

## EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

**Séance du 14 décembre 2016**

Monsieur Guy TEISSIER, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 106 membres.

**Etaient présents Mesdames et Messieurs :**

Christian AMIRATY - René AMODRU - Michel AZOULAI - René BACCINO - Mireille BALOCCO - Loïc BARAT - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - Jean-Pierre BERTRAND - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Nicole BOUILLOT - Valérie BOYER - Marie-Christine CALATAYUD - Laure-Agnès CARADEC - Eugène CASELLI - Michel CATANEO - Roland CAZZOLA - Catherine CHAZEAU - Gérard CHENOZ - Alain CHOPIN - Anne CLAUDIUS-PETIT - Frédéric COLLART - Monique CORDIER - Vincent COULOMB - Sandrine D'ANGIO - Anne DAURES - Christophe DE PIETRO - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Pierre DJIANE - Emilie DOURNAYAN - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY OURET - Sandra DUGUET - Nathalie FEDI - Josiane FOINKINOS - Arlette FRUCTUS - Josette FURACE - Patrick GHIGONETTO - Jean-Pierre GIORGI - André GLINKA-HECQUET - Martine GOELZER - Georges GOMEZ - Vincent GOMEZ - José GONZALEZ - Régine GOURDIN - Marcel GRELY - 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 - Laurence LUCCIONI - Antoine MAGGIO - Patrick MAGRO - Bernard MARANDAT - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Janine MARY - Marcel MAUNIER - Georges MAURY - Xavier MERY - Claudette MOMPRIVE - Virginie MONNET-CORTI - Jean MONTAGNAC - Marie MUSTACHIA - Lisette NARDUCCI - Patrick PADOVANI - Nadine PADOVANI-FAURE-BRAC - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Christian PELLICANI - Claude PICCIRILLO - Stéphane PICHON - Nathalie PIGAMO - Catherine PILA - Marc POGGIALE - Gérard POLIZZI - Marlène PREVOST - Muriel PRISCO - Julien RAVIER - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Jean ROATTA - Carine ROGER - Georges ROSSO - Lionel ROYER-PERREAUT - Isabelle SAVON - Eric SCOTTO - Nathalie SUCCAMIELE - Guy TEISSIER - Cédric URIOS - Claude VALLETTE - Josette VENTRE - Patrick VILORIA - Brigitte VIRZI-GONZALEZ - Didier ZANINI - Kheïra ZENAFI.

**Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :**

Hélène ABERT représentée par Janine MARY - Mireille BENEDETTI représentée par André GLINKA-HECQUET - Roland BLUM représenté par Monique CORDIER - Patrick BORE représenté par Patrick GHIGONETTO - Frédéric BOUSQUET représenté par Michel AZOULAI - Marie-Arlette CARLOTTI représentée par Muriel PRISCO - Sophie CELTON représentée par Marc POGGIALE - Michel DARY représenté par Lisette NARDUCCI - Monique DAUBET-GRUNDLER représentée par Martine RENAUD - Michèle EMERY représentée par Brigitte VIRZI-GONZALEZ - Dominique FLEURY VLASTO représentée par Arlette FRUCTUS - Jean-Claude GAUDIN représenté par Gérard CHENOZ - Samia GHALI représentée par Nathalie PIGAMO - Roland GIBERTI représenté par Muriel PRISCO - Bruno GILLES représenté par Laure-Agnès CARADEC - Louisa HAMMOUCHE représentée par Josette FURACE - Bernard JACQUIER représenté par Kheïra ZENAFI - Nathalie LAINE représentée par Régine GOURDIN - Marie-Louise LOTA représentée par Carine ROGER - Hélène MARCHETTI représentée par Mireille BALOCCO - Bernard MARTY représenté par Marc LOPEZ - Guy MATTEONI représenté par Claudette MOMPRIVE - Danielle MILON représentée par Fabrice JULLIEN-FIORI - André MOLINO représenté par Patrick MAGRO - Yves MORAINÉ représenté par Solange BIAGGI - Roland MOUREN représenté par Cédric URIOS - Jérôme ORGEAS représenté par Jean-Pierre GIORGI - Christyane PAUL représentée par Frédéric DOURNAYAN - Roland POVINELLI représenté par Paule JOUVE - Marie-Laure ROCCA-SERRA représentée par Virginie MONNET-CORTI - Roger RUZE représenté par Eric SCOTTO - Sandra SALOUM-DALBIN représentée par Julien RAVIER - Marie-Xavière SCOTTO DI UCCIO représentée par Marcel GRELY - Dominique TIAN représenté par Stéphane PICHON - Jean-Louis TIXIER représenté par Nadine PADOVANI-FAURE-BRAC - Maxime TOMMASINI représenté par Claude VALLETTE - Jocelyne TRANI représentée par Marcel MAUNIER - Lionel VALERI représenté par Andrée GROS.

**Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :**

Mireille BALLETTI - Sabine BERNASCONI - Jean-Louis BONAN - Nadia BOULAINSEUR - Laurent COMAS - Jean-Claude DELAGE - Dominique DELOURS - Eric DIARD - Nouriati DJAMBAE - Yann FARINA - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Karim GHENDOUF - Annie GRIGORIAN - Michel ILLAC - Laurent LAVIE - Eric LE DISSES - Annie LEVY-MOZZICONACCI - Christophe MASSE - Florence MASSE - Martine MATTEI - Patrick MENNUCCI - Richard MIRON - Grégory PANAGOUDIS - Elisabeth PHILIPPE - Véronique PRADEL - Marine PUSTORINO-DURAND - Stéphane RAVIER - Emmanuelle SINOPOLI - Martine VASSAL - Karim ZERIBI.

**Signé le 14 Décembre 2016**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 06 février 2017**

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

**URB 012-350/16/CT**

**■ ZAC Saumaty Séon - 16ème 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 19 à la convention de concession d'aménagement**

**Avis du Conseil de Territoire**  
**DUFSV 16/15023/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 par 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 Saumaty Séon – 16ème 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 19 à la convention de concession d'aménagement T1600905CO » satisfait les conditions de l'article L5218-7, 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 Saumaty Séon a été créée par délibération du Conseil Municipal de Marseille n°87/398/UCV du 10 juillet 1987 et son dossier de réalisation approuvé le 11 mars 1988 par délibération n°88/114/UCV.

La réalisation de l'opération a été confiée par la Ville de Marseille en concession à Marseille Aménagement (anciennement SOMICA), devenue depuis SOLEAM, par délibération n°88/598/UCV du 8 novembre 1988 approuvant la convention (traité et cahier des cession) n°89/017 notifiée le 13 janvier 1989.

L'avenant n°15 à cette convention notifié le 14 mars 2014 a permis de transférer la concession 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

**Signé le 14 Décembre 2016**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 06 février 2017**

d'aménagement de Saumaty Séon 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 décembre 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 décembre 2015 par arrêté préfectoral du 28 décembre 2015.

A compter de sa création, le 1<sup>er</sup> janvier 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 décembre 2015.

Dans ce cadre, un avenant n°18 à la concession d'aménagement en date du 28 avril 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 Saumaty -Séon, qui s'étend sur 60 ha dans les quartiers Nord de Marseille (16ème arrdt) a pour objectif de promouvoir le développement d'activités industrielles, artisanales et tertiaires sur les friches des tuileries de Marseille localisées aux abords des noyaux villageois de St André, St Henri et l'Estaque, tout en permettant la production limitée de logements en frange immédiate de ces noyaux villageois.

Le Plan d'Aménagement de Zone a été modifié à trois reprises par délibérations n°91/519/U du 30 septembre 1991 et n°98/272/DUC du 20 juillet 1998 et par délibération du Conseil de Communauté Marseille Provence Métropole n°AEC 003-482/11/CC du 8 juillet 2011.

La dernière modification du PAZ a principalement permis d'adapter ou supprimer des emplacements réservés pour espaces publics (voiries, places et cheminements piétonniers) et pour équipements publics (école, jardin, etc...) dont la réalisation n'était plus nécessaire et de modifier les zonages de plusieurs terrains pour adapter leur constructibilité à leur environnement urbain.

La ZAC de Saumaty-Séon a été intégrée au PLU dont la révision a été approuvée par délibération n°AEC001-377/13/CC du Conseil de Communauté de Marseille Provence Métropole en date du 28 juin 2013. Les zonages spécifiques de la ZAC ont été remplacés par des zonages de droit commun du PLU en maintenant la répartition entre secteurs dédiés à l'activité et au logement.

Les objectifs en terme de production de surface de plancher sont de 140 000 m2 SDP de locaux d'activité et 60 000 m2 SDP de logement

La convention de concession a fait l'objet de plusieurs prorogations de durée. L'avenant n°17 approuvé par délibération du Conseil Municipal de Marseille n°15/0477/UAGP du 29 juin 2015 a prorogé la durée de la concession d'une année, jusqu'au 13 janvier 2017.

#### AVANCEMENT DE L'OPERATION :

Les objectifs de la ZAC sont quasiment atteints. La commercialisation des terrains est en cours d'achèvement et les équipements publics sont réalisés à plus de 95%.

#### - Maîtrise foncière :

La SOLEAM doit encore acquérir à titre gratuit environ 1 700 m<sup>2</sup> de foncier auprès de la Métropole (dont 500 m<sup>2</sup> au n°1 impasse Guichard, 1 130 m<sup>2</sup> en bordure Nord-Ouest du "mail des écoles de Saint Henri" et 86 m<sup>2</sup> à

la traverse de la Vente). Ces emprises foncières doivent être transférées, en 2016, par la Ville à la Métropole AMP.

La SOLEAM doit également mener à son terme la procédure de résolution judiciaire de la vente à la SCI AWAL de l'immeuble des n°63 et 65 rue Condorcet, suite au non respect des engagements pris par l'acquéreur en termes de réhabilitation du bâti existant..

Les emprises foncières appartenant encore à la SOLEAM correspondent essentiellement aux terrains d'assiette des voies publiques aménagées dans le cadre du programme des équipements publics de la ZAC qui n'ont pas encore été rétrocédées à la Métropole, aux emprises des derniers ouvrages de voirie à aménager et à 4 terrains à bâtir restant à commercialiser.

- Commercialisation des terrains porteurs de droits à construire :

Le cumul des commercialisations engagées a permis la construction d' environ 167 700 m<sup>2</sup> de surface de plancher (soit 84% de l'objectif de 200 000 m<sup>2</sup> sdp) dont 112 900 m<sup>2</sup> pour de l'activité (soit 80% de l'objectif de 140 000 m<sup>2</sup> sdp) et 54 800 m<sup>2</sup> pour du logement (soit 91% de l'objectif de 60 000 m<sup>2</sup> sdp).

Il ne reste plus qu'environ 6 000 m<sup>2</sup> de terrains commercialisables répartis entre plusieurs tènements fonciers de petite taille. La constructibilité de ces terrains est estimée à 4 800 m<sup>2</sup> sdp.

- Aménagement des équipements publics :

La quasi totalité des équipements publics de la ZAC a été réalisée avec notamment les voies de desserte de la zone, un stade, un parc, une Maison pour Tous, des parkings et places publics ainsi que l'ensemble des réseaux publics nécessaires à l'opération.

Il reste à réaliser des travaux de parachèvement de voies (essentiellement la reprise ou le traitement définitif des revêtements de chaussées et de trottoirs) et quelques aménagements destinés à améliorer la trame circulaire du secteur.

Il conviendra de proroger la convention de concession pour permettre à la SOLEAM de mener à terme les procédures juridiques, la commercialisation des dernières emprises foncières constructibles et la réalisation des derniers aménagements d' équipements publics.

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

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°19 à la convention de concession d'aménagement passée avec la société SOLEAM dont la date d'échéance est actuellement le 13 janvier 2017.

ACTIVITE DE LA CONCESSION SUR L'EXERCICE ECOULE:

- Maîtrise foncière :

En 2015 la SOLEAM a acquis un terrain de 215 m<sup>2</sup> (apport foncier de la Ville) consistant en un talus "délaissé"surplombant la rue du docteur Zamenhof, en vue de sa cession à la SCI Villa Flor IV, en complément d'un tènement foncier précédemment commercialisé

Les acquisitions, à titre gratuit, auprès de la Ville des terrains à bâtir du n°1 impasse Guichard et du Mail des écoles de St Henri n'ont pu aboutir en 2015. Elles auront lieu en fin d'année 2016 auprès de la Métropole, après le transfert du foncier concerné par la Ville .

Signé le 14 Décembre 2016  
Reçu au Contrôle de légalité le 06 février 2017

- Commercialisation de terrains:

En 2015 la SOLEAM n'a pas commercialisé de nouveaux terrains.

Des visites ont été organisées avec de potentiels acquéreurs sur les derniers terrains constructibles de la ZAC mais n'ont pas permis d'aboutir à la signature de compromis de vente.

La cession à l'association Corail (maîtrise d'ouvrage déléguée à la LOGIREM) de la partie du terrain "Rouvière" devant accueillir un projet d'habitat participatif n'a pu déboucher sur la signature d'un compromis de vente en 2015 suite à l'évolution des emprises concernées et à l'engagement de nouvelles négociations avec les consorts Rouvière. La signature du Compromis est prévue en 2016.

- Etudes:

Les études de maîtrise d'œuvre relatives aux travaux de parachèvement des voies publiques ont été engagées en juillet 2015.

Les études de marché relatives à l'affectation du Rez de chaussée du programme de logements projeté sur le terrain à bâtir du Mail des Ecoles de St Henri ont été conduites en 2015 (études sans suite après l'abandon du projet de logements)

- Aménagement des équipements publics :

Les travaux d'élargissement de la traverse Bruno Razzoli (au droit du n°42), commencés le 11/12/2014, ont été achevés le 23/03/2015.

Les travaux de requalification de l'impasse Guichard (réfection de la chaussée et prolongement du cheminement piétonnier entre les rues Rabelais – Coste – Roussin), commencés le 25/11/2014, ont été livrés le 05/03/2015.

Aucun autre chantier de travaux n'a été engagé par la SOLEAM en 2015, les études relatives aux travaux de parachèvement des voies de la ZAC n'ayant pu aboutir en 2015.

- Permis de Construire :

PC délivrés en 2015 :

Un seul PC a été délivré en 2015 : PC n°1500892 - Jaguar Network – Av André Roussin - 5 176 m2 sdp de bureaux

Programmes immobiliers livrés en 2015 :

Deux programmes de constructions ont été livrés en 2015 :

PC n° 03 0750 – SCI Les Hauts de l'Estaque – Le Charron – Traverse de la Poste - 35 logements collectifs en accession – 2771 m2 sdp

PC n° 11 1024 – SCI de la Traverse – Traverse de la Vente - 8 logements en bande en accession – 775 m2 sdp

Programmes immobiliers en cours de construction en 2015 :

PC n°11 01405 – SCI Cap Sud (Lazard Group) - rue Xavier Coste – 3 731 m2 sdp de bureaux – livraison prévue en 2016

ACTIVITE DE LA CONCESSION PREVUE SUR LES TROIS PROCHAINES ANNEES (2016, 2017 et 2018) :

- Maîtrise foncière:

La SOLEAM prévoit d'acquérir auprès de la Métropole les terrains à bâtir suivants :

- en 2016 terrain à bâtir du Mail des Ecoles de St Henri (1 130 m2) et une bande de terrain de 86 m2 à céder à Madame Celik pour compléter l'assiette foncière du PC délivré en 2012

- en 2017 terrain à bâtir du n°1 impasse Guichard (500 m2)

La procédure en cours visant à la résolution de la vente à la SCI AWAL de l'immeuble du 63 / 65 rue Condorcet devrait aboutir en 2017.

- Commercialisation de terrains:

La SOLEAM projette de commercialiser les derniers terrains à bâtir de la ZAC :

- en 2016 terrain à bâtir "Rouvière" (cession prévue à l'association Corail / Logirem pour la construction de logements participatifs) et terrain à bâtir du Mail des écoles de St Henri

- en 2017 n°1 impasse Guichard, terrain à bâtir rue des frères Maurras et n°42 traverse Razzoli

Ce sont ces 5 terrains à bâtir qui présentent une emprise globale d'environ 6 000 m2 pour une surface de plancher estimée à 4 800 m2.

- Aménagement des équipements publics :

La SOLEAM projette de mettre en oeuvre les derniers travaux de parachèvement des voies de la ZAC : élargissement et requalification de la traverse Va à la Mer, aménagement d'un cheminement piétonnier dans le prolongement de la traverse Saumaty, achèvement des trottoirs de la traverse de la Poste, élargissement des trottoirs du carrefour Rabelais / Pelas et maillage de la rue des frères Maurras avec la contre-allée André Roussin.

- Permis de Construire :

Il est prévu que soient déposés et délivrés 5 permis de construire représentant une surface de plancher globale estimée à 4 800 m2 majoritairement affectés à de l'activité.

Ces prévisions d'activité de la concession justifient la prorogation proposée de la concession de deux années (jusqu'au 13 janvier 2019).

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 253 035 Euros, soit une baisse de 797 914 Euros (- 76%) par rapport aux prévisions du bilan précédent.

Cet écart résulte principalement :

Signé le 14 Décembre 2016  
Reçu au Contrôle de légalité le 06 février 2017

- d'une baisse des dépenses de travaux et honoraires techniques (- 434 508 Euros) consécutive à la non consommation de la provision pour travaux de parachèvement avant rétrocession des ouvrages et aléas (-199 335 Euros), au report en 2016 des travaux de parachèvement des voiries (- 162 976 Euros) et à la suppression des travaux d'aménagement de la liaison piétonne entre le mail des Tuileries et le carrefour Condorcet/Barnier/Pontet (- 26 045 Euros).

- d'une baisse du budget foncier (- 258 561 Euros) consécutive à un report du versement des indemnités pour résolution de la vente AWAL dans l'attente de jugement (- 98 100 Euros) et au report en 2016 de l'acquisition auprès du Concédant (apport foncier) du terrain à bâtir du mail des écoles de St Henri (- 180 000 Euros)

- d'une baisse des dépenses annexes (- 103 632 Euros) résultant principalement d'un report des frais de commercialisation (- 20 000 Euros), d'une diminution des rémunérations sur recettes / dépenses / liquidations (- 77 471 Euros) découlant de l'évolution des dépenses et recettes et d'une hausse de la TVA résiduelle (+ 17 513 Euros) pratiquement compensée par une baisse de la TVA sur marge (- 16 259 Euros).

·Etat d'avancement cumulé au 31 décembre 2015:

Au 31 décembre 2015 le montant cumulé des dépenses s'élève à 38 812 025 Euros, soit 94% du montant des dépenses (budget prévisionnel) figurant au bilan prévisionnel de la ZAC (TVA résiduelle comprise). Ce montant se répartit entre les postes suivants :

- dépenses foncières : 9 977 682 Euros, soit 97% du budget foncier à terme figurant au bilan prévisionnel de la ZAC,

- dépenses travaux : 17 759 050 Euros, soit 92% du budget travaux figurant au bilan prévisionnel de la ZAC,

- dépenses annexes (TVA résiduelle comprise) : 6 812 183 Euros, soit 95% du budget des dépenses annexes figurant au bilan prévisionnel de la ZAC,

- frais financiers : 4 263 110 Euros, soit 100 % du budget des frais financiers prévisionnels, l'intégralité des emprunts étant à ce jour remboursée.

·Au terme de l'opération:

Le montant prévisionnel total des dépenses s'élève à 41 098 381 Euros. Il se répartit entre budget "foncier" (25%), budget "travaux" (47%), budget "dépenses annexes" comprenant les charges de gestion, les rémunérations de l'aménageur et la TVA résiduelle (17,5%) et budget "frais financiers" (10,5%). Cette répartition est très proche de celle du bilan prévisionnel précédemment approuvé.

Le montant prévisionnel total des dépenses baisse de 544 843 Euros (soit -1,3 %) par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2014. Cette diminution s'explique essentiellement par une baisse du budget "travaux" (- 599 175 Euros) consécutive à un ajustement du montant prévisionnel des derniers travaux à engager, à la réduction de l'enveloppe affectée aux travaux de parachèvement et aléas et à la suppression de l'aménagement de la liaison piétonne entre le mail des Ecoles de St Henri et le carrefour Condorcet / Barnier / Pontet.

RECETTES :

·Sur l'exercice écoulé

Sur l'exercice 2015 le chiffre d'affaire (hors participations du concédant à l'équilibre du bilan, en numéraire et en apport foncier) s'élève à 779 636 Euros, en baisse de 126 649 Euros (- 14%) par rapport aux prévisions. Cet écart s'explique principalement par :

**Signé le 14 Décembre 2016**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 06 février 2017**

- la diminution des recettes de cession de terrains pour logements (- 74 730 Euros) principalement due au report de commercialisation des terrains à bâtir "Rouvière", du mail des écoles de St Henri et du n°42 traverse Razzoli

- la diminution des recettes de cession pour Activité (- 52 109 Euros) en raison du report de la commercialisation du terrain à bâtir de la rue des frères Maurras et d'une baisse des recettes qui étaient attendues en 2015 pour les cessions Villa Flor 4 et Lena, suite à une évolution défavorable de l'indice d'actualisation de prix.

·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, en numéraire et en apport foncier) s'élève à 24 952 461 Euros, soit 95 % du montant total des recettes figurant au bilan prévisionnel de la ZAC. Ce montant se répartit essentiellement entre les postes suivants :

- cessions de terrains pour construire du logement : 5 080 032 Euros, soit 90 % de ce poste à terme,
- cessions de terrains pour créer de l'activité : 17 232 419 Euros, soit 95 % de ce poste à terme,
- produits de gestion : 1 404 513 Euros, soit 100 % de ce poste à terme.

·Au terme de l'opération:

Le montant prévisionnel total des recettes (hors participations du concédant à l'équilibre du bilan, en numéraire et en apport foncier) s'élève à 26 319 837 Euros. Il se répartit principalement entre cessions pour logements (21%), cessions pour activités (69%), produits de gestion (5%), et le cumul de différents postes moins significatifs (5%) comprenant notamment les participations constructeurs, subventions et produits financiers. Cette répartition est très proche de celle du bilan prévisionnel précédent.

Le montant prévisionnel total des recettes est en hausse de 175 676 Euros (soit + 0,7 %) par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2014. Cette très légère augmentation résulte principalement :

- de la perception de nouvelles recettes de cession liées à des augmentations de surfaces de plancher autorisée dans le cadre du renouvellement ou de l'extension de programmes d'activité (+369 840 Euros),
- ces nouvelles recettes étant partiellement compensées par une révision de prix moins favorable (conjoncturelle) appliquée sur les montants de cession au stade de signatures des actes authentiques signés en 2015 (- 39 109 Euros) et par la réduction du montant des cessions d'emprises publiques en prévision de la cession désormais gratuite à la Métropole des emprises du mail des Tuileries (- 156 250 Euros).

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 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.

Au 31 décembre 2015, l'aménageur a perçu auprès des constructeurs un montant cumulé de participations de 169 016 Euros.

Signé le 14 Décembre 2016  
Reçu au Contrôle de légalité le 06 février 2017



L'aménageur n'attend plus de versement de participations constructeurs.

Le montant prévisionnel total des participations attendues au terme de l'opération s'élève donc à 69 016 Euros, soit 0,5% des recettes figurant au bilan prévisionnel au 31 décembre 2015

Participation de la Métropole à l'équilibre de l'opération :

La participation en numéraire de la Métropole à l'équilibre de l'opération, correspondant à l'écart entre dépenses et recettes s'élève à 11 251 000 Euros. Elle est réduite de 728 517 Euros par rapport au dernier CRAC en vigueur.

Au 31 décembre 2015, la Ville, alors autorité concédante, a versé à la SOLEAM 11 251 000 Euros de participations, soit 100% des participations dues.

Le CRAC au 31 décembre 2015 ne prévoit plus aucun versement de participations à la SOLEAM.

L'opération étant déficitaire, la Ville a apporté gratuitement à la SOLEAM le foncier dont elle était propriétaire sur la ZAC. La participation en apport foncier de la Ville à l'équilibre de l'opération s'élève au 31 décembre 2015 à 3 267 544 Euros

Le CRAC au 31 décembre 2015 prévoit en 2016 et 2017 un apport foncier par la Métropole de 260 000 Euros correspondant au terrain à bâtir localisé en bordure du mail des écoles de Saint Henri (180 000 Euros) et au n°1 impasse Guichard (80 000 Euros), au titre de sa participation en nature à la concession après que la Ville lui ait transféré ces terrains à titre gratuit.

Convention d'avance :

Il n'est pas prévu d'avance financière sur cette opération.

Solde de trésorerie :

Au 31 décembre 2015, le solde cumulé de trésorerie est positif et s'élève à 658 980 Euros. Ce niveau de trésorerie est nettement plus élevé que celui prévu au CRAC au 31 décembre 2014 (159 715 Euros).

Les soldes de trésorerie cumulés prévisionnels restent positifs sur les 3 prochaines années.

Emprunts :

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

Il n'est pas prévu de nouvel emprunt .

Avenant à la concession d'aménagement :

L'avenant n°19 à la convention de concession d'aménagement permettra d'approuver la prorogation de la durée de la concession de 2 ans (jusqu'au 13 janvier 2019) ainsi que la baisse de la participation (en numéraire) du concédant à l'équilibre de l'opération et son échéancier de versement.

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

Signé le 14 Décembre 2016  
Reçu au Contrôle de légalité le 06 février 2017

**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 portant sur « ZAC Saumaty Séon – 16ème 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 19 à la convention de concession d'aménagement T1600905CO ».

**OUÏ LE RAPPORT CI-DESSUS,**

**Entendues les conclusions du rapporteur,**

**CONSIDERANT**

- Que le Conseil de la Métropole envisage d'adopter une délibération relative à la ZAC Saumaty Séon – 16ème 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 19 à la convention de concession d'aménagement T1600905CO ;
- Que le Conseil de Territoire Marseille Provence doit émettre un avis sur ce projet de délibération.

**Signé le 14 Décembre 2016**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 06 février 2017**

## **DELIBERE**

### **Article unique :**

Le Conseil de Territoire Marseille Provence émet un avis favorable au projet de délibération portant sur « ZAC Saumaty Séon – 16ème 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 19 à la convention de concession d'aménagement T1600905CO ».

|             |     |
|-------------|-----|
| Présents    | 106 |
| Représentés | 38  |
| Voix Pour   | 121 |
| Voix Contre | 0   |
| Abstentions | 23  |

### **Adoptée**

#### Se sont abstenus :

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 - Maryvonne  
RIBIERE - Jocelyne TRANI

Sophie CELTON - Patrick MAGRO - André MOLINO - Christian PELLICANI - Marc POGGIALE - Georges  
ROSSO

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

Guy TEISSIER

Signé le 14 Décembre 2016  
Reçu au Contrôle de légalité le 06 février 2017