière 2022

- En 2022, le chiffre d'affaires de la société s'établit à 50 657 894 Euros, en hausse de plus de 9 millions d'Euros par rapport à l'exercice 2021 (41 647 720 Euros).

- L'année 2022 est marquée par un fort déficit société à hauteur de - 891 507 Euros. Ce déficit est atténué par le résultat des villages d'entreprises d'un montant de 541 271 Euros, qui ramène à un résultat net de - 350 235 Euros. Ce résultat net est malgré tout très inférieur à l'année précédente (+ 6 868 Euros) et au prévisionnel (- 100 000 Euros).

Il a été proposé en Assemblée Générale Ordinaire du 24 juillet 2023 d'affecter ce résultat négatif en report à nouveau, qui passe de 699 154 Euros à 348 919 Euros.

- Au 31 décembre 2022, la situation financière de la société est la suivante :

- Chiffre d'affaires : 50 657 894 Euros
- Produits d'exploitation : 59 308 669 Euros
- Charges d'exploitation : 59 696 471 Euros
- Dont charges salariales : 4 643 419 Euros
- Déficit : - 350 236 Euros
- Capitaux propres : 7 776 694 Euros
- Total bilan : 196 377 639 Euros
- Situation de la trésorerie : 10 722 046 Euros
- Niveau d'endettement : 176 188 507 Euros

La répartition du chiffre d'affaires :

Le chiffre d'affaires relatif à l'exercice 2022 s'élève à 50 657 894 Euros et se répartit comme suit :

- Produits de concession : 46 873 853 Euros
- Loyers et charges : 2 168 455 Euros (opérations en propre, villages d'entreprises)
- Prestations de services : 1 615 586 Euros (mandats)

Répartition du chiffre d'affaires par actionnaire et par type de contrat :

| | |
|--------------------|--------------------------------|
| Métropole | concessions : 38,9 M€ (77%) |
| | Mandats : 0,4 M€ (0,7 %) |
| Ville de Marseille | Participations : 8 M€ (15,7 %) |



Concessions
Mandats : 1,2 M€ (2,4 %)
Ville de Marignane
Mandat : 0,042 M€
Ville de Gémenos
Mandat : 0,008 M€

Répartition des rémunérations par actionnaire :

Métropole Aix Marseille Provence : 72 %
Ville de Marseille : 27 %
Ville de Marignane : 1 %

Anticipation du résultat 2023 :

Prévisionnel société : - 385 K€
Villages d'entreprises : + 421 K€
Total prévisionnel : + 36 K€

Relations avec la Ville d'Aubagne :

- Pas d'Avance en Compte courant.

Gouvernance :

La SOLEAM,» est une société anonyme organisée avec un conseil d'administration, une direction générale et une assemblée générale. Les fonctions de présidence et direction générale sont dissociées, ainsi le président du conseil d'administration est Monsieur Yves Moraine depuis son élection le 24 novembre 2022, Monsieur Jean-Yves Miaux en est le Directeur Général.

En 2022, le conseil d'administration était composé de 18 membres représentant :

- la Métropole Aix Marseille Provence : Mme. Isabelle CAMPAGNOLA SAVON, Mme. Laure-Agnès CARADEC, M. Jean-David CIOT, M. Claude FERCHAT, M. Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE, Mme. Camélia MAKHLOUFI, M. Alain ROUSSET, M. Yves MORAINÉ, M. Éric SEMERDJIAN, M. David YTIER ;
- la Ville de Marseille : Mme. Mathilde CHABOCHE, M. Patrick AMICO, M. Éric MERY.
- la ville de Marignane : M. Claude BIOLLEY
- la ville de La Ciotat : Mme. Marine LABBAT
- la ville de Aubagne : M. Gérard GAZAY
- la ville de Salon de Provence : M. Michel ROUX
- la ville de Roquefort la Bédoule : M. Marc DEL GRAZIA

En 2022, la Ville d'Aubagne était représentée dans les différentes instances :

- en assemblée générale par : Monsieur Gérard GAZAY (titulaire), et de Monsieur Alain ROUSSET (Suppléant),
- en commission des marchés par : Monsieur Alain ROUSSET, membre suppléant,
- en comité technique par des fonctionnaires compétents dans les domaines de l'aménagement, de l'urbanisme et des travaux.

Modifications de statuts :

Les statuts de la société ont connu deux modifications au cours de l'année 2022 liées exclusivement à la procédure d'évolution de l'actionnariat, à savoir la mise à jour des apports, de la composition du conseil d'administration et de la nomination des administrateurs.



Représentation au 31/12/2022

| | MONTANT | NBRE ACTIONS | % | NBRE SIEGES |
|-----------------------------------|--------------------|---------------|------------|------------------|
| Métropole Aix -Marseille Provence | 3 947 000 € | 39 470 | 78,95 % | 10 sièges |
| Ville de Marseille | 1 000 000 € | 10 000 | 20 % | 3 sièges |
| Ville de la Ciotat | 10 600 € | 106 | 0,21 % | 1 siège |
| Ville de Marignane | 10 600 € | 106 | 0,21 % | 1 siège |
| Ville d'Aubagne | 10 600 € | 106 | 0,21 % | 1 siège |
| Ville de Roquefort-La Bédoule | 10 600 € | 106 | 0,21 % | 1 siège |
| Ville de Salon de Provence | 10 600 € | 106 | 0,21 % | 1 siège |
| TOTAL | 5 000 000 € | 50 000 | 100 | 18 sièges |

Les statuts ont connu plusieurs évolutions précédentes, elles concernaient principalement des modifications de l'actionnariat en 2017 et 2019 mais aussi des modifications relatives à la limite d'âge du Président en 2018 et au siège social en 2019.

Évolutions de l'actionnariat :

Comme évoqué plus avant, l'actionnariat a connu des changements en 2022 avec l'entrée de la commune de Roquefort-la- Bédoule par cession des parts de la commune de Cassis qui est sortie du capital et l'entrée de la commune de Salon-de-Provence par cession de parts de la Métropole Aix-Marseille-Provence puis l'entrée au capital de la commune de Marignane par cession des parts de la commune de Gémenos qui est sortie du capital.

| Actionnaires | Au 01.01.2022 | | | Mouvements 2022 | | Au 31.12.2022 | | |
|----------------------------------|----------------|--------------|----------|--------------------------|------------------------|-----------------|--------------|----------|
| | Nbre.d'actions | Capital en € | % détenu | Nbre. d'actions acquises | Nbre. d'actions cédées | Nbre. d'actions | Capital en € | % détenu |
| Métropole Aix Marseille Provence | 39.576 | 3.957.600 € | 79,2 % | 0 | 106 | 39.470 | 3.947.000€ | 78,95% |
| Ville de Marseille | 10.000 | 1.000.000 € | 20 % | 0 | 0 | 10.000 | 1.000.000€ | 20% |
| Ville de la Ciotat | 106 | 10.600 € | 0,2% | 0 | 0 | 106 | 10.600€ | 0,21% |
| Ville de Cassis | 106 | 10.600 € | 0,2% | 0 | 106 | 0 | 0 | 0% |
| Ville de Gémenos | 106 | 10.600 € | 0,2% | 0 | 106 | 0 | 0 | 0% |
| Ville d'Aubagne | 106 | 10.600 € | 0,2% | 0 | 0 | 106 | 10.600€ | 0,21% |
| Ville de Salon de Provence | 0 | 0 | 0 | 106 | 0 | 106 | 10.600€ | 0,21% |
| Ville de Roquefort la Bédoule | 0 | 0 | 0 | 106 | 0 | 106 | 10.600€ | 0,21% |



| | | | | | | | | |
|--------------------|---|---|---|-----|---|-----|---------|-------|
| Ville de Marignane | 0 | 0 | 0 | 106 | 0 | 106 | 10.600€ | 0,21% |
|--------------------|---|---|---|-----|---|-----|---------|-------|

Les principaux risques et incertitudes :

La société connaît une diminution de son carnet de commandes (fin de la concession OGCV en 2025) mais qui reste à relativiser au regard des mouvements de capital réalisés en 2022 et à venir. De plus, l'équilibre financier repose également sur le résultat des villages d'entreprises dont celui de Mourepiane dont le mode de gestion est juridiquement non conforme. Enfin, la société travaille sur la mise en œuvre des recommandations de la Chambre Régionale des Comptes qui a rendu son rapport en 2021, à la suite duquel la société a fait réaliser un audit interne.

L'état des procédures de prévention et de détection des faits d'atteinte à la probité :

Aucune procédure ou action n'est relevée concernant l'année 2022.

Les contrôles éventuels :

La société a fait l'objet d'un contrôle de l'URSSAF en 2022 concernant la période 2019 à 2021 : un rappel de cotisations de l'ordre de 7 195 € a été appliqué et figure en charges exceptionnelles.

Les modalités d'exercice du contrôle analogue :

La SOLEAM étant qualifiée de quasi-régie, un contrôle analogue à celui que les collectivités actionnaires exercent sur leurs propres services doit être mis en place. Il s'agit de contrôles réels, effectifs et permanents à la fois sur les orientations stratégiques et sur les décisions importantes (avec un accord préalable sur les opérations) et qui s'effectueront à travers leurs représentants au conseil d'administration. Un suivi des décisions avec reporting et indicateurs réguliers ainsi qu'un contrôle rigoureux des opérations confiées à la société dans les contrats de prestations intégrées sont nécessaires.

Les dispositifs liés au contrôle analogue mis en place par la société sont les suivants :

- La commission d'appel d'offres (ou commission des marchés) qui émet des avis ou attributions de marchés.
- Le comité technique qui donne des avis techniques sur les décisions importantes préalablement au conseil d'administration et qui a pour mission la préparation du conseil d'administration.
- Le comité stratégique qui apporte des éclairages et avis pour le conseil d'administration concernant plus particulièrement les réflexions autour des orientations futures de la société, des propositions de pistes de développement, des rencontres ou des opérations nouvelles.

Le bilan de la gouvernance :

Les instances suivantes se sont tenues en 2022 :

- trois conseils d'administration les 25 février, 7 juillet et 24 novembre (précédés des comités techniques les 24 février, 29 juin et 21 novembre) avec un taux de présence (ou de représentation) des représentants de la Ville d'Aubagne de 33% en moyenne.
- trois assemblées générales les 5 avril, 22 juillet et 28 octobre avec un taux de présence (ou de représentation) des représentants de la Ville d'Aubagne de 33 % en moyenne.

| Assemblée | Dates | Collectivité représentée | Nombre de représentants | Nombre de représentants présents | Taux de présence |
|-----------------------------------|------------|--------------------------|-------------------------|----------------------------------|------------------|
| CONSEIL D'ADMINISTRATION | 25/02/2022 | AUBAGNE | 1 | 0 | 0 % |
| CONSEIL D'ADMINISTRATION | 07/07/2022 | AUBAGNE | 1 | 0 | 0 % |
| CONSEIL D'ADMINISTRATION | 24/11/2022 | AUBAGNE | 1 | 1 | 100 % |
| ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE | 05/04/2022 | AUBAGNE | 1 | 0 | 0 % |
| ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE | 22/07/2022 | AUBAGNE | 1 | 0 | 0 % |
| ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE | 28/10/2022 | AUBAGNE | 1 | 1 P – M PO KOUBI FLOTTE | 100 % |

Les éléments de rémunération et avantages en nature accordés aux représentants de la collectivité territoriale et aux mandataires sociaux :

Conformément à l'article 23 des statuts de la société, les représentants de la Métropole Aix Marseille Provence ne perçoivent aucune rémunération ou avantage particulier dans le cadre de leurs fonctions d'administrateurs.

Le Directeur Général en tant que mandataire social perçoit, un avantage en nature évalué à 3 493,08 Euros par an, constitué d'un véhicule de fonction, accordé par délibération du Conseil d'administration du 1er octobre 2019.