

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 016-719/17/CT

■ Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement établi au 31 décembre 2016 de la Zone d'Aménagement de Concertation Saint Louis à Marseille 15ème arrondissement et approbation de l'avenant 20 au contrat de concession

Avis du Conseil de Territoire
DUFSV 17/15559/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 « Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) de la concession d'aménagement établi au 31 décembre 2016 de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Saint Louis à Marseille 15^{ème} arrondissement et approbation de l'avenant n°20 au contrat de concession » 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 m² de SHON, s'inscrivant dans les objectifs du Programme Local de l'Habitat, et de permettre la réalisation d'un équipement culturel.

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.

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

La convention de concession a fait l'objet de 19 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.

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 décembre 2015 par arrêté préfectoral du 28 décembre 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° T1600902CO (n° Ville 98/055) notifié le 3 juin 2016 a eu pour objet de substituer la Métropole 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 000m² 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.

Par ailleurs la Ville de Marseille ayant résilié le bail consenti à l'association culturelle de la mosquée de Marseille par décision du Conseil municipal du 3 octobre 2016, il est envisagé d'orienter l'affectation de ce terrain pour des bureaux et pour de l'activité économique. L'indication d'un lieu de culte prévue dans l'OA Saint-Louis va être supprimée à l'issue de la procédure de la 3ème modification du PLU.

L'objet du présent rapport est de présenter au Conseil de la Métropole le compte rendu annuel de la concession établi au 31 décembre 2016 et l'avenant 20 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 (2016) :

Le terrain réservé pour un parking public lié au lieu de culte et à un futur tramway sera mis à la disposition temporaire du service de l'éclairage public de la ville de Marseille pour du stockage de matériel.

Le permis de construire par l'association formation et métier en vue de la réalisation d'une plateforme d'insertion innovante professionnelle a été déposé fin 2016 et celui déposé par l'association catholique pour la réalisation d'une cuisine centrale a été accordé le 19 Janvier 2017.

La Soléam a mené les études de confortement du mur de soutènement en limite du Boulevard Ledru Rollin et a réalisé l'évacuation des dépôts sauvages sur l'ensemble du site et les travaux de démolition de la halle aux cochons.

Les travaux de voiries et de réseaux divers qui se sont poursuivis et terminés en 2016 ont permis une mise en service en avril 2017 de la voie centrale du Nord de la ZAC reliant le boulevard Ledru Rollin à la place des abattoirs.

L'activité sur les années suivantes :

Il est prévu courant 2017 la signature des actes authentiques de vente en vue de la réalisation, de la plateforme d'insertion innovante professionnelle, de nouveaux locaux d'activités par la SOGIMA et d'une cuisine centrale pour les écoles catholiques.

La SOLEAM va également signer un compromis de vente pour la cession d'un terrain de 5000m² à la société ENEDIS qui souhaite y implanter un poste de distribution d'énergie électrique dans les années à venir lié au développement des quartiers Nord et à l'extension de l'opération d'Euroméditerranée.

Les travaux de confortement du mur de soutènement du boulevard Ledru Rollin ont démarré en janvier 2017 pour une durée de trois mois.

Les travaux de voiries et réseaux divers se poursuivront durant l'année 2018 afin d'achever la réalisation des voiries de la ZAC et permettre l'ouverture totale de ce site sur le quartier, les études de maîtrise d'œuvre étant engagées en avril 2017.

Le CRAC au 31 décembre 2016

Les dépenses :

Sur l'exercice écoulé, les dépenses qui s'élèvent à 411 976 Euros TTC, en baisse par rapport au prévisionnel (- 996 694), se répartissent ainsi :

- 20 344 Euros TTC pour des études en diminution de 9 096 Euros TTC, le prévisionnel sur l'année ayant été surestimé de 30%,
- 323 733 Euros TTC pour des travaux de démolitions et de voirie. En diminution de 896 718 Euros TTC par rapport aux prévisions, en raison principalement du report de paiement en début 2017 des travaux terminés fin 2016.
- 70 430 Euros pour les honoraires techniques, montant en diminution de 2 768 Euros en raison du paiement du solde du marché en 2017,
- 51 013 Euros pour les dépenses annexes en augmentation de 20 129 Euros en raison de l'augmentation des frais de gestion et de dépenses non prévues au CRAC précédent (taxes foncières et assurances).
- 30 449 Euros TTC de rémunération sur dépenses et sur recettes en diminution de 59 918 Euros en lien avec la diminution des postes cessions et travaux,
- 32 Euros TTC de frais financiers court terme en diminution en raison d'une trésorerie plus favorable que prévue,
- et enfin un crédit de TVA de -84 024 Euros en augmentation de 43 978 Euros suivant l'évolution des dépenses et recettes.

L'état d'avancement cumulé au 31 décembre 2016 : les dépenses réalisées qui s'élèvent à 6 609 930 Euros TTC soit 71 % 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,

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

- 3 268 847 Euros TTC pour les études, les démolitions, les travaux VRD et honoraires techniques soit 58% du budget total de ce poste,
- 495 669 Euros TTC pour les dépenses annexes soit 90 % du budget total de ce poste,
- 594 757 Euros TTC de rémunération soit 73 % du budget total de ce poste,
- 11 428 Euros TTC pour les frais financiers soit 69 % du budget total de ce poste.

Au terme de la concession, les dépenses qui s'élèvent à 9 238 275 Euros TTC, hors TVA reversée, sont en augmentation de 139 242 Euros (+ 1,5%) par rapport au bilan arrêté au 31 décembre 2015 et se répartissent ainsi :

- 2 239 230 Euros TTC pour le budget foncier qui est inchangé, l'ensemble des opérations d'acquisitions étant terminées,
- 5 622 130 Euros TTC pour le budget études et travaux qui présente une augmentation de 122 681 Euros TTC (+2,3%) par rapport au prévisionnel, suivant l'ajustement des études et des travaux réalisés et restant à mener,
- 550 134 Euros TTC pour le budget des dépenses annexes, en augmentation de 14 593 Euros TTC (+2,7%) par rapport au prévisionnel,
- 810 206 Euros TTC pour le budget des rémunérations en augmentation de 12 680 Euros TTC (+1,6%) suivant l'évolution des dépenses et recettes,
- et 16 576 Euros TTC pour le budget des frais financiers soit une diminution de 10 713 Euros TTC.

La part de chacun des budgets ci-dessus représente respectivement 24,3%, 60,8%,6%,8,7%, et 0,2% du montant total des dépenses de l'opération.

Les recettes :

Sur l'exercice écoulé, les recettes perçues d'un montant de 2 534 Euros TTC correspondent à des produits financiers qui sont en hausse de 1686 Euros par rapport au prévisionnel.

Les recettes de cessions qui avaient été estimés à 124 512 Euros TTC au précédent CRAC sont reportées d'une année en raison du décalage à 2017 des signatures d'actes de vente ou compromis avec les constructeurs.

L'état d'avancement cumulé au 31 décembre 2016 : les recettes hors la participation d'équilibre s'élèvent à 4 014 211 Euros TTC qui se répartissent ainsi :

- 3 927 978 Euros TTC pour les cessions, soit un taux d'avancement des cessions de 67%,
- 86 233 Euros TTC de produits de gestion locative et 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 6 116 655 Euros TTC sont en hausse de 145 145 Euros et se répartissent de la manière suivante :

- 6 029 914 Euros TTC de cessions soit 98,6% des recettes globales, en augmentation de 124 947 (+2,4 % Euros TTC par rapport au précédent CRAC en lien avec le calcul de la TVA et l'actualisation de la charge foncière,

- 86 741 Euros TTC de produits de gestion locative et de produits financiers soit 1,4 % des recettes globales, en augmentation de 2 198 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 (inchangé par rapport au CRAC précédent).

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, la TVA 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.

A fin 2016, le crédit de TVA est de 282 071 Euros, et la TVA reversée est de 542 219 Euros, soit un déficit de 260 148 Euros.

Au terme de l'opération la TVA reversée prévisionnelle s'élève à 24 082 Euros.

Le solde cumulé de la trésorerie de cette opération qui s'élève à 290 344 Euros au 31 décembre 2016 est plus favorable que prévue.

L'avenant 20 à la convention de concession,

Le présent avenant soumis à notre approbation prévoit de proroger la durée de la concession de deux ans portant l'échéance de cette convention au 02 février 2020 en raison des travaux d'aménagement décalés dans le temps de plus d'un an en lien avec les délais de cessions des terrains et des opérations de constructions.

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 du Conseil de la Métropole ;

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

- Le projet de délibération portant sur l'« Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement établi au 31 décembre 2016 de la Zone d'Aménagement Concerté Saint Louis à Marseille 15^{ème} arrondissement et approbation de l'avenant n°20 au contrat de concession ».

OUI LE RAPPORT CI-DESSUS,

Entendues les conclusions du rapporteur,

CONSIDERANT

- Que le Conseil de la Métropole envisage d'adopter une délibération portant sur l'approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement établi au 31 décembre 2016 de la Zone d'Aménagement Concerté Saint Louis à Marseille 15^{ème} arrondissement et approbation de l'avenant n°20 au contrat de concession ;
- 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 l'approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) de la concession d'aménagement établi au 31 décembre 2016 de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Saint Louis à Marseille 15^{ème} arrondissement et approbation de l'avenant n°20 au contrat de concession .

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

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