

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 BOUILLOT - 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 - 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 026-274/19/CT

■ Concession d'aménagement de la ZAC de Saumaty Séon à Marseille 16ème 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

Avis du Conseil de Territoire

DUFSV 19/17307/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 Saumaty Séon à Marseille 16ème 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 » satisfait les conditions de l'article L5218-7, I du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Conseil de Territoire doit donc être saisi pour avis du projet de délibération précité.

La ZAC de Saumaty Séon a été créée par délibération du Conseil Municipal de Marseille n°87/398/UCV du 10 juillet 1987 et son dossier de réalisation approuvé le 11 mars 1988 par délibération n°88/114/UCV.

La réalisation de l'opération a été confiée par la Ville de Marseille en concession à Marseille Aménagement (anciennement SOMICA), devenue depuis SOLEAM, par délibération n°88/598/UCV du 8 novembre 1988 approuvant la convention (traité et cahier des cessions) n°89/017 notifiée le 13 janvier 1989.

L'avenant n°15 à cette convention notifiée le 14 mars 2014 a permis de transférer la concession à la SPL SOLEAM suite à la fusion absorption de Marseille Aménagement en date du 28 Novembre 2013.

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

La ZAC de Saumaty -Séon, qui s'étend sur 60 ha dans les quartiers Nord de Marseille (13016) a pour objectif

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

de promouvoir le développement d'activités industrielles, artisanales et tertiaires sur les friches des tuileries de Marseille localisées aux abords des noyaux villageois de St André, St Henri et l'Estaque, tout en permettant la production limitée de logements en frange immédiate de ces noyaux villageois.

Le Plan d'Aménagement de Zone a été modifié à trois reprises, par délibérations du Conseil Municipal de Marseille n°91/519/U du 30 septembre 1991 et n°98/272/DUC du 20 juillet 1998 et par délibération du Conseil de Communauté Marseille Provence Métropole n°AEC 003-482/11/CC du 8 juillet 2011.

La dernière modification du PAZ a principalement permis d'adapter ou supprimer des emplacements réservés pour espaces publics (voiries, places et cheminements piétonniers) et pour équipements publics (école, jardin, etc.) dont la réalisation n'était plus nécessaire et de modifier les zonages de plusieurs terrains pour adapter leur constructibilité à leur environnement urbain.

La ZAC de Saumaty-Séon a été intégrée au PLU dont la révision n°3 a été approuvée par délibération n° URB 021-2360/17/CM du Conseil de la Métropole Aix Marseille Provence en date du 13 juillet 2017. Les zonages spécifiques de la ZAC ont été remplacés par des zonages de droit commun du PLU en maintenant la répartition entre secteurs dédiés à l'activité et aux logements.

Les objectifs du programme de construction sont de 200 000 m² SDP dont 140 000 m² de locaux d'activité et 60 000 m² de logement

La convention de concession a fait l'objet de plusieurs prorogations de durée. L'avenant n°20, approuvé par délibération du Conseil de la Métropole du 18 octobre 2018 a prorogé la durée de la concession de deux années, jusqu'au 13 janvier 2021.

AVANCEMENT DE L'OPERATION :

Les objectifs de la ZAC sont quasiment atteints.

Les équipements publics sont réalisés à 95%.

- Maîtrise foncière :

La SOLEAM doit encore acquérir à titre gratuit environ 1700 m² de foncier auprès de la Métropole en vue de leur commercialisation.

Les emprises foncières appartenant encore à la SOLEAM correspondent aux terrains d'assiette de voies publiques qu'elle a aménagées au titre du programme des équipements publics de la ZAC et qui n'ont pas encore pu être rétrocédées à la Métropole et à 4 terrains restant à commercialiser.

- Procédures en contentieux en cours :

Résolution judiciaire de la vente à la SCI AWAL - immeuble n° 63-65 rue Condorcet : La SOLEAM doit mener à son terme la procédure, la SCI AWAL ayant fait appel du jugement du TGI du 14 mars 2017 prononçant la résolution de la vente.

Expulsion de l'association « Tapis Vert » occupant sans droit ni titre le n°1 impasse Guichard : la procédure d'expulsion engagée par la SOLEAM en 2018 n'a pu aboutir faute pour la SOLEAM d'être propriétaire du n°1 impasse Guichard. Une nouvelle procédure sera lancée en 2019, SOLEAM étant propriétaire depuis mars 2019.

- Commercialisation des terrains porteurs de droits à construire :

La SOLEAM détient encore 3 400 m² de terrains à bâtir répartis entre 4 tenements fonciers de petite taille. La constructibilité de ces terrains est estimée à 2 700 m² sdp.

Le cumul des commercialisations engagées a permis la construction d'environ 167 900 m² de surface de plancher (soit 84% de l'objectif de 200 000 m² sdp), dont 112 900 m² pour de l'activité (soit 81% de l'objectif de 140 000 m² sdp) et 57 628 m² pour du logement (soit 96% de l'objectif de 60 000 m² sdp).

- Aménagement des équipements publics :

95% des équipements publics de la ZAC ont été réalisés, avec notamment les voies de desserte et réseaux de la zone, un stade, un parc public, une Maison pour Tous, des parkings et places publics.

Il reste à réaliser les derniers travaux de parachèvement des voies et d'aménagement nécessaires à l'amélioration de la trame circulatoire du secteur et permettant de poursuivre les remises d'ouvrages à la Métropole AMP.

Le dernier CRAC (Compte Rendu Annuel à la Collectivité), approuvé par le Conseil de la Métropole du 18 octobre 2018, est celui arrêté au 31 décembre 2017.

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

ACTIVITE DE LA CONCESSION SUR L'EXERCICE ECOULE:

- Maîtrise foncière :

Les acquisitions prévues, à titre gratuit, auprès de la Métropole, des terrains à bâtir du n°1 impasse Guichard et du Mail des écoles de St Henri n'ont pu aboutir en 2018.

- Commercialisation de terrains:

La signature de l'acte authentique relatif à la cession à la LOGIREM du terrain "Rouvière" (devant accueillir le projet d'habitat participatif porté par l'association Corail) n'a pas pu intervenir en 2018 car le permis n'était pas purgé.

- Etudes:

Les études de maîtrise d'œuvre relatives aux travaux de parachèvement des voies publiques du secteur « Séon » ont été poursuivies en 2018.

- Aménagement des équipements publics :

Les travaux de parachèvement des voies publiques du secteur « Saumaty » (traverse du Cerisier, traverse Va à la Mer, cheminement piétonnier prolongeant la traverse Saumaty et voie de liaison entre traverse du Cerisier et rue J.J.Vernazza) ont été terminés en 2018. Cependant des réserves émises lors de la réception demeurent et doivent être levées en 2019.

- Permis de Construire : (annexe ci-jointe)

ACTIVITE DE LA CONCESSION PREVUE SUR LES DEUX PROCHAINES ANNEES:

- Maîtrise foncière:

La SOLEAM prévoit :

- en 2019 : les acquisitions auprès de la Métropole du n°1 impasse Guichard (500 m²) et de la bande de

terrain de 86 m2 à céder au propriétaire des terrains mitoyens (parcelle I112) vendus en 2012, ainsi que l'acquisition du 63/65 rue Condorcet auprès de la SCI AWAL (au terme de la procédure de résolution judiciaire de la vente),

- en 2020 : l'acquisition auprès de la Métropole du terrain à bâtir du Mail des écoles de St Henri (1 130 m2).

- Commercialisation de terrains :

La SOLEAM projette de commercialiser en 2019 les derniers terrains à bâtir de la ZAC, d'une contenance globale de 3 400 m2 et portant une sdp potentielle de 2 700 m2 :

- signature d'un compromis de vente pour le terrain à bâtir du n°1 impasse Guichard (440 m2)
- signature d'un compromis de vente pour le terrain à bâtir de la rue Henri et Antoine Maurras (907 m2)
- signature d'un compromis de vente pour le terrain à bâtir du n°42 traverse Bruno Razzoli (932 m2)
- signature d'un compromis de vente pour le terrain à bâtir du Mail des écoles de St Henri (1 130 m2)

- Etudes:

Les études de maîtrise d'œuvre relatives aux travaux de parachèvement de la rue Henri et Antoine Maurras et de maillage de cette voie avec la contre-allée de l'Av André Roussin (secteur « Séon »), seront finalisées en 2019.

Les études relatives aux travaux d'élargissement du trottoir au niveau du carrefour Rabelais / Pelas (au droit du 1 impasse Guichard) seront réalisées en 2019.

- Aménagement des équipements publics :

La SOLEAM va réaliser en 2020 les derniers travaux de VRD et de parachèvement des voies de la ZAC :

- secteur « Saumaty » - levée des réserves relatives aux travaux de requalification de la traverse Va à la Mer / aménagement d'un cheminement piétonnier dans le prolongement de la traverse Saumaty / réfection des revêtements de chaussée et trottoirs de la voie sans nom entre la traverse du Cerisier et la rue J.J. Vernazza,
- secteur « Séon »: réfection du revêtement des trottoirs de la rue Henri et Antoine Maurras et maillage de cette rue avec la contre-allée André Roussin, élargissement du trottoir au niveau du carrefour Rabelais / Pelas (au droit du n°1 impasse Guichard)

- Travaux de démolition :

La SOLEAM va réaliser en 2020 les démolitions des constructions existantes des n°1 impasse Guichard et 63/65 rue Condorcet (après résolution judiciaire de la vente à la SCI AWAL)

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

DEPENSES:

* Sur l'exercice écoulé:

Sur l'exercice 2018, les dépenses s'élèvent à 442 493 euros TTC, inférieures de 348 538 euros aux prévisions du bilan précédent.

Cet écart résulte principalement :

- d'une baisse des dépenses de travaux et honoraires techniques (- 223 981 euros) consécutive :
 - ↑ au report des honoraires techniques relatifs aux démolitions de constructions et à une surestimation du montant du marché de maîtrise d'œuvre ARTELIA arrivé à son terme (-21 514 euros)
 - à la non utilisation de la provision pour aménagements de sols et démolitions (-20 000 euros)
 - au report des travaux d'aménagement de voiries et la non utilisation des provisions pour travaux de parachèvement avant rétrocession des ouvrages des secteurs « Saumaty » et « Séon » (-182 467 euros)
- d'une baisse du budget foncier (- 87 930 euros) en raison du report en 2019 de l'acquisition du n°1 impasse Guichard auprès de la Métropole (-80 000 euros) et du report consécutif de la provision pour frais d'acquisition correspondante (-7 740 euros)
- d'une baisse des dépenses annexes (-6 841 euros) résultant essentiellement d'une réduction des charges de gestion et d'un report d'une partie des frais de commercialisation lié au report des cessions des derniers terrains à bâtir,
- d'une baisse des rémunérations de la SOLEAM (-29 786 euros) résultant de la baisse des dépenses et des recettes par rapport aux prévisions.

* 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 39 532 913 euros TTC, soit 96% du montant des dépenses figurant au bilan prévisionnel de la ZAC.
Ce montant se répartit entre les postes suivants :

- dépenses foncières : 10 003 513 euros, soit 96,5% du budget foncier à terme figurant au bilan prévisionnel de la ZAC,
- dépenses travaux (honoraires techniques + mise en état des sols + Travaux): 18 338 601 euros, soit 94,5% du budget travaux figurant au bilan prévisionnel de la ZAC,
- dépenses annexes (Charges de gestion + Impôts fonciers + Dépenses non rémunérables + Frais de commercialisation + TVA non récupérable) : 2 661 309 euros, soit 98% du budget des dépenses annexes figurant au bilan prévisionnel de la ZAC,
- rémunérations de la SOLEAM : 2 557 443 euros, soit 91,5% du budget des rémunérations figurant au bilan prévisionnel de la ZAC,
- frais financiers : 4 263 112 euros, soit 100 % du budget des frais financiers figurant au bilan prévisionnel de la ZAC, l'intégralité des emprunts étant à ce jour remboursée,
- TVA Résiduelle: 1 708 935 euros, soit 100% de la TVA Résiduelle à terme figurant au bilan prévisionnel de la ZAC (euros).

* Au terme de l'opération:

Le montant prévisionnel total des dépenses, TVA résiduelle comprise, s'élève à 41 295 755 euros. Il se répartit principalement entre :

- budget foncier et études générales : 10 383 866 euros (soit 25%),

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

- budget travaux et honoraires : 19 425 202 euros (soit 47%),
- budget dépenses annexes comprenant les charges de gestion, les impôts fonciers, les dépenses non rémunérables, les frais de commercialisation et la TVA non récupérable : 2 716 168 euros (soit 6,5%),
- budget "rémunérations de l'aménageur" : 2 801 026 euros (soit 7%),
- budget "Frais financiers" : 4 263 112 euros (soit 10,5%),
- et TVA résiduelle : 1 706 381 euros (soit 4%)

Cette répartition reste très proche de celle du bilan prévisionnel précédemment approuvé.

Les dépenses prévisionnelles augmentent de +113 999 euros, soit + 0,02%. Cette faible augmentation s'explique principalement par:

- une hausse de la TVA résiduelle (+108 106 euros)
- une hausse du budget travaux (+17 117 euros TTC) essentiellement due à l'augmentation du poste aléas mise en état des sols. Il est à noter que le montant des postes "parachèvement des ouvrages avant rétrocession" a été fixé à 306 444 euros, à un niveau proche du bilan prévisionnel du CRAC au 31 décembre 2017 (305 184 euros TTC) pour le cas où des interventions de remise en état seraient demandées par les services métropolitains gestionnaires de la voirie publique.
- une hausse du budget foncier (+2 227 euros TTC) consécutive à une augmentation du poste études générales pour prendre en compte les études à venir (faisabilité, pollution, etc...),

Ces hausses de budgets étant partiellement compensées par une baisse du budget Dépenses Annexes (-12 012 euros) en raison principalement d'une diminution du poste Taxes Foncières (-11 895 euros) et dans une moindre mesure du budget Rémunérations (-1 439 euros) en fonction de l'évolution des dépenses et des recettes.

RECETTES :

Sur l'exercice écoulé

Sur l'exercice 2018 le chiffre d'affaire s'élève à 9 720 euros, inférieur de 412 245 euros aux prévisions du bilan précédent.

Cet écart s'explique principalement par :

- une réduction du budget Cessions Logement (-215 358 euros) due au report en 2019 des signatures des actes authentiques relatifs à la cession à la LOGIREM du terrain « Rouvière » (-190 608 euros) et à la cession de « la bande de terrain Rouvière » (-24 750 euros)
- une réduction du budget Cessions Activité (-116 887 euros) due au report de la commercialisation des terrains à bâtir traverse Razzoli, rue Maurras et n°1 impasse Guichard (-36 480 euros) et au report de la cession du lot UE25- rue Maurras à la société Vivian (-80 407 euros)
- le report en 2019 de la participation en apport foncier de la Métropole correspondant à la cession du n°1 impasse Guichard (-80 000 euros)

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

Au 31 décembre 2018, le montant cumulé des recettes, y compris les participations du Concédant à l'équilibre du bilan (en numéraire et en apport foncier), s'élève à 39 856 021 euros, soit 96,5 % du montant

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

total des recettes figurant au bilan prévisionnel de la ZAC (41 295 755 euros). Ce montant se répartit essentiellement entre les postes suivants :

- cessions de terrains pour créer de l'activité : 17 611 979 euros, soit 97,5 % de ce poste à terme,
- cessions de terrains pour construire de logements : 5 080 032 euros, soit 80% de ce poste à terme,
- subventions FEDER: 121 319 euros, soit 100% de ce poste à terme,
- participations constructeurs aux équipements: 169 015 euros, soit 100% de ce poste à terme,
- produits de gestion : 1 404 516 euros, soit 100 % de ce poste à terme,
- produits financiers: 303 872 euros, soit 100% de ce poste à terme,
- participations du Concédant (initialement la Ville puis la Métropole) à l'équilibre du bilan, en apport foncier et en numéraire: 14 518 544 euros, soit 102% de ce poste à terme.

Au terme de l'opération:

Le montant prévisionnel total des recettes, y compris les participations du Concédant à l'équilibre du bilan (en numéraire et en apport foncier), s'élève à 41 295 755 euros. Il se répartit principalement entre :

- cessions pour activités : 18 057 186 euros, soit 43,5% du montant total des recettes,
- cessions pour logements : 6 351 390 euros, soit 15,5% du montant total des recettes,
- recettes diverses : 2 170 890 euros, soit 5,5% du montant total des recettes. Les recettes diverses comprennent les participations constructeurs (0,5%), les participations autres et autres taxables (0,5%), les produits de gestion (3,5%) et les produits financiers (0,5%),
- participations de la Ville de Marseille et de la Métropole à l'équilibre du bilan de l'opération : 14 228 513 euros, soit 34,5% du montant total des recettes,
- le solde de 487 776 euros correspondant à des cessions autres déjà encaissées et à la subvention versée par le FEDER.

Cette répartition est très proche de celle du bilan prévisionnel précédent.

Les recettes prévisionnelles augmentent de + 114 000 euros, soit + 0,03%, Cette faible augmentation s'explique principalement par une hausse du budget « cession Logements » consécutive à un ajustement du montant de la convention afférente à la passation d'un avenant au CCCT avec AMETIS pour le PC n° 18 00037 – boulevard Jean Labro (+100 800 euros) et à une nouvelle convention de participation signée avec la Poste (+13 199 euros).

PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS :

Il est prévu de laisser aux propriétaires en place, qui n'auraient pas acquis leurs terrains de l'aménageur, la possibilité de réaliser une opération immobilière.

Les constructeurs concernés, non redevables de la part communautaire de la taxe d'aménagement, participent au coût d'équipement de la zone par la signature d'une convention de participation passée avec le Concédant ayant pour objet, conformément aux dispositions de l'article L.311.4 du Code de l'Urbanisme, de mettre à leur charge une part du coût des équipements à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone.

Au 31 décembre 2018, l'aménageur a perçu auprès des constructeurs un montant cumulé de participations de 169 015 euros.

L'aménageur attend un versement de participations constructeurs de 13 200 euros en 2019

PARTICIPATIONS DU CONCEDANT:

La participation du Concédant, correspondant à l'écart entre dépenses et recettes, s'élève à 14 228 513 euros. Elle est inchangée par rapport aux prévisions du dernier CRAC approuvé et se répartit comme suit:

- En numéraire : 10 700 969 euros

Au 31 décembre 2018 la Ville de Marseille (autorité concédante jusqu'au 31/12/2015) a déjà versé à la SOLEAM 11 251 000 euros.

Le CRAC au 31 décembre 2018 prévoit le reversement par la SOLEAM à la Métropole d'un trop-perçu de 550 031 euros de participations.

- En apport foncier : 3 527 544 euros

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

Le CRAC au 31 décembre 2018 prévoit en 2019 et 2020 un apport foncier par la Métropole estimé à 260 000 euros, inchangé par rapport au CRAC précédent.

CONVENTION D'AVANCE :

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

SOLDE DE TRESORERIE :

Au 31 décembre 2018, le solde cumulé de trésorerie est positif et s'élève à 323 108 euros. Ce niveau de trésorerie est inférieur à celui qui était prévu au CRAC au 31 décembre 2017 (415 742 euros).

EMPRUNTS :

L'aménageur a remboursé l'ensemble des emprunts à long et court terme et il n'est pas prévu de nouvel emprunt.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de Territoire de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil de Territoire Marseille Provence,

Vu

- La loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d’Affirmation des Métropoles ;
- La loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République ;
- Le décret n° 2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole Aix-Marseille- Provence ;

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

- 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 Saumaty Séon à Marseille 16ème 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.

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 Saumaty Séon à Marseille 16ème 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.
- Que le Conseil de Territoire Marseille Provence doit émettre un avis sur ce projet de délibération.

DELIBERE

Certifié Conforme,
Le Président du Conseil de Territoire
Marseille Provence

Jean MONTAGNAC