

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

Séance du 18 juin 2019

Monsieur Jean MONTAGNAC, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 96 membres.

**Etaient présents Mesdames et Messieurs :**

Christian AMIRATY - René AMODRU - Michel AZOULAI - René BACCINO - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - Sabine BERNASCONI - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Nicole BOUILLLOT - Nadia BOULAINSEUR - Marie-Christine CALATAYUD - Laure-Agnès CARADEC - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Sophie CELTON - Gérard CHENOZ - Alain CHOPIN - Monique CORDIER - Vincent COULOMB - Sandra DALBIN - Monique DAUBET-GRUNDLER - Christophe DE PIETRO - Jean-Claude DELAGE - Nouriaty DJAMBÆ - Pierre DJIANE - Emilie DOURNAYAN - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Yann FARINA - 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 - Andrée GROS - Albert GUIGUI - Louisa HAMMOUCHE - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Michel ILLAC - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Christian JAILLE - Paule JOUVE - Fabrice JULLIEN-FIORI - Dany LAMY - Albert LAPEYRE - Gisèle LELOUIS - Annie LEVY-MOZZICONACCI - Marc LOPEZ - Patrick MAGRO - Hélène MARCHETTI - Jeanne MARTI - Bernard MARTY - Janine MARY - Florence MASSE - Guy MATTEONI - Xavier MERY - André MOLINO - Claudette MOMPRIVE - Jean MONTAGNAC - Yves MORAINÉ - Roland MOUREN - Jérôme ORGEAS - Nadine PADOVANI-FAURE-BRAC - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Christian PELLICANI - Claude PICCIRILLO - Stéphane PICHON - Catherine PILA - Marlène PREVOST - Marine PUSTORINO-DURAND - Martine RENAUD - Jean ROATTA - Georges ROSSO - Lionel ROYER-PERREAUT - Isabelle SAVON - Nathalie SUCCAMIELE - Jocelyne TRANI - Cédric URIOS - Lionel VALERI - Claude VALLETTE - Brigitte VIRZI - Kheïra ZENAFI.

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

Hélène ABERT représentée par Janine MARY - Mireille BALLETTI représentée par Solange BIAGGI - Mireille BALOCCO représentée par Jérôme ORGEAS - Loïc BARAT représenté par Gisèle LELOUIS - Yves BEAUVAL représenté par Jeanne MARTI - Mireille BENEDETTI représentée par Nadine PADOVANI-FAURE-BRAC - Jean-Pierre BERTRAND représenté par Laure-Agnès CARADEC - Roland BLUM représenté par Gérard CHENOZ - Patrick BORE représenté par Patrick GHIGONETTO - Bruno CHAIX représenté par Jean MONTAGNAC - Catherine CHAZEAU représentée par Christian AMIRATY - Michel DARY représenté par Marie-France DROPY OURET - Jean-Claude GAUDIN représenté par Yves MORAINÉ - Samia GHALI représentée par Josette FURACE - Bruno GILLES représenté par Marine PUSTORINO-DURAND - Vincent GOMEZ représenté par Marc LOPEZ - Régine GOURDIN représentée par Andrée GROS - Annie GRIGORIAN représentée par Hélène MARCHETTI - Nathalie LAINE représentée par André GLINKA-HECQUET - Marie-Louise LOTA représentée par Richard FINDYKIAN - Stéphane MARI représenté par Garo HOVSEPIAN - Christophe MASSE représenté par Florence MASSE - Marcel MAUNIER représenté par Jocelyne TRANI - Danielle MILON représentée par Fabrice JULLIEN-FIORI - Virginie MONNET-CORTI représentée par Marie-Josée BATTISTA - Patrick PADOVANI représenté par Catherine PILA - Gérard POLIZZI représenté par Bernard MARTY - Julien RAVIER représenté par Stéphane PICHON - Maryvonne RIBIERE représentée par Jacques BESNAÏNOU - Guy TEISSIER représenté par Daniel HERMANN - Dominique TIAN représenté par Michèle EMERY - Maxime TOMMASINI représenté par Monique DAUBET-GRUNDLER - Didier ZANINI représenté par Kheïra ZENAFI.

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

Jean-Louis BONAN - Frédéric BOUSQUET - Valérie BOYER - Marie-Arlette CARLOTTI - Michel CATANEO - Anne CLAUDIUS-PETIT - Frédéric COLLART - Laurent COMAS - Sandrine D'ANGIO - Anne DAURES - Dominique DELOURS - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Dominique FLEURY VLASTO - Arlette FRUCTUS - Laurent LAVIE - Eric LE DISSES - Laurence LUCCIONI - Antoine MAGGIO - Bernard MARANDAT - Martine MATTEI - Georges MAURY - Patrick Mennucci - Richard MIRON - Marie MUSTACHIA - Lisette NARDUCCI - Didier PARAKIAN - Christyane PAUL - Elisabeth PHILIPPE - Nathalie PIGAMO - Marc POGGIALE - Roland POVINELLI - Véronique PRADEL - Muriel PRISCO - Stéphane RAVIER - Marie-Laure ROCCA-SERRA - Roger RUZE - Eric SCOTTO - Emmanuelle SINOPOLI - Jean-Louis TIXIER - Martine VASSAL - Josette VENTRE - Patrick VILORIA - Karim ZERIBI.

Signé le 18 Juin 2019  
Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

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

**VU 025-273/19/CT**

**■ Concession d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté de Saint Louis à Marseille 15ème arrondissement passée avec la SOLEAM - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2018 - Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan - Approbation de l'avenant 22 à la convention de concession**

**Avis du Conseil de Territoire**

**DUFSV 19/17302/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 « Concession d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté de Saint Louis à Marseille 15ème arrondissement passée avec la SOLEAM - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2018 - Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan - Approbation de l'avenant 22 à la convention de concession » 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 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.

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

**Signé le 18 Juin 2019**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019**

en juin 2013.

La convention de concession a fait l'objet de 21 avenants portant notamment sur 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 2020.

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'établissements d'enseignements et d'un lieu culturel pour une constructibilité globale de 40 000m<sup>2</sup> SDP.

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 validée par le tribunal administratif en Février 2019, il est envisagé d'orienter l'affectation du terrain concerné pour des bureaux et pour de l'activité économique.

L'enjeu de cette opération est également 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.

Ainsi le programme des équipements publics initial de la ZAC prévoit notamment un ensemble de voies nouvelles à réaliser par l'aménageur et la requalification des places des abattoirs et de l'horloge, l'aménagement d'un parking public et la création de cheminements piétons à la charge de l'autorité concédante, la Ville de Marseille puis la Métropole depuis janvier 2016.

L'objet du présent rapport est de présenter au Bureau de la Métropole le compte rendu annuel de la concession établi au 31 décembre 2018 et l'avenant 22 à la concession d'aménagement.

#### **L'avancement de l'opération :**

Les implantations réalisées dans le périmètre de la ZAC comportent un ensemble immobilier de 148 logements sociaux et 19 logements en accession, un village d'entreprises, l'école de la deuxième chance, le conservatoire national des arts et métiers (CNAM), établissement d'enseignement supérieur de formation pour adultes, et une école privée catholique maternelle et élémentaire.

La Soleam a mené les études de l'ensemble des voies nouvelles de la ZAC et a réalisé la voie centrale reliant le boulevard Ledru Rollin et la place de l'horloge, qui est ouverte à la circulation depuis janvier 2017. Les tronçons de voiries et les réseaux divers qui desservent le village d'entreprises Urban Parc et l'ensemble des travaux de démolitions sont également achevés.

La Communauté Urbaine MPM a réalisé les travaux de requalification de la Place des abattoirs en 2012/2013.

**Signé le 18 Juin 2019**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019**

### **L'activité sur l'exercice écoulé (2018) :**

Le terrain réservé pour un parking public lié à un futur tramway est mis à la disposition temporaire du service de l'éclairage public de la Ville de Marseille dans le cadre d'un bail approuvé par la Métropole en décembre 2018 pour l'implantation d'un parc à poteaux.

Des études complémentaires ont été menées sur le programme d'aménagement du parc à poteaux et sur la pollution des terrains restant à construire. Le budget alloué pour les travaux d'évacuation des terres non inertes a été ré-évalué d'environ 40 000 euros.

Les études de maîtrise d'œuvre des travaux de voiries et réseaux divers menées en 2018 ont abouti à la passation d'un marché de travaux début 2019.

L'acte authentique de vente du terrain à ENEDIS portant sur la construction d'un poste source a été signé en novembre 2018.

### **Les prévisions d'activité 2019 et années suivantes :**

Les signatures des actes authentiques de vente concernant les terrains destinés à la plateforme d'insertion innovante professionnelle et à un programme de bureaux et restauration ont été reportées en 2019.

Les études de pollution se poursuivront sur les terrains restant à commercialiser et une servitude d'utilité publique de la zone polluée sous la place de l'horloge sera instaurée en lien avec la DREAL.

Un diagnostic sur l'état structurel des passerelles au-dessus du bd Ledru Rollin et une étude de faisabilité d'un cheminement piétonnier entre la passerelle Nord et le jardin de la Calade seront menés.

La Soleam réalisera début 2019 les travaux d'aménagement du terrain destiné au stockage des poteaux d'éclairage public dans le cadre du marché travaux des voiries et réseaux divers attribué au groupement SATR/GIL TP.

Les travaux de voiries et réseaux divers se poursuivront durant les années 2019 à 2021 en coordination avec les opérations de constructions afin d'achever la réalisation des voiries de la ZAC et permettre l'ouverture totale de ce site sur le quartier.

### **Le CRAC au 31 décembre 2018**

#### **Les dépenses :**

**Sur l'exercice écoulé**, les dépenses (hors crédit de TVA de 68 864 euros) s'élèvent à 256 517 euros TTC, en baisse par rapport au prévisionnel de 331 489 euros, et se répartissent ainsi :

- 173 022 euros TTC pour des études, travaux, démolitions, honoraires techniques en diminution de 317 753 euros TTC, en raison principalement d'un décalage de travaux de voiries en 2019,
- 47 708 euros pour les dépenses annexes en augmentation de 29 662 euros par rapport au prévisionnel sous-estimé pour des interventions d'enlèvements de dépôts sauvages et de vidéo surveillance,
- 35 787 euros TTC de rémunération sur dépenses et sur recettes en diminution de 43 398 euros en lien avec la diminution des postes cessions et travaux.

**L'état d'avancement cumulé** au 31 décembre 2018 :

Les dépenses réalisées (hors la dépense de TVA de 162 585 euros) qui s'élèvent à 7 888 629 euros TTC soit 80% du montant total des dépenses prévisionnelles se répartissent ainsi :

- 2 243 288 euros TTC pour le foncier soit 100% du budget total de ce poste,
- 4 369 384 euros TTC pour les études, les démolitions, les travaux VRD et honoraires techniques soit 71% du budget total de ce poste,
- 567 607 euros TTC pour les dépenses annexes soit 91% du budget total de ce poste,
- 695 991 euros TTC de rémunération soit 81% du budget total de ce poste,
- 12 359 euros TTC pour les frais financiers soit 100% du budget total de ce poste.

**Au terme de la concession**, les dépenses (hors crédit de TVA de 9 361 euros) s'élèvent à 9 876 131 euros TTC. Elles sont en augmentation de 148 127 euros (+1,5%) par rapport au bilan arrêté au 31 décembre 2017 et se répartissent ainsi :

- 2 243 288 euros TTC pour le budget foncier inchangé par rapport au CRAC précédent,
- 6 145 888 euros TTC pour le budget études et travaux qui présente une augmentation de 63 645 euros TTC (+1%) par rapport au prévisionnel en lien avec les études complémentaires liées à la pollution des terres et avec un ajustement du montant des travaux de VRD,
- 621 466 euros TTC pour le budget des dépenses annexes, en augmentation de 72 678 euros TTC par rapport au prévisionnel afin d'intégrer les dépenses récurrentes d'évacuation de dépôts sauvages,
- 853 129 euros TTC pour le budget des rémunérations en augmentation de 11 804 euros TTC suivant l'évolution des dépenses et recettes,
- et 12 360 euros TTC pour le budget des frais financiers inchangé.

La part de chacun des budgets ci-dessus représente respectivement 23%, 62%, 6,3%, 8,6%, et 0,1% du montant total des dépenses de l'opération.

**Les recettes :**

**Sur l'exercice écoulé**, les recettes perçues d'un montant de 815 732 euros TTC qui sont en diminution de 937 167 euros par rapport au prévisionnel comprennent :

- les recettes de cessions de 815 732 euros en diminution de 936 880 euros TTC par rapport au précédent CRAC en raison du décalage en 2019 de la signature des actes de vente, et en 2020 de la cession des deux derniers terrains commercialisables.

**L'état d'avancement cumulé** au 31 décembre 2018 : les recettes s'élèvent à 8 102 801 euros TTC et se répartissent ainsi :

- 4 870 353 euros TTC pour les cessions, soit un taux d'avancement des cessions de 78%,
- 86 237 euros TTC de produits de gestion locative et de produits financiers, soit 36% du poste,

Signé le 18 Juin 2019  
Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

- 2 209 829 euros de participation concédant en apport foncier, soit 100% du poste,
- 936 382 euros de la participation Ville de Marseille versée avant décembre 2015, soit 100% du poste.

**Au terme de la concession** les recettes de l'opération (hors la participation Ville et Métropole) s'élèvent à 6 510 841 euros TTC. Elles sont en hausse de 149 723 euros et se répartissent de la manière suivante :

- 6 272 072 euros TTC de cessions en augmentation de 54 332 euros TTC par rapport au précédent CRAC en lien avec la révision de prix lors de la passation de l'acte authentique avec ENEDIS.
- 238 769 euros TTC de produits de gestion locative et de produits financiers, en augmentation de 95 391 euros TTC par rapport au précédent CRAC en lien avec le loyer que versera la Ville de Marseille pour la location du terrain aménagé pour accueillir le parc à poteaux du service de l'éclairage public.

**La participation du concédant :**

Elle s'élève à 3 355 929 euros, montant inchangé par rapport au CRAC précédent qui comprend :

2 209 829 euros en apport foncier de la Ville de Marseille entre 2007 et 2013,

936 382 euros en numéraire versés par la Ville en tant que collectivité concédante avant le 31 décembre 2015,

et 209 718 euros en numéraire restant à verser par la Métropole en 2019.

**La TVA et la trésorerie :**

Au terme de l'opération le Trésorier Payeur restituera de la TVA à la Soleam. Ainsi le montant total prévisionnel de TVA en fin d'opération est estimé à 9 361 euros contre 10 959 euros au CRAC précédent.

Le solde cumulé de la trésorerie de cette opération à fin 2018 qui s'élève à +51 587 euros est plus favorable que prévu en lien avec le report de travaux en 2019.

**L'avenant 22 à la convention de concession,**

Le présent avenant soumis à notre approbation prévoit de proroger de deux ans la durée de la concession portant son échéance au 3 février 2022 pour permettre à la SOLEAM de parachever les travaux de voiries en coordination avec les chantiers de construction, et de commercialiser les deux derniers terrains à bâtir.

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 ;
- Le procès-verbal de l'élection de Monsieur Jean MONTAGNAC en qualité de Président du Conseil de Territoire Marseille Provence du 13 Juillet 2017 ;

**Signé le 18 Juin 2019**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019**

- 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 de la Présidente du Conseil de la Métropole ;
- Le projet de délibération portant sur la concession d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté de Saint Louis à Marseille 15ème arrondissement passée avec la SOLEAM - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2018 - Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan - Approbation de l'avenant 22 à la convention de concession.

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

**Entendues les conclusions du rapporteur,**

### **CONSIDERANT**

- Que le Bureau de la Métropole envisage d'adopter une délibération relative à la concession d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté de Saint Louis à Marseille 15ème arrondissement passée avec la SOLEAM - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2018 - Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan - Approbation de l'avenant 22 à la convention 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 la concession d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté de Saint Louis à Marseille 15ème arrondissement passée avec la SOLEAM - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2018 - Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan - Approbation de l'avenant 22 à la convention de concession.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,  
Le Président du Conseil de Territoire  
Marseille Provence

Jean MONTAGNAC

Signé le 18 Juin 2019  
Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019