

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

Séance du 28 juin 2018

Monsieur Jean-Claude GAUDIN, Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 183 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Christophe AMALRIC - Christian AMIRATY - Patrick APPARICIO - Philippe ARDHUIN - Sophie ARTARIA-AMARANTINIS - Michel AZOULAI - René BACCINO - Mireille BALLETTI - Guy BARRET - Sylvia BARTHELEMY - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - André BERTERO - Jean-Pierre BERTRAND - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Jacques BOUDON - Frédéric BOUSQUET - Valérie BOYER - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Marie-Christine CALATAYUD - Henri CAMBESSEDES - Christine CAPDEVILLE - Laure-Agnès CARADEC - Eric CASADO - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Maurice CHAZEAU - Gérard CHENOZ - Frédéric COLLART - Auguste COLOMB - Laurent COMAS - Monique CORDIER - Jean-François CORNO - Pierre COULOMB - Georges CRISTIANI - Michel DARY - Monique DAUBET-GRUNDLER - Philippe DE SAINTDO - Sophie DEGIOANNI - Jean-Claude DELAGE - Christian DELAVET - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Nouriat DJAMBAE - Pierre DJIANE - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY- OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Hervé FABRE-AUBRESPY - Nathalie FEDI - 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 - Hélène GENTE-CEAGLIO - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Georges GOMEZ - Jean-Pascal GOURNES - Philippe GRANGE - Albert GUIGUI - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Maryse JOISSAINS MASINI - Nicole JOULIA - André JULLIEN - Didier KHELFA - Nathalie LAINE - Dany LAMY - Michel LEGIER - Gisèle LELOUIS - Gaëlle LENFANT - Hélène LHEN-ROUBAUD - Marie-Louise LOTA - Laurence LUCCIONI - Jean-Pierre MAGGI - Antoine MAGGIO - Irène MALAUZAT - Richard MALLIÉ - Joël MANCEL - Rémi MARCENGO - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Régis MARTIN - Bernard MARTY - Florence MASSE - Marcel MAUNIER - Roger MEI - Arnaud MERCIER - Xavier MERY - Marie-Claude MICHEL - Danielle MILON - André MOLINO - Jean-Claude MONDOLINI - Virginie MONNET-CORTI - Jean MONTAGNAC - Pascal MONTECOT - Yves MORAINÉ - Pascale MORBELLI - Roland MOUREN - Marie MUSTACHIA - Lisette NARDUCCI - Jérôme ORGEAS - Patrick PADOVANI - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Chrystiane PAUL - Roger PELLENC - Christian PELLICANI - Serge PEROTTINO - Elisabeth PHILIPPE - Claude PICCIRILLO - Catherine PILA - Patrick PIN - Marc POGGIALE - Jean-Jacques POLITANO - Henri PONS - Muriel PRISCO - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Stéphane RAVIER - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Jean ROATTA - Marie-Laure ROCCA-SERRA - Carine ROGER - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Lionel ROYER-PERREAUT - Isabelle SAVON - Eric SCOTTO - 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 - Maxime TOMMASINI - Jocelyne TRANI - Claude VALLETTE - Martine VASSAL - Josette VENTRE - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Patrick VILORIA - Yves WIGT - David YTIER - Didier ZANINI - Kheira ZENAFI.

Signé le 28 Juin 2018

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2018

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Guy ALBERT représenté par Olivier FREGEAC - Loïc BARAT représenté par Gisèle LELOUIS - Yves BEAUVAL représenté par Marcel MAUNIER - Moussa BENKACI représenté par Jacques BOUDON - Jean-Louis BONAN représenté par Nathalie LAINE - Patrick BORÉ représenté par Jean-Louis TIXIER - Nadia BOULAINSEUR représentée par Josette FURACE - Michel BOULAN représenté par Joël MANCEL - Jean-Louis CANAL représenté par Loïc GACHON - Marie-Arlette CARLOTTI représentée par Muriel PRISCO - Bruno CHAIX représenté par Gérard CHENOZ - Jean-David CIOT représenté par Gaëlle LENFANT - Anne CLAUDIUS-PETIT représentée par Carine ROGER - Robert DAGORNE représenté par Roger PELLENC - Sandra DALBIN représentée par Patrick PADOVANI - Sylvaine DI CARO représentée par Jules SUSINI - Jean-Claude FERAUD représenté par Georges CRISTIANI - Jacky GERARD représenté par Jean-Claude MONDOLINI - Eliane ISIDORE représentée par Henri CAMBESSEDES - Albert LAPEYRE représenté par Josette VENTRE - Eric LE DISSÈS représenté par Jean MONTAGNAC - Annie LEVY-MOZZICONACCI représentée par Stéphane MARI - Christophe MASSE représenté par Florence MASSE - Georges MAURY représenté par Jocelyne TRANI - Danielle MENET représentée par Alain ROUSSET - Patrick MENNUCCI représenté par Eric SCOTTO - Yves MESNARD représenté par Patrick PIN - Richard MIRON représenté par Jean-Claude DELAGE - Stéphane PICHON représenté par Bernard JACQUIER - Roger PIZOT représenté par Sophie DEGIOANNI - Gérard POLIZZI représenté par Bernard MARTY - Véronique PRADEL représentée par Emmanuelle SINOPOLI - Bernard RAMOND représenté par Arnaud MERCIER - Julien RAVIER représenté par Valérie BOYER - Maryse RODDE représentée par Frédéric VIGOUROUX - Roger RUZE représenté par Roland CAZZOLA - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Gaby CHARROUX - Guy TEISSIER représenté par Daniel HERMANN.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Serge ANDREONI - Jacques BESNAÏNOU - Odile BONTHOUX - Michel CATANEO - Sandrine D'ANGIO - Bernard DESTROST - Claude FILIPPI - Mireille JOUVE - Michel LAN - Stéphane LE RUDULIER - Jean-Marie LEONARDIS - Bernard MARANDAT - Michel MILLE - Stéphane PAOLI - Nathalie PIGAMO - Roland POVINELLI - Philippe VERAN - Karim ZERIBI - Karima ZERKANI-RAYNAL.

Etaient présents et représentés en cours de séance Madame et Messieurs :

Samia GHALI représentée à 11h08 par Eugène CASELLI - Eric CASADO représenté à 11h20 par François BERNARDINI - Gilbert FERRARI représenté à 11h20 par Nicole JOULIA.

Etaient présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Chrystiane PAUL à 10h50 - Roger PELLENC à 10h51 - Elisabeth PHILIPPE à 11h07 - Marie MUSTACHIA à 11h07 - Frédéric VIGOUROUX à 11h15 - Frédéric COLLART à 11h25 - Loïc GACHON à 11h25 - Georges ROSSO à 11h25 - Henri CAMBESSEDES à 11h25 - Roger MEI à 11h26 - Antoine MAGGIO à 11h32 - Marcel MAUNIER à 11h47 - Emmanuelle SINOPOLI à 11h56 - Henri PONS à 12h00 - Jean-Pascal GOURNES à 12h00 - Arlette FRUCTUS à 12h00 - Pascal MONTECOT à 12h00 - Albert GUIGUI à 12h00 - Philippe GINOUX à 12h00 - Auguste COLOMB à 12h00 - Mireille BALETTI à 12h05 - Jules SUSINI à 12h13 - Marie-Laure ROCCA-SERRA à 12h30 - Nouriaty DJAMBAE à 12h30 - Roland BULM à 12h32 - Patrick VILORIA à 12h35 - Richard FINDYKIAN à 12h33 - Nathalie FEDI à 12h32 - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE à 12h35 - Francis TAULAN à 12h35 - Dominique FLEURY-VLASTO à 12h36 - Pascale MORBELLI à 12h37 - Marie-Claude MICHEL à 12h37 - Jean-Claude MONDOLINI à 12h37 - Stéphane RAVIER à 12h39.

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

URB 035-4193/18/CM

**■ Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2017 de la concession d'aménagement passée avec la SOLEAM de la Zone d'Aménagement Concerté du technopôle de Château Gombert à Marseille 13ème arrondissement - Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan - Approbation de l'avenant 22 à la convention de concession
MET 18/7436/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 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'Equipement 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 04 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 était 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 :

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 2856 employés dans les entreprises et services, grâce à l'implantation de plus de 170 entreprises, avec 2 636 étudiants de 3 grandes écoles d'ingénieurs (Ecole Centrale Marseille, Polytech Marseille et ISBA TP), de 2 départements UFR Sciences d'AMU (département de Mécanique et département d'Informatique), de 2 écoles d'informatique privées (Institut G4 et SUP INFO), d'une école doctorale AMU et de 8 laboratoires de recherche publique. 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 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 parc Athéna).

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 :

Tous les terrains dédiés au logement sont commercialisés.

Les terrains restant disponibles pour l'activité devraient être commercialisés d'ici la clôture de la concession d'aménagement prévue en octobre 2022.

- Maîtrise foncière : 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, semble favorable à la cession de ces fonciers mais ne s'est pas encore positionné officiellement.

- Commercialisation des droits à construire :

Au 31 décembre 2017, le cumul des constructions autorisées représente 408 000 m² sdp (soit 65,5% de l'objectif de 625 300 m² sdp de la ZAC inscrit au programme global de construction).

Ils sont répartis en 208 000 m² pour de l'activité/enseignement supérieur/recherche (soit 53,5% de l'objectif de 389 646 m² sdp activité de la ZAC) et 200 000 m² pour le logement (soit 85% de l'objectif de 235 654 m² sdp logement de la ZAC).

Déduction faite des terrains déjà affectés (en attente de signature de compromis de vente), la ZAC dispose encore d'un foncier commercialisable d'environ 6 Ha, dont 4 Ha (soit 66,5%) appartiennent à la SOLEAM et près de 2 Ha (33,5%) appartiennent au Conseil Départemental 13.

Ce foncier porte un potentiel constructible d'environ :

• 29 000 m² SDP pour l'activité qui devraient permettre d'atteindre à terme 237 000 m² SDP, soit 61% de l'objectif annoncé pour la ZAC et

Signé le 28 Juin 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2018

- 500 m² SDP en logement qui devraient permettre d'atteindre à terme 200 500 m² SDP de logement, soit 85% de l'objectif annoncé pour la ZAC.

Au global, la surface de plancher produite devrait ainsi atteindre à terme 437 500 m² SDP (activité et logement confondus), soit 70% des objectifs de la ZAC.

- Travaux d'aménagement des équipements publics :

Ils sont avancés à 90%. Il reste principalement à requalifier les équipements publics existants du cœur du technopole (continuités des modes doux, mobilité, mobilier, signalétique, éclairage public, etc), à réaliser les derniers travaux de VRD pour finaliser la desserte interne de la ZAC (requalification du carrefour Max Planck/allée des Cytises et de l'allée des Maraîchers), à étudier et réaliser les cheminements piétonniers en bordure des ruisseaux de la Grave et de la Fumade et à poursuivre les travaux de parachèvement préalables aux remises d'ouvrages.

La construction d'un nouveau groupe scolaire de 15 classes (5 maternelles et 10 élémentaires) est également prévue avec une perspective de livraison pour la rentrée scolaire 2022. Une décision de la Ville de Marseille devrait intervenir en 2018 pour définir les conditions dans lesquelles cet équipement sera réalisé.

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 (2017) :

- Acquisitions :

La SOLEAM a engagé l'acquisition, auprès de la ville, du tronçon de la traverse Belin (désaffectée) en vue de son remembrement avec les fonciers mitoyens. La signature de l'acte authentique est prévue en 2018.

- Commercialisation des droits à construire :

Sur l'année 2017, les sdp autorisées (signatures de compromis de vente et agréments du Concédant) représente 3 900 m² dont :

- 0 m² sdp d'activité
- 3 900 m² sdp de logement (SNI sur terrains « arrière SERETE » et complément de programme SOGIMA allée des Maraîchers)

La SOLEAM a par ailleurs poursuivi le travail de re-écriture (clauses de retour et de revoyure, correction d'erreurs dans l'identification des surfaces à céder, etc...) du compromis de vente passé en 2014 avec l'Etat portant sur la cession d'environ 40 000 m² de foncier nécessaires à l'extension du campus de l'Ecole Centrale Marseille. Cette cession gratuite a été approuvée par la délibération du Conseil Municipal n°15/0474/UAGP du 29 juin 2015. La signature d'un nouveau compromis de vente et l'agrément par la Métropole, initialement prévus en 2016 puis reportés en 2017 suite à plusieurs demandes de corrections émanant des services de l'Etat, interviendront en 2018.

- Travaux d'aménagement des équipements publics :

En 2017 la SOLEAM a réalisé les travaux de sécurisation de l'accès à la copropriété « les jardins d'Athéna » et évacué les terres polluées déposées sur le terrain devant être cédé à Héliopolis3.

- Permis de Construire :

PC délivrés en 2017 : 5 PC totalisant 13 543 m² SDP, dont :

Signé le 28 Juin 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2018

- Activité : 4 PC (Héliopolis 3, Eurolinks, SCI MDPPro et extension déchèterie Einstein) pour 11 174 m2 SDP

- Logement : 1 PC (SOGIMA - allée des Maraîchers) pour 2 369 m2 SDP, soit 40 logements collectifs

Constructions livrées en 2017: seul le kiosque alimentaire de 19 m2 de la Place « Haute » SDP a été livré en 2017.

ACTIVITE DE LA CONCESSION PREVUE SUR LES 3 PROCHAINES ANNEES :

- Maîtrise foncière :

En 2018 est prévue la finalisation de l'acquisition auprès de la Ville de Marseille (approbation du protocole foncier et signature de l'acte authentique) du tronçon désaffecté de l'ancienne traverse Belin.

En 2019 et 2020 sont prévues les acquisitions auprès du Conseil Départemental 13 de 19 600 m2 de foncier constitués de la parcelle 213879 K0010 (nécessaire au remembrement de terrains SOLEAM mitoyens, rue Néel) et de plusieurs parcelles en friche localisées dans le technopole.

- Prévision de commercialisation des terrains :

- Fives Pillard : En 2018 est prévue la signature du compromis de vente pour la cession d'un foncier d'environ 13 000 m2 pour un programme d'activité d'environ 4 300 m2 SDP (surfaces et programme à préciser en 2018 par Fives Pillard). La signature de l'acte authentique est prévue en 2019. L'aménagement de ces terrains, englobant le versant Ouest de la colline boisée sur laquelle est implanté le parc "champêtre" du technopole, devra respecter l'unité paysagère et la valeur patrimoniale de la colline et les usages qui y sont liés.

- Viaxoft : le terrain de 3 000 m2 situé sur le secteur « La Baronne », initialement identifié pour la construction d'un programme de 800 m2 SDP de bureaux, fait désormais partie du foncier réservé pour l'implantation de Fives Pillard. D'autres terrains de substitution ont été proposés à Viaxoft qui n'a pas encore donné de suite.

- Restaurant à cuisson solaire « le Présage » : une parcelle de 2 700 m2 localisée à l'angle Ouest des rues Enrico Fermi et Louis Néel doit être vendue pour la construction d'un restaurant à cuisson solaire et l'aménagement d'un jardin démonstratif. Un compromis de vente sera signé en 2018.

- Les terrasses du Midi (projet extension) : un terrain de 2 100 m2 mitoyen du restaurant « les terrasses du midi » (rue Max Planck) doit permettre la requalification du restaurant et la création de places de stationnement privatives. Un compromis de vente pourrait être signé en 2018 sous réserve du dépôt et de l'obtention d'un Certificat d'Urbanisme opérationnel par le futur acquéreur.

- PROVEPHARM (projet extension) : cette société, déjà présente sur le secteur de « la Baronne » a demandé que le terrain mitoyen (ex EFS) lui soit réservé en vue d'un projet de développement portant sur la construction d'environ 3 000 m2 SDP d'activités supplémentaires. Compte-tenu de l'imprécision du besoin (en termes de surface de terrain, de SDP et de destination des locaux), la SOLEAM va rencontrer PROVEPHARM en 2018 pour affiner son programme et convenir des emprises nécessaires et du découpage foncier en découlant, en cohérence avec le tracé prévisionnel de la future voie LINEA.

- la « Bastide Blanche » - rue John Maynard Keynes : en 2017 la SOLEAM a fait réaliser un audit du bâtiment (bastide) et estimer le coût de sa réhabilitation et de sa remise aux normes. En 2018 la SOLEAM va lancer une commercialisation ouverte dans la perspective d'un prix de vente de 350 000 euros.

- SNI (logement) – terrains « arrière SERETE » rue Augustin Fresnel : le compromis de vente signé en 2017 (cession de 8 000 m2 de foncier pour une SDP autorisée de 3 860 m2 de logements collectifs) sera réitéré par acte authentique en 2019.

Signé le 28 Juin 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2018

- ECM : en 2018 la SOLEAM et l'Etat doivent finaliser et signer le protocole foncier relatif à la cession gratuite d'environ 40 000 m² de foncier (sur secteur "Becquerel") nécessaires à l'aménagement du campus de l'Ecole Centrale Marseille
- cession au CD13 des emprises nécessaires à la sécurisation du parvis collège André Malraux : le compromis de vente qui devait être signé en 2017 et sa réitération par acte authentique interviendront en 2018
- cession à la Ville de Marseille des emprises nécessaires à la construction d'un nouveau groupe scolaire - 180 rue Albert Einstein : la cession d'un terrain d'environ 2800 m² (surface à confirmer) est prévue en 2019-2020.
- cession à l'Etat, en 2019, des emprises du parvis du LMA (Laboratoire de Mécanique et d'Acoustique) constituant un délaissé d'aménagement de la place « Haute ».
- Travaux d'aménagement des équipements publics :
- Amélioration des équipements publics du Technopole :

Face au constat de difficultés de déplacements en modes doux au sein du technopole (interruptions des continuités résultant d'une approche insuffisante de la topographie du site) et de l'insuffisance de l'attractivité, de la lisibilité et de la sécurité des espaces publics, le service Innovation/Enseignement Supérieur/Recherche - Direction Compétitivité du Territoire – a piloté en 2017 une étude pré-opérationnelle (confiée à un groupement de maîtrise d'œuvre représenté par le paysagiste Gilles BRUSSET, mandataire).

Cette étude a permis d'établir un diagnostic des espaces publics partagé par les usagers du technopole et de définir les bases d'un programme d'interventions devant permettre de requalifier plusieurs points stratégiques ciblés en prenant en compte les contraintes topographiques, la nécessité de rétablir les continuités des modes de déplacement doux (piétons et cycles), de diversifier les modes de déplacements (introduction de véhicules électriques) et de moderniser le mobilier urbain, la signalétique directionnelle et le dispositif d'éclairage public, dans le cadre d'une démarche innovante participant à la mise en valeur du technopole .

Il est ainsi proposé d'augmenter de 2 683 333 HT euros le poste de dépenses de travaux « Amélioration des équipements publics du technopole » (qui passerait ainsi de 416 667 à 3 100 000 euros).

Une consultation pour une mission d'AMO « innovation » sera lancée par la SOLEAM en 2018 afin de préciser le programme d'interventions à mettre en œuvre et d'en vérifier la faisabilité.

Une consultation pour désigner une AMO « BIM » (Building Information Modeling, processus intelligent basé sur un modèle 3D qui offre aux professionnels de l'architecture, de l'ingénierie et de la construction les informations et les outils nécessaires pour planifier, concevoir, construire et gérer) sera également lancée par la SOLEAM en 2018.

Sur la base de ces études préalables et après validation des principes d'aménagement par les futurs services gestionnaires de la Ville et de la Métropole AMP, les études de maîtrise d'œuvre et les travaux de requalification des équipements publics du technopole seront réalisés de 2019 à 2021 :

- Cheminements piétonniers en bordure des ruisseaux de la Grave et de la Fumade : le démarrage des études de maîtrise d'œuvre a été reporté 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). Les travaux sont programmés de 2019 à 2021, sous réserve que la compétence GEMAPI ait été transférée à la Métropole AMP.
- Réaménagement du carrefour au niveau du 14 rue Max Planck: les études ont été réalisées en 2017 et

Signé le 28 Juin 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2018

les travaux sont programmés en 2018

-Travaux de parachèvement préalables à la remise des ouvrages : les derniers travaux de parachèvement (autres que ceux programmés dans le cadre de l'opération d'amélioration des équipements publics du Technopole) seront réalisés en 2018 et 2019.

- La construction d'un groupe scolaire de 15 classes, dans le cas où la Ville de Marseille déciderait de l'incorporer dans le programme des équipements publics de la ZAC. Les études pourraient démarrer en 2019 et les travaux pourraient démarrer en 2021.

- Permis de Construire :

•PC devant être délivrés en 2018 :

- Activité : Fives Pillard pourrait déposer un PC pour environ 4 500 m2 SDP d'activité

- Logement : SNI pour un programme de 3 860 m2 SDP de logements collectifs, soit environ 64 logements

•Constructions devant être livrées en 2018: 9 755 m2 SDP dont :

- Activité : Grand Frais – 2 035 m2 SDP d'activité commerciale

- Logement : 7 720 m2 SDP, soit 130 logements collectifs (SNC rue Etienne Miège et SCCV 14 rue Max Planck)

Le Compte-rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2017 s'établit comme suit :

DEPENSES :

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

- 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 Liquidation)

- le budget Frais Financiers

- La TVA reversée (ou résiduelle)

- les remboursements de Financement (remboursement Emprunts + remboursement Avances)

• Sur l'exercice écoulé :

Sur l'exercice 2017, les dépenses s'élèvent à 494 276 euros TTC, soit une baisse de -199 957 euros (-29%) par rapport aux prévisions du bilan précédent.

Cet écart résulte principalement :

- d'une baisse de -186 126 euros du budget Dépenses Annexes provenant essentiellement d'un report des charges de gestions (-66 746 euros) et d'une diminution des dépenses non rémunérables (-

Signé le 28 Juin 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2018

142 142 euros) consécutive à la décision de ne pas abandonner en 2017 les créances correspondant aux participations constructeurs impayées, ces diminutions étant partiellement compensées par une hausse des Impôts Fonciers (+22 727 euros) liée au décalage de cessions.

- d'une baisse de -23 652 euros du budget travaux s'expliquant essentiellement par un report en 2018 des dépenses de raccordement des programmes Héliopolis 3 et Eurolinks (-50 000 euros) et du solde du marché de travaux de sécurisation des accès de la copropriété « les jardins d'Athéna » (-32 670 euros). Ces baisses sont partiellement compensées par une hausse du poste Aménagement de Sol (+12 852 euros) due à l'évacuation de terres polluées déchargées sur le terrain devant être cédé à Héliopolis 3 et par une hausse du poste Parachèvement Avant Rétrocession (+66 052 euros) consécutive à des interventions réalisées à la demande des futurs services gestionnaires métropolitains et qui n'étaient pas provisionnées.

- d'une baisse de -15 976 euros du budget foncier provenant principalement d'une réduction du prix d'acquisition du tronçon désaffecté de l'impasse Belin (-22 050 euros) partiellement compensée par une hausse du poste Etudes Générales et Particulières (+7 504) en raison de relevés de géomètre complémentaires en lien avec les opérations de rétrocession.

Les baisses de ces budgets sont partiellement compensées par une hausse de +28 710 euros du budget Rémunération résultant d'une augmentation de la rémunération sur recettes (+39 866 euros) et d'une baisse de la rémunération sur dépenses (-11 262 euros).

• Etat d'avancement cumulé au 31 décembre 2017 :

Au 31 décembre 2017 le montant cumulé des dépenses, TVA reversée comprise, s'élève à 77 317 869 euros, soit 88,5% du montant des dépenses à terme figurant au bilan prévisionnel de la ZAC. Ce montant se répartit entre les budgets suivants:

- Foncier (incluant les études générales et particulières) : 20 626 636 euros, soit 95,5% du budget foncier à terme, les 4,5% restants correspondant essentiellement à l'achat des 19 605 m2 de foncier du Conseil Départemental 13 et aux études restant à réaliser.

- Travaux (postes Travaux + Aménagements de sols + Honoraires Techniques) : 32 239 816 euros, soit 83% du budget travaux à terme. Quasiment toutes les voies et équipements publics de la ZAC ont été aménagés. Il ne reste principalement qu'à réaliser les travaux d'amélioration des équipements publics du cœur du technopole, l'aménagement des cheminements piétonniers en bordure des ruisseaux de la Grave et de la Fumade, les interventions de parachèvement des ouvrages de VRD devant être définitivement remis aux collectivités et la viabilisation des derniers terrains à commercialiser.

- Dépenses Annexes (Charges de gestion + Impôts fonciers + Assurances + Dépenses non rémunérables + Promotion et Animation du Technopole + TVA non récupérable) : 8 260 946 euros, soit 92,5% du budget dépenses annexes à terme.

- Rémunération du concessionnaire (Forfaitaire, sur Dépenses, sur Recettes, sur Participations constructeurs et sur Liquidations): 6 400 388 euros, soit 83,5% du budget dépenses de rémunération à terme.

- 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 reversée : 3 874 564 euros, soit 89% de la TVA reversée à terme

• Au terme de l'opération :

Le montant prévisionnel total des dépenses, TVA reversée comprise, s'élève à 87 220 221 euros. Il se répartit entre budget "Foncier" (25%), budget "Travaux" (44%), budget "Dépenses Annexes" (10%), les

"Rémunérations" du concessionnaire (9%), les "Frais Financiers" (7%) et la « TVA reversée » (5%).

Ce montant prévisionnel de dépenses augmente de 3 666 084 euros (+4,5%) par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2016 (83 554 137 euros). Cette hausse des dépenses résulte essentiellement :

- d'une nette hausse du budget «Travaux» (+3 378 235 euros HT) s'expliquant principalement par la proposition d'augmenter le poste « amélioration des équipements publics du technopole » (+ 2 683 333 euros HT) en y incorporant les travaux de requalification des espaces publics du cœur du technopole dont l'intérêt et le contenu sont développés dans la paragraphe « activité de la concession sur les 3 prochaines années » et qui sont susceptibles de bénéficier d'une subvention au titre du CRET 2018-2020, par la nécessité de réaliser des travaux de parachèvement non prévus sur des ouvrages à rétrocéder à la Métropole (+131 148 euros HT) et par la hausse consécutive des imprévus sur travaux (+ 278 116 euros HT) et des honoraires techniques (+274 876 euros HT)

- d'une hausse du budget « Rémunération » (+203 371 euros HT) qui découle essentiellement de l'augmentation de la rémunération sur Dépenses Rémunérables (+162 377 euros HT) en lien avec la forte augmentation du budget travaux

- d'une hausse modérée du budget « Dépenses Annexes » (+51 010 euros) résultant essentiellement d'une augmentation du poste impôts fonciers consécutif au report de plusieurs cessions

Ces hausses sont partiellement compensées par une baisse de la TVA reversée (-690 629 euros)

RECETTES :

• Sur l'exercice écoulé :

Sur l'exercice 2017 les recettes totales, y compris les participations du concédant à l'équilibre du bilan, s'élèvent à 1 035 318 euros, en baisse de -223 036 euros (-18%) par rapport aux prévisions. Cet écart s'explique principalement par :

- une diminution de -100 815 euros des recettes de cession résultant principalement de l'annulation de la signature du compromis de vente avec Viaxoft suite au projet d'implantation de Fives Pillard (-8 000 euros), du report en 2018 de la signature du compromis de vente avec le CD13 pour la cession d'une partie du parvis du collège Malraux (-28 860 euros), du report en 2018 des signatures des actes authentiques avec Provence Technologie et Bourrely (-33 640 euros), de l'abandon de la vente Franparo (-363 196 euros) ; ces baisses étant partiellement compensées par la conservation de l'acompte versé par ADIM suite à l'annulation de la cession des terrains « Arrière SERETE » (+161 775 euros) et par la signature d'un nouveau compromis de vente avec SNI portant sur ce même foncier (+135 100 euros)

- une diminution de -160 736 euros des recettes de Participations Constructeurs résultant du non-paiement en 2017 des participations dues par 4 constructeurs. La SOLEAM engagera en 2018 une procédure de recouvrement contentieuse.

Ces diminutions sont partiellement compensées par une augmentation de +38 515 euros des recettes du budget « divers » provenant essentiellement du transfert de l'acompte conservé de Franparo sur le poste Produits divers.

• Etat d'avancement cumulé au 31 décembre 2017 :

Au 31 décembre 2017, 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 69 147 775 euros, soit 79,5 % des recettes figurant au bilan prévisionnel de la ZAC. Ce montant se répartit entre les postes suivants :

Signé le 28 Juin 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2018

- cessions secteurs Logement: 30 311 212 euros, soit 91% du poste à terme. Les terrains "Arrière SERETE" ont fait l'objet en 2017 d'un nouveau compromis de vente avec SNI,
- cessions secteurs Activité: 16 958 928, soit 72,5% du poste à terme,
- cessions secteurs Centre Urbain: 14 735 746 euros, soit 92% du poste à terme. La commercialisation des derniers terrains du Centre Urbain (environ 1,2 ha) est dédiée à de l'Activité et des services et dépend en partie de remembrements de foncier appartenant à la SOLEAM avec environ 7 000 m² de terrains en friche à acquérir auprès du Conseil Départemental 13,
- participations constructeurs: 3 250 741 euros, soit 94% du poste à terme,
- budget divers (produits de gestion locative + produits divers + produits financiers): 1 191 770 euros, soit 96% du poste à terme,
- subventions : 1 325 377 euros, soit 100 % du poste à terme,
- participations du Concédant à l'équilibre de l'opération : 1 374 000 euros versés par la Ville sous forme d'apport foncier, soit 16% du poste à terme qui représente 8 615 081 euros dont 1 374 000 euros en apport foncier par la Ville et 7 241 081 euros en numéraire par la Métropole.

• Au terme de l'opération :

Le montant prévisionnel total des recettes, y compris les participations du Concédant à l'équilibre du bilan (en numéraire et en apport foncier), s'élève à 87 220 221 euros. Il se répartit principalement entre cessions de charges foncières (83 %), participations du Concédant à l'équilibre du bilan de l'opération (10%) participations constructeurs (4%), produits divers dont produits de gestion locative et produits financiers (1,5%) et subventions (1,5%).

Il est à noter que, depuis l'approbation du CRAC au 31 décembre 2016, le poste Cessions d'Activités prévoit la cession à la Métropole d'environ 42 000 m² de terrains compris dans les emprises de la future voie LINEA, pour un montant estimé de 1 235 160 euros TTC (soit 25 euros TTC / m² de terrain), anticipant ainsi l'hypothèse d'une maîtrise d'ouvrage métropolitaine de cette voie.

Le montant prévisionnel total des recettes augmente de 3 666 081 euros (soit +4,5 %), par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2016 (83 554 140 euros). Cette augmentation s'explique principalement par une hausse de la participation du Concédant à l'équilibre du bilan de +3 880 078 euros (+82%) permettant de compenser :

- l'augmentation du budget « Travaux / honoraires Techniques » et plus particulièrement celle des postes Amélioration des équipements publics du Technopole (+ 2 633 333 euros HT), Parachèvement avant rétrocession (+131 148 euros HT) et Imprévus (+278 116 euros) ainsi que des honoraires techniques correspondants,
- la baisse du budget cessions Logements (-177 595 euros HT) s'expliquant principalement par les réductions du prix de cession de la « Bastide Blanche » ré-estimé après prise en compte des travaux de remise en état nécessaires (-140 000 euros HT) et du terrain « arrière SERETE » (-89 000 euros HT) suite à une réduction de la densité du programme immobilier de SNI,
- la baisse du budget Cessions Centre Urbain (-154 250 euros HT) résultant du réajustement du prix de cession du terrain d'assiette du projet de restaurant solaire Le Présage suite à une surestimation dans les précédents CRAC et à une diminution de densité liée à la nature du projet.

PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS :

Il est prévu de laisser aux propriétaires en place, qui n'auraient pas acquis leurs terrains de l'aménageur,

Signé le 28 Juin 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2018

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 Concedant 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 3 453 394 euros.

Au 31 décembre 2017 l'Aménageur a encaissé 3 250 741 euros, soit 94% des participations constructeurs prévues au bilan de la ZAC. Une partie du montant des participations constructeurs encore dues au 31/12/2017 a fait l'objet d'une provision pour abandon de créances qui a été intégrée dans le budget « Dépenses annexes » sous le poste Dépenses non Rémunérables. Ces participations constructeurs non honorées feront l'objet de dossiers au contentieux en 2018. L'Aménageur prévoit néanmoins de percevoir le solde des participations en 2018.

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 environ de foncier que la SOLEAM doit céder gratuitement à l'Etat en 2018, sont exonérés du paiement des participations constructeurs aux équipements publics.

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 8 615 081 euros, en augmentation de 3 880 078 euros (+82%) par rapport au CRAC au 31 décembre 2017 et décomposée comme suit :

- la participation en numéraire de la Métropole qui s'élève à 7 241 081 euros et augmente ainsi de +3 880 078 euros. Elle doit être versée en totalité en 2022,

- la participation en apport foncier de la Ville qui s'élève à 1 374 000 euros. La Ville a apporté gratuitement à la SOLEAM le foncier dont elle était propriétaire sur la ZAC. Cette participation, inchangée, a été versée dans son intégralité.

SUBVENTIONS :

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

Par délibération du 14 décembre 2017, le Conseil de la Métropole a approuvé le CRET (Contrat Régional d'Equilibre Territorial) 2018 - 2020 passé avec la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Le CRET a retenu l'opération de requalification du cœur du technopole pour un montant de subvention de 1 500 000 euros sur la base d'un montant prévisionnel de dépenses de 4 200 000 euros HT. Cette subvention n'est pas intégrée à ce jour au bilan de la ZAC en raison d'incertitudes sur le montant des aménagements et de la subvention qui en découlera.

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

Signé le 28 Juin 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2018

l'Aménageur rembourse cette avance au Concédant, les versements se faisant quand la trésorerie de l'opération le permet.

Sur l'exercice 2017, la SOLEAM n'a pas effectué de remboursement à la Métropole, conformément au CRAC au 31 décembre 2016.

Au 31 décembre 2017 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 modifier l'échéancier de remboursement de l'avance à la Métropole approuvé avec le CRAC établi au 31 décembre 2016 par délibération du Conseil de la Métropole AMP du 19 octobre 2017, comme suit :

- 1 000 000 euros en 2018
- 900 000 euros en 2019
- 0 euro en 2020
- 0 euros en 2021
- 6 994 026 euros en 2022

Ces montants pouvant être ajustés selon l'évolution de la trésorerie de l'opération.

SOLDE DE TRESORERIE :

Au 31 décembre 2017 le solde cumulé de trésorerie est positif et s'élève à 827 313 euros. Ce niveau de trésorerie est proche de celui prévu au CRAC au 31 décembre 2016 (771 698 euros).

Le solde de trésorerie cumulée prévisionnel restera positif de 2018 à 2021.

EMPRUNTS:

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

Il n'est pas prévu de nouvel emprunt.

AVENANT A LA CONCESSION D'AMENAGEMENT :

L'avenant n°22 à la concession d'aménagement permettra d'acter l'augmentation de 3 880 078 euros de la participation en numéraire de la Métropole, l'introduction d'une rémunération forfaitaire de 5 000 euros pour la mission « biens sans maître » menée par la SOLEAM sur les parcelles bordant le chemin des Amphoux qui n'était pas prévue initialement et le nouvel échéancier de remboursement à la Métropole de l'avance versée par anticipation par la Ville de Marseille.

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 ;

Signé le 28 Juin 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2018

- 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 ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence du 26 juin 2018.

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 établi au 31 décembre 2017 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 2017 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 7 241 081 euros, en augmentation de 3 880 078 euros par rapport au 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.

Article 3 :

Est approuvé l'avenant n°22 à la convention de concession d'aménagement n°T1600900CO ci-annexé dont l'objet est d'acter le nouveau montant de la participation d'équilibre de la Métropole et son échéancier de versement, l'échéancier de remboursement de l'avance par la SOLEAM à la Métropole et la prise en compte de la rémunération forfaitaire de 5 000 euros de la SOLEAM pour son intervention dans le traitement du dossier « biens sans maître » concernant les parcelles 880 B 008 et D 025 (chemin des Amphoux).

Article 4 :

Monsieur le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à signer cet avenant et tous les documents y afférents.

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 28 Juin 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2018