

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 - Nouriati 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 PANAGAUDIS - 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 PANAGAUDIS - 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 - Danielle 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.

Signé le 13 Octobre 2016
Reçu au Contrôle de légalité le 23 Novembre 2016

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

URB 026-240/16/CT

■ Concession d'aménagement de la ZAC du Technopole de Château-Gombert - Marseille 13ème arrondissement - 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°21 à la convention de concession d'aménagement

Avis du Conseil de Territoire
DGDU 16/14887/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.

La délibération « ZAC du Technopole de Château-Gombert – 13ème 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 21 à la convention de concession d'aménagement » 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 Zone d'Aménagement Concerté du Technopôle de Château-Gombert a été créée par délibération du Conseil Municipal du 28 avril 1986 et son dossier de réalisation approuvé le 31 mars 1988.

Cette ZAC a été créée à l'initiative du Syndicat Mixte d'Équipement du Technopôle de Château-Gombert de Marseille Provence, dénommé SME, qui a confié l'aménagement de la zone à la Société d'Économie Mixte Marseille Aménagement (anciennement SOMICA).

La convention de concession d'aménagement entre le SME et la société Marseille Aménagement a été approuvée par le Conseil Municipal du 4 juillet 1988.

Par arrêté du 3 juillet 2001, Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône, Préfet de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur a constaté le retrait de la Ville de Marseille du Syndicat Mixte d'Équipement pour les compétences relevant de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole telles qu'instituées par la Loi Chevènement n°99-586 du 12 juillet 1999.

A la suite de cet arrêté préfectoral, il a été décidé d'engager un processus menant à la disparition du SME.

Signé le 13 Octobre 2016
Reçu au Contrôle de légalité le 23 Novembre 2016

Néanmoins, l'opération d'aménagement de la ZAC de Château-Gombert confiée à Marseille Aménagement n'étant pas achevée, tant sur le plan opérationnel que contractuel, la Ville de Marseille s'est substituée au SME dans les droits et obligations de la Convention Publique d'Aménagement de cette opération.

Le transfert de la Convention d'Aménagement de la ZAC de Château-Gombert du Syndicat Mixte d'Equipement de Marseille à la Ville de Marseille a été approuvé par délibération n°02/1208/TUGE du 25 novembre 2002.

L'avenant n° 17 à la convention notifié le 14 Mars 2014 a permis de transférer la concession à la SPL SOLEAM suite à la fusion absorption de Marseille Aménagement le 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 du Technopole de Château-Gombert 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° 20 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.

Le Plan d'Aménagement de Zone a été modifié à 5 reprises par délibérations du Conseil Municipal n°97/690/EUGE du 29 septembre 1997, n° 99/0797/EUGE du 04 octobre 1999 et n° 01/0066/EUGE du 19 janvier 2001 et par délibérations du Conseil de Communauté Marseille Provence Métropole n°URB/009-1162/07/CC du 17 décembre 2012 et n°AEC/012-401/12/CC du 29 juin 2012 pour adapter les règles aux évolutions du contexte.

Le dernière modification du PAZ a principalement permis de clarifier la nature des constructions autorisées dans les différents zonages et les règles relatives au stationnement et d'ajuster les limites des réservations pour voiries.

La ZAC de Château Gombert a été intégrée au PLU dont la révision a été approuvée par délibération n°AEC001-377/13/CC du Conseil de Communauté Marseille Provence Métropole en date du 28 juin 2013. Les règlements des différents secteurs ainsi que le document graphique du PLU ont globalement conservé les dispositions du PAZ qui était en vigueur jusqu'alors.

La modification n°2 du PLU, approuvée par délibération du Conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole n°AEC 012-1597/15/CC du 21 décembre 2015, a principalement permis d'harmoniser les règles de stationnement avec les autres secteurs du PLU, d'encadrer la surface de plancher des

Signé le 13 Octobre 2016
Reçu au Contrôle de légalité le 23 Novembre 2016

commerces en zonage UzcgE et de corriger des erreurs d'affectation d'emplacements réservés au niveau des ruisseaux de la Grave et de la Fumade.

PRESENTATION DE L'OPERATION:

La ZAC du Technopôle de Château-Gombert a été créée avec pour objectif d'aménager un technopôle et un quartier d'habitat, sur un secteur de 180 hectares se situant entre les noyaux villageois de la Rose et de Château Gombert, dans les quartiers Nord-Est de la Ville .

Le Technopôle proprement dit est destiné à accueillir sur un même site des universités et grandes écoles, des laboratoires de recherche, des centres de formation et des entreprises, complétés par une offre de logements pour les étudiants. Le Technopôle a généré plus de 4 000 emplois privés et publics, dont environ 1 160 enseignants et chercheurs et 2850 employés dans les entreprises et services, et a accueilli environ 2 360 étudiants, grâce à l'implantation de plus de 170 entreprises, de 2 grandes écoles d'ingénieurs ECM (Ecole Centrale Marseille) et Polytec, de 2 centres universitaires CMI (Centre de Mathématiques et d'Informatique) et UNIMECA (Centre Inter Universitaire de Mécanique et Technologie Mécanique) et de 8 laboratoires de recherche publique. Il est aujourd'hui doté d'une offre de 708 logements dédiés aux étudiants. L'objectif est de constituer sur le Technopôle la base d'un «arc de la connaissance» qui doit permettre de développer l'accueil et la mise en réseau des activités de recherche et de formation du territoire marseillais.

Le nouveau quartier d'habitat du plateau de la Croix Rouge accueille plus de 1 600 logements et des équipements publics majeurs (collège André Malraux, groupe scolaire et crèche, parc Athéna), programme qui a été complété en 2014 par les travaux de confortement du parc Athéna, la création de jardins familiaux et partagés et l'aménagement par le Conseil Départemental des Bouches du Rhône des équipements sportifs du collège André Malraux (plateau sportif, gymnase et vestiaires).

La réussite de ce nouveau quartier a conduit à modifier en décembre 2007 l'affectation de quelques terrains qui sont passés de l'activité économique au logement. Ce sont ainsi environ 30 000 m² de surface de plancher supplémentaires qui ont permis de compléter l'offre de logements et ont concouru à la mise en œuvre de l'Engagement Municipal pour le Logement.

AVANCEMENT DE L'OPERATION :

Les objectifs de la ZAC sont quasiment atteints pour le logement. Le constat d'un ralentissement des commercialisations dédiées à l'Activité, à partir de 2014, a conduit à une prorogation de la durée de la concession de 5 années (jusqu'au 17/10/2022) approuvée par délibération du Conseil Municipal n° 15/0474/UAGP du 29 juin 2015.

- Maîtrise foncière : SOLEAM doit encore acquérir 19 600 m² de terrains en friche correspondant à une dizaine de parcelles appartenant au Conseil Département, réparties sur le Technopôle. Le Conseil Départemental, qui a été saisi dès juillet 2014 à ce sujet et a été relancé en 2015, ne s'est pas positionné. La SOLEAM l'a relancé en avril 2016.

- Commercialisation des droits à construire :

Au 31/12/2015, le cumul des constructions autorisées (y compris les sdp dans le cadre des conventions de participation constructeurs) représente près de 396 000 m² sdp (soit 63% de l'objectif de 625 300 m² sdp de la ZAC) dont 197 600 m² pour de l'activité/enseignement supérieur/recherche (soit 51% de l'objectif de 389 646 m² sdp activité de la ZAC) et 198 300 m² pour le logement (soit 84% de l'objectif de 235 654 m² sdp logement de la ZAC).

La ZAC dispose encore d'un foncier commercialisable de 82 800 m² portant un potentiel constructible d'environ 40 000 m² SDP.

Signé le 13 Octobre 2016
Reçu au Contrôle de légalité le 23 Novembre 2016

63 241 m² (76%) de ce foncier appartiennent à la SOLEAM et portent un potentiel constructible de 30 400 m² SDP

19 605 m² (24%) de ce foncier appartiennent encore au Conseil Départemental 13 et portent un potentiel de 9 800 m² SDP.

Les 82 800 m² de foncier commercialisables se répartissent ainsi :

- 77 600 m² de foncier dédiés à l'activité dont 49 300 m² disponibles à court ou moyen terme, la commercialisation du solde (28 300 m²) dépendant de la mise en service de la LINEA et de l'acquisition par la SOLEAM du foncier du Conseil Départemental.

Ce foncier dédié à l'activité porte un potentiel constructible d'environ 39 000 m² SDP qui devrait permettre d'atteindre à terme 237 000 m² SDP d'activité, soit 61% de l'objectif annoncé pour la ZAC.

- 5 200 m² (2,5%) de foncier dédiés au logement

Ce foncier dédié au logement porte un potentiel d'environ 2 400 m² SDP de logement (soit environ 34 logements) qui devraient permettre d'atteindre à terme 200 700 m² SDP de logement, soit 85% de l'objectif annoncé pour la ZAC.

Au global, la surface de plancher produite devrait ainsi atteindre 437 700 m² SDP (activité et logement confondus), soit 70% des objectifs de la ZAC.

- Travaux d'aménagement des équipements publics :

Ils sont avancés à plus de 95%. Il reste principalement à réaliser les travaux d'aménagement des cheminements piétonniers en bordure des ruisseaux de la Grave et de la Fumade ainsi que les travaux de VRD destinés à améliorer la desserte du secteur et à assurer la viabilisation des derniers terrains à bâtir.

L'objet du présent rapport est de soumettre à l'approbation du Conseil Métropolitain le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2015 et l'avenant n° 21 à la convention de concession d'aménagement n° T1600900CO passée avec la SOLEAM dont la date d'échéance est le 17 octobre 2022.

ACTIVITE DE LA CONCESSION SUR L'EXERCICE ECOULE:

- Commercialisation des droits à construire :

Sur l'année 2015, le cumul des sdp autorisées représente 8 045 m² sdp dont :

- 3 535 m² sdp d'activité

- 4 510 m² sdp de logement

La SOLEAM a par ailleurs engagé un travail de ré-écriture du compromis de vente passé en 2014 avec l'Etat pour la cession gratuite d'environ 40 000 m² de foncier nécessaires à l'extension du campus de l'Ecole Centrale Marseille approuvée par la délibération du Conseil Municipal n°15/0474/UAGP du 29 juin 2015. La signature du nouveau compromis de vente et l'agrément de cette cession par la Métropole sont prévus en 2016.

- Travaux d'aménagement des équipements publics :

Signé le 13 Octobre 2016
Reçu au Contrôle de légalité le 23 Novembre 2016

En 2015 la SOLEAM a réceptionné les travaux d'aménagement des jardins familiaux et partagés "Athéna" ainsi que de la partie Nord-Est du parc Athéna (circulations, aire de jeux, aire de détente, plantations, etc.) qui avaient été engagés en 2013.

- Permis de Construire :

PC délivrés en 2015 : 1 525 m² SDP dont

- Activité : 1 PC de 1 325 m² SDP

- Logement : 2 PC totalisant 196 m² SDP et 2 logements

Constructions livrées en 2015 : 33 200 m² SDP dont :

- 12 000 m² d'Activité (Héliopolis II, Techfi Industrie, Index Education et Macanao),

- 18 391 m² de Logement dont 274 collectifs (SAFING et BNPI) et 2 maisons individuelles

- 2 217 m² d'équipements publics (équipements sportifs du collège André Malraux et abris des jardins familiaux « Athéna »)

ACTIVITE DE LA CONCESSION PREVUE SUR LES 2 PROCHAINES ANNEES :

- Maîtrise foncière :

En 2016 la SOLEAM projette l'acquisition de 178 m² de terrains compris dans l'emprise foncière du Laboratoire de Mécanique et d'Acoustique du CNRS afin de clarifier les limites de la Place Haute.

En 2016-2017 est prévue l'acquisition de 19 605 m² en friche appartenant au Conseil Départemental 13 (négociation à relancer par SOLEAM avec le CD 13)

- Prévision de commercialisation des terrains :

En 2016, il est prévu de commercialiser 4 terrains totalisant 29 300 m² pour la construction d'environ 11 100 m² sdp de locaux d'activité (Héliopolis III, Eurolinks, Viaxoft et Exotismes) ainsi qu'un terrain de 1 384 m² devant accueillir une crèche associative de 1 006 m² SDP et 60 berceaux (selon compromis de vente signé en 2015 avec Sauvegarde 13)

- Travaux d'aménagement des équipements publics :

Cheminements piétonniers en bordure des ruisseaux de la Grave et de la Fumade : engagement des études de maîtrise d'œuvre en 2016 et des travaux en 2017-2018-2019

Voie de desserte des programmes de logements FCG et PRIMMEA Sud (à partir du giratoire de la rue Aujustin Fresnel) : engagement des études de maîtrise d'oeuvre en 2016 et des travaux en 2016-2017.

Réhabilitation ou confortement des équipements publics en cœur du Technopole : études et travaux à programmer en 2017-2018-2019 selon les résultats d'une étude à lancer en 2016 par le service Innovation – Enseignement Supérieur - Recherche de la Métropole

Signé le 13 Octobre 2016
Reçu au Contrôle de légalité le 23 Novembre 2016

- Permis de Construire :

PC devant être délivrés en 2016 : 13 325 m² SDP dont

- Activité : 5 PC totalisant 13 135 m² SDP (Grand Frais, Héliopolis III, Eurolinks, Viaxoft et Exotismes)

- Logement : 2 PC représentant 194 m² SDP, soit 1 logement individuel

Constructions devant être livrées en 2016:

Activité : 640 m² SDP (KETIBAT)

Logement: 74 logements dont 71 collectifs pour SFHE et 3 individuels

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 s'élèvent à 2 363 836 Euros, soit une hausse de 49 628 € (2%) par rapport aux prévisions du bilan précédent.

Cet écart résulte principalement :

- d'une baisse du budget travaux (-277 872 Euros) consécutive à une consommation des aléas inférieure aux prévisions (-115 884 Euros) et au décalage du règlement d'une partie des travaux de raccordement de programmes constructeurs (-172 274 Euros)

- d'une hausse du budget dépenses annexes (+ 300 350 Euros). Cette hausse provient essentiellement d'une hausse de la TVA résiduelle (+374 943 Euros) liée aux évolutions des dépenses et recettes qui est partiellement compensée par une réduction du poste charges de gestion (- 25 891 Euros) suite à la prise en charge, à partir de septembre 2014, de la maintenance et de la propreté des voies publiques par la Communauté Urbaine, et par une baisse de la rémunération sur recettes (-29 879 Euros) suite à un décalage en 2016 de la signature de l'Acte Authentique avec BNPPI.

• Etat d'avancement cumulé au 31 décembre 2015 :

Au 31 décembre 2015 le montant cumulé des dépenses s'élève à 75 973 151 Euros, soit 92% du montant des dépenses à terme figurant au bilan prévisionnel de la ZAC (TVA résiduelle comprise). Ce montant se répartit entre les postes suivants:

- dépenses foncières : 20 537 958 Euros, soit 95% du budget foncier à terme (les 5% restants correspondant essentiellement à l'achat des 19 605 m² du Conseil Départemental 13 estimés à 784 200 Euros)

- dépenses travaux : 31 753 186 Euros, soit 92,5% du budget travaux à terme. Quasiment toutes les voies et équipements publics de la ZAC ont été aménagés. Il reste principalement à réaliser l'aménagement des cheminements piétonniers en bordure des ruisseaux de la Grave et de la Fumade ainsi que les ouvrages de VRD destinés à améliorer la desserte et le cadre de vie du secteur et à assurer la viabilisation des derniers terrains à commercialiser.

Signé le 13 Octobre 2016
Reçu au Contrôle de légalité le 23 Novembre 2016

- dépenses annexes (TVA résiduelle comprise) : 17 769 737 Euros, soit 86% 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 liquidation ainsi que les charges de gestion et le versement de la TVA résiduelle.

- dépenses relatives aux frais financiers à court et long terme : 5 912 270 Euros, soit quasiment 100% du budget Frais Financiers à terme, l'intégralité des emprunts à long terme étant à ce jour remboursée.

• Au terme de l'opération :

Le montant prévisionnel total des dépenses s'élève à 82 455 207 Euros. Il se répartit entre budget "foncier" (26%), budget "travaux" (41,5%), budget "dépenses annexes" (25%) comprenant les charges de gestion, les rémunérations de l'aménageur et la TVA résiduelle, et budget "frais financiers" (7%). Cette répartition est très proche de celle du bilan prévisionnel précédemment approuvé.

Ce montant prévisionnel de dépenses est quasiment inchangé (-10 289 Euros) par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2014. Cette stabilité est la résultante d'une baisse du budget «travaux» (-405 468 Euros) consécutive à une réduction du poste aléas, d'une hausse du budget « foncier » (+90 317 Euros), principalement due aux frais de transfert de patrimoine entre Marseille Aménagement et la SOLEAM, et d'une hausse du budget "dépenses annexes" (+ 300 770 Euros) résultant essentiellement d'une augmentation des charges de gestion et de la rémunération sur recettes, elles-mêmes atténuées par une baisse de la TVA résiduelle.

RECETTES :

• Sur l'exercice écoulé :

Sur l'exercice 2015 le chiffre d'affaire (hors participations du concédant à l'équilibre du bilan) s'élève à 2 768 866 Euros, en baisse de 1 503 119 Euros (-35 %) par rapport aux prévisions. Cet écart significatif s'explique principalement par :

- un report d'encaissement en 2016 des recettes de cession de charges foncières « Logements » (1 405 245 Euros) correspondant à la 2ème tranche du programme BNPPi de la rue Miège

- une baisse des recettes de cession de charges foncières « Centre Urbain » (-126 297 Euros) s'expliquant par une actualisation de prix sur le programme de logements Arcade, rue Leprince-Ringuet (baisse conjoncturelle de l'indice TP01)

- un report d'encaissement des participations constructeurs (57 288 Euros) suite aux contestations ou retards de paiement de 3 constructeurs (2 maisons individuelles et le programme d'Activité AIME C2)

- ces baisses étant partiellement compensées par une hausse des recettes de cession de charges foncières « Activités » (+79 962 Euros) résultant de meilleures valorisations du foncier à bâtir

• Etat d'avancement cumulé au 31 décembre 2015 :

Au 31 décembre 2015, le montant cumulé des recettes (hors participations du concédant à l'équilibre du bilan) s'élève à 64 246 809 Euros, soit 82,5 % du montant des recettes figurant au bilan prévisionnel de la ZAC. Ce montant se répartit essentiellement entre les postes suivants :

- recettes avant concession : 2 490 914 Euros, soit 100 % du poste

Signé le 13 Octobre 2016
Reçu au Contrôle de légalité le 23 Novembre 2016

- subventions : 1 325 377 Euros, soit 100 % du poste

- charges foncières Activité : 12 767 127 Euros, soit 65% du poste. Le faible niveau d'encaissement de ce poste s'explique par les difficultés de commercialisation des terrains voués à des activités technopolitaines dans un contexte économique morose et dans l'attente de l'amélioration de la desserte du secteur par la réalisation de la LINEA par le Conseil Départemental 13. Une reprise d'activité a cependant été ressentie courant 2015 (manifestation d'intérêt de plusieurs prospects) et la signature de 4 nouveaux compromis de vente est prévue en 2016.

- charges foncières Centre Urbain : 14 766 497 Euros, soit 92,5% du poste. La commercialisation des derniers terrains du centre urbain (environ 1ha) est conditionnée par le remembrement de 3 000 m² de foncier appartenant à la SOLEAM avec 7 000 m² de foncier non bâti à acquérir auprès du Conseil Départemental 13.

- charges foncières Logements : 28 133 485 Euros, soit 84,5% du poste. La commercialisation des terrains "Arrière SERETE" (8 000 m²), rue Fresnel, a eu lieu en 2015 (signature du compromis de vente + agrément) et la signature de l'acte authentique est prévue en 2017. La commercialisation d'un terrain de 3 098 m² situé rue des Maraîchers, initialement dédié à l'activité mais manquant d'attractivité en raison de sa localisation, est envisagée en 2016-2017 pour un programme de 1 549 m² SDP de Logement.

- reversement participations constructeurs : 614 049 Euros, soit 100 % du poste

- participations constructeurs : 2 623 427 Euros, soit 94 % du poste. Le solde (178 137 Euros) doit être encaissé en 2016.

• Au terme de l'opération :

Le montant prévisionnel total des recettes (hors participations du concédant à l'équilibre du bilan, en numéraire et/ou en apport foncier) s'élève à 77 720 202 Euros. Il se répartit principalement entre cessions de charges foncières (88,5%), participations constructeurs (4,5%) et le cumul de différents autres postes (7%) comprenant recettes avant concession, subventions, droits d'enregistrement, produits financiers et produits de gestion. Cette répartition est très proche de celle du bilan prévisionnel précédent.

Le montant prévisionnel total des recettes augmente de 1 369 334 Euros (soit + 2%), par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2014. Cette augmentation s'explique principalement :

- par la hausse prévisionnelle des cessions de charges foncières (+ 1 355 107 Euros) résultant d'une augmentation de + 293 309 Euros pour l'Activité et de + 1 188 095 Euros pour le Logement, partiellement compensées par une baisse de -126 297 Euros pour le Centre Urbain. Ces variations s'expliquent par une estimation plus précise des terrains restant à commercialiser et une optimisation de leur affectation.

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 le Concédant et ayant pour objet, conformément aux dispositions de l'article L311.4 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.

Signé le 13 Octobre 2016
Reçu au Contrôle de légalité le 23 Novembre 2016

A l'origine de cette décision, ces participations étaient recouvrées par la Ville de Marseille 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 3 408 613 Euros.

Au 31 décembre 2015 l'Aménageur a encaissé 3 237 476 Euros, soit 95% des participations constructeurs prévues au bilan de la ZAC.

L'aménageur prévoit de percevoir le solde de 171 137 Euros en 2016.

Il est rappelé que le programme de logements sociaux pour étudiants et les équipements sportifs et lieux de vie pour étudiants projetés dans le cadre de la mise en oeuvre du campus de l'Ecole Centrale Marseille, sur les 40 000 m² de foncier que la SOLEAM doit céder gratuitement à l'Etat en 2016, sont exonérés du paiement des participations constructeurs aux équipements publics.

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

La participation d'équilibre correspondant à l'écart entre dépenses et recettes à terme représente 4 735 005 Euros, en baisse de 1 379 623 Euros par rapport au CRAC au 31 décembre 2014.

- La participation en numéraire à l'équilibre de l'opération s'élève désormais à 3 361 005 Euros (en baisse de 1 379 623 Euros), elle doit être versée en totalité en 2022 par la Métropole, désormais concédant.

- la Ville a apporté gratuitement à la SOLEAM le foncier dont elle était propriétaire sur la ZAC. Cette participation, inchangée depuis le dernier CRAC, a été estimée à 1 374 000 Euros par France Domaines. Elle a été versée en intégralité à l'aménageur en 2013.

SUBVENTIONS :

L'opération a bénéficié de 1 325 377 Euros de subventions qui ont déjà été versés en intégralité.

AVANCE :

Une avance de trésorerie de 21 602 026 Euros a été versée à l'Aménageur aux débuts de la concession sur la base d'un déficit prévisionnel qui ressortait alors du bilan d'aménagement. Il est prévu que l'Aménageur rembourse cette avance au concédant, les versements se faisant quand la trésorerie de l'opération le permet.

Sur l'exercice 2015, SOLEAM a remboursé 3 000 000 Euros d'avances à la Ville, conformément au CRAC au 31 décembre 2014.

Au 31 décembre 2015 le montant cumulé des remboursements de l'avance à la Ville s'élève à 12 708 000 Euros. Le solde de l'avance restant à rembourser s'élève donc à 8 894 026 Euros.

La SOLEAM propose de maintenir l'échéancier de remboursement, à la Métropole, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 29 juin 2015, comme suit:

Signé le 13 Octobre 2016
Reçu au Contrôle de légalité le 23 Novembre 2016

- 1 000 000 Euros en 2018
- 1 000 000 Euros en 2019
- 500 000 Euros en 2020
- 1 000 000 Euros en 2021
- 5 394 026 Euros en 2022

ces montants pouvant être ajustés selon la trésorerie de l'opération.,

SOLDE DE TRESORERIE :

Au 31 décembre 2015 le solde cumulé de trésorerie est négatif et s'élève à – 1 458 316 Euros. Ce niveau de trésorerie, inférieur à celui prévu au CRAC au 31 décembre 2014 (94 431 Euros) résulte d'une baisse des recettes en 2015 (- 1 503 119 Euros) associée à une hausse des dépenses (+ 49 628 Euros) la même année.

Le solde de trésorerie cumulée prévisionnel doit redevenir positif au 31 décembre 2016 (561 952 Euros) . Il restera également positif en 2017 (3 654 988 Euros).

EMPRUNTS:

L'aménageur a remboursé l'ensemble des emprunts à long terme.

Il n'est pas prévu de nouvel emprunt de 2016 à 2022.

AVENANT A LA CONCESSION D'AMENAGEMENT:

L'avenant n°21 à la convention de concession d'aménagement permettra d'acter la baisse de la participation d'équilibre et l'échéancier de remboursement de l'avance par la SOLEAM, à la Métropole.

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

- Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 5218-7 ;
- 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 ;
- 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;

Signé le 13 Octobre 2016
Reçu au Contrôle de légalité le 23 Novembre 2016

- La lettre de saisine du Président du Conseil de la Métropole ;
- Le projet de délibération portant sur la « ZAC du Technopole de Château-Gombert – 13ème 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°21 à la convention de concession d'aménagement n° T1600900CO -03 0006 ».

OÙ LE RAPPORT CI-DESSUS,

Entendues les conclusions du rapporteur,

CONSIDERANT

- Que le Conseil de la Métropole envisage d'adopter une délibération portant sur la « ZAC du Technopole de Château-Gombert – 13ème 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°21 à la convention de concession d'aménagement » ;
- Que le Conseil de Territoire Marseille Provence doit émettre un avis sur le projet de délibération.

DELIBERE

Article unique :

Le Conseil de Territoire Marseille Provence émet un avis favorable au projet de délibération portant sur « ZAC du Technopole de Château-Gombert – 13ème 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°21 à la convention de concession d'aménagement ».

Présents	105
Représentés	30
Voix Pour	90
Voix Contre	1
Abstentions	44

Adoptée

A voté contre :

Madame Florence MASSE

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 - 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