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

Séance du 28 mars 2019

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 31 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Christophe AMALRIC - Sylvia BARTHELEMY - François BERNARDINI - Roland BLUM - Patrick BORÉ - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Martine CESARI - Gaby CHARROUX - Frédéric COLLART - Georges CRISTIANI - Arlette FRUCTUS - Daniel GAGNON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Nicolas ISNARD - Maryse JOISSAINS MASINI - Didier KHELFA - Eric LE DISSÈS - Richard MALLIÉ - Xavier MERY - Jean MONTAGNAC - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL.

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Danielle MILON représentée par Danièle GARCIA.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Henri PONS.

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

URB 018-5613/19/BM

■ **Approbation du compte rendu annuel à la collectivité de la concession d'aménagement établi au 31 décembre 2017 - ZAC des Hauts de Sainte Marthe à Marseille 13^{ème} et 14^{ème} arrondissements - Approbation de l'avenant 12 à la concession d'aménagement passée avec la SOLEAM
MET 19/10129/BM**

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

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

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

Par délibération n°06/0893/TUGE du 2 octobre 2006, le Conseil Municipal a approuvé la concession d'aménagement liant la Ville de Marseille et Marseille Aménagement pour une durée de dix ans. L'avenant 7 à la concession d'aménagement 06/1306 « les hauts de sainte Marthe » notifié le 14 mars 2014 a permis de transférer la concession à la SPL SOLEAM suite à la fusion absorption de Marseille Aménagement en date du 28 Novembre 2013. L'avenant n°8 du 7 novembre 2014 a autorisé l'aménageur à réaliser les travaux de réfection des façades et de mise hors d'eau et hors d'air de la bastide Montgolfier et a modifié l'échéancier de versement de la participation de la Ville à l'équilibre du bilan.

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

Signé le 28 Mars 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 08 avril 2019

Par délibération du 26 octobre 2015 n°15/1071/UAGP, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé qu'en application de l'article L. 5215-20, du Code Général des Collectivités Territoriales, l'opération d'aménagement relevait de la compétence de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole, puis, suite au porté à connaissance du Préfet en date du 27 novembre 2015, le Conseil Communautaire a délibéré dans les mêmes termes en date du 21 décembre 2015 n° FCT 030-1585/15/CC approuvant le transfert de cette opération.

L'opération a été finalement transférée avec d'autres à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à compter du 31 décembre 2015 par arrêté préfectoral du 28 décembre 2015.

A compter de sa création, le 1^{er} janvier 2016, la Métropole Aix Marseille Provence exerce les compétences de la Communauté Urbaine MPM, elle se substitue à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite des opérations visées par l'arrêté préfectoral précité du 28 décembre 2015. Par conséquent, un avenant n°10 à la concession d'aménagement 06/1306 « les hauts de sainte Marthe » en date du 28 avril 2016 a eu pour objet de substituer la Métropole Aix Marseille Provence à la Ville de Marseille en qualité de concédant.

Selon le programme global de construction du dossier de réalisation approuvé en 2006, le quartier devait accueillir 325 700 m² de constructions dont :

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

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

Les délibérations du conseil municipal des 17 juin 2013, 10 octobre 2014 et 29 juin 2015 approuvant respectivement les CRAC aux 31 décembre 2012, 2013 et 2014 actaient qu'une nouvelle stratégie d'aménagement devait être mise en œuvre sur les secteurs nord des Hauts de sainte Marthe dans l'objectif de mieux adapter le projet aux attentes citoyennes et aux qualités de ce territoire (paysagères et patrimoniales, agricole et hydrologique).

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

La Collectivité a compilé les diverses analyses et diagnostics du patrimoine architectural, environnemental, écologique et agricole, dressant un état des lieux et évaluant les enjeux que présente le territoire restant à aménager. Il est entendu que les secteurs Nord de la ZAC, les Bessons et Santa Cruz, ainsi que le secteur de Besson Giraudy nécessitent une approche spécifique du fait du caractère agricole encore prégnant et de l'enjeu écologique dû à l'étendue de la zone et à la proximité immédiate du massif de l'étoile.

Il a été décidé d'annoncer les intentions de la collectivité dans les documents d'urbanisme métropolitain.

Ainsi le PADD du PLUi débattu en décembre 2016 repère ces secteurs afin d'y protéger les usages agricoles actuels et le potentiel valorisable « préservation des espaces à potentiels agronomiques élevé », dont Sainte Marthe et Besson Giraudy. Il s'appuie sur le diagnostic agricole réalisé en 2016 dans le cadre

de l'élaboration du PLUi qui identifiait sur ces secteurs un potentiel agricole de 40 ha soit le quart du potentiel de Marseille.

Le PADD vise également à conforter la trame verte et bleue et restaurer les espaces qui présentent une valeur paysagère et écologique (biodiversité notoire), notamment les corridors de liaison avec les grands massifs, dont sainte Marthe et Besson Giraudy.

Dans l'attente d'une définition précise d'un projet agricole et naturel sur ces secteurs, il a été décidé de positionner un zonage AU au PLUi, permettant d'annoncer clairement une volonté d'apaisement de l'urbanisation.

Conformément à l'état des lieux, aux délibérations approuvant les CRAC des années précédentes et au document d'urbanisme arrêté, l'aménagement de la ZAC des hauts de Sainte Marthe ne se fera pas tel que prévu au dossier de réalisation.

En attente d'une visibilité sur le parti d'aménagement à conférer aux secteurs nord, le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2017, analysé ci-après, présente un bilan prévisionnel avec le détail et l'échéancier des dépenses et recettes à réaliser sur la centralité Mirabilis et les secteurs pâquerettes et Dolet-Bessons dont le projet d'aménagement est maintenu conformément au dossier de réalisation de la ZAC.

L'ensemble des autres dépenses restant à réaliser, relatives aux secteurs nord (Santa Cruz et Besson, initialement centralités 2 et 3 de la ZAC) dont le devenir est à l'étude ont été maintenues sur la base des hypothèses d'aménagement du dossier de réalisation approuvé. Elles sont regroupées sans détail dans un nouveau poste intitulé « restant à programmer ». Ces montants ont vocation à évoluer selon le nouveau projet qui sera arrêté.

Avancement de l'opération au 31 décembre 2017 :

- Maîtrise foncière

La SOLEAM a acquis 325 560 m² correspondant à 67 propriétés.

- Commercialisation

L'aménageur a commercialisé le foncier supportant 10 858m² de surface de plancher de logement (hors équipement), correspondant aux îlots 25H1 et 25H2 et au foyer de vie ARI. Ce chiffre est identique au CRAC précédent car aucune commercialisation n'a été concrétisée en 2017. L'ensemble de ces commercialisations a été réalisée dans la centralité Mirabilis.

Jusqu'à présent, les logements autorisés, soit 74 919 m² de surface de plancher, se sont développés sur des terrains privés, non maîtrisés par SOLEAM qui ont fait l'objet de conventions de participations avec les constructeurs.

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

- Permis de construire

Au 31 décembre 2017, les permis délivrés ont autorisé la construction de 1 430 logements, (486 logements sociaux et 944 logements Libres) dont 1115 sur la centralité Mirabilis.

739 sont déjà construits sur cette centralité et 315 le long de l'avenue du Merlan.

- Les chantiers de constructions

Au 31 décembre 2017, 4 chantiers de constructions sont en cours pour la réalisation de quatre programmes immobiliers (Bowfonds Marignan : îlot 26B « Naturéa » et îlot 26C, avenue Gabriel Audisio ;

Logirem : îlot 25H1 « domaine de la Tarasque » rue E. Dolet/ avenue Gabriel Audisio et enfin Art Promotion : îlot 25 H2 « terre de jade » avenue Gabriel Audisio)

- Travaux d'aménagement

Entre 2009 et 2016 ont été entrepris les travaux suivants : viabilisation des premiers îlots constructibles par la réalisation d'une partie de la voie U236, dénommée Gabriel Audisio ; le raccordement au chemin du bassin, baptisé avenue Madeleine de Valmalète; la desserte des logements de Bowfonds Marignan; l'élargissement d'une partie du chemin du four de Buze, l'aménagement du vallon du Bois Chenu, un bassin de rétention pour un volume de 12 000m³ et l'installation d'un transformateur électrique destiné à alimenter les nouveaux programmes de logements construits.

Le montant total des travaux entrepris cumulé au 31/12/2017 s'élève à 13 499 595 euros.

Au 31/12/2017, le pourcentage des travaux réalisés s'établit à 27% de la totalité des travaux à réaliser sur Mirabilis et à 66% de ceux à réaliser sur le secteur « Pâquerette ».

L'activité de la concession sur l'année écoulée

L'année 2017 a été marquée par :

- L'ouverture de deux équipements publics structurants :
 - La première rentrée scolaire dans l'école Mirabilis pour trois classes. L'inauguration de l'école a eu lieu le 21 décembre 2017 en présence du premier ministre, M. Edouard Philippe.
 - L'ouverture du lycée Simone Veil réalisée par la Région PACA dans le secteur de l'avenue des Pâquerettes.

- Maîtrise foncière

Au cours de l'année 2017, aucun acte authentique n'a été réitéré.

- Commercialisation de terrains

En cohérence avec les prévisions du CRAC précédent, aucune cession de terrain par l'aménageur n'a été concrétisée en 2017.

- Les permis de construire

Deux permis de logement ont été délivrés en avril 2017. Il s'agit des îlots 25C, pour 2841m² de surface de plancher et 25D pour 2965 m² de surface de plancher du promoteur Constructa.

- Travaux

Les travaux d'aménagements urbains en cours au 31/12/2017 concernent :

- Secteur Mirabilis
 - la viabilisation de l'îlot 25 Sud comprenant l'école et deux îlots en construction, la place mirabilis et le parvis de l'école,
 - la finalisation des abords de l'îlot 26C avenue Gabriel Audisio.
 - La réalisation d'une voie douce le long du parc Mirabilis intégrant voie pompier et viabilisation pour le foyer de vie ARI.
- Secteur Pâquerettes :
 - Le réaménagement du carrefour Aygadier/chemin de St Mitre
 - La mise en discrétion du réseau aérien de l'ensemble de la zone

Signé le 28 Mars 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 08 avril 2019

Les travaux de construction concernent :

- le chantier de l'îlot 25H1 de la LOGIREM (45 logements sociaux),
- le chantier de l'îlot 25H2 de Art Promotion (55 logements locatifs libres)
- la phase 2 du programme Colline Harmonie (îlot 26C) par Marignan (114 logements),
- le chantier de l'îlot 26B par Marignan (64 logements libres).

- Études, assistance et communication

Les principales activités sur l'année 2017 sont :

- Le lancement de l'élaboration du cahier des charges pour la réalisation d'une étude hydrologique et hydraulique,
- la réalisation d'études urbaines en vue de la modification n°3 du PLU,
- la réalisation des études « projet » et DCE de la voie U240/ Montgolfier,
- la réalisation des études « projet » pour les travaux de mise hors d'eau et hors d'air de la bastide Montgolfier,
- la finalisation des études « projet » pour l'élargissement et la requalification de l'avenue des Pâquerettes,

L'activité de la concession dans les prochaines années :

Comme indiqué dans le préambule, l'activité prévisionnelle de la ZAC va dorénavant être tournée vers la livraison du cœur de quartier Mirabilis et sa desserte, grâce aux travaux de la voie U240 dans le parc Montgolfier et de la voie U236 par le secteur Dolet Besson.

L'année 2018 va voir se terminer les travaux d'infrastructures de l'avenue des Pâquerettes et se continuer les travaux de la voie U240.

2018 est consacrée également à la finalisation, du cœur de quartier : fin des travaux relatifs à l'îlot 25 sud (place de l'école et reprise des trottoirs sur Audisio) et de l'étude d'avant-projet de l'îlot 25 Nord (étude de maîtrise d'œuvre pour la viabilisation de tous les lots à bâtir de l'îlot 25 Nord).

L'année 2019 sera essentiellement consacrée à la poursuite de la voie U240, aux travaux de viabilisation de l'îlot 25 Nord de la centralité Mirabilis et à l'étude portant sur l'hydraulique et l'hydrologie. Cette étude, attendue et importante se poursuivra sur l'année 2020.

Les années suivantes permettront la finalisation de ces travaux et à la mise en œuvre des travaux de la voie U236 (d'Audisio au chemin des Bessons) afin de desservir le secteur Dolet-Bessons, notamment en transport en commun jusqu'à la gare de Ste Marthe.

Le budget prévisionnel des honoraires et travaux sur le secteur mirabilis et pâquerettes s'élève à 4.8M d'euros en 2018, 6.8M d'euros en 2019 et 5.6M d'euros en 2020.

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

Dépenses :

Sur l'exercice écoulé, les dépenses se sont élevées à 4 306 041 euros, réparties comme suit :

Signé le 28 Mars 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 08 avril 2019

- foncier : 1 191 789 euros
- études (hors honoraires) : 219 113 euros
- travaux (dont honoraires techniques) : 2 278 192 euros
- dépenses annexes : 359 103 euros
- rémunération société : 196 633 euros
- frais financiers : 61 211 euros

Les dépenses étaient estimées à 6 838 741 euros au bilan approuvé l'an dernier. Elles sont en baisse de 2 532 700 euros. Cette diminution est principalement due à :

- des acquisitions non réalisées.
- la baisse des dépenses de travaux sur le secteur Mirabilis due au report des travaux de la voie U240 à début 2018 et au report des travaux de VRD de l'avenue des pâquerettes,
- au report de lancement des études opérationnelles de maîtrise d'œuvre sur Mirabilis (ilot 25 Nord, parc Mirabilis, talus U236/Audisio, requalification E. Dolet haut) et des études sur la U236 secteur Dolet Bessons.

Pour la bastide Montgolfier, les dépenses se sont élevées à 27 825 euros TTC dont la majeure partie correspond aux études (22 749 euros TTC). L'écart de 83 595 euros avec le montant de dépenses estimé l'an dernier est dû à un retard pris dans le commencement des travaux.

État d'avancement cumulé au 31 décembre 2017 :

L'analyse de l'avancement du réalisé au regard des dépenses à terme ne serait pas objective dans la mesure où les dépenses prévisionnelles sur les secteurs Nord vont évoluer en même temps que la définition du projet.

Au 31 décembre 2017, le montant cumulé des dépenses s'élève à 56 348 449 euros TTC.

Ce montant correspond aux dépenses TTC du bilan consolidé et inclut les dépenses de la bastide Montgolfier qui s'élèvent à 70 767 euros.

Le montant total TTC cumulé au 31 décembre 2017 est réparti comme suit :

- dépenses foncières : 32 587 625 euros
- dépenses études (hors honoraires): 2 174 359 euros
- dépenses travaux (dont honoraires techniques) : 15 196 233 euros TTC
- le budget dépenses « divers » ou annexes est relatif aux charges de gestion, assurances, taxes sur salaires, communication, médiation et gestion urbaine de proximité. Il s'élève à 1 845 631 euros TTC.
- le budget comprenant la rémunération de la société s'élève à 3 687 804 euros TTC
- frais financiers : 856 798 euros.

A terme,

Le montant prévisionnel des dépenses de la concession d'aménagement s'élève à 159 351 414 euros TTC. Ce montant correspond aux dépenses TTC du bilan consolidé incluant les dépenses de la bastide

Signé le 28 Mars 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 08 avril 2019

Montgolfier, détaillées dans un bilan spécifique, et les dépenses relatives au secteur Nord maintenues en attente de l'aboutissement des réflexions.

Le montant total TTC se répartit entre les postes suivants :

- dépenses d'acquisitions : 34 790 539 euros, soit 22.3% du budget global,
- dépenses études : 4 047 655 euros, soit 2,5 % du budget global
- dépenses travaux (dont honoraires techniques) : 51 217 836 euros soit 32.8% du budget global,
- dépenses annexes (comportant le reste à réaliser sur les secteurs nord pour un montant de 57 234 510 euros) : 61 504 620 euros soit 39.4% du budget global,
- rémunération société : 6 410 479 euros soit 4 % du budget global
- frais financiers : 1 380 286 euros soit 0.8% du budget global.
- Les dépenses de la bastide Montgolfier s'élèvent à 1 154 490 euros TTC, en hausse de 354 442 euros.
- La TVA résiduelle qui s'élève à 3 394 166 euros.

Au budget prévisionnel au 31 décembre 2017, la TVA déductible étant supérieure à la TVA collectée, la TVA vient en déduction des dépenses (il y a un remboursement de TVA au bénéfice de l'opération).

Le montant prévisionnel des dépenses déduction faite de la TVA résiduelle, passe de 148 637 664 euros au rapport prévisionnel au 31 décembre 2016 à 155 948 192 euros TTC au 31 décembre 2017, soit une augmentation de 7 310 528 euros TTC.

Cette hausse des dépenses résulte essentiellement de :

- l'augmentation du coût des travaux du secteur Mirabilis (+4.3M d'euros TTC), lié à :
 - la réévaluation des coûts prévisionnels de l'aménagement de l'îlot 25 nord (prise en charge des terrassements en déblais de quatre lots à bâtir, coût des travaux d'approfondissement du bassin de rétention mirabilis lié à la suppression du bassin de rétention dans le parc Montgolfier dont l'économie ne compense pas le montant de ces travaux).
 - les travaux supplémentaires pour l'extension du parc mirabilis et de la plaine sportive
- l'augmentation du coût des travaux du secteur pâquerettes (+0.4M d'euros TTC) lié à la réalisation d'un tronçon de voie supplémentaire non prévu mais nécessaire à la desserte viaire du quartier.
- la hausse des dépenses de la bastide Montgolfier de 0.3M d'euros TTC.
- Une provision d'environ 2M d'euros TTC pour anticiper d'éventuelles dépenses sur les secteurs Nord.

Concernant les travaux de la bastide Montgolfier, le montant prévisionnel des dépenses à terme s'élève à 1 154 490 euros TTC et se répartit comme suit :

- dépenses études : 111 080 euros H.T, soit 9 % des dépenses liées à la bastide,
- dépenses travaux : 974 574 euros H.T soit 84,4% des dépenses liées à la bastide,
- dépenses diverses : 26 032 euros H.T soit 2.3% des dépenses liées à la bastide,
- rémunération du concessionnaire : 42 804 euros H.T soit 3.7% des dépenses liées à la bastide

L'augmentation de 354 442 euros TTC des dépenses pour la bastide Montgolfier s'explique par la reprise des études liées aux remarques de la DRAC sur le permis de construire et par la nécessité de reprendre totalement la toiture de la bastide pour respecter les savoirs faire et les matériaux d'un monument historique. Ces dépenses sont équilibrées par une participation financière de la ville de Marseille d'un montant équivalent.

Recettes :

Sur l'exercice écoulé, les recettes se sont élevées à 3 051 759 euros TTC, réparties comme suit :

- participation métropole à l'équilibre du bilan : 3 M d'euros
- divers produits (gestion, financiers) : 51 759 euros

Les recettes étaient estimées à 3 231 170 euros au bilan approuvé l'an dernier. Elles sont en baisse non significative de 179 411 euros, la participation Métropole pour la rue des pâquerettes n'ayant pas été versée.

La trésorerie transitoire est positive de 1 648 261 euros TTC.

Etat d'avancement cumulé au 31 décembre 2017

L'analyse de l'avancement du réalisé au regard des recettes à terme ne serait pas objectif dans la mesure où les recettes prévisionnelles sur les secteurs Nord évolueront en même temps que la définition du projet.

Au 31 décembre 2017, le montant cumulé des recettes TTC du bilan consolidé (hors participations des collectivités à l'équilibre du bilan et participations aux équipements primaires) s'élève à 15 417 127 euros TTC.

- Les recettes liées aux cessions de foncier s'élèvent à 4 620 448 euros TTC,
- La recette liée à la perception des participations constructeurs s'élève à 10 668 543 d'euros,

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

Pour la bastide Montgolfier, les recettes sont égales à 20 000 euros et correspondent au versement d'une partie (1/5) de la participation de l'Etat aux travaux (DRAC/ culture).

A terme,

Le montant prévisionnel des recettes de la concession d'aménagement, hors participations publiques à l'équilibre du bilan et financements des équipements primaires des collectivités, s'élève à 101 461 758 euros TTC.

Ce montant correspond aux recettes TTC du bilan consolidé incluant les recettes relatives au secteur Nord maintenues et regroupées sous la rubrique « Reste à programmer » en attente de l'aboutissement des réflexions et se décompose comme suit :

- recettes de cession de charges foncières : 89 938 223 euros TTC, soit 57%, du budget total à terme.
- participations constructeurs : 11 086 542 euros TTC, soit 11 %
- Recettes diverses : 436 993 euros TTC soit 83.5 % du budget total à terme.

Le montant des recettes hors participations publiques augmente de 2 882 264 euros par rapport au CRAC établi l'année dernière (98 579 194 euros), soit 2.8 %.

Cette augmentation est particulièrement générée par l'augmentation du poste de cessions de charges foncière (+ 4.4M d'euros) en raison de l'intégration d'un ilot (23) en recettes de commercialisation plutôt qu'en participations constructeurs,

Participations constructeurs

Les constructeurs réalisant une opération sur des terrains qu'ils n'ont pas acquis de l'aménageur ne sont pas redevables de la part communautaire de la taxe d'aménagement. Ils participent au coût d'équipement de la zone par la signature d'une convention de participation passée avec la Métropole ayant pour objet, conformément aux dispositions de l'article L.311.4 du Code de l'Urbanisme, de mettre à leur charge une part du coût des équipements à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone.

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

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

Au 31 décembre 2017, la participation des constructeurs au coût des équipements publics est fixée à 208 euros/m² de surface de plancher. Elle était à 207 euros/m² au bilan du 31 décembre 2016.

10 668 543 euros ont été perçus entre 2007 et 2017, le reste sera perçu entre 2017 et 2020.

A terme, les participations des constructeurs totaliseront 11 086 542 euros TTC en baisse de 1.9M euros.

Participations à l'équilibre du bilan :

La participation à l'équilibre du bilan s'élève à 45 246 351 euros soit une augmentation de 4 191 681 euros par rapport au dernier bilan approuvé.

Une part a déjà été versée à l'aménageur par la Ville alors concédante, à hauteur de 15,5 millions d'euros.

La participation à verser par la Métropole désormais concédante s'élève à 29 746 351 euros dont 9 000 000 euros déjà versés.

L'augmentation de la participation est expliquée par la hausse des budgets suivants dans les secteurs Mirabilis et Pâquerettes :

- La prise en compte de travaux d'aménagement initialement non prévus : Requalification d'un tronçon de voie supplémentaire (prolongement av. pâquerettes sur tronçon LINEA non réalisée), travaux de parachèvement sur les voies U236 et Valmalète déjà réalisées mais non rétrocedées (travaux de remise à niveau à prévoir (ex : réseau cyclable et mobilier à changer), travaux de terrassements de l'ilot 25 Nord.
- La réévaluation à la hausse des honoraires de maîtrise d'œuvre, coordination générale, et AMO au regard de la réalité et de la précision des études.
- La prise en compte de l'impact de la variation des budgets travaux sur les budgets honoraires techniques.

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

2017 : 6 000 000 euros

2018 : 3 000 000 euros

2019 : 3 000 000 euros

2020 : 5 000 000 euros

2021 et suivantes : 12 746 351 euros.

Financement des équipements publics

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

Cette participation publique aux équipements primaires s'élève à 8 194 949 euros TTC et se répartit ainsi :

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

L'échéancier de versement de la participation aux équipements primaires pour la Ville est réparti comme suit :

2019 : 500 000 euros

2020 : 3 000 000 euros

2021: 146 823 euros

L'échéancier de versement de la participation aux équipements primaires pour la Métropole est réparti comme suit :

2019 : 464 540 euros

2020 : 3 583 585 euros

2021: 500 000 euros.

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

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

Cette participation s'élève à 1 045 490 euros TTC. Elle augmente de 345 639 euros par rapport à celle de l'année dernière en raison de la reprise des études liées aux remarques de la Direction régionale des affaires culturelles (DRAC) sur le permis de construire et de la nécessité de reprendre totalement la toiture de la bastide (matériaux et mode de construction conformes à un monument historique).

L'échéancier de versement de la participation de la Ville de Marseille pour la bastide Montgolfier s'établit comme suit :

2018 : 799 875 euros

2019 : 245 559 euros

La DRAC apporte une contribution par une subvention de 100 000 euros.

Un avenant n°1 à la convention financière tripartite n°2018-80159, approuvée lors du conseil municipal du 5 décembre 2016, sera proposée au Conseil Municipal du 4 avril et au Conseil Métropolitain du mois de mai.

Solde de trésorerie :

Le solde de trésorerie de l'opération en 2017 est positif de 597 826 euros.

Emprunts:

Pour financer l'opération, il est prévu des emprunts à hauteur de 18,5 millions d'euros, dont 13,5 millions d'euros déjà contractés.

5 millions d'euros restent à contracter en 2019

Avance de trésorerie

L'échéancier du remboursement de l'avance de trésorerie par SOLEAM à la Métropole est le suivant :

3M d'euros en 2023,

9M d'euros en 2024

5,5M d'euros en 2025.

Il est inchangé par rapport au CRAC approuvé l'an dernier.

Avenant n°12 à la convention de concession d'aménagement

Le présent avenant a pour objets :

- de modifier le montant et l'échéancier de versement de la participation à l'équilibre du bilan,
- de modifier l'échéancier de versement de la participation au coût des équipements primaires relevant de la compétence de la Métropole,
- de compléter l'article 21 de la convention de concession et l'article 3 de l'avenant n°1 traitant de la rémunération du concessionnaire en prévoyant qu'en cas de non réalisation définitive d'une cession pour une cause non imputable au concessionnaire, l'acompte de 50% sur rémunération perçu lors de la signature de l'acte sous seing privé restera acquis au concessionnaire.

En outre, SOLEAM propose de pouvoir conserver à titre exceptionnel plus d'une fois une rémunération perçue pour une cession non réalisée sur un même immeuble à condition d'en justifier les raisons par courrier au concédant.

- de modifier la rémunération de liquidation qui passe d'une rémunération forfaitaire, à 0.5% de la demi-somme des dépenses et des recettes HT, conformément à la grille de rémunération approuvée, soit une augmentation de 242 112 euros.

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

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

Signé le 28 Mars 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 08 avril 2019

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- Le Code Général des Impôts
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La délibération du Conseil Municipal n°04/1150/TUGE du 13 décembre 2004 ;
- La délibération du Conseil Municipal n°06/0893/TUGE du 2 octobre 2006 ;
- La délibération du Conseil Municipal n°06/1064/TUGE du 13 novembre 2006 ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La délibération du Conseil Municipal n°15/1071/UAGP du 26 octobre 2015 ;
- La délibération n°FCT 030-1858/15/CC du 23 octobre 2015 ;
- La délibération n°FCT 010-1565/15/CC du 21 décembre 2015 ;
- La délibération FAG 152-4969/18CM du 13 décembre 2018 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole;
- L'avis du Conseil de Territoire de Marseille Provence du 26 mars 2019.

Ouï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient d'approuver le compte rendu annuel à la collectivité établi au 31 décembre 2017 de la concession d'aménagement passée avec la SOLÉAM.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le compte rendu annuel à la collectivité ci-annexé relatif à la ZAC des Hauts de Sainte Marthe, établi au 31 décembre 2017 par la SOLEAM et comprenant un bilan financier prévisionnel.

Article 2:

Est approuvée la participation à l'équilibre du bilan d'un montant de 45 246 351 euros dont 29 746 351 euros à la charge de la Métropole selon l'échéancier prévisionnel suivant :

6 000 000 euros déjà versés

2018 : 3 000 000 euros déjà versés

2019 : 3 000 000 euros

2020 : 5 000 000 euros

2021 et suivantes : 12 746 351 euros.

Est approuvé le financement par la Métropole des équipements dont la capacité excède les besoins de l'opération pour un montant de 4 083 586 euros TTC selon l'échéancier suivant :

2020 : 3 583 586 euros

2021 : 500 000 euros

Est approuvé le financement par la Métropole de la requalification de la voirie des Pâquerettes pour la partie située hors ZAC d'un montant de 464 540 euros TTC, qui sera versé en 2019.

Signé le 28 Mars 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 08 avril 2019

Article 3 :

Est approuvé l'avenant n°12 ci-annexé à la convention de concession d'aménagement n° T1600901CO.

Article 4 :

Madame la Présidente 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