

## 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.

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 021-235/16/CT**

**■ ZAC Saint Louis - Marseille 15ème arrondissement - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement établi au 31 décembre 2015 - Approbation de l'avenant n°19 à la convention d'aménagement de Saint Louis**

**Avis du Conseil de Territoire**

**DGDU 16/14892/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.

Le projet de délibération « ZAC Saint Louis– 15ème arrondissement – Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité CRAC de la concession d'aménagement établi au 31 décembre 2015 - Approbation de l'avenant 19 à la convention d'aménagement de Saint Louis » 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 Saint-Louis qui a été créée par délibération n°97/391/EUGE du 30 juin 1997 est une opération d'aménagement d'une superficie de 14ha située sur le vaste territoire de renouvellement urbain représentant 1 000 hectares environ dénommé Façade Maritime Nord.

La Ville de Marseille, par délibération n°97/935/EUGE du 19 décembre 1997, a approuvé une convention de concession d'aménagement à Marseille Aménagement avec, entre autres missions de conduire les études relatives au dossier de réalisation.

Cette convention a été notifiée sous le n°98/055 le 3 février 1998 et le dossier de réalisation a été approuvé par délibération n°99/298/EUGE du 29 avril 1999.

Par délibération n°06/0643/EUGE du 19 juin 2006, le Conseil Municipal a approuvé le principe d'une modification du Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) afin de lancer une première opération de logements de 12 500 m<sup>2</sup> de SHON, s'inscrivant dans les objectifs du Programme Local de l'Habitat, et de permettre la réalisation d'un équipement culturel pour la communauté musulmane.

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

Cette modification a été approuvée par délibération du Conseil Communautaire le 29 juin 2007 puis la ZAC a été intégrée au PLU révisé approuvé par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole en juin 2013.

La convention de concession a fait l'objet de 17 avenants portant sur notamment la prise en compte de nouvelles dispositions législatives, le transfert de la concession à la SPL SOLEAM en 2014, suite à la fusion absorption de Marseille Aménagement, la modification de la participation de la Ville au coût de l'opération et la prorogation de la durée de la convention de concession dont le terme est actuellement fixé au 3 Février 2018.

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 Saint Louis 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 ensuite 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°18 à la concession d'aménagement de Saint Louis T1600902CO (ex n°98/055) notifié à la Ville le 3 Juin 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 Saint Louis a pour objectif initial de réaliser une opération de réhabilitation du site des anciens abattoirs de Marseille à vocation de logements, d'activités, d'implanter l'école de la deuxième chance et une Mosquée pour une constructibilité globale de 40 000m<sup>2</sup> SDP.

L'enjeu fort de cette opération est d'ouvrir ce territoire à la population des quartiers environnants en le réintégrant dans le tissu urbain et en améliorant les conditions d'accessibilité viaire et piétonne du site.

L'objet du présent rapport est de présenter le compte rendu annuel de la concession établi au 31 décembre 2015 et l'avenant 19 à la concession d'aménagement.

L'avancement de l'opération :

Dans le périmètre de la ZAC un ensemble immobilier de 148 logements sociaux et 19 logements en accession, un village d'entreprises et l'école de la deuxième chance ont été réalisés, plusieurs autres écoles se sont implantées modifiant ainsi les objectifs initiaux du programme: le conservatoire national des arts et métiers (CNAM), établissement d'enseignement supérieur de formation pour adultes, et une école privée catholique maternelle et élémentaire.

L'activité sur l'exercice écoulé (2015).

La commercialisation des terrains : trois compromis de vente ont été signés fin 2015 en vue de la réalisation d'une plateforme d'insertion innovante professionnelle par le lycée professionnel de la Cabucelle, de locaux d'activités par la SOGIMA et d'une cuisine centrale pour les écoles catholiques.

Une étude réglementaire et urbaine de Mars 2015 a permis d'établir un bilan des opérations de constructions de la ZAC terminées ou projetées avant la fin de la concession, et a conclu que la modification du programme global de construction de la ZAC n'était pas nécessaire.

Une étude géotechnique a permis de définir les travaux de confortement du mur de soutènement du boulevard Ledru Rollin qui seront mis en œuvre en 2016.

Les travaux de desserte du village d'entreprises en cours de commercialisation par la SOGIMA ont été terminés en Novembre 2015.

L'activité sur les années suivantes.

La SOLEAM envisage de signer un compromis de vente pour la cession d'un terrain de 5000m<sup>2</sup> à ERDF qui souhaite y implanter un poste de distribution d'énergie dans les années à venir lié au développement des quartiers Nord et à l'extension de l'opération d'Euroméditerranée.

Les études préalables à la démolition de la halle aux cochons puis les travaux correspondant seront menés courant 2016.

Les travaux de voiries et réseaux divers se poursuivront jusqu'en fin 2017 afin d'achever la réalisation des voiries de la ZAC et permettre son ouverture sur le quartier.

L'aménageur fera des propositions d'aménagements provisoires à réaliser sur le terrain réservé pour un parking silo et sur une parcelle non encore commercialisée de 2000m<sup>2</sup> avenue Journet, une provision pour travaux de 200 000 Euros étant inscrite au bilan.

Le CRAC au 31 décembre 2015

Les dépenses :

Sur l'exercice écoulé, les dépenses qui s'élèvent à 998 156 Euros TTC, en baisse par rapport au prévisionnel (- 725 750), se répartissent ainsi :

941 674 Euros TTC pour des études, des travaux de démolitions et de voirie. Ce montant est inférieur au montant prévisionnel (- 767 419 ) en raison principalement du différé de paiement en début 2016 des travaux terminés fin 2015 et de travaux (démolition, réfection mur de soutènement, voiries) reportés en 2016,

56 403 Euros TTC pour les dépenses annexes en augmentation (+41 590) ; cet écart tient compte de l'augmentation de la TVA résiduelle (+117 558), d'une diminution de la rémunération sur dépenses (-39 303 suivant la diminution des travaux) et sur recettes (-8 855 suivant la diminution des cessions), et d'une diminution des charges de gestion (-27 810),

79 Euros TTC de frais financiers court terme en augmentation (+79).

Sur l'état d'avancement cumulé au 31 décembre 2015, les dépenses réalisées qui s'élèvent à 6 113 933 Euros TTC soit 67% du montant total des dépenses prévisionnelles se répartissent ainsi :

2 239 229 Euros TTC pour le foncier soit 100% du budget total de ce poste,

2 854 344 Euros TTC pour les travaux soit 52% du budget total de ce poste,

1 008 963 Euros TTC pour les dépenses annexes soit 76% du budget total de ce poste,

11 397 Euros TTC pour les frais financiers soit 41 % du budget total de ce poste .

Au terme de la concession, les dépenses qui s'élèvent à 9 117 722 Euros TTC sont en augmentation de 135 454 Euros (+ 1,5%) par rapport au bilan arrêté au 31 décembre 2014 et se répartissent ainsi :

2 239 230 Euros TTC pour le budget foncier qui est inchangé, l'ensemble des opérations d'acquisitions étant terminées,

5 499 449 Euros TTC pour le budget études et travaux qui présente une augmentation de 101 772 Euros (+1,9%) par rapport au prévisionnel, suivant l'ajustement des études et des travaux restant à mener,

1 379 044 Euros TTC pour les frais annexes et financiers, en augmentation de 33 682 Euros (+2,5%) par rapport au prévisionnel, en raison principalement de la TVA résiduelle en hausse et des rémunérations qui suivent l'évolution des dépenses et recettes.

La part de chacun des budgets ci-dessus représente respectivement 24,6%, 60,3%, 15,1% du prix de revient total de l'opération et reste constante par rapport au dernier bilan approuvé.

Les recettes :

Sur l'exercice écoulé, les recettes perçues (hors participation du concédant) d'un montant de 21 352 Euros TTC qui sont en diminution (-120 071) par rapport au prévisionnel comprennent :

-des cessions pour un montant 9 820 Euros TTC en diminution (-131 131) par rapport au prévisionnel, en raison d'un décalage sur 2016 du paiement des ventes effectuées fin 2015.

-des produits de gestion et financiers pour 11 532 Euros TTC en augmentation (+11 060) en lien avec la mise à disposition des terrains de la ZAC pour un tournage de film et avec la trésorerie positive de l'opération.

Sur l'état d'avancement cumulé au 31 décembre 2015, les recettes hors la participation de la Ville s'élèvent à 4 011 673 Euros TTC qui se répartissent ainsi :

- 3 927 977 Euros TTC pour les cessions, soit un taux d'avancement des cessions de 67%,

- 2 697 Euros TTC de produit de gestion locative, soit 100% du poste,

- 80 999 Euros TTC de produits financiers, soit 99% du poste.

Au terme de la concession les recettes globales de l'opération hors la participation d'équilibre qui s'élèvent à 5 971 510 Euros TTC sont en hausse de 135 763 Euros et se répartissent de la manière suivante :

- 5 886 967 Euros TTC de cessions soit 98,6% des recettes globales, en augmentation de 124 007 Euros TTC par rapport au précédent CRAC en lien avec le calcul de la TVA et l'actualisation de la charge foncière,

- 2 697 Euros TTC de produits de gestion locative soit 0,07% des recettes globales, en augmentation par rapport au précédent CRAC en lien avec un tournage de Film dans la ZAC.

- 81 846 Euros de produits financiers soit 2% des recettes globales, en augmentation de 9 956 Euros TTC par rapport au précédent CRAC en lien avec le niveau de trésorerie de l'opération.

La participation du concédant :

Elle s'élève à 3 146 211 Euros dont 2 209 829 Euros d'apport foncier (inchangé par rapport au CRAC précédent) et 936 382 Euros en numéraire diminué de 312 Euros par rapport au CRAC précédent (ajustement du différentiel entre dépenses et recettes).

Le foncier a été en totalité apporté par la Ville entre 2007 et 2013 et la participation numéraire a été versée en totalité par la Ville en qualité d'autorité concédante de l'opération d'aménagement jusqu'au 31/12/2015.

En conséquence la Métropole n'a pas de participation à verser à l'opération.

L'avance et la trésorerie :

L'avance d'un montant de 170 000 Euros qui avait été consentie par la Ville en 2003, a été remboursée en 2013.

Le solde cumulé de la trésorerie de cette opération s'élève au 31 décembre 2015 à 699 776 Euros.

L'avenant 19 à la convention de concession.

Le présent avenant acte la diminution de la participation du concédant à l'opération de 312 Euros.

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 ;
- La lettre de saisine du Président du Conseil de la Métropole ;
- Le projet de délibération portant sur « ZAC Saint Louis– 15ème arrondissement – Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité CRAC de la concession d'aménagement établi au 31 décembre 2015 - Approbation de l'avenant 19 à la convention d'aménagement de Saint Louis T1600902CO -ex n 98 055-».

#### **OUI LE RAPPORT CI-DESSUS,**

**Entendues les conclusions du rapporteur,**

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

## CONSIDERANT

- Que le Conseil de la Métropole envisage d'adopter une délibération portant sur « ZAC Saint Louis– 15ème arrondissement – Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité CRAC de la concession d'aménagement établi au 31 décembre 2015 - Approbation de l'avenant 19 à la convention d'aménagement de Saint Louis T1600902CO -ex n 98 055-» ;
- Que le Conseil de Territoire Marseille Provence doit émettre un avis sur ce projet de délibération.

## DELIBERE

### Article unique :

Le Conseil de territoire Marseille Provence émet un avis favorable au projet de délibération portant sur « ZAC Saint Louis– 15ème arrondissement – Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité CRAC de la concession d'aménagement établi au 31 décembre 2015 - Approbation de l'avenant 19 à la convention d'aménagement de Saint Louis ».

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 DJAMBAAE

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

Guy TEISSIER

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