

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

Séance du 15 octobre 2020

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 191 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Franck ALLISIO - Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Gérard AZIBI - Mireille BALLETTI - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Laurent BELSOLA - François BERNARDINI - Julien BERTEI - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Kayané BIANCO - Corinne BIRGIN - Jean-Marc BLOCHUEL - Maryline BONFILLON - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Linda BOUCHICHA - Doudja BOUKRINE - Nadia BOULAINSEUR - Michel BOULAN - Gérard BRAMOULLÉ - Romain BRUMENT - Christian BURLE - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA SAVON - Jean-Louis CANAL - Joël CANICAVE - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - Martin CARVALHO - Eric CASADO - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Mathilde CHABOCHE - Saphia CHAHID - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Lyece CHOULAK - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Jean-François CORNO - Jean-Jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Sandrine D'ANGIO - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Marc DEL GRAZIA - Christian DELAVET - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Vincent DESVIGNES - Sylvaine DI CARO - Cédric DUDIEUZERE - Claude FERCHAT - Stéphanie FERNANDEZ - Claude FILIPPI - Olivia FORTIN - Lydia FRENTZEL - Agnès FRESCHER - Loïc GACHON - David GALTIER - Eric GARCIN - Gérard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Magali GIOVANNANGELI - André GOMEZ - Vincent GOYET - Hervé GRANIER - Sophie GRECH - Stéphanie GRECO DE CONINGH - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Yannick GUERIN - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Prune HELFTER-NOAH - Jean HETSCH - Claudie HUBERT - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Hatab JELASSI - Sophie JOISSAINS - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Didier KHELFA - Philippe KLEIN - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Vincent LANGUILLE - Eric LE DISSÈS - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jean-Marie LEONARDIS - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Richard MALLIÉ - Rémi MARCENGO - Maxime MARCHAND - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Michel MILLE - Danielle MILON - Véronique MIQUELLE - Férouz MOKHTARI - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Claudie MORA - José MORALES - Pascale MORBELLI - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Christian NERVI - Franck OHANESSIAN - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Roger PELLENC - Christian PELLICANI - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Anne-Laurence PETEL - Catherine PILA - Patrick PIN - Jocelyne POMMIER - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - Bernard RAMOND - Julien RAVIER - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Pauline ROSSELL - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Isabelle ROVARINO - Laure ROVERA - Lionel ROYER-PERREAUT - Michel RUIZ - Franck SANTOS - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Monique SLISSA - Marie-France SOURD GULINO - Gilbert SPINELLI - Etienne TABBAGH - Guy TEISSIER - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Catherine VESTIEU - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Jean-Louis VINCENT - Yves WIGT - David YTIER.

Signé le 15 Octobre 2020

Reçu au Contrôle de légalité le 26 octobre 2020

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Michel AMIEL représenté par Monique SLISSA - Sophie ARRIGHI représentée par Doudja BOUKRINE - Marion BAREILLE représentée par Corinne BIRGIN - Marie BATOUX représentée par Olivia FORTIN - Mireille BENEDETTI représentée par Jean-Pierre SERRUS - Moussa BENKACI représenté par Gérard BRAMOULLÉ - André BERTERO représenté par Olivier GUIROU - Patrick BORÉ représenté par Roland GIBERTI - Valérie BOYER représentée par Isabelle CAMPAGNOLA SAVON - Christine CAPDEVILLE représentée par Yves MESNARD - René-Francis CARPENTIER représenté par Roland MOUREN - Jean-Pierre CESARO représenté par Jean HETSCH - Emmanuelle CHARAFE représentée par David GALTIER - Pascal CHAUVIN représenté par Christian BURLE - Jean-Marc COPPOLA représenté par Agnès FRESCHÉL - Robert DAGORNE représenté par Roger PELLENC - Bernard DESTROST représenté par Alain ROUSSET - Gérard FRAU représenté par Laurent BELSOLA - Daniel GAGNON représenté par Martial ALVAREZ - Audrey GARINO représentée par Christian PELLICANI - Sophie GUERARD représentée par Pierre HUGUET - Sébastien JIBRAYEL représenté par Lyece CHOULAK - Maryse JOISSAINS MASINI représentée par Sophie JOISSAINS - Michel LAN représenté par Serge PEROTTINO - Stéphane LE RUDULIER représenté par Claude FILIPPI - Nathalie LEFEBVRE représentée par Linda BOUCHICHA - Bernard MARANDAT représenté par Sandrine D'ANGIO - Régis MARTIN représenté par Vincent LANGUILLE - Hervé MENCHON représenté par Prune HELFTER-NOAH - Yves MORAINÉ représenté par Laure-Agnès CARADEC - Yannick OHANESSIAN représenté par Pauline ROSSELL - Stéphane PAOLI représenté par Sylvaine DI CARO - Claude PICCIRILLO représenté par Georges CRISTIANI - Maryse RODDE représentée par Frédéric VIGOUROUX - Michèle RUBIROLA représentée par Joël CANICAVE - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Gaby CHARROUX - Valérie SANNA représentée par Hervé GRANIER - Francis TAULAN représenté par Stéphanie FERNANDEZ - Ulrike WIRMINGHAUS représentée par Romain BRUMENT - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Nassera BENMARNIA - Sabine BERNASCONI - Arnaud DROUOT - Olivier FREGEAC - Jean-Pascal GOURNES - Philippe GRANGE - Eric MERY - Benoit PAYAN - Anne VIAL.

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

Georges CRISTIANI représenté à 15h30 par Frédéric GUINIERI - Gérard AZIBI représenté à 15h32 par Christine JUSTE - Jean-David CIOT représenté à 15h52 par Jean-Louis CANAL - Laurence SEMERDJIAN représentée à 16h15 par Saphia CHAHID - Magalie GIOVANNANGELI représentée à 16h49 par José MORALES - Dona RICHARD représentée à 16h58 par Anne MEILHAC - Nathalie TESSIER représentée à 17h13 par Lourdes MOUNIEN - Richard MALLIÉ représenté à 17h15 par Fabrice POUSSARDIIN - Christian PELLICANI représenté à 17h15 par Laure ROVERA - Perrine PRINGENT représentée à 17h15 par Lydia FRENTZEL - Richard MALLIÉ représenté à 17h15 par Fabrice POUSSARDIIN - Patrick PIN représenté à 17h18 par Rémi MARCENGO - Jean-Christophe GRUVEL représenté à 17h20 par Kayané BIANCO - Arnaud MERCIER représenté à 17h30 par Bernard RAMOND.

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

Catherine VESTIEU à 16h16 - Stéphane RAVIER à 16h20 - Samia GHALI à 16h20 - Nadia BOULAINSEUR à 16h20 - Michel BOULAN à 16h20 - Anthony KREHMEIER à 16h25 - Stéphanie GRECO DE CONINGH à 16h28 - Sophie CAMARD à 16h30 - Férouz MOKHTARI à 16h30 - Lisette NARDUCCI à 16h30 - Sylvaine DI CARO à 16h40 - Stéphanie FERNANDEZ à 16h40 - Mathilde CHABOCHE à 16h53 - Laurent BELSOLA à 16h52 - Jean-Pierre SERRUS à 16h52 - Didier PARAKIAN à 17h00 - Laure-Agnès CARADEC à 17h05 - Lionel DE CALA à 17h11 - Patrick PAPPALARDO à 17h11 - Sarah BOUALEM à 17h15 - Marcel TOUATI à 17h15 - Georges ROSSO à 17h18 - Franck ALLISIO à 17h18 - Pauline ROSSELL à 17h33 - Lionel ROYER-PERRAULT à 17h33 - Solange BIAGGI à 17h33 - Eric LE DISSES à 17h33 - Véronique PRADEL à 17h33 - Roland GIBERTI à 17h33 - Jean-Marc BLOCQUEL à 17h33 - Laurent SIMON à 17h33 - Jessie LINTON à 17h37 - Caroline MAURIN à 17h37 - André MOLINO à 17h37 - Aïcha SIF à 17h42.

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

URBA 025-8696/20/CM

■ Approbation du Compte-Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2019 de la Zone d'Activités Concertée Saumaty Seon à Marseille - Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan - Approbation de l'avenant n°21 MET 20/14611/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 en date 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

Signé le 15 Octobre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 26 octobre 2020

La convention de concession a fait l'objet de plusieurs prorogations de durée. L'avenant n°20, approuvé par délibération du Conseil de la Métropole du 18 octobre 2018 avait prorogé la durée de la concession de deux années, jusqu'au 13 janvier 2021. L'avenant 21, présenté conjointement au présent CRAC, a pour objet la prorogation d'une année, jusqu'au 13 Janvier 2022, pour mener à bien la fin des procédures judiciaires ainsi que les commercialisations et travaux en cours.

Par Délibération URB 043-7935/19/CM en date du 19 décembre 2019, le Conseil de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence a approuvé la suppression de la ZAC de Saumaty-Séon à Marseille.

Le CRAC au 31 décembre 2018 a été approuvé par délibération URB 035-6457/19/CM du 20 juin 2019.

L'objet du présent rapport est de présenter au Conseil de la Métropole le compte rendu annuel de la concession établi au 31 décembre 2019 et l'avenant 21 à la concession d'aménagement.

AVANCEMENT DE L'OPERATION :

* Maîtrise foncière :

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 ainsi qu'à 4 terrains restant à commercialiser : « terrain Rouvière », 42 traverse Bruno Razzoli, 1 imp Guichard et rue Henri et Antoine Maurras.

À la demande de la Métropole, un terrain correspondant à la concession NISSAN CAP JANET AUTO concerné par une réservation du PLUi pour le Pôle multimodal de Saint André a fait l'objet d'une préemption par l'aménageur au premier trimestre 2020.

* 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. Cette résolution a été prononcée par voie judiciaire en décembre 2019.

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 a été lancée en 2019, SOLEAM étant propriétaire depuis mars 2019. Le jugement rendu courant décembre 2019 s'est révélé favorable à SOLEAM avec autorisation d'expulsion de l'occupant.

* Commercialisation des terrains porteurs de droits à construire :

La SOLEAM détient encore 4 700 m² de terrains à bâtir répartis entre les 4 tènements évoqués ci avant. La constructibilité de ces terrains est estimée à 1 600 m² sdp.

Le cumul des commercialisations engagées a permis la construction d'environ 172 900 m² de surface de plancher (soit 86% 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 60 000 m² pour du logement (soit 100% de l'objectif de 60 000 m²

sdp).

* Aménagement des équipements publics :

Les équipements publics de la concession (anciennement 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.

Il reste des travaux de remise à niveau, liés au vieillissement des voies, nécessaires pour finaliser les remises d'ouvrages à la Métropole. Le maillage de la rue Antoine Maurras avec la contre-allée André Roussin doit se réaliser en 2020.

ACTIVITE DE LA CONCESSION SUR L'EXERCICE ECOULE (2019) :

* Maîtrise foncière :

L'acquisition prévue, à titre gratuit, auprès de la Métropole, du terrain à bâtir du n°1 impasse Guichard a abouti en 2019.

Le projet d'acquisition du terrain du Mail des écoles de St Henri a été abandonné. La Métropole en reste propriétaire dans la perspective d'une clôture prochaine de la concession.

* Commercialisation de terrains :

La signature de l'acte authentique relatif à la cession à la LOGIREM du terrain "Rouvière" (devant accueillir un projet d'habitat participatif porté par l'association Corail) n'a pas pu intervenir en 2019 car le montage technique du projet a abouti à des difficultés de financement. La signature a de ce fait été annulée.

Un compromis de vente relatif au terrain à bâtir du n°42 traverse Bruno Razzoli (1 078 m²) a été signé en décembre 2019.

* Etudes :

Les études de maîtrise d'œuvre relatives aux travaux de parachèvement des voies publiques du secteur « Séon » ont été poursuivies en 2019.

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

* Travaux d'aménagement des équipements publics :

Dans le secteur « Saumaty », les travaux d'élargissement de la traverse Va à la Mer ont été réceptionnés à l'été 2019 et les réserves ont été levées.

Par ailleurs, SOLEAM a mis en place un diagnostic de l'ensemble des ouvrages restant à remettre en gestion auprès des différents services municipaux, métropolitains et des concessionnaires, qui permet d'identifier les travaux de remises à niveau préalable à la prise en gestion par les collectivités.

Le processus de remise en gestion des ouvrages se poursuit en 2020 et 2021 jusqu'à finalisation.

ACTIVITE DE LA CONCESSION PREVUE POUR 2020 JUSQU'A SA CLOTURE EN JANVIER 2022 :

* Maîtrise foncière :

La SOLEAM prévoit :

- la préemption de l'emprise foncière correspondant à la concession NISSAN CAP JANET AUTO effectuée à la demande du concédant.

- la finalisation de l'expulsion de l'occupant sans droit ni titre au 1 impasse Guichard.

* Commercialisation de terrains :

La SOLEAM projette de commercialiser en 2020 et 2021, deux des derniers terrains à bâtir de la concession, d'une contenance globale de 1 450 m² et portant une sdp potentielle de 300 m² :

- le terrain à bâtir du n°1 impasse Guichard (portant 300m² de sdp)
- le terrain de la rue Henri et Antoine Maurras (1 006 m²) que la RTE souhaite acquérir afin de créer un accès supplémentaire au transformateur de Saint André.

Il est à noter que SOLEAM recherche également un nouvel acquéreur pour le terrain Rouvière.

La finalisation des commercialisations pour les 4 terrains restants : traverse Razzoli, l'impasse Guichard, rue Maurras et Rouvière est prévue d'ici le terme de la concession prorogée. Pour l'instant, l'aménageur a inscrit ces terrains en biens de retour au concédant dans le CRAC. Soit ces terrains seront finalement cédés, soit la Métropole se substituera à la SOLEAM dans les compromis de ventes qui auront pu être signés ou rachètera les terrains non cédés.

* Etudes :

Les études de maîtrise d'œuvre relatives aux travaux d'élargissement du carrefour rue Rabelais/rue Elie Pelas seront finalisées en 2020.

Le diagnostic général sur les ouvrages restant à rétrocéder se poursuit en 2020 et 2021 jusqu'à finalisation. En parallèle SOLEAM poursuit le processus de remise en gestion auprès des services municipaux, métropolitains et des concessionnaires.

* Travaux d'aménagement des équipements publics :

La SOLEAM va réaliser en 2020 et 2021 les derniers travaux de VRD et de parachèvement des voies de la concession d'aménagement :

- secteur « Saumaty » :

Divers travaux de réfection ponctuelle des revêtements de chaussée et trottoirs des voies identifiées par le diagnostic général sur les ouvrages restant à rétrocéder et levée des éventuelles réserves

- 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)

Divers travaux de réfection ponctuelle des revêtements de chaussée et trottoirs des voies identifiées par le diagnostic général sur les ouvrages restant à rétrocéder et levée des éventuelles réserves

* Travaux de démolition :

La SOLEAM va réaliser en 2020 et 2021 la démolition de la construction au 63/65 rue Condorcet (la résolution judiciaire de la vente à la SCI AWAL étant effective depuis décembre 2019).

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2019 s'établit comme suit :

DEPENSES :

* Sur l'exercice écoulé :

Sur l'exercice 2019, les dépenses s'élèvent à 226 175 euros TTC, soit une baisse de 63 913 euros (-22%) par rapport aux prévisions du bilan précédent.

Signé le 15 Octobre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 26 octobre 2020

Cet écart résulte principalement :

- d'une baisse sur le budget Foncier de 112 114 euros consécutive au différé de la résolution de la vente à la SCI AWAL prononcée par voie judiciaire en décembre 2019 (-90 000 euros). Les délais d'appel étant purgés au premier trimestre 2020.
- d'une augmentation sur le budget Foncier Acquisition Métropole de 74 290 euros consécutive aux acquisitions réalisées en 2019 auprès de la Métropole à un montant plus élevé après l'estimation des domaines.
- d'une baisse du budget Mise en état des sols (phase travaux) de 20 848 euros consécutive à la non-utilisation de cette provision pour l'évacuation de déchets souillés.
- d'une légère baisse du budget Dépenses Annexes de 11 234 euros consécutive à une réduction des charges de gestion.
- d'une légère baisse du budget Rémunérations de 16 971 euros consécutive à la baisse des dépenses et recettes par rapport aux prévisions.

Il est à noter que ces légères baisses sont compensées par l'augmentation du budget Honoraires Techniques de 25 621 euros correspondant aux honoraires techniques de maîtrise d'œuvre pour la traverse Va à la mer et le bouclage de la rue Maurras sur l'avenue Roussin.

* Etat d'avancement cumulé au 31 décembre 2019 (en TTC) :

Au 31 décembre 2019, le montant cumulé des dépenses, la TVA résiduelle ayant été réglée à 100% au 31/12/2019, s'élève à 39 746 658 euros TTC, soit 86% du montant des dépenses figurant au bilan prévisionnel de la concession (46 113 179 euros).

Ce montant se répartit entre les postes suivants :

- dépenses foncières (Foncier Métropole + Foncier) : 10 163 045 euros, soit 67,5% du budget foncier à terme figurant au bilan prévisionnel de la concession, (il est à noter que la préemption par SOLEAM de la concession NISSAN CAP JANET AUTO a été intégrée au bilan de la concession d'aménagement sur l'exercice 2020. De fait, cela produit une baisse significative du pourcentage d'avancement des dépenses foncières au 31/12/2019.
- dépenses travaux (Mise en état des sols + Travaux réalisés + Travaux secteur Seon + Travaux secteur Saumaty + Honoraires techniques) : 18 379 042 euros, soit 95% du budget travaux figurant au bilan prévisionnel de la concession,
- dépenses annexes (Charges de gestion + Impôts fonciers + Dépenses non rémunérables + Frais de commercialisation + TVA non récupérable) : 2 672 744 euros, soit 98% du budget des dépenses annexes figurant au bilan prévisionnel de la concession,
- rémunérations de la SOLEAM : 2 572 210 euros, soit 86% du budget des rémunérations figurant au bilan prévisionnel de la concession,
- frais financiers : 4 263 110 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 : 1 696 505 euros, soit 100% de la TVA Résiduelle à terme figurant au bilan prévisionnel de la concession.

* Au terme de l'opération :

Signé le 15 Octobre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 26 octobre 2020

Le montant prévisionnel total des dépenses, TVA résiduelle comprise, s'élève à 46 113 179 euros. Il se répartit principalement entre :

- budget Foncier (dont la préemption Cap Janet Auto et études générales) : 15 025 269 euros (soit 32,5% du cout de l'opération),
- budget Travaux - mise en état des sols et budget Honoraires Techniques : 19 415 056 euros (soit 42%),
- budget Dépenses Annexes comprenant les charges de gestion, les impôts fonciers, les dépenses non rémunérables, les frais de commercialisation et la TVA non récupérable : 2 718 817 euros (soit 6%),
- budget "rémunérations de l'aménageur" : 2 994 861 euros (soit 6,5%),
- budget "Frais financiers" : 4 263 112 euros (soit 9%),
- et TVA résiduelle : 1 696 064 euros (soit 4%)

Cette répartition s'éloigne de celle du bilan prévisionnel précédemment approuvé.

Les dépenses prévisionnelles augmentent de +4 817 425 euros, soit +12%. Cette augmentation s'explique principalement par :

- une hausse significative du Budget Foncier de 4 747 113 euros consécutive à la préemption par SOLEAM de la concession NISSAN CAP JANET AUTO.
- une hausse du Budget Rémunérations de 193 836 euros essentiellement due à la rémunération sur dépenses (5%) du fait de la préemption de la concession NISSAN CAP JANET AUTO.
- une hausse du Budget Honoraires Techniques de 123 466 euros consécutive à l'engagement financier pour le marché d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage et Maîtrise d'œuvre afin de mener à bien les procédures de rétrocession des ouvrages aux services des collectivités et aux concessionnaires.

Ces hausses de budgets étant partiellement compensées par :

- une baisse du Budget d'acquisition auprès de la Métropole de 105 710 euros due à l'annulation de l'apport foncier du terrain du Mail des écoles et la réévaluation du montant de l'acte d'apport foncier par France domaines pour le 1, impasse Guichard.
- une baisse des budgets Travaux, Mise en état des sols de 133 612 euros due principalement à un ajustement sur la base des marchés de travaux notifiés et des provisions revues à la baisse.

RECETTES :

* Sur l'exercice écoulé

Sur l'exercice 2019, les recettes totales, y compris les participations du concédant à l'équilibre du bilan, s'élèvent à 177 380 euros TTC, soit une baisse de 827 658 euros (-82%) par rapport aux prévisions du bilan précédent.

Cet écart résulte principalement :

- d'une baisse du budget Cessions Activités de 25 480 euros consécutive au décalage des signatures de promesses de vente pour les cessions des terrains Maurras et imp. Guichard.
- d'une baisse du budget Cessions Logement de 875 358 euros consécutive principalement à l'annulation de la vente portant sur le terrain Rouvière à LOGIREM (-190 608 euros) et le décalage à 2020 du

Signé le 15 Octobre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 26 octobre 2020

versement d'une participation constructeur par AMETIS dont le permis de construire a été attaqué (-660 000 euros).

Il est à noter que ces baisses sont partiellement compensées par l'augmentation du Budget Participations du concédant (apport foncier) de 74 290 euros suite à l'estimation des domaines.

* Etat d'avancement cumulé au 31 décembre 2019 (en TTC) :

Au 31 décembre 2019, 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 40 033 401 euros, soit 87 % du montant total des recettes figurant au bilan prévisionnel de la concession (46 113 179 euros). Ce montant se répartit essentiellement entre les postes suivants :

- cessions de terrains pour la création d'activités : 17 611 979 euros, soit 99,5 % du budget Cessions Activités figurant au bilan prévisionnel.

- cessions de terrains pour la création de logements : 5 080 032 euros, soit 88% du budget Cessions Logements figurant au bilan prévisionnel,

- subventions (FEDER) : 121 319 euros, soit 100% du budget Subventions figurant au bilan prévisionnel,

- divers (dont participations constructeurs aux équipements, produits de gestion, produits financiers) : 2 169 780 euros, soit 92% du budget Divers figurant au bilan prévisionnel,

- participations du Concédant (initialement la Ville puis la Métropole) à l'équilibre du bilan, en

apport foncier et en numéraire : 14 672 834 euros, supérieur au budget participations à terme figurant au bilan prévisionnel.

* 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 46 113 179 euros. Il se répartit principalement entre :

- cessions pour activités : 17 687 579 euros, soit 38% du montant total des recettes,

- cessions pour logements : 5 764 782 euros, soit 12% du montant total des recettes,

- cession des biens de retour 5 528 805 euros soit 12% du montant total des recettes

- recettes diverses : 2 349 790 euros, soit 5% du montant total des recettes. Les recettes diverses comprennent les participations constructeurs (0,4%), 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 : 14 294 447 euros, soit 31% 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, soit 1% du montant total des recettes.

Cette répartition s'éloigne de celle du bilan prévisionnel précédent.

Les recettes prévisionnelles augmentent de 4 817 425 euros, soit + 11,5%. Cette augmentation s'explique principalement par des hausses et une baisse :

- une hausse significative du Budget Cessions Biens de retour de 4 577 397 euros consécutive au rachat par la Métropole du foncier de la concession NISSAN CAP JANET AUTO pour un montant de 4 940 000

Signé le 15 Octobre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 26 octobre 2020

euros (prix d'acquisition + frais de notaire + rémunération SOLEAM) non prévu initialement au bilan de la concession.

Les recettes de commercialisation des 4 terrains restant à commercialiser ont été supprimées et ces terrains sont inscrits désormais au CRAC en biens de retour, avec rachat par la Métropole. La recette attendue sur ces terrains a été augmentée de 33 397 euros.

- une légère hausse du Budget Participations de 65 934 euros.

- L'aménageur n'ayant pas trouvé de prospect pour le foncier du Mail des écoles de Saint-Henri, la métropole n'a pas cédé le terrain. Il en résulte une perte de la recette attendue au bilan à hauteur de 396 000 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 2019, l'aménageur a perçu auprès des constructeurs un montant cumulé de participations de 180 105 euros.

L'aménageur n'attend plus de versement de participations constructeurs jusqu'à la clôture de la concession en janvier 2022.

PARTICIPATIONS DU CONCEDANT :

La participation du Concédant, correspondant à l'écart entre dépenses et recettes, s'élève à 14 294 447 euros. Elle est modifiée à la hausse (+65 934 euros) par rapport aux prévisions du dernier CRAC approuvé et se répartit comme suit :

- En numéraire : 10 872 613 euros

Au 31 décembre 2019, la Ville de Marseille (autorité concédante jusqu'au 31/12/2015) a déjà versé à la SOLEAM 11 251 000 euros, somme supérieure à la participation finalement due.

Le CRAC au 31 décembre 2019 prévoit donc le reversement par la SOLEAM à la Métropole d'un trop-perçu de 378 387 euros de participations.

- En apport foncier : 3 421 834 euros

Dont un apport estimé à 3 267 544 euros par la Ville de Marseille.

Il est à noter que l'apport foncier de la Métropole estimé à 260 000 euros a été ramené à 154 290 euros par rapport au CRAC précédent. En effet, la Métropole conservera le foncier du mail des Ecoles de Saint-Henri. En conséquence, la totalité de l'apport foncier a été réalisée en 2019.

SOLDE DE TRESORERIE :

Au 31 décembre 2019, le solde cumulé de trésorerie est positif et s'élève à 286 743 euros. Ce niveau de trésorerie est inférieur à celui qui était prévu au CRAC au 31 décembre 2018 (323 108 euros).

Signé le 15 Octobre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 26 octobre 2020

L'AVENANT N°21 A LA CONVENTION DE CONCESSION :

Le présent avenant soumis à notre approbation prévoit de modifier la participation du concédant en numéraire à l'équilibre du bilan – passant de 10 700 969 euros TTC à 10 872 613 euros TTC ainsi que de proroger d'une année la concession d'aménagement, jusqu'au 13 janvier 2022, afin de mener à bien :

- la fin des procédures judiciaires,

- les derniers travaux de VRD et de parachèvement des voies de la concession d'aménagement dans la perspective de la remise en gestion auprès des services municipaux, métropolitains et des concessionnaires,

- les commercialisations.

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 délibération HN 001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence du 13 octobre 2020.

Oui le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

Qu'il est nécessaire d'approuver le compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2019 et l'avenant n°21 au contrat de concession passée avec la SOLEAM.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité ci-annexé relatif à la concession d'aménagement de Saumaty-Séon établi au 31 décembre 2019 par la SOLEAM et comprenant un bilan financier prévisionnel.

Signé le 15 Octobre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 26 octobre 2020

Article 2 :

Est approuvé le montant de la participation du Concédant à l'équilibre du bilan de 14 294 447 euros, en hausse de 65 934 euros.

Il est à noter que 14 672 834 euros ayant déjà été versés au 31 décembre 2019. La différence de 378 387 euros sera reversée au concédant à la clôture de la concession en janvier 2022.

Article 3 :

Est approuvé l'avenant n°21 au contrat de concession de Saumaty-Séon T1600905CO (89/017), ci-annexé, modifiant le montant de la participation et prorogeant d'une année la concession jusqu'au 13 janvier 2022.

Article 4 :

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
Commande publique,
Transition écologique et énergétique,
Aménagement, SCOT et planification

Pascal MONTECOT