

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 FRESCHER - 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 015-034/20/CT

■ CT1 - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2019 de la concession d'aménagement de la ZAC de Saint Just à Marseille 4ème et 13ème arrondissements passée avec la SOLEAM - Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan - Approbation de la modification du programme des équipements publics de la ZAC de Saint Just - Approbation de l'avenant 25

Avis du Conseil de Territoire

DUFSV 20/18408/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 pour la concession d'aménagement de la ZAC de Saint Just à Marseille 4ème et 13ème arrondissements passée avec la SOLEAM - Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan - Approbation de la modification du programme des équipements publics de la ZAC de Saint Just- Approbation de l'avenant 25 » 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.

Avancement de l'opération :

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

Sur les îlots Sainte Adélaïde et Meyer les travaux de requalification des voies existantes engagés en 2016 sont partiellement différés jusqu'à mi 2020 en lien avec le déroulé des chantiers de constructions. La voie nouvelle d'insertion à la ZAC qui se connecte au boulevard du Maréchal Juin est en service depuis janvier 2017.

L'activité sur l'exercice 2019

La Soleam a fait réaliser les travaux de confortement du mur de la Poste au 42 avenue de ST Just suite à la démolition de la construction mitoyenne. Les travaux devraient être achevés au 1er trimestre 2020.

Le programme «la Calanque» à dominante de logements (28 682 m² SDP et 546 logements) de la société

AMETIS conçu par l'architecte Jean Nouvel est en cours de construction pour une livraison prévue en 2020.

Le programme de logements « le Patio des Chartreux » (7137m² SDP) de l'architecte André Stern a été livré en juillet 2019. La construction de l'Hôtel « le Décisium » (5430m² SDP) de l'architecte JM. Wilmotte à réaliser par la société PROGEREAL se poursuit pour une livraison prévue en Juin 2020.

La réalisation des aménagements définitifs de la rue Sainte-Adélaïde et du boulevard Saint-Bruno a été lancée fin 2019 pour une livraison prévue en juin 2020.

Les perspectives 2020 et suivantes

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

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

- la réalisation d'un parking public sur le terrain sis au 42 avenue de St Just et la requalification des trottoirs boulevard St Bruno et avenue de St Just,
- les travaux de la rue Sainte Adélaïde et de parachèvement du boulevard Meyer et du Boulevard St Bruno

Le bilan consolidé arrêté au 31 décembre 2019

Les dépenses :

- **sur l'exercice écoulé** les dépenses s'élèvent à 562 400 euros TTC en augmentation de 10 216 euros par rapport au CRAC précédent, et se répartissent ainsi :

6 276 euros TTC d'études générales, en diminution de 23 607 euros par rapport au prévisionnel en lien avec une provision trop importante des études techniques et des frais de géomètre de la ZAC

478 961 euros TTC pour les travaux et honoraires en augmentation de 8 295 euros par rapport au prévisionnel mais qui restent globalement dans les consommations prévues,

6 412 euros TTC pour les travaux de démolition en diminution de 1 506 euros par rapport au prévisionnel,

48 511 euros TTC pour les dépenses annexes en augmentation de 27 384 euros par rapport au prévisionnel principalement sur les charges de gestion, les travaux de renforcement des clôtures du Dôme n'ayant pas été prises en compte dans le CRAC 2018,

22 240 euros TTC de rémunérations en accord avec le prévisionnel (+250 euros),

- **Sur l'état d'avancement** cumulé au 31 décembre 2019, les dépenses réalisées (y compris la TVA de 962 935 euros) s'élèvent à 22 997 158 euros TTC, soit 93% du montant total des dépenses prévisionnelles et se répartissent ainsi :

9 789 351 euros TTC pour le foncier soit 100% du budget foncier total prévisionnel,

1 231 372 euros TTC pour les études soit 97% du budget études total prévisionnel,

8 507 814 euros TTC pour les travaux soit 83% du budget travaux total prévisionnel,

940 745 euros TTC pour les dépenses annexes soit 97 % du budget dépenses annexes total prévisionnel,

1 445 725 euros TTC de rémunérations soit 90% du budget rémunération total prévisionnel,

119 219 euros TTC pour les frais financiers soit 100% du montant total prévisionnel des frais financiers.

- **Au terme de la concession**, le montant global des dépenses estimées à 24 555 703 euros TTC (y compris la TVA résiduelle à 580 253 euros) est stable par rapport au bilan précédent et se répartit ainsi :

9 789 351 euros TTC pour le budget foncier (41% du total des dépenses) inchangé,

1 269 735 euros TTC pour le budget études générales (5,3 % du total des dépenses) en augmentation (+12 600 euros TTC) tenant compte des études restant à mener,

10 120 441 euros TTC pour le budget travaux et honoraires techniques (42 % du total des dépenses) en augmentation (+74 213 euros TTC) après ajustement des travaux de voirie et de cheminement piéton restant à réaliser,

1 612 551 euros TTC de rémunérations (6,7% du total des dépenses) en augmentation de 40 219 euros liée à l'évolution des dépenses et des recettes,

970 061 euros TTC pour le budget des dépenses annexes (4 % du total des dépenses) qui est en augmentation de 45 509 euros TTC sur notamment le poste des charges de gestion de la ZAC et de la taxe sur salaires,

Et 119 219 euros pour les frais financiers à court terme (0,5% du total des dépenses) qui demeurent stables.

Les recettes :

- **Sur l'exercice écoulé**, les recettes d'un montant de 250 000 euros TTC correspondent au versement de la participation de la Métropole à l'équilibre.

- **Sur l'état d'avancement** cumulé au 31 décembre 2019, les recettes s'élèvent à 23 872 890 euros TTC dont :

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

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

et 4 322 708 euros de participations des Collectivités soit 86,3% des participations totales.

- **Au terme de la concession**, les recettes globales prévisionnelles s'élèvent à 24 555 700 euros TTC en hausse de 153 080 € par rapport au CRAC précédent et comprennent :

- les produits divers et financiers d'un montant de 678 941 euros TTC (2,8% des recettes totales) qui sont inchangés,

- les recettes de cessions d'un montant de 18 871 241 euros TTC (76,8% des recettes totales) inchangées par rapport au précédent CRAC,

- la participation des collectivités d'un montant de 5 005 518 euros (20,4% des recettes totales) en hausse de 153 080 euros par rapport au précédent CRAC.

Participation des collectivités

La participation d'un montant de 5 005 518 euros est répartie de la manière suivante :

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

1 932 810 euros à verser par la Métropole au titre de la participation à l'équilibre du bilan dont 1 250 000 euros déjà versés au 31/12/ 2019, le solde restant à verser en 2021 et 2022 pour 682 810 euros,

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

La trésorerie et la TVA

La trésorerie de l'opération s'élève à 875 730 euros au 31 décembre 2019 en lien avec l'évolution des dépenses et des recettes.

La TVA reversée au terme de la concession s'élèvera à 580 253 euros, stable par rapport au précédent CRAC.

Avenant à la concession

L'avenant 25 à la concession d'aménagement T1600913CO (ex 90/108) soumis à notre assemblée a pour double objectif de :

- proroger la durée de la concession de deux ans et de porter son échéance au 12 Mars 2023
- prendre en compte l'évolution de la participation de la Métropole à l'équilibre du bilan et de modifier l'échéancier de versement de cette participation. La participation de la Métropole à l'équilibre augmente de 1 779 730 euros à 1 932 810 euros soit un écart de 153 080 euros par rapport au dernier CRAC

Modification du programme des équipements publics

Le programme des équipements publics de la ZAC approuvé avec le dossier de réalisation en 1998 a été modifié par délibération n°14/0040/UAGP du 28 avril 2014 pour approuver la réalisation de nouvelles voiries et les modalités de leur financement avec l'accord du Conseil Communautaire par délibération AEC 010-875/13/CC.

Le transfert de la concession d'aménagement à la Métropole au 1er janvier 2016 et l'intégration des nouveaux aménagements de la zone logistique du Dôme dans le programme de la concession ont conduit la Métropole à modifier le programme des équipements publics (PEP) de la ZAC par en 2016.

Au regard de l'avancée et de l'évolution du programme des équipements publics, une troisième modification est nécessaire.

Elle consiste à ajouter au programme :

- la requalification du trottoir existant dans sa section la plus détériorée entre le Boulevard de Saint Bruno et la première entrée du Dôme sur l'Avenue de Saint Just (environ 200 mètres de linéaire), afin d'améliorer le cheminement entre les nouveaux programmes de logements et la gare d'échange bus-métro de Saint Just,
- le parking public à créer au 42 av de Saint Just (40 places environ).

Les équipements publics ayant été réalisés jusqu'au 31 décembre 2019 sont :

- Aménagement du parvis commun à H.D 13 et à la Salle de spectacles et des espaces contigus (éclairage, espaces verts, mobiliers urbains).
- Gare d'échanges BUS/METRO.
- Passerelle piétonne du Boulevard Fleming reliant le viaduc au parvis H.D13/Dôme.
- Bretelle de « sortie » du Boulevard Meyer sur le Boulevard Maréchal Juin.

- Bretelle « d'entrée » reliant le Boulevard Fleming au Boulevard Meyer en connexion avec la rue Sainte Adélaïde.
- Aménagement du Boulevard Meyer

Les équipements publics restant à réaliser au 31 décembre 2019 sont :

- La requalification du trottoir existant entre le Boulevard de Saint Bruno et la première entrée du Dôme sur l'Avenue de Saint Just
- Le parking public au 42 avenue de St JUST
- L'aménagement de la rue Sainte Adélaïde et du Bd de St Bruno.

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 Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 5218-7 ;
- 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 l'Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2019 pour la concession d'aménagement de la ZAC de Saint Just à Marseille 4ème et 13ème arrondissements passée avec la SOLEAM - Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan - Approbation de la modification du programme des équipements publics de la ZAC de Saint Just- Approbation de l'avenant 25.

OUI LE RAPPORT CI-DESSUS,

Entendues les conclusions du rapporteur,

CONSIDERANT

- Que le Conseil de la Métropole envisage d'adopter une délibération relative à l'approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2019 pour la concession d'aménagement de la ZAC de Saint Just à Marseille 4ème et 13ème arrondissements passée avec la SOLEAM - Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan - Approbation de la modification du programme des équipements publics de la ZAC de Saint Just- Approbation de l'avenant 25 ;
- 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 l'approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2019 pour la concession d'aménagement de la ZAC de Saint Just à Marseille 4ème et 13ème arrondissements passée avec la SOLEAM - Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan - Approbation de la modification du programme des équipements publics de la ZAC de Saint Just- Approbation de l'avenant 25.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Président du Conseil de Territoire
Marseille Provence

Roland GIBERTI