

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

Séance du 14 décembre 2017

Monsieur Jean-Claude GAUDIN, Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 191 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Guy ALBERT - Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Christophe AMALRIC - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Sophie ARTARIA-AMARANTINIS - Michel AZOULAI - René BACCINO - Mireille BALLETTI - 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 - Odile BONTHOUX - Patrick BORÉ - Michel BOULAN - Frédéric BOUSQUET - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Marie-Christine CALATAYUD - Henri CAMBESSEDES - Jean-Louis CANAL - Laure-Agnès CARADEC - Marie-Arlette CARLOTTI - Eric CASADO - Eugène CASELLI - Michel CATANEO - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Bruno CHAIX - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Maurice CHAZEAU - Gérard CHENOZ - Jean-David CIOT - Auguste COLOMB - Laurent COMAS - Monique CORDIER - Jean-François CORNO - Pierre COULOMB - Georges CRISTIANI - Robert DAGORNE - Sandra DALBIN - Sandrine D'ANGIO - Michel DARY - Monique DAUBET-GRUNDLER - Philippe DE SAINTDO - Sophie DEGIOANNI - Jean-Claude DELAGE - Christian DELAVET - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Bernard DESTROST - Nouriat DJAMBAE - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY- OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Hervé FABRE-AUBRESPY - Nathalie FEDI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Dominique FLEURY- VLASTO - Olivier FREGÉAC - Arlette FRUCTUS - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Jean-Claude GAUDIN - Gérard GAZAY - Jacky GERARD - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Georges GOMEZ - Jean-Pascal GOURNES - Philippe GRANGE - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Garo HOVSEPIAN - Michel ILLAC - Eliane ISIDORE - Nicolas ISNARD - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Maryse JOISSAINS MASINI - Nicole JOULIA - André JULLIEN - Didier KHELFA - Nathalie LAINE - Dany LAMY - Michel LAN - Michel LEGIER - Gisèle LELOUIS - Gaëlle LENFANT - Annie LEVY-MOZZICONACCI - Hélène LHEN-ROUBAUD - Marie-Louise LOTA - Laurence LUCCIONI - Jean-Pierre MAGGI - Antoine MAGGIO - Irène MALAUZAT - Richard MALLIÉ - Joël MANCEL - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Bernard MARTY - Christophe MASSE - Florence MASSE - Marcel MAUNIER - Roger MEI - Arnaud MERCIER - Xavier MERY - Yves MESNARD - Marie-Claude MICHEL - Michel MILLE - Pierre MINGAUD - Richard MIRON - Jean-Claude MONDOLINI - Virginie MONNET-CORTI - Jean MONTAGNAC - Pascal MONTECOT - Yves MORAINÉ - Pascale MORBELLI - Roland MOUREN - Marie MUSTACHIA - Lisette NARDUCCI - Jérôme ORGEAS - Patrick PADOVANI - Stéphane PAOLI - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Roger PELLENC - Christian PELLICANI - Serge PEROTTINO - Elisabeth PHILIPPE - Claude PICCIRILLO - Stéphane PICHON - Nathalie PIGAMO - Catherine PILA - Marc POGGIALE - Jean-Jacques POLITANO - Gérard POLIZZI - Henri PONS - Roland POVINELLI - Muriel PRISCO - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Bernard RAMOND - Stéphane RAVIER - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Jean ROATTA - Carine ROGER - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Lionel ROYER-PERREAUT - Roger RUZÉ - Isabelle SAVON - Eric SCOTTO - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Monique SLISSA - Marie-France SOURD GULINO - Jules SUSINI - Luc TALASSINOS - Francis TAULAN - Dominique TIAN - Jean-Louis TIXIER - Jocelyne TRANI - Claude VALLETTE - Martine VASSAL - Josette VENTRE - Philippe VERAN - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Patrick VILORIA - Yves WIGT - David YTIER - Kheira ZENAFI.

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Serge ANDREONI représenté par Nicolas ISNARD - Patrick APPARICIO représenté par André BERTERO - Jean-Louis BONAN représenté par Nathalie LAINE - Jacques BOUDON représenté par Maurice CHAZEAU - Nadia BOULAINSEUR représentée par Eric CASADO - Valérie BOYER représentée par Laurence LUCCIONI - Frédéric COLLART représenté par Georges GOMEZ - Sylvaine DI CARO représentée par Alexandre GALLESE - Pierre DJIANE représenté par Marie-France DROPY- OURET - Jean-Claude FERAUD représenté par Georges CRISTIANI - Patricia FERNANDEZ-PEDINIELLI représentée par Michel ILLAC - Gilbert FERRARI représenté par François BERNARDINI - Hélène GENTE-CEAGLIO représentée par Yves WIGT - Bruno GILLES représenté par Yves MORAINÉ - Daniel HERMANN représenté par Didier PARAKIAN - Mireille JOUVE représentée par Monique SLISSA - Eric LE DISSÈS représenté par Bruno CHAIX - Jean-Marie LEONARDIS représenté par Michel LAN - Rémi MARCENGO représenté par Serge PEROTTINO - Régis MARTIN représenté par Joël MANCEL - Georges MAURY représenté par Yves BEAUVAL - Danièle MENET représentée par Sophie ARTARIA-AMARANTINIS - Danielle MILON représentée par Roland GIBERTI - André MOLINO représenté par Georges ROSSO - Patrick PIN représenté par Yves MESNARD - Roger PIZOT représenté par Jean-David CIOT - Véronique PRADEL représentée par Patrick VILORIA - Julien RAVIER représenté par Stéphane PICHON - Marie-Laure ROCCA-SERRA représentée par Xavier MERY - Maryse RODDE représentée par Frédéric VIGOUROUX - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Gaby CHARROUX - Emmanuelle SINOPOLI représentée par Bernard JACQUIER - Guy TEISSIER représenté par Marie-Christine CALATAYUD - Maxime TOMMASINI représenté par Monique DAUBET-GRUNDLER - Didier ZANINI représenté par Patrick PAPPALARDO.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Loïc BARAT - Anne CLAUDIUS-PETIT - Claude FILIPPI - Josette FURACE - Samia GHALI - Albert GUIGUI - Albert LAPEYRE - Stéphane LE RUDULIER - Bernard MARANDAT - Patrick MENNUCCI - Chrystiane PAUL - Karim ZERIBI - Karima ZERKANI-RAYNAL.

Signé le 14 Décembre 2017

Reçu au Contrôle de légalité le 27 décembre 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 003-3277/17/CM

■ Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2016 de la concession d'aménagement de la Valentine à Marseille 11ème arrondissement - Approbation de l'avenant 18 à la convention de concession MET 17/5460/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 la Valentine a été créée, à l'initiative de la Ville de Marseille, par arrêté préfectoral du 12 mars 1974.

Son dossier de réalisation a été adopté par délibération du Conseil Municipal n° 78/261/U du 19 mai 1978.

Son PAZ (Plan d'Aménagement de Zone) a été approuvé par arrêté préfectoral du 30 juin 1980.

Son programme des équipements publics a été approuvé par arrêté préfectoral du 26 mai 1981.

Par convention de concession d'aménagement adoptée par délibération du Conseil Municipal 79/645/U du 28 janvier 1980 et approuvée par arrêté préfectoral du 24 juin 1981, la Ville de Marseille a confié à la SOMICA (Société Mixte Communale d'Aménagement et d'équipement), devenue par la suite Marseille Aménagement puis SOLEAM, la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC de la Valentine.

L'avenant n°14 à cette convention notifié le 14 mars 2014 a permis de transférer la concession d'aménagement de la ZAC de la Valentine 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 1^{er} 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 suite de l'opération. Dans ce cadre un avenant à la convention de concession d'aménagement 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 la Valentine qui s'étend sur 229 ha dans les quartiers Est de Marseille (11ème arrdt.) avait pour objectif de créer une zone d'accueil d'activités économiques d'envergure afin de proposer une offre d'emplois conséquente dans un secteur géographique où celle-ci était peu développée. Le choix de cette zone a été guidé par la qualité de la desserte viaire, dans un couloir entre Marseille et Aubagne. Sa vocation était initialement à dominante industrielle et artisanale. Elle a ensuite été diversifiée en s'ouvrant aux commerces et aux bureaux.

Les objectifs en terme de production de surfaces de locaux à vocations diverses ayant été atteints, le programme de travaux quasi réalisé et les terrains propriété de l'Aménageur totalement commercialisés ou pré-commercialisés, la ZAC de la Valentine a été supprimée par délibération du conseil de Métropole du 17 octobre 2016 n°URB 019-1099/16/CM. Cette suppression est entrée en vigueur le 6 décembre 2016 à l'issue des formalités légales de publicité et d'affichage.

L'opération d'aménagement de la Valentine est quant à elle maintenue pour permettre de compléter le programme initialement fixé dans la ZAC. Sa réalisation est poursuivie par le Concessionnaire en ayant recours aux procédures de droit commun prévues dans le Code de l'Urbanisme. Un avenant 17 à la

Signé le 14 Décembre 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 27 décembre 2017

convention de concession d'aménagement en date du 22 mars 2017 est venu prendre en compte les modifications intervenues et préciser les missions d'aménagement à poursuivre par SOLEAM, à savoir :

- mener à leur terme les remises d'ouvrages des équipements publics et cessions foncières correspondantes aux collectivités compétentes,
 - achever les aménagements en cours,
 - finaliser les commercialisations engagées (signatures d'actes authentiques),
 - percevoir les recettes encore dues, notamment au titre des conventions de participations constructeurs déjà signées,
 - poursuivre les études engagées (étude de déplacement/trafic/circulation) et réaliser les études et travaux d'aménagement nécessaires à l'amélioration et au maillage de la trame viaire du secteur :
- Secteur UEa7 - Parc de la Valentine 1 : requalification de la voie de desserte du parc d'activité
 - Desserte UEa7 - Saint Antoine et travaux divers : desserte du secteur du château Saint Antoine, ouvrage de franchissement de l'Huveaune
 - Desserte UEa11 - La Buzine : liaison douce Chemin de Saint Menet aux Accates
 - Réseaux extérieurs divers
 - Secteur UE7 – aménagement du solde du secteur Valentine Vallée Verte : maillage Est de la montée du commandant de Robien.

AVANCEMENT DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT DE LA VALENTINE :

- Maîtrise foncière :

Les emprises foncières appartenant encore à l'aménageur correspondent principalement :

- aux terrains d'assiette des voies publiques qui ont été aménagées par la SOLEAM dans le cadre du programme des équipements publics de la ZAC mais n'ont pas encore été rétrocédés à la Métropole.
- aux terrains que la SOLEAM a acquis pour l'aménagement des derniers ouvrages d'infrastructure (voies publiques et modes de déplacement doux) nécessaires au maillage viaire et au désenclavement du secteur.
- Commercialisation des terrains porteurs de droits à construire :

Tous les terrains constructibles et valorisables de la SOLEAM ont été commercialisés ou ont fait l'objet de compromis de vente pour une SDP autorisée d'environ 70 000 m² exclusivement dédiée à l'Activité.

Plus de 80% (la majorité) des programmes immobiliers (Activité et Logement confondus) sont issus d'initiatives privées, sur du foncier non maîtrisé par l'Aménageur.

Le cumul des commercialisations engagées (surfaces de planchers autorisées dans le cadre des cessions et des conventions de participations constructeurs) représente environ 378 000 m² de surface de plancher.

- Aménagement des équipements publics :

Quasiment toutes les voies publiques (y compris les réseaux) nécessaires à la desserte de la ZAC ont été aménagées et sont ouvertes à la circulation publique:

Parmi les dernières réalisations figurent la voie de desserte du "château St Antoine" et du parc d'activité "Redman" mitoyen qui a été réalisée en 2016 ainsi que la dernière phase des travaux de prolongement Est de la Montée du Commandant de Robien jusqu'à la rue de la Vallée Verte qui sera terminée en 2017.

Il reste également à réaliser des travaux ponctuels de requalification d'ouvrages existants ne répondant plus aux critères qualitatifs actuels de l'espace public et à lancer les études et travaux d'aménagement de dernières voies devant contribuer à l'amélioration et au maillage de la trame viaire du secteur.

-Réflexions en cours :

La SOLEAM a lancé une étude de déplacement / trafic / circulation, confiée à la société SCE, portant sur le périmètre de la ZAC de la Valentine élargi aux axes routiers (voies primaires) traversant ou jouxtant la ZAC et aux connexions avec les échangeurs les plus proches de l'autoroute A50. Cette étude devrait permettre de déboucher sur un programme d'interventions pour améliorer la trame viaire existante et ses connexions avec les axes de communication les plus proches. Les modalités de réalisation de ces travaux (concession d'aménagement actuelle, nouvelle opération, maîtrise d'ouvrage Métropole), seront précisées selon le calendrier des interventions restant à valider par la Métropole.

Pour mémoire, cette étude de déplacement / trafic / circulation a été engagée pour compléter et nourrir une étude urbaine et paysagère qui avait été réalisée en 2013 par le groupement NSL Architectes / Atelier Lefevre Petrini, pour la SOLEAM. Cette première étude avait débouché sur un diagnostic du secteur de la Valentine, mis en évidence ses dysfonctionnements et préconisé des aménagements de l'espace public qui n'avaient pu être validés à l'époque faute d'une connaissance suffisante du trafic traversant la ZAC.

Le dernier CRAC (Compte Rendu Annuel à la Collectivité) approuvé par le Conseil de la Métropole du 17 octobre 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 et l'avenant n°18 à la convention de concession d'aménagement passée avec la société SOLEAM.

ACTIVITÉ DE LA CONCESSION SUR L'EXERCICE ÉCOULÉ :

- Maîtrise foncière :

L'aménageur a acquis à l'euro symbolique le foncier d'assiette de voiries réalisées pour la desserte de Valentine Vallée Verte (phases 1 et 2 : jonction entre l'avenue de St-Menet et l'avenue de la Gare).

- Commercialisation des terrains :

En 2016, l'aménageur a signé les actes authentiques pour la cession d'une partie du site du château St-Antoine, pré-commercialisé dans son ensemble en 2015, et correspondant à :

- 17 000 m² de terrains occupés par le bâtiment délabré du Château St Antoine et une partie de son ancien parc, et cédés à la Grande Loge de France pour une SDP autorisée de 4 800 m² comprenant notamment la restauration du bâtiment du château St Antoine et son extension dans le cadre d'un programme de locaux associatifs (temples),

- 13 387 m² de terrain cédés à Redman Méditerranée pour une SDP autorisée de 3 032 m² de locaux d'activités et bureaux (lot A).

- Études :

Marchés de maîtrise d'œuvre pour la conception des travaux d'aménagement de la voie de desserte du secteur du Château St Antoine (phase 1) et de la voie devant prolonger la Montée du Commandant de Robien jusqu'à la rue de la Vallée Verte (phase 3).

Études de géomètre et études géotechniques réalisées préalablement à la réalisation de ces mêmes voies.

Études de maîtrise d'œuvre pour le réaménagement de l'espace public aux abords du projet de Décathlon.

- Travaux d'aménagement des équipements publics :

Signé le 14 Décembre 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 27 décembre 2017

Achèvement de la phase 1 des travaux de desserte du château St-Antoine et du parc d'activité St-Antoine (bd Jules Sébastianelli).

- Permis de Construire :

6 autorisations d'urbanisme ont été délivrées en 2016 représentant une SDP totale de 1 887 m² :

- PC n° 16 00123 portant sur la réhabilitation et l'extension du château St Antoine par la Grande Loge de France, soit 1040 m² SDP de locaux associatifs, dont le PC a été délivré le 29/07/2016.

- PC n°150044M1 déposé en 2015 par l'Immobilière Casino pour la construction de 45 m² SDP de locaux commerciaux, délivré le 26/07/2016.

- PC n°16 00047 portant sur la transformation du restaurant "Le Chalet Suisse" en enseigne "les 3 Brasseurs, avec la création de 287 m² SDP supplémentaires, délivré le 31/05/2016.

- PC n°15*00014 portant sur la réhabilitation de locaux d'activités existants du site de Valentine Vallée Verte transformés en bureaux d'une SDP de 275 m², délivré le 7/11/2016.

- DP n°16 00009 portant sur la création de 200 m² de commerce par changement de destination partiel de locaux du bâtiment le Bourbon sur le site Valentine Vallée Verte, délivré le 13/09/2016.

- PC n°16 00293 portant sur le changement d'enseigne de Quick en Burger King incluant la création de 40 m² locaux commerciaux supplémentaires, délivré le 15/11/2016.

Les principaux programmes immobiliers en cours de construction en 2016 portant sur des terrains non bâtis ont concerné les magasins Décathlon et les bâtiments du parc d'activités du Château St-Antoine.

Programmes immobiliers significatifs livrés en 2016 : magasins Electro Dépot et Carter Cash dans le secteur de Valentine Vallée Verte.

ACTIVITÉ DE LA CONCESSION PRÉVUE SUR LES PROCHAINES ANNÉES:

- Maîtrise foncière :

Les acquisitions envisagées en 2016 sont reportées à 2017

En 2017, acquisition auprès de "Valentine Vallée Verte", à l'euro symbolique, des terrains d'assiette du dernier tronçon de la voie de bouclage de la Montée du Commandant de Robien (phase 3)

En 2017, acquisition auprès du Ministère de la Justice (Etablissement Pénitencier pour Mineurs) de 688 m² de terrain nécessaires à l'élargissement du bd Jules Sébastiannelli dans le cadre de la 1ère phase d'aménagement de la voie de desserte du secteur du château St Antoine .

A noter qu'il n'est plus nécessaire d'acquérir du foncier pour la requalification du chemin de St Menet aux Accates entre la route des Camoins et la traverse de la Buzine compte tenu de la décision validée par la Métropole de réaliser un bouclage uniquement mode doux en requalifiant les emprises existantes.

- Commercialisation de terrains :

La commercialisation du foncier avec autorisations de SDP ayant été achevée en 2015, aucune nouvelle commercialisation n'est programmée jusqu'à la clôture de la concession d'aménagement.

La cession à Valentine Vallée Verte des emprises et des ouvrages de la voie "Ouest" aménagée par la SOLEAM mais qui n'a plus vocation à être intégrée au domaine public routier de la Métropole, suite à l'évolution du tracé de la voie de bouclage de la Montée du Commandant de Robien est décalée à 2017.

Comme la cession à la SNCF des emprises foncières utilisées pour la réalisation de la 3ème voie de la ligne Marseille-Aubagne.

Signé le 14 Décembre 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 27 décembre 2017

En 2017 est prévue la cession du lot F du plan de division du parc d'activité du château St-Antoine correspondant à l'accès au site réalisé par Soleam en continuité de la voie publique Jules Sebastienelli.

- Etudes :

En 2017-2018, poursuite de l'étude de Déplacement – Trafic - Circulation (SCE) en vue d'identifier les voies et aménagements devant favoriser le désengorgement du secteur et le développement de modes de déplacements alternatifs.

Jusqu'en 2020, poursuite des missions de maîtrise d'œuvre en cours et engagement des études de maîtrise d'œuvre préalables à l'aménagement des dernières voies publiques déjà provisionnées au CRAC au 31 décembre 2015 et dont le détail est donné dans le paragraphe suivant

- Travaux d'aménagement des équipements publics :

En 2017 achèvement du bouclage de la Montée du Commandant de Robien avec la rue de la Vallée Verte (finalisation de la desserte du parc d'activité "Valentine Vallée Verte").

En 2017 réaménagement de l'espace public au droit de Décathlon, en bordure de la RD2d (Av de St Menet).

En 2018 requalification du chemin de St Menet aux Accates entre la route des Camoins et la traverse de la Buzine, sans maillage viaire (tronçon central aménagé en liaison dédiée aux modes de déplacements doux).

A l'horizon 2019-2020, en fonction de la décision de la Métropole et du calendrier retenu, prolongement Sud de la voie de desserte du secteur du château St Antoine jusqu'à la rive droite de l'Huveaune et aménagement d'un ouvrage de franchissement de l'Huveaune entre le parc d'activités de la Valentine et le secteur du château St-Antoine.

Le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2015 est analysé ci après, les CRAC au 31/12/2015 et au 31/12/2016 n'ayant pas été établis à l'aide du même logiciel, tous les postes portant un libellé identique ne peuvent pas systématiquement être comparés entre ces deux CRAC.

DEPENSES :

• sur l'exercice 2016 écoulé :

Les dépenses réalisées s'élèvent à 2 021 570 euros, soit une augmentation de 37 798 euros par rapport aux prévisions.

• état d'avancement cumulé au 31 décembre 2016 :

Le montant total des dépenses s'élève à 42 583 973 euros hors coût de la TVA résiduelle, soit un taux d'avancement de 87 % par rapport au budget prévisionnel actualisé.

Les dépenses réalisées se répartissent de la manière suivante :

- dépenses foncières : 10 252 526 euros, soit 99,9 % du budget foncier à terme.
- études : 1 751 052 euros soit 96 % du budget à terme
- dépenses de travaux d'aménagement : 22 671 248 euros, soit 81 % du budget travaux à terme.
- dépenses annexes : 1 981 761 euros, soit 92 % du budget à terme.
- rémunération de l'aménageur : 2 980 885 euros, soit 86% de réalisation par rapport au budget à terme.

- frais financiers à court et long termes : 2 946 501 euros, soit 100 % du budget Frais Financiers à terme. Pour mémoire, l'intégralité des emprunts à long terme est à ce jour remboursée.

• Au terme de l'opération :

Le montant total des dépenses envisagées, au terme de l'opération s'élève à 48 719 997 euros TTC hors coût de la TVA résiduelle dont le montant prévisionnel s'élève à 1 694 185 euros.

Il se répartit selon les postes suivants :

- Foncier : 10 265 848 euros, soit 21% du coût de l'opération
- Études : 1 812 307 euros, soit 4% du coût de l'opération
- Travaux : 28 068 188 euros, soit 58% du coût de l'opération
- Dépenses annexes : 2 159 173 euros, soit 4% du coût de l'opération
- Rémunérations : 3 467 980 euros, soit 7% du coût de l'opération
- Frais financiers : 2 946 501 euros, soit 6% du coût de l'opération

Le montant total des dépenses à terme est en augmentation de 394 821 euros HT. Ce écart se justifie par :

- une augmentation de 11 583 euros du budget foncier liée à la réévaluation des frais de notaire sur les cessions de terrain à l'euro symbolique de Valentine Vallée Verte calculé sur la valeur vénale et non le prix de cession réel.

- une augmentation de 22 945 euros du budget études s'expliquant principalement par des provisions d'études de géomètre.

- une diminution de 541 702 euros du budget de l'ensemble des travaux comprenant une augmentation des travaux de requalification de la voie du parc de la Valentine compensée par une diminution des prévisions pour aléas et une diminution des travaux de la phase 2 de desserte du château St-Antoine (voie et ouvrage de franchissement de l'Huveaune) en l'attente des résultats des études de maîtrise d'œuvre. Cette enveloppe sera réévaluée à la hausse si la décision est prise de réaliser un ouvrage d'art pour le franchissement de l'Huveaune dans la temporalité de la concession.

Il convient de préciser que le budget travaux a fait l'objet d'une restructuration de sa présentation avec la création de plusieurs sous-totaux et l'introduction de nouvelles lignes budgétaires permettant de mieux détailler les dépenses.

- une augmentation des dépenses annexes de 150 000 euros, réévaluées sur la base des dépenses des dernières années et compte tenu de la prolongation de l'opération,

- une augmentation de 2 513 euros de rémunérations de l'aménageur,

- une baisse de 40 161 euros de frais financiers court terme compte tenu de la trésorerie plus favorable de l'opération.

RECETTES:

• Sur l'exercice 2016 écoulé :

Le montant des recettes perçues s'élève à 2 636 985 euros, en augmentation de 990 818 euros. Cet écart s'explique principalement par la cession du château St-Antoine à la Grande Loge de France avec un exercice d'avance par rapport aux prévisions (en 2016 au lieu de 2017) pour un montant de 1 008 000 euros

• Etat d'avancement cumulé au 31 décembre 2015 :

Le montant cumulé des recettes (hors participations à l'équilibre du bilan) s'élève à 41 944 146 euros, soit 98 % du montant des recettes figurant au bilan prévisionnel de l'opération. Ce montant se répartit essentiellement entre les postes suivants :

- 20 927 176 euros de cessions de terrains, soit 96 % du budget prévisionnel à terme.
- 18 919 100 euros de participations constructeurs, soit 99,9% du budget prévisionnel à terme.
- 2 097 870 euros de produits financiers et recettes diverses soit 95% du budget prévisionnel à terme.

• Au terme de l'opération :

Le montant prévisionnel total des recettes (hors participations à l'équilibre du bilan) s'élève à 42 965 727 euros.

Il se répartit principalement entre participations constructeurs (soit 44%), cessions de foncier (51%) et le cumul de divers postes tels que produits financiers, produits et remboursements divers (5%).

Le montant prévisionnel total des recettes connaît une baisse de 394 696 euros par rapport au bilan prévisionnel arrêté au 31 décembre 2015. Cette diminution des recettes s'explique par :

- la suppression des participations attendues pour l'extension du centre commercial Géant Casino et pour l'extension des locaux de Renault (soit 461 722 euros).
- la réalisation d'une cession non prévue auprès de la SNCF dans le cadre du projet de 3ème ligne nouvelle ferroviaire (soit 10 668 euros).
- l'augmentation du prix de cession de l'ouvrage de voirie correspondant au lot F pour l'accès au parc d'activité du château St-Antoine (55 744 euros).
- l'augmentation de produits financiers (614 euros).

PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS

La suppression de la ZAC par délibération du 17 octobre 2016 a pour effet la suppression du régime de participations constructeurs et le rétablissement de la taxe d'aménagement. D'où la suppression des participations initialement prévues pour le centre commercial Géant Casino et pour l'extension des locaux de Renault.

Les dernières conventions de participations signées en 2016, avant la suppression de la ZAC font l'objet d'un solde de paiement en 2017 de 24 234 euros. Ces participations correspondent aux projets d'extension de 45 m² de Casino et d'installation de l'enseigne Burger King.

PARTICIPATION A L'ÉQUILIBRE DE L'OPÉRATION :

La participation d'équilibre correspondant à l'écart entre dépenses et recettes à terme est inchangée en regard du bilan précédent, soit 7 448 455 euros.

5 440 297 euros ayant déjà été versés par la Ville de Marseille, précédent concédant, le solde de participation de 2 008 158 euros sera versé par la Métropole à la SOLEAM en 2019 et 2020.

AVANCE :

L'opération n'a pas fait l'objet d'une convention d'avance.

SOLDE DE TRESORERIE :

Au 31 décembre 2016, le solde cumulé de trésorerie est positif et s'élève à 2 138 962 euros.

Signé le 14 Décembre 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 27 décembre 2017

EMPRUNTS :

4 573 471 euros d'emprunts ont été contractés pour financer la ZAC. Ces emprunts ont été intégralement remboursés.

AVENANT A LA CONCESSION D'AMENAGEMENT:

L'avenant n°18 à la convention de concession d'aménagement permettra d'acter la modification de l'échéancier de versement du solde de la participation, programmé en 2 versements de 1 500 000 euros et 508 158 euros, respectivement en 2019 et 2020 (au lieu d'un seul versement en 2021).

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 2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret 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 ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence du 12 décembre 2017.

Où il le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient d'approuver le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2016 et l'avenant n° 18 à la convention de concession d'aménagement passée avec la Soleam.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (ci-annexé) relatif à l'opération d'aménagement de la Valentine établi au 31 décembre 2016 par la SOLEAM et comprenant un bilan financier prévisionnel avec une participation d'équilibre inchangée au regard du CRAC précédent et s'élevant à 7 448 455 euros.

Article 2 :

Est approuvé l'avenant n°18 à la convention de concession d'aménagement n°86/229 (ci-annexé) ayant pour objet d'acter le nouvel échéancier de versement du solde de la participation par la Métropole : 1 500 000 euros en 2019, 508 158 euros en 2020.

Article 3 :

Monsieur le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à signer cet avenant.

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