

## 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 PANAGOU DIS - 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 - Kheira 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 Kheira 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 019-267/19/CT**

**■ Concession d'aménagement de la ZAC de Saint Just à Marseille 4ème et 13ème arrondissements passée avec la SOLEAM - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement établi au 31 décembre 2018 - Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan - Approbation de l'avenant 24 à la convention de concession**

**Avis du Conseil de Territoire**

**DUFSV 19/17303/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 ZAC de Saint Just à Marseille 4ème et 13ème arrondissements passée avec la SOLEAM - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement établi au 31 décembre 2018 - Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan - Approbation de l'avenant 24 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.

Par délibération n°90/62/U du 2 février 1990, le Conseil Municipal de Marseille a approuvé le schéma d'organisation du site de Saint Just, un programme immobilier prévisionnel, ainsi que la convention de concession d'aménagement n° 90/108 au profit de la Somica, devenue Marseille Aménagement puis Soleam.

Par délibération n°91/481/U du 22 juillet 1991, le Conseil Municipal a approuvé l'extension du périmètre de l'opération d'aménagement, notamment sur les terrains propriétés de la Ville anciennement occupés par le Bataillon de Marins-Pompiers au sud du Boulevard Fleming.

Le Conseil Municipal, par délibération n°94/366/U du 30 mai 1994 a créé la Zone d'Aménagement Concerté de Saint Just, dont le Plan d'Aménagement de Zone a été approuvé par délibération n°95/55/U du 19 mai 1995.

Par délibération n°98/0575/EUGE du 20 juillet 1998, le Conseil Municipal a approuvé la modification du PAZ ainsi que le dossier de réalisation de la ZAC sur la base d'un nouveau programme global de constructions de 50 000m<sup>2</sup> de planchers à usage de logements, bureaux et commerces.

La concession d'aménagement a pour objectif d'aménager les abords des grands équipements que sont

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

le Dôme et l'Hôtel du Département, et assurer au sud du boulevard Fleming une couture urbaine avec le quartier des Chartreux.

Par délibération du Conseil Communautaire du 14 décembre 2012 le Plan d'Aménagement de la ZAC a été modifié afin de relancer la mutation des terrains au sud du boulevard Fleming et permettre la construction de l'ensemble de logements «la Calanque» sur l'îlot Sainte Adélaïde conçu par les Ateliers Jean Nouvel.

Le PLU révisé par la délibération de MPM du 28 Juin 2013 a intégré la ZAC de Saint Just.

Les évolutions de la programmation initiale ont conduit à modifier le programme des équipements publics de la ZAC qui a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 13 décembre 2013 puis par délibération du conseil municipal du 28 avril 2014.

La convention d'aménagement a fait l'objet de plusieurs avenants en vue d'adapter la concession sur les dispositions législatives, sur la participation de la Ville au coût de l'opération, sur la durée de la convention et sur le transfert de la concession à la SPL SOLEAM suite à la fusion absorption de Marseille Aménagement.

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° 20 à la convention de concession d'aménagement N° T1600913CO (ex n°90/108) notifié à la Ville le 3 Juin 2016 a eu pour objet de substituer la Métropole à la Ville de Marseille en qualité de concédant.

Les avenants suivants n°21, n°22 et n°23 ont permis de proroger la durée de la concession portant son échéance au 12 Mars 2021, et d'ajuster le montant et l'échéancier de versement de la participation de la Métropole.

L'objet du présent rapport est de présenter au Bureau de la Métropole le CRAC établi au 31 décembre 2018 et l'avenant n°24 à la concession.

Le CRAC présente un bilan consolidé des opérations de la concession situées dans la ZAC de Saint Just et en dehors de celle-ci (îlot Meyer).

#### **Avancement de l'opération :**

L'aménagement de la ZAC a démarré par la réalisation du parvis de la salle de spectacle du Dôme et de l'hôtel du Département, de la gare d'échanges Bus/métro qui sont achevés depuis plusieurs années.

Sur les îlots Sainte Adélaïde et Meyer les travaux de requalification des voies existantes engagés en 2016 sont partiellement différés jusqu'à mi 2019 en lien avec le déroulé des chantiers de constructions. La voie nouvelle d'insertion à la ZAC qui se connecte au boulevard du Maréchal Juin est en service depuis janvier 2017.

#### L'activité sur l'exercice 2018

La Soleam a fait réaliser les études préalables aux travaux de confortement du mur de la Poste au 42 avenue de St Just des locaux suite à la démolition de la construction mitoyenne ainsi que les relevés de géomètre liés aux travaux de parachèvement des voiries de la ZAC.

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

Le programme «la Calanque» à dominante de logements (28 682 m<sup>2</sup>SDP et 546 logements) de la société AMETIS conçu par l'architecte Jean Nouvel est en cours de construction pour une livraison prévue en 2020.

La construction des programmes de logements « le Patio des Chartreux » (7137m<sup>2</sup> SDP) de l'architecte André Stern et d'Hôtel « le Décisium » (5430m<sup>2</sup>SDP) de l'architecte JM. Wilmotte à réaliser par la société PROGEREAL se poursuit pour une livraison prévue en Juin 2019.

#### Les perspectives 2019 et suivantes

Suite à l'avis défavorable de la direction départementale de la sûreté publique, la réalisation du cheminement piétonnier pour relier directement le boulevard St Bruno et le métro au travers de la Calanque est suspendue. La liaison piétonne vers le métro sera améliorée par une requalification des cheminements le long des voies existantes.

Les études de maîtrise d'œuvre et les travaux à venir concernent :

- la réalisation d'un parking public sur le terrain sis au 42 avenue de St Just et la requalification des trottoirs rue Ste Adélaïde, et avenue de St Just,
- les travaux de la rue Sainte Adélaïde et de parachèvement du boulevard Meyer et du Boulevard ST Bruno,
- les derniers travaux liés à la zone logistique du Dôme avec la construction d'une salle de restauration et l'aménagement du local acquis par la Ville dans l'opération AMETIS,
- le renforcement du mur du centre de tri de la poste suite à la démolition de la construction mitoyenne.

#### **Le bilan consolidé arrêté au 31 décembre 2018**

##### **Les dépenses :**

- **sur l'exercice écoulé** les dépenses s'élèvent à 117 637 euros TTC en diminution de 57 517 euros par rapport au CRAC précédent, et se répartissent ainsi :

12 480 euros TTC d'études générales, en augmentation de 1 750 euros par rapport au prévisionnel en lien avec les relevés de géomètre et les reconnaissances géotechniques pour les travaux de parachèvement des voies et de confortement d'ouvrages,

77 574 euros TTC pour les travaux et honoraires en diminution de 56 990 euros par rapport au prévisionnel en raison de travaux de salle de restauration du Dôme et de réseaux reportés en 2019,

22 015 euros TTC pour les dépenses annexes en augmentation (+4 607 euros) principalement sur les charges de gestion en raison de dégradations importantes sur la clôture du terrain au 42 avenue de St Just,

5 568 euros TTC de rémunérations en diminution (-3 274 euros) en lien avec la diminution des dépenses de travaux,

Aucun frais financiers n'a été généré par l'opération, soit une diminution de 3 610 euros sur ce poste, la trésorerie étant devenue positive.

- **Sur l'état d'avancement** cumulé au 31 décembre 2018, les dépenses réalisées (y compris la TVA de 974 817 euros) s'élèvent à 22 446 641 euros TTC, soit 92% du montant total des dépenses prévisionnelles et se répartissent ainsi :

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

9 789 351 euros TTC pour le foncier soit 100% du budget foncier total prévisionnel,  
1 225 097 euros TTC pour les études soit 97,5% du budget études total prévisionnel,  
8 022 441 euros TTC pour les travaux soit 79% du budget travaux total prévisionnel,  
892 235 euros TTC pour les dépenses annexes soit 96 % du budget dépenses annexes total prévisionnel,  
1 423 482 euros TTC de rémunérations soit 90,5 % du budget rémunération total prévisionnel,  
119 218 euros TTC pour les frais financiers soit 100% du montant total prévisionnel des frais financiers.

• **Au terme de la concession**, le montant global des dépenses estimées à 24 402 620 euros TTC (y compris la TVA de 599 717 euros) est stable par rapport au bilan précédent, et se répartit ainsi :

9 789 352 euros TTC pour le budget foncier (40% du total des dépenses) inchangé,  
1 257 135 euros TTC pour le budget études générales (5,2 % du total des dépenses) en diminution (-18 798 euros) tenant compte des études restant à mener,  
10 140 318 euros TTC pour le budget travaux et honoraires techniques (42 % du total des dépenses) en légère augmentation de 15 652 euros TTC après ajustement des travaux restant à réaliser et du poste aléas,  
1 572 332 euros TTC de rémunérations (6,4% du total des dépenses) en diminution de 548 euros liée à l'évolution des dépenses et des recettes,  
924 552 euros TTC pour le budget des dépenses annexes (3,7 % du total des dépenses) qui est en augmentation de 13 154 euros sur notamment le poste des taxes foncières ajusté à l'échéance de la concession,  
Et 119 219 euros pour les frais financiers à court terme (0,5% du total des dépenses) qui demeurent stables.

**Les recettes :**

• **Sur l'exercice écoulé**, les recettes d'un montant de 1 458 320 euros TTC correspondent au versement de la participation de la Métropole pour 458 320 euros au titre des équipements publics et 1 000 000 euros au titre de l'équilibre du bilan.

• **Sur l'état d'avancement** cumulé au 31 décembre 2018, les recettes s'élèvent à 23 622 890 euros TTC dont :

18 871 241 euros TTC pour les cessions, soit un taux d'avancement des cessions de 100 %,

678 941 euros TTC pour les produits divers et financiers, soit 100% de ces postes,

et 4 072 708 euros TTC de participations des Collectivités soit 84% des participations totales.

• **Au terme de la concession**, les recettes globales prévisionnelles s'élèvent à 24 402 620 euros TTC inchangées par rapport au CRAC précédent et comprennent :

- les produits divers et financiers d'un montant de 678 941 euros TTC (2,7% des recettes totales) qui sont inchangés,

- les recettes de cessions d'un montant de 18 871 241 euros TTC (77,3% des recettes totales) inchangées par rapport au précédent CRAC,

- la participation des collectivités d'un montant de 4 852 438 euros TTC (20% des recettes totales) inchangée par rapport au précédent CRAC qui est répartie de la manière suivante :

1 390 388 euros versés par la Ville de Marseille avant le transfert de l'opération à la Métropole,

1 779 730 euros à verser par la Métropole au titre de la participation à l'équilibre du bilan dont 1 000 000 euros qui ont été versés en 2018, le solde restant à verser en 2019 pour 250 000 euros et en 2020 pour 529 730 euros,

1 682 320 euros déjà versés par la Métropole au titre de la prise en charge de voiries nouvelles.

### **La trésorerie et la TVA**

La trésorerie de l'opération s'élève à 1 176 249 euros au 31 décembre 2018 en lien avec l'évolution des dépenses et des recettes.

La TVA reversée au terme de la concession s'élèvera à 599 717 euros, en diminution de 3 674 euros par rapport au précédent CRAC.

### **Avenant à la concession**

L'avenant 24 à la concession d'aménagement T1600913CO (ex 90/108) soumis à notre assemblée a pour objet d'acter le nouvel échéancier de versement de la participation par la Métropole en 2019 et 2020.

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 ;
- 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 ZAC de Saint Just à Marseille 4ème et 13ème arrondissements passée avec la SOLEAM - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement établi au 31 décembre 2018 - Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan - Approbation de l'avenant 24 à la convention de concession.

**OUI LE RAPPORT CI-DESSUS,**

**Entendues les conclusions du rapporteur,**

**CONSIDERANT**

- Que le Conseil de la Métropole envisage d'adopter une délibération relative à la concession d'aménagement de la ZAC de Saint Just à Marseille 4ème et 13ème arrondissements passée avec la SOLEAM - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement établi au 31 décembre 2018 - Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan - Approbation de l'avenant 24 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 ZAC de Saint Just à Marseille 4ème et 13ème arrondissements passée avec la SOLEAM - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement établi au 31 décembre 2018 - Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan - Approbation de l'avenant 24 à la convention de concession.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,  
Le Président du Conseil de Territoire  
Marseille Provence

Jean MONTAGNAC