

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE LA METROPOLE D'AIX- MARSEILLE-PROVENCE-METROPOLE

Séance du 17 octobre 2016

Monsieur Jean-Claude GAUDIN, Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 196 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Guy ALBERT - Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Christophe AMALRIC - Michel AMIEL - Christian AMIRATY - Serge ANDREONI - Patrick APPARICIO - Philippe ARDHUIN - Sophie ARTARIA-AMARANTINIS - Michel AZOULAI - René BACCINO - Mireille BALLETTI - Loïc BARAT - Guy BARRET - Sylvia BARTHELEMY - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - Sabine BERNASCONI - André BERTERO - Jean-Pierre BERTRAND - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Jean-Louis BONAN - Patrick BORÉ - Michel BOULAN - Frédéric BOUSQUET - Gérard BRAMOULLÉ - Marie-Christine CALATAYUD - Jean-Louis CANAL - Laure-Agnès CARADEC - Marie-Arlette CARLOTTI - Eugène CASELLI - Michel CATANEO - Martine CESARI - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Maurice CHAZEAU - Gérard CHENOZ - Jean-David CIOT - Frédéric COLLART - Auguste COLOMB - Monique CORDIER - Jean-François CORNO - Pierre COULOMB - Georges CRISTIANI - Robert DAGORNE - Sandrine D'ANGIO - Monique DAUBET-GRUNDLER - Philippe DE SAINTDO - Sophie DEGIOANNI - Jean-Claude DELAGE - Christian DELAVET - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Bernard DESTROST - Sylvaine DI CARO - Nouriati DJAMBAE - Pierre DJIANE - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Hervé FABRE-AUBRESPY - Nathalie FEDI - Patricia FERNANDEZ-PEDINIELLI - Gilbert FERRARI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Dominique FLEURY VLASTO - Olivier FREGEAC - Arlette FRUCTUS - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Jean-Claude GAUDIN - Jacky GERARD - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Georges GOMEZ - Philippe GRANGE - Jean-Christophe GROSSI - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Michel ILLAC - Eliane ISIDORE - Nicolas ISNARD - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Maryse JOISSAINS MASINI - Nicole JOULIA - Mireille JOUVE - André JULLIEN - Didier KHELFA - Nathalie LAINE - Dany LAMY - Michel LAN - Albert LAPEYRE - Eric LE DISSES - Michel LEGIER - Gisèle LELOUIS - Gaëlle LENFANT - Annie LEVY-MOZZICONACCI - Hélène LHEN-ROUBAUD - Marie-Louise LOTA - Jean-Pierre MAGGI - Irène MALAUZAT - Richard MALLIE - Joël MANCEL - Bernard MARANDAT - Rémi MARCENGO - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Régis MARTIN - Bernard MARTY - Florence MASSE - Marcel MAUNIER - Georges MAURY - Roger MEI - Catherine MEMOLI PILA - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Xavier MERY - Yves MESNARD - Michel MILLE - Danielle MILON - Pierre MINGAUD - André MOLINO - Jean-Claude MONDOLINI - Virginie MONNET-CORTI - Jean MONTAGNAC - Yves MORAINÉ - Pascale MORBELLI - Roland MOUREN - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Roger PELLENC - Christian PELLICANI - Serge PEROTTINO - Elisabeth PHILIPPE - Claude PICCIRILLO - Stéphane PICHON - Nathalie PIGAMO - Patrick PIN - Marc POGGIALE - Jean-Jacques POLITANO - Gérard POLIZZI - Henri PONS - Véronique PRADEL - Muriel PRISCO - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Bernard RAMOND - Stéphane RAVIER - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Jean ROATTA - Marie-Laure ROCCA-SERRA - Maryse RODDE - Carine ROGER - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Roger RUZE - Albert SALE - Sandra SALOUM-DALBIN - Isabelle SAVON - Eric SCOTTO - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Marie-France SOURD GULINO - Jules SUSINI - Luc TALASSINOS - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Dominique TIAN - Jean-Louis TIXIER - Maxime TOMMASINI - Jocelyne TRANI - Claude VALLETTE - Martine VASSAL - Josette VENTRE - Philippe VERAN - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Patrick VILORIA - Yves WIGT - Didier ZANINI - Kheira ZENAFI.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

François BERNARDINI représenté par Gilbert FERRARI - Valérie BOYER représentée par Stéphane PICHON - Christian BURLE représenté par Roland GIBERTI - Eric CASADO représenté par Josette VENTRE - Anne CLAUDIUS-PETIT représentée par Maxime TOMMASINI - Michel DARY représenté par Marie-France DROPY OURET - Eric DIARD représenté par Roland MOUREN - Josette FURACE représentée par Roger RUZE - Samia GHALI représentée par Nathalie PIGAMO - Albert GUIGUI représenté par Isabelle SAVON - Robert LAGIER représenté par Georges CRISTIANI - Laurence LUCCIONI représentée par Mireille BALLETTI - Patrick MENNUCCI représenté par Eric SCOTTO - Marie-Claude MICHEL représentée par Loïc GACHON - Richard MIRON représenté par Frédéric BOUSQUET - Pascal MONTECOT représenté par Michel MILLE - Lisette NARDUCCI représentée par Didier PARAKIAN - Jérôme ORGEAS représenté par Patrick GHIGONETTO - Roger PIZOT représenté par Régis MARTIN - Julien RAVIER représenté par Frédéric DOURNAYAN - Lionel ROYER-PERREAUT représenté par Guy TEISSIER - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Eliane ISIDORE - Emmanuelle SINOPOLI représentée par Eric LE DISSES - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Francis TAULAN.

Signé le 17 Octobre 2016

Reçu au Contrôle de légalité le 10 Novembre 2016

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Odile BONTHOUX - Jacques BOUDON - Nadia BOULAINSEUR - Henri CAMBESSEDES - Roland CAZZOLA - Laurent COMAS - Jean-Claude FERAUD - Claude FILIPPI - Gérard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Stéphane LE RUDULIER - Antoine MAGGIO - Christophe MASSE - Marie MUSTACHIA - Patrick PADOVANI - Stéphane PAOLI - Chrystiane PAUL - Roland POVINELLI - David YTIER - Karim ZERIBI.

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

URB 026-1106/16/CM

■ Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement établi au 31 décembre 2015 de la Zone d'Aménagement Concerté Saint Louis à Marseille 15ème arrondissement et approbation de l'avenant n°19 MET 16/1673/CM

Monsieur le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

La ZAC de Saint-Louis qui a été créée par délibération n°97/391/EUGE du 30 juin 1997 est une opération d'aménagement d'une superficie de 14ha située sur le vaste territoire de renouvellement urbain représentant 1 000 hectares environ dénommé Façade Maritime Nord.

La Ville de Marseille, par délibération n°97/935/EUGE du 19 décembre 1997, a approuvé une convention de concession d'aménagement à Marseille Aménagement avec, entre autres missions de conduire les études relatives au dossier de réalisation.

Cette convention a été notifiée sous le n°98/055 le 3 février 1998 et le dossier de réalisation a été approuvé par délibération n°99/298/EUGE du 29 avril 1999.

Par délibération n°06/0643/EUGE du 19 juin 2006, le Conseil Municipal a approuvé le principe d'une modification du Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) afin de lancer une première opération de logements de 12 500 m² de SHON, s'inscrivant dans les objectifs du Programme Local de l'Habitat, et de permettre la réalisation d'un équipement culturel pour la communauté musulmane.

Cette modification a été approuvée par délibération du Conseil Communautaire le 29 juin 2007 puis la ZAC a été intégrée au PLU révisé approuvé par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole en juin 2013.

La convention de concession a fait l'objet de 17 avenants portant sur notamment la prise en compte de nouvelles dispositions législatives, le transfert de la concession à la SPL SOLEAM en 2014, suite à la fusion absorption de Marseille Aménagement, la modification de la participation de la Ville au coût de l'opération et la prorogation de la durée de la convention de concession dont le terme est actuellement fixé au 3 Février 2018.

Par délibérations des 26 juin 2006 et 23 octobre 2015 n°s FAG 5/519/CC et FCT008-1420/15/CC, le Conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a défini l'intérêt communautaire.

Dans ce cadre, et compte tenu des évolutions législatives liées aux lois n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles et n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, l'objet de l'opération d'aménagement de Saint Louis relevait dès lors de la compétence exclusive de la Communauté urbaine.

Aussi, 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 et suite au porté à connaissance du Préfet en date du 27 novembre 2015, le Conseil

Signé le 17 Octobre 2016
Reçu au Contrôle de légalité le 10 Novembre 2016

Communautaire a délibéré dans les mêmes termes en date du 21 décembre 2015 n° FCT 030-1585/15/CC. en approuvant le transfert de cette opération.

L'opération a été ensuite 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 d'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.

Dans ce cadre, un avenant n°18 à la concession d'aménagement de Saint Louis T1600902CO (ex n°98/055) notifié à la Ville le 3 juin 2016 a eu pour objet de substituer la Métropole d'Aix-Marseille-Provence à la Ville de Marseille en qualité de concédant.

La ZAC de Saint Louis a pour objectif initial de réaliser une opération de réhabilitation du site des anciens abattoirs de Marseille à vocation de logements, d'activités, d'implanter l'école de la deuxième chance et une Mosquée pour une constructibilité globale de 40 000m² SDP.

L'enjeu fort de cette opération est d'ouvrir ce territoire à la population des quartiers environnants en le réintégrant dans le tissu urbain et en améliorant les conditions d'accessibilité viaire et piétonne du site.

L'objet du présent rapport est de présenter au Conseil de la Métropole le compte rendu annuel de la concession établi au 31 décembre 2015 et l'avenant 19 à la concession d'aménagement.

L'avancement de l'opération :

Dans le périmètre de la ZAC un ensemble immobilier de 148 logements sociaux et 19 logements en accession, un village d'entreprises et l'école de la deuxième chance ont été réalisés, plusieurs autres écoles se sont implantées modifiant ainsi les objectifs initiaux du programme: le conservatoire national des arts et métiers (CNAM), établissement d'enseignement supérieur de formation pour adultes, et une école privée catholique maternelle et élémentaire.

L'activité sur l'exercice écoulé (2015).

La commercialisation des terrains : trois compromis de vente ont été signés fin 2015 en vue de la réalisation d'une plateforme d'insertion innovante professionnelle par le lycée professionnel de la Cabucelle, de locaux d'activités par la SOGIMA et d'une cuisine centrale pour les écoles catholiques.

Une étude réglementaire et urbaine de mars 2015 a permis d'établir un bilan des opérations de constructions de la ZAC terminées ou projetées avant la fin de la concession, et a conclu que la modification du programme global de construction de la ZAC n'était pas nécessaire.

Une étude géotechnique a permis de définir les travaux de confortement du mur de soutènement du boulevard Ledru Rollin qui seront mis en œuvre en 2016.

Les travaux de desserte du village d'entreprises en cours de commercialisation par la SOGIMA ont été terminés en Novembre 2015.

L'activité sur les années suivantes.

La SOLEAM envisage de signer un compromis de vente pour la cession d'un terrain de 5000m² à ERDF qui souhaite y implanter un poste de distribution d'énergie dans les années à venir lié au développement des quartiers Nord et à l'extension de l'opération d'Euroméditerranée.

Les études préalables à la démolition de la halle aux cochons puis les travaux correspondant seront menés courant 2016.

Les travaux de voiries et réseaux divers se poursuivront jusqu'en fin 2017 afin d'achever la réalisation des voiries de la ZAC et permettre son ouverture sur le quartier.

L'aménageur fera des propositions d'aménagements provisoires à réaliser sur le terrain réservé pour un parking silo et sur une parcelle non encore commercialisée de 2000m² avenue Journet, une provision pour travaux de 200 000 Euros étant inscrite au bilan.

Le CRAC au 31 décembre 2015

Les dépenses :

Sur l'exercice écoulé, les dépenses qui s'élèvent à 998 156 euros TTC, en baisse par rapport au prévisionnel (- 725 750), se répartissent ainsi :

941 674 euros TTC pour des études, des travaux de démolitions et de voirie. Ce montant est inférieur au montant prévisionnel (- 767 419) en raison principalement du différé de paiement en début 2016 des travaux terminés fin 2015 et de travaux (démolition, réfection mur de soutènement, voiries) reportés en 2016,

56 403 euros TTC pour les dépenses annexes en augmentation (+41 590) ; cet écart tient compte de l'augmentation de la TVA résiduelle (+117 558), d'une diminution de la rémunération sur dépenses (-39 303 suivant la diminution des travaux) et sur recettes (-8 855 suivant la diminution des cessions), et d'une diminution des charges de gestion (-27 810),

79 euros TTC de frais financiers court terme en augmentation (+79).

Sur l'état d'avancement cumulé au 31 décembre 2015, les dépenses réalisées qui s'élèvent à 6 113 933 euros TTC soit 67% du montant total des dépenses prévisionnelles se répartissent ainsi :

2 239 229 euros TTC pour le foncier soit 100% du budget total de ce poste,

2 854 344 euros TTC pour les travaux soit 52% du budget total de ce poste,

1 008 963 euros TTC pour les dépenses annexes soit 76% du budget total de ce poste,

11 397 euros TTC pour les frais financiers soit 41 % du budget total de ce poste .

Au terme de la concession, les dépenses qui s'élèvent à 9 117 722 euros TTC sont en augmentation de 135 454 euros (+ 1,5%) par rapport au bilan arrêté au 31 décembre 2014 et se répartissent ainsi :

2 239 230 euros TTC pour le budget foncier qui est inchangé, l'ensemble des opérations d'acquisitions étant terminées,

5 499 449 Euros TTC pour le budget études et travaux qui présente une augmentation de 101 772 euros (+1,9%) par rapport au prévisionnel, suivant l'ajustement des études et des travaux restant à mener,

1 379 044 euros TTC pour les frais annexes et financiers, en augmentation de 33 682 euros (+2,5%) par rapport au prévisionnel, en raison principalement de la TVA résiduelle en hausse et des rémunérations qui suivent l'évolution des dépenses et recettes.

La part de chacun des budgets ci-dessus représente respectivement 24,6%, 60,3%,15,1% du prix de revient total de l'opération et reste constante par rapport au dernier bilan approuvé.

Les recettes :

Signé le 17 Octobre 2016
Reçu au Contrôle de légalité le 10 Novembre 2016

Sur l'exercice écoulé, les recettes perçues (hors participation du concédant) d'un montant de 21 352 euros TTC qui sont en diminution (-120 071) par rapport au prévisionnel comprennent :

-des cessions pour un montant 9 820 euros TTC en diminution (-131 131) par rapport au prévisionnel, en raison d'un décalage sur 2016 du paiement des ventes effectuées fin 2015.

-des produits de gestion et financiers pour 11 532 euros TTC en augmentation (+11 060) en lien avec la mise à disposition des terrains de la ZAC pour un tournage de film et avec la trésorerie positive de l'opération.

Sur l'état d'avancement cumulé au 31 décembre 2015, les recettes hors la participation de la Ville s'élèvent à 4 011 673 euros TTC qui se répartissent ainsi :

- 3 927 977 euros TTC pour les cessions, soit un taux d'avancement des cessions de 67%,

- 2 697 euros TTC de produit de gestion locative, soit 100% du poste,

- 80 999 euros TTC de produits financiers, soit 99% du poste.

Au terme de la concession les recettes globales de l'opération hors la participation d'équilibre qui s'élèvent à 5 971 510 euros TTC sont en hausse de 135 763 euros et se répartissent de la manière suivante :

- 5 886 967 euros TTC de cessions soit 98,6% des recettes globales, en augmentation de 124 007 euros TTC par rapport au précédent CRAC en lien avec le calcul de la TVA et l'actualisation de la charge foncière,

- 2 697 euros TTC de produits de gestion locative soit 0,07% des recettes globales, en augmentation par rapport au précédent CRAC en lien avec un tournage de Film dans la ZAC.

- 81 846 euros de produits financiers soit 2% des recettes globales, en augmentation de 9 956 euros TTC par rapport au précédent CRAC en lien avec le niveau de trésorerie de l'opération.

La participation du concédant :

Elle s'élève à 3 146 211 euros dont 2 209 829 euros d'apport foncier (inchangé par rapport au CRAC précédent) et 936 382 euros en numéraire diminué de 312 euros par rapport au CRAC précédent (ajustement du différentiel entre dépenses et recettes).

Le foncier a été en totalité apporté par la Ville entre 2007 et 2013 et la participation numéraire a été versée en totalité par la Ville en qualité d'autorité concédante de l'opération d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2015.

En conséquence la Métropole n'a pas de participation à verser à l'opération.

L'avance et la trésorerie :

L'avance d'un montant de 170 000 euros qui avait été consentie par la Ville en 2003, a été remboursée en 2013.

Le solde cumulé de la trésorerie de cette opération s'élève au 31 décembre 2015 à 699 776 euros.

L'avenant 19 à la convention de concession.

Le présent avenant soumis à notre approbation acte la diminution de la participation du concédant à l'opération de 312 euros.

Signé le 17 Octobre 2016
Reçu au Contrôle de légalité le 10 Novembre 2016

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- 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 ;
- La lettre de saisine du Président de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence du 13 octobre 2016 ;

Où le rapport ci-dessus,

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,
Considérant**

- Que l'opération d'aménagement concédée à la SOLEAM est transférée à la Métropole d'Aix-Marseille-Provence à compter du 1^{er} janvier 2016 ;

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement Saint Louis arrêté par la SOLEAM au 31 décembre 2015 ci-annexée.

Article 2 :

Est approuvée la participation du concédant à l'équilibre du bilan d'un montant prévisionnel de 3 146 211 euros dont 2 209 829 euros par apport foncier gratuit réalisé par la Ville et 936 382 euros en numéraire versé par la Ville avant le 31 décembre 2015.

Article 3:

Est approuvé l'avenant n°19 ci-annexé à la convention d'aménagement de Saint Louis T1600902CO (ex n°98/055) portant sur la réduction de la participation du concédant à l'opération (annexe 2).

Article 4

Monsieur le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à signer cet avenant et tous les documents y afférents.

Abstention du groupe Front National Rassemblement Bleu Marine.

Abstention de Monsieur Marc POGGIALE, Monsieur Michel ILLAC, Monsieur André MOLINO, Monsieur Georges ROSSO, Monsieur Christian PELLICANI, Monsieur Gaby CHARROUX, Madame Eliane ISIDORE, Madame Patricia FERNANDEZ-PEDINIELLI, Monsieur Yves MESNARD, Monsieur Patrick PIN, Monsieur Pierre MINGAUD, Monsieur André JULLIEN et Monsieur Roger MEI.

Cette proposition mise aux voix est adoptée à l'unanimité des suffrages exprimés.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué
Stratégie et Aménagement du Territoire,
SCOT et Schémas d'urbanisme

Henri PONS