

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

Séance du 13 juillet 2017

Monsieur Jean-Claude GAUDIN, Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 180 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Guy ALBERT - Martial ALVAREZ - Michel AMIEL - Christian AMIRATY - Serge ANDREONI - Philippe ARDHUIN - Sophie ARTARIA-AMARANTINIS - Michel AZOULAI - René BACCINO - Guy BARRET - Sylvia BARTHELEMY - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - André BERTERO - Jean-Pierre BERTRAND - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Jean-Louis BONAN - Odile BONTHOUX - Patrick BORÉ - Nadia BOULAINSEUR - Michel BOULAN - Frédéric BOUSQUET - Valérie BOYER - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Marie-Christine CALATAYUD - Henri CAMBESSEDES - Jean-Louis CANAL - Laure-Agnès CARADEC - Eric CASADO - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Gérard CHENOZ - Jean-David CIOT - Anne CLAUDIUS-PETIT - Frédéric COLLART - Auguste COLOMB - Laurent COMAS - Monique CORDIER - Jean-François CORNO - Pierre COULOMB - Georges CRISTIANI - Sandrine D'ANGIO - Michel DARY - Monique DAUBET-GRUNDLER - Philippe DE SAINTDO - Jean-Claude DELAGE - Christian DELAVET - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Sylvaine DI CARO - Nouriat DJAMBAE - Pierre DJIANE - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY- OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Hervé FABRE-AUBRESPY - Nathalie FEDI - Jean-Claude FERAUD - Patricia FERNANDEZ-PEDINIELLI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Dominique FLEURY- VLASTO - Arlette FRUCTUS - Josette FURACE - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Jean-Claude GAUDIN - Gérard GAZAY - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Georges GOMEZ - Philippe GRANGE - Jean-Christophe GROSSI - Albert GUIGUI - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Michel ILLAC - Eliane ISIDORE - Nicolas ISNARD - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Nicole JOULIA - Mireille JOUVE - André JULLIEN - Didier KHELFA - Dany LAMY - Stéphane LE RUDULIER - Gisèle LELOUIS - Gaëlle LENFANT - Jean-Marie LEONARDIS - Hélène LHEN-ROUBAUD - Jean-Pierre MAGGI - Antoine MAGGIO - Irène MALAUZAT - Joël MANCEL - Rémi MARCENGO - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Régis MARTIN - Christophe MASSE - Marcel MAUNIER - Roger MEI - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Xavier MERY - Marie-Claude MICHEL - Michel MILLE - Danielle MILON - Pierre MINGAUD - Richard MIRON - André MOLINO - Jean-Claude MONDOLINI - Jean MONTAGNAC - Pascal MONTECOT - Yves MORAINÉ - Roland MOUREN - Marie MUSTACHIA - Jérôme ORGEAS - Patrick PADOVANI - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Chrystiane PAUL - Christian PELLICANI - Stéphane PICHON - Catherine PILA - Roger PIZOT - Marc POGGIALE - Jean-Jacques POLITANO - Henri PONS - Véronique PRADEL - Muriel PRISCO - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Bernard RAMOND - Julien RAVIER - Stéphane RAVIER - Martine RENAUD - Jean ROATTA - Carine ROGER - Georges ROSSO - Michel ROUX - Lionel ROYER-PERREAUT - Florian SALAZAR-MARTIN - Sandra SALOUM-DALBIN - Isabelle SAVON - Jean-Pierre SERRUS - Emmanuelle SINOPOLI - Marie-France SOURD GULINO - Luc TALASSINOS - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Dominique TIAN - Maxime TOMMASINI - Jocelyne TRANI - Claude VALLETTE - Martine VASSAL - Philippe VERAN - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Patrick VILORIA - Yves WIGT - David YTIER - Kheira ZENAFI.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Béatrice ALIPHAT représentée par Martial ALVAREZ - Christophe AMALRIC représenté par Jean-Pierre SERRUS - Patrick APPARICIO représenté par André BERTERO - Mireille BALLETTI représentée par Valérie BOYER - Jacques BOUDON représenté par Philippe DE SAINTDO - Marie-Arlette CARLOTTI représentée par Muriel PRISCO - Martine CESARI représentée par Danièle GARCIA - Maurice CHAZEAU représenté par Alexandre GALLESE - Robert DAGORNE représenté par Arnaud MERCIER - Sophie DEGIOANNI représentée par Jean-Louis CANAL - Bernard DESTROST représenté par Gérard GAZAY - Eric DIARD représenté par Roland MOUREN - Gilbert FERRARI représenté par François BERNARDINI - Olivier FREGEAC représenté par Joël MANCEL - Hélène GENTE-CEAGLIO représentée par Yves WIGT - Maryse JOISSAINS MASINI représentée par Gérard BRAMOULLÉ - Robert LAGIER représenté par Georges CRISTIANI - Nathalie LAINE représentée par Sophie ARTARIA-AMARANTINIS - Albert LAPEYRE représenté par Monique DAUBET-GRUNDLER - Eric LE DISSÈS représenté par Georges ROSSO - Michel LEGIER représenté par Régis MARTIN - Annie LEVY-MOZZICONACCI représentée par Gaëlle LENFANT - Marie-Louise LOTA représentée par Maxime TOMMASINI - Laurence LUCCIONI représentée par Frédéric COLLART - Bernard MARTY représenté par Garo HOVSEPIAN - Florence MASSE représentée par Christophe MASSE - Georges MAURY représenté par Yves BEAUVAL - Patrick MENNUCCI représenté par Samia GHALI - Yves MESNARD représenté par Pierre MINGAUD - Virginie MONNET-CORTI représentée par Frédéric DOURNAYAN - Pascale MORBELLI représentée par Jean-Claude MONDOLINI - Lisette NARDUCCI représentée par Gérard CHENOZ - Stéphane PAOLI représenté par Francis TAULAN - Roger PELLENCO représenté par Jean-Claude FERAUD - Gérard POLIZZI représenté par Stéphane MARI - Marie-Laure ROCCA-SERRA représentée par Pierre DJIANE - Maryse RODDE représentée par Frédéric VIGOUROUX - Alain ROUSSET représenté par Danielle MENET - Roger RUZE représenté par Nadia BOULAINSEUR - Jean-Louis TIXIER représenté par Patrick BORÉ - Josette VENTRE représentée par Bruno GILLES.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Loïc BARAT - Michel CATANEO - Claude FILIPPI - Michel LAN - Richard MALLIÉ - Bernard MARANDAT - Serge PEROTTINO - Elisabeth PHILIPPE - Claude PICCIRILLO - Nathalie PIGAMO - Patrick PIN - Roland POVINELLI - Maryvonne RIBIERE - Eric SCOTTO - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Jules SUSINI - Didier ZANINI - Karim ZERIBI - Karima ZERKANI-RAYNAL.

Signé le 13 Juillet 2017

Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017

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

URB 013-2352/17/CM

**■ Approbation du Compte rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2016 de la concession d'aménagement Saumaty Séon à Marseille 16ème arrondissement - Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan
MET 17/3940/CM**

Monsieur le Président de la Métropole 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 notifiée 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.

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 un avenant n°18 à la convention de concession d'aménagement N° T1600905CO en date du 28 avril 2016 a eu pour objet de substituer la Métropole 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°AEC 001-377/13/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 termes de production de surface de plancher sont de 140 000 m² SDP de locaux d'activité et 60 000 m² SDP de logement.

**Signé le 13 Juillet 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017**

La convention de concession a fait l'objet de plusieurs prorogations de durée. L'avenant n°19 approuvé par délibération du Conseil de la Métropole du 15 décembre 2016 a prorogé la durée de la concession de deux années, jusqu'au 13 janvier 2019.

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 2000 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 2017, par la Ville à la Métropole.

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. Un jugement du TGI du 14 mars 2017 a prononcé la résiliation de la vente.

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 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).

Depuis 2013, Il ne reste plus qu'environ 5 600 m² de terrains commercialisables répartis entre plusieurs tènements fonciers de petite taille. La constructibilité de ces terrains est estimée à 4 800 m² sdp.

- 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 quelques 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 circulatoire du secteur.

Le dernier CRAC (Compte Rendu Annuel à la Collectivité), approuvé par le Conseil de la Métropole du 15 décembre 2016, est celui arrêté au 31 décembre 2015.

L'objet du présent rapport est de soumettre à l'approbation du Conseil de la Métropole, le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2016.

ACTIVITE DE LA CONCESSION SUR L'EXERCICE ECOULE:

- Maîtrise foncière :

Signé le 13 Juillet 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017

En 2016, la SOLEAM a acquis la parcelle 910 I 205 auprès de la copropriété du 120 rue Condorcet (cette parcelle constituant une partie de l'emprise de la voie de bouclage à aménager par la SOLEAM entre la rue Maurras et la contre-allée de l'Av André Roussin).

Les acquisitions, à titre gratuit, auprès de la Métropole des terrains à bâtir du n°1 impasse Guichard et du Mail des écoles de St Henri (ainsi que de la parcelle 908 I 142 entrant dans l'assiette du PC délivré à Mme Célik) n'ont pu aboutir en 2016. Elles auront lieu en 2017 après le transfert du foncier concerné par la Ville à la Métropole.

- Commercialisation de terrains:

En 2016 la SOLEAM a cédé un terrain non constructible de 500 m² aux consorts Rouvière.

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 2016. Ce compromis de vente a cependant été signé en Mars 2017 suite au règlement du contentieux qui existait entre la SOLEAM et les consorts Rouvière.

- Etudes:

Les études de maîtrise d'œuvre AVP et PRO relatives aux travaux de parachèvement des voies publiques et aux derniers travaux de VRD ont été poursuivies en 2016 sans pouvoir être achevées,

- Aménagement des équipements publics :

Seuls les travaux de parachèvement de la traverse de la Poste (réfection du revêtement des trottoirs) ont été réalisés en 2016.

Aucun autre chantier de travaux n'a été engagé par la SOLEAM en 2016, les études relatives aux travaux de parachèvement des voies et aux derniers travaux de VRD de la ZAC n'ayant pu aboutir et être validées en 2016.

- Permis de Construire :

PC délivrés en 2016 :

3 PC ont été délivrés en 2016 :

PC n°15 0892 - Jaguar Network – Av André Roussin - 5 176 m² sdp de bureaux

PC n°16 0119 – SCI SGP (Pages) – 30 av Fernand Sardou – extension de 1540 m² sdp de locaux d'activité

PC n°16 0328 – ARI – rue des frères Maurras – extension de 35 m² sdp par reconfiguration d'un bâtiment existant

Programmes immobiliers livrés en 2016 :

2 programmes de constructions ont été livrés en 2016 :

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

PC n°11 1405 – SCI Cap Sud (Lazard Group) - rue Xavier Coste – 3 731 m² sdp de bureaux

Programmes immobiliers en cours de construction en 2016 :

Signé le 13 Juillet 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017

PC n°12 0218 – Villa Flor 4 – rue du Dr Zamenhof – 2587 m² sdp de bureaux – livraison prévue en 2017

PC n°14 0425 – SCI Rabelais (Lazard Group) – 10 rue Rabelais – 2004 m² sdp de bureaux – livraison prévue en 2017

ACTIVITE DE LA CONCESSION PREVUE SUR LES DEUX PROCHAINES ANNEES (2017 et 2018) :

- Maîtrise foncière:

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

- en 2017 TAB du Mail des Ecoles de St Henri (1 130 m²), TAB du n°1 impasse Guichard (500 m²) et une bande de terrain de 86 m² à céder à Madame Celik pour compléter l'assiette foncière de son PC délivré en 2012

Ces acquisitions sont conditionnées par le transfert des biens concernés de la Ville à la Métropole.

- en 2017 résolution de la vente du 63/65 rue Condorcet à la SCI AWAL

- Commercialisation de terrains:

En 2017 La SOLEAM projette de commercialiser les derniers terrains à bâtir de la ZAC :

- TAB "Rouvière" (cession prévue à l'association Corail / Logirem pour la construction de logements participatifs) - compromis de vente signé en mars 2017 (2 166 m² de terrain)

- TAB du Mail des écoles de St Henri (1 130 m² de terrain)

- TAB du n°1 impasse Guichard (440 m² de terrain)

- TAB de la rue des frères Maurras (907 m² de terrain)

- TAB du n°42 traverse Razzoli (932 m² de terrain)

Ces 5 terrains à bâtir représentent une emprise globale d'environ 5 600 m² pour une surface de plancher estimée à 4 800 m².

- Aménagement des équipements publics :

La SOLEAM projette de mettre en œuvre les derniers travaux de VRD et de parachèvement des voies de la ZAC :

- en 2017 dans le secteur Saumaty: élargissement et requalification de la traverse Va à la Mer, aménagement d'un cheminement piétonnier dans le prolongement de la traverse Saumaty, réfection des revêtements de chaussée et trottoirs de la voie sans nom entre la traverse du Cerisier et la rue J.J. Vernazza - Dans le secteur de Séon: réfection du revêtement des trottoirs de la rue des frères Maurras et maillage de cette rue avec la contre-allée André Roussin, remise en état de l'aire de jeux centrale vandalisée du Mail des écoles de St Henri

- en 2018 dans le secteur de Séon : élargissement des trottoirs du carrefour Rabelais / Pelas au niveau du n°1 impasse Guichard.

- Permis de Construire :

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

Signé le 13 Juillet 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2016 s'établit comme suit :

DEPENSES:

* Sur l'exercice écoulé:

Sur l'exercice 2016, les dépenses s'élèvent à 334 158 euros, soit une baisse de 290 747 euros (- 47%) par rapport aux prévisions du bilan précédent (624 905 euros).

Cet écart résulte principalement :

- d'une baisse des dépenses de travaux et honoraires techniques (- 169 120 euros) consécutive :
 - à la suspension des études de maîtrise d'œuvre relatives aux derniers travaux de VRD et à la non utilisation de la provision pour honoraires techniques relatifs aux travaux de parachèvement avant rétrocession des ouvrages à la Métropole Aix-Marseille-Provence (-60 990 euros)
 - à la non réalisation en 2016 des travaux de remise en état de l'aire de jeux centrale du Mail des écoles de St Henri (-19 856 euros) et la non consommation de la provision pour travaux de parachèvement des VRD avant remise des ouvrages à la Métropole (-102 000 euros)
- d'une baisse du budget foncier (- 188 029 euros) qui découle principalement du report en 2017 de l'acquisition auprès du Concédant (apport foncier) du terrain à bâtir du Mail des écoles de St Hrenri (- 180 000 euros), suite au retard pris par la procédure de transfert des biens communaux à la Métropole
- d'une baisse des dépenses annexes (-7 040 euros) résultant de la non-utilisation de la provision pour frais de commercialisation (-10 000 euros) partiellement compensée par une légère hausse des frais de gestion (+2 960 euros)
- d'une baisse des rémunérations de la SOLEAM (-7 040 euros) résultant de la baisse des dépenses et des recettes par rapport aux prévisions
- de l'encaissement d'un crédit de TVA remboursé de 19 521 euros permis par une gestion globale des opérations de concession

Etat d'avancement cumulé au 31 décembre 2016:

Au 31 décembre 2016 le montant cumulé des dépenses, TVA résiduelle comprise, s'élève à 39 833 242 euros, soit 97% du montant des dépenses figurant au bilan prévisionnel de la ZAC (41 161 880 euros). Ce montant se répartit entre les postes suivants :

- dépenses foncières : 9 979 062 euros, soit 96% du budget foncier à terme figurant au bilan prévisionnel de la ZAC (10 369 343 euros),
- dépenses travaux (Honoraires techniques + Mise en état des sols + Travaux): 17 828 217 euros, soit 91% du budget travaux figurant au bilan prévisionnel de la ZAC (19 508 299 euros),
- dépenses annexes (Charges de gestion + Impôts fonciers + Dépenses non rémunérables + Frais de commercialisation) : 2 588 987 euros, soit 98% du budget des dépenses annexes figurant au bilan prévisionnel de la ZAC (2 653 543 euros),
- rémunérations de la SOLEAM : 2 488 018 euros, soit 90% du budget des rémunérations figurant au bilan prévisionnel de la ZAC (2 750 606 euros),
- frais financiers : 4 263 110 euros, soit 100 % du budget des frais financiers figurant au bilan prévisionnel de la ZAC, l'intégralité des emprunts étant à ce jour remboursée,
- TVA Perdue: 29 864 euros, soit 100% du budget TVA figurant au bilan prévisionnel de la ZAC,

Signé le 13 Juillet 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017

- TVA Résiduelle: 2 655 982 euros, soit 166% de la TVA Résiduelle à terme figurant au bilan prévisionnel de la ZAC (1 587 114 euros). La SOLEAM prévoit l'encaissement du trop versé en 2017 (570 064 euros) et en 2018 (498 804 euros).

·Au terme de l'opération:

Le montant prévisionnel total des dépenses, TVA Résiduelle comprise, s'élève à 41 161 880 euros. Il se répartit principalement entre budget "foncier" (25%), budget "travaux" (47%), budget "dépenses annexes" comprenant les charges de gestion, les impôts fonciers, les dépenses non rémunérables et les frais de commercialisation (6,5%), budget "rémunérations de l'aménageur" (6,5%), budget "Frais financiers" (10,5%) et TVA résiduelle (4%). Cette répartition est très proche de celle du bilan prévisionnel précédemment approuvé.

Le montant prévisionnel total des dépenses augmente de 63 499 euros, soit + 0,1 %, par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2015 (41 098 381 euros). Cette faible augmentation s'explique principalement par:

- une hausse du budget foncier (+32 253 euros) consécutive à la prise en compte des frais d'acquisition relatifs aux apports fonciers de la Métropole et à des études supplémentaires (faisabilité / pollution / géotechniques, etc.) à engager au titre des études générales,

- une hausse du budget travaux (+154 130 euros) consécutive à la nécessité de passer un nouveau marché à bon de commande pour évacuer des matériaux pollués, à une anticipation de la présence d'amiante dans la maison à démolir du n°1 impasse Guichard, à des ajustements des montants des travaux d'aménagement par rapports aux estimations des maîtres d'œuvre ou dépenses effectives.

Il est à noter que le montant des postes "parachèvement des ouvrages avant rétrocession" a été maintenu au niveau de celui du bilan prévisionnel du CRAC au 31 décembre 2015 (305 584 euros) pour ne pas réduire le montant de la participation d'équilibre qui sera définitivement arrêté à la clôture de la concession d'aménagement prévue le 13 janvier 2019.

La hausse des budgets fonciers et travaux est partiellement compensée par une baisse de la TVA Résiduelle (-112 011 euros).

RECETTES :

·Sur l'exercice écoulé

Sur l'exercice 2016 le chiffre d'affaire, y compris les participations du Concédant à l'équilibre du bilan (en numéraire et en apport foncier), s'élève à 334 158 euros, en baisse de 290 747 euros (- 46,5%) par rapport aux prévisions.

Cet écart s'explique principalement par :

- le décalage en 2017 de l'encaissement du complément de prix SCI SJP pour attribution de sdp supplémentaire (-39 000 euros)

- le décalage en 2017 des signatures des compromis de vente relatifs au terrain non constructible "Rouvière" et aux terrains à bâtir "Rouvière" et du Mail des écoles de St Henri (-74 729 euros)

- le report en 2017 de l'apport foncier par la Métropole du terrain à bâtir du Mail des écoles de St Henri (suite au retard pris par le transfert du foncier correspondant de la Ville à la Métropole)

·Etat d'avancement cumulé au 31 décembre 2016 :

Signé le 13 Juillet 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017

Au 31 décembre 2016, le montant cumulé des recettes, y compris les participations du Concédant à l'équilibre du bilan (en numéraire et en apport foncier), s'élève à 39 805 166 euros, soit 97 % du montant total des recettes figurant au bilan prévisionnel de la ZAC (41 161 880 euros). Ce montant se répartit essentiellement entre les postes suivants :

- cessions de terrains pour construire de logements : 5 080 032 euros, soit 89,5% de ce poste à terme,
- cessions de terrains pour créer de l'activité : 17 563 259 euros, soit 97,5 % de ce poste à terme,
- subventions FEDER: 121 319 euros, soit 100% de ce poste à terme,
- participations constructeurs aux équipements: 169 016 euros, soit 100% de ce poste à terme,
- produits de gestion : 1 404 513 euros, soit 100 % de ce poste à terme.
- produits financiers: 301 738 euros, soit 99,5% de ce poste à terme,
- participations du Concédant (initialement la Ville puis la Métropole) à l'équilibre du bilan, en apport foncier et en numéraire: 14 518 544 euros, soit 98% de ce poste à terme,

Au terme de l'opération:

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 41 161 880 euros. Il se répartit principalement entre cessions pour activités (44%), cessions pour logements (14%), recettes diverses comprenant participations constructeurs (0,5%), participations autres et autres taxables (0,5%), produits de gestion (3,5%) et produits financiers (0,5%), et les participations de la Ville et de la Métropole à l'équilibre du bilan de l'opération (36%). Cette répartition est très proche de celle du bilan prévisionnel précédent.

Le montant prévisionnel total des recettes augmente de 63 499 euros, soit + 0,1%, par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2015 (41 098 381 euros). Cette faible augmentation s'explique principalement par un ajustement des recettes de cessions (+60 211 euros) sur la base des sommes effectivement perçues et des montants figurant dans les compromis de vente signés.

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 2016, l'aménageur a perçu auprès des constructeurs un montant cumulé de participations de 169 016 euros.

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 2016.

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

PARTICIPATION DE LA METROPOLE A L'EQUILIBRE DU BILAN:

Signé le 13 Juillet 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017

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

Au 31 décembre 2016 la Ville, alors autorité concédante, a versé à la SOLEAM 11 251 000 euros de participations, soit 100% des participations en numéraire dues.

Le CRAC au 31 décembre 2016 ne prévoit plus aucun versement de participations en numéraire.

L'opération étant déficitaire, la Ville a apporté gratuitement son foncier. La participation en apport foncier de la Ville à l'équilibre de l'opération s'élève au 31 décembre 2016 à 3 267 544 euros.

Le CRAC au 31 décembre 2016 prévoit en 2017 un apport foncier par la Métropole estimé à 260 000 euros, inchangé par rapport au CRAC précédent, correspondant aux terrains à bâtir du Mail des écoles de Saint Henri et du n°1 impasse Guichard ainsi qu'à la parcelle 908 I 152 (entant dans le terrain d'assiette de Mme CELIK), au titre de sa participation en nature à l'équilibre du bilan de 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 TRESORERIE :

Au 31 décembre 2016, le solde cumulé de trésorerie est positif et s'élève à 888 682 euros. Ce niveau de trésorerie est légèrement plus élevé que celui prévu au CRAC au 31 décembre 2015 (764 393 euros).

Le solde de trésorerie cumulé prévisionnel reste positif en 2017.

EMPRUNTS :

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

Il n'est pas prévu de nouvel emprunt.

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 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 ;
- L'avis du Conseil de Territoire de Marseille Provence du 6 juillet 2017.

Où le rapport ci-dessus,

Signé le 13 Juillet 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient d'approuver le compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2016 de la concession d'aménagement passée avec SOLÉAM ;

Délibère

Article 1:

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité ci-annexé relatif à la ZAC de Saumaty Séon établi au 31 décembre 2016 par la SOLEAM et comprenant un bilan financier prévisionnel.

Article 2:

Est approuvé le montant de la participation en numéraire à l'équilibre du bilan qui est maintenu à 11 251 000 euros et a été intégralement versé par la Ville de Marseille au 31 décembre 2016.

Article 3:

Est approuvée la participation en apport foncier de la Métropole à l'équilibre du bilan pour une valeur estimée à 260 000 euros.

Article 4:

Monsieur le Président de la Métropole 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 13 Juillet 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017