

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

Séance du 18 octobre 2018

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 167 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Serge ANDREONI - Patrick APPARICIO - Philippe ARDHUIN - Sophie ARTARIA-AMARANTINIS - Michel AZOULAI - René BACCINO - Mireille BALLETTI - Guy BARRET - Sylvia BARTHELEMY - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - Sabine BERNASCONI - Jean-Pierre BERTRAND - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Odile BONTHOUX - Michel BOULAN - Frédéric BOUSQUET - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Marie-Christine CALATAYUD - Jean-Louis CANAL - Christine CAPDEVILLE - Laure-Agnès CARADEC - Eugène CASELLI - Martine CESARI - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Gérard CHENOZ - Frédéric COLLART - Monique CORDIER - Jean-François CORNO - Pierre COULOMB - Georges CRISTIANI - Robert DAGORNE - Sandra DALBIN - Monique DAUBET-GRUNDLER - Philippe DE SAINTDO - Sophie DEGIOANNI - Christian DELAVET - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Bernard DESTROST - Nouriati DJAMBAE - Pierre DJIANE - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY- OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Hervé FABRE-AUBRESPY - Nathalie FEDI - Gilbert FERRARI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Dominique FLEURY- VLASTO - Arlette FRUCTUS - Josette FURACE - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Jean-Claude GAUDIN - Gérard GAZAY - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Georges GOMEZ - Jean-Pascal GOURNES - Philippe GRANGE - Albert GUIGUI - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Daniel HERMANN - Eliane ISIDORE - Nicolas ISNARD - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Maryse JOISSAINS MASINI - Nicole JOULIA - Mireille JOUVE - André JULLIEN - Didier KHELFA - Dany LAMY - Eric LE DISSÈS - Stéphane LE RUDULIER - Michel LEGIER - Gisèle LELOUIS - Gaëlle LENFANT - Jean-Marie LEONARDIS - Annie LEVY-MOZZICONACCI - Hélène LHEN-ROUBAUD - Marie-Louise LOTA - Jean-Pierre MAGGI - Richard MALLIÉ - Joël MANCEL - Bernard MARANDAT - Rémi MARCENGO - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Régis MARTIN - Bernard MARTY - Marcel MAUNIER - Roger MEI - Danielle MENET - Patrick MENNUCCI - Arnaud MERCIER - Xavier MERY - Yves MESNARD - Michel MILLE - Danielle MILON - André MOLINO - Jean-Claude MONDOLINI - Jean MONTAGNAC - Pascal MONTECOT - Yves MORAINÉ - Pascale MORBELLI - Lisette NARDUCCI - Jérôme ORGEAS - Patrick PADOVANI - Stéphane PAOLI - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Chrystiane PAUL - Christian PELLICANI - Claude PICCIRILLO - Catherine PILA - Patrick PIN - Marc POGGIALE - Jean-Jacques POLITANO - Gérard POLIZZI - Henri PONS - Véronique PRADEL - Muriel PRISCO - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Julien RAVIER - Stéphane RAVIER - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Maryse RODDE - Carine ROGER - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Lionel ROYER-PERREAUT - Roger RUZE - Florian SALAZAR-MARTIN - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Monique SLISSA - Jules SUSINI - Francis TAULAN - Dominique TIAN - Jocelyne TRANI - Claude VALLETTE - Martine VASSAL - Josette VENTRE - Yves VIDAL - David YTIER - Didier ZANINI - Kheira ZENAFI.

Signé le 18 Octobre 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 06 novembre 2018

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Guy ALBERT représenté par Mireille JOUVE - Christophe AMALRIC représenté par Michel MILLE - Loïc BARAT représenté par Gisèle LELOUIS - François BERNARDINI représenté par Nicole JOULIA - André BERTERO représenté par Patrick APPARICIO - Jean-Louis BONAN représenté par Alain ROUSSET - Patrick BORÉ représenté par Patrick GHIGONETTO - Nadia BOULAINSEUR représentée par Josette FURACE - Valérie BOYER représentée par Mireille BALLETTI - Eric CASADO représenté par Gilbert FERRARI - Bruno CHAIX représenté par Eric LE DISSÈS - Maurice CHAZEAU représenté par Stéphane PAOLI - Jean-David CIOT représenté par Jacky GERARD - Anne CLAUDIUS-PETIT représentée par Marie-Josée BATTISTA - Sandrine D'ANGIO représentée par Jeanne MARTI - Jean-Claude DELAGE représenté par René BACCINO - Sylvaine DI CARO représentée par Francis TAULAN - Patricia FERNANDEZ-PEDINIELLI représentée par Marc POGGIALE - Olivier FREGEAC représenté par Joël MANCEL - Hélène GENTE-CEAGLIO représentée par Philippe GRANGE - Jean-Pierre GIORGI représenté par Roland GIBERTI - Garo HOVSEPIAN représenté par Stéphane MARI - Michel ILLAC représenté par André MOLINO - Nathalie LAINE représentée par Sophie ARTARIA-AMARANTINIS - Laurence LUCCIONI représentée par Catherine PILA - Irène MALAUZAT représentée par Philippe DE SAINTDO - Christophe MASSE représenté par Eugène CASELLI - Florence MASSE représentée par Annie LEVY-MOZZICONACCI - Georges MAURY représenté par Yves BEAUVAL - Marie-Claude MICHEL représentée par Loïc GACHON - Richard MIRON représenté par Frédéric BOUSQUET - Virginie MONNET-CORTI représentée par Monique CORDIER - Roland MOUREN représenté par Jérôme ORGEAS - Roger PELLENC représenté par Robert DAGORNE - Serge PEROTTINO représenté par Rémi MARCENGO - Roland POVINELLI représenté par Georges CRISTIANI - Marie-Laure ROCCA-SERRA représentée par Martine RENAUD - Isabelle SAVON représentée par Frédéric DOURNAYAN - Emmanuelle SINOPOLI représentée par Marie-France DROPY- OURET - Luc TALASSINOS représenté par Roger MEI - Guy TEISSIER représenté par Martine VASSAL - Jean-Louis TIXIER représenté par Danièle MENET - Maxime TOMMASINI représenté par Monique DAUBET-GRUNDLER - Yves WIGT représenté par Olivier GUIROU - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Alexandre GALLESE.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Christian AMIRATY - Moussa BENKACI - Jacques BOUDON - Henri CAMBESSEDES - Marie-Arlette CARLOTTI - Michel CATANEO - Roland CAZZOLA - Auguste COLOMB - Laurent COMAS - Michel DARY - Jean-Claude FERAUD - Claude FILIPPI - Michel LAN - Albert LAPEYRE - Antoine MAGGIO - Marie MUSTACHIA - Elisabeth PHILIPPE - Stéphane PICHON - Nathalie PIGAMO - Roger PIZOT - Bernard RAMOND - Jean ROATTA - Eric SCOTTO - Marie-France SOURD GULINO - Philippe VERAN - Frédéric VIGOUROUX - Patrick VILORIA - Karim ZERIBI.

Étaient présents et représentés en cours de séance Madame et Monsieur :

Patrick Mennucci représenté à 10h20 par Samia GHALI - Gaëlle LENFANT représentée à 11h30 par Pascale MORBELLI.

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

Danielle MILON à 10h35 - Frédéric COLLART à 10h45 - Roger MEI à 10h54 - David YTIER à 11h00 - Monique CORDIER à 11h05 - Roger RUZE à 11h15 - Georges ROSSO à 11h25 - Xavier MERY à 11h25 - Albert GUIGUI à 11h25 - Michel MILLE à 11h30.

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

URB 020-4638/18/CM

■ Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2017 de la concession d'aménagement Saumaty Séon à Marseille 16ème arrondissement - Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan - Approbation de l'avenant 20 à la convention de concession

MET 18/8318/CM

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

La ZAC de Saumaty Séon a été créée par délibération du Conseil Municipal de Marseille n°87/398/UCV du 10 juillet 1987 et son dossier de réalisation approuvé le 11 mars 1988 par délibération n°88/114/UCV.

La réalisation de l'opération a été confiée par la Ville de Marseille en concession à Marseille Aménagement (anciennement SOMICA), devenue depuis SOLEAM, par délibération n°88/598/UCV du 8 novembre 1988 approuvant la convention (traité et cahier des cession) n°89/017 notifiée le 13 janvier 1989.

L'avenant n°15 à cette convention notifiée le 14 mars 2014 a permis de transférer la concession à la SPL SOLEAM suite à la fusion absorption de Marseille Aménagement en date du 28 novembre 2013.

Suite à la définition de l'intérêt communautaire par délibérations de la Communauté Urbaine MPM des 26 juin 2006 (FAG 5/519/CC) et 23 octobre 2015 (FTCT008-1420/15/CC), cette opération relevant de la compétence de la Communauté Urbaine lui a été transférée avec d'autres à compter du 31 déc. 2015 par arrêté préfectoral du 28 déc. 2015. A compter de sa création, le 1er janvier 2016, la Métropole Aix-Marseille-Provence qui exerce de plein droit les compétences de la Communauté Urbaine se substitue à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite de l'opération. Dans ce cadre un avenant n° 18 à la convention de concession d'aménagement N° T1600905CO en date du 28 avril 2016 a eu pour objet de substituer la Métropole à la Ville de Marseille en qualité de concédant.

La ZAC de Saumaty -Séon, qui s'étend sur 60 ha dans les quartiers Nord de Marseille (13016) a pour objectif de promouvoir le développement d'activités industrielles, artisanales et tertiaires sur les friches des tuileries de Marseille localisées aux abords des noyaux villageois de Saint André, Saint Henri et l'Estaque, tout en permettant la production limitée de logements en frange immédiate de ces noyaux villageois.

Le Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) a été modifié à trois reprises, par délibérations du Conseil Municipal de Marseille n°91/519/U du 30 septembre 1991 et n°98/272/DUC du 20 juillet 1998 et par délibération du Conseil de Communauté Marseille Provence Métropole n°AEC 003-482/11/CC du 8 juillet 2011.

La dernière modification du PAZ a principalement permis d'adapter ou supprimer des emplacements réservés pour espaces publics (voiries, places et cheminements piétonniers) et pour équipements publics (école, jardin, etc.) dont la réalisation n'était plus nécessaire et de modifier les zonages de plusieurs terrains pour adapter leur constructibilité à leur environnement urbain.

La ZAC de Saumaty-Séon a été intégrée au PLU dont la révision n°3 a été approuvée par délibération n° URB 021-2360/17/CM du Conseil de la Métropole Aix Marseille Provence du 13 juillet 2017. Les zonages spécifiques de la ZAC ont été remplacés par des zonages de droit commun du PLU en maintenant la répartition entre secteurs dédiés à l'activité et aux logements.

Les objectifs du programme de construction sont de 200 000 m2 SDP dont 140 000 m2 de locaux d'activité et 60 000 m2 de logement

Signé le 18 Octobre 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 06 novembre 2018

La convention de concession a fait l'objet de plusieurs prorogations de durée. L'avenant n°19 approuvé par délibération du Conseil de la Métropole du 15 décembre 2016 a prorogé la durée de la concession de deux années, jusqu'au 13 janvier 2019. L'avenant n°20, soumis à l'approbation du présent Conseil de la Métropole, prévoit de proroger la concession de deux années supplémentaires, jusqu'au 13 janvier 2021.

AVANCEMENT DE L'OPERATION :

Les objectifs de la ZAC sont quasiment atteints.

Les équipements publics sont réalisés à plus de 95%.

- Maîtrise foncière :

La SOLEAM doit encore acquérir à titre gratuit environ 1700 m² de foncier auprès de la Métropole en vue de leur commercialisation.

Les emprises foncières appartenant encore à la SOLEAM correspondent aux terrains d'assiette de voies publiques qu'elle a aménagées au titre du programme des équipements publics de la ZAC et qui n'ont pas encore pu être rétrocédées à la Métropole et à 4 terrains restant à commercialiser.

- Procédures en contentieux en cours :

Résolution judiciaire de la vente à la SCI AWAL - immeuble n° 63-65 rue Condorcet : La SOLEAM doit mener à son terme la procédure, la SCI AWAL ayant fait appel du jugement du TGI du 14 mars 2017 prononçant la résolution de la vente.

Copropriété du 121 Condorcet : assignation d'HSBC France du 15/10/2015 pour modification du règlement de copropriété du 121 Condorcet suite aux travaux d'élévation d'une partie de l'immeuble par le copropriétaire SCI SMPG Immobilier – mise en état en cours.

Epoux Vitali : Assignation en expertise judiciaire du 8 septembre 2016 pour désordres sur leur maison imputés aux travaux d'aménagement de la voie U250 réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole AMP.

- Commercialisation des terrains porteurs de droits à construire :

La commercialisation des terrains est en cours d'achèvement. La SOLEAM ne détient plus que 3 400 m² de terrains à bâtir répartis entre 4 tènements fonciers de petite taille. La constructibilité de ces terrains est estimée à 2 700 m² sdp.

Le cumul des commercialisations engagées a permis la construction d'environ 167 900 m² de surface de plancher (soit 84% de l'objectif de 200 000 m² sdp), dont 112 900 m² pour de l'activité (soit 81% de l'objectif de 140 000 m² sdp) et 55 000 m² pour du logement (soit 92% de l'objectif de 60 000 m² sdp).

- Aménagement des équipements publics :

La quasi-totalité des équipements publics de la ZAC a été réalisée avec notamment les voies de desserte et réseaux de la zone, un stade, un parc public, une Maison pour Tous, des parkings et places publics.

Il ne reste plus qu'à réaliser les derniers travaux de parachèvement des voies et d'aménagement nécessaires à l'amélioration de la trame circulatoire du secteur et permettant de poursuivre les remises d'ouvrages à la Métropole AMP.

Le dernier CRAC (Compte Rendu Annuel à la Collectivité), approuvé par le Conseil de la Métropole du 13 juillet 2017, est celui arrêté au 31 décembre 2016.

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 2017.

Signé le 18 Octobre 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 06 novembre 2018

ACTIVITE DE LA CONCESSION SUR L'EXERCICE ECOULE:

- Maîtrise foncière :

Les acquisitions prévues, à titre gratuit, auprès de la Métropole, des terrains à bâtir du n°1 impasse Guichard et du Mail des écoles de Saint Henri n'ont pu aboutir en 2017.

- Commercialisation de terrains:

La cession à la Logirem des emprises du terrain "ex Rouvière" devant accueillir un projet d'habitat participatif porté par l'association Corail s'est concrétisée avec la signature d'un compromis de vente en 2017.

- Etudes:

Les études de maîtrise d'œuvre relatives aux travaux de parachèvement des voies publiques du secteur « Saumaty » ont été terminées en 2017.

- Aménagement des équipements publics :

Les travaux de parachèvement des voies publiques du secteur « Saumaty » (traverse du Cerisier, traverse Va à la Mer, cheminement piétonnier prolongeant la traverse Saumaty et voie de liaison entre traverse du Cerisier et rue J.J.Vernazza) ont démarré fin 2017 et se termineront au 2^{ème} semestre 2018.

- Permis de Construire :

- Activité : 2 permis de construire ont été déposés en 2017 par les sociétés Tosolini et Sunbird pour une sdp totale de 642 m2, en extension de locaux existants.

- Logement : 2 permis de construire ont été déposés en 2017 par la LOGIREM et un particulier pour une sdp totale de 991 m2.

- Programmes immobiliers livrés en 2017 :

Trois programmes d'Activité ont été livrés en 2017 : SCI SGP-Pages (extension des locaux), SCI Rabelais-Lazard Group (nouveaux locaux) et ARI-Arche Jean Vannier pour une sdp totale de 3 579 m2

- Programmes immobiliers en cours de construction en 2017 :

Deux programmes d'Activité étaient en cours de travaux en 2017 (Villa Flor 4 et Jaguar) pour une sdp totale de 7 763 m2. Leur livraison est prévue en 2018.

ACTIVITE DE LA CONCESSION PREVUE SUR LES DEUX PROCHAINES ANNEES (2018 et 2019) :

- Maîtrise foncière:

La SOLEAM prévoit :

- en 2018 / 2019 : l'acquisition, auprès de la Métropole, des terrains à bâtir du Mail des Ecoles de Saint Henri (1 130 m2) et du n°1 impasse Guichard (500 m2) ainsi qu'une bande de terrain de 86 m2 à céder à Madame Celik en complément des terrains qui lui ont déjà été cédés en 2012

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

- en 2019 : acquisition du 63/65 rue Condorcet auprès de la SCI AWAL, au terme de la procédure de résolution judiciaire

- Commercialisation de terrains :

La SOLEAM projette de commercialiser les derniers terrains à bâtir de la ZAC, d'une contenance globale de 3 400 m2 et portant une sdp potentielle de 2 700 m2 :

- 2018 : signature d'un compromis de vente pour terrain à bâtir du n°1 impasse Guichard (440 m2)
- 2018 : signature compromis de vente pour terrain à bâtir de la rue Henri et Antoine Maurras (907 m2)
- 2018 : signature compromis de vente pour terrain à bâtir du n°42 traverse Bruno Razzoli (932 m2)
- 2019 : signature compromis de vente pour terrain à bâtir du Mail des écoles de Saint Henri (1 130 m2)

- Etudes:

Les études de maîtrise d'œuvre relatives aux travaux de parachèvement de la rue Henri et Antoine Maurras et de maillage de de cette voie avec la contre-allée de l'Avenue André Roussin (secteur « Séon »), seront finalisées en 2018.

- Aménagement des équipements publics :

La Soleam va réaliser en 2018-2019 les derniers travaux de VRD et de parachèvement des voies de la ZAC :

- en 2018 : secteur « Saumaty » - achèvement des travaux de requalification des voies publiques : élargissement et requalification de la traverse Va à la Mer, aménagement d'un cheminement piétonnier dans le prolongement de la traverse Saumaty, réfection des revêtements de chaussée et trottoirs de la voie sans nom entre la traverse du Cerisier et la rue J.J. Vernazza,
- en 2018 et 2019 - secteur « Séon »: réfection du revêtement des trottoirs de la rue Henri et Antoine Maurras et maillage de cette rue avec la contre-allée André Roussin,
- en 2019 - secteur « Séon » : élargissement du trottoir du carrefour Rabelais / Pelas au droit du terrain à bâtir du n°1 impasse Guichard.

- Travaux de démolition :

en 2019, démolitions des constructions existantes des n°1 impasse Guichard et 63/65 rue Condorcet (après résolution judiciaire de la vente SCI AWAL)

- Permis de Construire :

En 2018 :

PC 18 00404 – Financière du littoral / Lazard – Bd du Littoral (en contre-bas de la falaise de Mourepiane)
- 8060 m2 sdp de bureaux

PC n° 18 00037 - AMETYS – bd Jean Labro - 5016 m² sdp de logements collectifs et 468 m² sdp de services collectifs

En 2019 : les permis de construire restant à déposer sur les emprises des 4 terrains à bâtir devant être commercialisés par la SOLEAM

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

DEPENSES:

* Sur l'exercice écoulé:

Sur l'exercice 2017, les dépenses s'élèvent à 204 225 euros TTC, inférieures de 1 164 670 euros aux prévisions du bilan précédent.

Cet écart résulte principalement :

- d'une baisse des dépenses de travaux et honoraires techniques (- 754 401 euros) consécutive :
 - au décalage dans le temps des études de maîtrise d'œuvre relatives aux derniers travaux de VRD (- 67 944 euros),
 - au décalage dans le temps des travaux de parachèvement des voies des secteurs Saumaty et Séon : report au 4^{ème} trimestre 2017 du démarrage des travaux sur secteur Saumaty (-348 663 euros), report en 2018 des travaux de requalification / maillage de la rue Henri et Antoine Maurras sur secteur Séon (-268 940 euros) et la consommation partielle de la provision pour travaux de parachèvement des VRD avant remise des ouvrages à la Métropole (-39 392 euros).
- d'une baisse du budget foncier Métropole (- 260 000 euros) en raison du report en 2018 des acquisitions, auprès du Concédant, des terrains à bâtir du Mail des écoles de St Henri (- 180 000 euros) et du n°1 impasse Guichard (-80 000 euros),
- d'une baisse du budget foncier (-110 489 euros) qui s'explique principalement par le report du versement des indemnités de résolution de la vente SCI AWAL (suite à l'appel de la SCI AWAL du jugement annulant la vente),
- d'une baisse des dépenses annexes (-11 915 euros) résultant d'une réduction des charges de gestion et d'un report d'une partie des frais de commercialisation suite au décalage des cessions dans le temps,
- d'une baisse des rémunérations de la SOLEAM (-27 865 euros) résultant de la baisse des dépenses et des recettes par rapport aux prévisions.

Etat d'avancement cumulé au 31 décembre 2017:

Au 31 décembre 2017 le montant cumulé des dépenses TTC, TVA résiduelle comprise, s'élève à 39 117 734 euros, soit 95% du montant des dépenses figurant au bilan prévisionnel de la ZAC.

Ce montant se répartit entre les postes suivants :

- dépenses foncières : 9 987 341 euros, soit 96% du budget foncier à terme figurant au bilan prévisionnel de la ZAC,
- dépenses travaux (honoraires techniques + mise en état des sols + Travaux): 17 993 250 euros, soit 93% du budget travaux figurant au bilan prévisionnel de la ZAC,
- dépenses annexes (Charges de gestion + Impôts fonciers + Dépenses non rémunérables + Frais de commercialisation + TVA non récupérable) : 2 638 349 euros, soit 97% du budget des dépenses annexes figurant au bilan prévisionnel de la ZAC,
- rémunérations de la Soleam: 2 499 433 euros, soit 89% du budget des rémunérations figurant au bilan prévisionnel de la ZAC,
- frais financiers : 4 263 112 euros, soit 100 % du budget des frais financiers figurant au bilan prévisionnel de la ZAC, l'intégralité des emprunts étant à ce jour remboursée,
- TVA Résiduelle: 1 736 249 euros, soit 109% de la TVA Résiduelle à terme figurant au bilan prévisionnel de la ZAC (euros). La Soleam prévoit un encaissement du trop versé de 137 974 euros étalé sur 2018, 2019 et 2020.

Au terme de l'opération:

Le montant prévisionnel total des dépenses, TVA résiduelle comprise, s'élève à 41 181 753 euros. Il se répartit principalement entre :

- budget "foncier" : 10 381 639 euros (soit 25%),
- budget "travaux" : 19 408 083 euros (soit 47%),
- budget "dépenses annexes" comprenant les charges de gestion, les impôts fonciers, les dépenses non rémunérables, les frais de commercialisation et la TVA non récupérable : 2 728 180 euros (soit 6,5%),
- budget "rémunérations de l'aménageur" : 2 802 464 euros (soit 7%),
- budget "Frais financiers" : 4 263 112 euros (soit 10,5%),
- et TVA résiduelle : 1 598 275 euros (soit 4%)

Cette répartition reste très proche de celle du bilan prévisionnel précédemment approuvé.

Les dépenses prévisionnelles augmentent de +19 873 euros, soit + 0,05%. Cette faible augmentation s'explique principalement par:

- une hausse du budget foncier (+10 931 euros HT) consécutive à une augmentation du montant des études générales,
- une hausse du budget Dépenses Annexes (+ 39 117 euros HT) correspondant à des actualisations des charges de gestion et des taxes foncières consécutives à la prorogation de la concession d'aménagement de deux années.
- une hausse des rémunérations de la Soleam (+ 51 858 euros HT) correspondant à une actualisation des rémunérations sur dépenses et recettes,

Ces hausses sont en grande partie compensées par une baisse du budget travaux (- 83 653 euros HT) correspondant principalement à des réajustements des montants des travaux d'aménagement par rapports aux estimations des maîtres d'œuvre ou aux montants des marchés.

Il est à noter que le montant des postes "parachèvement des ouvrages avant rétrocession" a été maintenu au niveau du bilan prévisionnel du CRAC au 31 décembre 2016 (305 584 euros TTC) pour le cas où des interventions de remise en état seraient demandés par les services métropolitains gestionnaires de la voirie publique.

RECETTES :

Sur l'exercice écoulé

Sur l'exercice 2017 le chiffre d'affaire s'élève à 41 135 euros, inférieur de 417 337 euros aux prévisions du bilan précédent.

Cet écart s'explique principalement par :

- le report de l'apport foncier de la Métropole (-260 000 euros) suite au retard pris par la procédure de transfert des biens de la Ville de Marseille à la Métropole,
- une réduction du budget Cessions Activité (-95 769 euros) due au report de la commercialisation des derniers terrains à bâtir de la ZAC à destination d'activité,

- une réduction du budget Cessions Logement (-62 550 euros) principalement due au report de la commercialisation du terrain à bâtir du Mail des Ecoles de St Henri suite au retard pris par la régularisation foncière de ce bien.

Etat d'avancement cumulé au 31 décembre 2017 :

Au 31 décembre 2017, le montant cumulé des recettes, y compris les participations du Concédant à l'équilibre du bilan (en numéraire et en apport foncier), s'élève à 39 846 301 euros, soit 97 % du montant total des recettes figurant au bilan prévisionnel de la ZAC (41 181 753 euros). Ce montant se répartit essentiellement entre les postes suivants :

- cessions de terrains pour créer de l'activité : 17 602 259 euros, soit 97,5 % de ce poste à terme,
- cessions de terrains pour construire de logements : 5 080 032 euros, soit 81% de ce poste à terme,
- subventions FEDER: 121 319 euros, soit 100% de ce poste à terme,
- participations constructeurs aux équipements: 169 015 euros, soit 100% de ce poste à terme,
- produits de gestion : 1 404 516 euros, soit 100 % de ce poste à terme,
- produits financiers: 303 872 euros, soit 100% de ce poste à terme,
- participations du Concédant (initialement la Ville puis la Métropole) à l'équilibre du bilan, en apport foncier et en numéraire: 14 518 544 euros, soit 102% de ce poste à terme.

Au terme de l'opération:

Le montant prévisionnel total des recettes, y compris les participations du Concédant à l'équilibre du bilan (en numéraire et en apport foncier), s'élève à 41 181 753 euros. Il se répartit principalement entre :

- cessions pour activités : 18 057 186 euros, soit 44% du montant total des recettes,
- cessions pour logements : 6 250 591 euros, soit 15% du montant total des recettes,
- recettes diverses : 2 157 687 euros, soit 5% du montant total des recettes. Les recettes diverses comprennent les participations constructeurs (0,5%), les participations autres et autres taxables (0,5%), les produits de gestion (3,5%) et les produits financiers (0,5%),
- participations de la Ville de Marseille et de la Métropole à l'équilibre du bilan de l'opération : 14 228 513 euros, soit 34,5% du montant total des recettes,
- le solde de 487 776 euros correspondant à des cessions autres déjà encaissées et à la subvention versée par le FEDER.

Cette répartition est très proche de celle du bilan prévisionnel précédent.

Les recettes prévisionnelles augmentent de + 19 873 euros, soit + 0,05%, Cette faible augmentation s'explique principalement par une hausse du budget « cession Logements » consécutive à l'attribution de 5 500 m2 SDP à Ametys générant une recette de 559 200 euros (PC n° 18 00037 – boulevard Jean Labro) en grande partie compensée par une baisse de 550 031 euros de la participation en numéraire du Concédant à l'équilibre du bilan.

PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS :

Il est prévu de laisser aux propriétaires en place, qui n'auraient pas acquis leurs terrains de l'aménageur, la possibilité de réaliser une opération immobilière.

Signé le 18 Octobre 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 06 novembre 2018

Les constructeurs concernés, non redevables de la part communautaire de la taxe d'aménagement, participent au coût d'équipement de la zone par la signature d'une convention de participation passée avec le Concédant ayant pour objet, conformément aux dispositions de l'article L.311.4 du Code de l'Urbanisme, de mettre à leur charge une part du coût des équipements à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone.

Au 31 décembre 2017, l'aménageur a perçu auprès des constructeurs un montant cumulé de participations de 169 015 euros.

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

PARTICIPATION DE LA METROPOLE A L'EQUILIBRE DU BILAN:

La participation en numéraire du Concédant à l'équilibre de l'opération, correspondant à l'écart entre dépenses et recettes s'élève à 10 700 969 euros. Elle est en baisse de - 550 031 euros par rapport aux prévisions du dernier CRAC approuvé.

Au 31 décembre 2017 la Ville de Marseille (autorité concédante jusqu'au 31/12/2015) a déjà versé à la SOLEAM 11 251 000 euros.

Le CRAC au 31 décembre 2017 prévoit le reversement par la Soleam à la Métropole d'un trop-perçu de 550 031 euros de participations.

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

Le CRAC au 31 décembre 2017 prévoit en 2018 et 2019 un apport foncier par la Métropole estimé à 260 000 euros, inchangé par rapport au CRAC précédent.

CONVENTION D'AVANCE :

Il n'est pas prévu d'avance financière sur cette opération.

SOLDE DE TRESORERIE :

Au 31 décembre 2017, le solde cumulé de trésorerie est positif et s'élève à 728 567 euros. Ce niveau de trésorerie est plus élevé que celui qui était prévu au CRAC au 31 décembre 2016 (59 387 euros).

EMPRUNTS :

L'aménageur a remboursé l'ensemble des emprunts à long et court terme et il n'est pas prévu de nouvel emprunt.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- Le décret n°2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;

Signé le 18 Octobre 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 06 novembre 2018

- 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 de la Présidente de la Métropole ;

Oùï 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 2017 de la concession d'aménagement passée avec Soleam.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité ci-annexé relatif à la ZAC de Saumaty Séon établi au 31 décembre 2017 par la Soleam et comprenant un bilan financier prévisionnel.

Article 2:

Est approuvé le nouveau montant de la participation en numéraire du Concédant à l'équilibre du bilan qui est ramené de 11 251 000 euros à 10 700 969 euros. La participation en numéraire ayant déjà été intégralement versée par la Ville de Marseille lorsqu'elle était autorité concédante, un remboursement à la Métropole du trop-perçu estimé à ce jour à 550 031 euros est prévu en fin de concession.

Article 3:

Est approuvé l'avenant n° 20 à la convention de concession d'aménagement T1600905CO ci-annexé dont l'objet est de ramener le montant de la participation en numéraire du Concédant à 10 700 969 euros et de proroger de deux années la durée de la concession (date d'échéance reportée au 1 janvier 2021).

Article 4:

Madame la Présidente 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 18 Octobre 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 06 novembre 2018