

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 13 octobre 2020

Monsieur Roland GIBERTI, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 97 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Patrick AMICO - Christian AMIRATY - Sophie ARRIGHI - Gérard AZIBI - Mireille BALLETTI - Sébastien BARLES - Julien BERTEI - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Jean-Marc BLOCCQUEL - Sarah BOUALEM - Doudja BOUKRINE - Romain BRUMENT - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Joël CANICAVE - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Martin CARVALHO - Roland CAZZOLA - Mathilde CHABOCHE - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Lyece CHOULAK - Sandrine D'ANGIO - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Marc DEL GRAZIA - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Claude FERCHAT - Olivia FORTIN - Lydia FRENTZEL - Agnès FRESCHEL - David GALTIER - Audrey GARINO - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Jean-Pierre GIORGI - Sophie GRECH - Stéphanie GRECO DE CONINGH - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Prune HELFTER-NOAH - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Eric LE DISSES - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Bernard MARANDAT - Maxime MARCHAND - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Caroline MAURIN - Marie MICHAUD - Férouz MOKHTARI - André MOLINO - Yves MORAIN - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Franck OHANESSIAN - Yannick OHANESSIAN - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Claude PICCIRILLO - Catherine PILA - Jocelyne POMMIER - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Didier REAULT - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Laure ROVERA - Lionel ROYER-PERREAUT - Michèle RUBIROLA - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Gilbert SPINELLI - Etienne TABBAGH - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Catherine VESTIEU - Anne VIAL.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Marion BAREILLE représentée par Laurence SEMERDJIAN - Marie BATOUX représentée par Audrey GARINO - Sabine BERNASCONI représentée par Laurent SIMON - Patrick BORE représenté par Bernard DEFLESSELLES - Nadia BOULAINSEUR représentée par Gilbert SPINELLI - Valérie BOYER représentée par Sarah BOUALEM - Jean-Marc COPPOLA représenté par Mathilde CHABOCHE - Cédric DUDIEUZERE représenté par Sandrine D'ANGIO - Sébastien JIBRAYEL représenté par Lyece CHOULAK - Anne MEILHAC représentée par Pierre LEMERY - Hervé MENCHON représenté par Prune HELFTER-NOAH - Danielle MILON représentée par Patrick GHIGONETTO - Lisette NARDUCCI représentée par Roland CAZZOLA - Benoît PAYAN représenté par Joël CANICAVE - Christian PELLICANI représenté par Sophie CAMARD - Julien RAVIER représenté par Didier PARAKIAN - Pauline ROSSELL représentée par Jean-Marc SIGNES - Guy TEISSIER représenté par Patrick PAPPALARDO - Ulrike WIRMINGHAUS représentée par Saphia CHAHID.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Franck ALLISIO - Mireille BENEDETTI - Nassera BENMARNIA - Corinne BIRGIN - Arnaud DROUOT - Samia GHALI - Bruno GILLES - Eric MERY - Marine PUSTORINO-DURAND - Stéphane RAVIER.

Etaient absents et représentés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Eléonore BEZ représentée par Gisèle LELOUIS, à 15h28 - Romain BRUMENT représenté par Doudja BOUKRINE, à 16h30 - Frédéric GUELLE représenté par Marie MARTINOD - Yves MORAIN représenté par Laure-Agnès CARADEC, à 16h30 - Franck OHANESSIAN représenté par Camélia MAKHLOUFI, à 16h30 - Yannick OHANESSIAN représenté par Jessie LINTON, à 16h00.

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

URB 016-035/20/CT

■ CT1 - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2019 de la concession d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté du Technopole de Château Gombert à Marseille 13ème arrondissement avec la SOLEAM - Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan

Avis du Conseil de Territoire

DUFSV 20/18404/CT

Monsieur le Président du Conseil de Territoire Marseille Provence 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 « Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2019 de la concession d'aménagement pour la Zone d'Aménagement Concerté du Technopole de Château Gombert à Marseille 13ème arrondissement avec la SOLEAM - 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.

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 de Marseille.

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 2860 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 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 constitués de plusieurs terrains non bâtis appartenant au Conseil Départemental 13. Le Conseil Départemental a approuvé par délibération du 20 septembre 2019 la cession à la SOLEAM des neuf parcelles concernées.

- Commercialisation des droits à construire :

Au 31 décembre 2019, le cumul des constructions autorisées représente 418 000 m² sdp (soit 67 % de l'objectif de 625 300 m² sdp de la ZAC inscrit au programme global de construction).

Ils sont répartis en 210 000 m² pour de l'activité/enseignement supérieur/recherche (soit 53,8 % de l'objectif de 389 646 m² sdp activité de la ZAC) et 208 000 m² pour le logement (soit 88 % de l'objectif de 235 654 m² sdp logement de la ZAC).

-Activité : déduction faite des terrains déjà engagés comme 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 44 000 m². Sur ces 44 000 m², 27 800 m² appartiennent à la SOLEAM et 16 200 m² appartiennent au Conseil Départemental 13. 42 500m² sont à vocation d'activité.

Ces 42 500 m² de foncier à vocation d'activité portent un potentiel constructible d'environ 21 250 m² SDP qui devrait permettre d'atteindre à terme 231 250 m² SDP, soit 60% de l'objectif annoncé initialement pour la ZAC.

-Logement : il ne reste 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 209 500 m² SDP de logement, soit 89% de l'objectif annoncé pour la ZAC.

Au global, la surface de plancher produite devrait ainsi atteindre 440 750 m² SDP (activité et logement confondus), soit 70 % des objectifs de la ZAC.

- Travaux d'aménagement des équipements publics :

Ils sont avancés à 75 %.

Il reste principalement à :

- I. • requalifier les espaces publics existants du cœur du Technopôle (continuités des modes doux, mobilité, mobilier, signalétique, éclairage public ...),
- II. • 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 ...),

- III. • réaliser les derniers travaux de VRD pour finaliser la desserte interne de la ZAC (allée des Maraîchers),
 - IV. • étudier et réaliser les cheminements piétonniers en bordure des ruisseaux de la Grave et de la Fumade,
 - V. • poursuivre les travaux de parachèvement préalables aux remises d'ouvrages aux gestionnaires publics.
- VI. Reconstituer le cheminement piétonnier du parc champêtre lié à l'installation de Fives Pillard

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 2020 pour définir les conditions dans lesquelles cet équipement sera réalisé. A cette fin, l'aménageur a réservé 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 2019.

ACTIVITE DE LA CONCESSION SUR L'EXERCICE ECOULE (2019) :

- 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 puis 2019 a dû être reportée en 2020.

La démarche d'acquisition des 16 200 m² de terrains du Conseil Départemental 13 n'a pas pu aboutir en 2019. Le Conseil Départemental a cependant approuvé par délibération du 20 septembre 2019 la cession à la SOLEAM des neuf parcelles concernées.

- Commercialisation des droits à construire :

Sur l'année 2019, les surfaces de plancher (sdp) autorisées (signatures de compromis de vente et agréments du Concédant) représentent 8 231,8m² d'activité :

- * Société Viaxoft - agrément Métropole signé le 26 aout 2019 autorisant la réalisation de 1 152.8m² de sdp de bureaux, site Baronne à l'angle des rues Paul Langevin et Marc Donadille (parcelle de 2 734m²)
- * Restaurant à cuisson solaire « le Présage » - agrément Métropole signé le 17 juillet 2019 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
- * Société Eurolinks - compromis de vente signé en décembre 2019 pour la réalisation de 5729m² de sdp pour de l'activité et des bureaux rue Louis Leprince-Ringuet.

- Logement :

- * Un compromis de vente signé avec la Ste SNI en 2018 pour une sdp de 3 860 m² de logements collectifs sur les 8 000 m² de terrains « arrière SERETE » rue Augustin Fresnel. La réalisation du programme est bloquée par un recours sur permis en 2019.

- Autres commercialisations :

- * Convention d'Occupation Temporaire passée avec la RTM pour la réalisation d'un parking-relais provisoire de 135 places (parcelle K0001 pour une surface de 10 843m²)
- * Réitération de la vente de la bastide blanche, rue Max Planck. Cet immeuble pourra donc accueillir un cabinet paramédical, l'installation effective étant prévue sur septembre 2020.

- Travaux d'aménagement des équipements publics :

En 2019 la SOLEAM a réalisé le réaménagement du carrefour Max Planck et l'accès de la résidence les Cytises. L'opération a coûté 346 529 euros TTC et porte sur la requalification d'environ 200 mètres de linéaire de voirie.

- Permis de Construire : (cf. annexe ci-jointe)

ACTIVITE DE LA CONCESSION PREVUE SUR LES 3 PROCHAINES ANNEES :

- Maîtrise foncière :

En 2020 sont prévues :

- 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 par la SOLEAM.

- l'acquisition auprès du Conseil Départemental 13 de 16 200 m² de foncier constitués notamment de la parcelle 213879 K0010 (nécessaire au remembrement de terrains SOLEAM mitoyens, rue Néel) et de plusieurs parcelles en friche localisées dans le Technopôle.

- Prévision de commercialisation des terrains :

- Fives Pillard : en 2020 est prévue la signature d'un compromis de vente pour la cession d'un foncier d'environ 7 600 m² pour un programme d'activité d'environ 4 100 m² SDP. 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.

- 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 2020, 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 a été signé en novembre 2019 avec ces deux sociétés pour la vente des 1 708 m² de foncier de la parcelle H159 p1. Les sdp prévues sont respectivement de 508 m² (359m² d'entrepôts et 149 m² de bureaux) et 354 m² (283 m² d'entrepôt et 71 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 2020 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. La Convention d'Occupation Temporaire (COT) passée en 2019 avec la régie pour la réalisation et l'exploitation d'un parking-relais provisoire parcelle K0001 a été signée pour une durée de 3 ans et pour un loyer de 12 000 euros par an.
- 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 2020, 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.
- WorkandPadel : la signature d'une Convention d'Occupation Temporaire (COT) entre la SOLEAM et la société WorkandPadel est prévue en 2020 pour l'installation de terrains sportifs (parcelle D261 de 1500m² environ) au prix qui sera estimé par les Domaines.
- Travaux d'aménagement des équipements publics :
- Amélioration des espaces publics du Technopôle :

Face au constat de difficultés de déplacements des piétons et cycles au sein du Technopôle (liées aux interruptions des continuités résultant d'une prise en compte insuffisante de la topographie du site) et de l'insuffisance de l'attractivité, de la lisibilité et de la sécurité des espaces publics, les services de la Métropole ont piloté en 2017 une étude pré-opérationnelle.

Elle a permis d'établir un diagnostic des espaces publics, partagé par les usagers et de définir les bases d'un programme d'interventions pour requalifier plusieurs points stratégiques.

Sont pris en compte, les contraintes topographiques, la nécessité de rétablir les continuités des modes de déplacements 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 bilan de l'opération, (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 déplacements actifs, 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, pour un montant prévisionnel de 3 700 000 euros TTC.

Une mission d'AMO « innovation » a été lancée par la SOLEAM en 2018 et réalisée en 2019 qui a permis de préciser le programme d'interventions à mettre en œuvre en proposant des innovations technologiques compatibles avec l'opération.

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 été désignée en 2019.

Les études de MOE pour la requalification seront lancées en 2020 et les travaux débuteront en 2021.

- 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 2021 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 2021 à 2022.
- Travaux de parachèvement préalables à la remise des ouvrages : les derniers travaux de parachèvement sont prévus en 2020 pour un montant prévisionnel de 120 000 euros 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 2020 sous réserve que la Ville de Marseille approuve son intégration et les modalités de financement dans le programme des équipements publics de la ZAC. Les études pourraient démarrer fin 2020/2021.
- Reconstitution du cheminement piétonnier du parc champêtre de la ZAC Château-Gombert. Ces travaux sont directement liés au projet d'installation de la société Fives Pillard qui nécessite le déplacement de l'actuel cheminement piétonnier. Les études pourraient démarrer en 2020 quand les modalités précises d'installation du groupe Fives Pillard seront connues.

Le Compte-rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2019 s'établit comme suit :

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 2019, les dépenses s'élèvent à 749 292 euros TTC, soit une baisse de 211 884 euros (-22 %) par rapport aux prévisions du bilan précédent.

Cet écart résulte principalement :

- d'une baisse de 59 235 euros du budget travaux s'expliquant essentiellement par le décalage des travaux de l'allée des Maraichers en 2020 et par le règlement de la démolition de la maison Olivieri qui interviendra également en 2020.
- d'une baisse de 79 005 euros du budget Dépenses Annexes provenant essentiellement d'un niveau de charges de gestions nettement inférieur à ce qui avait été provisionné (-83 072 euros).

- d'une baisse de 123 722 euros du budget Rémunération de l'aménageur provenant principalement de la diminution du poste « rémunération sur recettes » (- 107 672 euros) en raison de reports de signatures de compromis de vente (activité) en 2020 et de la diminution du poste « rémunération sur dépenses » (- 15 131 euros) proportionnel à la baisse constatée des dépenses.

• Etat d'avancement cumulé au 31 décembre 2019 (en TTC):

Au 31 décembre 2019 le montant cumulé des dépenses, s'élève à 74 787 985 euros soit 81 % 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) : 20 792 582 euros TTC, soit 87,3 % du budget foncier à terme, les 12,7 % restants correspondant essentiellement à l'achat des 16 200 m² de foncier du Conseil Départemental 13 dont l'estimation a augmenté entre 2018 et 2019, et aux études restant à réaliser.
- Travaux (postes Travaux + Aménagements de sols + Honoraires Techniques) : 32 903 944 euros TTC, soit 72% 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 et le cheminement piétonnier du parc Champêtre de Château-Gombert, 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) : 8 533 380 euros TTC, soit 96.4% du budget dépenses annexes à terme.
- Rémunération du concessionnaire (Forfaitaire, sur Dépenses, sur Recettes, sur Participations constructeurs et sur Liquidations): 6 642 560 euros, soit 81% 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.

• Au terme de l'opération :

Le montant prévisionnel total des dépenses, TVA résiduelle comprise, s'élève à 95 734 901 euros TTC. Il se répartit entre budget "Foncier" (24,8%), budget "Travaux" (47,7%), budget "Dépenses Annexes" (9,2 %), les "Rémunérations" du concessionnaire (8,5%), les "Frais Financiers" (6,2%) et la « TVA résiduelle » (3,5%).

Ce montant prévisionnel de dépenses augmente de 2 197 925 euros TTC (+2,3%) par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2018. Cette hausse des dépenses résulte essentiellement :

- d'une hausse du budget «Travaux» (+1 607 913 euros TTC) qui s'explique par :

- * Un ajustement du poste « Réaménagement du Carrefour Max Planck » au cout réel des travaux (+106 523 euros TTC par rapport au prévisionnel)
- * La création d'un nouveau poste « déplacement du cheminement piétonnier Parc Champêtre » budgété à hauteur de 336 000 euros TTC
- * Une actualisation du poste « requalification Allée des Maraichers » pour tenir compte de l'estimation faite par l'APS supérieure de 72 000 euros TTC par rapport au prévisionnel
- * Une actualisation du poste « Raccordements Programmes Constructeurs » de façon à intégrer les AVP et les estimations financières remises par SAGEFE pour le raccordement des terrains en cours de commercialisation (+ 377 550 euros TTC par rapport au prévisionnel)

- d'une hausse du budget « Foncier » (+690 396 euros TTC) liée au prix d'acquisition des terrains CD13 réévalué en tenant compte de la valeur émise par France domaine et de la valeur d'acquisition de ces terrains par le CD13

Le poste « frais d'acquisition Notaire et Avocat » diminue de 47 364 euros TTC pour tenir compte du taux moyen de frais effectivement constaté (8 %)

- d'une hausse du budget « Rémunération » (+143 775 euros) dont le calcul est proportionnel aux dépenses et aux recettes.

RECETTES :

• Sur l'exercice écoulé :

Sur l'exercice 2019 les recettes totales, y compris les participations du concédant à l'équilibre du bilan, s'élèvent à 1 147 297 euros, en baisse de 1 809 208 euros (-61 %) par rapport aux prévisions. Cet écart s'explique principalement par un différé de la perception ou l'annulation de certaines participations constructeurs et le blocage du PC de la SNI qui retarde la signature des actes (recette attendue 1 516 116 euros) :

• Etat d'avancement cumulé au 31 décembre 2019 (en TTC) :

Au 31 décembre 2019 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 71 636 492 euros TTC, soit 74,8 % des recettes figurant au bilan prévisionnel de la ZAC. Ce montant se répartit entre les postes suivants :

- Cessions secteurs Logement: 31 281 168 euros TTC, soit 94,7 % du budget cessions logement à terme,
- Cessions secteurs Activité: 18 018 518 euros TTC, soit 74 % 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: 3 481 552 euros, soit 90 % du budget participations constructeurs à terme,
- Divers (produits de gestion locative + produits divers + produits financiers): 1 409 867 euros, soit 95.5 % du budget Divers à terme,
- Subventions : 1 325 378 euros, soit 30% du poste à terme. Il faut noter que le budget subvention a été augmenté de 1 574 000 euros correspondant à la hausse de financement demandée au Conseil Régional dans le cadre de la requalification de l'avenue Paul Langevin,
- 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 95 734 9014 euros. Il se répartit entre cessions de charges foncières (76.4%), participations du Concédant à l'équilibre du bilan de l'opération (13.4%) participations constructeurs (4%), subventions (4.5%) 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 2 197 926 euros (soit +2,35%), par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2018 (93 536 975 euros). Cette augmentation s'explique principalement par :

- une révision à la hausse des prix de cession à l'échelle de la ZAC, suite à la disparition des zonages « Centre urbain » et « Hors centre urbain » dans les pièces graphiques du PLUi adopté en décembre 2019 par le Conseil de Métropole
- l'introduction d'une subvention supplémentaire de 1 574 000 euros sollicitée auprès de la Région pour participer au financement de la requalification de l'avenue Paul Langevin, qui ajoutée à l'opération globale de requalification du cœur de Technopôle porterait le montant de subvention Région à 3 074 000 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 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 3 851 725 euros.

Au 31 décembre 2019 l'Aménageur a encaissé 3 481 552 euros, soit 90 % des participations constructeurs prévues au bilan de la ZAC.

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

La participation à l'équilibre du bilan représente 12 839 008 euros, montant inchangé par rapport au CRAC au 31 décembre 2018 et décomposée comme suit :

- la participation en numéraire de la Métropole qui s'élève à 11 465 008 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 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. Une nouvelle demande de subvention au titre du CRET a été déposée en 2019 pour participer au financement de l'opération de requalification de la rue Paul Langevin. Le montant supplémentaire demandé est de 1 574 000 euros. Le montant total de subvention potentiellement récupérable auprès du Conseil Régional affiché au CRAC 2019 est donc de 3 074 000 euros.

AVANCE :

Une avance de trésorerie de 21 602 026 euros a été versée à l'Aménageur aux débuts de la concession sur la base du 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.

Au 31 décembre 2019 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. Ce solde sera versé en 2022.

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

SOLDE DE TRESORERIE :

Au 31 décembre 2019 le solde cumulé de trésorerie est positif et s'élève à 730 859 euros.

EMPRUNTS:

L'aménageur a remboursé l'ensemble des emprunts à court et long terme. 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
- Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 5218-7 ;
- 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 d'Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n° 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- Le procès-verbal de l'élection du 15 Juillet 2020 de Monsieur Roland GIBERTI en qualité de Président du Conseil de Territoire Marseille Provence ;
- La délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° HN 004-8076/20/CM du 17 Juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire Marseille Provence ;
- La lettre de saisine de Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le projet de délibération portant sur « Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2019 de la concession d'aménagement pour la Zone d'Aménagement Concerté du Technopole de Château Gombert à Marseille 13ème arrondissement avec la SOLEAM - Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan ».

OUI LE RAPPORT CI-DESSUS,

Entendues les conclusions du rapporteur,

CONSIDERANT

- Que la Métropole envisage d'adopter une délibération relative à l'Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2019 de la concession d'aménagement pour la Zone d'Aménagement Concerté du Technopole de Château Gombert à Marseille 13ème arrondissement avec la SOLEAM - 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

Article unique :

Le Conseil de Territoire Marseille Provence émet un avis favorable au projet de délibération relative à l'approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2019 de la concession d'aménagement pour la Zone d'Aménagement Concerté du Technopole de Château Gombert à Marseille 13ème arrondissement avec la SOLEAM - Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Président du Conseil de Territoire
Marseille Provence

Roland GIBERTI