

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

Séance du 20 juin 2019

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 164 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Guy ALBERT - Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Christophe AMALRIC - Christian AMIRATY - Serge ANDREONI - Patrick APPARICIO - Philippe ARDHUIN - Sophie ARTARIA-AMARANTINIS - Michel AZOULAI - René BACCINO - Mireille BALLETTI - Sylvia BARTHELEMY - Marie-Josée BATTISTA - Yves BEAUVAL - André BERTERO - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Odile BONTHOUX - Patrick BORÉ - Jacques BOUDON - Michel BOULAN - Frédérick BOUSQUET - Valérie BOYER - Christian BURLE - Marie-Christine CALATAYUD - Jean-Louis CANAL - Laure-Agnès CARADEC - Marie-Arlette CARLOTTI - Eric CASADO - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Philippe CHARRIN - Maurice CHAZEAU - Gérard CHENOZ - Monique CORDIER - Jean-François CORNO - Georges CRISTIANI - Sandra DALBIN - Sandrine D'ANGIO - Michel DARY - Monique DAUBET-GRUNDLER - Philippe DE SAINTDO - Sophie DEGIOANNI - Jean-Claude DELAGE - Christian DELAVET - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Bernard DESTROST - Nouriaty DJAMBAE - Pierre DJIANE - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY-OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Hervé FABRE-AUBRESPY - Nathalie FEDI - Jean-Claude FERAUD - 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 - Marie-Madeleine GEIER-GHIO - Patrick GHIGONETTO - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Georges GOMEZ - Philippe GRANGE - Albert GUIGUI - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Nicolas ISNARD - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Mireille JOUVE - André JULLIEN - Didier KHELFA - Dany LAMY - Albert LAPEYRE - Michel LEGIER - Gisèle LELOUIS - Gaëlle LENFANT - Annie LEVY-MOZZICONACCI - Hélène LHEN-ROUBAUD - Marie-Louise LOTA - Antoine MAGGIO - Irène MALAUZAT - Richard MALLIÉ - Joël MANCEL - Bernard MARANDAT - Rémi MARCENGO - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Régis MARTIN - Bernard MARTY - Florence MASSE - Roger MEI - Danielle MENET - Patrick MENNUCCI - Arnaud MERCIER - Xavier MERY - Michel MILLE - Danielle MILON - Richard MIRON - André MOLINO - Jean-Claude MONDOLINI - Jean MONTAGNAC - Pascal MONTECOT - Yves MORAINÉ - Pascale MORBELLI - Roland MOUREN - Jérôme ORGEAS - Patrick PADOVANI - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Chrystiane PAUL - Roger PELLENC - Christian PELLICANI - Claude PICCIRILLO - Catherine PILA - Marc POGGIALE - Jean-Jacques POLITANO - Henri PONS - Roland POVINELLI - Véronique PRADEL - Muriel PRISCO - Bernard RAMOND - Julien RAVIER - Martine RENAUD - Jean ROATTA - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Lionel ROYER-PERREAUT - Florian SALAZAR-MARTIN - Isabelle SAVON - Eric SCOTTO - Jean-Pierre SERRUS - Monique SLISSA - Marie-France SOURD GULINO - Luc TALASSINOS - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Dominique TIAN - Jean-Louis TIXIER - Maxime TOMMASINI - Jocelyne TRANI - Claude VALLETTE - Martine VASSAL - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Yves WIGT - David YTIER - Kheira ZENAFI.

Signé le 20 Juin 2019

Reçu au Contrôle de légalité le 11 juillet 2019

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Loïc BARAT représenté par Gisèle LELOUIS - Guy BARRET représenté par Olivier GUIROU - Jean-Pierre BAUMANN représenté par Sandra DUGUET - Moussa BENKACI représenté par Philippe DE SAINTDO - François BERNARDINI représenté par Eric CASADO - Jean-Pierre BERTRAND représenté par Gérard CHENOZ - Gérard BRAMOULLÉ représenté par Mireille JOUVE - Henri CAMBESSEDES représenté par Roger MEI - Christine CAPDEVILLE représentée par Luc TALASSINOS - Martine CESARI représentée par Danièle GARCIA - Bruno CHAIX représenté par Jean MONTAGNAC - Gaby CHARROUX représenté par Florian SALAZAR-MARTIN - Jean-David CIOT représenté par Gaëlle LENFANT - Anne CLAUDIUS-PETIT représentée par Monique CORDIER - Frédéric COLLART représenté par Solange BIAGGI - Auguste COLOMB représenté par Philippe GINOUX - Pierre COULOMB représenté par Régis MARTIN - Robert DAGORNE représenté par Maurice CHAZEAU - Sylvaine DI CARO représentée par Guy ALBERT - Patricia FERNANDEZ-PEDINIELLI représentée par Marc POGGIALE - Olivier FREGEAC représenté par Joël MANCEL - Hélène GENTE-CEAGLIO représentée par Yves WIGT - Jacky GERARD représenté par Jean-Louis CANAL - Roland GIBERTI représenté par Roland MOUREN - Jean-Pascal GOURNES représenté par Georges CRISTIANI - Jean HETSCH représenté par Loïc GACHON - Michel ILLAC représenté par André MOLINO - Eliane ISIDORE représentée par Georges ROSSO - Maryse JOISSAINS MASINI représentée par Alexandre GALLESE - Nicole JOULIA représentée par Gilbert FERRARI - Nathalie LAINE représentée par Patrick BORÉ - Stéphane LE RUDULIER représenté par Nicolas ISNARD - Jean-Marie LEONARDIS représenté par Bernard DESTROST - Laurence LUCCIONI représentée par Julien RAVIER - Christophe MASSE représenté par Florence MASSE - Marcel MAUNIER représenté par Jocelyne TRANI - Georges MAURY représenté par Yves BEAUVAL - Yves MESNARD représenté par Christian PELLICANI - Marie-Claude MICHEL représentée par Jean-Claude MONDOLINI - Virginie MONNET-CORTI représentée par Marie-France DROPY-OURET - Stéphane PAOLI représenté par Irène MALAUZAT - Stéphane PICHON représenté par Isabelle SAVON - Patrick PIN représenté par André JULLIEN - Roger PIZOT représenté par Guy ALBERT - Gérard POLIZZI représenté par Bernard MARTY - Marie-Laure ROCCA-SERRA représentée par Maxime TOMMASINI - Maryse RODDE représentée par Frédéric VIGOUROUX - Emmanuelle SINOPOLI représentée par René BACCINO - Jules SUSINI représenté par Francis TAULAN - Josette VENTRE représentée par Monique DAUBET-GRUNDLER - Patrick VILORIA représenté par Laure-Agnès CARADEC - Didier ZANINI représenté par Kheira ZENAFI - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Jacques BOUDON.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Sabine BERNASCONI - Jean-Louis BONAN - Nadia BOULAINSEUR - Michel CATANEO - Laurent COMAS - Claude FILIPPI - Samia GHALI - Bruno GILLES - Michel LAN - Eric LE DISSÈS - Jean-Pierre MAGGI - Marie MUSTACHIA - Lisette NARDUCCI - Serge PEROTTINO - Elisabeth PHILIPPE - Nathalie PIGAMO - Marine PUSTORINO-DURAND - Stéphane RAVIER - Maryvonne RIBIERE - Roger RUZE - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Philippe VERAN - Karim ZERIBI.

Étaient présents et représentés en cours de séance Messieurs :

Patrick MENNUCCI représenté à 16h00 par Eric SCOTTO - Richard MIRON représenté à 16h00 par Michèle EMERY.

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

Francis TAULAN à 14h40 - Bernard MARANDAT à 14h40 - Marie-Louise LOTA à 15h15 - Chrystiane PAUL à 15h15 - Sandra DALBIN à 15h15 - Sophie DEGIOANNI à 15h15 - Albert GUIGUI à 15h15 - André BERTERO à 15h26 - Patrick APPARICIO à 15h26 - Isabelle SAVON à 15h30 - Jean-Claude FERAUD à 15h30 - Frédéric VIGOUROUX à 15h35 - Georges ROSSO à 15h36 - André MOLINO à 15h36 - Kheira ZENAFI à 15h36 - Monique CORDIER à 15h36 - Frédéric DOURNAYAN à 15h37 - Jean-Louis CANAL à 15h40 - Patrick PADOVANI à 15h40 - Antoine MAGGIO à 15h41 - Odile BONTHOUX à 15h48 - Maxime TOMMASINI à 15h55 - David YTIER à 15h55 - Jean ROATTA à 15h55 - Didier PARAKIAN à 15h58 - Philippe CHARRIN à 15h55 - Sylvia BARTHELEMY à 15h55 - Olivier GUIROU à 15h57 - Frédéric BOUSQUET à 15h57 - Eric CASADO à 16h00 - Danielle MILON à 16h00 - Pierre DJIANE à 16h00 - Dominique FLEURY-VLASTO à 16h00 - Henri PONS à 16h07.

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

#### **URB 027-6449/19/CM**

### **■ Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2018 de la Concession d'aménagement de la Capelette à Marseille 9ème et 10ème arrondissements passée avec la SOLEAM Approbation de l'avenant 19 MET 19/10128/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 Ville de Marseille a conduit 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.

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 sur un secteur de 5,7 ha.

Par délibération n°97/719/EUGE du 27 octobre 1997, la Ville de Marseille a créé la ZAC Ferrié Capelette sur une partie de cette concession d'aménagement en vue de l'implantation d'activités tournées vers le secteur automobile. Le dossier de réalisation de cette ZAC a été approuvé par délibération du Conseil municipal de la Ville de Marseille n°98/1006/EUGE du 21 décembre 1998 et un « village de l'automobile » est aujourd'hui en activité.

Le périmètre de la concession d'aménagement de la Capelette a été étendu une première fois en mars 1999 à 7,7 hectares (avenant n° 2 à la convention de concession approuvé par la délibération du Conseil municipal de la Ville de Marseille n°99/244/EUGE du 29 mars 1999) pour permettre des acquisitions d'opportunité, puis a été porté à 28,6 hectares en décembre 2000 par avenant n°3 pour tenir compte de l'implantation du parc du 26ème Centenaire et de l'impact de ce dernier sur les quartiers situés en bordure de cet équipement majeur.

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 d'une ZAC dite 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 de la Ville de Marseille du 20 octobre 2006 et au Conseil de Communauté de Marseille Provence Métropole du 9 octobre 2006.

Par ailleurs, le site de la Capelette a été retenu pour accueillir :

- Le lotissement CAP-EST, aujourd'hui terminé, portant sur un programme de 14 lots de logements, bureaux et commerces avec la création d'un groupe scolaire réalisé dans le cadre de la concession et d'une crèche.
- Le Palais Omnisports Marseille Grand Est (POMGE) qui a été ouvert au public le 11 décembre 2009.
- Un pôle de loisirs, sur une parcelle voisine du POMGE et dont le programme est en cours d'évolution.

#### **Historique des précédents Comptes Rendus Annuels à la Collectivité :**

L'approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2003 par délibération du Conseil municipal de la Ville de Marseille n°04/1028/TUGE du 15 novembre 2004 a permis d'étendre le périmètre de la Concession d'Aménagement compte tenu de la création de la ZAC de la Capelette, de

**Signé le 20 Juin 2019**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 11 juillet 2019**

proroger la durée de la concession jusqu'en 2011 et de préciser la participation financière de la Ville et son échéancier de versement.

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2006, approuvé par délibération du Conseil municipal de la Ville de Marseille n°07/1237/TUGE du 10 décembre 2007, a permis de proroger la concession jusqu'en 2016 et de faire acter la participation de la Ville pour un montant prévisionnel de 56,829 millions d'euros.

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2010, approuvé par délibération du Conseil municipal de la Ville de Marseille n°11/0867/DEVD du 17 Octobre 2011, a constaté la réduction de la participation de la Ville de Marseille à 51,971 millions d'euros, a modifié son échéancier, a validé le remboursement de l'avance versée en 2005 de 12,5 millions d'euros en 2016 et a complété la convention de concession en ce qui concerne la rémunération du concessionnaire pour les missions de commercialisation en conformité avec les principes relatifs à la rémunération pour l'ensemble des concessions d'aménagement.

La délibération du Conseil municipal de la Ville de Marseille n°12/0538/DEVD du 25 juin 2012 a approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2011 ; elle a validé un nouvel échéancier de la participation dont le montant reste inchangé à hauteur de 51 971 939 euros et instauré un sursis à statuer sur le périmètre de la concession.

Cette délibération a acté les nouvelles réflexions lancées sur l'entrée Est de Marseille, notamment en termes de développement des transports en commun et de création de voiries structurantes et le fait que le secteur de la Capelette nécessite d'être intégré dans cette dynamique.

Il est également apparu nécessaire de prendre en compte le maintien sur site du centre de transfert des ordures ménagères et des services associés de la Métropole, localisés sur le Boulevard Bonnefoy. Cette décision nécessite d'importants travaux d'intégration urbaine.

Ainsi, l'actuel projet urbain doit être recomposé en intégrant ces différentes contraintes, tout en améliorant son fonctionnement et son accroche au reste du territoire communal.

Le sursis à statuer précité a donc été institué sur le périmètre de la concession afin que les opérations sur le foncier non maîtrisé ne viennent pas compromettre l'évolution du projet urbain.

L'avenant n°12 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'arrêté préfectoral n° 2014-36 du 1er juillet 2014 a modifié l'arrêté préfectoral n°2009-22 du 29 octobre 2009 déclarant d'utilité publique les travaux nécessaires à la réalisation de la ZAC de la Capelette, en ce qui concerne le bénéficiaire de la DUP (SOLEAM en lieu et place de Marseille Aménagement).

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2014 approuvé par délibération du Conseil municipal de la Ville de Marseille n°15/1120/UAGP du 16 décembre 2015 a fait état des études et réflexions à mener pour améliorer l'urbanisation du secteur. Il présente en l'attente d'une définition plus précise des nouveaux objectifs du projet, des hypothèses d'investissements et de recettes clairement identifiées jusqu'en 2021. La Ville de Marseille a maintenu son engagement financier à hauteur de 51,972 millions d'Euros dont l'échéancier de versement a fait l'objet d'un avenant n°14, la ZAC Ferrié Capelette a été clôturée financièrement et n'apparaît plus dans les CRAC.

Cette délibération évoque également les conclusions d'une étude conduite par la Ville de Marseille en 2014-2015 : la finalisation des aménagements autour des îlots déjà construits conduit à absorber l'intégralité de la participation prévisionnelle de la Ville.

L'étude prescrit de mener l'opération sur le secteur de la Capelette en deux temps :

**Signé le 20 Juin 2019**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 11 juillet 2019**

- une première phase de finalisation des aménagements autour des îlots déjà construits afin d'améliorer le cadre de vie en respectant l'engagement financier de la Ville de Marseille à savoir 51,97 millions d'euros.
- une deuxième phase de reprise des études de la concession et de mise en œuvre du parti d'aménagement qui sera alors acté.

Cette reprise du parti d'aménagement est également rendue nécessaire par les répercussions du futur Plan de Prévention du Risque Inondation sur l'opération de la Capelette présentées par le Porté à Connaissance du Préfet en date du 28 novembre 2014.

La Ville de Marseille a donc pris comme décision de demander à l'aménageur de concentrer ses missions sur le secteur déjà construit pour les cinq années à venir à engagement financier constant, et de lancer les études en intégrant la donnée inondabilité afin d'améliorer l'urbanité du secteur.

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° 15 à la concession d'aménagement 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.

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2015 approuvé par délibération du Conseil métropolitain du 15 décembre 2016 n'a pas modifié la participation de la collectivité. L'avenant n°16 approuvé par délibération du Conseil métropolitain a modifié l'échéancier de versement de la participation des collectivités.

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2016 approuvé par délibération du Conseil métropolitain du 13 juillet 2017 a acté l'augmentation de la participation d'équilibre de la Métropole Aix-Marseille-Provence de 47 630 869 Euros à 48 845 067 Euros. L'avenant n°17 approuvé par délibération du Conseil métropolitain a également modifié l'échéancier de versement de la participation d'équilibre.

Afin de tenir compte aux abords de la ZAC de nouveaux projets de logements significatifs non prévus initialement, le programme des équipements publics de la ZAC a été modifié par délibérations du conseil municipal du 1<sup>er</sup> avril 2019 et du conseil métropolitain du 16 mai 2019 pour revoir le dimensionnement du groupe scolaire et la maîtrise d'ouvrage de cet équipement confiée à SOLEAM.

### **Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2018**

Le CRAC établi au 31 décembre 2017 n'ayant pas été approuvé, le présent rapport permettra d'approuver le bilan au 31 décembre 2018, mais examine les activités de l'aménageur sur les exercices 2017 et 2018.

Le présent rapport a pour objet de présenter, en vue de son approbation, le Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2018 présenté sous une forme consolidée comprenant :

- un sous bilan du lotissement Cap Est, et du Pôle de loisirs
- un sous-bilan de la ZAC de la Capelette.

En préambule, la note de conjoncture se réfère à la nécessité de reprendre le parti d'aménagement de l'opération, comme évoqué précédemment, et évoque les études et marchés lancés par le concédant et le concessionnaire :

- une étude de définition de programmation urbaine reposant sur un diagnostic partagé et la coproduction du programme avec les habitants et usagers du secteur débutera au premier trimestre 2019.
- un marché négocié ou un dialogue compétitif lancé par le concessionnaire pour la définition du projet.

**Signé le 20 Juin 2019**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 11 juillet 2019**

La note de conjoncture dresse également l'état d'avancement des opérations en précisant les acquisitions et cessions de terrains à bâtir, les études et les travaux réalisés en 2017 (le CRAC au 31 décembre 2017 n'ayant pas été approuvé) et 2018, et les orientations prises pour les années à venir, à savoir :

- Le lotissement Cap Est, le Pôle de loisirs et sportif :

Les acquisitions et cessions dans le lotissement et pour le pôle de loisirs sont terminées.

En 2017, les dépenses de travaux ont concerné le solde des travaux engagés pour le groupe scolaire Cap Est. Les dépenses ont également concerné des frais d'avocats dans le cadre du contentieux avec RFF SNCF. Les recettes ont porté sur la participation de la Ville de Marseille correspondant au solde des travaux relatifs au groupe scolaire Cap Est.

En 2018, les dépenses de travaux sont liées à des soldes de marché de terrassement et dépollution du terrain du pôle de loisirs. Les recettes ont porté sur le solde du prix du foncier du pôle de loisirs.

Pour les années à venir, les dépenses concerneront des soldes de marchés et interventions sur VRD avant rétrocession à la Métropole. Les recettes concerneront le remboursement des frais de dépollution par RFF.

- La ZAC de la Capelette :

- L'avancement des acquisitions foncières :

En 2017, 2018 et sur les années à venir, SOLEAM poursuivra la maîtrise du foncier nécessaire :

- à la réalisation de VRD : prolongement rue Cousinou, redressement du boulevard des Aciéries, élargissement de la rue Curtel, au débouché de l'impasse Arnodin.
- à la réalisation du bassin de rétention (éviction commerciale et acquisition de 2 lots de copropriétés).
- au transfert d'une activité commerciale rue Gustave Eiffel libérant ainsi le cœur de la ZAC
- à la constitution d'un nouvel îlot à bâtir en cœur de ZAC
- Les dossiers en phase étude sur 2017 et 2018 ont concerné notamment :
  - les études et diagnostics pollution
  - les faisabilités pour différents projets (parking, relocalisation d'une association, mise en demeure d'acquiescer, construction d'un îlot, centre de transfert, desserte futur groupe scolaire).

Il est prévu de poursuivre les études liées à la desserte du futur groupe scolaire, au parking provisoire Cap Est – Fonderie, réaliser les études de maîtrise d'œuvre liées à la desserte de l'opération Bleu Capelette, les études d'AMO pour la rétrocession des équipements publics réalisés.

- Les travaux réalisés en 2017 et 2018 ont concerné :
    - les travaux d'aménagement du parc public éphémère et de ses abords, de la place Rabatau - Argile.
    - la réalisation de VRD correspondants à la rue Toussard d'Olbec, et la rue Cousinou.
    - les démolitions nécessaires : à la réalisation de l'îlot 8, au parking provisoire Cap Est – Fonderie, au débouché de la rue Toussard d'Olbec sur le boulevard Lazer, à l'élargissement de la rue Curtel, à l'aménagement de la place Argile -Rabatau
    - l'évacuation de terres polluées dans le cadre du réaménagement des berges de l'Huveaune
- Pour les années à venir, les travaux concerneront au-delà de la finalisation des travaux précités :
- les travaux de desserte des îlots 16 et 8, du futur groupe scolaire, des abords de l'église et le prolongement de l'impasse Arnodin.
  - les travaux du parking provisoire Cap Est.
  - des réhabilitations pour des occupations transitoires de biens acquis.
  - des travaux de dépollution relatifs à la parcelle M2 et à la réalisation des VRD.

- Le bilan consolidé :

- Les dépenses :

- Sur l'exercice 2018, le CRAC au 31/12/17 n'ayant pas été approuvé, les écarts entre prévisionnel et réalisé ne sont pas analysés.

Le montant total des dépenses s'élève à 3 691 951 euros, il comprend :

- les dépenses relatives à la ZAC Capelette qui s'élèvent à 3 489 674 euros.
- les dépenses relatives au pôle de loisirs qui s'élèvent à 202 277 euros.

- Le cumul des dépenses au 31 décembre 2018 :

Pour les dépenses totales : 128 136 882 Euros ce qui correspond à un taux d'avancement de 75 % du coût prévisionnel de l'opération.

- Pour la ZAC Capelette : 80 542 476 euros, soit un taux d'avancement de 66,4% du coût prévisionnel des dépenses.
- Pour le pôle Cap Est : 30 330 163 euros, soit un taux d'avancement de 99,5% du coût prévisionnel des dépenses.
- Pour le pôle de loisirs : 17 264 243 euros, soit un taux d'avancement de 91,1% du coût prévisionnel des dépenses.

- Le prix de revient total à terme est estimé à 170 761 367 euros, soit une augmentation de 18 000 774 euros par rapport au Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2016 liée notamment à l'imputation des dépenses liées à la construction du futur groupe scolaire. Cette dépense est compensée par une acquisition de l'équipement par la Ville de Marseille.

- Le prix de revient à terme de la ZAC Capelette est estimé à 121 353 099 euros, soit une hausse de 17 370 710 euros par rapport au dernier bilan. Cette hausse est la conséquence de l'imputation du futur groupe scolaire.
- Le prix de revient à terme du pôle Cap Est est estimé à 30 465 851 euros, soit une baisse de 54 119 euros par rapport au dernier bilan liée notamment à une diminution des frais de rémunération de l'aménageur.
- Le prix de revient à terme du pôle de loisirs est estimé à 18 942 417 euros, soit une augmentation de 105 399 euros par rapport au dernier bilan liée notamment à une augmentation des frais relatifs aux contentieux.

- Les recettes :

- Sur l'exercice 2018, le CRAC au 31/12/17 n'ayant pas été approuvé, les écarts entre prévisionnel et réalisé ne sont pas analysés.

Les recettes hors participations s'élèvent à 152 145 euros, il comprend :

- Les recettes de la ZAC Capelette qui s'élèvent à 799 365 euros.
- Les recettes du pôle de loisirs qui s'élèvent à - 647 220 euros (liées au contentieux RFF et aux sommes qui ont dû être remboursées).

- Le montant total des recettes cumulées au 31 décembre 2018 :

Pour les recettes totales (hors participations) : 68 578 043 euros, soit un taux d'avancement de 79,3 % des recettes prévisionnelles de l'opération.

- Pour la ZAC de la Capelette : 32 823 693 euros, soit un avancement de 74,4% des recettes prévisionnelles.
- Pour le pôle Cap Est : 27 881 163 euros, soit un avancement de 100% des recettes prévisionnelles.
- Pour le pôle de loisirs : 19 080 731 euros, soit un avancement de 89,8% des recettes prévisionnelles.

- Le chiffre d'affaire total à terme, hors participations, est estimé à 93 260 431 euros, en baisse de 10 655 096 euros par rapport au bilan précédent. Cette diminution significative s'explique notamment par une diminution des recettes de cession liée à la perte de recette sur :

- l'îlot 12 désormais affecté au groupe scolaire,
- l'îlot fonderie affecté à un parking public,
- la cession à la Ville de Marseille de l'emprise du parc Bonnefoy abandonnée suite au maintien du centre de transfert.

- Les participations constructeurs :

Le montant des participations constructeurs attendu et déjà perçu est de 20 586 311 euros.

- Les participations des collectivités aux équipements et à l'équilibre de l'opération :

Le montant global de la participation des collectivités est estimé à 75 894 549 euros en hausse de 26 049 482 euros au regard des estimations du précédent CRAC :

- 44 376 842 euros de participation à la charge de la Ville de Marseille, en augmentation de 19 000 000 euros au regard des prévisions précédentes du fait de l'intégration du futur groupe scolaire.
- 31 517 706 euros de participation à la charge de la Métropole, en hausse de 8 049 482 euros au regard des prévisions précédentes.

Au 31 décembre 2018, la participation Ville de Marseille déjà versée est de 25 376 842 euros, soit 21 076 007 euros de participation d'équilibre et 4 300 835 euros de participation d'équipement correspondant au groupe scolaire Cap Est. Il reste donc à verser la participation correspondant au montant du futur groupe scolaire.

La part de la Métropole versée est de 11 000 000 d'euros. Il reste donc 20 517 706 euros à verser.

- Solde de trésorerie :

Au 31 décembre 2018, la trésorerie de l'opération se situe à 571 782 euros.

- Avenant n° 19 à la convention de concession d'aménagement :

Le présent avenant a pour objet de :

- proroger la durée de la concession de deux années
- modifier le montant de la participation de la Métropole à la hausse et l'échéancier de son versement comme suit :
  - 2019 : 6 000 000 euros
  - 2020 : 6 023 068 euros
  - 2021 : 6 253 820 euros
  - 2022 : 2 240 818 euros

- intégrer la réalisation du futur groupe scolaire par la SOLEAM conformément aux délibérations du Conseil municipal de la Ville de Marseille du 1<sup>er</sup> avril 2019 et du Conseil métropolitain du 16 mai 2019. Le coût de cet équipement sera mis à la charge de la Ville de Marseille. L'échelonnement de l'acquisition par la Ville de Marseille est prévu ainsi :

- 2020 : 907 020 euros
- 2021 : 7 259 150 euros
- 2022 : 6 753 319 euros
- 2023 : 4 080 511 euros

- prendre en compte une nouvelle forme de rémunération de l'aménageur sur les biens acquis à l'euro symbolique (voie Gustave Eiffel) sur la base de 5% de leur valeur vénale.

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 ;
- 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 lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence du 18 juin 2019.

**Où 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 2018 et l'avenant n°19 à la convention de concession d'aménagement passée avec la SOLÉAM.

**Délibère**

**Article 1 :**

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité ci-annexé relatif à la convention de concession d'aménagement n° T1600911 CO de la Capelette établi par la SOLEAM au 31 décembre 2018 et comprenant un bilan financier prévisionnel avec un budget de 170 761 366 euros.

**Article 2 :**

Est approuvé l'avenant n°19 ci-annexé à la convention de concession d'aménagement n° T1600911 CO de la Capelette, pour acter :

- la prorogation de deux années de la concession,
- l'augmentation de la participation d'équilibre de 48 845 067 euros à 56 894 549 euros,
- le nouvel échelonnement du versement du solde de la participation par la Métropole selon l'échéancier suivant :
  - 2019 : 6 000 000 euros
  - 2020 : 6 023 068 euros
  - 2021 : 6 253 820 euros
  - 2022 : 2 240 818 euros
- la maîtrise d'ouvrage SOLEAM du futur groupe scolaire dont le coût sera mis à la charge de la Ville de Marseille selon l'échéancier suivant :
  - 2020 : 907 020 euros
  - 2021 : 7 259 150 euros
  - 2022 : 6 753 319 euros
  - 2023 : 4 080 511 euros
- une nouvelle rémunération pour les acquisitions à l'euro symbolique.

**Signé le 20 Juin 2019**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 11 juillet 2019**

**Article 3 :**

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant, est autorisé à signer cet avenant et tout document y afférent.

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