

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 FREGÉAC - 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 GRANGÉ - 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 MANCEL - 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 FREGÉAC - 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 005-2763/17/CM

■ Approbation du Compte Rendu Annuel à la collectivité de la concession d'aménagement concerté des Hauts de Sainte Marthe à Marseille 13^{ème} et 14^{ème} arrondissements établi au 31 décembre 2016

MET 17/4469/CM

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

Par délibération n°04/1150/TUGE du 13 décembre 2004, la Ville de Marseille a approuvé la création de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe dans les 13^{ème} et 14^{ème} arrondissements.

Par délibération n°06/1064/TUGE du 13 novembre 2006, la Ville de Marseille a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe.

Par délibération n°06/0893/TUGE du 2 octobre 2006, le Conseil Municipal a approuvé la concession d'aménagement liant la Ville de Marseille et Marseille Aménagement pour une durée de dix ans. L'avenant 7 à la concession d'aménagement 06/1306 « les hauts de sainte Marthe » 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. L'avenant n°8 du 7 novembre 2014 a autorisé l'aménageur à réaliser les travaux de réfection des façades et de mise hors d'eau et hors d'air de la bastide Montgolfier et a modifié l'échéancier de versement de la participation de la Ville à l'équilibre du bilan.

L'arrêté déclarant d'utilité publique au bénéfice de Marseille Aménagement les travaux nécessaires à la réalisation de la zone d'aménagement concertée et emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme a été délivré le 28 mars 2013. Cet arrêté a été modifié le 1^{er} juillet 2014 pour transférer le bénéfice de la DUP de Marseille Aménagement à la SPL SOLEAM.

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, puis, 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 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 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. Par conséquent, un avenant n°10 à la concession d'aménagement 06/1306 « les hauts de sainte Marthe » en date du 28 avril 2016 a eu pour objet de substituer la Métropole Aix Marseille Provence à la Ville de Marseille en qualité de concédant.

Selon le programme global de construction du dossier de réalisation, le quartier doit accueillir 325 700 m² de constructions dont :

- 283 000 m² de surface de plancher (SDP) pour des opérations de logements,
- 23 700 m² de programmes tertiaires et de commerces,
- 19 000 m² d'équipements et services publics.
- 224 000 m² d'espaces verts publics qui seront créés pour accompagner les centralités.

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

La ZAC des Hauts de Sainte Marthe a pour ambition de respecter des objectifs environnementaux grâce à la charte Qualité Environnementale qui constitue une annexe au cahier des charges de cessions de terrains et décline à l'échelle du territoire les ambitions de la charte Qualité Marseille de 2007. La charte Qualité Environnementale des Hauts de Sainte Marthe a été refondue en 2012 pour prendre en compte les évolutions réglementaires liées à la mise en œuvre du Grenelle II et à l'engagement national pour l'environnement.

Implantée sur un site remarquable aux qualités environnementales et patrimoniales indéniables, le secteur des hauts de sainte Marthe accueille un patrimoine bâti et paysager protégé au titre du PLU ou des servitudes de monuments historiques qui illustrent l'histoire de la campagne marseillaise et de ses bastides. Les domaines de la Roserie, Tour Sainte et Montgolfier sont les témoins intacts de cette histoire et font l'objet d'une attention particulière de la Direction Régionale des Monuments Historiques (DRAC-MH) et de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Les délibérations du conseil municipal des 17 juin 2013, 10 octobre 2014 et 29 juin 2015 approuvant respectivement les CRAC aux 31 décembre 2012, 2013 et 2014 actaient qu'une nouvelle stratégie d'aménagement devait être mise en œuvre sur les Hauts de sainte Marthe dans l'objectif de mieux adapter le projet aux attentes citoyennes et aux qualités intrinsèques de ce territoire (paysagères et patrimoniales, caractère agricole, réseau hydrologique), notamment sur les secteurs Nord de la ZAC, les Bessons et Santa Cruz, dont le caractère agricole encore prégnant et la proximité immédiate des piémonts du massif de l'étoile nécessitent une approche spécifique.

Pour mener à bien ces réflexions et mettre en œuvre l'aménagement de ces sites, il était apparu nécessaire de proroger la ZAC de cinq ans, jusqu'en 2025, par avenant n°9 à la concession d'aménagement 06/1306 « les hauts de sainte Marthe ».

Un avis d'appel public à la concurrence a été publié par la SOLEAM en mai 2016 dans le but de désigner un groupement de maîtres d'œuvre capable de réinterroger le projet sur les secteurs Nord.

Préalablement au lancement de cette étude, la Collectivité procédera à un diagnostic du patrimoine architectural, environnemental et agricole afin de dresser un état des lieux et évaluer les enjeux que présente le territoire restant à aménager. Il permettra de fournir à l'aménageur les éléments que l'étude devra prendre en compte et de se positionner sur l'orientation du projet d'aménagement.

En l'attente d'une définition précise des objectifs d'aménagement du projet et du programme, le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2016, analysé ci-après, présente un bilan prévisionnel avec des dépenses et recettes clairement identifiées de 2017 à 2021, années correspondant au développement de la centralité Mirabilis déjà bien avancée. Les années 2021 à 2025 regroupent le solde des dépenses et recettes qui correspondent aux objectifs initiaux de l'opération ainsi qu'à l'engagement financier de la Métropole approuvé dans le CRAC précédent.

Avancement de l'opération au 31 décembre 2016 :

- Maîtrise foncière

La SOLEAM maîtrise 54,4% du foncier nécessaire à la mise en œuvre du projet d'aménagement.

- Commercialisation de terrains et permis de construire

L'aménageur a commercialisé le foncier nécessaire pour réaliser 10 858m² de surface de plancher de logements.

Jusqu'à présent, le développement des opérations de logements, soit 74 919 m² des surfaces de plancher autorisées, s'est réalisé sur des terrains privés qui ont fait l'objet de conventions de participations avec les constructeurs.

Le cumul des constructions autorisées représente donc 85 777 m² de surface de plancher, soit 30 % de l'objectif du programme de construction de la ZAC.

Au 31 décembre 2016, les permis délivrés ont autorisé la construction de 1316 logements, dont 1001 sur la centralité Mirabilis. 622 sont déjà construits sur cette centralité et 315 le long de l'avenue du Merlan.

- Les chantiers de constructions

Au 31 décembre 2016, 7 chantiers de constructions sont en cours pour la réalisation de 2 équipements publics (Lycée St Mitre, avenue des Pâquerettes, école publique Mirabilis, avenue Gabriel Audisio), 2 équipements d'intérêts général (foyer de vie ARI, impasse des Petits Champs et Établissement pour enfant et adolescents polyhandicapés, impasse des Etoiles), et 3 programmes immobiliers (Logirem, domaine de la Tarasque, rue Etienne Dolet/avenue Gabriel Audisio, Maignan îlot 26C Avenue Gabriel Audisio, et enfin Maignan, îlot 26B, Naturea)

Il faut noter que depuis janvier 2017, un nouveau programme immobilier de logements a débuté réalisé par Art Promotion, avenue Gabriel Audisio.

- Travaux d'aménagement

Les travaux entrepris pour 10 306 828 euros ont permis la viabilisation des premiers îlots constructibles par la réalisation d'une partie de la voie U236, dénommée Gabriel Audisio ; le raccordement au chemin du bassin, baptisé avenue Madeleine de Valmalète; l'amorce de la U240; l'élargissement d'une partie du chemin du four de Buze, la viabilisation des premiers îlots constructibles puis pour les autres travaux : l'aménagement du vallon du Bois Chenu, un bassin de rétention pour un volume de 12 000m³ et l'installation d'un transformateur électrique. Au 31 décembre 2016, la requalification de l'avenue des Pâquerettes et la viabilisation du cœur de quartier Mirabilis sont encore en cours.

L'activité de la concession sur l'année écoulée

L'année 2016 a été marquée par :

L'obtention du permis de construire concernant la réhabilitation des façades et de la toiture de la bastide Montgolfier le 21 octobre 2016.

- Maîtrise foncière

Au cours de l'année 2016, la SOLEAM a réitéré 5 actes authentiques dans le cadre de la mise en œuvre de la 1ère DUP.

- Commercialisation de terrains

L'aménageur a cédé deux terrains, l'un pour la réalisation de 55 logements en accession libre (Art Promotion) et l'autre pour la réalisation de l'école Mirabilis (15 classes, Ville de Marseille). Il a signé un compromis de vente avec Sogeprom pour un îlot situé dans la centralité Mirabilis pour 3 500m² de surface de plancher en logement.

- Les permis de construire

Deux permis de logements ont été déposés en 2016, sur la centralité Mirabilis par le promoteur Constructa : îlot 25C, pour 2 841m² de surface de plancher et îlot 25D, 2 965 m² de surface de plancher, déposés le 20 décembre 2016. Ces deux permis ont été accordés en avril 2017.

- Travaux

Les travaux d'aménagements urbains concernent :

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

l'élargissement et la requalification de l'avenue des Pâquerettes et la finalisation des travaux de viabilisation pour le foyer de vie de l'association Régionale pour l'intégration (Réseaux électrique et assainissement)

Les travaux de construction concernent :

- la poursuite de la construction du foyer de vie d'ARI (43 logements collectifs LLS),
- le démarrage des travaux pour la création d'un Établissement pour enfant et adolescents polyhandicapés (EEAP) d'ARI,
- le démarrage du chantier de l'îlot de la LOGIREM (45 logements sociaux),
- le démarrage du chantier de construction du groupe scolaire MIRABILIS,
- le démarrage de la phase 2 du programme Colline Harmonie par Marignan (114 logements),
- le démarrage du chantier de l'îlot 26B par Marignan (64 logements libres).

- Études, assistance et communication

Les principales études de l'année 2016 sont :

- Le lancement de l'élaboration du cahier des charges pour la réalisation d'une étude hydrologique et hydraulique,
- la réalisation d'études urbaines en vue de la modification n°3 du PLU,
- la réalisation des études « projet » de la voie U240/ Montgolfier,
- la réalisation des études « projet » pour les travaux de mise hors d'eau et hors d'air de la bastide Montgolfier,
- la finalisation des études « projet » pour l'élargissement et la requalification de l'avenue des Pâquerettes,
- l'appel à candidature pour un marché d'étude urbaine et paysagère pour la recomposition des secteurs Nord de la ZAC.

L'activité de la concession sur les trois prochaines années :

Jusqu'en 2020, l'activité prévisionnelle de la ZAC va essentiellement être tournée vers la livraison du premier cœur de quartier et les travaux de la voie U240 dans le parc Montgolfier.

L'année 2017 va voir se concrétiser les travaux d'infrastructures de l'avenue des Pâquerettes, la livraison du lycée et de l'école Mirabilis. C'est aussi l'année où l'étude portant sur l'hydraulique et l'hydrologie du site doit être lancée. Cette étude, attendue et importante se poursuivra sur l'année 2018.

L'année 2018 sera consacrée à la finalisation du cœur de quartier et aux travaux de la voie U240 dans le parc Montgolfier ainsi qu'aux travaux concernant le clos et le couvert de la bastide Montgolfier.

Les années 2019, 2020 et 2021 seront consacrées aux travaux de la voie U236, de Gabriel Audisio au chemin des Bessons.

Le budget prévisionnel des travaux s'élève à 3,2M d'euros en 2017, 7,36M d'euros en 2018 et 7,8M d'euros en 2019

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

A compter du CRAC au 31 décembre 2016, les dépenses de la Bastide Montgolfier font l'objet d'un bilan spécifique, dit bilan 2, conformément au programme des équipements publics approuvé concomitamment

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

au CRAC au 31 décembre 2015. L'analyse des évolutions budgétaires (bilan 1) sur l'exercice écoulé n'intègre pas la bastide Montgolfier. En revanche, afin de faciliter la comparaison entre le CRAC au 31 décembre 2015 et le CRAC ici présenté, l'analyse sur l'état d'avancement cumulé au 31 décembre 2016 et l'analyse à terme incluent les dépenses liées aux travaux de la bastide Montgolfier.

Dépenses :

Sur l'exercice écoulé, les dépenses se sont élevées à 6 243 884 euros TTC, réparties comme suit :

- dépenses foncières : 3 160 893 euros TTC
- dépenses d'études (hors honoraires) : 216 418 euros TTC
- dépenses de travaux (dont honoraires techniques) : 1 047 563 euros TTC
- dépenses annexes : 342 046 euros TTC
- rémunération société : 415 068 euros TTC
- frais financiers : 70 401 euros TTC
- crédit de TVA remboursé : 108 504 euros TTC
- remboursement financement : 1 100 000 euros TTC

Les dépenses étaient estimées à 3 810 552 euros TTC au bilan approuvé l'an dernier. Elles sont en hausse de 2 433 332 euros. Cette augmentation est principalement dû à une acquisition non programmée (2 500 000 euros) mais indispensable à l'opération telle que projetée jusqu'ici et compensée par des acquisitions non réalisées. Hormis ce poste foncier, les augmentations et diminutions des autres postes s'équilibrent : facturation décalée due à des retard de chantiers (-342 865 euros, crédit de TVA remboursée pour 290 095 euros et divers postes aux variations peu significatives).

L'écart concernant la bastide Montgolfier n'est pas significatif.

État d'avancement cumulé au 31 décembre 2016 :

Au 31 décembre 2016, le montant cumulé des dépenses s'élève à 52 014 583 euros TTC (hors TVA résiduelle) soit 35 % du montant des dépenses à terme figurant au bilan prévisionnel de la ZAC. Ce montant correspond aux dépenses TTC du bilan consolidé incluant les dépenses de la bastide Montgolfier détaillés dans le bilan 2.

Le montant total TTC cumulé au 31 décembre 2016 réparti comme suit :

- dépenses foncières : 31 395 836 euros soit 54 % du budget foncier à terme figurant au bilan prévisionnel.
- dépenses études (hors honoraires): 1 955 246 euros soit 52 % du budget études à terme
- dépenses travaux (dont honoraires techniques) : 12 895 294 euros TTC soit 19 % du budget travaux à terme figurant au bilan prévisionnel. Les travaux de la bastide Montgolfier sont identifiés dans un poste budgétaire spécifique détaillé ci après conformément au programme des équipements publics approuvé en même temps que le CRAC de l'an dernier.
- le budget dépenses annexes relatif aux charges de gestion, assurances, taxes sur salaires, communication et médiation et gestion urbaine de proximité s'élève à 1 482 544 euros TTC soit 33 % du budget dépenses annexes à terme.
- le budget comprenant la rémunération de la société s'élève à 3 490 077 euros TTC soit 30 % du budget rémunération à terme.
- frais financiers : 795 587 euros soit 51% du budget à terme.

Concernant les dépenses de la bastide Montgolfier, le montant des dépenses au 31 décembre 2016 s'élève à 42 942 euros.

A terme, le montant prévisionnel des dépenses de la concession d'aménagement s'élève à 148 637 664 euros TTC. Ce montant correspond aux dépenses TTC du bilan consolidé incluant les dépenses de la bastide Montgolfier détaillés dans le bilan 2 et la TVA résiduelle.

Le montant total TTC se répartit entre les postes suivants :

- dépenses d'acquisitions : 57 744 779 euros, soit 39% du budget global,
- dépenses études : 3 723 653 euros hors taxe, soit 2,5 % du budget global
- dépenses travaux (dont honoraires techniques) : 67 581 464 euros soit 45% du budget global,
- dépenses annexes : 4 431 201 euros soit 3% du budget global,
- rémunération société : 11 719 074 euros soit 8 % du budget global
- frais financiers : 1 702 600 euros soit 1% du budget global.
- la TVA résiduelle s'élève à 1 724 891 euros.

Le montant des dépenses augmente de 4 646 371 euros par rapport au CRAC établi l'année dernière, soit 3,2 %.

Cet écart s'explique notamment par :

- une très forte hausse de la TVA résiduelle (+ 3 300 990 euros) qui est due à l'évolution des dépenses et des recettes de l'opération ainsi qu'au changement du mode de calcul de la TVA lié à l'application d'un arrêté ministériel relatif à la taxation des cessions de foncier (intégration du changement de régime passant d'un calcul de TVA sur marge à une TVA totale),
- une augmentation du budget des acquisitions foncières de 544 486 euros, principalement due à l'augmentation du poste taxe foncière revu à la hausse compte tenu du poids du foncier porté par l'aménageur et aux indemnités diverses sur acquisitions,
- une hausse de 120 000 euros du poste études générales en raison de la nécessité de faire réaliser une étude hydrologique et hydraulique sur le territoire,
- la hausse du poste des dépenses annexes de 547 000 euros s'explique par :
 - une baisse de 1 374 881 des charges de gestion (qui comprenait auparavant la gestion urbaine de proximité ayant dorénavant un poste en propre)
 - une baisse de 408 392 euros des frais sur vente
 - une augmentation de 580 852 euros des taxes sur salaires une augmentation de 270 000 euros des frais d'avocat et d'huissiers
 - une augmentation de 303 443 euros du poste communication et médiation de proximité pour tenir compte des dépenses réelles supérieures aux prévisions
 - le nouveau poste gestion urbaine de proximité (1 154 975 euros) qui était intégré dans la ligne charges de gestion.
- une hausse du poste « rémunération société » de 162 182 euros. La variation est due à l'évolution des recettes et des dépenses de l'opération,
- la variation des autres postes (travaux et honoraires techniques et frais financiers) n'est pas significative et ne nécessite pas d'être détaillée.

Concernant les travaux de la bastide Montgolfier, le montant prévisionnel des dépenses à terme s'élève à 808 851 euros TTC et se répartit comme suit :

- dépenses études : 84 054 euros TTC hors taxe, soit 2,3 % du budget global,
- dépenses travaux : 660 000 euros TTC soit 41,4% du budget global,
- dépenses diverses : 55 194 euros TTC soit 3% du budget global,

La TVA résiduelle s'élève à 8 802 euros au bénéfice de l'opération.

Elles sont équilibrées par une participation de la ville de Marseille d'un montant équivalent.

Recettes :

Sur l'exercice écoulé, en regard des prévisions, les recettes sont en hausse de 421 933 euros HT sur un montant de 7,2M d'euros. Cet écart s'explique principalement par des échanges fonciers avec soulte qui n'étaient pas prévus et l'augmentation du prix de cession de l'îlot 25 H2 liée à une modification du programme.

Etat d'avancement cumulé au 31 décembre 2016

Au 31 décembre 2016, le montant cumulé des recettes (hors participations des collectivités à l'équilibre du bilan et participations aux équipements primaires) s'élève à 15 345 368 euros TTC soit 15,5% du montant total des recettes hors participations selon la répartition suivante :

- Les recettes liées aux cessions de foncier s'élèvent à 4 132 418 euros TTC, soit 4,8% des recettes de commercialisation à terme figurant au bilan prévisionnel.
- La recette liée à la perception des participations constructeurs s'élève à 10 668 543 d'euros, soit 82% du prévisionnel à terme.

Le reste des recettes (produits divers, etc....) totalise des montants peu significatifs.

A terme,

Le montant prévisionnel total des recettes hors participations publiques à l'équilibre du bilan et financements des équipements primaires des collectivités s'élève à 98 579 192 euros TTC et se décompose comme suit :

- recettes de cession de charges foncières : 85 461 161 euros TTC, soit 86%, du budget total à terme.
- budget annexes : 123 666 euros TTC soit 1 % du budget total à terme.
- participations constructeurs : 12 994 366 euros TTC, soit 13 %

Le montant des recettes hors participations publiques augmente de 4 643 785 euros par rapport au CRAC établi l'année dernière, soit 4 %.

Cette augmentation est particulièrement générée par :

- le changement de régime de la TVA. La TVA collectée (TVA sur recettes) passe de 11 100 567 euros à 14 369 321 euros cette année soit un écart de 3 268 754 euros. L'augmentation de la TVA est due à l'intégration du changement de régime, passant d'un calcul de TVA sur marge à une TVA totale.
- une augmentation des recettes de commercialisations en raison de la correction d'une erreur dans le dernier CRAC approuvé et à la création d'une ligne pour les échanges avec soultes intervenant suite à demande de cessibilité

Participations constructeurs

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

Les constructeurs réalisant une opération sur des terrains qu'ils n'ont pas acquis de l'aménageur ne sont pas redevables de la part communautaire de la taxe d'aménagement. Ils participent au coût d'équipement de la zone par la signature d'une convention de participation passée avec la Métropole 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.

Une convention cadre n°08/554 entre la Ville et l'Aménageur, en date du 16 mai 2008, permet à l'aménageur de percevoir directement ces participations.

Le montant des participations constructeurs est calculé sur l'assiette des dépenses engagées par l'opération mises à la charge des constructeurs proportionnellement à la surface développée par leur projet.

Au 31 décembre 2016, la participation des constructeurs au coût des équipements publics est fixée à 207 euros/m² de surface de plancher, au même montant qu'au bilan du 31 décembre 2015. Il n'y a donc pas d'évolution sur ce poste.

10 668 543 euros ont été perçus entre 2007 et 2016, le reste sera perçu entre 2017 et 2022,

Participations à l'équilibre du bilan :

La participation à l'équilibre du bilan est inchangée à 41 054 670 euros.

La participation déjà versée à l'aménageur par la Ville alors concédante s'élève à 15,5 millions d'euros et le solde à verser par la Métropole, suite au transfert de compétence, à 25 554 670 euros.

L'échéancier de versement de la participation par la Métropole est fixé comme suit :

2016 : 3 000 000 euros (déjà versés)
2017 : 3 000 000 euros
2018 : 3 000 000 euros
2019 : 3 000 000 euros
2021 et suivantes : 13 554 670 euros

Il n'est pas modifié par rapport au CRAC précédent.

Financement des équipements publics

A la participation d'équilibre s'ajoute le financement des équipements dont la capacité excède les besoins de l'opération et dont une part est prise en charge par la collectivité destinataire.

Cette participation publique aux équipements primaires s'élève à 8 539 260 euros TTC et se répartit ainsi :

- 3 646 823 euros TTC pour la ville de Marseille, hors Bastide Montgolfier,
- 4 083 586 euros TTC pour la Métropole. Ce montant est inchangé.
- 464 540 euros pour la Métropole au titre du financement de la requalification de la voirie des Pâquerettes pour la partie située hors ZAC. Ce montant est inchangé par rapport à l'année dernière.

Ces participations constituent un effort conséquent de la Collectivité pour équiper et aménager ce secteur au bénéfice de l'ensemble des Marseillais.

Participation de la ville de Marseille à la mise hors d'eau et hors d'air de la bastide Montgolfier :

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

Cette participation s'élève à 808 851 euros TTC. Elle est quasi équivalente à celle de l'année dernière (+ 2 147 euros).

Solde de trésorerie :

Le solde de trésorerie de l'opération en 2015 est positif de 211 683 euros. Le solde prévisionnel de trésorerie en 2017 sera négatif de 1 095 573 euros.

Emprunts:

Pour financer l'opération, il est prévu des emprunts à hauteur de 20,5 millions d'euros, dont 10,5 millions d'euros déjà empruntés.

Les emprunts restant à contracter sont échelonnés comme suit :

2017 : 3 millions d'euros

2018 : 7 millions d'euros

Cet échéancier est inchangé depuis le CRAC précédent.

Avance de trésorerie

L'échéancier du remboursement de l'avance de trésorerie par SOLEAM à la Métropole est le suivant : 3M d'euros en 2023, 9M d'euros en 2024 et 5,5M d'euros en 2025. Il est inchangé par rapport au CRAC approuvé l'an dernier. 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 ;
- Le Code Général des Impôts ;
- 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 d'Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération du Conseil Municipal n°04/1150/TUGE du 13 décembre 2004 ;
- La délibération du Conseil Municipal n°06/0893/TUGE du 2 octobre 2006 ;
- La délibération du Conseil Municipal n°06/1064/TUGE du 13 novembre 2006 ;
- La délibération du Conseil Municipal n°15/1071/UAGP du 26 octobre 2015 ;
- La délibération n°FCT 030-1858/15/CC du 23 octobre 2015 ;
- La délibération n°FCT 010-1565/15/CC du 21 décembre 2015 ;
- La lettre de saisine du Président de la Métropole.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

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

- 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 (annexe 1) relatif à la ZAC Hauts de Sainte Marthe, établi au 31 décembre 2016 par la SOLEAM et comprenant un bilan financier prévisionnel.

Article 2 :

Est approuvée la participation à l'équilibre du bilan d'un montant de 41 054 670 euros dont 25 554 670 euros à la charge de la Métropole selon l'échéancier prévisionnel suivant :

3 000 000 euros déjà versés en 2016

2017 : 3 000 000 euros

2018 : 3 000 000 euros

2019 : 3 000 000 euros

2021 et suivantes : 13 554 670 euros

Est approuvé le financement par la Métropole des équipements dont la capacité excède les besoins de l'opération pour un montant de 3 402 988 euros HT selon l'échéancier suivant :

2019 : 500 000 euros

2020 : 3 583 586 euros

Est approuvé le financement par la Métropole de la requalification de la voirie des Pâquerettes pour la partie située hors ZAC d'un montant de 464 540 euros TTC, selon l'échéancier suivant :

2017 : 160 200 euros

2018 : 304 340 euros

Article 3 :

Monsieur le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant, est autorisé à signer tous les documents relatifs à l'exécution de 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 19 Octobre 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 06 novembre 2017