

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 - Frédéric 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 023-6445/19/CM

**■ Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement établi au 31 décembre 2018 pour la concession d'aménagement de la ZAC de Saint Just à Marseille 4ème et 13ème arrondissements passée avec la SOLEAM - Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan - Approbation de l'avenant 24
MET 19/10953/CM**

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

Par délibération n°90/62/U du 2 février 1990, le Conseil Municipal de Marseille a approuvé le schéma d'organisation du site de Saint Just, un programme immobilier prévisionnel, ainsi que la convention de concession d'aménagement n° 90/108 au profit de la Somica, devenue Marseille Aménagement puis Soleam.

Par délibération n°91/481/U du 22 juillet 1991, le Conseil Municipal a approuvé l'extension du périmètre de l'opération d'aménagement, notamment sur les terrains propriétés de la Ville anciennement occupés par le Bataillon de Marins-Pompiers au sud du Boulevard Fleming.

Le Conseil Municipal, par délibération n°94/366/U du 30 mai 1994 a créé la Zone d'Aménagement Concerté de Saint Just, dont le Plan d'Aménagement de Zone a été approuvé par délibération n°95/55/U du 19 mai 1995.

Par délibération n°98/0575/EUGE du 20 juillet 1998, le Conseil Municipal a approuvé la modification du PAZ ainsi que le dossier de réalisation de la ZAC sur la base d'un nouveau programme global de constructions de 50 000m² de planchers à usage de logements, bureaux et commerces.

La concession d'aménagement a pour objectif d'aménager les abords des grands équipements que sont le Dôme et l'Hôtel du Département, et assurer au sud du boulevard Fleming une couture urbaine avec le quartier des Chartreux.

Par délibération du Conseil Communautaire du 14 décembre 2012 le Plan d'Aménagement de la ZAC a été modifié afin de relancer la mutation des terrains au sud du boulevard Fleming et permettre la construction de l'ensemble de logements «la Calanque» sur l'îlot Sainte Adélaïde conçu par les Ateliers Jean Nouvel.

Le PLU révisé par la délibération de MPM du 28 Juin 2013 a intégré la ZAC de Saint Just.

Les évolutions de la programmation initiale ont conduit à modifier le programme des équipements publics de la ZAC qui a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 13 décembre 2013 puis par délibération du conseil municipal du 28 avril 2014.

La convention d'aménagement a fait l'objet de plusieurs avenants en vue d'adapter la concession sur les dispositions législatives, sur la participation de la Ville au coût de l'opération, sur la durée de la convention et sur le transfert de la concession à la SPL SOLEAM suite à la fusion absorption de Marseille Aménagement.

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

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

droit les compétences de la Communauté Urbaine se substitue à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite de l'opération.

Dans ce cadre un avenant n° 20 à la convention de concession d'aménagement N° T1600913CO (ex n°90/108) notifié à la Ville le 3 Juin 2016 a eu pour objet de substituer la Métropole à la Ville de Marseille en qualité de concédant.

Les avenants suivants n°21, n°22 et n°23 ont permis de proroger la durée de la concession portant son échéance au 12 Mars 2021, et d'ajuster le montant et l'échéancier de versement de la participation de la Métropole.

L'objet du présent rapport est de présenter au Bureau de la Métropole le CRAC établi au 31 décembre 2018 et l'avenant n°24 à la concession.

Le CRAC présente un bilan consolidé des opérations de la concession situées dans la ZAC de Saint Just et en dehors de celle-ci (îlot Meyer).

Avancement de l'opération :

L'aménagement de la ZAC a démarré par la réalisation du parvis de la salle de spectacle du Dôme et de l'hôtel du Département, de la gare d'échanges Bus/métro qui sont achevés depuis plusieurs années.

Sur les îlots Sainte Adélaïde et Meyer les travaux de requalification des voies existantes engagés en 2016 sont partiellement différés jusqu'à mi 2019 en lien avec le déroulé des chantiers de constructions. La voie nouvelle d'insertion à la ZAC qui se connecte au boulevard du Maréchal Juin est en service depuis janvier 2017.

L'activité sur l'exercice 2018

La Soleam a fait réaliser les études préalables aux travaux de confortement du mur de la Poste au 42 avenue de St Just suite à la démolition de la construction mitoyenne ainsi que les relevés de géomètre liés aux travaux de parachèvement des voiries de la ZAC.

Le programme «la Calanque» à dominante de logements (28 682 m²SDP et 546 logements) de la société AMETIS conçu par l'architecte Jean Nouvel est en cours de construction pour une livraison prévue en 2020.

La construction des programmes de logements « le Patio des Chartreux » (7137m² SDP) de l'architecte André Stern et d'Hôtel « le Décisium » (5430m²SDP) de l'architecte JM. Wilmotte à réaliser par la société PROGEREAL se poursuit pour une livraison prévue en Juin 2019.

Les perspectives 2019 et suivantes

Suite à l'avis défavorable de la direction départementale de la sûreté publique, la réalisation du cheminement piétonnier pour relier directement le boulevard St Bruno et le métro au travers de la Calanque est suspendue. La liaison piétonne vers le métro sera améliorée par une requalification des cheminements le long des voies existantes.

Les études de maîtrise d'œuvre et les travaux à venir concernent :

- la réalisation d'un parking public sur le terrain sis au 42 avenue de St Just et la requalification des trottoirs rue Ste Adélaïde, et avenue de St Just,
- les travaux de la rue Sainte Adélaïde et de parachèvement du boulevard Meyer et du Boulevard ST Bruno,
- les derniers travaux liés à la zone logistique du Dôme avec la construction d'une salle de restauration et

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

l'aménagement du local acquis par la Ville dans l'opération AMETIS,

- le renforcement du mur du centre de tri de la poste suite à la démolition de la construction mitoyenne.

Le bilan consolidé arrêté au 31 décembre 2018

Les dépenses :

• **sur l'exercice écoulé** les dépenses s'élèvent à 117 637 euros TTC en diminution de 57 517 euros par rapport au CRAC précédent, et se répartissent ainsi :

12 480 euros TTC d'études générales, en augmentation de 1 750 euros par rapport au prévisionnel en lien avec les relevés de géomètre et les reconnaissances géotechniques pour les travaux de parachèvement des voies et de confortement d'ouvrages,

77 574 euros TTC pour les travaux et honoraires en diminution de 56 990 euros par rapport au prévisionnel en raison de travaux de salle de restauration du Dôme et de réseaux reportés en 2019,

22 015 euros TTC pour les dépenses annexes en augmentation (+4 607 euros) principalement sur les charges de gestion en raison de dégradations importantes sur la clôture du terrain au 42 avenue de St Just,

5 568 euros TTC de rémunérations en diminution (-3 274 euros) en lien avec la diminution des dépenses de travaux,

Aucun frais financiers n'a été généré par l'opération, soit une diminution de 3 610 euros sur ce poste, la trésorerie étant devenue positive.

• **Sur l'état d'avancement** cumulé au 31 décembre 2018, les dépenses réalisées (y compris la TVA de 974 817 euros) s'élèvent à 22 446 641 euros TTC, soit 92% du montant total des dépenses prévisionnelles et se répartissent ainsi :

9 789 351 euros TTC pour le foncier soit 100% du budget foncier total prévisionnel,

1 225 097 euros TTC pour les études soit 97,5% du budget études total prévisionnel,

8 022 441 euros TTC pour les travaux soit 79% du budget travaux total prévisionnel,

892 235 euros TTC pour les dépenses annexes soit 96 % du budget dépenses annexes total prévisionnel,

1 423 482 euros TTC de rémunérations soit 90,5 % du budget rémunération total prévisionnel,

119 218 euros TTC pour les frais financiers soit 100% du montant total prévisionnel des frais financiers.

• **Au terme de la concession**, le montant global des dépenses estimées à 24 402 620 euros TTC (y compris la TVA de 599 717 euros) est stable par rapport au bilan précédent, et se répartit ainsi :

9 789 352 euros TTC pour le budget foncier (40% du total des dépenses) inchangé,

1 257 135 euros TTC pour le budget études générales (5,2 % du total des dépenses) en diminution (-18 798 euros) tenant compte des études restant à mener,

10 140 318 euros TTC pour le budget travaux et honoraires techniques (42 % du total des dépenses) en légère augmentation de 15 652 euros TTC après ajustement des travaux restant à réaliser et du poste aléas,

1 572 332 euros TTC de rémunérations (6,4% du total des dépenses) en diminution de 548 euros liée à

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

l'évolution des dépenses et des recettes,

924 552 euros TTC pour le budget des dépenses annexes (3,7 % du total des dépenses) qui est en augmentation de 13 154 euros sur notamment le poste des taxes foncières ajusté à l'échéance de la concession,

Et 119 219 euros pour les frais financiers à court terme (0,5% du total des dépenses) qui demeurent stables.

Les recettes :

- **Sur l'exercice écoulé**, les recettes d'un montant de 1 458 320 euros TTC correspondent au versement de la participation de la Métropole pour 458 320 euros au titre des équipements publics et 1 000 000 euros au titre de l'équilibre du bilan.

- **Sur l'état d'avancement** cumulé au 31 décembre 2018, les recettes s'élèvent à 23 622 890 euros TTC dont :

18 871 241 euros TTC pour les cessions, soit un taux d'avancement des cessions de 100 %,

678 941 euros TTC pour les produits divers et financiers, soit 100% de ces postes,

et 4 072 708 euros TTC de participations des Collectivités soit 84% des participations totales.

- **Au terme de la concession**, les recettes globales prévisionnelles s'élèvent à 24 402 620 euros TTC inchangées par rapport au CRAC précédent et comprennent :

- les produits divers et financiers d'un montant de 678 941 euros TTC (2,7% des recettes totales) qui sont inchangés,

- les recettes de cessions d'un montant de 18 871 241 euros TTC (77,3% des recettes totales) inchangées par rapport au précédent CRAC,

- la participation des collectivités d'un montant de 4 852 438 euros TTC (20% des recettes totales) inchangée par rapport au précédent CRAC qui est répartie de la manière suivante :

1 390 388 euros versés par la Ville de Marseille avant le transfert de l'opération à la Métropole,

1 779 730 euros à verser par la Métropole au titre de la participation à l'équilibre du bilan dont 1 000 000 euros qui ont été versés en 2018, le solde restant à verser en 2019 pour 250 000 euros et en 2020 pour 529 730 euros,

1 682 320 euros déjà versés par la Métropole au titre de la prise en charge des voiries nouvelles.

La trésorerie et la TVA

La trésorerie de l'opération s'élève à 1 176 249 euros au 31 décembre 2018 en lien avec l'évolution des dépenses et des recettes.

La TVA reversée au terme de la concession s'élèvera à 599 717 euros, en diminution de 3 674 euros par rapport au précédent CRAC.

Avenant à la concession

L'avenant 24 à la concession d'aménagement T1600913CO (ex 90/108) soumis à notre assemblée a pour objet d'acter le nouvel échéancier de versement de la participation par la Métropole en 2019 et 2020.

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

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 de Marseille-Provence du 18 juin 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 au 31 décembre 2018 de la concession d'aménagement passée avec SOLÉAM.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement Saint-Just arrêté par la SOLEAM au 31 décembre 2018 ci-annexé.

Article 2 :

La participation du concédant à l'opération s'élève à 4 852 438 euros, inchangée en regard du bilan précédent dont 1 390 000 euros déjà versés par la Ville de Marseille et 2 682 820 euros déjà versés par la Métropole. Le versement du solde dû par la Métropole d'un montant de 779 730 euros s'effectuera selon l'échéancier suivant :

- 2019 : 250 000 euros
- 2020 : 529 730 euros

Article 3 :

Est approuvé l'avenant 24 à la convention d'aménagement Saint-Just T1600913CO qui acte l'échéancier de versement de la participation de la Métropole à l'opération.

Article 4 :

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

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