

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 13 octobre 2016

Monsieur Guy TEISSIER, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 105 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Hélène ABERT - Christian AMIRATY - René AMODRU - Michel AZOULAI - René BACCINO - Mireille BALOCCO - Loïc BARAT - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - Sabine BERNASCONI - Jean-Pierre BERTRAND - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Patrick BORE - Nicole BOUILLOT - Valérie BOYER - Eugène CASELLI - Michel CATANEO - Roland CAZZOLA - Sophie CELTON - Alain CHOPIN - Anne CLAUDIUS-PETIT - Vincent COULOMB - Sandrine D'ANGIO - Monique DAUBET-GRUNDLER - Christophe DE PIETRO - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Nouriaty DJAMBAE - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Nathalie FEDI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Josiane FOINKINOS - Josette FURACE - Karim GHENDOUF - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Jean-Pierre GIORGI - André GLINKA-HECQUET - Martine GOELZER - Georges GOMEZ - José GONZALEZ - Annie GRIGORIAN - Andrée GROS - Albert GUIGUI - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Noro ISSAN-HAMADY - Christian JAILLE - Paule JOUVE - Fabrice JULLIEN-FIORI - Dany LAMY - Albert LAPEYRE - Gisèle LELOUIS - Marc LOPEZ - Patrick MAGRO - Hélène MARCHETTI - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Bernard MARTY - Janine MARY - Florence MASSE - Marcel MAUNIER - Georges MAURY - Patrick MENNUCCI - André MOLINO - Claudette MOMPRIVE - Jean MONTAGNAC - Yves MORAINÉ - Lisette NARDUCCI - Jérôme ORGEAS - Nadine PADOVANI-FAURE-BRAC - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Christian PELLICANI - Claude PICCIRILLO - Nathalie PIGAMO - Catherine PILA - Gérard POLIZZI - Marlène PREVOST - Muriel PRISCO - Marine PUSTORINO-DURAND - Julien RAVIER - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Georges ROSSO - Lionel ROYER-PERREAUT - Roger RUZE - Isabelle SAVON - Eric SCOTTO - Marie-Xavière SCOTTO DI UCCIO - Guy TEISSIER - Maxime TOMMASINI - Jocelyne TRANI - Lionel VALERI - Claude VALLETTE - Josette VENTRE - Brigitte VIRZI-GONZALEZ - Didier ZANINI - Kheïra ZENAFI.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Mireille BENEDETTI représentée par Lionel VALERI - Marie-Arlette CARLOTTI représentée par Muriel PRISCO - Gérard CHENOZ représenté par Monique DAUBET-GRUNDLER - Monique CORDIER représentée par Maxime TOMMASINI - Michel DARY représenté par Lisette NARDUCCI - Anne DAURES représentée par Claude PICCIRILLO - Dominique DELOURS représenté par Grégory PANAGOUDIS - Pierre DJIANE représenté par Marie-France DROPY OURET - Jean-Claude GAUDIN représenté par Solange BIAGGI - Régine GOURDIN représentée par Andrée GROS - Michel ILLAC représenté par André MOLINO - Nathalie LAINE représentée par Patrick BORE - Laurent LAVIE représenté par Martine GOELZER - Laurence LUCCIONI représentée par Valérie BOYER - Bernard MARANDAT représenté par Gisèle LELOUIS - Martine MATTEI représentée par Karim GHENDOUF - Guy MATTEONI représenté par Claudette MOMPRIVE - Xavier MERY représenté par Marine PUSTORINO-DURAND - Danièle MILON représentée par Fabrice JULLIEN-FIORI - Richard MIRON représenté par Alain CHOPIN - Virginie MONNET-CORTI représentée par Frédéric DOURNAYAN - Roland MOUREN représenté par Roland GIBERTI - Elisabeth PHILIPPE représentée par Loïc BARAT - Marc POGGIALE représenté par Christian PELLICANI - Roland POVINELLI représenté par Paule JOUVE - Stéphane RAVIER représenté par Sandrine D'ANGIO - Carine ROGER représentée par Georges GOMEZ - Sandra SALOUM-DALBIN représentée par Isabelle SAVON - Jean-Louis TIXIER représenté par Annie GRIGORIAN - Cédric URIOS représenté par Brigitte VIRZI-GONZALEZ.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Mireille BALLETTI - Roland BLUM - Jean-Louis BONAN - Nadia BOULAINSEUR - Frédéric BOUSQUET - Laure-Agnès CARADEC - Catherine CHAZEAU - Frédéric COLLART - Laurent COMAS - Jean-Claude DELAGE - Eric DIARD - Emilie DOURNAYAN - Yann FARINA - Dominique FLEURY VLASTO - Arlette FRUCTUS - Samia GHALI - Bruno GILLES - Vincent GOMEZ - Marcel GRELY - Louisa HAMMOUCHE - Bernard JACQUIER - Eric LE DISSES - Annie LEVY-MOZZICONACCI - Marie-Louise LOTA - Antoine MAGGIO - Christophe MASSE - Marie MUSTACHIA - Patrick PADOVANI - Christyane PAUL - Véronique PRADEL - Jean ROATTA - Marie-Laure ROCCA-SERRA - Emmanuelle SINOPOLI - Nathalie SUCCAMIELE - Dominique TIAN - Martine VASSAL - Patrick VILORIA - Karim ZERIBI.

Monsieur le Président a proposé au Conseil d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

URB 024-238/16/CT

■ ZAC de la Valentine - 11ème arrondissement - Marseille -convention passée avec la SOLEAM - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2015 - Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan - Approbation de l'avenant n° 17 à la convention de concession d'aménagement

Avis du Conseil de Territoire

DGDU 16/14885/CT

Monsieur le Président du Conseil de Territoire Marseille Provence sur proposition du Président délégué de Commission soumet au Conseil de Territoire le rapport suivant :

L'article L.5218-7, I du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que préalablement à leur examen par le Conseil de la Métropole, le Conseil de Territoire est saisi pour avis des projets de délibération satisfaisant à deux conditions cumulatives : leur exécution est spécifiquement prévue, en tout ou partie, dans les limites du territoire, et ils concernent les affaires portant sur le développement économique, social et culturel, l'aménagement de l'espace métropolitain et la politique locale de l'habitat.

Le Conseil de Territoire émet alors un avis dans le délai fixé par le Président du Conseil de la Métropole, qui ne peut être inférieur à quinze jours à compter de la saisine du Conseil de Territoire, sauf urgence dûment constatée par l'organe délibérant de la métropole.

A défaut d'avis émis dans ce délai, le Conseil de la Métropole pourra valablement délibérer sur les projets de délibération.

La délibération « ZAC de la Valentine – 11ème arrondissement – Marseille -convention passée avec la SOLEAM - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2015 – Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan – Approbation de l'avenant n °17 à la convention de concession d'aménagement n° T1600906CO (86/229) » satisfait les conditions de l'article L.5218-7, I du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Conseil de Territoire doit donc être saisi pour avis du projet de délibération précité.

La ZAC de la Valentine a été créée, à l'initiative de la Ville, par arrêté préfectoral du 12 mars 1974.

Son dossier de réalisation a été adopté par délibération du Conseil Municipal n° 78/261/U du 19 mai 1978.

Son PAZ (Plan d'Aménagement de Zone) a été approuvé par arrêté préfectoral du 30 juin 1980 .

Son programme des équipements publics a été approuvé par arrêté préfectoral du 26 mai 1981.

Par convention de concession d'aménagement adoptée par délibération du Conseil Municipal 79/645/U du 28 janvier 1980 et approuvée par arrêté préfectoral du 24 juin 1981, la Ville de Marseille a confié à la SOMICA (Société Mixte Communale d'Aménagement et d'équipement), devenue par la suite Marseille Aménagement puis SOLEAM, la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC de la Valentine.

L'avenant n°14 à cette convention notifié le 14 mars 2014 a permis de transférer la concession d'aménagement de la ZAC de la Valentine à la SPL SOLEAM, suite à la fusion absorption de Marseille Aménagement en date du 28 Novembre 2013.

Par délibérations des 26 juin 2006 et 23 octobre 2015 n°S FAG 5/519/CC et FCT008-1420/15/CC, le Conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a défini l'intérêt communautaire.

Dans ce cadre, et compte tenu des évolutions législatives liées aux lois n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles et n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, l'objet de l'opération d'aménagement de la ZAC de la Valentine relevait dès lors de la compétence exclusive de la Communauté urbaine.

Aussi, par délibération du 26 octobre 2015 n°15/1071/UAGP, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé qu'en application de l'article L. 5215-20, du Code Général des Collectivités Territoriales, l'opération d'aménagement relevait de la compétence de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et suite au porté à connaissance du Préfet en date du 27 novembre 2015, le Conseil Communautaire a délibéré dans les mêmes termes en date du 21/12/2015 n° FCT 030-1585/15/CC. en approuvant le transfert de cette opération.

L'opération a été finalement transférée, avec d'autres, à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à compter du 31/12/2015 par arrêté préfectoral du 28/12/2015.

A compter de sa création, le 01/01/2016, la Métropole d'Aix-Marseille-Provence exerce les compétences de la Communauté Urbaine MPM, elle se substitue à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite des opérations visées par l'arrêté préfectoral précité du 28/12/2015.

Dans ce cadre, un avenant n° 16 à la concession d'aménagement en date du 28/04/2016 a eu pour objet de substituer la Métropole d'Aix Marseille Provence à la Ville de Marseille en qualité de concédant.

La ZAC de la Valentine qui s'étend sur 229 ha dans les quartiers Est de Marseille (11ème arrdt) avait pour objectif une zone d'accueil d'activités économiques d'envergure afin de proposer une offre d'emplois conséquente dans un secteur géographique où celle-ci était peu développée. Le choix de cette zone a été guidé par la qualité de la desserte viaire, dans un couloir entre Marseille et Aubagne. Sa vocation était initialement à dominante industrielle et artisanale. Elle a ensuite été diversifiée en s'ouvrant aux commerces et aux bureaux.

Les objectifs en terme de production de surfaces de locaux à vocations diverses ayant été atteints, le programme de travaux quasi réalisé et les terrains propriété de l'Aménageur totalement commercialisés ou pré-commercialisés, il a été décidé de procéder à la suppression de la ZAC conformément à l'article R31-12 du Code de l'Urbanisme.

L'approbation de cette suppression nous est proposée ce jour par un rapport séparé.

L'opération d'aménagement de la Valentine est quant à elle maintenue pour permettre de compléter le programme initialement fixé dans la ZAC. Sa réalisation sera poursuivie par le Concessionnaire en ayant recours aux procédures de droit commun prévues dans le Code de l'Urbanisme.

Dans ce cadre, la SOLEAM doit encore réaliser les missions d'aménagements suivantes:

- mener à leur terme les remises d'ouvrages des équipements publics et cessions foncières correspondantes aux collectivités compétentes,

- achever les aménagements en cours,

- finaliser les commercialisations engagées (signatures d'actes authentiques),

- percevoir les recettes encore dues, notamment au titre des conventions de participations constructeurs déjà signées,

- poursuivre les études engagées (étude de déplacement/trafic/circulation) et réaliser les études et travaux d'aménagement nécessaires à l'amélioration et au maillage de la trame viaire du secteur:

• Secteur UEa7 - Parc de la Valentine 1 : requalification de la voie de desserte du parc d'activité

• Desserte UEa7 - Saint Antoine et travaux divers : desserte du secteur du château Saint Antoine, ouvrage de franchissement de l'Huveaune

• Desserte UEa11 - La Buzine : liaison douce Chemin de Saint Menet aux Accates

• Réseaux extérieurs divers

• Secteur UE7 – aménagement du solde du secteur Valentine Vallée Verte : maillage Est de la montée du commandant de Robien.

.Aussi, il est proposé à notre assemblée d'approuver un avenant n°17 à la convention de concession d'aménagement définissant les conditions d'interventions de la SOLEAM à compter de l'entrée en vigueur de la suppression de la procédure de ZAC

AVANCEMENT DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT DE LA VALENTINE :

- Maîtrise foncière :

Les emprises foncières appartenant encore à l'aménageur correspondent principalement :

- aux terrains d'assiette des voies publiques qui ont été aménagées par la SOLEAM dans le cadre du programme des équipements publics de la ZAC mais n'ont pas encore été rétrocédés à la Métropole. en tant n'ont pas encore été rétrocédés à la Métropole,

-. aux terrains que la SOLEAM a acquis pour l'aménagement .des derniers ouvrages d'infrastructure (voies publiques et modes de déplacement doux) et de superstructure (pont franchissant l'Huveaune au droit du parc d'activité de la Valentine 1 et du Château St Antoine) nécessaires au maillage viaire et au désenclavement du secteur.

- Commercialisation des terrains porteurs de droits à construire :

Tous les terrains constructibles et valorisables de la SOLEAM ont été commercialisés pour une SDP autorisée d' environ 70 000 m² exclusivement dédiée à l'Activité.

Plus de 80% (la majorité) des programmes immobiliers (Activité et Logement confondus) sont issus d'initiatives privées, sur du foncier non maîtrisé par l'Aménageur.

Le cumul des commercialisations engagées (surfaces de planchers autorisées dans le cadre des cessions et des conventions de participations constructeurs) représente environ 378 000 m² de surface de plancher.

- Aménagement des équipements publics :

Quasiment toutes les voies publiques (y compris les réseaux) nécessaires à la desserte de la ZAC ont été aménagées et sont ouvertes à la circulation publique:

Deux voies faisant partie des ouvrages d'infrastructure publics à la charge de la ZAC seront aménagées en 2016 : voie de desserte du "château St Antoine" et du parc d'activité "Redman" mitoyen et prolongement Est de la Montée du Commandant de Robien jusqu'à la rue de la Vallée Verte.

Il reste à réaliser des travaux ponctuels de requalification d'ouvrages existants ne répondant plus aux critères qualitatifs actuels de l'espace public et à lancer les études et travaux d'aménagement de dernières voies devant contribuer à l'amélioration et au maillage de la trame viaire du secteur.

-Réflexions en cours :

La Métropole va engager une réflexion de fond portant sur les potentialités de renouvellement et de densification du secteur, de requalification des espaces publics et d'amélioration de la desserte en transports en commun.

Parallèlement et en concertation, la SOLEAM a lancé en 2014 une étude de déplacement / trafic / circulation, confiée à la société SCE, portant sur le périmètre de la ZAC de la Valentine élargi aux axes routiers (voies primaires) traversant ou jouxtant la ZAC et aux connexions avec les échangeurs les plus proches de l'autoroute A50. Cette étude devrait permettre de déboucher sur un programme d'interventions pour améliorer la trame viaire existante et ses connexions avec les axes de communication les plus proches.

Pour mémoire, cette étude de déplacement / trafic / circulation a été engagée pour compléter et nourrir une étude urbaine et paysagère qui avait été réalisée en 2013 par le groupement NSL Architectes / Atelier Lefevre Petrini, pour la SOLEAM. Cette première étude avait débouché sur un diagnostic du secteur de la Valentine, mis en évidence ses dysfonctionnements et préconisé des aménagements de l'espace public qui n'avaient pu être validés à l'époque faute d'une connaissance suffisante du trafic traversant la ZAC.

Le dernier CRAC (Compte Rendu Annuel à la Collectivité) approuvé par le Conseil Municipal du 29 juin 2015 est celui arrêté au 31 décembre 2014.

L'objet du présent rapport soumis pour avis est de proposer à l'approbation du Conseil de la Métropole le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2015 et l'avenant n°17 à la convention de concession d'aménagement passée avec la société SOLEAM.

ACTIVITE DE LA CONCESSION SUR L'EXERCICE ECOULE :

- Maîtrise foncière :

Aucune acquisition n'a été réalisée en 2015.

- Commercialisation des terrains :

En 2015, l'aménageur a commercialisé 53 967 m² de terrains localisés dans le secteur du château St Antoine, dont :

- 17 000 m² de terrain occupés par le bâtiment délabré du Château St Antoine et une partie de son ancien parc à céder à la Grande Loge de France pour une SDP autorisée de 4 800 m² comprenant notamment la restauration du bâtiment du château St Antoine et son extension dans le cadre d'un programme de locaux associatifs (temples) – Compromis de vente signé et agrément de la Ville donné en 2015

- 13 387 m² de terrain à céder à Redman Méditerranée pour une SDP autorisée de 3 032 m² de locaux d'activité et bureaux (lot A) - Compromis de vente signé et agrément de la Ville donné en 2015

- 23 580 m² de terrain à céder à la société Redman Méditerranée pour une SDP autorisée de 5 069 m² de locaux d'activité et bureaux (lots B, C D E et M) - Compromis de vente signé et agrément de la Ville donné en 2015

Il s'agit des dernières commercialisations de terrains appartenant à la SOLEAM dans le périmètre de l'opération d'aménagement de la Valentine.

- Etudes :

Etude de Déplacement – trafic -circulation (SCE) : engagement de la phase diagnostic et campagne de comptages des déplacements

Marchés de maîtrise d'oeuvre pour la conception des travaux d'aménagement de la voie de desserte du secteur du Château St Antoine et de la voie devant prolonger la Montée du Commandant de Robien jusqu'à la rue de la Vallée Verte

Etudes géotechniques réalisées préalablement à la réalisation de ces mêmes voies

- Travaux d'aménagement des équipements publics :

Parc d'activité de la " Valentine1": travaux de VRD d'amélioration et sécurisation sur la voie longant l'Huveaune et réfection de l'accès au crassier Péchiney

Voie "centrale" du parc d'activité "Valentine Vallée Verte": travaux VRD de reprise en vue de la remise de la voie à la Métropole et son ouverture à la circulation publique

Voie de bouclage de la Montée du commandant de Robien avec le parc d'activité "Valentine Vallée Verte" – achèvement du tronçon de voie assurant la desserte de l'opération d'immobilier commercial "Valentine sur Mer" (Electro-Dépôt et Carter Cash)

Château St Antoine: solde des travaux d'ouverture du site pour diagnostic du bâti (avant cession à la Grande Loge de France) et murage des ouvertures

- Permis de Construire :

PC délivrés en 2015:

4 PC ont été délivrés en 2015 représentant une SDP totale de 13 338 m²:

- PC n°15 00161 – montée du commandant de Robien (secteur château St Antoine) – société Redman – délivré le 04/08/2015 – programme :5 069 m² SDP de locaux d'activité (entrepôts et bureaux)

- PC n°15 01030 – montée du commandant de Robien (secteur château St Antoine) – société Redman – délivré le 01/12/2015 – 3 032 m² SDP de locaux d'activité (entrepôts et bureaux)

- PC n°15 00300 - SA Décathlon – délivré le 17/11/2015 – 5 237 m² SDP de commerce

- PC n° 15 00292 – Aix Festivités – délivré le 29/09/2015 – 0 m² SDP – changement d'affectation de locaux d'activité (entrepôts) en commerce

Programmes immobiliers en cours de construction en 2015: aucun

Programmes immobiliers livrés en 2015 : aucun

ACTIVITE DE LA CONCESSION PREVUE SUR LES PROCHAINES ANNEES:

- Maîtrise foncière:

En 2016-2017, il est envisagé l'acquisition des emprises qui s'avèreraient nécessaires (selon étude de maîtrise d'oeuvre à actualiser en 2016) aux travaux de requalification du chemin de St Menet aux Accates entre la route des Camoins et la traverse de la Buzine

En 2016, acquisition auprès de "Valentine Vallée Verte", à l'euro symbolique, des terrains d'assiette de plusieurs voies publiques déjà réalisées (régularisation foncière) et des emprises du dernier tonçon de la voie de bouclage de la Montée du Commandant de Robien (phase 3 prévue en 2016)

En 2016, acquisition auprès du ministère de la Justice (Etablissement Pénitencier pour Mineurs) de 688 m2 de terrain nécessaires à l'élargissement de la traverse Diogène dans le cadre de la 1ère phase d'aménagement de la voie de desserte du secteur du château St Antoine - phase 1- (prévue en 2016)

- Commercialisation de terrains:

La commercialisation du foncier avec autorisations de SDP ayant été achevée en 2015, aucune nouvelle commercialisation n'est programmée jusqu'à la clôture de la concession d'aménagement.

Fin 2016 est prévue la signature de l'acte authentique relatif à la cession du château St Antoine et d'une partie de son ancien parc à la Grande Loge de France.

Fin 2016 est prévue la cession à Valentine Vallée Verte des emprises et des ouvrages de la voie "Ouest" aménagée par la SOLEAM mais qui n'a plus vocation à être intégrée au domaine public routier de la Métropole, suite à l'évolution du tracé de la voie de bouclage de la Montée du Commandant de Robien.

En 2016 est prévue la cession à la SNCF des emprises foncières utilisées pour la réalisation de la 3ème voie de la ligne Marseille-Aubagne.

- Etudes :

En 2016-2017, poursuite de l'étude de Déplacement – Trafic - Circulation (SCE) en vue d'identifier les voies et aménagements devant favoriser le désengorgement du secteur et le développement de modes de déplacements alternatifs.

En 2016, 2017 et 2018, poursuite des missions de maîtrise d'oeuvre en cours et engagement des études de maîtrise d'oeuvre préalables à l'aménagement des dernières voies publiques déjà provisionnées au CRAC au 31 décembre 2014 et dont le détail est donné dans le paragraphe suivant

- Travaux d'aménagement des équipements publics :

En 2016 aménagement de la voie de desserte du secteur du château St Antoine jusqu'au château St Antoine et à la zone d'activité "Redman"

En 2016-2017 achèvement du bouclage de la Montée du Commandant de Robien avec la rue de la Vallée Verte (finalisation de la desserte du parc d'activité "Valentine Vallée Verte")

En 2017-2018 prolongement Sud de la voie de desserte du secteur du château St Antoine jusqu'à la rive droite de l'Huveaune

En 2018-2019 aménagement de l'ouvrage de franchissement de l'Huveaune entre le parc d'activité de la Valentine 1 et le secteur du château St Antoine

En 2017-2018 requalification du chemin de St Menet aux Accates entre la route des Camoins et la traverse de la Buzine, sans maillage viaire (tronçon central aménagé en liaison dédiée aux modes de déplacements doux)

En 2017 réaménagement de l'espace public au droit de Décathlon, en bordure de la RD2d (Av de St Menet)

Les autres travaux de VRD et de requalification de l'espace public, qui n'étaient pas physiquement identifiés mais figuraient en provisions pour un montant d'environ 9,6 M € au CRAC au 31 décembre 2014, sont supprimés du bilan de la concession. La programmation des ces ouvrages sera étudiée par la Métropole sur la base des conclusions de l'étude Déplacements/Trafic/Circulation en cours et des objectifs de la collectivité en termes d'évolution de la zone.

- Permis de Construire :

La Grande Loge de France a déposé le 28/02/2016 le PC n° 16 00123 portant sur la réhabilitation et l'extension du château St Antoine - 1040 m² SDP de locaux associatifs. L'arrêté de PC a été délivré le 29/07/2016. Le démarrage des travaux est prévu au dernier trimestre 2016.

Le groupe Casino a déposé en 2015 les PC n° 15 01030 et 150044M1 – 1564 m² SDP de commerce – démolition partielle et reconstruction /extension du centre commercial Géant Casino – ces PC doivent être délivrés en 2016.

Le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2015 s'établit comme suit:

DEPENSES :

• sur l'exercice écoulé :

Sur l'exercice 2015 les dépenses réalisées s'élèvent à 1 410 507 Euros, soit une réduction de 170 884 Euros par rapport aux prévisions. Cet écart résulte principalement :

- du report en 2016 des dépenses d'acquisition du foncier de l'EPM (établissement pénitencière pour mineurs) nécessaires à l'élargissement de la traverse Diogène (-29 723 Euros)

- de la suppression des travaux de mise hors d'eau du Château St Antoine qui se sont avérés inutiles (-148 384 Euros) et du report en 2016 des travaux de desserte du Château St Antoine, ces réductions de dépenses étant partiellement compensées par une hausse du montant des travaux de desserte du programme immobilier d'activité "Valentine sur Mer" (+ 20 987 Euros) et la réalisation d'études complémentaires (+ 54 312 Euros)

- d'une hausse du budget des dépenses annexes (+135 717 Euros) provenant d'une augmentation de la TVA résiduelle (+164 668 Euros) partiellement compensée par une baisse des rémunérations de SOLEAM sur recettes et dépenses

• état d'avancement cumulé au 31 décembre 2015 :

Au 31 décembre 2015, le montant total des dépenses s'élève à 43 223 918 Euros, soit un taux d'avancement de 85 % par rapport au budget prévisionnel actualisé. Ce montant comporte 2 752 803 Euros de TVA résiduelle qui au terme de l'opération est estimée à -226 747 Euros.

Les dépenses réalisées se répartissent de la manière suivante :

- dépenses foncières : 12 764 775 Euros, soit 99 % du budget foncier à terme.
- dépenses de travaux d'aménagement : 19 340 921 Euros, soit 71 % du budget travaux à terme. L'amélioration du taux de consommation de ce poste par rapport aux prévisions du CRAC au 31/12/2014 (68%) s'explique essentiellement par la suppression des travaux composant le poste "nouvelles dessertes et requalifications" (- 9 650 000 Euros)
- dépenses annexes (TVA résiduelle comprise) : 8 171 721 Euros, soit 105,5 % du budget dépenses annexes à terme. Le niveau de paiement de ces dépenses suit en particulier les rémunérations de la SOLEAM sur recettes, dépenses et liquidations ainsi que les charges de gestion et la TVA résiduelle.
- dépenses relatives aux frais financiers à court et long termes : 2 946 501 Euros, soit 98,5 % du budget Frais Financiers à terme. Pour mémoire, l'intégralité des emprunts à long terme est à ce jour remboursée.

• Au terme de l'opération :

RECETTES:

Le montant prévisionnel total des dépenses s'élève à 50 814 697 Euros. Il se répartit entre budget "Foncier" (25,5%), budget "Travaux" (53,5%), budget "Dépenses Annexes" comprenant les charges de gestion, les rémunérations de l'aménageur, et la TVA résiduelle (15%) et budget "Frais Financiers" (6%). Cette répartition diffère sensiblement de celle du bilan prévisionnel précédemment approuvé en raison, principalement, de la forte baisse du budget "Travaux" (-10 766 781 Euros).

• Sur l'exercice écoulé :

Sur l'exercice 2015, le chiffre d'affaire (hors participations à l'équilibre du bilan) s'élève à 584 962 Euros, en légère baisse de 44 239 Euros (-7%) par rapport aux prévisions. Cet écart s'explique principalement par :

- un différé d'encaissement (mise en place d'un échéancier) d'une participation constructeur et aux reports de signatures de plusieurs conventions de participations (-127 578 Euros)
- le report en 2016 de la cession à "Valentine Vallée Verte" des emprises et ouvrages de la voie "Ouest" (-461 827 Euros) n'ayant plus vocation à être intégrée au domaine routier de la Métropole
- la cession plus rapide que prévu, à Redman, d'une partie du foncier du secteur du Château St Antoine (537 796 Euros) qui vient partiellement compenser les baisses précédemment évoquées

• Etat d'avancement cumulé au 31 décembre 2015 :

Au 31 décembre 2015, le montant cumulé des recettes (hors participations à l'équilibre du bilan) s'élève à 39 307 158 Euros, soit 90,5 % du montant des recettes figurant au bilan prévisionnel de l'opération. Ce montant se répartit essentiellement entre les postes suivants:

- 17 636 892 Euros de participations constructeurs, soit 91 % du poste. Le solde sera encaissé en 2016 et 2017
- 19 587 163 Euros de cessions de terrains, soit 93% du poste

- 1 467 169 Euros de produits financiers, soit 99 % du poste

- 615 934 Euros de recettes diverses (produits divers, remboursement avance EDF/GDF, et remboursement travaux Casino,), soit 41,5% du total de ces postes

• Au terme de l'opération :

Le montant prévisionnel total des recettes (hors participations à l'équilibre du bilan) s'élève à 43 366 242 Euros.

Il se répartit principalement entre participations constructeurs (soit 45%), cessions de foncier (48,5%) et le cumul de divers postes tels que produit financiers et produits divers (7%).

Le montant prévisionnel total des recettes connaît une forte baisse de 12 178 706 Euros par rapport au bilan prévisionnel arrêté au 31 décembre 2014. Elle s'explique principalement par une forte diminution des participations constructeurs initialement attendues (- 12 103 436 Euros) du fait de la suppression de la ZAC. Il est à noter que la suppression de ces participations constructeurs sera partiellement compensée par le rétablissement de la taxe Aménagement dont la part métropolitaine sera directement perçue par la Métropole.

PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS :

Il est prévu de laisser aux propriétaires en place, qui n'auraient pas acquis leurs terrains de l'aménageur, la possibilité de réaliser une opération immobilière.

Les constructeurs concernés non redevables de la part communautaire de la taxe d'aménagement, participent au coût d'équipement de la zone par la signature d'une convention de participation passée avec la commune ayant pour objet, conformément aux dispositions de l'article L 311.4 du Code de l'Urbanisme, de mettre à leur charge une part du coût des équipements à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone.

A l'origine de cette décision, ces participations étaient recouvrées par la Ville pour les reverser ensuite à l'aménageur qui assure les dépenses d'équipement. Une convention cadre n°08/554 entre la Ville et l'Aménageur, en date du 16 mai 2008, permet désormais à l'aménageur de percevoir directement ces participations.

Le montant total prévisionnel des participations constructeurs s'élève à 19 405 055 Euros.

Au 31 décembre 2015, l'Aménageur a encaissé 17 636 892 Euros, soit 91 % des participations constructeurs prévues au bilan de la ZAC.

Les dernières conventions de participations doivent être signées en 2016, du fait de la suppression de la ZAC de la Valentine. la SOLEAM prévoit de percevoir le solde des participations dues en 2016 et 2017.

PARTICIPATION DE LA METROPOLE A L'EQUILIBRE DE L'OPERATION :

La participation d'équilibre correspondant à l'écart entre dépenses et recettes à terme est portée de 5 929 928 Euros à 7 448 455 Euros, soit une augmentation de 1 518 527 Euros.

Le montant perçu par l'Aménageur au 31 décembre 2015 est de 5 440 297 Euros (soit 73% du montant prévisionnel total) versés par la Ville de Marseille jusqu'alors autorité concédante.

Le solde de participation de 2 008 158 Euros sera versé par la Métropole, désormais concédant, à la SOLEAM en 2021.

AVANCE :

L'opération n'a pas fait l'objet d'une convention d'avance

SOLDE DE TRESORERIE :

Au 31 décembre 2015 le solde cumulé de trésorerie est positif et s'élève à 1 523 536 euros , à un nouveau très proche des prévisions du précédent CRAC (1 554 343 Euros). La trésorerie prévisionnelle doit augmenter sur la période 2016-2017 puis diminuer à partir de 2019 jusqu'à devenir nulle au terme de l'opération.

EMPRUNTS :

4 573 471 Euros d'emprunts ont été contractés pour financer la ZAC. Ces emprunts ont été intégralement remboursés.

AVENANT A LA CONCESSION D'AMENAGEMENT:

L'avenant n°17 à la convention de concession d'aménagement permettra d'acter l'augmentation de la participation d'équilibre et son échéancier de versement, la rémunération des futures acquisitions réalisées à l'euro symbolique ou à prix minoré (rémunération à hauteur de 5% de la valeur indiquée dans l'acte d'acquisition et servant de base pour le calcul des impôts, droits, salaires et émoluments ou à défaut le prix d'acquisition tel que ressortant au dernier compte-rendu financier approuvé portant sur des biens de nature et destination similaires) et les conditions d'intervention de la SOLEAM dans le cadre de la concession d'aménagement de la Valentine (après suppression de la procédure de ZAC).

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de Territoire de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil de Territoire Marseille Provence,

Vu

- 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 ;
- Le décret n° 2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole d'Aix-Marseille- Provence ;
- Le décret n° 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 5218-7 ;
- La délibération n° HN 01-001/16/CT du 23 mars 2016 du Conseil du Territoire portant élection de Monsieur Guy Teissier en qualité de Président du Conseil de Territoire Marseille Provence ;
- La délibération du Conseil de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence n° HN 056-187/16/CM du 28 avril 2016 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire Marseille Provence ;
- La lettre de saisine du Président du Conseil de la Métropole ;
- Le projet de délibération « ZAC de la Valentine – 11ème arrondissement – Marseille -convention passée avec la SOLEAM - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre

2015 – Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan – Approbation de l'avenant n° 17 à la convention de concession d'aménagement n° T1600906CO (86/229) ».

OUI LE RAPPORT CI-DESSUS,

Entendues les conclusions du rapporteur,

CONSIDERANT

- Que le Conseil de la Métropole envisage d'adopter une délibération « ZAC de la Valentine – 11ème arrondissement – Marseille -convention passée avec la SOLEAM - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2015 – Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan – Approbation de l'avenant n 17 à la convention de concession d'aménagement n° T1600906CO (86/229) » ;
- Que le Conseil de Territoire Marseille Provence doit émettre un avis sur ce projet de délibération.

DELIBERE

Article 1 :

Le Conseil de Territoire Marseille Provence émet un avis favorable au projet de délibération portant sur « ZAC de la Valentine – 11ème arrondissement – Marseille -convention passée avec la SOLEAM - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2015 – Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan – Approbation de l'avenant n 17 à la convention de concession d'aménagement ».

Présents	105
Représentés	30
Voix Pour	90
Voix Contre	0
Abstentions	45

Adoptée

Se sont abstenus :

Sophie CELTON - Karim GHENDOUF - Michel ILLAC - Patrick MAGRO - Martine MATTEI - André MOLINO - Christian PELLICANI - Marc POGGIALE - Georges ROSSO - René AMODRU - Loïc BARAT - Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - Jacques BESNAÏNOU - Michel CATANEO - Sandrine D'ANGIO - Sandra DUGUET - José GONZALEZ - Dany LAMY - Gisèle LELOUIS - Bernard MARANDAT - Jeanne MARTI - Marcel MAUNIER - Georges MAURY - Elisabeth PHILIPPE - Stéphane RAVIER - Maryvonne RIBIERE - Jocelyne TRANI - Marie-Arlette CARLOTTI - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Vincent COULOMB - Josette FURACE - Garo HOVSEPIAN - Marc LOPEZ - Stéphane MARI - Bernard MARTY - Florence MASSE - Patrick MENNUCCI - Nathalie PIGAMO - Muriel PRISCO - Roger RUZÉ - Éric SCOTTO - Gérard POLIZZI - Nouriati DJAMBAE

Certifié Conforme,
Le Président du Conseil de Territoire
Marseille Provence
Député des Bouches-du-Rhône

Guy TEISSIER