

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 - Nouriati DJAMBAE - 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 MORAIN - Roland MOUREN - Jérôme ORGEAS - Nadine PADOVANI-FAURE-BRAC - Grégory PANAGODIS - 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 MORAIN - 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 020-268/19/CT

■ Concession d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté du Technopole de Château Gombert à Marseille 13ème 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 23 à la convention de concession

Avis du Conseil de Territoire
DUFSV 19/17306/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 du Technopole de Château Gombert à Marseille 13ème 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 23 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 Zone d'Aménagement Concerté du Technopôle de Château-Gombert a été créée par délibération du Conseil Municipal du 28 avril 1986 et son dossier de réalisation approuvé le 31 mars 1988. Cette ZAC a été créée à l'initiative du Syndicat Mixte d'Equipement du Technopôle de Château-Gombert de Marseille Provence, dénommé SME, qui a confié l'aménagement de la zone à la Société d'Economie Mixte Marseille Aménagement (anciennement SOMICA).

L'avenant n°17 à la convention notifié le 14 Mars 2014 a permis de transférer la concession à la SPL SOLEAM suite à la fusion absorption de Marseille Aménagement le 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 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° T1600900CO 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 18 Juin 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

Le Plan d'Aménagement de Zone a été modifié à 5 reprises par délibérations du Conseil Municipal n°97/690/EUGE du 29 septembre 1997, n° 99/0797/EUGE du 04 octobre 1999 et n° 01/0066/EUGE du 19 janvier 2001 et par délibérations du Conseil de Communauté Marseille Provence Métropole n°URB/009-1162/07/CC du 17 décembre 2012 et n°AEC/012-401/12/CC du 29 juin 2012 pour adapter les règles aux évolutions du contexte.

Le dernière modification du PAZ a principalement permis de clarifier la nature des constructions autorisées dans les différents zonages et les règles relatives au stationnement et d'ajuster les limites des réservations pour voiries.

La ZAC de Château Gombert a été intégrée au PLU dont la révision a été approuvée par délibération n°AEC001-377/13/CC du Conseil de Communauté Marseille Provence Métropole en date du 28 juin 2013. Les règlements des différents secteurs ainsi que le document graphique du PLU ont globalement conservé les dispositions du PAZ qui était en vigueur jusqu'alors.

La modification n°2 du PLU, approuvée par délibération du Conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole n°AEC 012-1597/15/CC du 21 décembre 2015, a principalement permis d'harmoniser les règles de stationnement avec les autres secteurs du PLU, d'encadrer la surface de plancher des commerces en zonage UzcgE et de corriger des erreurs d'affectation d'emplacements réservés au niveau des ruisseaux de la Grave et de la Fumade.

PRESENTATION DE L'OPERATION :

La ZAC du Technopôle de Château-Gombert a été créée avec pour objectif d'aménager un technopôle et un quartier d'habitat, sur un secteur de 180 hectares se situant entre les noyaux villageois de la Rose et de Château Gombert, dans les quartiers Nord-Est de la Ville.

Le Technopôle accueille sur un même site des universités et grandes écoles, des laboratoires de recherche, des centres de formation et des entreprises, complétés par une offre de logements pour les étudiants. Le Technopôle a généré plus de 4 000 emplois privés et publics dont environ 1 160 enseignants et chercheurs et 2856 employés dans les entreprises et services, grâce à l'implantation de plus de 170 entreprises, avec 2 636 étudiants de 3 grandes écoles d'ingénieurs (Ecole Centrale Marseille, Polytech Marseille et ISBA TP), de 2 départements UFR Sciences d'AMU (département de Mécanique et département d'Informatique), de 2 écoles d'informatique privées (Institut G4 et SUP INFO), d'une école doctorale AMU et de 8 laboratoires de recherche publique. Il est aujourd'hui doté de 708 logements dédiés aux étudiants. L'objectif est de constituer sur le Technopôle la base d'un «arc de la connaissance» qui doit permettre de développer l'accueil et la mise en réseau des activités de recherche et de formation du territoire marseillais.

La ZAC accueille plus de 1 600 logements et des équipements publics majeurs essentiellement localisés dans le secteur du plateau de la Croix-Rouge (collège André Malraux, groupe scolaire Athéna et parc Athéna).

La réussite de ce nouveau quartier a conduit à modifier en décembre 2007 l'affectation de quelques terrains qui sont passés de l'activité économique au logement. Ce sont ainsi environ 30 000 m² de surface de plancher supplémentaires qui ont permis de compléter l'offre de logements et ont concouru à la mise en œuvre de l'Engagement Municipal pour le Logement.

AVANCEMENT DE L'OPERATION :

- Maîtrise foncière : SOLEAM doit encore acquérir 16 200 m² de terrains non bâtis appartenant au Conseil Départemental 13 et répartis sur le Technopôle. Le Conseil Départemental, qui a été saisi dès juillet 2014 à ce sujet, semble favorable à la cession de ces fonciers mais n'a pas encore délibéré pour approuver un protocole foncier.

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

- Commercialisation des droits à construire :

Au 31 décembre 2018, le cumul des constructions autorisées représente 413 000 m² sdp (soit 66 % de l'objectif de 625 300 m² sdp de la ZAC inscrit au programme global de construction).

Ils sont répartis en 208 000 m² pour de l'activité/enseignement supérieur/recherche (soit 53,5 % de l'objectif de 389 646 m² sdp activité de la ZAC) et 205 000 m² pour le logement (soit 87 % de l'objectif de 235 654 m² sdp logement de la ZAC).

-Activité : déduction faite des terrains déjà affectés à des entreprises identifiées ou en attente de signature de compromis de vente ou d'agrément et de ceux dont la cession est conditionnée par la réalisation de la voie LINEA, la ZAC ne dispose plus que d'un foncier commercialisable d'environ 32 200 m² à vocation d'activité, dont 16 000 m² (soit 49,5 %) appartiennent à la SOLEAM et 16 200 m² (soit 50,5 %) appartiennent au Conseil Départemental 13.

Ces 32 200 m² de foncier à vocation d'activité portent un potentiel constructible d'environ 14 000 m² SDP pour l'activité qui devraient permettre d'atteindre à terme 223 000 m² SDP, soit 57 % de l'objectif annoncé pour la ZAC.

-Logement : il ne reste plus qu'un terrain d'environ 1 500 m² (îlot 6 – à l'angle de la rue Robert de Roux et ch des Amphoux) portant une constructibilité estimée à 540 m² SDP, ce qui devrait permettre d'atteindre à terme 205 340 m² SDP de logement, soit 87% de l'objectif annoncé pour la ZAC.

Au global, la surface de plancher produite devrait ainsi atteindre à terme 428 340 m² SDP (activité et logement confondus), soit 68,5 % des objectifs de la ZAC.

- Travaux d'aménagement des équipements publics :

Ils sont avancés à 75 %.

Il reste principalement à :

- requalifier les espaces publics existants du cœur du Technopôle (continuités des modes doux, mobilité, mobilier, signalétique, éclairage public, etc...),
- requalifier la rue Paul Langevin (avec création d'espaces dédiés aux modes de déplacement doux, reprise du réseau pluvial, sécurisation des abords de la crèche associative, etc...),
- réaliser les derniers travaux de VRD pour finaliser la desserte interne de la ZAC (requalification du carrefour Max Planck/allée des Cytises et de l'allée des Maraîchers),
- étudier et réaliser les cheminements piétonniers en bordure des ruisseaux de la Grave et de la Fumade,
- poursuivre les travaux de parachèvement préalables aux remises d'ouvrages.

La construction d'un nouveau groupe scolaire de 16 classes (6 maternelles et 10 élémentaires) est également prévue avec une perspective de livraison pour la rentrée scolaire 2022. Une décision de la Ville de Marseille est attendue en 2019 pour définir les conditions dans lesquelles cet équipement sera réalisé. A cette fin, l'aménageur a gelé un foncier en accord avec les services de la Ville de Marseille.

L'objet du présent rapport est de soumettre à l'approbation du Conseil Métropolitain le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2018.

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

ACTIVITE DE LA CONCESSION SUR L'EXERCICE ECOULE (2018) :

- Acquisitions :

La SOLEAM a poursuivi sa démarche d'acquisitions, auprès de la Ville, du tronçon de la traverse Belin (désaffectée) en vue de son remembrement avec les fonciers mitoyens. La signature de l'acte authentique, initialement prévue en 2018 a du être reportée en 2019.

La démarche d'acquisition des 16 200 m² de terrains du Conseil Départemental 13 n'a pas pu aboutir en 2018, car ce dernier n'a pas encore statué.

- Commercialisation des droits à construire :

Sur l'année 2018, les sdp autorisées (signatures de compromis de vente et agréments du Concédant) représentent 5 450m² dont :

- 1 590 m² sdp d'activité :

*Société La Bastide Blanche – compromis de vente signé et agrément donné en 2018 pour une sdp de 240 m² d'activités médicales dans le volume de la bastide existante au n°25 rue Max Planck (parcelle quartier Château-Gombert section E-n°0179)

*Restaurant à cuisson solaire « le Présage » - compromis de vente signé et agrément donné en 2018 pour une sdp de 1 350 m² d'activité/commerce (dont, en première tranche, un restaurant à énergie solaire avec jardin démonstratif) sur une parcelle de 2 700 m² localisée à l'angle des rues Enrico Fermi et Louis Néel

- 3 860 m² sdp de logement :

*SNI - compromis de vente signé et agrément donné en 2018 pour une sdp de 3 860 m² de logements collectifs sur les 8 000 m² de terrains « arrière SERETE » rue Augustin Fresnel

- Autres commercialisations :

*Cession gratuite à l'Etat des 4 Ha de terrains « Becquerel » pour extension du campus de l'Ecole Centrale Marseille : l'acte authentique a été signé en 2018.

*Cession au CD13 des emprises nécessaires à la sécurisation du parvis du collège André Malraux : la signature du compromis de vente et sa réitération par acte authentique sont intervenues fin 2018

- Travaux d'aménagement des équipements publics :

En 2018 la SOLEAM n'a pas réalisé de travaux d'aménagement d'équipements publics

- Permis de Construire : (annexe ci-jointe)

ACTIVITE DE LA CONCESSION PREVUE SUR LES 3 PROCHAINES ANNEES :

- Maîtrise foncière :

En 2019 est prévue la finalisation de l'acquisition auprès de la Ville de Marseille (approbation du protocole foncier et signature de l'acte authentique) du tronçon désaffecté de l'ancienne traverse Belin.

En 2020 est prévue l'acquisition auprès du Conseil Départemental 13 de 16 200 m² de foncier constitués de la parcelle 213879 K0010 (nécessaire au remembrement de terrains SOLEAM mitoyens, rue Néel) et

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

de plusieurs parcelles en friche localisées dans le Technopôle.

- Prévision de commercialisation des terrains :

- Fives Pillard : en 2019 est prévue la signature d'un compromis de vente pour la cession d'un foncier d'environ 13 000 m² pour un programme d'activité d'environ 4 300 m² SDP (surfaces et programme à préciser en 2019 par Fives Pillard). La signature de l'acte authentique est prévue en 2021. L'aménagement de ces terrains, englobant le versant Ouest de la colline boisée occupée par le parc "champêtre" du Technopôle, devra respecter l'unité paysagère et la valeur patrimoniale de la colline ainsi que les usages qui y sont liés.

- Viaxoft : en 2019 est prévue la signature d'un compromis de vente portant sur environ 2 700 m² de foncier à détacher de la parcelle D 0247 (secteur « Baronne » - terrain « ex EFS »), pour une SDP autorisée d'environ 1 300 m² de bureaux

- Restaurant à cuisson solaire « le Présage » : la signature de l'acte authentique est prévue en 2020

- Les terrasses du Midi (projet extension) : un terrain de 2 100 m² (constitué des parcelles 879 K 0088 et 0089 - lot 5 – rue Max Planck) mitoyen du restaurant « les terrasses du midi » est gelé depuis plusieurs années dans la perspective d'une requalification du restaurant avec création de places de stationnement privatives. La signature d'un compromis de vente est prévue en 2019, Si ce projet n'aboutit pas, ce foncier sera remis sur le marché après remembrement éventuel avec la parcelle 879 K 0086 - lot 4 mitoyenne.

- Provepharm (projet extension) : cette société, déjà présente sur le secteur de « la Baronne » avait demandé que les parcelles mitoyennes D 0247 et 0302 (ex EFS) lui soit réservées pour permettre un projet de développement portant sur la construction d'environ 3 000 m² SDP d'activités supplémentaires. La signature d'un compromis de vente est prévue en 2020 pour la cession de ce foncier après détachement des emprises affectées à Viaxoft (environ 2 700 m²) et de celles impactées par l'emplacement réservé pour la voie LINEA.

- Sociétés KASSIOPE et Bastide Aluminium : un compromis de vente doit être signé en 2019 avec ces deux sociétés pour la vente des 1 708 m² de foncier de la parcelle H159 p1 pour des sdp de respectivement 500 m² (400 m² d'entrepôts et 100 m² de bureaux) et 250 m² (150 m² d'entrepôt et 100 m² de bureaux)

- RTM : la signature d'un compromis de vente avec la RTM portant sur la cession du solde de la parcelle E0161, rue Paul Langevin, est prévue en 2019 sous réserve d'un accord avec Mr Ercolano sur une régularisation foncière des 1 400 m² de terrain faisant partie de cette parcelle qu'il occupe sans droit ni titre.

- Ville de Marseille : la cession des emprises nécessaires à la construction d'un nouveau groupe scolaire - 180 rue Albert Einstein (environ 2800 m² - surface à confirmer) est prévue en 2020-2021.

- Etat : la cession des emprises du parvis du LMA (Laboratoire de Mécanique et d'Acoustique) constituant un délaissé d'aménagement de la place « Haute » est reportée en 2020.

- En 2019, Les 1 500 m² de foncier de l'îlot 6, sis n°26 Chemin des Amphoux feront l'objet d'un appel à projet pour la construction d'un programme de logements d'environ 542 m² sdp

- Travaux d'aménagement des équipements publics :

- Amélioration des espaces publics du Technopôle :

Face au constat de difficultés de déplacements en modes actifs au sein du Technopôle (interruptions des continuités résultant d'une approche insuffisante de la topographie du site) et de l'insuffisance de

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

l'attractivité, de la lisibilité et de la sécurité des espaces publics, le service Innovation/Enseignement Supérieur/Recherche - Direction Compétitivité du Territoire – a piloté en 2017 une étude pré-opérationnelle (confiée à un groupement de maîtrise d'œuvre représenté par le paysagiste Gilles BRUSSET, mandataire).

Cette étude a permis d'établir un diagnostic des espaces publics partagé par les usagers du Technopôle et de définir les bases d'un programme d'interventions devant permettre de requalifier plusieurs points stratégiques ciblés en prenant en compte les contraintes topographiques, la nécessité de rétablir les continuités des modes de déplacement actifs (piétons et cycles), de diversifier les modes de déplacements (introduction de véhicules électriques) et de moderniser le mobilier urbain, la signalétique directionnelle et le dispositif d'éclairage public, dans le cadre d'une démarche innovante participant à la mise en valeur du Technopôle. Un poste spécifique « équipement innovant – requalification du Technopôle » a été introduit au CRAC au 31 décembre 2018 pour un montant prévisionnel de 1 440 000 euros TTC.

La Métropole a également demandé à la SOLEAM d'assurer la maîtrise d'ouvrage d'un projet de requalification de la rue Paul Langevin afin d'y créer des espaces sécurisés dédiés aux modes de déplacement actif (piétons et cycles), d'améliorer le réseau pluvial et de sécuriser les accès de la crèche associative « Sauvegarde 13 » ainsi que les carrefours avec les rues Max Planck et John Meynard Keynes. Ce nouveau projet sera construit sur la base de la démarche innovante engagée en 2018 pour la requalification des espaces publics du cœur du Technopôle.

Une consultation pour une mission d'AMO « innovation » a été lancée par la SOLEAM en 2018 afin de préciser le programme d'interventions à mettre en œuvre et d'en vérifier la faisabilité.

Une consultation pour désigner une AMO « BIM » (Building Information Modeling, processus intelligent basé sur un modèle 3D qui offre aux professionnels de l'architecture, de l'ingénierie et de la construction les informations et les outils nécessaires pour planifier, concevoir, construire et gérer) a également été lancée par la SOLEAM en 2018.

Sur la base de ces études préalables et après validation des principes d'aménagement par les futurs services gestionnaires de la Ville et de la Métropole AMP, les études de maîtrise d'œuvre et les travaux de requalification des espaces publics du Technopôle et de la rue Paul Langevin seront réalisés de 2019 à 2022 :

- Cheminements piétonniers en bordure des ruisseaux de la Grave et de la Fumade : le démarrage des études de maîtrise d'œuvre a été reporté en 2020 dans l'attente d'un arbitrage sur la mise en œuvre de la compétence GEMAPI (Gestion des Milieux Aquatiques et de la Protection contre les Inondations) et sur la compétence relative aux modes de déplacements actifs en dehors des emprises des voies publiques. Les travaux sont programmés de 2020 à 2021.

- Réaménagement du carrefour au niveau du 14 rue Max Planck: les études ont été réalisées en 2017. Les travaux initialement prévus en 2018 sont reportés en 2019.

- Travaux de parachèvement préalables à la remise des ouvrages : les derniers travaux de parachèvement (autres que ceux programmés dans le cadre de l'opération d'amélioration des espaces publics du Technopôle) sont prévus en 2019 et 2020 pour un montant prévisionnel de 120 000 € TTC.

- Construction d'un groupe scolaire de 16 classes au niveau du n°180 rue A. Einstein : les études et travaux relatifs à cet équipement public seront inscrits au CRAC au 31 décembre 2019 sous réserve que la Ville de Marseille approuve son intégration dans le programme des équipements publics de la ZAC. Les études pourraient démarrer en 2020 dans la perspective d'une livraison pour la rentrée scolaire 2022.

Le Compte-rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2018 s'établit comme suit :

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

DEPENSES :

Les principaux postes retenus pour apprécier l'évolution des dépenses sont :

- le budget Foncier (acquisitions + études)
- le budget Travaux et Honoraires Techniques
- le budget Dépenses Annexes (Charges de Gestion + Taxes foncières et autres taxes + Assurances + Promotion et Animation du Technopôle)
- le budget Rémunérations (rémunération sur dépenses, sur recettes et sur Liquidation)
- le budget Frais Financiers
- La TVA reversée (ou résiduelle)
- les remboursements de Financement (remboursement Emprunts + remboursement Avances)

• Sur l'exercice écoulé :

Sur l'exercice 2018, les dépenses s'élèvent à 595 388 euros TTC, soit une baisse de 216 865 euros (-26,5 %) par rapport aux prévisions du bilan précédent.

Cet écart résulte principalement :

- d'une baisse de 126 972 euros du budget travaux s'expliquant essentiellement par un report en 2019 des dépenses de réaménagement du carrefour entre la rue Max Planck et la voie privée des Cytises (-240 005 euros) et la non utilisation du poste « imprévus » (-16 822 euros). Ces baisses sont partiellement compensées par une hausse du poste « raccordements programmes constructeurs » (+134 742 euros) due à la réalisation anticipée des travaux de raccordement aux réseaux des programmes d'activité Héliopolis 3 et Eurolinks.
- d'une baisse de 45 352 euros du budget Dépenses Annexes provenant essentiellement d'un niveau de charges de gestions nettement inférieur à ce qui avait été provisionné (-49 760 euros).
- d'une baisse de 43 700 euros du budget Rémunération provenant principalement de la diminution du poste « rémunération sur recettes » (-97 911 euros) en raison de reports de signatures de compromis de vente (activité) en 2019 et de la diminution du poste « rémunération sur dépenses » (-15 433 euros) proportionnel à la baisse constatée des dépenses. Ces diminutions sont partiellement compensées par une hausse du poste « rémunération sur recettes particulières » (+68 355 euros) consécutive à la signature anticipée, en 2018, de l'acte authentique relatif à la cession gratuite à l'Etat des emprises nécessaires à l'extension du campus de l'Ecole Centrale Marseille.

• Etat d'avancement cumulé au 31 décembre 2018 (en TTC):

Au 31 décembre 2018 le montant cumulé des dépenses, TVA résiduelle comprise, s'élève à 77 940 388 euros TTC, soit 83,5 % du montant des dépenses à terme figurant au bilan prévisionnel de la ZAC. Ce montant se répartit entre les budgets suivants:

- Foncier (incluant les études générales et particulières) : 20 655 648 euros TTC, soit 89,5 % du budget foncier à terme, les 10,5 % restants correspondant essentiellement à l'achat des 16 200 m² de foncier du Conseil Départemental 13 et aux études restant à réaliser.
- Travaux (postes Travaux + Aménagements de sols + Honoraires Techniques) : 32 445 446 euros TTC,

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

soit 73,5 % du budget travaux à terme. Il reste principalement à réaliser les travaux d'amélioration des espaces publics du cœur du Technopôle, la requalification de la rue Paul Langevin, l'aménagement des cheminements piétonniers en bordure des ruisseaux de la Grave et de la Fumade, les interventions de parachèvement des ouvrages de VRD devant être définitivement remis aux collectivités et la viabilisation des derniers terrains à commercialiser.

- Dépenses Annexes (Charges de gestion + Impôts fonciers + Assurances + Dépenses non rémunérables + Promotion et Animation du Technopole + TVA non récupérable) : 8 476 825 euros TTC, soit 95 % du budget dépenses annexes à terme.

- Rémunération du concessionnaire (Forfaitaire, sur Dépenses, sur Recettes, sur Participations constructeurs et sur Liquidations): 6 545 255 euros, soit 82 % du budget dépenses de rémunération à terme.

- Frais financiers à court et long terme : 5 915 519 euros, soit 100 % du budget Frais Financiers à terme, l'intégralité des emprunts étant à ce jour remboursée.

- TVA résiduelle : 3 901 695 euros, soit 111 % de la TVA reversée à terme

• Au terme de l'opération :

Le montant prévisionnel total des dépenses, TVA résiduelle comprise, s'élève à 93 536 976 euros TTC. Il se répartit entre budget "Foncier" (24,5%), budget "Travaux" (47%), budget "Dépenses Annexes" (9,5 %), les "Rémunérations" du concessionnaire (8,5%), les "Frais Financiers" (6,5%) et la « TVA résiduelle » (4 %).

Ce montant prévisionnel de dépenses augmente de 6 316 755 euros TTC (+7%) par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2017 (87 220 221 euros). Cette hausse des dépenses résulte essentiellement :

- d'une forte hausse du budget «Travaux» (+5 306 243 euros) s'expliquant principalement par l'introduction des nouveaux postes « reprise de la rue Paul Langevin » (+3 700 000 euros) et « équipement innovant - requalification du Technopôle » (+1 440 000 euros TTC) correspondant aux équipements innovants à mettre en œuvre dans le cadre des travaux de requalification des espaces publics du cœur du Technopôle, ainsi que par l'augmentation corrolaire des honoraires techniques (+414 377 euros TTC).

- d'une hausse du budget « Foncier » (+1 489 294 euros) consécutive à une réévaluation du prix d'achat des 16 200 m2 de terrains du Conseil départemental 13 (+1 167 600 euros), à l'augmentation consécutive du poste « frais d'acquisition Notaire et avocat » (+278 197 euros) et à l'augmentation du poste « études générales et particulières » (+38 496 euros) prenant notamment en compte le nouveau marché d'urbanisme conseil passé avec Conseil Urbain .

- d'une hausse du budget « Rémunération » (+339 824 euros) qui découle essentiellement de l'augmentation du poste Rémunération sur Dépenses (+299 332 euros) en lien avec la forte augmentation du budget travaux. Par ailleurs, Il est à noter l'introduction d'un poste de rémunération forfaitaire pour la mise au point et le suivi de la convention avec la RTM relative à l'occupation temporaire des emprises du parking-relai provisoire de la rue Louis Néel (+10 000 euros) .

- d'une hausse modérée du budget « Dépenses Annexes » (+11 626 euros) résultant essentiellement d'une augmentation du poste impôts fonciers consécutif au report de plusieurs cessions.

. Ces hausses de budgets sont partiellement compensées par une baisse de la TVA reversée (- 830 232 euros).

RECETTES :

• Sur l'exercice écoulé :

Sur l'exercice 2018 les recettes totales, y compris les participations du concédant à l'équilibre du bilan, s'élèvent à 1 341 421 euros, en baisse de 238 370 euros (-15 %) par rapport aux prévisions. Cet écart s'explique principalement par :

- une diminution de 201 448 euros des recettes de cessions résultant principalement des reports de signatures des compromis de vente avec notamment Fives Pillard (-66 036 euros) et Provepharm (-46 560 euros), des reports de signatures des actes authentiques avec notamment Provepharm (-10 808 euros), Eurolinks (-630 190 euros), le CNRS pour régularisation foncière du parvis du Laboratoire d'Acoustique et de Mécanique (-21 960 euros) et la SCI Bastide Blanche (-329 500 euros). Par ailleurs, la cession de la parcelle H197 - rue Charpak (-307 200 euros) n'a pu intervenir faute de prospect et le compromis de vente signé avec Mr Bourelly pour la cession de la parcelle H210 - rue Charpak - n'a pas été réitéré (-22 834 euros). Les baisses de ces postes sont partiellement compensées par la cession anticipée à la SOGIMA du foncier Allée des Maraîchers destiné à la construction de 40 logements collectifs (+1 131 731 euros). L'acompte versé par ADIM pour l'acquisition des terrains « Arrière SERETE » a été conservé, les conditions de la promesse n'ayant pas été respectées du fait de l'acquéreur (+134 755 euros).

- une diminution de 42 102 euros des recettes de Participations Constructeurs résultant principalement du non-paiement en 2018 de la participation due par M&D PRO pour la construction de locaux d'activité - procédure judiciaire en cours - (-41 917 euros) et par Mr Canicatti - permis de construire non mis en œuvre - (-17 574 euros), ces baisses étant partiellement compensées par le versement non prévue de participations constructeurs par Mrs Giacalone et Guendouzi pour la construction de 2 maisons individuelles sur le secteur Miège (+18 408 euros).

• Etat d'avancement cumulé au 31 décembre 2018 (en TTC) :

Au 31 décembre 2018 le montant cumulé des recettes, y compris les participations (en numéraire et en apport foncier) du concédant à l'équilibre du bilan, s'élève à 70 489 195 euros TTC, soit 75,5 % des recettes figurant au bilan prévisionnel de la ZAC. Ce montant se répartit entre les postes suivants :

- Cessions secteurs Logement: 31 442 943 euros, soit 95 % du budget cessions logement à terme,
- Cessions secteurs Activité: 16 979 428 euros, soit 71 % du budget cessions Activité à terme,
- Cessions secteurs Centre Urbain: 14 746 009 euros, soit 92,5 % du budget cessions Centre Urbain à terme.
- Participations constructeurs: 3 411 292 euros, soit 92,5 % du budget participations constructeurs à terme,
- Divers (produits de gestion locative + produits divers + produits financiers): 1 210 145 euros, soit 87,5 % du budget Divers à terme,
- Subventions : 1 325 377 euros, soit 46 % du poste à terme,
- Participations du Concédant à l'équilibre de l'opération : 1 374 000 euros versés par la Ville sous forme d'apport foncier, soit 10,5 % du budget Participations à terme qui représente 12 839 008 euros dont 1 374 000 euros en apport foncier par la Ville et 11 465 008 euros en numéraire par la Métropole.

• 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 93 536 975 euros. Il se répartit entre cessions de charges foncières (78%), participations du Concédant à l'équilibre du bilan de l'opération (13,5%) participations constructeurs (4%), subventions (3%) et produits divers dont produits de gestion locative et produits financiers (1,5 %).

Il est à noter que, depuis l'approbation du CRAC au 31 décembre 2016, le poste Cessions d'Activités prévoit la cession à la Métropole d'environ 42 000 m² de terrains compris dans les emprises de la future voie LINEA, pour un montant estimé de 1 235 160 euros TTC (soit 25 euros TTC / m² de terrain), anticipant ainsi l'hypothèse d'une maîtrise d'ouvrage métropolitaine de cette voie.

Le montant prévisionnel total des recettes augmente de 6 316 755 euros (soit +7 %), par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2017 (87 220 220 euros). Cette augmentation s'explique principalement par :

- une hausse de la participation en numéraire du Concédant à l'équilibre du bilan de 4 223 927 euros (+58,5%) permettant de compenser les augmentations des budgets « Travaux / honoraires Techniques » et « Foncier » telles que précédemment développées dans le chapitre Dépenses.
- l'introduction d'une subvention « CRET » de 1 500 000 euros sollicitée auprès de la Région pour participer au financement du volet innovation et reproductibilité de l'opération de requalification des espaces extérieurs du cœur du Technopôle.

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 métropolitaine 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 et ayant pour objet, conformément aux dispositions de l'article L311.4 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.

A l'origine de cette décision, ces participations étaient recouvrées par la Ville de Marseille pour les reverser ensuite à l'Aménageur qui assure les dépenses d'équipement. Une convention cadre n°08/554 entre la Ville et l'Aménageur, du 16 mai 2008, a permis à l'Aménageur de percevoir directement ces participations.

Le montant total prévisionnel des participations constructeurs s'élève à 3 686 973 euros.

Au 31 décembre 2018 l'Aménageur a encaissé 3 411 292 euros, soit 92,5 % des participations constructeurs prévues au bilan de la ZAC. Une partie du montant des participations constructeurs encore dues au 31/12/2017 a fait l'objet d'une provision pour abandon de créances qui été intégrée dans le budget « Dépenses annexes » sous le poste Dépenses non Rémunérables.

Il est rappelé que le programme de logements sociaux pour étudiants et les équipements sportifs et lieux de vie pour étudiants projetés dans le cadre de la mise en œuvre du campus de l'Ecole Centrale Marseille, sur les 40 000 m² environ de foncier que la SOLEAM a cédé gratuitement à l'Etat en 2018, sont exonérés du paiement des participations constructeurs aux équipements publics.

PARTICIPATION DE LA METROPOLE A L'EQUILIBRE DE L'OPERATION :

La participation d'équilibre correspondant à l'écart entre dépenses et recettes à terme représente 12 839 008 euros, en augmentation de 4 223 927 euros (+49 %) par rapport au CRAC au 31 décembre 2017 et décomposée comme suit :

- la participation en numéraire de la Métropole qui s'élève à 11 465 008 euros et augmente ainsi de 4 223 927 euros. Elle doit être versée en totalité en 2022,

- la participation en apport foncier de la Ville qui s'élève à 1 374 000 euros. La Ville a apporté gratuitement à la SOLEAM le foncier dont elle était propriétaire sur la ZAC. Cette participation, inchangée, a été versée dans son intégralité.

SUBVENTIONS :

L'opération doit bénéficier de 2 825 377 euros de subventions dont 1 325 378 euros ont déjà été versés par le FEDER.

Par délibération du 14 décembre 2017, le Conseil de la Métropole a approuvé le CRET (Contrat Régional d'Equilibre Territorial) 2018 - 2020 passé avec la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Le CRET a retenu l'opération de requalification du cœur du Technopôle pour un montant de subvention de 1 500 000 euros sur la base d'un montant prévisionnel de dépenses de 4 200 000 euros HT. Cette subvention a été intégrée en 2018 au bilan de la ZAC.

Une nouvelle demande de subvention au titre du CRET sera déposée en 2019 pour participer au financement du volet innovation et reproductibilité de l'opération de requalification de la rue Paul Langevin.

AVANCE :

Une avance de trésorerie de 21 602 026 euros a été versée à l'Aménageur aux débuts de la concession sur la base d'un déficit prévisionnel qui ressortait alors du bilan d'aménagement. Il est prévu que l'Aménageur rembourse cette avance au Concédant, les versements se faisant quand la trésorerie de l'opération le permet.

Sur l'exercice 2018, la SOLEAM a effectué un remboursement de 1 000 000 euros à la Métropole, conformément au CRAC au 31 décembre 2017.

Au 31 décembre 2018 le montant cumulé des remboursements de l'avance à la Ville, précédent concédant, puis à la Métropole s'élève à 13 708 000 euros. Le solde de l'avance restant à rembourser à la Métropole s'élève donc à 7 894 026 euros.

La SOLEAM propose de modifier l'échéancier de remboursement de l'avance à la Métropole approuvé avec le CRAC établi au 31 décembre 2017 par délibération du Conseil de la Métropole AMP du 28 juin 2018, comme suit :

- 7 894 026 euros en 2022

Ce nouvel échéancier pourra être ajusté selon l'évolution de la trésorerie de l'opération.

SOLDE DE TRESORERIE :

Au 31 décembre 2018 le solde cumulé de trésorerie est positif et s'élève à 442 833 euros. Ce niveau de trésorerie est assez proche de celui prévu au CRAC au 31 décembre 2017 (563 229 euros).

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

Le solde de trésorerie cumulée prévisionnel restera positif en 2019.

EMPRUNTS:

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

Il n'est pas prévu de nouvel emprunt.

AVENANT A LA CONCESSION D'AMENAGEMENT :

L'avenant n°23 à la concession d'aménagement permettra d'acter l'augmentation de 4 223 927 euros de la participation en numéraire de la Métropole, le nouvel échéancier de remboursement à la Métropole de l'avance versée par anticipation par la Ville de Marseille et l'introduction d'une nouvelle rémunération forfaitaire de 10 000 euros pour la mise.

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 Bureau de la Métropole ;
- Le projet de délibération portant sur la concession d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté du Technopole de Château Gombert à Marseille 13ème 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 23 à la convention de concession » satisfait les conditions de l'article L5218-7, I du Code Général des Collectivités Territoriales.

OUÏ 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 du Technopole de Château Gombert à Marseille 13ème 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 23 à la convention de concession » satisfait les conditions de

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

l'article L5218-7, I du Code Général des Collectivités Territoriales.

- 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 du Technopole de Château Gombert à Marseille 13ème 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 23 à la convention de concession satisfait les conditions de l'article L5218-7, I du Code Général des Collectivités Territoriales.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Président du Conseil de Territoire
Marseille Provence

Jean MONTAGNAC