

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 18 juin 2019

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

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Christian AMIRATY - René AMODRU - Michel AZOULAI - René BACCINO - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - Sabine BERNASCONI - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Nicole BOUILLLOT - Nadia BOULAINSEUR - Marie-Christine CALATAYUD - Laure-Agnès CARADEC - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Sophie CELTON - Gérard CHENOZ - Alain CHOPIN - Monique CORDIER - Vincent COULOMB - Sandra DALBIN - Monique DAUBET-GRUNDLER - Christophe DE PIETRO - Jean-Claude DELAGE - Nouriaty DJAMBÆ - Pierre DJIANE - Emilie DOURNAYAN - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Yann FARINA - Nathalie FEDI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Josiane FOINKINOS - Josette FURACE - Karim GHENDOUF - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Jean-Pierre GIORGI - André GLINKA-HECQUET - Martine GOELZER - Georges GOMEZ - José GONZALEZ - Andrée GROS - Albert GUIGUI - Louisa HAMMOUCHE - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Michel ILLAC - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Christian JAILLE - Paule JOUVE - Fabrice JULLIEN-FIORI - Dany LAMY - Albert LAPEYRE - Gisèle LELOUIS - Annie LEVY-MOZZICONACCI - Marc LOPEZ - Patrick MAGRO - Hélène MARCHETTI - Jeanne MARTI - Bernard MARTY - Janine MARY - Florence MASSE - Guy MATTEONI - Xavier MERY - André MOLINO - Claudette MOMPRIVE - Jean MONTAGNAC - Yves MORAINÉ - Roland MOUREN - Jérôme ORGEAS - Nadine PADOVANI-FAURE-BRAC - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Christian PELLICANI - Claude PICCIRILLO - Stéphane PICHON - Catherine PILA - Marlène PREVOST - Marine PUSTORINO-DURAND - Martine RENAUD - Jean ROATTA - Georges ROSSO - Lionel ROYER-PERREAUT - Isabelle SAVON - Nathalie SUCCAMIELE - Jocelyne TRANI - Cédric URIOS - Lionel VALERI - Claude VALLETTE - Brigitte VIRZI - 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 022-270/19/CT

■ Concession d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté des Hauts de Sainte Marthe à Marseille 13^e et 14^eme arrondissements passée avec la SOLEAM - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2018 - Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan - Approbation de l'avenant 13 à la convention de concession - Approbation de l'avenant 1 à la convention financière tripartite Ville/Soleam/Métropole

Avis du Conseil de Territoire

DUFSV 19/17308/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 Bureau de la Métropole, le Conseil de Territoire est saisi pour avis des projets de délibération satisfaisant à deux conditions cumulatives : leur exécution est spécifiquement prévue, en tout ou partie, dans les limites du territoire, et ils concernent les affaires portant sur le développement économique, social et culturel, l'aménagement de l'espace métropolitain et la politique locale de l'habitat.

Le Conseil de Territoire émet alors un avis dans le délai fixé par le Président du Conseil de la Métropole, qui ne peut être inférieur à quinze jours à compter de la saisine du Conseil de Territoire, sauf urgence dûment constatée par l'organe délibérant de la métropole.

A défaut d'avis émis dans ce délai, le Conseil de la Métropole pourra valablement délibérer sur les projets de délibération.

La délibération « Concession d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté des Hauts de Sainte Marthe à Marseille 13^e et 14^eme arrondissements passée avec la SOLEAM - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2018 - Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan - Approbation de l'avenant 13 à la convention de concession - Approbation de l'avenant 1 à la convention financière tripartite Ville/Soleam/Métropole » 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°04/1150/TUGE du 13 décembre 2004, la Ville de Marseille a approuvé la création de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe dans les 13^{ème} et 14^{ème} arrondissements.

Par délibération n°06/1064/TUGE du 13 novembre 2006, la Ville de Marseille a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe.

Par délibération n°06/0893/TUGE du 2 octobre 2006, le Conseil Municipal a approuvé la concession d'aménagement liant la Ville de Marseille et Marseille Aménagement pour une durée de dix ans. L'avenant 7 à la concession d'aménagement 06/1306 « les hauts de sainte Marthe » notifié 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. L'avenant n°8 du 7 novembre 2014 a autorisé l'aménageur à réaliser les travaux de réfection des façades et de mise hors d'eau et hors d'air de la bastide Montgolfier et a modifié l'échéancier de versement de la participation de la Ville à l'équilibre du bilan.

L'arrêté déclarant d'utilité publique au bénéfice de Marseille Aménagement les travaux nécessaires à la réalisation de la zone d'aménagement concertée et emportant mise en compatibilité des documents

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

d'urbanisme a été délivré le 28 mars 2013. Cet arrêté a été modifié le 1^{er} juillet 2014 pour transférer le bénéfice de la DUP de Marseille Aménagement à la SPL SOLEAM.

Par délibération du 26 octobre 2015 n°15/1071/UAGP, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé qu'en application de l'article L. 5215-20, du Code Général des Collectivités Territoriales, l'opération d'aménagement relevait de la compétence de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole, puis, suite au porté à connaissance du Préfet en date du 27 novembre 2015, le Conseil Communautaire a délibéré dans les mêmes termes en date du 21 décembre 2015 n° FCT 030-1585/15/CC approuvant le transfert de cette opération.

L'opération a été finalement transférée avec d'autres à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à compter du 31 décembre 2015 par arrêté préfectoral du 28 décembre 2015.

A compter de sa création, le 1^{er} janvier 2016, la Métropole Aix Marseille Provence exerce les compétences de la Communauté Urbaine MPM, elle se substitue à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite des opérations visées par l'arrêté préfectoral précité du 28 décembre 2015. Par conséquent, un avenant n°10 à la concession d'aménagement 06/1306 « les hauts de sainte Marthe » en date du 28 avril 2016 a eu pour objet de substituer la Métropole Aix Marseille Provence à la Ville de Marseille en qualité de concédant.

Selon le programme global de construction du dossier de réalisation approuvé en 2006, le quartier devait accueillir 325 700 m² de constructions dont :

- 283 000 m² de surface de plancher (SDP) pour des opérations de logements,
- 23 700 m² de programmes tertiaires et de commerces,
- 19 000 m² d'équipements et services publics.
- 224 000 m² d'espaces verts publics qui seront créés pour accompagner les centralités.

L'opération est située sur un site remarquable aux qualités environnementales et patrimoniales indéniables. Le secteur des hauts de sainte Marthe accueille un patrimoine bâti et paysager protégé au titre du PLU ainsi que des servitudes de monuments historiques qui illustrent l'histoire de la campagne marseillaise et de ses bastides. Les domaines de la Roserie, Tour Sainte et Montgolfier sont les témoins intacts de cette histoire et font l'objet d'une attention particulière de la Direction Régionale des Monuments Historiques (DRAC-MH) et de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Les délibérations du conseil municipal des 17 juin 2013, 10 octobre 2014, 29 juin 2015, 15 décembre 2016 et 21 septembre 2017 approuvant respectivement les CRAC aux 31 décembre 2012 à 2016 actaient qu'une nouvelle stratégie d'aménagement devait être mise en œuvre sur les secteurs nord des Hauts de sainte Marthe dans l'objectif de mieux adapter le projet aux attentes citoyennes et aux qualités de ce territoire (paysagères et patrimoniales, agricole et hydrologique).

Pour mener à bien ces réflexions, il était apparu nécessaire de proroger la ZAC de cinq ans, jusqu'en 2025, par avenant n°9 à la convention de concession d'aménagement 06/1306.

La Collectivité a compilé les diverses analyses et diagnostics du patrimoine architectural, environnemental, écologique et agricole, dressant un état des lieux et évaluant les enjeux que présente le territoire restant à aménager. Il est entendu que les secteurs Nord de la ZAC, les Bessons et Santa Cruz, nécessitent une approche spécifique en lien avec le secteur hors ZAC de Besson Giraudy du fait du caractère agricole encore prégnant et de l'enjeu écologique dû à l'étendue de la zone et à la proximité immédiate du massif de l'étoile.

Il a été décidé de matérialiser les intentions de la collectivité dans les documents d'urbanisme métropolitain.

Ainsi le PADD du PLUi débattu en décembre 2016 repère ces secteurs afin d'y protéger les usages agricoles actuels et le potentiel valorisable : « préservation des espaces à potentiels agronomiques élevé », dont Sainte Marthe et Besson Giraudy. Il s'appuie sur le diagnostic agricole réalisé en 2016 dans le cadre de l'élaboration du PLUi qui identifiait sur ces secteurs un potentiel agricole de 40 ha soit le quart du potentiel de Marseille.

Le PADD vise également à conforter la trame verte et bleue et restaurer les espaces qui présentent une valeur paysagère et écologique (biodiversité notoire), notamment les corridors de liaison avec les grands massifs, dont sainte Marthe et Besson Giraudy.

Dans l'attente d'une définition précise d'un projet agricole et naturel sur ces secteurs, il a été décidé lors de l'arrêt du PLUi préalable à l'enquête publique de positionner un zonage AU fermé permettant d'annoncer clairement une volonté d'apaisement de l'urbanisation. En effet ce zonage ne permet pas la délivrance de permis de construire et requiert une modification pour autoriser les constructions, d'autant qu'il est assorti d'une trame verte et bleue nécessitant la réalisation d'études environnementales et d'une OAP de composition urbaine.

Par la suite, le PLUi devra évoluer vers un classement de ce secteur en zonages naturels et agricole permettant de sécuriser le développement de l'agriculture et de protéger l'environnement fragile.

Conformément à l'état des lieux, aux délibérations approuvant les CRAC des années précédentes et au document d'urbanisme arrêté, l'aménagement de la ZAC des hauts de Sainte Marthe ne se fera pas tel que prévu au dossier de réalisation.

En attente d'une visibilité sur le parti d'aménagement à conférer aux secteurs nord, le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2017 approuvé, a présenté un bilan prévisionnel avec le détail et l'échéancier des dépenses et recettes à réaliser sur la centralité Mirabilis et les secteurs pâquerettes et Dolet-Bessons dont le projet d'aménagement est maintenu conformément au dossier de réalisation de la ZAC.

L'ensemble des autres dépenses et recettes restant à réaliser, relatives aux secteurs nord (Santa Cruz et Besson, initialement centralités 2 et 3 de la ZAC) dont le devenir est à l'étude ont été maintenues sur la base des hypothèses d'aménagement du dossier de réalisation approuvé. Elles ont été regroupées sans détail dans un nouveau poste intitulé « restant à programmer ». Ces montants ont vocation à évoluer selon le nouveau projet qui sera arrêté.

Compte tenu du parti pris ci-dessus, l'analyse de l'avancement de l'opération est principalement effectuée sur la Centrabilité Mirabilis, les secteurs Dolet Bessons et pâquerettes dont les hypothèses d'aménagement sont maintenues en cohérence avec le dossier de réalisation de la ZAC.

Avancement de l'opération au 31 décembre 2018 :

- Maîtrise foncière

La SOLEAM a acquis 325 860 m² correspondant à 67 propriétés sur un total d'environ 350 000 m².

- Urbanisation

L'aménageur a commercialisé le foncier supportant 15 303 m² de surface de plancher dont 13 539 m² de logement (hors équipement et tenant compte des nouvelles orientations), correspondant aux îlots 25H1, 25H2, 25G et au foyer de vie ARI. L'ensemble de ces commercialisations a été réalisé dans la Centralité Mirabilis.

La surface de plancher totale délivrée au titre du projet de ZAC totalise 110 288 m² dont 94 437 m² pour du logement. La majorité s'est développée sur des terrains privés, non maîtrisés par SOLEAM qui ont fait l'objet de conventions de participations avec les constructeurs.

- Permis de construire

Au 31 décembre 2018, les permis délivrés ont autorisé la construction de 1 430 logements, (486 logements sociaux et 944 logements Libres) dont 1 115 sur la centralité Mirabilis.

Un permis de construire a été déposé le 28 décembre : ilot 27sud (BDP Marignan) pour 4 862 m² de SDP pour 76 logements libres.

953 logements sont déjà construits sur cette Centralité et 315 le long de l'avenue du Merlan.

- Les chantiers de constructions

Au 31 décembre 2018, 4 programmes ont été livrés (BDP Marignan : îlot 26B « Naturéa » et îlot 26C « Colline Harmonie », avenue Gabriel Audisio ; Logirem : ilot 25H1 « Domaine de la Tarasque » rue E. Dolet/ avenue Gabriel Audisio et enfin Art Promotion : ilot 25 H2 « Terre de Jade » avenue Gabriel Audisio).

Au 31 décembre 2018, il n'y a plus de chantiers de construction en cours.

- Travaux d'aménagement

Entre 2009 et 2016 ont été entrepris les travaux suivants : viabilisation des premiers îlots constructibles par la réalisation d'une partie de la voie U236, dénommée Gabriel Audisio ; le raccordement au chemin du bassin, baptisé avenue Madeleine de Valmalète; la desserte des logements de BDP Marignan; l'élargissement d'une partie du chemin du four de Buze, l'aménagement du vallon du Bois Chenu, un bassin de rétention pour un volume de 12 000m³ et l'installation d'un transformateur électrique destiné à alimenter les nouveaux programmes de logements construits.

Entre 2012 et 2015 le développement opérationnel de Mirabilis a connu un ralentissement afin de mener à bien de nouvelles études permettant de répondre aux préconisations de l'ABF. Le nouveau plan masse de la Centralité a donné lieu à une évolution du document d'urbanisme intégré par mise en compatibilité dans le cadre de la procédure de DUP.

Depuis 2016, les travaux ont repris (viabilisation foyer de vie ARI, place Mirabilis et parvis école « Sainte Marthe Audisio », viabilisation de l'îlot 25 sud (en cours), aménagement des quais de bus, requalification des voies du secteur « Pâquerettes » pour la desserte du lycée « Simone Veil », aménagement de la voie U240 en limite du Parc Montgolfier).

Le montant total des travaux entrepris cumulé au 31/12/2018 s'élève à 18 135 990 euros TTC.

- Rétrocession et prise en gestion

Au 31 décembre 2018, aucun aménagement n'a été rétrocédé. Une nouvelle procédure est en cours entre la Métropole, la Ville et la Soleam pour procéder aux rétrocessions des ouvrages réalisés.

En 2014, des démarches ont été faites auprès de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement qui ont abouti à la reprise en gestion des réseaux créés dans le cadre de la première phase de développement de la Centralité Mirabilis.

En 2015, les premiers espaces verts créés dans la Centralité Mirabilis ont été repris en gestion par la Ville de Marseille.

En 2017, la Direction de la Propreté urbaine a repris en gestion le nettoyage des voiries nouvelles Gabriel Audisio.

En 2018, les nouveaux aménagements réalisés sur l'Avenue des Pâquerettes requalifiée ont été repris en gestion à l'exception de l'éclairage (qui avait subi un désordre après l'exécution des travaux), dont la procédure est toujours en cours au 31 décembre 2018.

L'activité de la concession sur l'année écoulée

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

L'année 2018 a été marquée par l'arrivée du bus, la relance des permis de construire puis des commercialisations sur l'îlot 25 en accord avec l'ensemble des partenaires, le démarrage des travaux de la voie U240.

- Maîtrise foncière

Au cours de l'année 2018, 2 actes authentique ont été signés (HMP H109, CHARBONNIER E62).

- Commercialisation de terrains

Signature de l'acte authentique avec le promoteur « QUARTUS Résidentiel » sur l'îlot 25G.

- Les permis de construire

Aucun permis n'a été délivré en 2018.

- Travaux

Les travaux d'aménagements urbains en cours au 31/12/2018 concernent :

Secteur Mirabilis

- la viabilisation de l'îlot 25 Sud comprenant l'école et deux îlots en construction, la place mirabilis et le parvis de l'école, (en cours d'achèvement)
- la finalisation des abords de l'îlot 26C avenue Gabriel Audisio.(tranche 4)
- l'aménagement des quais du bus rue Gabriel Audisio
- la création de la voie nouvelle U240

Secteur Pâquerettes :

- Le réaménagement du tronçon Troènes/Pèbre d'ail (en cours de réception)

Bastide Montgolfier :

- Réhabilitation du clos, couvert, façades et menuiseries réceptionnée en 2018.

- Études, assistance et communication

Les principales activités sur l'année 2018 sont :

- la mobilisation importante de l'Urbaniste Conseil pour l'aboutissement du travail de composition urbaine du Secteur Dolet Besson et sa traduction dans le PLUi (OAP) et la finalisation du travail de recomposition urbaine du cœur de quartier Mirabilis.
- en matière de qualité environnementale, le suivi des opérations de constructions des îlots 26 B, 25 H2 et 26 C.

L'activité de la concession dans les prochaines années :

Comme indiqué dans le préambule du rapport et dans le point 3 du chapitre 2 du compte rendu annuel d'activité proposé par SOLEAM, le principal objectif sera de terminer la Centralité Mirabilis : finaliser le cœur de quartier Mirabilis, améliorer sa desserte, grâce aux travaux de la voie U240 dans le parc

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

Montgolfier (qui se terminent en 2019) et de la voie U236 par le secteur Dolet Besson.

L'année 2019 va voir se terminer également les travaux d'infrastructures de l'avenue des Pâquerettes et les travaux relatifs à l'îlot 25 sud (place de l'école et reprise des trottoirs sur Audisio). L'étude portant sur l'hydraulique et l'hydrologie devrait également être lancée.

L'année 2020 sera essentiellement consacrée aux travaux de viabilisation de l'îlot 25 Nord de la Centralité Mirabilis et aux études préalables à la mise en œuvre de la voie U236 d'Audisio au chemin des Bessons dont les travaux débuteraient en 2021 afin de desservir le secteur Dolet-Bessons, notamment en transport en commun).

Les dépenses prévisionnelles des honoraires et travaux sur le secteur mirabilis et pâquerettes s'élèvent 6,4M d'euros en 2019, 5,2M d'euros en 2020.

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

Dépenses :

Sur l'exercice écoulé, les dépenses de la ZAC se sont élevées à 6 111 297 euros TTC, réparties comme suit :

- foncier : 477 826 € TTC
- études (hors honoraires techniques) : 213 086 euros TTC
- travaux (dont honoraires techniques) : 4 899 832 euros
- dépenses annexes : 169 811 euros TTC
- rémunération société : 307 797 euros TTC
- frais financiers : 42 945 euros TTC

Les dépenses prévisionnelles 2018 étaient estimées à 6 240 356 euros, en baisse de 129 059 euros principalement due à un décalage de prise de rémunération.

Sur la bastide Montgolfier, les dépenses se sont élevées à 957 590 euros TTC dont la majeure partie correspond aux travaux (870 564 euros TTC). L'écart de 76 459 euros avec le montant de dépenses prévisionnelles 2018 est dû à un décalage de facturation des travaux.

État d'avancement cumulé au 31 décembre 2018 :

L'analyse de l'avancement du réalisé au regard des dépenses à terme ne serait pas objective dans la mesure où les dépenses prévisionnelles sur les deux secteurs Nord devraient évoluer en même temps que la définition du projet.

*Au 31 décembre 2018, le montant cumulé des dépenses, hors Bastide Montgolfier, s'élève à 62 388 464 euros TTC pour l'opération de la ZAC.

Le montant total TTC cumulé au 31 décembre 2018 est réparti comme suit :

- dépenses foncières : 33 065 453 euros TTC
- dépenses études (hors honoraires techniques): 2 367 592 euros TTC

- dépenses travaux (dont honoraires techniques) : 20 056 799 euros TTC
 - le budget dépenses « divers » ou annexes est relatif aux charges de gestion, assurances, taxes sur salaires, communication, médiation et gestion urbaine de proximité. Il s'élève à 2 006 032 euros TTC
 - le budget comprenant la rémunération de la société s'élève à 3 992 845 euros TTC
 - frais financiers : 899 743 euros TTC
- *Au 31 décembre 2018, le montant cumulé des dépenses s'élève à 1 028 357 euros TTC pour l'opération Bastide Montgolfier.

A terme,

Le montant prévisionnel des dépenses de la concession d'aménagement s'élève à 157 233 766 euros TTC (TVA résiduelle comprise). Ce montant correspond aux dépenses TTC du bilan consolidé incluant les dépenses de la bastide Montgolfier détaillées dans un bilan spécifique, et les dépenses relatives aux secteurs Nord maintenues en attente de la modification des dossiers de création et réalisation de la ZAC.

Le montant total TTC se répartit entre les postes suivants :

*Concernant les dépenses de la ZAC, hors Bastide Montgolfier, le montant prévisionnel des dépenses à terme s'élève à 156 101 604 euros TTC et se répartit comme suit :

- dépenses d'acquisitions : 36 369 006 euros, soit 23,29% du budget global,
- dépenses études : 4 023 239 euros, *soit 2,5 % du budget global*
- dépenses travaux (dont honoraires techniques) : 49 911 557 euros soit 31,9% du budget global,
- dépenses annexes (comportant le reste à réaliser sur les secteurs nord, estimé à 57Meuros) : 61 476 944 euros TTC *soit 39,3% du budget global*
- rémunération société : 6 501 914 euros TTC soit 4,2 % du budget global
- frais financiers : 1 168 199 euros TTC soit 0,7% du budget global.
- La TVA résiduelle qui s'élève à 3 349 254 euros.

Au budget prévisionnel au 31 décembre 2018, la TVA déductible étant supérieure à la TVA collectée, la TVA vient en déduction des dépenses (il y a un remboursement de TVA au bénéfice de l'opération).

*Concernant les travaux de la bastide Montgolfier, le montant prévisionnel des dépenses à terme s'élève à 1 143 704 euros TTC et se répartit comme suit :

- dépenses études : 19 854 euros TTC, soit 1,75 % des dépenses liées à la bastide,
- dépenses travaux (dont honoraires): 1 067 440 euros TTC soit 94,8% des dépenses liées à la bastide,
- dépenses diverses : 14 132 euros TTC (26 032 euros en 2017) soit 2,3% des dépenses,
- rémunération du concessionnaire : 42 278 euros TTC soit 3,7% des dépenses liées à la bastide

Concernant les dépenses consolidées du bilan:

- dépenses d'acquisitions : 36 369 006 euros, soit 23,13% du budget global,
- dépenses études : 4 043 093 euros, soit 2,5 % du budget global,
- dépenses travaux (dont honoraires techniques) : 50 978 997 euros soit 32,4% du budget global,
- dépenses divers (comportant le reste à réaliser sur les secteurs nord : 61 491 076 euros TTC soit 39,1% du budget global,
- rémunération société : 6 544 192 euros TTC soit 4,1 % du budget global,
- frais financiers : 1 168 199 euros TTC soit 0,7% du budget global,
- la TVA résiduelle s'élève à 3 360 795 euros.

Au budget prévisionnel au 31 décembre 2018, la TVA déductible étant supérieure à la TVA collectée, la TVA vient en déduction des dépenses (il y a un remboursement de TVA au bénéfice de l'opération).

Le montant prévisionnel consolidé des dépenses déduction faite de la TVA résiduelle, passe de 155 947 792 euros au rapport prévisionnel au 31 décembre 2017 à 157 233 766 euros TTC au 31 décembre 2018, soit une augmentation de 1 285 974 euros TTC.

Cette variation résulte essentiellement de :

- l'augmentation du poste acquisitions (+1,5M d'euros TTC), liée au projet urbain de l'ilot 23 recomposé dont les terrains seront acquis en totalité par l'aménageur,
- la baisse des dépenses d'aléas de 0,25M d'euros TTC pour ajustement,
- la baisse des dépenses de 12 872 euros TTC sur la bastide Montgolfier.

Recettes

Sur l'exercice écoulé, les recettes se sont élevées à 4 872 334 euros TTC, réparties comme suit :

- Cessions : 1 662 866 euros TTC
- participation métropole à l'équilibre du bilan : 3 M d'euros TTC
- divers produits (gestion, financiers) : 209 468 euros TTC

Les recettes étaient estimées à 3 267 338 euros au bilan approuvé l'an dernier. Elles sont en augmentation de 1 604 996 euros, en raison de la signature anticipée de la cession d'un ilot.

Etat d'avancement cumulé au 31 décembre 2018

L'analyse de l'avancement du réalisé au regard des recettes à terme ne serait pas objective dans la mesure où les recettes prévisionnelles sur les secteurs Nord évolueront en même temps que la définition du projet.

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

Au 31 décembre 2018, le montant cumulé des recettes TTC du bilan ZAC hors participations des collectivités à l'équilibre du bilan et participations aux équipements primaires s'élève à 17 269 461 euros TTC.

- les recettes liées aux cessions de foncier s'élèvent à 5 789 314 euros TTC,
- la recette liée à la perception des participations constructeurs s'élève à 10 668 543 d'euros TTC,
- le reste des recettes (produits divers, etc) totalise des montants peu significatifs soit 317 604 euros TTC.

Au 31 décembre 2018, le montant cumulé des recettes TTC du bilan pour la Bastide Montgolfier (hors participations des collectivités à l'équilibre du bilan et participations aux équipements primaires) s'élève à 100 000 euros TTC correspondant au versement de la subvention de l'Etat aux travaux (DRAC/ culture).

La trésorerie de la ZAC à fin 2018 est négative de 1 462 592 euros. La trésorerie de la bastide Montgolfier à fin 2018 est négative de 128 482 euros.

A terme,

Le montant prévisionnel des recettes de la concession d'aménagement, hors participations publiques à l'équilibre du bilan et financements des équipements primaires des collectivités, s'élève à 102 227 488 euros TTC.

Ce montant correspond aux recettes TTC du bilan consolidé incluant les recettes de la bastide Montgolfier détaillées dans un bilan spécifique et les recettes relatives au secteur Nord maintenues et regroupées sous la rubrique « Reste à programmer » en attente de la modification des dossiers de création et réalisation de la ZAC.

Il se décompose comme suit :

- recettes de cession de charges foncières (comportant le reste à réaliser sur les secteurs nord estimé à 73M euros) : 89 394 477 euros TTC, soit 56,8%, du budget total à terme.
- participations constructeurs : 12 367 092 euros TTC, soit 7,8 %
- recettes diverses : 465 919 euros TTC soit 2,9 % du budget total à terme.

Le montant des recettes hors participations publiques augmente de 765 730 euros par rapport au CRAC précédent, soit 0,5 %. Cette augmentation est générée par la diminution du poste de cessions de charges foncière (-543 746 euros TTC) et l'augmentation du poste participations constructeurs (+ 1,2M d'euros TTC) en raison du changement de programmation d'un ilot (23) et de la prise en compte du nouveau scénario projeté d'un secteur de la Centralité Mirabilis impactant les participations constructeurs.

Participations constructeurs

Les constructeurs réalisant une opération sur des terrains qu'ils n'ont pas acquis de l'aménageur ne sont pas redevables de la part communautaire de la taxe d'aménagement. Ils participent au coût d'équipement de la zone par la signature d'une convention de participation passée avec la Métropole 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.

Une convention cadre n°08/554 entre la Ville de Marseille et l'Aménageur, en date du 16 mai 2008, permet à l'aménageur de percevoir directement ces participations.

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

Le montant des participations constructeurs est calculé sur l'assiette des dépenses engagées par l'opération mises à la charge des constructeurs proportionnellement à la surface développée par leur projet.

Au 31 décembre 2018, la participation des constructeurs au coût des équipements publics est fixée à 212 euros/m² de surface de plancher. Elle était à 208 euros/m² au bilan du 31 décembre 2017.

A terme, les participations des constructeurs totaliseront 12 367 092 euros TTC (11 086 542 euros TTC en 2017) en hausse de 1,3M euros.

10 668 573 euros ont été perçus entre 2007 et 2018, le reste devrait être perçu entre 2020 et 2022.

Participations à l'équilibre du bilan :

La participation à l'équilibre du bilan s'élève à 45 804 755 euros soit une augmentation de 558 404 euros par rapport au dernier bilan approuvé.

Une part a déjà été versée à l'aménageur par la Ville de Marseille alors concédante, à hauteur de 15,5 millions d'euros.

La participation à verser par la Métropole désormais concédante s'élève à 30 304 755 euros dont 9 000 000 euros déjà versés.

L'augmentation de la participation est expliquée par la variation des budgets suivants dans les secteurs Mirabilis et Pâquerettes :

- l'augmentation du poste acquisitions (+1,5M d'euros TTC) liée au projet urbain de l'ilot 23 recomposé dont les terrains seront acquis en totalité par l'aménageur,
- la baisse des dépenses d'aléas de 0,25M d'euros TTC pour ajustement, partiellement compensée par la diminution du poste de cessions de charges foncière (-543 746 euros TTC),
- l'augmentation du poste participations constructeurs (+1,2M d'euros TTC) en raison du changement de programmation d'un ilot (23) et de la prise en compte du nouveau scénario projeté d'un secteur de la Centralité Mirabilis impactant les participations constructeurs

L'échéancier de versement de la participation par la Métropole est fixé comme suit :

Déjà versé au 31 décembre 2018 : 9 000 000 euros

2019 : 3 000 000 euros

2020 : 5 000 000 euros

2021 et suivantes : 13 304 755 euros.

Financement des équipements publics

A la participation d'équilibre s'ajoute le financement des équipements dont la capacité excède les besoins de l'opération et dont une part est prise en charge par la collectivité destinataire.

Cette participation publique aux équipements primaires s'élève à 8 169 362 euros TTC et se répartit ainsi :

- 3 653 222 euros TTC pour la ville de Marseille, hors Bastide Montgolfier.
- 4 083 586 euros TTC pour la Métropole. Ce montant est inchangé.

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

- 432 554 euros pour la Métropole au titre du financement de la requalification de la voirie des Pâquerettes pour la partie située hors ZAC. Ce montant a été ajusté.

L'échéancier de versement de la participation aux équipements primaires pour la Ville est réparti comme suit :

2019 : 267 713 euros dans le cas de travaux d'espaces verts

2021 : 3 385 508 euros

L'échéancier de versement de la participation aux équipements primaires pour la Métropole est réparti comme suit :

2020 : 432 554 au titre du financement de la requalification de la voirie des Pâquerettes et 500 000 euros en cas d'autres travaux

2022 : 3 583 585 euros

Ces participations constituent un effort conséquent de la Collectivité pour équiper et aménager ce secteur au bénéfice de l'ensemble des Marseillais.

Participation de la ville de Marseille à la mise hors d'eau et hors d'air de la bastide Montgolfier :

Cette participation s'élève à 1 032 162 euros TTC. Elle baisse de 12 872 euros par rapport à celle de l'année dernière en raison de l'ajustement des dépenses.

L'échéancier de versement de la participation de la Ville de Marseille pour la bastide Montgolfier s'établit comme suit :

2018 : 799 875 euros

2019 : 232 287 euros

La DRAC apporte une contribution par une subvention de 100 000 euros.

Un avenant n°1 à la convention financière tripartite n°2018-80159 « versement par la ville de Marseille à la ZAC de Ste Marthe d'un participation aux équipements publics en vue de la réalisation de travaux primaires », approuvée lors du conseil municipal du 5 décembre 2016, est proposé à l'approbation du bureau et également soumis au Conseil Municipal de Marseille du mois de juin 2019.

Solde de trésorerie :

Le solde de trésorerie de l'opération en 2018 est négatif : -1 591 074 euros.

Emprunts:

Pour financer l'opération, il est prévu des emprunts à hauteur de 13,5 millions d'euros, déjà contractés.

Avance de trésorerie

Une avance de trésorerie a été consentie par le concédant à hauteur de 17.5M euros.

L'échéancier du remboursement de cette avance par SOLEAM à la Métropole est le suivant :

3M d'euros en 2023,

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

9M d'euros en 2024

5,5M d'euros en 2025.

Il est inchangé par rapport au précédent CRAC approuvé.

Avenant n°13 à la convention de concession d'aménagement

Le présent avenant proposé à l'approbation du bureau a pour objets :

- de modifier le montant et l'échéancier de versement de la participation à l'équilibre du bilan,
- de modifier l'échéancier de versement de la participation au coût des équipements primaires relevant de la compétence de la Métropole.

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 Zone d'Aménagement Concerté des Hauts de Sainte Marthe à Marseille 13^e et 14^eme arrondissements passée avec la SOLEAM - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2018 - Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan - Approbation de l'avenant 13 à la convention de concession - Approbation de l'avenant 1 à la convention financière tripartite Ville/Soleam/Métropole.

OUI LE RAPPORT CI-DESSUS,

Entendues les conclusions du rapporteur,

CONSIDERANT

- Que le Conseil de la Métropole envisage d'adopter une délibération relative à Concession d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté des Hauts de Sainte Marthe à Marseille 13^e et 14^eme arrondissements passée avec la SOLEAM - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2018 - Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan - Approbation de l'avenant 13 à la convention de concession - Approbation de l'avenant 1 à la convention financière tripartite Ville/Soleam/Métropole ;

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

- 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 des Hauts de Sainte Marthe à Marseille 13^e et 14^eme arrondissements passée avec la SOLEAM - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2018 - Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan - Approbation de l'avenant 13 à la convention de concession - Approbation de l'avenant 1 à la convention financière tripartite Ville/Soleam/Métropole.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Président du Conseil de Territoire
Marseille Provence

Jean MONTAGNAC