

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 15 décembre 2020

Monsieur Roland GIBERTI, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 68 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Franck ALLISIO - Sophie ARRIGHI - Mireille BALLETTI - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Sarah BOUALEM - Doudja BOUKRINE - Romain BRUMENT - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Emmanuelle CHARAFE - Lyece CHOULAK - Sandrine D'ANGIO - Lionel DE CALA - Marc DEL GRAZIA - Cédric DUDIEUZERE - Claude FERCHAT - Agnès FRESCHER - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Jean-Pierre GIORGI - Sophie GRECH - Stéphanie GRECO DE CONINGH - Frédéric GUELLE - Prune HELFTER-NOAH - Michel ILLAC - Sébastien JIBRAYEL - Cédric JOUVE - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Pierre LAGET - Eric LE DISSES - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Yves MORAIN - Lourdes MOUNIEN - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Christian PELLICANI - Jocelyne POMMIER - Julien RAVIER - Didier REAULT - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Pauline ROSSELL - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Laure ROVERA - Lionel ROYER-PERREAUT - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Gilbert SPINELLI - Etienne TABBAGH - Martine VASSAL - Catherine VESTIEU - Anne VIAL - Ulrike WIRMINGHAUS.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Christian AMIRATY représenté par Roland GIBERTI - Sébastien BARLES représenté par Etienne TABBAGH - Sabine BERNASCONI représentée par Laurent SIMON - Julien BERTEI représenté par Romain BRUMENT - Patrick BORE représenté par Patrick GHIGONETTO - Joël CANICAVE représenté par Pierre LEMERY - Mathilde CHABOCHE représentée par Cédric JOUVE - Bernard DEFLESSELLES représenté par Caroline MAURIN - Olivia FORTIN représentée par Eric SEMERDJIAN - Pierre HUGUET représenté par Anne VIAL - Christine JUSTE représentée par Jean-Marc SIGNES - Hervé MENCHON représenté par Prune HELFTER-NOAH - Eric MERY représenté par Lourdes MOUNIEN - Guy TEISSIER représenté par Patrick PAPPALARDO - Marcel TOUATI représenté par Laure ROVERA.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Patrick AMICO - Gérard AZIBI - Marion BAREILLE - Marie BATOUX - Mireille BENEDETTI - Nassera BENMARNIA - Corinne BIRGIN - Nadia BOULAINSEUR - Valérie BOYER - Sophie CAMARD - Martin CARVALHO - Roland CAZZOLA - Saphia CHAHID - Jean-Marc COPPOLA - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Arnaud DROUOT - Lydia FRENTZEL - David GALTIER - Audrey GARINO - Samia GHALI - Bruno GILLES - Sophie GUERARD - Anthony KREHMEIER - Camélia MAKHLOUFI - Bernard MARANDAT - Maxime MARCHAND - Férouz MOKHTARI - André MOLINO - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Franck OHANESSIAN - Yannick OHANESSIAN - Didier PARAKIAN - Benoît PAYAN - Claude PICCIRILLO - Catherine PILA - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - Stéphane RAVIER - Michèle RUBIROLA - Aïcha SIF - Nathalie TESSIER.

Signé le 15 Décembre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 18 décembre 2020

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

URB 037-226/20/CT

■ CT1 - Approbation du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2019 de la concession d'aménagement de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe à Marseille 13^e et 14^e arrondissements passée avec la SOLEAM - Approbation de l'avenant 14 à la convention de concession

Avis du Conseil de Territoire

DGDU 20/18816/CT

Monsieur le Président du Conseil de Territoire Marseille Provence sur proposition du Président délégué de Commission soumet au Conseil de Territoire le rapport suivant :

L'article L.5218-7, I du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que préalablement à leur examen par le Conseil de la Métropole, le Conseil de Territoire est saisi par avis des projets de délibération satisfaisant à deux conditions cumulatives : leur exécution est spécifiquement prévue, en tout ou partie, dans les limites du territoire, et ils concernent les affaires portant sur le développement économique, social et culturel, l'aménagement de l'espace métropolitain et la politique locale de l'habitat.

Le Conseil de Territoire émet alors un avis dans le délai fixé par le Président du Bureau 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 marseille13^e et 14^e arrondissements passée avec la SOLEAM – approbation du compte rendu annuel d'activité à la collectivité au 31 décembre 2019 – participation de la Métropole à l'équilibre du bilan – approbation de l'avenant 14 à la convention de concession » satisfait les conditions de l'article L5218-7, I du Code Général des Collectivités Territoriales.

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

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^e et 14^e 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 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.

Signé le 15 Décembre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 18 décembre 2020

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

Signé le 15 Décembre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 18 décembre 2020

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.

Il a donc été décidé de positionner un zonage AU fermé au PLUI, notamment sur le nord de la ZAC, dès l'arrêt du projet en juin 2018 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.

La métropole a approuvé le 24 octobre 2019 les axes stratégiques du plan d'action de la Métropole en faveur de l'agriculture urbaine. L'axe 2 mobilise l'agriculture urbaine au service d'une ville durable et annonce la création d'un vaste parc agricole en piémonts des massifs de l'Etoile. Le 15 octobre 2020 la Métropole a approuvé les principes et objectifs du projet de Parc agricole des Piémonts de l'Etoile, de sa gouvernance et de ses implications opérationnelles.

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 approuvé, l'aménagement de la ZAC des hauts de Sainte Marthe ne se fera pas tel que prévu au dossier de réalisation.

Les Comptes Rendus Annuels à la Collectivité au 31 décembre 2017 et au 31 décembre 2018 ont donc 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) 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 ».

L'ensemble du Domaine Montgolfier a été intégré au programme des équipements publics par délibération du 24 octobre 2019. Cette même délibération approuvait la convention financière tripartite permettant à la ville de financer l'ensemble des travaux et à la SOLEAM de les réaliser.

Compte tenu du parti pris ci-dessus, l'analyse de l'avancement de l'opération est effectuée sur la Centralité 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 2019 :

- Maîtrise foncière

Au 31 décembre 2019, l'Aménageur a acquis 325 860 m2 de terrains sur un total de 349 316 m2, soit un avancement de 93 %.

- Urbanisation

L'aménageur a cédé 18 272 m2 de surface de plancher (hors équipement) dont 16 508 m2 pour du logement, sur un total de 39 981 m2 SDP hors équipement mais tenant compte des nouvelles et dernières orientations, soit un avancement de 45%.

Le foncier commercialisé correspond aux îlots 25H1, 25H2, 25G, 25D et au foyer de vie ARI. L'ensemble de ces commercialisations a été réalisé dans la Centralité Mirabilis.

Signé le 15 Décembre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 18 décembre 2020

La majorité de la surface de plancher s'est développée sur des terrains privés, non maîtrisés par SOLEAM qui ont fait l'objet de conventions de participations avec les constructeurs.

La surface de plancher totale délivrée au titre du projet de la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe est de 115 134 m² dont 99 447 m² pour du logement.

La surface de plancher totale projetée à terme compte tenu des nouvelles orientations est d'environ 146 000 m² dont environ 139 900 m² de logements.

- Permis de construire

En fin d'année 2019, 1499 logements ont été délivrés, dont 1184 développés sur le cœur de quartier Mirabilis (953 construits) et 315 déjà réalisés le long de l'avenue du Merlan.

11 permis ont été délivrés sur des terrains maîtrisés par des promoteurs et 5 sur des terrains propriété de l'aménageur.

- Les chantiers de constructions

Au 31 décembre 2019, il y a un chantier de construction en cours. C'est l'îlot 25G dans la centralité mirabilis côté Nord, en face de l'école.

- 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 jusqu'en 2018, les travaux ont repris :viabilisation foyer de vie ARI, place Mirabilis et parvis école « Sainte Marthe Audisio », viabilisation de l'îlot 25 sud, 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 31/12/2019 s'élève à 22 208 774 euros TTC.

L'année 2019 a été marquée par le lancement de la troisième phase de développement de la centralité Mirabilis qui va se poursuivre jusqu'à l'horizon 2025 pour la viabilisation et l'aménagement urbain et paysager de l'Îlot 25 Nord qui constitue la partie centrale du cœur de quartier de la centralité Mirabilis. L'îlot 25 Nord se compose de sept sous îlots à bâtir (25A, B, C, D, E, F et G) maillés par cinq voies nouvelles en damier et un cours piétons le long de la rue Gabriel Audisio.

Compte tenu du contexte et de la configuration de l'îlot 25 Nord sur lequel six chantiers concomitants sont prévisibles (lots 25 G, F, D, C, A et les travaux de VRD), une organisation maîtrisée a été prévue à l'intention des promoteurs à travers la mise à disposition d'équipements communs (installations de chantiers, aire de lavage, etc...) permettant d'assurer la gestion du chantier dans son ensemble.

Cette organisation commune de mutualisation de l'ensemble des dépenses de chantier se traduit par la mise en place d'une participation forfaitaire des promoteurs. L'objectif de ce dispositif est la mise en place d'une gestion optimale de la tenue des chantiers et une mutualisation des coûts des aménagements nécessaires pour un chantier tenu et maîtrisé.

Signé le 15 Décembre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 18 décembre 2020

Au 31 décembre 2019, six marchés de travaux sont actifs :

- un marché pour l'aménagement de la voie U240 du Parc Montgolfier (espaces verts),
- deux marchés pour la viabilisation de l'îlot 25 sud
- deux chantiers pour l'îlot 25 nord : le marché de terrassement et le marché des constructions modulaires de chantier ;
- le marché de finitions des trottoirs devant l'îlot 26C

L'activité de la concession sur l'année écoulée

L'année 2019 a été marquée par l'ouverture à la circulation de la voie nouvelle Avenue du Parc Montgolfier (U240) et le démarrage des travaux de terrassement de l'îlot 25 Nord et du premier chantier de construction.

- Maîtrise foncière

Au cours de l'année 2019, les procédures d'expropriation et d'acquisition préalablement engagées se sont poursuivies.

- Commercialisation de terrains

L'année 2019 a été marquée par la signature de l'acte authentique avec le promoteur « CONSTRUCTA » sur l'îlot 25D

- Les permis de construire

Le permis de construire de l'îlot 27 SUD développé par le promoteur MARIGNAN a été délivré en 2019.

- Travaux

Les travaux d'aménagements urbains en cours concernent :

- La viabilisation de l'îlot 25 Nord du quartier mirabilis comprenant 7 îlots à bâtir.
- La finalisation de la voie nouvelle U240 qui a été ouverte à la circulation le 20 septembre 2019 à l'issue de 18 mois de travaux.

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 en 2020 était d'engager la procédure de réduction du périmètre de ZAC afin de pouvoir la présenter lors de la prochaine modification du PLUi. Cette procédure prend du retard.

Le deuxième objectif est de finaliser le cœur de quartier Mirabilis, notamment les travaux de viabilisation de l'îlot 25 Nord de la centralité.

L'année 2021 sera essentiellement consacrée au suivi de l'étude hydraulique et hydrologique et aux études préalables à la mise en œuvre de la voie U236 d'Audisio au chemin des Bessons dont les travaux débuteraient en 2022 afin de desservir le secteur Dolet-Bessons, notamment en transport en commun.

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

DEPENSES :

Sur l'exercice écoulé, les dépenses de la ZAC se sont élevées à 5 604 545 euros TTC, réparties comme suit :

Signé le 15 Décembre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 18 décembre 2020

- foncier : 318 870 euros TTC
- études (hors honoraires techniques) : 210 291 euros TTC
- travaux (dont honoraires techniques) : 4 385 672 euros TTC
- dépenses annexes : 274 640 euros TTC
- rémunération société : 384 427 euros TTC
- frais financiers : 30 645 euros TTC

Les dépenses prévisionnelles 2019 étaient estimées à 8 716 492 euros, en baisse de 3 111 947 euros. Cette baisse de 3.1M€ des dépenses prévisionnelles est due :

- A la diminution du poste travaux de 2M€, principalement aux travaux sur Mirabilis.
 - Décalage de facturation (1.1M€) des travaux de terrassement, reportée en 2020.
 - Diminution des dépenses de la voie verte et des travaux d'aménagement de l'îlot 25 sud. Le budget prévisionnel est à adapter.
- A la baisse de 200 000€ du poste études préalables due au décalage du lancement de la mission hydraulique en 2020.
- A la baisse de 200 000 € du poste honoraire techniques, moins couteux que prévus sur la voie U240
- A la baisse de 200 000€ de la rémunération du concessionnaire qui suit l'évolution des dépenses payées.

État d'avancement cumulé au 31 décembre 2019 :

Au 31 décembre 2019, le montant cumulé des dépenses s'élève à 67 993 008 euros TTC.

Il est réparti comme suit :

- dépenses foncières : 33 384 323 euros TTC
- dépenses études : 2 577 883 euros TTC
- dépenses travaux (dont honoraires techniques) : 24 442 471 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 2 280 672 euros TTC
- le budget rémunération s'élève à 4 377 271 euros TTC
- frais financiers : 930 388 euros TTC

A terme,

Le montant prévisionnel des dépenses de la concession d'aménagement s'élève à 173 233 118 euros TTC. Ce montant correspond aux dépenses TTC du bilan consolidé incluant les dépenses du domaine Montgolfier détaillées dans un bilan spécifique, les dépenses prévisionnelles relatives aux secteurs Nord maintenues en attente de la modification des dossiers de création et réalisation de la ZAC, les dépenses relatives à la Bastide Montgolfier.

Le montant total TTC se répartit entre les postes suivants :

*Concernant les dépenses du budget ZAC hors Montgolfier, le montant prévisionnel des dépenses à terme s'élève à 161 251 862 euros TTC et se répartit comme suit :

- dépenses d'acquisitions : 36 670 751 euros, soit 23% du budget global,
- dépenses études : 4 078 238 euros, soit 2 % du budget global
- dépenses travaux (dont honoraires techniques) : 46 743 577 euros soit 31% du budget global, dont 1.6M€ d'aléas et 41.2M€ de travaux Mirabilis
- dépenses annexes comportant le reste à réaliser sur les secteurs nord, estimé à 57M euros : 61 457 249 euros TTC soit 39% du budget global
- rémunération société : 6 596 600 euros TTC soit 4 % du budget global
- frais financiers : 956 202 euros TTC soit 1% du budget global.
- Au budget prévisionnel au 31 décembre 2019, la TVA résiduelle est positive et s'élève à 3 703 232 euros, elle vient en déduction des dépenses (avec un remboursement de TVA au bénéfice de l'opération)

*Concernant les dépenses liées au domaine Montgolfier, le montant prévisionnel à terme s'élève à 14 410 832 euros TTC et se répartit comme suit :

- dépenses études : 1 954 376 euros TTC, soit 14 % des dépenses liées à la bastide,
- dépenses travaux (dont honoraires): 11 595 617 euros TTC soit 80% des dépenses liées à la réhabilitation du domaine,
- dépenses diverses : 228 600 euros TTC soit 2% des dépenses,
- rémunération du concessionnaire : 632 239 euros TTC soit 4% des dépenses liées à la bastide

La TVA reversée est négative, elle vient s'ajouter aux dépenses pour 142 168 euros.

*Les dépenses relatives à la Bastide Montgolfier s'élèvent à 1 141 865 euros

Concernant les dépenses consolidées du bilan :

- dépenses d'acquisitions : 36 670 751 euros, soit 21% du budget global,
- dépenses études : 5 982 007 euros, soit 3 % du budget global,
- dépenses travaux (dont honoraires techniques) : 65 486 423 euros soit 37% du budget global,
- dépenses annexes (comportant le reste à réaliser sur les secteurs nord) : 61 685 749 euros TTC soit 35% du budget global,
- rémunération société : 7 321 281 euros TTC soit 4 % du budget global,
- frais financiers : 956 157 euros TTC soit 1% du budget global,
- la TVA résiduelle s'élève à 3 571 437 euros.

Le montant prévisionnel des dépenses de la ZAC (hors domaine Montgolfier qui est pris en charge par la Ville de Marseille) s'élève à 161 251 862 euros TTC. Au CRAC au 31 décembre 2018, elles s'élevaient à 159 450 856 euros TTC.

Cette hausse de 1.8M€ TTC s'explique par :

- L'augmentation du poste foncier de 0.4 millions d'euros
- L'augmentation du poste honoraire de 0.18 millions d'euros, liés aux travaux Mirabilis
- L'augmentation du poste travaux Mirabilis de 1.9 millions d'euros comprenant entre autre l'augmentation des travaux de l'îlot 25 nord pour 3 millions d'euros et la baisse du coût prévisionnel des travaux du parc mirabilis pour 1.6 millions d'euros
- La hausse de la rémunération de 0.1 millions d'euros
- compensée par une baisse des frais financiers à hauteur de 0.2 millions d'euros et la baisse du poste aléas de 0.5 millions d'euros

L'augmentation de 3 millions du coût des travaux de l'aménagement de l'îlot 25 Nord relève d'une volonté de traitement plus qualitatif des aménagements urbains et paysagers, de la nécessité de gérer le phasage des chantiers avec des dessertes provisoires qui conduit à des dépenses supplémentaires. Selon l'aménageur, la prise en charge des remblais à l'interface des îlots à bâtir et du domaine public permet d'apporter des solutions aux difficultés rencontrées pour la commercialisation des terrains à bâtir et de maîtriser les sols d'assises des voiries.

Elle se décompose comme suit :

- Un traitement plus qualitatif des aménagements urbains et paysagers de surface prenant en compte l'aménagement réalisé de la voie U240 : + 0.6M€
- La prise en charge des remblais des zones décaissées par les opérateurs immobiliers dans le cadre des terrassements : + 0.8M €
- Les dépenses liées à l'étalement du projet d'aménagement de l'îlot 25 Nord dans le temps et la nécessité de gérer le phasage différencié des 7 sous-îlots) : + 1.6M€

RECETTES

Sur l'exercice écoulé, les recettes se sont élevées à 4 384 146 euros TTC, réparties comme suit :

- Cessions : 1 210 880 euros TTC
- Participation aux équipements (Ville de Marseille) : 268 387 euros TTC
- Participation métropole à l'équilibre du bilan : 3 M d'euros TTC
- Budget annexe (divers produits gestion) : négatif à 95 121 euros TTC

Les recettes étaient estimées à 6 035 317 euros au bilan approuvé l'an dernier. Elles sont en diminution de 1 651 171 euros, en raison :

- De la non cession au promoteur de l'îlot 25C du fait du non-respect de ses engagements.
- Du non encaissement de la subvention Pâquerettes due par la Métropole,

Etat d'avancement cumulé au 31 décembre 2019

Au 31 décembre 2019, 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 18 384 770 euros TTC.

Signé le 15 Décembre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 18 décembre 2020

- les recettes liées aux cessions de foncier s'élèvent à 7 494 194 euros TTC,
- la recette liée à la perception des participations constructeurs s'élève à 10 668 543 euros TTC,
- le reste des recettes (produits divers, etc) totalise des montants peu significatifs soit 222 483 euros TTC.

La trésorerie brute de la ZAC à fin 2019 est positive de 3 691 325 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 101 556 635 euros TTC.

Ce montant correspond aux recettes TTC du bilan consolidé incluant :

- les recettes Montgolfier (Domaine et bastide) détaillées dans un bilan spécifique et qui sont entièrement financées par la Ville de Marseille
- 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 :

- le budget annexe pour 86 128 626 euros TTC soit 84% du total des recettes hors participations publiques, dont entre autre :
 - Le reste à réaliser sur les secteurs nord estimé à 73 millions d'euros soit 72% des recettes hors participations publiques
 - Les participations constructeurs s'élevant à 12 375 142 euros TTC, soit 12% des recettes hors participations publiques.
- les recettes de cession pour 15 527 739 euros TTC soit 16% du total des recettes hors participations publiques.

Le montant prévisionnel des recettes hors participations publiques baisse de 679 167 euros par rapport au CRAC précédent.

Cette diminution est générée en majeure partie par la diminution du poste de cessions de charges foncière (-532 000 euros TTC) dû à la réaffectation de l'ilot 25B pour un équipement public de proximité.

LA TVA est reversée au bénéfice de l'opération pour un montant de 3 703 232 euros.

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 15 Décembre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 18 décembre 2020

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 2019, la participation des constructeurs au coût des équipements publics est fixée à 212 euros/m² de surface de plancher. Elle était également à 212 euros/m² au bilan précédent.

A terme, les participations des constructeurs totaliseront 12 367 092 euros TTC (montant identique à celui du CRAC de l'an dernier).

10 668 543 euros ont été perçus entre 2007 et 2019, le reste devrait être perçu entre 2020 et 2023.

Participations à l'équilibre du bilan :

La participation à l'équilibre du bilan s'élève à 47 804 755 euros soit une augmentation de 2 millions d'euros par rapport au dernier bilan approuvé (45 804 755 euros)

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

La participation à verser par la Métropole désormais concédant s'élève à 32 304 755 euros dont 12 M euros déjà versés.

L'augmentation de la participation est expliquée par la variation des budgets suivants :

- L'augmentation des dépenses pour 1.8 millions d'euros
- La baisse des recettes de cessions pour 0.5 millions d'euros
- Compensée par un crédit de TVA de 0.3 millions d'euros

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

Déjà versé au 31 décembre 2019 : 12 000 000 euros

2020 : 4 000 000 euros

2021 : 4 000 000 euros

2022 et suivantes : 12 304 751 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 :

- 3 653 895 euros TTC pour la ville de Marseille. Ce montant est inchangé.
- 4 083 585 euros TTC pour la Métropole. Ce montant est inchangé.
- 450 029 euros TTC 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 de Marseille est réparti comme suit :

268 387 euros dans le cadre de travaux d'espaces verts déjà versés au 31 décembre 2019.

2022 : 3 385 508 euros

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

2022 : 450 029 au titre du financement de la requalification de la voirie des Pâquerettes

2023 : 4 083 586 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 en valeur du domaine Montgolfier :

La Ville de Marseille a pris en charge les dépenses relatives à la bastide Montgolfier pour 1 031 488 euros, dont la totalité a été versée au 31 décembre 2019

La Ville de Marseille prend en charge l'intégralité des dépenses de mise en valeur du domaine Montgolfier (réhabilitation patrimoniale et végétale). Cette participation s'élève à 14 553 000 euros TTC.

L'échéancier de versement de la participation de la Ville de Marseille pour la mise en valeur du domaine s'établit comme suit :

2021 : 550 000 euros

2022 : 7 276 500 euros

2023 : 5 821 200 euros

2024 et suivants : 905 300 euros

La convention financière tripartite n°Z200028COV « versement par la ville de Marseille à la ZAC de Ste Marthe d'une participation en vue de la réalisation de travaux concernant la mise en valeur du domaine Montgolfier », a été approuvée lors du conseil municipal du 16 septembre 2019 et du conseil métropolitain du 24 octobre 2019.

Solde de trésorerie :

Le solde de trésorerie de l'opération au 31 décembre 2019 est positif à hauteur de 3 691 325 euros.

Emprunts :

Pour financer l'opération, il est prévu des emprunts à hauteur de 13,5 millions d'euros, dont 11.4M€ ont été contractés au 31/12/2019.

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,

9M d'euros en 2024

5,5M d'euros en 2025.

Il est inchangé par rapport au précédent CRAC approuvé.

Avenant n°14 à la convention de concession d'aménagement

Le présent avenant proposé a pour objet de modifier le montant et l'échéancier de versement de la participation à l'équilibre du bilan.

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 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 d'élection le 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 du 17 Juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire Marseille Provence ;
- La lettre de saisine de la Présidente du Bureau de la Métropole ;
- Le projet de délibération portant sur la « concession d'aménagement de la zone d'aménagement concerté des hauts de sainte Marthe à marseille13è et 14è arrondissements passée avec la SOLEAM – approbation du compte rendu annuel d'activité à la collectivité au 31 décembre 2019 – participation de la Métropole à l'équilibre du bilan – approbation de l'avenant 14 à la convention de concession ».

OUI LE RAPPORT CI-DESSUS,

Entendues les conclusions du rapporteur,

CONSIDERANT

- Que le Bureau de la Métropole envisage d'adopter une délibération relative à la concession d'aménagement de la zone d'aménagement concerté des hauts de sainte Marthe à marseille13è et 14è arrondissements passée avec la SOLEAM – approbation du compte rendu annuel d'activité à la collectivité au 31 décembre 2019 – participation de la Métropole à l'équilibre du bilan – concession d'aménagement de la zone d'aménagement concerté des hauts de sainte Marthe à marseille13è et 14è arrondissements passée avec la SOLEAM - Approbation de l'avenant 14 à la convention de concession ;
- 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 d'activité à la collectivité au 31 décembre 2019 - participation de la Métropole à l'équilibre du bilan et approbation de l'avenant 14 à la convention de concession.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Président du Conseil de Territoire
Marseille Provence

Roland GIBERTI