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

Etaient 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.

Etaient 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.

Etaient présents et représentés en cours de séance Messieurs :

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

Etaient 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 035-6457/19/CM

■ Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2018 de la concession d'aménagement de la ZAC de Saumaty Séon à Marseille 16ème arrondissement passée avec la SOLEAM - Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan MET 19/10957/CM

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La convention de concession a fait l'objet de plusieurs prorogations de durée. L'avenant n°20, approuvé par

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

délibération du Conseil de la Métropole du 18 octobre 2018 a prorogé la durée de la concession de deux années, jusqu'au 13 janvier 2021.

AVANCEMENT DE L'OPERATION :

Les objectifs de la ZAC sont quasiment atteints.

Les équipements publics sont réalisés à 95%.

- Maîtrise foncière :

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

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

- Procédures en contentieux en cours :

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

Expulsion de l'association « Tapis Vert » occupant sans droit ni titre le n°1 impasse Guichard : la procédure d'expulsion engagée par la SOLEAM en 2018 n'a pu aboutir faute pour la SOLEAM d'être propriétaire du n°1 impasse Guichard. Une nouvelle procédure sera lancée en 2019, SOLEAM étant propriétaire depuis mars 2019.

- Commercialisation des terrains porteurs de droits à construire :

La SOLEAM détient encore 3 400 m² de terrains à bâtir répartis entre 4 tenements fonciers de petite taille. La constructibilité de ces terrains est estimée à 2 700 m² sdp.

Le cumul des commercialisations engagées a permis la construction d'environ 167 900 m² de surface de plancher (soit 84% de l'objectif de 200 000 m² sdp), dont 112 900 m² pour de l'activité (soit 81% de l'objectif de 140 000 m² sdp) et 57 628 m² pour du logement (soit 96% de l'objectif de 60 000 m² sdp).

- Aménagement des équipements publics :

95% des équipements publics de la ZAC ont été réalisés, avec notamment les voies de desserte et réseaux de la zone, un stade, un parc public, une Maison pour Tous, des parkings et places publics.

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

Le dernier CRAC (Compte Rendu Annuel à la Collectivité), approuvé par le Conseil de la Métropole du 18 octobre 2018, est celui arrêté au 31 décembre 2017.

L'objet du présent rapport est de soumettre à l'approbation du Conseil de la Métropole le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2018.

ACTIVITE DE LA CONCESSION SUR L'EXERCICE ECOULE:

- Maîtrise foncière :

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

Les acquisitions prévues, à titre gratuit, auprès de la Métropole, des terrains à bâtir du n°1 impasse Guichard et du Mail des écoles de St Henri n'ont pu aboutir en 2018.

- Commercialisation de terrains:

La signature de l'acte authentique relatif à la cession à la LOGIREM du terrain "Rouvière" (devant accueillir le projet d'habitat participatif porté par l'association Corail) n'a pas pu intervenir en 2018 car le permis n'était pas purgé.

- Etudes:

Les études de maîtrise d'œuvre relatives aux travaux de parachèvement des voies publiques du secteur « Séon » ont été poursuivies en 2018.

- Aménagement des équipements publics :

Les travaux de parachèvement des voies publiques du secteur « Saumaty » (traverse du Cerisier, traverse Va à la Mer, cheminement piétonnier prolongeant la traverse Saumaty et voie de liaison entre traverse du Cerisier et rue J.J.Vernazza) ont été terminés en 2018. Cependant des réserves émises lors de la réception demeurent et doivent être levées en 2019.

- Permis de Construire : (annexe ci-jointe)

ACTIVITE DE LA CONCESSION PREVUE SUR LES DEUX PROCHAINES ANNEES:

- Maîtrise foncière:

La SOLEAM prévoit :

- en 2019 : les acquisitions auprès de la Métropole du n°1 impasse Guichard (500 m2) et de la bande de terrain de 86 m2 à céder au propriétaire des terrains mitoyens (parcelle 1112) vendus en 2012, ainsi que l'acquisition du 63/65 rue Condorcet auprès de la SCI AWAL (au terme de la procédure de résolution judiciaire de la vente),

- en 2020 : l'acquisition auprès de la Métropole du terrain à bâtir du Mail des écoles de St Henri (1 130 m2).

- Commercialisation de terrains :

La SOLEAM projette de commercialiser en 2019 les derniers terrains à bâtir de la ZAC, d'une contenance globale de 3 400 m2 et portant une sdp potentielle de 2 700 m2 :

- signature d'un compromis de vente pour le terrain à bâtir du n°1 impasse Guichard (440 m2)

- signature d'un compromis de vente pour le terrain à bâtir de la rue Henri et Antoine Maurras (907 m2)

- signature d'un compromis de vente pour le terrain à bâtir du n°42 traverse Bruno Razzoli (932 m2)

- signature d'un compromis de vente pour le terrain à bâtir du Mail des écoles de St Henri (1 130 m2)

- Etudes:

Les études de maîtrise d'œuvre relatives aux travaux de parachèvement de la rue Henri et Antoine Maurras et de maillage de de cette voie avec la contre-allée de l'Av André Roussin (secteur « Séon »), seront finalisées en 2019.

Les études relatives aux travaux d'élargissement du trottoir au niveau du carrefour Rabelais / Pelas (au droit du 1 impasse Guichard) seront réalisées en 2019.

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

- Aménagement des équipements publics :

La SOLEAM va réaliser en 2020 les derniers travaux de VRD et de parachèvement des voies de la ZAC :

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

- Travaux de démolition :

La SOLEAM va réaliser en 2020 les démolitions des constructions existantes des n°1 impasse Guichard et 63/65 rue Condorcet (après résolution judiciaire de la vente à la SCI AWAL)

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2018 s'établit comme suit :

DEPENSES:

* Sur l'exercice écoulé:

Sur l'exercice 2018, les dépenses s'élèvent à 442 493 euros TTC, inférieures de 348 538 euros aux prévisions du bilan précédent.

Cet écart résulte principalement :

- d'une baisse des dépenses de travaux et honoraires techniques (- 223 981 euros) consécutive :
 - ↑ au report des honoraires techniques relatifs aux démolitions de constructions et à une surestimation du montant du marché de maîtrise d'œuvre ARTELIA arrivé à son terme (-21 514 euros)
 - à la non utilisation de la provision pour aménagements de sols et démolitions (-20 000 euros)
 - au report des travaux d'aménagement de voiries et la non utilisation des provisions pour travaux de parachèvement avant rétrocession des ouvrages des secteurs « Saumaty » et « Séon » (-182 467 euros)
- d'une baisse du budget foncier (- 87 930 euros) en raison du report en 2019 de l'acquisition du n°1 impasse Guichard auprès de la Métropole (-80 000 euros) et du report consécutif de la provision pour frais d'acquisition correspondante (-7 740 euros)
- d'une baisse des dépenses annexes (-6 841 euros) résultant essentiellement d'une réduction des charges de gestion et d'un report d'une partie des frais de commercialisation lié au report des cessions des derniers terrains à bâtir,
- d'une baisse des rémunérations de la SOLEAM (-29 786 euros) résultant de la baisse des dépenses et des recettes par rapport aux prévisions.

* Etat d'avancement cumulé au 31 décembre 2018 (en TTC):

Au 31 décembre 2018 le montant cumulé des dépenses, TVA résiduelle comprise, s'élève à 39 532 913 euros TTC, soit 96% du montant des dépenses figurant au bilan prévisionnel de la ZAC.
Ce montant se répartit entre les postes suivants :

- dépenses foncières : 10 003 513 euros, soit 96,5% du budget foncier à terme figurant au bilan

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

prévisionnel de la ZAC,

- dépenses travaux (honoraires techniques + mise en état des sols + Travaux): 18 338 601 euros, soit 94,5% du budget travaux figurant au bilan prévisionnel de la ZAC,
- dépenses annexes (Charges de gestion + Impôts fonciers + Dépenses non rémunérables + Frais de commercialisation + TVA non récupérable) : 2 661 309 euros, soit 98% du budget des dépenses annexes figurant au bilan prévisionnel de la ZAC,
- rémunérations de la SOLEAM : 2 557 443 euros, soit 91,5% du budget des rémunérations figurant au bilan prévisionnel de la ZAC,
- frais financiers : 4 263 112 euros, soit 100 % du budget des frais financiers figurant au bilan prévisionnel de la ZAC, l'intégralité des emprunts étant à ce jour remboursée,
- TVA Résiduelle: 1 708 935 euros, soit 100% de la TVA Résiduelle à terme figurant au bilan prévisionnel de la ZAC (euros).

* Au terme de l'opération:

Le montant prévisionnel total des dépenses, TVA résiduelle comprise, s'élève à 41 295 755 euros. Il se répartit principalement entre :

- budget foncier et études générales : 10 383 866 euros (soit 25%),
- budget travaux et honoraires : 19 425 202 euros (soit 47%),
- budget dépenses annexes comprenant les charges de gestion, les impôts fonciers, les dépenses non rémunérables, les frais de commercialisation et la TVA non récupérable : 2 716 168 euros (soit 6,5%),
- budget "rémunérations de l'aménageur" : 2 801 026 euros (soit 7%),
- budget "Frais financiers" : 4 263 112 euros (soit 10,5%),
- et TVA résiduelle : 1 706 381 euros (soit 4%)

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

Les dépenses prévisionnelles augmentent de +113 999 euros, soit + 0,02%. Cette faible augmentation s'explique principalement par:

- une hausse de la TVA résiduelle (+108 106 euros)
- une hausse du budget travaux (+17 117 euros TTC) essentiellement due à l'augmentation du poste aléas mise en état des sols. Il est à noter que le montant des postes "parachèvement des ouvrages avant rétrocession" a été fixé à 306 444 euros, à un niveau proche du bilan prévisionnel du CRAC au 31 décembre 2017 (305 184 euros TTC) pour le cas où des interventions de remise en état seraient demandées par les services métropolitains gestionnaires de la voirie publique.
- une hausse du budget foncier (+2 227 euros TTC) consécutive à une augmentation du poste études générales pour prendre en compte les études à venir (faisabilité, pollution, etc...),

Ces hausses de budgets étant partiellement compensées par une baisse du budget Dépenses Annexes (-12 012 euros) en raison principalement d'une diminution du poste Taxes Foncières (-11 895 euros) et dans une moindre mesure du budget Rémunérations (-1 439 euros) en fonction de l'évolution des dépenses et des recettes.

RECETTES :

Sur l'exercice écoulé

Sur l'exercice 2018 le chiffre d'affaire s'élève à 9 720 euros, inférieur de 412 245 euros aux prévisions du bilan précédent.

Cet écart s'explique principalement par :

- une réduction du budget Cessions Logement (-215 358 euros) due au report en 2019 des signatures des actes authentiques relatifs à la cession à la LOGIREM du terrain « Rouvière » (-190 608 euros) et à la cession de « la bande de terrain Rouvière » (-24 750 euros)
- une réduction du budget Cessions Activité (-116 887 euros) due au report de la commercialisation des terrains à bâtir traverse Razzoli, rue Maurras et n°1 impasse Guichard (-36 480 euros) et au report de la cession du lot UE25- rue Maurras à la société Vivian (-80 407 euros)
- le report en 2019 de la participation en apport foncier de la Métropole correspondant à la cession du n°1 impasse Guichard (-80 000 euros)

Etat d'avancement cumulé au 31 décembre 2018 (en TTC):

Au 31 décembre 2018, le montant cumulé des recettes, y compris les participations du Concédant à l'équilibre du bilan (en numéraire et en apport foncier), s'élève à 39 856 021 euros, soit 96,5 % du montant total des recettes figurant au bilan prévisionnel de la ZAC (41 295 755 euros). Ce montant se répartit essentiellement entre les postes suivants :

- cessions de terrains pour créer de l'activité : 17 611 979 euros, soit 97,5 % de ce poste à terme,
- cessions de terrains pour construire de logements : 5 080 032 euros, soit 80% de ce poste à terme,
- subventions FEDER: 121 319 euros, soit 100% de ce poste à terme,
- participations constructeurs aux équipements: 169 015 euros, soit 100% de ce poste à terme,
- produits de gestion : 1 404 516 euros, soit 100 % de ce poste à terme,
- produits financiers: 303 872 euros, soit 100% de ce poste à terme,
- participations du Concédant (initialement la Ville puis la Métropole) à l'équilibre du bilan, en apport foncier et en numéraire: 14 518 544 euros, soit 102% de ce poste à terme.

Au terme de l'opération:

Le montant prévisionnel total des recettes, y compris les participations du Concédant à l'équilibre du bilan (en numéraire et en apport foncier), s'élève à 41 295 755 euros. Il se répartit principalement entre :

- cessions pour activités : 18 057 186 euros, soit 43,5% du montant total des recettes,
- cessions pour logements : 6 351 390 euros, soit 15,5% du montant total des recettes,
- recettes diverses : 2 170 890 euros, soit 5,5% du montant total des recettes. Les recettes diverses comprennent les participations constructeurs (0,5%), les participations autres et autres taxables (0,5%), les produits de gestion (3,5%) et les produits financiers (0,5%),
- participations de la Ville de Marseille et de la Métropole à l'équilibre du bilan de l'opération : 14 228 513 euros, soit 34,5% du montant total des recettes,

- le solde de 487 776 euros correspondant à des cessions autres déjà encaissées et à la subvention versée par le FEDER.

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

Les recettes prévisionnelles augmentent de + 114 000 euros, soit + 0,03%, Cette faible augmentation s'explique principalement par une hausse du budget « cession Logements » consécutive à un ajustement du montant de la convention afférente à la passation d'un avenant au CCCT avec AMETIS pour le PC n° 18 00037 – boulevard Jean Labro (+100 800 euros) et à une nouvelle convention de participation signée avec la Poste (+13 199 euros).

PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS :

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

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

Au 31 décembre 2018, l'aménageur a perçu auprès des constructeurs un montant cumulé de participations de 169 015 euros.

L'aménageur attend un versement de participations constructeurs de 13 200 euros en 2019

PARTICIPATIONS DU CONCEDANT:

La participation du Concédant, correspondant à l'écart entre dépenses et recettes, s'élève à 14 228 513 euros. Elle est inchangée par rapport aux prévisions du dernier CRAC approuvé et se répartit comme suit:

- En numéraire : 10 700 969 euros

Au 31 décembre 2018 la Ville de Marseille (autorité concédante jusqu'au 31/12/2015) a déjà versé à la SOLEAM 11 251 000 euros.

Le CRAC au 31 décembre 2018 prévoit le reversement par la SOLEAM à la Métropole d'un trop-perçu de 550 031 euros de participations.

- En apport foncier : 3 527 544 euros

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

Le CRAC au 31 décembre 2018 prévoit en 2019 et 2020 un apport foncier par la Métropole estimé à 260 000 euros, inchangé par rapport au CRAC précédent.

CONVENTION D'AVANCE :

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

SOLDE DE TRESORERIE :

Au 31 décembre 2018, le solde cumulé de trésorerie est positif et s'élève à 323 108 euros. Ce niveau de trésorerie est inférieur à celui qui était prévu au CRAC au 31 décembre 2017 (415 742 euros).

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

EMPRUNTS :

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

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

Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La lettre de saisine du Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- L'avis du Conseil de Territoire de Marseille Provence du 18 juin 2019.

Où il 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 SOLEAM.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité ci-annexé relatif à la ZAC de Saumaty Séon établi au 31 décembre 2018 par la SOLEAM et comprenant un bilan financier prévisionnel.

Article 2:

Est approuvé le montant de la participation du Concédant qui est maintenu à 14 228 513 euros.

La participation en numéraire ayant déjà été intégralement versée par la Ville de Marseille lorsqu'elle était autorité concédante, un remboursement à la Métropole du trop-perçu estimé à ce jour à 550 031 euros est prévu en fin de concession.

En 2019, 80 000 euros seront apportés en nature et en 2020, 180 000 euros.

Article 3:

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant, est autorisé à signer tous documents relatifs à ce dossier.

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