

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 5 octobre 2021

Monsieur Roland GIBERTI, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 89 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Patrick AMICO - Christian AMIRATY - Sophie ARRIGHI - Mireille BALLETTI - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Mireille BENEDETTI - Nasser BENMARNIA - Sabine BERNASCONI - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Corinne BIRGIN - Sarah BOUALEM - Doudja BOUKRINE - Nadia BOULAINSEUR - Romain BRUMENT - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Joël CANICAVE - Laure-Agnès CARADEC - René-François CARPENTIER - Roland CAZZOLA - Mathilde CHABOCHE - Saphia CHAHID - Jean-Marc COPPOLA - Sandrine D'ANGIO - Lionel DE CALA - Marc DEL GRAZIA - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Claude FERCHAT - Lydia FRENTZEL - Agnès FRESCHER - David GALTIER - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Jean-Pierre GIORGI - Sophie GRECH - Stéphanie GRECO DE CONINGH - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Christine JUSTE - Pierre LAGET - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Maxime MARCHAND - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Eric MERY - Marie MICHAUD - Férouz MOKHTARI - André MOLINO - Yves MORAIN - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Yannick OHANESSIAN - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Christian PELLICANI - Catherine PILA - Jocelyne POMMIER - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - Julien RAVIER - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Pauline ROSSELL - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Laure ROVERA - Lionel ROYER-PERREAUT - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Gilbert SPINELLI - Étienne TABBAGH - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Catherine VESTIEU - Anne VIAL.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Gérard AZIBI représenté par Jessie LINTON - Marie BATOUX représentée par Joël CANICAVE - Julien BERTEI représenté par Mireille BALLETTI - Valérie BOYER représentée par Sarah BOUALEM - Emilie CANNONE représentée par Laure-Agnès CARADEC - Martin CARVALHO représenté par Jean-Baptiste RIVOALLAN - Lyece CHOULAK représenté par Catherine VESTIEU - Bernard DEFLESSELLES représenté par Caroline MAURIN - Olivia FORTIN représentée par Eric SEMERDJIAN - Audrey GARINO représentée par Sophie GUERARD - Prune HELFTER-NOAH représentée par Sébastien BARLES - Sébastien JIBRAYEL représenté par Roland CAZZOLA - Cédric JOUVE représenté par Agnès FRESCHER - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE représenté par David GALTIER - Anthony KREHMEIER représenté par Laure ROVERA - Hervé MENCHON représenté par Pierre LEMERY - Danielle MILON représentée par Roland GIBERTI - Benoît PAYAN représenté par Sophie CAMARD - Didier REAULT représenté par Frédéric GUELLE - Guy TEISSIER représenté par Patrick PAPPALARDO - Ulrike WIRMINGHAUS représentée par Laurence SEMERDJIAN.

Etaient représentés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Monsieur Jean-Marc COPPOLA représenté par Monsieur Pierre HUGUET à 15h30

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Franck ALLISIO - Emmanuelle CHARAFE - Cédric DUDIEUZERE - Bruno GILLES - Vincent KORNPROBST - Eric LE DISSES - Bernard MARANDAT - Frank OHANESSIAN - Didier PARAKIAN - Claude PICCIRILLO - Véronique PRADEL - Stéphane RAVIER - Dona RICHARD - Michèle RUBIROLA - Martine VASSAL.

Signé le 5 Octobre 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 11 Octobre 2021

Sont partis en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Madame Sabine BERNASCONI à 16h29 - Madame Nadia BOULAINSEUR à 16h13 - Madame Sophie CAMARD à 15h42 - Madame Laure Agnès CARADEC à 15h55 - Monsieur Jean Marc COPPOLA à 15h30 - Madame Sandrine D'ANGIO à 16h04 - Monsieur Lionel DE CALA à 16h15- Madame Samia GHALI à 16h13 - Monsieur Denis ROSSI à 15h38 - Monsieur Georges ROSSO à 15h56 - Monsieur Lionel ROYER-PERREAUT- Monsieur Jean-Yves SAYAG à 16h16 - Monsieur Patrick AMICO à 17h00 - Monsieur Sébastien BARLES à 17h00 - Madame Nassera BENMARNIA à 17h00 - Monsieur Joël CANICAVE à 17h00 - Monsieur Roland CAZZOLA à 17h00 - Madame Mathilde CHABOCHE à 17h00 - Madame Lydia FRENTZEL à 17h00 - Madame Agnès FRESCHER à 17h00 - Madame Sophie GUERARD à 17h00 - Monsieur Pierre HUGUET à 17h00 - Madame Christine JUSTE à 17h 00- Monsieur Pierre LEMERY à 17h00 - Madame Jessie LINTON à 17h00- Madame Anne MEILHAC à 17h00 - Monsieur Eric MERY à 17h00 - Madame Marie MICHAUD à 17h00 - Madame Férouz MOKHTARI à 17h00 - Monsieur Lourdes MOUNIEN - Madame Lisette NARDUCCI à 17H00 - Monsieur Yannick OHANESSIAN à 17h00 - Monsieur Christian PELICANI à 17h00 - Madame Perrine PRIGENT à 17h00 - Madame Pauline ROSSELL à 17h00 - Madame Laure ROVERA - Monsieur Eric SEMERDJIAN à 17h00 - Madame Aïcha SIF à 17h00 - Monsieur Jean-Marc SIGNES à 17h00 - Monsieur Gilbert SPINELLI à 17h00 - Monsieur Etienne TABBAGH à 17H00 - Madame Nathalie TEISSIER à 17h00 - Monsieur Marcel TOUATI à 17h00 - Madame Catherine VESTIEU à 17h00 - Madame Anne VIAL à 17h00.

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

URB 022-368/21/CT

■ CT1 - Concession de Château-Gombert - Convention passée avec la Soleam - Compte-rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2020 - Approbation de l'avenant n°24 au traité de concession

Avis du Conseil de Territoire

DGADUST 21/19774/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 pour avis des projets de délibération satisfaisant à deux conditions cumulatives : leur exécution est spécifiquement prévue, en tout ou partie, dans les limites du territoire, et ils concernent les affaires portant sur le développement économique, social et culturel, l'aménagement de l'espace métropolitain et la politique locale de l'habitat.

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

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

La délibération « Concession de Château-Gombert, convention passée avec la SOLEAM - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2020 – Approbation de l'avenant n°24 au traité 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.

Historique

La Zone d'Aménagement Concerté du Technopôle de Château-Gombert a été créée par délibération du Conseil Municipal du 28 avril 1986 et son dossier de réalisation approuvé le 31 mars 1988. Cette ZAC a été créée à l'initiative du Syndicat Mixte d'Équipement du Technopôle de Château-Gombert de Marseille Provence, dénommé SME, qui a confié l'aménagement de la zone à la Société d'Économie Mixte Marseille Aménagement (anciennement SOMICA).

L'avenant n°17 à la convention, notifié le 14 Mars 2014 a permis de transférer la concession à la SPL SOLEAM suite à la fusion absorption de Marseille Aménagement le 28 novembre 2013.

Suite à la définition de l'intérêt communautaire par délibérations de la Communauté Urbaine MPM des 26 juin 2006 (FAG 5/519/CC) et 23 octobre 2015 (FTCT008-1420/15/CC), cette opération relevant de la compétence de la Communauté Urbaine lui a été transférée avec d'autres à compter du 31 décembre 2015 par arrêté préfectoral du 28 décembre 2015. A compter de sa création, le 1er janvier 2016, la Métropole Aix Marseille Provence qui exerce de plein droit les compétences de la Communauté Urbaine se substitue à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite de l'opération. Dans ce cadre

Signé le 5 Octobre 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 11 Octobre 2021

un avenant n° 20 à la convention de concession d'aménagement N° T1600900CO en date du 28 avril 2016 a eu pour objet de substituer la Métropole à la Ville de Marseille en qualité de concédant.

Le Plan d'Aménagement de Zone a été modifié à 5 reprises par délibérations du Conseil Municipal n°97/690/EUGE du 29 septembre 1997, n° 99/0797/EUGE du 04 octobre 1999 et n° 01/0066/EUGE du 19 janvier 2001 et par délibérations du Conseil de Communauté Marseille Provence Métropole n° URB/009-1162/07/CC du 17 décembre 2012 et n° AEC/012-401/12/CC du 29 juin 2012 pour adapter les règles aux évolutions du contexte. La dernière modification du PAZ a principalement permis de clarifier la nature des constructions autorisées dans les différents zonages et les règles relatives au stationnement et d'ajuster les limites des réservations pour voiries.

Objectifs de la concession

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.

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.

Programme

Le Technopôle accueille sur un même site des universités et grandes écoles, des laboratoires de recherche, des centres de formation et des entreprises. Ce programme est complété 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, d'une école doctorale AMU et de 8 laboratoires de recherche publique.

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 et Métropolitain pour le Logement.

Missions du concessionnaire

La convention de concession notifiée en octobre 1988 prévoit que le concessionnaire assure :

- L'acquisition d'équipements et de foncier nécessaire au développement de la ZAC
- Le montage et suivi des études et travaux nécessaires aux aménagements publics
- Le suivi comptable et l'équilibre financier de l'opération

La SOLEAM assure donc la maîtrise d'ouvrage de l'opération. Des instances de suivi ont été mises en place afin d'assurer le bon suivi de cette opération par le concédant : il s'agit du comité technique de l'opération et du comité de pilotage.

Par ailleurs, le concédant exerce un contrôle technique, financier et comptable sur l'opération notamment grâce à la production d'un compte-rendu annuel conforme à l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme

Ainsi, l'article 18 de la convention de concession prévoit qu'indépendamment des divers documents élaborés dans le cadre de l'opération, le concessionnaire adresse chaque année un compte-rendu pour examen et approbation du compte rendu financier comportant notamment en annexe :

1. Le « bilan » prévisionnel global actualisé, faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser ;
2. Le plan global de trésorerie actualisé, faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;
3. Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé ;
4. Une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir ;
5. Le cas échéant le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances de trésoreries ;
6. Le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques, de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.

Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité

Compte rendu de l'année 2020

L'année 2020 a principalement été consacrée :

- Aux acquisitions foncières de 1.6 hectares de terrains appartenant au Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône pour 1 956 000 € TTC
- Au dévoiement du Fossé des Bessons en bordure du projet immobilier SNI afin d'éviter débordements et inondations sur le terrain pour 60 177 € TTC
- Au lancement des études AVP pour le projet de requalification du cœur de Technopôle
- A la production d'une étude AVP pour l'aménagement des ruisseaux de la Grave et de la Fumade

Le montant des dépenses prévues en 2020 était de 4 204 678 € TTC, le montant des dépenses réalisées est de 2 639 993 € TTC, soit un écart de – 1 564 685 €. Cet écart est principalement dû à :

- une baisse de 941 136€ TTC des dépenses sur le poste budget foncier (baisse du prix d'acquisition des parcelles auprès du CD13)
- une baisse de 248 806 € TTC des dépenses sur le budget études qui s'explique notamment par les études pour la requalification des espaces urbain et équipements du technopole qui ont été décalées
- une baisse de 294 451 € des dépenses du budget travaux qui s'explique notamment par la mise en attente des travaux de Déplacement du cheminement piétonnier parc Champêtre pour 168 000 €
- une baisse de 94 953 euros du budget Rémunération de l'aménageur liée à la diminution des dépenses et recettes concrètement réalisées sur l'exercice

Sur l'exercice 2020 les recettes totales, y compris les participations du concédant à l'équilibre du bilan, s'élèvent à 1 780 436 euros, en baisse de 869 143 euros par rapport aux prévisions. Cet écart s'explique principalement par le différé de la plupart des compromis de vente de terrains pour de l'activité (Présage, Viaxoft, Kassiope/Bastide Alu) initialement prévus d'être signés sur 2020.

Signé le 5 Octobre 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 11 Octobre 2021

Evolution du bilan prévisionnel de l'opération

Le bilan prévisionnel recalé au 31/12/2020 est de 94 713 318 € TTC en baisse de 1 021 583 € TTC par rapport au bilan du 31/12/2019.

Le montant prévisionnel total des dépenses, TVA résiduelle comprise, s'élève à 94 713 318 € TTC. Ce montant baisse de 1 021 583 € TTC par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2019 (95 734 901 euros). Cette baisse résulte essentiellement de la baisse du budget « Foncier » (- 941 134 euros TTC) qui s'explique par l'ajustement des prix des parcelles acquises auprès du CD13 en 2020.

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 94 713 318 € TTC. Le montant prévisionnel total des recettes diminue de 1 021 583 € TTC par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2019 (95 734 901 euros). Cette diminution s'explique principalement par le fait que la Région n'a pas accordé la subvention au titre du CRET inscrite provisionnée au CRAC établi au 31/12/2019 pour 3 074 000 € TTC.

Cette recette perdue serait compensée par des hausses sur les cessions à venir, dues à une meilleure valorisation des prix des terrains cédés.

Il est également attendu de nouvelles participations financières de la part des constructeurs.

Participation

Le budget participations d'un montant de 12 839 009 € TTC est composé comme suit :

- la participation Métropole à l'équilibre qui s'élève à 11 465 009 € TTC, inchangée par rapport au CRAC au 31 décembre 2019. Elle doit être versée de 2022 à 2025.

- la participation en apport foncier de la Ville qui s'élève à 1 374 000 euros (inchangée). 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.

La Métropole a versé une avance de 21 606 026 € TTC à la SOLEAM pour l'opération ZAC Château-Gombert dont 13 708 000 € TTC ont déjà été remboursés. Le solde restant à rembourser de 7 894 026 € TTC sera versé à la Métropole selon l'échéancier suivant :

2022 : 2 866 251€

2023 : 2 866 251€

2024 : 2 161 524€

Perspectives 2021

En 2021, les principaux objectifs sont :

En matière de travaux :

- Le lancement des travaux du cheminement piétonnier du parc champêtre de la ZAC
- Le lancement des travaux de requalification de l'allée des Maraichers
- La finalisation des raccordements des programmes constructeurs

En matière foncière :

- Le lancement d'Appels à Projets sur les terrains CD13 maîtrisés
- La régularisation foncière de la traverse « Belin »

Signé le 5 Octobre 2021

Reçu au Contrôle de légalité le 11 Octobre 2021

En matière d'études :

- La poursuite des études de MOE du projet de requalification du cœur de Technopôle
- La poursuite des études de MOE pour le réaménagement des berges de la Grave et de la Fumade

Les bilans établis par la SOLEAM reprennent le réalisé à fin 2020, le prévisionnel pour les années à venir, et le nouveau bilan prévisionnel actualisé de l'opération et sont annexés au CRAC.

L'approbation du CRAC est soumise en parallèle au Bureau de la Métropole du 7/10/2021.

Le bilan prévoit d'échelonner dépenses et recettes restant à mettre en œuvre sur trois années supplémentaires.

Compte tenu des modifications à apporter au contrat de concession, un avenant n°24 à la convention T 1600900CO est soumis à l'approbation du Conseil de Métropole.

Avenant n°24 à la concession

L'avenant n°24 à la concession d'aménagement T1600900CO (ex 03/0006) a pour objets de :

- Proroger la durée de la concession de trois ans et de porter son échéance au 27 octobre 2025
- De prendre en compte une rémunération de 7% sur la valeur vénale (170 000€) des voies cédées gratuitement à l'ASL Max Plank, soit 11 900 €
- De modifier l'échéancier de versement de la participation Métropole à l'équilibre comme suit :
2022 : 2 866 251€
2023 : 2 866 251€
2024 : 2 866 251€
2025 : 2 866 256€

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 Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n° 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le 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° FBPA 053-9155/20/CM du 17 Décembre 2020 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire Marseille Provence.
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;

Signé le 5 Octobre 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 11 Octobre 2021

- Le projet de délibération portant sur la « Concession de Château-Gombert, convention passée avec la SOLEAM - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2020 – Approbation de l'avenant n°24 au traité de concession »

OUI LE RAPPORT CI-DESSUS,

Entendues les conclusions du rapporteur,

CONSIDERANT

- Que le Conseil de la Métropole envisage d'adopter une délibération relative à la « Concession de Château-Gombert, convention passée avec la SOLEAM - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2020 – Approbation de l'avenant n°24 au traité 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 la Concession de Château-Gombert, convention passée avec la SOLEAM - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2020 – Approbation de l'avenant n°24 au traité de concession.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Président du Conseil de Territoire
Marseille Provence

Roland GIBERTI