

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

Séance du 19 octobre 2017

Monsieur Jean-Claude GAUDIN, Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 185 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Guy ALBERT - Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Christophe AMALRIC - Christian AMIRATY - Patrick APPARICIO - Philippe ARDHUIN - Sophie ARTARIA-AMARANTINIS - Michel AZOULAI - René BACCINO - Mireille BALLETTI - Loïc BARAT - 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 - Odile BONTHOUX - Jacques BOUDON - Michel BOULAN - Christian BURLE - Laure-Agnès CARADEC - Marie-Arlette CARLOTTI - Eric CASADO - Eugène CASELLI - Michel CATANEO - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Philippe CHARRIN - Maurice CHAZEAU - Gérard CHENOZ - Jean-David CIOT - Frédéric COLLART - Monique CORDIER - Jean-François CORNO - Pierre COULOMB - Georges CRISTIANI - Robert DAGORNE - Michel DARY - Monique DAUBET-GRUNDLER - Sophie DEGIOANNI - Christian DELAVET - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Bernard DESTROST - Nouriati DJAMBAE - Pierre DJIANE - Marie-France DROPHY - OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Hervé FABRE-AUBRESPY - Nathalie FEDI - Jean-Claude FERAUD - Patricia FERNANDEZ-PEDINIELLI - Gilbert FERRARI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Dominique FLEURY - VLASTO - Olivier FREGEAC - 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 - Albert GUIGUI - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Daniel HERMANN - Michel ILLAC - Eliane ISIDORE - Nicolas ISNARD - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Mireille JOUVE - André JULLIEN - Didier KHELFA - Dany LAMY - Michel LAN - Eric LE DISSÈS - Stéphane LE RUDULIER - Michel LEGIER - Gisèle LELOUIS - Gaëlle LENFANT - Jean-Marie LEONARDIS - Hélène LHEN-ROUBAUD - Marie-Louise LOTA - Jean-Pierre MAGGI - Antoine MAGGIO - Irène MALAUZAT - Richard MALLIÉ - Joël MANCIEL - Rémi MARCENGO - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Régis MARTIN - Florence MASSE - Marcel MAUNIER - Roger MEI - Danielle MENET - Patrick MENNUCCI - Arnaud MERCIER - Xavier MERY - Yves MESNARD - Marie-Claude MICHEL - Danielle MILON - Pierre MINGAUD - Richard MIRON - André MOLINO - Jean-Claude MONDOLINI - Virginie MONNET-CORTI - Jean MONTAGNAC - Yves MORAINÉ - Pascale MORBELLI - Roland MOUREN - Marie MUSTACHIA - Lisette NARDUCCI - Jérôme ORGEAS - Patrick PADOVANI - Stéphane PAOLI - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Chrystiane PAUL - Serge PEROTTINO - Elisabeth PHILIPPE - Claude PICCIRILLO - Stéphane PICHON - Nathalie PIGAMO - Catherine PILA - Marc POGGIALE - Jean-Jacques POLITANO - Gérard POLIZZI - Henri PONS - Véronique PRADEL - Muriel PRISCO - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Stéphane RAVIER - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Jean ROATTA - Carine ROGER - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Lionel ROYER-PERREAUT - Roger RUZE - Isabelle SAVON - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Emmanuelle SINOPOLI - Monique SLISSA - Marie-France SOURD GULINO - Jules SUSINI - Luc TALASSINOS - Francis TAULAN - Dominique TIAN - Jean-Louis TIXIER - Jocelyne TRANI - Claude VALLETTE - Josette VENTRE - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Patrick VILORIA - Yves WIGT - David YTIER - Didier ZANINI - Kheira ZENAFI - Karima ZERKANI-RAYNAL.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Guy BARRET représenté par Olivier GUIROU - Patrick BORÉ représenté par Jean-Pierre SERRUS - Nadia BOULAINSEUR représentée par Roland CAZZOLA - Valérie BOYER représentée par Mireille BALLETTI - Gérard BRAMOULLÉ représenté par Maurice CHAZEAU - Marie-Christine CALATAYUD représentée par Michel AZOULAI - Henri CAMBESSEDES représenté par Patricia FERNANDEZ-PEDINIELLI - Jean-Louis CANAL représenté par Gaëlle LENFANT - Gaby CHARROUX représenté par Marc POGGIALE - Anne CLAUDIUS-PETIT représentée par Bernard JACQUIER - Auguste COLOMB représenté par Henri PONS - Sandra DALBIN représentée par Didier PARAKIAN - Sandrine D'ANGIO représentée par Gisèle LELOUIS - Philippe DE SAINTDO représenté par Irène MALAUZAT - Jean-Claude DELAGE représenté par Yves MORAINÉ - Sylvaine DI CARO représentée par Alexandre GALLESE - Frédéric DOURNAYAN représenté par Marie-Louise LOTA - Claude FILIPPI représenté par Michel BOULAN - Jean-Christophe GROSSI représenté par Jacques BOUDON - Garo HOVSEPIAN représenté par Jean-Claude MONDOLINI - Maryse JOISSAINS MASINI représentée par Jean-Claude FERAUD - Nicole JOULIA représentée par François BERNARDINI - Robert LAGIER représenté par Georges CRISTIANI - Nathalie LAINE représentée par Bernard DESTROST - Albert LAPEYRE représenté par Xavier MERY - Annie LEVY-MOZZICONACCI représentée par Muriel PRISCO - Laurence LUCCIONI représentée par Virginie MONNET-CORTI - Bernard MARANDAT représenté par Jeanne MARTI - Bernard MARTY représenté par Gérard POLIZZI - Christophe MASSE représenté par Florence MASSE - Pascal MONTECOT représenté par Roland GIBERTI - Roger PELLENC représenté par Robert DAGORNE - Christian PELLICANI représenté par Michel ILLAC - Roger PIZOT représenté par Jean-David CIOT - Bernard RAMOND représenté par Olivier FREGEAC - Julien RAVIER représenté par Isabelle SAVON - Marie-Laure ROCCA-SERRA représentée par Richard MIRON - Maryse RODDE représentée par Frédéric VIGOUROUX - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Eliane ISIDORE - Guy TEISSIER représenté par Lionel ROYER-PERREAUT - Maxime TOMMASINI représenté par Monique DAUBET-GRUNDLER.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Serge ANDREONI - Jean-Louis BONAN - Frédéric BOUSQUET - Laurent COMAS - Eric DIARD - Hélène GENTE-CEAGLIO - Georges MAURY - Michel MILLE - Patrick PIN - Roland POVINELLI - Eric SCOTTO - Martine VASSAL - Philippe VERAN - Karim ZERIBI.

Signé le 19 Octobre 2017

Reçu au Contrôle de légalité le 06 novembre 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 002-2760/17/CM

■ Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2016 de la concession d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté du Technopôle de Château Gombert à Marseille 13ème arrondissement - participation de la Métropole à l'équilibre du bilan

MET 17/4457/CM

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

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'Equiperment du Technopôle de Château-Gombert de Marseille Provence, dénommé SME, qui a confié l'aménagement de la zone à la Société d'Economie 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 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 4 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.

Le 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.

La ZAC de Château Gombert a été intégrée au PLU dont la révision a été approuvée par délibération n°AEC001-377/13/CC du Conseil de Communauté Marseille Provence Métropole en date du 28 juin 2013. Les règlements des différents secteurs ainsi que le document graphique du PLU ont globalement conservé les dispositions du PAZ qui étaient en vigueur jusqu'alors.

La modification n°2 du PLU, approuvée par délibération du Conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole n°AEC 012-1597/15/CC du 21 décembre 2015, a principalement permis d'harmoniser les règles de stationnement avec les autres secteurs du PLU, d'encadrer la surface de plancher des commerces en zonage UzcgE et de corriger des erreurs d'affectation d'emplacements réservés au niveau des ruisseaux de la Grave et de la Fumade.

PRESENTATION DE L'OPERATION :

Signé le 19 Octobre 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 06 novembre 2017

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.

Le Technopôle accueille sur un même site des universités et grandes écoles, des laboratoires de recherche, des centres de formation et des entreprises, complétés 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 2850 employés dans les entreprises et services, avec environ 2 360 étudiants, grâce à l'implantation de plus de 170 entreprises, de 2 grandes écoles d'ingénieurs ECM (Ecole Centrale Marseille) et Polytec, de 2 centres universitaires CMI (Centre de Mathématiques et d'Informatique) et UNIMECA (Centre Inter Universitaire de Mécanique et Technologie Mécanique) et de 8 laboratoires de recherche. Il est aujourd'hui doté de 708 logements dédiés aux étudiants. 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.

Le nouveau quartier d'habitat du plateau de la Croix Rouge accueille plus de 1 600 logements et des équipements publics majeurs (collège André Malraux, groupe scolaire Athéna et crèche, parc Athéna), programme qui a été complété en 2014 par les travaux de confortement du parc Athéna, la création de jardins familiaux et partagés et l'aménagement par le Conseil Départemental des Bouches du Rhône des équipements sportifs du collège André Malraux (plateau sportif, gymnase et vestiaires).

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 pour le Logement.

AVANCEMENT DE L'OPERATION :

L'ensemble des terrains dédiés au logement sont commercialisés, les terrains restant disponibles pour l'activité devraient l'être d'ici la clôture de la concession d'aménagement prévue en octobre 2022.

- Maîtrise foncière : La SOLEAM doit encore acquérir 19 600 m² de terrains en friche correspondant à une dizaine de parcelles appartenant au Conseil départemental, réparties sur le Technopôle. Le Conseil départemental, qui a été saisi dès juillet 2014 à ce sujet et a été relancé en 2015 et 2016, ne s'est pas encore positionné.

- Commercialisation des droits à construire :

Au 31 décembre 2016, le cumul des constructions autorisées (y compris dans le cadre des conventions de participations avec les constructeurs) représente 410 000 m² sdp (soit 66% de l'objectif de 625 300 m² sdp de la ZAC) dont 209 000 m² pour de l'activité/enseignement supérieur/recherche (soit 54% de l'objectif de 389 646 m² sdp activité de la ZAC) et 201 000 m² pour le logement (soit 85% de l'objectif de 235 654 m² sdp logement de la ZAC).

La ZAC dispose encore d'un foncier commercialisable de 68 800 m².

49 200 m² (72%) de ce foncier appartiennent à la SOLEAM et 19 605 m² (28%) appartiennent au Conseil départemental 13.

Ce foncier porte un potentiel constructible d'environ :

- 32 400 m² SDP pour l'activité qui devraient permettre d'atteindre à terme 241 400 m² SDP, soit 62% de l'objectif annoncé pour la ZAC et
- 700 m² SDP qui devraient permettre d'atteindre à terme 201 700 m² SDP de logement, soit 86% de

Signé le 19 Octobre 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 06 novembre 2017

l'objectif annoncé pour la ZAC.

Au global, la surface de plancher produite devrait ainsi atteindre 443 100 m² SDP (activité et logement confondus), soit 71% des objectifs de la ZAC.

- Travaux d'aménagement des équipements publics :

Ils sont avancés à plus de 95%. Il reste principalement à réaliser des cheminements piétonniers en bordure des ruisseaux de la Grave et de la Fumade, les travaux de VRD destinés à améliorer la desserte du secteur et à assurer la viabilisation des derniers terrains à bâtir.

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

ACTIVITE DE LA CONCESSION SUR L'EXERCICE ECOULE :

- Commercialisation des droits à construire :

Sur l'année 2016, le cumul des sdp autorisées représente 12 800 m² dont :

- 10 500 m² sdp d'activité
- 2 300 m² sdp de logement

La SOLEAM a par ailleurs engagé un travail de ré-écriture (clauses de retour et de revoyure, correction d'erreurs dans l'identification des surfaces à céder) du compromis de vente passé en 2014 avec l'Etat à qui sont cédés gratuitement environ 40 000 m² de foncier nécessaires à l'extension du campus de l'Ecole Centrale Marseille. Cette cession a été approuvée par la délibération du Conseil Municipal n°15/0474/UAGP du 29 juin 2015. La signature du nouveau compromis de vente et l'agrément de cette cession par la Métropole, initialement prévus en 2016 sont reportés en 2017.

- Travaux d'aménagement des équipements publics :

En 2016 la SOLEAM a aménagé la voie de desserte des programmes de logements construits ou restant à construire au Nord du giratoire Fresnel / Copernic (plateau des Bessons).

Ont également été initiés divers travaux de parachèvement ou remise à niveau d'ouvrages de VRD en vue de leur prise en gestion par la Métropole.

- Permis de Construire :

PC délivrés en 2016 : 3 160 m² SDP dont

- Activité : 2 PC (crèche Sauvegarde 13 et Grand Frais) et 1 DP (kiosque alimentaire de la Place Haute) totalisant 2 991 m² SDP
- Logement : 1 PC de 169 m² SDP (3 logements individuels)

Constructions livrées en 2016 : 6 542 m² SDP dont :

- 3 775 m² d'Activité (KETIBAT et Index Education),
- 2 767 m² de Logement dont 36 logements collectifs (FCG) et 5 maisons individuelles

ACTIVITE DE LA CONCESSION PREVUE SUR LES 2 PROCHAINES ANNEES :

Signé le 19 Octobre 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 06 novembre 2017

- Maîtrise foncière :

En 2017 est prévue l'acquisition auprès de la Ville de Marseille d'un tronçon désaffecté de l'ancienne traverse Belin (au niveau de la rue Louis Neel).

En 2018 est prévue l'acquisition auprès du Conseil Départemental 13 de la parcelle 213879 K0010 nécessaire au remembrement de terrains mitoyens appartenant à la SOLEAM.

En 2019 est prévue l'acquisition de 19 605 m² en friche appartenant au Conseil Départemental 13 (négociation à relancer par SOLEAM en 2017 avec le CD 13).

- Prévision de commercialisation des terrains :

En 2017-2018, il est prévu de commercialiser 2 terrains totalisant 13 500 m², sur le secteur "Baronne", auprès des sociétés Viaxoft (pour la construction de 800 m² sdp de bureaux) et Fives Pillard (4 300 m² sdp de bureaux+ locaux d'activité).

L'aménagement de ces terrains, englobant le versant Ouest de la colline boisée sur laquelle est implanté le parc "champêtre" du Technopole, nécessitera la prise en compte de l'unité paysagère de la colline et des usages qui y sont liés.

En 2017 la SOLEAM doit céder à l'Etat les 40 000 m² de foncier du secteur "Becquerel" nécessaires à l'aménagement du campus de l'Ecole Centrale Marseille (pour implantation d'équipements sportifs et logements sociaux pour étudiants).

En 2018 est également prévue la cession à la Ville de Marseille d'environ 5 000 m² de foncier, entre le parc Athéna et le n°180 rue A. Einstein, pour la construction d'un nouveau groupe scolaire.

- Travaux d'aménagement des équipements publics :

Cheminements piétonniers en bordure des ruisseaux de la Grave et de la Fumade : le démarrage des études de maîtrise d'œuvre et des travaux sont reportés de 2016 à 2019 dans l'attente d'un arbitrage sur la mise en œuvre de la compétence GEMAPI (Gestion des Milieux Aquatiques et de la Protection contre les Inondations).

Requalification des équipements publics en cœur du Technopole : études et travaux à programmer en 2019-2020 sur la base des résultats d'une étude lancée fin 2016 par le service Innovation – Enseignement Supérieur - Recherche de la Métropole :

Permis de Construire :

•PC devant être délivrés en 2017 :

- Activité : 2 PC totalisant 5 772 m² SDP (SCI M&D PRO et HELIOPOLIS 3)

•Constructions devant être livrées en 2017:

- Logement: 4 997 m² SDP (SFHE) soit 71 logements collectifs + 469 m² de commerces en RC

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

DEPENSES :

Les principaux postes retenus pour apprécier l'évolution des dépenses sont :

Signé le 19 Octobre 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 06 novembre 2017

- le budget Foncier (acquisitions+études)
- le budget Travaux et honoraires techniques
- le budget Dépenses Annexes (Charges de Gestion + Taxes foncières et autres taxes + Assurances + Promotion et Animation du Technopole)
- le budget Rémunérations (rémunération sur dépenses, sur recettes et sur Liquidations)
- le budget Frais Financiers
- le budget TVA (Charge Prorata/TVA sur Marge+TVA Résiduelle+Crédit de TVA remboursée)
- les remboursements de Financement (remboursement Emprunts + remboursement Avances)

• Sur l'exercice écoulé :

Sur l'exercice 2016, les dépenses s'élèvent à 628 665 euros, soit une baisse de 224 039 euros (-26%) par rapport aux prévisions du bilan précédent.

Cet écart résulte principalement :

- d'une baisse du poste TVA (-104 374 euros) s'expliquant essentiellement par: une diminution de la TVA résiduelle (-98 040 euros) consécutive au décalage des ventes Bourrely, SCI FRANPARO et Provence Technologie.
- d'une baisse du budget Travaux (-84 465 euros) provenant essentiellement d'une diminution du poste Honoraires Techniques liée au report des études relatives aux cheminements piétonniers en bordure des ruisseaux de la Grave et de la Fumade, à des décalages de règlements (voie de desserte Einstein), à des ajustement de rémunération sur le montant effectif des travaux de VRD et à des provisions surévaluées,
- d'une baisse du budget Rémunération (-33 534 euros) s'expliquant essentiellement par une réduction de la rémunération sur recettes (-28 829 euros) consécutive à un décalage en 2017 des ventes Bourely, SCI FRANPARO et Provence Technologie,
- d'une baisse du budget Foncier (-22 022 euros) s'expliquant par la suppression de l'acquisition auprès de l'Etat des emprises du Laboratoire de Mécanique et d'Acoustique occupées par le domaine public métropolitain en bordure de la rue E. Fermi (régularisation foncière). Cette acquisition sera directement réalisée par la Métropole.

La baisse de ces postes est partiellement compensée par une hausse de 24 052 euros du budget des dépenses annexes consécutive à une provision insuffisante pour le poste Charges de Gestion.

• Etat d'avancement cumulé au 31 décembre 2016 :

Au 31 décembre 2016 le montant cumulé des dépenses, TVA résiduelle comprise, s'élève à 76 704 303 euros, soit 92% du montant des dépenses à terme figurant au bilan prévisionnel de la ZAC (83 554 137 euros). Ce montant se répartit entre les postes suivants:

- dépenses Foncières : 20 569 659 euros, soit 95% du budget foncier à terme (les 5% restants correspondant essentiellement à l'achat des 19 605 m2 de foncier du Conseil Départemental 13 estimés à 784 200 euros et aux études générales et particulières restant à réaliser pour commercialiser les derniers terrains de la ZAC).
- dépenses Travaux (Travaux + Aménagements de sols + Honoraires Techniques) : 32 012 259 euros,

Signé le 19 Octobre 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 06 novembre 2017

soit 92% du budget travaux à terme (34 722 714 euros). Quasiment toutes les voies et équipements publics de la ZAC ont été aménagés. Il ne reste principalement qu'à réaliser l'aménagement des cheminements piétonniers en bordure des ruisseaux de la Grave et de la Fumade, les ouvrages de VRD destinés à améliorer la desserte et le cadre de vie du secteur et à viabiliser les derniers terrains à commercialiser. Les conditions de mise en œuvre et de financement d'un deuxième groupe scolaire, en bordure de la rue Albert Einstein, à proximité du bassin de rétention des eaux pluviales du parc Athéna, seront définies ultérieurement.

- dépenses Annexes (Charges de gestion + Impôts fonciers + Assurances + Dépenses non rémunérables + Promotion et Animation du Technopole) : 8 127 408 euros, soit 92% du budget dépenses annexes à terme (8 833 462 euros).

- rémunérations du concessionnaire: 6 303 603 euros, soit 85% du budget dépenses de rémunération à terme (7 458 654 euros).

- frais financiers à court et long terme : 5 915 519 euros, soit 100% du budget Frais Financiers à terme, l'intégralité des emprunts étant à ce jour remboursée.

- TVA résiduelle: 3 652 790 euros, soit 73% de la TVA résiduelle à terme

• Au terme de l'opération :

Le montant prévisionnel total des dépenses, TVA résiduelle comprise, s'élève à 83 554 137 euros. Il se répartit entre budget "foncier" (26%), budget "travaux" (42%), budget "dépenses Annexes" (11%), les "Rémunérations" du concessionnaire sur dépenses, recettes, participations et liquidations (9%), "Frais Financiers" (7%) et TVA Résiduelle (6%).

Ce montant prévisionnel de dépenses augmente de 1 098 930 euros (+1,5%) par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2015 (82 455 207 euros). Cette hausse des dépenses résulte essentiellement :

- d'une forte hausse de la TVA Résiduelle (+ 772 185 euros) qui s'explique par la régularisation liée à l'application du dernier arrêté ministériel relatif aux cessions de terrains.

- d'une hausse du budget «travaux» (+312 254 euros HT) s'expliquant notamment par la nécessité de réaménager le carrefour Max Planck au niveau du restaurant "Les Terrasses du Midi", de sécuriser le parking provisoire de la rue Louis Neel (devant la copropriété "les jardins d'Athéna") et de réaliser des travaux de parachèvement avant remises d'ouvrages de VRD à la Métropole,

- d'une hausse des dépenses Annexes (+142 010 euros HT) s'expliquant principalement par la création d'une ligne "abandon de créances" pour anticiper la perte possible de participations constructeurs sur deux dossiers faisant l'objet d'un contentieux.

Ces hausses étant partiellement compensées par une légère baisse de la rémunération de la SOLEAM (-165 599 euros HT) qui découle de l'évolution des dépenses et recettes.

RECETTES :

• Sur l'exercice écoulé :

Sur l'exercice 2016 les recettes totales, y compris les participations du concédant à l'équilibre du bilan, s'élèvent à 2 491 644 euros, en baisse de 381 329 euros (-13%) par rapport aux prévisions (2 872 973 euros). Cet écart s'explique principalement par :

- le report en 2017 de signatures des compromis de vente avec Viaxoft et Exotismes et le report de

Signé le 19 Octobre 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 06 novembre 2017

signature des actes authentiques avec Provence Technologie et Franparo (- 405 243 euros),

- l'annulation de l'échange foncier avec soulte (32 916 euros) en faveur de la SOLEAM qui devait intervenir au niveau du Laboratoire d'Acoustique et de Mécanique pour régularisation foncière avec report en 2018 de la cession à l'Etat des parcelles K117 et 51

- le report en 2017 de la facturation de 3 participations constructeurs (-21 390 euros) et de l'encaissement de participations sur 2 dossiers faisant l'objet d'un contentieux (-139 005 euros)

Ces baisses de recettes sont partiellement compensées par les signatures anticipées des compromis de vente avec Héliopolis 3 et Eurolinks (24 926 euros), l'absence d'abattement sur recettes de cessions d'activité (+ 160 275 euros) et le supplément de prix versé par BNPPI en raison de l'évolution de son programme de logements collectifs de la rue E. Miège (+37 332 euros).

• Etat d'avancement cumulé au 31 décembre 2016 :

Au 31 décembre 2016, le montant cumulé des recettes, y compris les participations (en numéraire et en apport foncier) du concédant à l'équilibre du bilan, s'élève à 68 112 457 euros, soit 82 % des recettes figurant au bilan prévisionnel de la ZAC (83 554 140 euros). Ce montant se répartit essentiellement entre les postes suivants :

- cessions autres (recettes avant concession + ventes d'immeubles en droits d'enregistrement): 1 290 962 euros, soit 100% du poste à terme,

- cessions secteurs Activité: 13 192 301 euros, soit 64% du poste à terme (20 507 375 euros). Il est à noter que ce poste intègre le rachat par la Métropole des emprises de la future voie LINEA dont la valeur est estimée à 1 235 160 euros,

- cessions secteurs Logement: 30 176 112 euros, soit 90% du poste à terme (33 491 656 euros). Les terrains "Arrière SERETE" ont fait l'objet en 2015 d'un compromis de vente avec ADIM mais la cession ne s'est pas concrétisée. Un nouveau compromis de vente devrait être signé en 2017 avec SNI. Le dernier terrain disponible de l'allée des Maraîchers (3 098 m²) a été commercialisé auprès de la SOGIMA (compromis de vente signé fin 2016 et agrément donné par le Concédant début 2017) pour la construction de 2 300 m² sdp de logements collectifs,

- cessions secteurs Centre Urbain: 14 766 496 euros, soit 92% du poste à terme (15 988 611 euros). La commercialisation des derniers terrains du Centre Urbain (environ 1ha) est dédiée à de l'Activité et des services et dépend en partie du remembrement de 3 000 m² de foncier appartenant à la SOLEAM avec environ 7 000 m² de foncier en friche à acquérir auprès du Conseil Départemental 13,

- participations constructeurs: 3 248 219 euros, soit 95% du poste à terme (3 411 477 euros),

- budget divers (produits de gestion locative + produits divers + produits financiers): 1 138 989 euros, soit 95% du poste à terme (1 203 677 euros),

- subventions : 1 325 377 euros, soit 100 % du poste à terme (1 325 377 euros),

- participations du concédant à l'équilibre de l'opération1 : 1 374 000 euros versés par la Ville sous forme d'apport foncier, soit 29% du poste à terme qui représente 4 735 005 euros dont 1 374 000 euros en apport foncier par la Ville et 3 361 005 euros en numéraire par la Métropole.

• Au terme de l'opération :

Le montant prévisionnel total des recettes, y compris les participations (en numéraire et en apport foncier) du Concédant à l'équilibre du bilan, s'élève à 83 554 140 euros. Il se répartit principalement entre

Signé le 19 Octobre 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 06 novembre 2017

cessions de charges foncières (87%), participations constructeurs (4%), participations du concédant à l'équilibre du bilan de l'opérations (5,5%), produits divers dont produits de gestion locative et produits financiers (1,5%) et subventions (1,5%).

Le montant prévisionnel total des recettes augmente de 1 098 933 euros (soit + 1,5%), par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2015 (82 455 207 euros). Cette augmentation s'explique principalement par :

- une hausse des recettes de cessions de charges foncières pour Activité (869 660 euros TTC) résultant :
- de la suppression du poste «abattement / marge d'erreur » (827 389 euros HT) qui était jusqu'à présent porté au bilan pour anticiper des pertes de recettes liées aux aléas affectant la constructibilité de certains terrains (zones inondables, contraintes topographiques, etc),
- d'une augmentation du prix de cession des fonciers Héliopolis 3 et Eurolinks liée à une augmentation de la SDP (+248 769 euros HT),
- d'une hausse de la TVA applicable aux cessions de terrains suite à l'application par la SOLEAM du dernier arrêté ministériel relatif à la taxation des cessions de terrains,
- ces hausses étant partiellement compensées par une réduction du prix de cession des emprises de la LINEA constituant des biens de retour à la Métropole (-617 580 euros HT),
- une hausse des recettes de cessions de charges foncières pour Logements (+221 660 euros TTC) résultant d'une meilleure commercialisation du foncier de l'allée des maraichers à la SOGIMA.

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 métropolitaine 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 et ayant pour objet, conformément aux dispositions de l'article L311.4 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.

A l'origine de cette décision, ces participations étaient recouvrées par la Ville de Marseille pour les reverser ensuite à l'Aménageur qui assure les dépenses d'équipement. Une convention cadre n°08/554 entre la Ville et l'Aménageur, du 16 mai 2008, a permis à l'Aménageur de percevoir directement ces participations.

Le montant total prévisionnel des participations constructeurs s'élève à 3 411 477 euros.

Au 31 décembre 2016 l'Aménageur a encaissé 3 248 219 euros, soit 95% des participations constructeurs prévues au bilan de la ZAC. 142 142 euros de participations constructeurs encore dues font actuellement l'objet de dossiers au contentieux.

L'Aménageur prévoit néanmoins de percevoir le solde des participations en 2017.

Il est rappelé que le programme de logements sociaux pour étudiants et les équipements sportifs et lieux de vie pour étudiants projetés dans le cadre de la mise en œuvre du campus de l'Ecole Centrale Marseille, sur les 40 000 m² de foncier que la SOLEAM doit céder gratuitement à l'Etat en 2017, sont exonérés du paiement des participations constructeurs aux équipements publics.

Signé le 19 Octobre 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 06 novembre 2017

PARTICIPATION DE LA METROPOLE A L'EQUILIBRE DE L'OPERATION :

La participation d'équilibre correspondant à l'écart entre dépenses et recettes à terme représente 4 735 005 euros et est inchangée par rapport au CRAC au 31 décembre 2015 :

- la participation en numéraire à l'équilibre de l'opération est maintenue à 3 361 005 euros et doit être versée en totalité en 2022 par la Métropole, Concédant depuis 2016.
- la Ville a apporté gratuitement à la SOLEAM le foncier dont elle était propriétaire sur la ZAC. Cette participation, inchangée depuis le dernier CRAC, a été estimée à 1 374 000 euros par France Domaines et a été versée dans son intégralité à ce jour.

SUBVENTIONS :

L'opération a bénéficié de 1 325 377 euros de subventions qui ont déjà été versés en intégralité par le FEDER.

AVANCE :

Une avance de trésorerie de 21 602 026 euros a été versée à l'Aménageur aux débuts de la concession sur la base d'un déficit prévisionnel qui ressortait alors du bilan d'aménagement. Il est prévu que l'Aménageur rembourse cette avance au Concédant, les versements se faisant quand la trésorerie de l'opération le permet.

Sur l'exercice 2016, la SOLEAM n'a pas effectué de remboursement à la Métropole, conformément au CRAC au 31 décembre 2015.

Au 31 décembre 2016 le montant cumulé des remboursements de l'avance à la Ville, précédent concédant, s'élève à 12 708 000 euros. Le solde de l'avance restant à rembourser à la Métropole s'élève donc à 8 894 026 euros.

La SOLEAM propose de maintenir l'échéancier de remboursement de l'avance à la Métropole approuvé avec le CRAC établi au 31/12/2015 par délibération du Conseil de la Métropole du 17 octobre 2016, comme suit :

- 1 000 000 euros en 2018
- 1 000 000 euros en 2019
- 500 000 euros en 2020
- 1 000 000 euros en 2021
- 5 394 026 euros en 2022

ces montants pouvant être ajustés selon la trésorerie de l'opération.,

SOLDE DE TRESORERIE :

Au 31 décembre 2016 le solde cumulé de trésorerie est positif et s'élève à 404 664 euros. Ce niveau de trésorerie est proche de celui prévu au CRAC au 31 décembre 2015 (561 952 euros).

Le solde de trésorerie cumulée prévisionnel restera positif de 2017 à 2021.

EMPRUNTS:

Signé le 19 Octobre 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 06 novembre 2017

L'aménageur a remboursé l'ensemble des emprunts à court et long 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 ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- 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 ;
- La lettre de saisine du Président de la Métropole.

Ouï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

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

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité ci-annexé relatif à la ZAC «du Technopole de Château-Gombert» établi au 31 décembre 2016 par la SOLEAM et comprenant un bilan financier prévisionnel.

Article 2 :

Est approuvée la participation en numéraire de la Métropole Aix-Marseille-Provence à l'équilibre du bilan d'un montant de 3 361 005 euros, inchangé en regard du précédent CRAC. L'intégralité de cette participation doit être versée par la Métropole à l'échéance de la concession d'aménagement actuellement prévue pour le 27 octobre 2022.

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 19 Octobre 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 06 novembre 2017