

ZAC DE LA CAPELETTE

PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS MODIFIE

Dans la ZAC de la Capelette de nombreux logements ont déjà été livrés, de nouveaux projets comportant une production significative de logements qui n'étaient pas prévus initialement sont en réflexion aux abords de la ZAC et n'ont pas été intégrés dans le dimensionnement du groupe scolaire prévu au programme des équipements publics du dossier de réalisation.

Il est donc nécessaire de redimensionner l'équipement scolaire prévu au programme des équipements publics de la ZAC pour prendre en compte les besoins supplémentaires générés par les opérations de construction aux abords de la ZAC

Ainsi, il convient :

- de mettre à jour le Programme des Equipements Publics de la ZAC afin d'acter l'évolution de la capacité du groupe scolaire
- d'acter l'accord de la Ville de Marseille sur les modalités de réalisation et de financement de cet équipement,
- d'acter la réalisation du groupe scolaire par la SOLEAM aménageur de la ZAC.

La ligne relative à l'école pour les équipements publics de superstructures hors bilan de la ZAC du tableau programme des équipements publics (I), ainsi que le IV.1.2.2.2 relatif à l'école pour les équipements de superstructure hors bilan de la ZAC à la charge de la ville de Marseille sont modifiés de manière suivante :

	Montant travaux en € HT	Financement	Maîtrise d'ouvrage	Gestionnaire futur
Groupe scolaire	15 800 000 €	Ville de Marseille	SOLEAM	Ville de Marseille

La capacité du groupe scolaire est portée à 16 classes pour une surface de plancher d'environ 3 300 m² ainsi qu'un gymnase.

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 1 Avril 2019

PRESIDENCE DE MONSIEUR Jean-Claude GAUDIN, Maire de Marseille.

L'Assemblée formée, Monsieur le Maire a ouvert la séance à laquelle ont été présents 92 membres.

19/0201/UAGP

DELEGATION GENERALE URBANISME AMENAGEMENT ET HABITAT - ZAC de la Capelette - 10ème arrondissement - Approbation de la modification du programme des équipements publics et des modalités de financement - Approbation de l'affectation de l'autorisation de programme.

18-32908-DGUAH

- 0 -

Monsieur le Maire, sur la proposition de Madame l'Adjointe déléguée à l'Urbanisme, au Projet métropolitain, au Patrimoine Foncier et au Droit des Sols, soumet au Conseil Municipal le rapport suivant :

Un ensemble d'opérations de requalification urbaine autour du projet « Marseille Grand Est » qui s'étend de la ZAC du Rouet jusqu'à la ZAC de Vallon Régny ont été menées à l'Est du centre-ville de Marseille ces dernières années et ont contribué à engager le renouvellement urbain du secteur.

Une des opérations concerne la requalification des friches industrielles de la Capelette.

Par délibération n°96/450/EUGE du 22 juillet 1996, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé la convention de concession de la Capelette consentie à Marseille Aménagement (devenue SOLEAM en date du 28 novembre 2013 suite à fusion absorption) sur un secteur de 5,7 ha.

Afin de se doter d'un outil adapté aux objectifs d'aménagement du secteur, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille par délibération n°02/1224/TUGE du 16 décembre 2002 a approuvé les objectifs et les principes d'aménagement de la ZAC de la Capelette et a défini les modalités d'organisation de la concertation préalable à sa création.

Le dossier de création de la ZAC de la Capelette, d'une superficie de 75 ha a été approuvé par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Marseille n°04/1029/TUGE du 15 novembre 2004. Le programme des équipements publics a été validé au Conseil Municipal du 20 octobre 2006 et au Conseil de Communauté de Marseille Provence Métropole du 9 octobre 2006 (à laquelle se substitue la Métropole Aix-Marseille Provence depuis le 1^{er} janvier 2016). Il prévoyait initialement une école de 8 classes pour un montant estimé à 5 000 000 Euros.

Cette école du fait de difficultés de maîtrise foncière a été réalisée de manière temporaire et est aujourd'hui saturée. Par ailleurs, de nouveaux projets comportant une production significative de logements en réflexion aux abords de la ZAC (projet Bleu Capelette) conduisent également à revoir le dimensionnement du futur équipement scolaire qui viendra remplacer l'équipement temporaire.

Il est donc nécessaire que la Ville acte :

- le redimensionnement de l'équipement scolaire prévu au programme des équipements publics de la ZAC pour prendre en compte les besoins supplémentaires générés par les opérations de construction aux abords de la ZAC et donc la modification du programme des équipements publics de la ZAC de la Capelette afin de prévoir un groupe scolaire de 16 classes et un gymnase ;

- le financement de cet équipement pour un coût de 15,8 millions d'euros hors taxe, soit 19 millions d'euros TTC. A noter que le groupe scolaire dont l'augmentation de capacité est liée à des programmes de logements extérieurs à la ZAC, sera inscrit au programme des équipements publics d'un Projet Urbain Partenarial et fera donc l'objet d'un co-financement par les constructeurs des-dits programmes. Cette participation est estimée à 15% du prix de revient hors taxe, soit 2,37 millions d'euros, dans le cadre des négociations en cours, celle-ci est proportionnelle à la surface de plancher des projets ;

- la réalisation du groupe scolaire par la SOLEAM aménageur de la ZAC.

Ainsi, il convient de mettre à jour le Programme des Equipements Publics de la ZAC afin d'acter l'évolution de la capacité du groupe scolaire ainsi que de ses modalités de financement et de réalisation.

En effet, par délibération n°19/0012/EFAG du 4 février 2019, le Conseil Municipal a approuvé l'avenant à la convention financière signée avec le Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône en 2016. Cette opération entre dans le cadre de cette convention et pourra ainsi bénéficier d'une subvention du Conseil Départemental à hauteur de 70%.

Le plan de financement pour cette opération est le suivant :

Libellé Opération	Coût en (Euros)	Base Subventionnable (Euros)	Montant Subvention (Euros)	Collectivité
Groupe scolaire la Capelette	19 000 000	15 800 000	11 060 000	Département

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

LE CONSEIL MUNICIPAL DE MARSEILLE
VU LE CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES
VU LE CODE DE L'URBANISME
VU LA DELIBERATION N°96/450/EUGE DU 22 JUILLET 1996
VU LA DELIBERATION N°02/1224/TUGE DU 16 DECEMBRE 2002
VU LA DELIBERATION N°04/1029/TUGE DU 15 NOVEMBRE 2004
VU LA DELIBERATION N°19/0012/EFAG DU 4 FEVRIER 2019
VU LA CONSULTATION DU CONSEIL DES 9^{EME} ET 10^{EME} ARRONDISSEMENTS
OUI LE RAPPORT CI-DESSUS

DELIBERE

ARTICLE 1 Est approuvée la modification du programme des équipements publics de la ZAC de la Capelette, jointe en annexe, conformément à l'article R.311-7 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2 Est approuvée l'affectation de l'autorisation de programme « Vie Scolaire, Crèches, Jeunesse » année 2019 à hauteur de 19 000 000 Euros pour permettre le financement du groupe scolaire. La dépense sera inscrite aux budgets 2019 et suivants.

ARTICLE 3 Ce groupe scolaire sera réalisé par la SOLEAM, aménageur de la ZAC de la Capelette.

Signé le 1 Avril 2019

Reçu au contrôle de légalité le 4 Avril 2019

2/3

Reçu au Contrôle de légalité le 28 mai 2019

ARTICLE 4

Monsieur le Maire ou son représentant est habilité à solliciter et à accepter des subventions au taux le plus élevé possible auprès du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône ainsi qu'auprès de tout autre organisme susceptible d'apporter sa contribution financière à la réalisation de cette opération.

Libellé Opération	Coût en (Euros)	Base Subventionnable (Euros)	Montant Subvention (Euros)	Collectivité
Groupe scolaire la Capelette	19 000 000	15 800 000	11 060 000	Département

ARTICLE 5

Monsieur le Maire ou son représentant est autorisé à signer les documents nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

**Vu et présenté pour son enrôlement
à une séance du Conseil Municipal
MADAME L'ADJOINTE DÉLÉGUÉE À
L'URBANISME, AU PROJET MÉTROPOLITAIN,
AU PATRIMOINE FONCIER ET AU DROIT DES
SOLS
Signé : Laure-Agnès CARADEC**

Le Conseiller rapporteur de la Commission URBANISME, AMENAGEMENT ET GRANDS PROJETS demande au Conseil Municipal d'accepter les conclusions sus-exposées et de les convertir en délibération.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

**Certifié conforme
LE MAIRE DE MARSEILLE**

Jean-Claude GAUDIN

METROPOLE

SOLEAM

**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**



OPERATION D'AMENAGEMENT

LA CAPELETTE

**CONCESSION D'AMENAGEMENT
N°96/264**

AVENANT N° 18

ENTRE :

La Métropole Aix Marseille Provence représentée par son Président Monsieur Jean-Claude GAUDIN, d'une délibération FCT 030-1585/15/CC du 21 décembre 2015,

ci-après dénommée Le concédant

ET :

SOLEAM, Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'aire Marseillaise, Société Publique Locale au capital de 5 000 000 euros, dont le siège social est à l'Hôtel de Ville de la Ville de Marseille et les bureaux au 49, la Canebière – 13001 Marseille, immatriculée sous le numéro 524 460 888 000 26 auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille, représentée par son Directeur Général, Jean-Yves MIAUX, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société, en date du 26 juin 2014,

ci-après dénommée Le Concessionnaire

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSÉ

Par délibération n°96/450/EUGE du 22 juillet 1996, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a décidé de confier à Marseille Aménagement, dans le cadre d'une concession d'aménagement, la réalisation de l'opération d'aménagement de La Capelette.

Les conditions, les modalités d'intervention de Marseille Aménagement ainsi que les rapports entre cette dernière et la Ville ont été formalisés dans le cadre d'un Traité et Cahier des Charges de Concession tels que prévus par l'article L. 300-4 du Code de l'Urbanisme (loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 ; loi n° 94-112 du 9 février 1994 ; loi n° 96-987 du 14 novembre 1996) et notifiés le 15 octobre 1996.

Par délibération n°98/905/EUGE du 30 novembre 1998, le Conseil Municipal a approuvé un avenant n° 1 aux traité et cahier des charges de concession n° 96/264 portant sur les nouvelles modalités de rémunération du concessionnaire.

Par délibération n°99/244/EUGE du 29 mars 1999, le Conseil Municipal a approuvé un avenant n° 2 aux traité et cahier des charges de concession n° 96/264 portant sur l'extension de son périmètre.

Par ailleurs, la ZAC Ferrié Capelette a été créée pour permettre l'implantation d'activités économiques liées au secteur de l'automobile et approuvée par délibération du Conseil Municipal n°97/719/EUGE du 27/10/97. Le dossier de réalisation a été approuvé par délibération n°98/1006/EUGE du 21/12/98.

Par délibération n°00/1413/EUGE du 22 décembre 2000, le Conseil Municipal a approuvé un avenant n° 3 aux traité et cahier des charges de concession n° 96/264 portant sur une augmentation du périmètre et une prolongation de cinq ans de la durée initiale.

Par délibération n°01/1033/TUGE du 29 octobre 2001, le Conseil Municipal a approuvé un avenant n°4 à la convention afin d'harmoniser les stipulations des Traité et cahier des charges initiaux avec les nouvelles dispositions législatives, compte tenu de l'adoption des termes « Convention Publique d'Aménagement », et de préciser la participation financière de la Ville de Marseille au coût de l'opération résultant du bilan prévisionnel initial de l'opération, ainsi que son montant révisé, tel qu'il ressortait du Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31/12/2000.

Par délibération n°04/0535/TUGE du 21 juin 2004, le Conseil Municipal a approuvé un avenant n°5 visant à étendre les missions de Marseille Aménagement pour la réalisation d'un équipement scolaire tel que prévu à l'arrêté de lotir du lotissement Cap Est situé dans le périmètre de l'opération.

Outre les opérations citées ci-dessus, la Ville ayant engagé une réflexion plus globale de revalorisation et de redynamisation des quartiers de l'entrée Est de Marseille, par délibération n°02/1223/TUGE du 16 décembre 2002, le Conseil Municipal a approuvé un schéma fonctionnel formalisant les objectifs d'aménagement de l'ensemble du secteur.

Dans ce cadre, par délibération n°02/1224/TUGE, le Conseil Municipal sur la base de ces objectifs d'aménagement, a décidé l'ouverture d'une concertation préalable à la création d'une ZAC, dénommée ZAC de La Capelette, intégrant une partie des terrains maîtrisés par Marseille Aménagement.

De même lors de la même séance, il a été confié à Marseille Aménagement une convention de mandat d'études préalables en vue de l'établissement du dossier de création de la ZAC tel que prévu à l'article R 311-2 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article R 311-6 du Code de l'Urbanisme, il est prévu que l'aménagement et l'équipement de la zone d'aménagement concerté de la Capelette soient réalisés par Marseille Aménagement, celle-ci intervenant dans le cadre d'une convention publique d'aménagement.

Conformément à l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme, Marseille Aménagement a établi le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL), arrêté au 31 décembre 2003, explicitant la situation tant physique que financière de l'opération et son évolution, notamment au regard de la nouvelle ZAC de la Capelette. Ce Compte-rendu a été approuvé par le Conseil Municipal du 15 novembre 2004 (délibération n°04/1028/TUGE).

Cette même délibération a approuvé un avenant n°6 à la convention publique d'aménagement visant à prendre en compte le montant révisé de la participation financière de la Ville de Marseille au coût de l'opération, ainsi qu'à étendre le périmètre de la Convention Publique d'Aménagement et à proroger de quatre années supplémentaires la mission de Marseille Aménagement.

En application du CRACL ci-dessus visé, et conformément à l'article L.1523 du Code Général des Collectivités Locales, par délibération n°05/0146/TUGE du 21 mars 2005, a été approuvé une convention d'avance de trésorerie autorisant le versement d'une avance globale de 12 500 000€, en deux termes, 4 000 000 € en 2005 et 8 500 000 € en 2006.

Par délibération n°05/0894/TUGE du 30 octobre 2005, a été approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) arrêté au 31/12/2004 confirmant la participation de la Ville de 17 227 054€ antérieurement fixée et un versement de 1 450 054€ en 2006.

Le Programme des Equipements Publics de la ZAC, a été approuvé au Conseil Municipal du 2 octobre 2006 par délibération n° 06/0847/TUGE et au Conseil de Communautés du 9 octobre 2006 par délibération URB/15/870/CC.

Le Conseil Municipal du 10 décembre 2007 a approuvé :

- par délibération n° 07/1237/TUGE, le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale arrêté au 31/12/2006 prévoyant un montant de participation de la Ville à l'équilibre du bilan de 56 829 242 €, et l'avenant n°7 fixant un nouvel échéancier de versement de la participation, prorogeant la durée de la concession de 5 années supplémentaires (échéance au 15 octobre 2016) et remplaçant le terme de « convention publique d'aménagement » par « concession d'aménagement ».
- par délibération n° 07/1238/TUGE, le dossier de réalisation de la ZAC.

Par délibération n°08/0086/TUGE du 1^{er} février 2008 du Conseil Municipal de Marseille, il a été décidé de compléter la délibération n°98/212/EUGE du 30 mars 1998 fixant les principes de rémunération pour l'ensemble des concessions d'aménagement de Marseille Aménagement, en ce qui concerne le sort de l'acompte sur rémunération de commercialisation versé au compromis lorsque la vente n'est pas réitérée.

Par délibération n°09/0979/DEVD du 5 octobre 2009 du Conseil Municipal de Marseille **l'avenant n°8** a été validé ayant pour objet de modifier uniquement l'échéancier de versement de la participation de la Ville, la quote-part de participation qui devait être versée en 2010 étant réglée en 2009 en vue d'améliorer la trésorerie de l'opération et d'éviter des frais financiers.

Par délibération n°10/0971/DEVD du 25 octobre 2010 du Conseil Municipal de Marseille **l'avenant n°9** a été validé ayant pour objet de modifier uniquement l'échéancier de versement de la participation de la Ville, en vue d'améliorer la trésorerie de l'opération et d'éviter des frais financiers.

Par délibération n°11/0867/DEVD du 17 octobre 2011 du Conseil Municipal de Marseille **l'avenant n°10** a été validé ayant pour objet de réduire la participation de la collectivité à l'équilibre du bilan, de prendre en compte la modification de l'échéancier de remboursement de l'avance faite antérieurement par la Ville à l'opération et de compléter l'article n°1 de l'avenant à la convention de concession traitant de la rémunération du concessionnaire.

Par délibération n° 12/0538/DEVD du 25 juin 2012 du Conseil Municipal de Marseille, **l'avenant n°11** a été validé ayant pour objet la modification du versement de la participation de la Ville à l'équilibre du bilan.

Par délibération n°13/0674/FEAM en date du 17 Juin 2013 le Conseil Municipal a notamment approuvé le principe de fusion absorption de la SEM Marseille Aménagement par la SPL SOLEAM et a autorisé le Maire ou son représentant à signer tout document concourant à la bonne exécution de cette décision.

Par la suite, la délibération n°13/1077/FEAM du Conseil Municipal du 7 octobre 2013 a approuvé le transfert à SOLEAM de tous les contrats de concession d'aménagement et de mandat octroyés à Marseille Aménagement.

Enfin, au 28 Novembre 2013, le concessionnaire Marseille Aménagement a été absorbé par la SPL SOLEAM.

L'avenant n°12 notifié le 14 mars 2014 a constaté le transfert de tous les droits et obligations antérieurement octroyés à la SAEML Marseille Aménagement à la SPL SOLEAM.

Par délibération n° 14/0584/UAGP du 10 octobre 2014, le CRAC au 31/12/2013 et **l'avenant n°13** à la concession d'aménagement ont été validés et permet de compléter l'article 2 du cahier des charges de concession de manière à pouvoir porter au bilan de l'opération l'ensemble des effets induits par la démarche d'optimisation fiscale engagée par ailleurs par le Concédant ; de modifier l'échéancier de versement de la participation de la Ville à l'équilibre du bilan.

Par délibération n° 15/1120/UAGP du 16 décembre 2015, le CRAC au 31/12/2014 et **l'avenant n°14** à la concession d'aménagement ont été validés et intègrent une prorogation de 5 années afin de permettre la parfaite réalisation de la phase 1 de l'opération, à engagement financier constant pour le concédant mais avec un échéancier différent, ainsi que prend acte de la clôture financière de l'opération « ZAC Ferrié Capelette ».

Conformément aux évolutions législatives liées aux lois n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles et n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, et aux délibérations du 26 octobre 2015 n°15/1071/UAGP du Conseil Municipal, et n° FCT 030-1858/15/CC du 21/12/2015 du Conseil Communautaire, **l'avenant n°15** a été approuvé et a permis à la Métropole d'Aix Marseille de se substituer à la Ville de Marseille en qualité de Concédante dans le cadre de la concession d'aménagement relative à l'opération ZAC de Vallon Régny à compter du 1er janvier 2016.

Par délibération n° URB 021-1425/16/CM du 15 décembre 2016, le CRAC au 31/12/2015 et **l'avenant n°16 (convention n°17/0107)** à la concession d'aménagement ont été validés et intègrent l'évolution du mode de réalisation de l'ilot 15, de confirmer les délais de remboursement de la rémunération prise par l'aménageur lors de la signature de la convention de participation constructeur (projet non abouti) ; ainsi que le nouvel échéancier de la participation du Concédant à l'équilibre du bilan .

Par délibération n° URB 006-2345/17/CM du 13 juillet 2017, le CRAC au 31/12/2016 et **l'avenant n°17** à la concession d'aménagement ont été validés et intègrent l'augmentation de la participation globale du Concédant à l'équilibre du bilan ainsi que l'évolution de l'échéancier de son versement, afin de s'adapter aux besoins de trésorerie de l'opération.

Par ailleurs, le développement de programmes immobiliers aux abords de la ZAC Capelette, modifie les besoins en équipement scolaire du secteur.

De ce fait, il est nécessaire de redimensionner l'équipements scolaire prévu initialement au programme des équipements publics de la ZAC, de confier sa réalisation à la SOLEAM, aménageur de la ZAC et à redéfinir les modalités de financement de cet équipement entre la Ville de Marseille, la Métropole d'Aix-Marseille-Provence et les opérateurs immobiliers.

Ainsi, le présent avenant a pour objet :

- De confier à SOLEAM la réalisation de l'équipement scolaire de la ZAC Capelette.

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 :

L'équipement scolaire intégré au programme des équipements publics modifié de la ZAC de la Capelette sera réalisé par SOLEAM et inscrit au bilan de l'opération pour un montant prévisionnel de 15 800 000 €HT.

ARTICLE 2 :

Les autres stipulations de la concession non contraires à celles du présent avenant sont et demeurent en vigueur.

La Métropole Aix Marseille Provence notifiera à la Société le présent avenant en lui faisant connaître la date à laquelle il aura été reçu par le représentant de l'Etat. Le présent avenant entrera en vigueur à la date de ladite notification.

Fait à Marseille, le
En trois exemplaires originaux

Pour la Métropole : le Président ou son représentant	Pour le concessionnaire :
Henri PONS	Jean-Yves MIAUX