

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 6 juillet 2017

Monsieur le Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 112 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Hélène ABERT - Christian AMIRATY - René AMODRU - Michel AZOULAI - René BACCINO - Loïc BARAT - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - Sabine BERNASCONI - Jean-Pierre BERTRAND - Solange BIAGGI - Patrick BORE - Valérie BOYER - Marie-Christine CALATAYUD - Marie-Arlette CARLOTTI - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Sophie CELTON - Catherine CHAZEAU - Alain CHOPIN - Laurent COMAS - Vincent COULOMB - Sandrine D'ANGIO - Monique DAUBET-GRUNDLER - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Nouriaty DJAMBAE - Pierre DJIANE - Emilie DOURNAYAN - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Yann FARINA - Nathalie FEDI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Dominique FLEURY VLASTO - Josiane FOINKINOS - Josette FURACE - Samia GHALI - Karim GHENDOUF - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Jean-Pierre GIORGI - André GLINKA-HECQUET - Martine GOELZER - Vincent GOMEZ - José GONZALEZ - Marcel GRELY - Annie GRIGORIAN - Andrée GROS - Albert GUIGUI - Louisa HAMMOUCHE - Michel ILLAC - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Christian JAILLE - Paule JOUVE - Fabrice JULLIEN-FIORI - Dany LAMY - Albert LAPEYRE - Gisèle LELOUIS - Marc LOPEZ - Marie-Louise LOTA - Patrick MAGRO - Bernard MARANDAT - Hélène MARCHETTI - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Janine MARY - Florence MASSE - Martine MATTEI - Guy MATTEONI - Marcel MAUNIER - Danielle MILON - Richard MIRON - André MOLINO - Claudette MOMPRIVE - Jean MONTAGNAC - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Jérôme ORGEAS - Nadine PADOVANI-FAURE-BRAC - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Christian PELLICANI - Nathalie PIGAMO - Catherine PILA - Marc POGGIALE - Marlène PREVOST - Muriel PRISCO - Marine PUSTORINO-DURAND - Julien RAVIER - Martine RENAUD - Jean ROATTA - Carine ROGER - Georges ROSSO - Lionel ROYER-PERREAUT - Sandra SALOUM-DALBIN - Eric SCOTTO - Marie-Xavière SCOTTO DI UCCIO - Nathalie SUCCAMIELE - Guy TEISSIER - Jocelyne TRANI - Lionel VALERI - Claude VALLETTE - Josette VENTRE - Brigitte VIRZI-GONZALEZ - Kheïra ZENAFI.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Mireille BALOCCO représentée par Jérôme ORGEAS - Mireille BENEDETTI représentée par André GLINKA-HECQUET - Jacques BESNAÏNOU représenté par Gisèle LELOUIS - Jean-Louis BONAN représenté par Patrick BORE - Nicole BOUILLOT représentée par Alain CHOPIN - Nadia BOULAINSEUR représentée par Josette FURACE - Laure-Agnès CARADEC représentée par Monique DAUBET-GRUNDLER - Gérard CHENOZ représenté par Michel AZOULAI - Anne CLAUDIUS-PETIT représentée par Richard FINDYKIAN - Monique CORDIER représentée par Solange BIAGGI - Christophe DE PIETRO représenté par Brigitte VIRZI-GONZALEZ - Eric DIARD représenté par Roland MOUREN - Régine GOURDIN représentée par Andrée GROS - Daniel HERMANN représenté par Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Garo HOVSEPIAN représenté par Stéphane MARI - Nathalie LAINE représentée par Lionel VALERI - Bernard MARTY représenté par Florence MASSE - Christophe MASSE représenté par Eugène CASELLI - Virginie MONNET-CORTI représentée par Michèle EMERY - Yves MORAINÉ représenté par Martine RENAUD - Claude PICCIRILLO représenté par Bernard JACQUIER - Roland POVINELLI représenté par Paule JOUVE - Stéphane RAVIER représenté par Sandrine D'ANGIO - Roger RUZE représenté par Roland CAZZOLA - Isabelle SAVON représentée par Frédéric DOURNAYAN - Dominique TIAN représenté par Sabine BERNASCONI - Maxime TOMMASINI représenté par Bruno GILLES - Cédric URIOS représenté par Marie-Xavière SCOTTO DI UCCIO.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Mireille BALLETTI - Roland BLUM - Frédéric BOUSQUET - Michel CATANEO - Frédéric COLLART - Michel DARY - Anne DAURES - Jean-Claude DELAGE - Dominique DELOURS - Arlette FRUCTUS - Jean-Claude GAUDIN - Georges GOMEZ - Laurent LAVIE - Eric LE DISSES - Annie LEVY-MOZZICONACCI - Laurence LUCCIONI - Antoine MAGGIO - Georges MAURY - Patrick MENNUCCI - Xavier MERY - Marie MUSTACHIA - Patrick PADOVANI - Christyane PAUL - Elisabeth PHILIPPE - Stéphane PICHON - Gérard POLIZZI - Véronique PRADEL - Maryvonne RIBIERE - Marie-Laure ROCCA-SERRA - Emmanuelle SINOPOLI - Jean-Louis TIXIER - Martine VASSAL - Patrick VILORIA - Didier ZANINI - Karim ZERIBI.

Signé le 6 Juillet 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 27 juillet 2017

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

URB 019-722/17/CT

■ Approbation du Compte rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2016 de la concession d'aménagement Saumaty Séon à Marseille 16ème arrondissement - Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan

Avis du Conseil de Territoire

DUFSV 17/15552/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 « Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2016 de la concession d'aménagement Saumaty Séon à Marseille 16ème arrondissement - Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan » 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 charges) n°89/017 notifiée le 13 janvier 1989.

L'avenant n°15 à cette convention notifiée 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.

Suite à la définition de l'intérêt communautaire par délibérations de la Communauté Urbaine MPM des 26 juin 2006 (FAG 5/519/CC) et 23 octobre 2015 (FTCT008-1420/15/CC), cette opération relevant de la compétence de la Communauté Urbaine lui a été transférée avec d'autres à compter du 31 déc. 2015 par arrêté préfectoral du 28 déc. 2015. A compter de sa création, le 1er janvier 2016, la Métropole Aix Marseille Provence qui exerce de plein droit les compétences de la Communauté Urbaine se substitue à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite de l'opération. Dans ce cadre un avenant n° 18 à la convention de concession d'aménagement N° T1600905CO en date du 28 avril 2016 a eu pour objet de substituer la Métropole à la Ville de Marseille en qualité de concédant.

Signé le 6 Juillet 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 27 juillet 2017

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°19 approuvé par délibération du Conseil de la Métropole du 15 décembre 2016 a prorogé la durée de la concession de deux années, jusqu'au 13 janvier 2019.

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 2000 m² de foncier auprès de la Métropole (dont 500 m² au n°1 impasse Guichard, 1 130 m² en bordure Nord-Ouest du "mail des écoles de Saint Henri" et 86 m² à la traverse de la Vente). Ces emprises foncières doivent être transférées, en 2017, par la Ville à la Métropole.

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. Un jugement du TGI du 14 mars 2017 a prononcé la résiliation de la vente.

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 m² de surface de plancher (soit 84% de l'objectif de 200 000 m² sdp) dont 112 900 m² pour de l'activité (soit 80% de l'objectif de 140 000 m² sdp) et 54 800 m² pour du logement (soit 91% de l'objectif de 60 000 m² sdp).

Depuis 2013, Il ne reste plus qu'environ 5 600 m² de terrains commercialisables répartis entre plusieurs tènements fonciers de petite taille. La constructibilité de ces terrains est estimée à 4 800 m² 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 quelques 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 circulatoire du secteur.

Le dernier CRAC (Compte Rendu Annuel à la Collectivité), approuvé par le Conseil de la Métropole du 15 décembre 2016, est celui arrêté au 31 décembre 2015.

L'objet du présent rapport est de soumettre à l'approbation du Conseil de la Métropole le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2016.

ACTIVITE DE LA CONCESSION SUR L'EXERCICE ECOULE:

- Maîtrise foncière :

En 2016 la SOLEAM a acquis la parcelle 910 I 205 auprès de la copropriété du 120 rue Condorcet (cette parcelle constituant une partie de l'emprise de la voie de bouclage à aménager par la SOLEAM entre la rue Maurras et la contre-allée de l'Av André Roussin).

Les acquisitions, à titre gratuit, auprès de la Métropole des terrains à bâtir du n°1 impasse Guichard et du Mail des écoles de St Henri (ainsi que de la parcelle 908 I 142 entrant dans l'assiette du PC délivré à Mme Célik) n'ont pu aboutir en 2016. Elles auront lieu en 2017 après le transfert du foncier concerné par la Ville à la Métropole.

- Commercialisation de terrains :

En 2016 la SOLEAM a cédé un terrain non constructible de 500 m² aux consorts Rouvière.

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 2016. Ce compromis de vente a cependant été signé en Mars 2017 suite au règlement du contentieux qui existait entre la SOLEAM et les consorts Rouvière.

- Etudes :

Les études de maîtrise d'œuvre AVP et PRO relatives aux travaux de parachèvement des voies publiques et aux derniers travaux de VRD ont été poursuivies en 2016 sans pouvoir être achevées,

- Aménagement des équipements publics :

Seuls les travaux de parachèvement de la traverse de la Poste (réfection du revêtement des trottoirs) ont été réalisés en 2016.

Aucun autre chantier de travaux n'a été engagé par la SOLEAM en 2016, les études relatives aux travaux de parachèvement des voies et aux derniers travaux de VRD de la ZAC n'ayant pu aboutir et être validées en 2016

- Permis de Construire :

PC délivrés en 2016 :

Trois PC ont été délivrés en 2016 :

PC n°15 0892 - Jaguar Network – Av André Roussin - 5 176 m2 sdp de bureaux

PC n°16 0119 – SCI SGP (Pages) – 30 av Fernand Sardou – extension de 1540 m2 sdp de locaux d'activité

PC n°16 0328 – ARI – rue des frères Maurras – extension de 35 m2 sdp par reconfiguration d'un bâtiment existant

Programmes immobiliers livrés en 2016 :

2 programmes de constructions ont été livrés en 2016 :

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

PC n°11 1405 – SCI Cap Sud (Lazard Group) - rue Xavier Coste – 3 731 m2 sdp de bureaux

Programmes immobiliers en cours de construction en 2016 :

PC n°12 0218 – Villa Flor 4 – rue du Dr Zamenhof – 2587 m2 sdp de bureaux – livraison prévue en 2017

PC n°14 0425 – SCI Rabelais (Lazard Group) – 10 rue Rabelais – 2004 m2 sdp de bureaux – livraison prévue en 2017

ACTIVITE DE LA CONCESSION PREVUE SUR LES DEUX PROCHAINES ANNEES (2017 et 2018) :

- Maîtrise foncière :

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

- en 2017 TAB du Mail des Ecoles de St Henri (1 130 m2), TAB du n°1 impasse Guichard (500 m2) et une bande de terrain de 86 m2 à céder à Madame Celik pour compléter l'assiette foncière de son PC délivré en 2012

Ces acquisitions sont conditionnées par le transfert des biens concernés de la Ville à la Métropole.

- en 2017 résolution de la vente du 63/65 rue Condorcet à la SCI AWAL

- Commercialisation de terrains :

En 2017 La SOLEAM projette de commercialiser les derniers terrains à bâtir de la ZAC :

- TAB "Rouvière" (cession prévue à l'association Corail / Logirem pour la construction de logements participatifs) - compromis de vente signé en mars 2017 (2 166 m2 de terrain)

- TAB du Mail des écoles de St Henri (1 130 m2 de terrain)
- TAB du n°1 impasse Guichard (440 m2 de terrain)
- TAB de la rue des frères Maurras (907 m2 de terrain)
- TAB du n°42 traverse Razzoli (932 m2 de terrain)

Ces 5 terrains à bâtir représentent une emprise globale d'environ 5 600 m2 pour une surface de plancher estimée à 4 800 m2.

- Aménagement des équipements publics :

La SOLEAM projette de mettre en œuvre les derniers travaux de VRD et de parachèvement des voies de la ZAC :

- en 2017 dans le secteur Saumaty: élargissement et requalification de la traverse Va à la Mer, aménagement d'un cheminement piétonnier dans le prolongement de la traverse Saumaty, réfection des revêtements de chaussée et trottoirs de la voie sans nom entre la traverse du Cerisier et la rue J.J. Vernazza - Dans le secteur de Séon: réfection du revêtement des trottoirs de la rue des frères Maurras et maillage de cette rue avec la contre-allée André Roussin, remise en état de l'aire de jeux centrale vandalisée du Mail des écoles de St Henti

- en 2018 dans le secteur de Séon: élargissement des trottoirs du carrefour Rabelais / Pelas au niveau du n°1 impasse Guichard,.

- Permis de Construire :

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

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2016 s'établit comme suit :

DEPENSES:

* Sur l'exercice écoulé :

Sur l'exercice 2016, les dépenses s'élèvent à 334 158 euros, soit une baisse de 290 747 Euros (- 47%) par rapport aux prévisions du bilan précédent (624 905 euros).

Cet écart résulte principalement :

- d'une baisse des dépenses de travaux et honoraires techniques (- 169 120 euros) consécutive :

à la suspension des études de maîtrise d'œuvre relatives aux derniers travaux de VRD et à la non utilisation de la provision pour honoraires techniques relatifs aux travaux de parachèvement avant rétrocession des ouvrages à la Métropole AMP (-60 990 euros)

à la non réalisation en 2016 des travaux de remise en état de l'aire de jeux centrale du Mail des écoles de St Henri (-19 856 euros) et la non consommation de la provision pour travaux de parachèvement des VRD avant remise des ouvrages à la Métropole (-102 000 euros)

- d'une baisse du budget foncier (- 188 029 euros) qui découle principalement du report en 2017 de l'acquisition auprès du Concédant (apport foncier) du terrain à bâtir du Mail des écoles de St Hrenri

Signé le 6 Juillet 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 27 juillet 2017

(- 180 000 euros), suite au retard pris par la procédure de transfert des biens communaux à la Métropole

- d'une baisse des dépenses annexes (-7 040 euros) résultant la non utilisation de la provision pour frais de commercialisation (-10 000 euros) partiellement compensée par une légère hausse des frais de gestion (+2 960 euros)

- d'une baisse des rémunérations de la SOLEAM (-7 040 euros) résultant de la baisse des dépenses et des recettes par rapport aux prévisions

- de l'encaissement d'un crédit de TVA remboursé de 19 521 euros permis par une gestion globale des opérations de concession

·Etat d'avancement cumulé au 31 décembre 2016 :

Au 31 décembre 2016 le montant cumulé des dépenses, TVA résiduelle comprise, s'élève à 39 833 242 euros, soit 97% du montant des dépenses figurant au bilan prévisionnel de la ZAC (41 161 880 euros). Ce montant se répartit entre les postes suivants :

- dépenses foncières : 9 979 062 euros, soit 96% du budget foncier à terme figurant au bilan prévisionnel de la ZAC (10 369 343 euros),

- dépenses travaux (Honoraires techniques + Mise en état des sols + Travaux): 17 828 217 euros, soit 91% du budget travaux figurant au bilan prévisionnel de la ZAC (19 508 299 euros),

- dépenses annexes (Charges de gestion + Impôts fonciers + Dépenses non rémunérables + Frais de commercialisation) : 2 588 987 euros, soit 98% du budget des dépenses annexes figurant au bilan prévisionnel de la ZAC (2 653 543 euros),

- rémunérations de la SOLEAM : 2 488 018 euros, soit 90% du budget des rémunérations figurant au bilan prévisionnel de la ZAC (2 750 606 euros)

- frais financiers : 4 263 110 euros, soit 100 % du budget des frais financiers figurant au bilan prévisionnel de la ZAC , l'intégralité des emprunts étant à ce jour remboursée

- TVA Perdue: 29 864 euros, soit 100% du budget TVA figurant au bilan prévisionnel de la ZAC

- TVA Résiduelle: 2 655 982 euros, soit 166% de la TVA Résiduelle à terme figurant au bilan prévisionnel de la ZAC (1 587 114 euros). La SOLEAM prévoit l'encaissement du trop versé en 2017 (570 064 euros) et en 2018 (498 804 euros).

·Au terme de l'opération :

Le montant prévisionnel total des dépenses, TVA Résiduelle comprise, s'élève à 41 161 880 euros. Il se répartit principalement entre budget "foncier" (25%), budget "travaux" (47%), budget "dépenses annexes" comprenant les charges de gestion, les impôts fonciers, les dépenses non rémunérables et les frais de commercialisation (6,5%), budget "rémunérations de l'aménageur" (6,5%), budget "Frais financiers" (10,5%) et TVA résiduelle (4%) .Cette répartition est très proche de celle du bilan prévisionnel précédemment approuvé.

Le montant prévisionnel total des dépenses augmente de 63 499 euros, soit + 0,1 %, par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2015 (41 098 381 euros). Cette faible augmentation s'explique principalement par:

- une hausse du budget foncier (+32 253 euros) consécutive à la prise en compte des frais d'acquisition relatifs aux apports fonciers de la Métropole et à des études supplémentaires (faisabilité / pollution / géotechniques, etc.) à engager au titre des études générales,

une hausse du budget travaux (+154 130 euros) consécutive à la nécessité de passer un nouveau marché à bon de commande pour évacuer des matériaux pollués, à une anticipation de la présence d'amiante dans la maison à démolir du n°1 impasse Guichard, à des ajustements des montants des travaux d'aménagement par rapports aux estimations des maîtres d'œuvre ou dépenses effectives

Il est à noter que le montant des postes "parachèvement des ouvrages avant rétrocession" a été maintenu au niveau de celui du bilan prévisionnel du CRAC au 31 décembre 2015 (305 584 euros) pour ne pas réduire le montant de la participation d'équilibre qui sera définitivement arrêté à la clôture de la concession d'aménagement prévue le 13 janvier 2019.

La hausse des budgets foncier et travaux est partiellement compensée par une baisse de la TVA Résiduelle (-112 011 euros).

RECETTES :

Sur l'exercice écoulé

Sur l'exercice 2016 le chiffre d'affaire, y compris les participations du Concédant à l'équilibre du bilan (en numéraire et en apport foncier), s'élève à 334 158 euros, en baisse de 290 747 euros (- 46,5%) par rapport aux prévisions.

Cet écart s'explique principalement par :

- le décalage en 2017 de l'encaissement du complément de prix SCI SJP pour attribution de sdp supplémentaire (-39 000 euros)
- le décalage en 2017 des signatures des compromis de vente relatifs au terrain non constructible "Rouvière" et aux terrains à bâtir "Rouvière" et du Mail des écoles de St Henri (-74 729 euros)
- le report en 2017 de l'apport foncier par la Métropole du terrain à bâtir du Mail des écoles de St Henri (suite au retard pris par le transfert du foncier correspondant de la Ville à la Métropole)

Etat d'avancement cumulé au 31 décembre 2016 :

Au 31 décembre 2016, le montant cumulé des recettes, y compris les participations du Concédant à l'équilibre du bilan (en numéraire et en apport foncier), s'élève à 39 805 166 euros, soit 97 % du montant total des recettes figurant au bilan prévisionnel de la ZAC (41 161 880 euros). Ce montant se répartit essentiellement entre les postes suivants :

- cessions de terrains pour construire de logements : 5 080 032 euros, soit 89,5% de ce poste à terme,
- cessions de terrains pour créer de l'activité : 17 563 259 euros, soit 97,5 % de ce poste à terme,
- subventions FEDER: 121 319 euros, soit 100% de ce poste à terme,
- participations constructeurs aux équipements: 169 016 euros, soit 100% de ce poste à terme,
- produits de gestion : 1 404 513 euros, soit 100 % de ce poste à terme.
- produits financiers: 301 738 euros, soit 99,5% de ce poste à terme,

Signé le 6 Juillet 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 27 juillet 2017

- participations du Concédant (initialement la Ville puis la Métropole) à l'équilibre du bilan, en apport foncier et en numéraire: 14 518 544 euros, soit 98% de ce poste à terme

Au terme de l'opération:

Le montant prévisionnel total des recettes, y compris les participations du Concédant à l'équilibre du bilan (en numéraire et en apport foncier), s'élève à 41 161 880 euros. Il se répartit principalement entre cessions pour activités (44%), cessions pour logements (14%), recettes diverses comprenant participations constructeurs (0,5%), participations autres et autres taxables (0,5%), produits de gestion (3,5%) et produits financiers (0,5%), et les participations de la Ville et de la Métropole à l'équilibre du bilan de l'opération (36%). Cette répartition est très proche de celle du bilan prévisionnel précédent.

Le montant prévisionnel total des recettes augmente de 63 499 euros, soit + 0,1%, par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2015 (41 098 381 euros). Cette faible augmentation s'explique principalement par un ajustement des recettes de cessions (+60 211 euros) sur la base des sommes effectivement perçues et des montants figurant dans les compromis de vente signés.

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 2016, l'aménageur a perçu auprès des constructeurs un montant cumulé de participations de 169 016 euros.

Le montant prévisionnel total des participations attendues au terme de l'opération s'élève donc à 169 016 euros, soit 0,5% des recettes figurant au bilan prévisionnel au 31 décembre 2016.

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

PARTICIPATION DE LA METROPOLE A L'EQUILIBRE DU BILAN :

La participation en numéraire du Concédant à l'équilibre de l'opération, correspondant à l'écart entre dépenses et recettes s'élève à 11 251 000 euros. Elle est inchangée par rapport au dernier CRAC en vigueur.

Au 31 décembre 2016 la Ville, alors autorité concédante, a versé à la SOLEAM 11 251 000 euros de participations, soit 100% des participations en numéraire dues.

Le CRAC au 31 décembre 2016 ne prévoit plus aucun versement de participations en numéraire.

L'opération étant déficitaire, la Ville a apporté gratuitement son foncier. La participation en apport foncier de la Ville à l'équilibre de l'opération s'élève au 31 décembre 2016 à 3 267 544 euros.

Le CRAC au 31 décembre 2016 prévoit en 2017 un apport foncier par la Métropole estimé à 260 000 euros, inchangé par rapport au CRAC précédent, correspondant aux terrains à bâtir du Mail des écoles de Saint Henri et du n°1 impasse Guichard ainsi qu'à la parcelle 908 I 152 (entant dans le terrain d'assiette de Mme CELIK) , au titre de sa participation en nature à l'équilibre du bilan de la concession après que la Ville lui ait transféré ces terrains à titre gratuit.

Signé le 6 Juillet 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 27 juillet 2017

CONVENTION D'AVANCE :

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

SOLDE DE TRESORERIE :

Au 31 décembre 2016, le solde cumulé de trésorerie est positif et s'élève à 888 682 euros. Ce niveau de trésorerie est légèrement plus élevé que celui prévu au CRAC au 31 décembre 2015 (764 393 euros).

Le solde de trésorerie cumulé prévisionnel reste positif en 2017.

EMPRUNTS :

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

Il n'est pas prévu de nouvel emprunt.

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 Aix-Marseille- Provence ;
- Le décret n° 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole 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 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 de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;

OUI LE RAPPORT CI-DESSUS,

Entendues les conclusions du rapporteur,

CONSIDERANT

- Que le Conseil de la Métropole envisage d'adopter une délibération relative à l'approbation du CRAC au 31 décembre 2016 de la concession d'aménagement Saumaty Séon à Marseille 16^{ème} arrondissement et à la participation de la Métropole à l'équilibre du bilan ;
- Que le Conseil de Territoire Marseille Provence doit émettre un avis sur ce projet de délibération ;

Signé le 6 Juillet 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 27 juillet 2017

DELIBERE

Article unique :

Le Conseil de Territoire Marseille Provence émet un avis favorable au projet de délibération portant sur l'approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2016 de la concession d'aménagement Saumaty Séon à Marseille 16^{ème} arrondissement et à la participation de la Métropole à l'équilibre du bilan.

Présents	112
Représentés	28
Voix Pour	116
Voix Contre	0
Abstentions	24

Adoptée

Se sont abstenus :

René AMODRU - Loïc BARAT - Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - Jacques BESNAÏNOU - Sandrine D'ANGIO - Sandra DUGUET - José GONZALEZ - Dany LAMY - Gisèle LELOUIS - Bernard MARANDAT - Jeanne MARTI - Marcel MAUNIER - Stéphane RAVIER - Jocelyne TRANI - Sophie CELTON - Karim GHENDOUF - Michel ILLAC - Patrick MAGRO - Martine MATTEI - André MOLINO - Christian PELLICANI - Marc POGGIALE - Georges ROSSO

Certifié Conforme,
Le Président du Conseil de Territoire
Marseille Provence

Jean MONTAGNAC