

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

Séance du 15 décembre 2016

Monsieur Jean-Claude GAUDIN, Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 177 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Christophe AMALRIC - Christian AMIRATY - Patrick APPARICIO - Philippe ARDHUIN - Sophie ARTARIA-AMARANTINIS - Michel AZOULAI - René BACCINO - Loïc BARAT - Guy BARRET - Sylvia BARTHELEMY - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - Jean-Pierre BERTRAND - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Patrick BORÉ - Jacques BOUDON - Frédéric BOUSQUET - Valérie BOYER - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Marie-Christine CALATAYUD - Henri CAMBESSEDES - Jean-Louis CANAL - Eric CASADO - Eugène CASELLI - Michel CATANEO - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Maurice CHAZEAU - Gérard CHENOZ - Anne CLAUDIUS-PETIT - Frédéric COLLART - Monique CORDIER - Jean-François CORNO - Pierre COULOMB - Georges CRISTIANI - Sandrine D'ANGIO - Michel DARY - Monique DAUBET-GRUNDLER - Jean-Claude DELAGE - Christian DELAVET - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Bernard DESTROST - Pierre DJIANE - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Hervé FABRE-AUBRESPY - Nathalie FEDI - Jean-Claude FERAUD - Gilbert FERRARI - Céline FILIPPI - Claude FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Dominique FLEURY VLASTO - Olivier FREGEAC - Arlette FRUCTUS - Josette FURACE - Loïc GACHON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Jean-Claude GAUDIN - Gérard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Georges GOMEZ - Jean-Christophe GROSSI - Albert GUIGUI - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Nicolas ISNARD - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Mireille JOUVE - André JULLIEN - Didier KHELFA - Nathalie LAINE - Dany LAMY - Eric LE DISSES - Gisèle LELOUIS - Gaëlle LENFANT - Hélène LHEN-ROUBAUD - Marie-Louise LOTA - Laurence LUCCIONI - Antoine MAGGIO - Irène MALAUZAT - Joël MANCIEL - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Régis MARTIN - Florence MASSE - Marcel MAUNIER - Georges MAURY - Roger MEI - Catherine MEMOLI PILA - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Xavier MERY - Marie-Claude MICHEL - Michel MILLE - Danielle MILON - Richard MIRON - Jean-Claude MONDOLINI - Virginie MONNET-CORTI - Jean MONTAGNAC - Yves MORAIN - Pascale MORBELLI - Roland MOUREN - Marie MUSTACHIA - Lisette NARDUCCI - Patrick PADOVANI - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Chrystiane PAUL - Christian PELLICANI - Claude PICCIRILLO - Stéphane PICHON - Nathalie PIGAMO - Patrick PIN - Marc POGGIALE - Jean-Jacques POLITANO - Gérard POLIZZI - Henri PONS - Muriel PRISCO - Marine PUSTORINO - DURAND - René RAIMONDI - Julien RAVIER - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Jean ROATTA - Marie-Laure ROCCA-SERRA - Carine ROGER - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Lionel ROYER-PERREAUT - Roger RUZE - Sandra SALOUM-DALBIN - Isabelle SAVON - Eric SCOTTO - Jean-Pierre SERRUS - Marie-France SOURD GULINO - Jules SUSINI - Luc TALASSINOS - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Dominique TIAN - Jean-Louis TIXIER - Jocelyne TRANI - Claude VALLETTE - Martine VASSAL - Josette VENTRE - Philippe VERAN - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Patrick VILORIA - Yves WIGT - David YTIER - Didier ZANINI - Kheira ZENAFI - Karim ZERIBI.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Serge ANDREONI représenté par Didier KHELFA - Mireille BALLETTI représentée par Nathalie FEDI - André BERTERO représenté par Patrick APPARICIO - Jean-Louis BONAN représenté par Patrick BORÉ - Odile BONTHOUX représentée par Maurice CHAZEAU - Laure-Agnès CARADEC représentée par Yves MORAIN - Marie-Arlette CARLOTTI représentée par Muriel PRISCO - Jean-David CIOT représenté par Stéphane MARI - Robert DAGORNE représenté par Joël MANCIEL - Sophie DEGIOANNI représentée par Pascale MORBELLI - Eric DIARD représenté par Roland MOUREN - Patricia FERNANDEZ-PEDINIELLI représentée par Marc POGGIALE - Daniel GAGNON représenté par Philippe CHARRIN - Jean-Pierre GIORGI représenté par Bernard DESTROST - Eliane ISIDORE représentée par Gaby CHARROUX - Maryse JOISSAINS MASINI représentée par Gérard BRAMOULLÉ - Nicole JOULIA représentée par François BERNARDINI - Robert LAGIER représenté par Georges CRISTIANI - Albert LAPEYRE représenté par Marie-Christine CALATAYUD - Jean-Pierre MAGGI représenté par Olivier GUIROU - Richard MALLIE représenté par Philippe ARDHUIN - Rémi MARCENGO représenté par Gérard GAZAY - Bernard MARTY représenté par Gérard POLIZZI - André MOLINO représenté par Georges ROSSO - Pascal MONTECOT représenté par Nicolas ISNARD - Stéphane PAOLI représenté par Irène MALAUZAT - Roger PELLENC représenté par Jean-Claude FERAUD - Serge PEROTTINO représenté par Roland GIBERTI - Roger PIZOT représenté par Olivier FREGEAC - Véronique PRADEL représentée par Eric LE DISSES - Bernard RAMOND représenté par Régis MARTIN - Maryse RODDE représentée par Frédéric VIGOUROUX - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Henri CAMBESSEDES - Emmanuelle SINOPOLI représentée par Michel AZOULAI - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Jean-François CORNO.

Signé le 15 Décembre 2016
Reçu au Contrôle de légalité le 11 Janvier 2017

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Guy ALBERT - Michel AMIEL - Nadia BOULAINSEUR - Michel BOULAN - Auguste COLOMB - Laurent COMAS - Philippe DE SAINTDO - Sylvaine DI CARO - Nouriati DJAMBAE - Samia GHALI - Philippe GRANGE - Michel ILLAC - Michel LAN - Stéphane LE RUDULIER - Michel LEGIER - Annie LEVY-MOZZICONACCI - Bernard MARANDAT - Christophe MASSE - Patrick MENNUCCI - Yves MESNARD - Pierre MINGAUD - Jérôme ORGEAS - Elisabeth PHILIPPE - Roland POVINELLI - Stéphane RAVIER - Marie-Pierre SICARD-DESUELLE - Maxime TOMMASINI.

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

URB 017-1421/16/CM

■ Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2015 de la concession d'aménagement Saumaty Séon à Marseille 16ème arrondissement - Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan - Approbation de l'avenant 19 à la convention de concession d'aménagement

MET 16/2172/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 Saumaty Séon a été créée par délibération du Conseil Municipal de Marseille n°87/398/UCV du 10 juillet 1987 et son dossier de réalisation approuvé le 11 mars 1988 par délibération n°88/114/UCV.

La réalisation de l'opération a été confiée par la Ville de Marseille en concession à Marseille Aménagement (anciennement SOMICA), devenue depuis SOLEAM, par délibération n°88/598/UCV du 8 novembre 1988 approuvant la convention (traité et cahier des cession) n°89/017 notifiée le 13 janvier 1989.

L'avenant n°15 à cette convention 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.

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 Saumaty Séon 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 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 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 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 du 28 décembre 2015.

Signé le 15 Décembre 2016
Reçu au Contrôle de légalité le 11 Janvier 2017

Dans ce cadre, un avenant n° 18 à la concession d'aménagement en date du 28 avril 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 Saumaty -Séon, qui s'étend sur 60 ha dans les quartiers Nord de Marseille (16ème arrdt) a pour objectif de promouvoir le développement d'activités industrielles, artisanales et tertiaires sur les friches des tuileries de Marseille localisées aux abords des noyaux villageois de St André, St Henri et l'Estaque, tout en permettant la production limitée de logements en frange immédiate de ces noyaux villageois.

Le Plan d'Aménagement de Zone a été modifié à trois reprises par délibérations n°91/519/U du 30 septembre 1991 et n°98/272/DUC du 20 juillet 1998 et par délibération du Conseil de Communauté Marseille Provence Métropole n°AEC 003-482/11/CC du 8 juillet 2011.

La dernière modification du PAZ a principalement permis d'adapter ou supprimer des emplacements réservés pour espaces publics (voiries, places et cheminements piétonniers) et pour équipements publics (école, jardin, etc...) dont la réalisation n'était plus nécessaire et de modifier les zonages de plusieurs terrains pour adapter leur constructibilité à leur environnement urbain.

La ZAC de Saumaty-Séon a été intégrée au PLU dont la révision a été approuvée par délibération n°AEC001-377/13/CC du Conseil de Communauté de Marseille Provence Métropole en date du 28 juin 2013. Les zonages spécifiques de la ZAC ont été remplacés par des zonages de droit commun du PLU en maintenant la répartition entre secteurs dédiés à l'activité et au logement.

Les objectifs en terme de production de surface de plancher sont de 140 000 m2 SDP de locaux d'activité et 60 000 m2 SDP de logement

La convention de concession a fait l'objet de plusieurs prorogations de durée. L'avenant n°17 approuvé par délibération du Conseil Municipal de Marseille n°15/0477/UAGP du 29 juin 2015 a prorogé la durée de la concession d'une année, jusqu'au 13 janvier 2017.

AVANCEMENT DE L'OPERATION :

Les objectifs de la ZAC sont quasiment atteints. La commercialisation des terrains est en cours d'achèvement et les équipements publics sont réalisés à plus de 95%.

- Maîtrise foncière :

La SOLEAM doit encore acquérir à titre gratuit environ 1 700 m² de foncier auprès de la Métropole (dont 500 m² au n°1 impasse Guichard, 1 130 m² en bordure Nord-Ouest du "mail des écoles de Saint Henri" et 86 m² à la traverse de la Vente). Ces emprises foncières doivent être transférées, en 2016, par la Ville à la Métropole AMP.

La SOLEAM doit également mener à son terme la procédure de résolution judiciaire de la vente à la SCI AWAL de l'immeuble des n°63 et 65 rue Condorcet, suite au non respect des engagements pris par l'acquéreur en termes de réhabilitation du bâti existant..

Les emprises foncières appartenant encore à la SOLEAM correspondent essentiellement aux terrains d'assiette des voies publiques aménagées dans le cadre du programme des équipements publics de la la ZAC qui n'ont pas encore été rétrocédées à la Métropole, aux emprises des derniers ouvrages de voirie à aménager et à 4 terrains à bâtir restant à commercialiser.

- Commercialisation des terrains porteurs de droits à construire :

Le cumul des commercialisations engagées a permis la construction d' environ 167 700 m² de surface de plancher (soit 84% de l'objectif de 200 000 m2 sdp) dont 112 900 m² pour de l'activité (soit 80% de l'objectif de 140 000 m2 sdp) et 54 800 m² pour du logement (soit 91% de l'objectif de 60 000 m2 sdp).

Signé le 15 Décembre 2016
Reçu au Contrôle de légalité le 11 Janvier 2017

Il ne reste plus qu'environ 6 000 m² de terrains commercialisables répartis entre plusieurs tènements fonciers de petite taille. La constructibilité de ces terrains est estimée à 4 800 m² sdv.

- Aménagement des équipements publics :

La quasi totalité des équipements publics de la ZAC a été réalisée avec notamment les voies de desserte de la zone, un stade, un parc, une maison pour Tous, des parkings et places publics ainsi que l'ensemble des réseaux publics nécessaires à l'opération.

Il reste à réaliser des travaux de parachèvement de voies (essentiellement la reprise ou le traitement définitif des revêtements de chaussées et de trottoirs) et quelques aménagements destinés à améliorer la trame circulaire du secteur.

Il conviendra de proroger la convention de concession pour permettre à la SOLEAM de mener à terme les procédures juridiques, la commercialisation des dernières emprises foncières constructibles et la réalisation des derniers aménagements d'équipements publics.

Le dernier CRAC (Compte-Rendu Annuel à la Collectivité), approuvé par le Conseil Municipal de la Ville de Marseille du 29 juin 2015, est celui arrêté au 31 décembre 2014.

L'objet du présent rapport est de soumettre à l'approbation du Conseil Métropolitain le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2015 et l'avenant n°19 à la convention de concession d'aménagement passée avec la société SOLEAM dont la date d'échéance est actuellement le 13 janvier 2017.

ACTIVITE DE LA CONCESSION SUR L'EXERCICE ECOULE:

- Maîtrise foncière :

En 2015 la SOLEAM a acquis un terrain de 215 m² (apport foncier de la Ville) consistant en un talus "délaisse"surplombant la rue du docteur Zamenhof, en vue de sa cession à la SCI Villa Flor IV, en complément d'un tènement foncier précédemment commercialisé

Les acquisitions, à titre gratuit, auprès de la Ville des terrains à bâtir du n°1 impasse Guichard et du Mail des écoles de St Henri n'ont pu aboutir en 2015. Elles auront lieu en fin d'année 2016 auprès de la Métropole, après le transfert du foncier concerné par la Ville .

- Commercialisation de terrains:

En 2015 la SOLEAM n'a pas commercialisé de nouveaux terrains.

Des visites ont été organisées avec de potentiels acquéreurs sur les derniers terrains constructibles de la ZAC mais n'ont pas permis d'aboutir à la signature de compromis de vente.

La cession à l'association Corail (maîtrise d'ouvrage déléguée à la LOGIREM) de la partie du terrain "Rouvière" devant accueillir un projet d'habitat participatif n'a pu déboucher sur la signature d'un compromis de vente en 2015 suite à l'évolution des emprises concernées et à l'engagement de nouvelles négociations avec les conjoints Rouvière. La signature du Compromis est prévue en 2016.

- Etudes:

Les études de maîtrise d'œuvre relatives aux travaux de parachèvement des voies publiques ont été engagées en juillet 2015.

Signé le 15 Décembre 2016
Reçu au Contrôle de légalité le 11 Janvier 2017

Les études de marchés relatives à l'affectation du Rez de chaussée du programme de logements projeté sur le Terrain à bâtir du Mail des Ecoles de St Henri ont été conduites en 2015 (études sans suite après l'abandon du projet de logements)

- Aménagement des équipements publics :

Les travaux d'élargissement de la traverse Bruno Razzoli (au droit du n°42), commencés le 11 décembre 2014, ont été achevés le 23 mars 2015.

Les travaux de requalification de l'impasse Guichard (réfection de la chaussée et prolongement du cheminement piétonnier entre les rues Rabelais – Coste – Roussin), commencés le 25 novembre 2014, ont été livrés le 5 mars 2015.

Aucun autre chantier de travaux n'a été engagé par la SOLEAM en 2015, les études relatives aux travaux de parachèvement des voies de la ZAC n'ayant pu aboutir en 2015.

- Permis de Construire :

PC délivrés en 2015 :

Un seul PC a été délivré en 2015 : PC n°1500892 - Jaguar Network – Av André Roussin - 5 176 m2 sdp de bureaux

Programmes immobiliers livrés en 2015 :

Deux programmes de constructions ont été livrés en 2015 :

PC n° 03 0750 – SCI Les Hauts de l'Estaque – Le Charron – Traverse de la Poste - 35 logements collectifs en accession – 2771 m2 sdp

PC n° 11 1024 – SCI de la Traverse – Traverse de la Vente - 8 logements en bande en accession – 775 m2 sdp

Programmes immobiliers en cours de construction en 2015 :

PC n°11 01405 – SCI Cap Sud (Lazard Group) - rue Xavier Coste – 3 731 m2 sdp de bureaux – livraison prévue en 2016

ACTIVITE DE LA CONCESSION PREVUE SUR LES TROIS PROCHAINES ANNEES (2016, 2017 et 2018) :

- Maîtrise foncière:

La SOLEAM prévoit d'acquérir auprès de la Métropole les terrains à bâtir suivants :

- en 2016 TAB du Mail des Ecoles de St Henri (1 130 m2) et une bande de terrain de 86 m2 à céder à Madame Celik pour compléter l'assiette foncière du PC délivré en 2012

- en 2017 TAB du n°1 impasse Guichard (500 m2)

La procédure en cours visant à la résolution de la vente à la SCI AWAL de l'immeuble du 63 / 65 rue Condorcet devrait aboutir en 2017.

- Commercialisation de terrains:

La SOLEAM projette de commercialiser les derniers terrains à bâtir de la ZAC :

Signé le 15 Décembre 2016
Reçu au Contrôle de légalité le 11 Janvier 2017

- en 2016 TAB "Rouvière" (cession prévue à l'association Corail / Logirem pour la construction de logements participatifs) et TAB du Mail des écoles de St Henri
- en 2017 n°1 impasse Guichard, TAB rue des frères Maurras et n°42 traverse Razzoli

Ce sont ces 5 terrains à bâtir qui présentent une emprise globale d'environ 6 000 m² pour une surface de plancher estimée à 4 800 m².

- Aménagement des équipements publics :

La SOLEAM projette de mettre en oeuvre les derniers travaux de parachèvement des voies de la ZAC : élargissement et requalification de la traverse Va à la Mer, aménagement d'un cheminement piétonnier dans le prolongement de la traverse Saumaty, achèvement des trottoirs de la traverse de la Poste, élargissement des trottoirs du carrefour Rabelais / Pelas et maillage de la rue des frères Maurras avec la contre-allée André Roussin.

- Permis de Construire :

Il est prévu que soient déposés et délivrés 5 permis de construire représentant une surface de plancher globale estimée à 4 800 m² majoritairement affectés à de l'activité.

Ces prévisions d'activité de la concession justifient la prorogation proposée de la concession de deux années (jusqu'au 13 janvier 2019).

Le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2015 s'établit comme suit :

DEPENSES:

* Sur l'exercice écoulé:

Sur l'exercice 2015, les dépenses s'élèvent à 253 035 euros, soit une baisse de 797 914 Euros (- 76%) par rapport aux prévisions du bilan précédent.

Cet écart résulte principalement :

- d'une baisse des dépenses de travaux et honoraires techniques (- 434 508 euros) consécutive à la non consommation de la provision pour travaux de parachèvement avant rétrocession des ouvrages et aléas (-199 335 euros), au report en 2016 des travaux de parachèvement des voiries (- 162 976 Euros) et à la suppression des travaux d'aménagement de la liaison piétonne entre le mail des Tuileries et le carrefour Condorcet/Barnier/Pontet (- 26 045 euros).

- d'une baisse du budget foncier (- 258 561 euros) consécutive à un report du versement des indemnités pour résolution de la vente AWAL dans l'attente de jugement (- 98 100 euros) et au report en 2016 de l'acquisition auprès du Concédant (apport foncier) du terrain à bâtir du mail des écoles de St Hrenri (- 180 000 euros)

- d'une baisse des dépenses annexes (- 103 632 euros) résultant principalement d'un report des frais de commercialisation (- 20 000 euros), d'une diminution des rémunérations sur recettes / dépenses / liquidations (- 77 471 euros) découlant de l'évolution des dépenses et recettes et d'une hausse de la TVA résiduelle (+ 17 513 euros) pratiquement compensée par une baisse de la TVA sur marge (- 16 259 euros).

Etat d'avancement cumulé au 31 décembre 2015:

Signé le 15 Décembre 2016
Reçu au Contrôle de légalité le 11 Janvier 2017

Au 31 décembre 2015 le montant cumulé des dépenses s'élève à 38 812 025 euros, soit 94% du montant des dépenses (budget prévisionnel) figurant au bilan prévisionnel de la ZAC (TVA résiduelle comprise). Ce montant se répartit entre les postes suivants :

- dépenses foncières : 9 977 682 euros, soit 97% du budget foncier à terme figurant au bilan prévisionnel de la ZAC,
- dépenses travaux : 17 759 050 euros, soit 92% du budget travaux figurant au bilan prévisionnel de la ZAC,
- dépenses annexes (TVA résiduelle comprise) : 6 812 183 euros, soit 95% du budget des dépenses annexes figurant au bilan prévisionnel de la ZAC,
- frais financiers : 4 263 110 euros, soit 100 % du budget des frais financiers prévisionnels, l'intégralité des emprunts étant à ce jour remboursée.

·Au terme de l'opération:

Le montant prévisionnel total des dépenses s'élève à 41 098 381 euros. Il se répartit entre budget "foncier" (25%), budget "travaux" (47%), budget "dépenses annexes" comprenant les charges de gestion, les rémunérations de l'aménageur et la TVA résiduelle (17,5%) et budget "frais financiers" (10,5%). Cette répartition est très proche de celle du bilan prévisionnel précédemment approuvé.

Le montant prévisionnel total des dépenses baisse de 544 843 euros (soit -1,3 %) par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2014. Cette diminution s'explique essentiellement par une baisse du budget "travaux" (- 599 175 euros) consécutive à un ajustement du montant prévisionnel des derniers travaux à engager, à la réduction de l'enveloppe affectée aux travaux de parachèvement et aléas et à la suppression de l'aménagement de la liaison piétonne entre le mail des Ecoles de St Henri et le carrefour Condorcet / Barnier / Pontet.

RECETTES :

·Sur l'exercice écoulé

Sur l'exercice 2015 le chiffre d'affaire (hors participations du concédant à l'équilibre du bilan, en numéraire et en apport foncier) s'élève à 779 636 euros, en baisse de 126 649 euros (- 14%) par rapport aux prévisions. Cet écart s'explique principalement par :

- la diminution des recettes de cession de terrains pour logements (- 74 730 euros) principalement due au report de commercialisation des terrains à bâtir "Rouvière", du mail des écoles de St Henri et du n°42 traverse Razzoli
- la diminution des recettes de cession pour Activité (- 52 109 euros) en raison du report de la commercialisation du terrain à bâtir de la rue des frères Maurras et d'une baisse des recettes qui étaient attendues en 2015 pour les cessions Villa Flor 4 et Lena, suite à une évolution défavorable de l'indice d'actualisation de prix.

·Etat d'avancement cumulé au 31 décembre 2015 :

Au 31 décembre 2015, le montant cumulé des recettes (hors participations du concédant à l'équilibre du bilan, en numéraire et en apport foncier) s'élève à 24 952 461 euros, soit 95 % du montant total des recettes figurant au bilan prévisionnel de la ZAC. Ce montant se répartit essentiellement entre les postes suivants :

- cessions de terrains pour construire du logement : 5 080 032 euros, soit 90 % de ce poste à terme,

Signé le 15 Décembre 2016
Reçu au Contrôle de légalité le 11 Janvier 2017

- cessions de terrains pour créer de l'activité : 17 232 419 euros, soit 95 % de ce poste à terme,
- produits de gestion : 1 404 513 euros, soit 100 % de ce poste à terme.

·Au terme de l'opération:

Le montant prévisionnel total des recettes (hors participations du concédant à l'équilibre du bilan, en numéraire et en apport foncier) s'élève à 26 319 837 euros. Il se répartit principalement entre cessions pour logements (21%), cessions pour activités (69%), produits de gestion (5%), et le cumul de différents postes moins significatifs (5%) comprenant notamment les participations constructeurs, subventions et produits financiers. Cette répartition est très proche de celle du bilan prévisionnel précédent.

Le montant prévisionnel total des recettes est en hausse de 175 676 euros (soit + 0,7 %) par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2014. Cette très légère augmentation résulte principalement :

- de la perception de nouvelles recettes de cession liées à des augmentations de surfaces de plancher autorisée dans le cadre du renouvellement ou de l'extension de programmes d'activité (+369 840 euros),
- ces nouvelles recettes étant partiellement compensées par une révision de prix moins favorable (conjoncturelle) appliquée sur les montants de cession au stade de signatures des actes authentiques signés en 2015 (- 39 109 euros) et par la réduction du montant des cessions d'emprises publiques en prévision de la cession désormais gratuite à la Métropole des emprises du mail des Tuileries (- 156 250 euros).

Participations constructeurs :

Il est prévu de laisser aux propriétaires en place, qui n'auraient pas acquis leurs terrains de l'aménageur, la possibilité de réaliser une opération immobilière.

Les constructeurs concernés, non redevables de la part communautaire de la taxe d'aménagement, participent au coût d'équipement de la zone par la signature d'une convention de participation passée avec le Concédant 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.

Au 31 décembre 2015, l'aménageur a perçu auprès des constructeurs un montant cumulé de participations de 169 016 euros.

L'aménageur n'attend plus de versement de participations constructeurs.

Le montant prévisionnel total des participations attendues au terme de l'opération s'élève donc à 169 016 euros, soit 0,5% des recettes figurant au bilan prévisionnel au 31 décembre 2015

Participation de la Métropole à l'équilibre de l'opération :

La participation en numéraire de la Métropole à l'équilibre de l'opération, correspondant à l'écart entre dépenses et recettes s'élève à 11 251 000 euros. Elle est réduite de 728 517 euros par rapport au dernier CRAC en vigueur.

Au 31 décembre 2015, la Ville, alors autorité concédante, a versé à la SOLEAM 11 251 000 euros de participations, soit 100% des participations dues.

Le CRAC au 31 décembre 2015 ne prévoit plus aucun versement de participations à la SOLEAM.

L'opération étant déficitaire, la Ville a apporté gratuitement à la SOLEAM le foncier dont elle était propriétaire sur la ZAC. La participation en apport foncier de la Ville à l'équilibre de l'opération s'élève au 31 décembre 2015 à 3 267 544 euros

Le CRAC au 31 décembre 2015 prévoit en 2016 et 2017 un apport foncier par la Métropole de 260 000 euros correspondant au terrain à bâtir localisé en bordure du mail des écoles de Saint Henri (180 000 euros) et au n°1 impasse Guichard (80 000 euros), au titre de sa participation en nature à la concession après que la Ville lui ait transféré ces terrains à titre gratuit.

Convention d'avance :

Il n'est pas prévu d'avance financière sur cette opération.

Solde de trésorerie :

Au 31 décembre 2015, le solde cumulé de trésorerie est positif et s'élève à 658 980 euros. Ce niveau de trésorerie est nettement plus élevé que celui prévu au CRAC au 31 décembre 2014 (159 715 euros).

Les soldes de trésorerie cumulés prévisionnels restent positifs sur les 3 prochaines années.

Emprunts :

L'aménageur a remboursé l'ensemble des emprunts long et court terme.

Il n'est pas prévu de nouvel emprunt .

L'avenant n°19 à la convention de concession d'aménagement permettra d'approuver la prorogation de la durée de la concession de 2 ans (jusqu'au 13 janvier 2019) ainsi que la baisse de la participation (en numéraire) du concédant à l'équilibre de l'opération et son échéancier de versement.

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 ;
- 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 ;
- La lettre de saisine du Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- L'avis rendu par le Conseil de Territoire de Marseille Provence du 14 décembre 2016.

Où il le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Délibère

Signé le 15 Décembre 2016
Reçu au Contrôle de légalité le 11 Janvier 2017

Article 1 :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité ci-annexé relatif à la ZAC de Saumaty Séon établi au 31 décembre 2015 par la SOLEAM et comprenant un bilan financier prévisionnel.

Article 2 :

Est approuvé le montant de la participation à l'équilibre du bilan qui s'établit à 11 251 000 euros et diminue ainsi de 728 517 euros par rapport au CRAC précédemment approuvé. Cette participation a été intégralement versée par la Ville de Marseille au 31 décembre 2015.

Article 3 :

Est approuvé l'avenant n°19 ci-annexé à la convention de concession d'aménagement T1600905CO ayant pour objet :

- d'acter le nouveau montant de la participation du concédant à l'équilibre du bilan de l'opération et son échéancier de versement,
- de proroger la durée de la concession de deux années (jusqu'au 13 janvier 2019).

Article 4 :

Monsieur le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ou son représentant, est autorisé à signer cet avenant et tous documents relatifs à ce dossier.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

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

Henri PONS

Signé le 15 Décembre 2016
Reçu au Contrôle de légalité le 11 Janvier 2017