

## 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 MIQUELLY - 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 026-8697/20/CM**

### **■ Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2019 de la concession d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté de Saint Louis à Marseille 15ème arrondissement passée avec la SOLEAM - Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan - Approbation de l'avenant 23 MET 20/14612/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 Saint-Louis qui a été créée par délibération n°97/391/EUGE du 30 juin 1997 est une opération d'aménagement d'une superficie de 14ha située sur le vaste territoire de renouvellement urbain représentant 1 000 hectares environ dénommé Façade Maritime Nord.

La Ville de Marseille, par délibération n°97/935/EUGE du 19 décembre 1997, a approuvé une convention de concession d'aménagement à Marseille Aménagement, devenue par la suite SOLEAM par fusion absorption, avec entre autres missions, de conduire les études relatives au dossier de réalisation.

Cette convention a été notifiée sous le n°98/055 le 3 février 1998 et le dossier de réalisation a été approuvé par délibération n°99/298/EUGE du 29 avril 1999.

Par délibération n°06/0643/EUGE du 19 juin 2006, le Conseil Municipal a approuvé le principe d'une modification du Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) afin de lancer une première opération de logements de 12 500 m<sup>2</sup> de SHON, s'inscrivant dans les objectifs du Programme Local de l'Habitat, et de permettre la réalisation d'un équipement culturel.

Cette modification a été approuvée par délibération du Conseil Communautaire le 29 juin 2007.

La ZAC a été intégrée au PLU révisé approuvé par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole en juin 2013.

La convention de concession a fait l'objet de 22 avenants portant notamment sur, la prise en compte de nouvelles dispositions législatives, le transfert de la concession à la SPL SOLEAM en 2014, suite à la fusion absorption de Marseille Aménagement, la modification de la participation de la Ville au coût de l'opération et la prorogation de la durée de la convention de concession dont le terme est actuellement fixé au 3 Février 2022.

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°18 à la convention de concession d'aménagement N° T1600902CO (n° Ville 98/055) notifié le 3 juin 2016 a eu pour objet de substituer la Métropole à la Ville de Marseille en qualité de concédant.

La ZAC de Saint Louis a pour objectif initial de réaliser une opération de réhabilitation du site des anciens abattoirs de Marseille à vocation de logements, d'activités, d'établissements d'enseignements et d'un lieu culturel pour une constructibilité globale de 40 000m<sup>2</sup> SDP.

Le projet de construction d'un édifice culturel ayant été abandonné, la Ville de Marseille a résilié le bail consenti à l'association culturelle de la mosquée de Marseille par décision du Conseil municipal du 3

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

octobre 2016 validée par le tribunal administratif en Février 2019.

L'enjeu de cette ZAC est également d'ouvrir ce territoire à la population des quartiers environnants en le réintégrant dans le tissu urbain et en améliorant les conditions d'accessibilité viaire et piétonne du site.

Ainsi le programme des équipements publics de la ZAC prévoit notamment un ensemble de voies nouvelles à réaliser par l'aménageur et la requalification des places des abattoirs et de l'horloge, l'aménagement d'un parking public et la création de cheminements piétons.

Le CRAC au 31 décembre 2018 a été approuvé par délibération URB 032-6454/19/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 23 à la concession d'aménagement.

#### AVANCEMENT DE L'OPERATION :

Les implantations réalisées dans le périmètre de la ZAC comportent un ensemble immobilier de 148 logements sociaux et 19 logements en accession, un village d'entreprises, l'école de la deuxième chance, le conservatoire national des arts et métiers (CNAM), établissement d'enseignement supérieur de formation pour adultes, et une école privée catholique maternelle et élémentaire.

##### \* Maîtrise foncière :

Au 31 décembre 2019, toutes les acquisitions foncières prévues ont été réalisées.

##### \* Travaux d'aménagement des équipements publics et démolitions :

La SOLEAM a mené les études de l'ensemble des voies nouvelles de la ZAC et a réalisé la voie centrale reliant le boulevard Ledru Rollin et la place de l'horloge, qui est ouverte à la circulation depuis janvier 2017. Les tronçons de voiries qui desservent le village d'entreprises Urban Parc et l'ensemble des travaux de démolitions sont également achevés.

La Communauté Urbaine MPM a réalisé les travaux de requalification de la Place des abattoirs en 2012/2013.

Au 31 décembre 2019, 84% du budget travaux VRD a été dépensé.

100% des dépenses de démolition ont été réalisées.

##### \* Commercialisation des terrains porteurs de droits à construire :

Au 31 décembre 2019, toutes les cessions de logements ont été réalisées alors que 58% des cessions d'activités ont été réalisées.

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

##### \* Etudes :

L'ensemble des études en vue des travaux est finalisé.

##### \* Travaux d'aménagement des équipements publics, entretien et sécurisation de la ZAC :

De nombreuses interventions ont dû être commandées pour l'enlèvement de dépôts sauvages et diverses interventions de sécurisation des emprises de la ZAC (décrire les aménagements).

Les travaux concernant les voies Avenue Journet et Avenue Cascade ainsi que les réseaux ont été réalisés.

Un parc de stockage provisoire, pour les poteaux du service de l'éclairage de la Ville de Marseille a été livré fin octobre 2019.

\* Commercialisation des terrains porteurs de droits à construire prévue en 2019 :

- Pour le lot Fb : aucun prospect n'a été trouvé à ce jour pour ce terrain
- Pour le lot G2 « Formation et Métiers » : pour mémoire, la signature d'un compromis de vente a eu lieu le 16 décembre 2015 portant sur un programme de Plateforme d'Insertion Innovante Professionnelle de 5 800m<sup>2</sup> de SDP. La signature courant 2019 d'un acte authentique n'a pu se réaliser car l'acquéreur n'avait pas encore reçu l'accord pour la subvention attendue de la Région.
- pour le lot G1 « Ribière » : pour mémoire, la signature d'un compromis de vente a eu lieu le 06/12/16 avec Me Ribière pour un projet d'environ 1 200m<sup>2</sup> de bureaux et d'activités, la réitération n'a pas pu être réalisée à la fin de l'année.

ACTIVITE DE LA CONCESSION PREVUE POUR 2020 ET LES ANNEES SUIVANTES :

\* Etudes :

- Les études de pollution sur les terrains restant à commercialiser seront finalisées début 2020 et une servitude d'utilité publique de la zone polluée sous la place de l'horloge sera instaurée en lien avec la DREAL.
- Un diagnostic sur l'état structurel des passerelles au-dessus du bd Ledru Rollin et une étude de faisabilité d'un cheminement piétonnier entre la passerelle Nord et le jardin de la Calade seront menés.
- Des études environnementales complémentaires seront engagées sur l'ilot H de façon à affiner les surcoûts d'évacuation et d'élimination des terres non inertes.

\* Travaux d'aménagement des équipements publics, entretien et sécurisation de la ZAC :

- Sécurisation des emprises des lots à bâtir dont la réitération n'a encore pu intervenir (P2IP, RIBIERE, SOGIMA ilot H) ainsi que le lot Fb restant à commercialiser par la pose de bordures GBA surmontées de palissades métalliques.
- Finalisation des opérations de remise en gestion des ouvrages de voirie réalisés en 2019 (bouclage des avenues Journet et de la Cascade). Les dernières réserves seront levées au premier trimestre 2020, permettant de formaliser la rétrocession des ouvrages auprès des services gestionnaires et concessionnaires.

\* Travaux de constructions :

La construction des opérations prévues par l'association FORMATION ET METIER, Me RIBIERE, SOGIMA, sur les ilots en cours de cession est attendue en 2020

\* Commercialisation des terrains porteurs de droits à construire :

Les signatures des actes authentiques de vente ou compromis de vente suivants ont été reportées en 2020 :

- Lot G1 « Ribière » : signature acte authentique courant 2020 pour un projet de 1 200m<sup>2</sup> de bureaux et activités,
- Lot G2 « Formation et Métiers » : signature acte authentique au premier semestre 2020 (compromis caduc depuis le 31 décembre 2017) pour un programme de Plateforme d'Insertion Innovante Professionnelle de 5 800m<sup>2</sup> sdp. Il est à noter que si la réitération n'aboutit pas dans le délai indiqué, la Métropole devra arbitrer sur les suites à donner à cette cession.
- Lot H « SOGIMA » : signature d'un avenant au compromis de vente courant 2020 pour un programme de locaux d'activités de 1500m<sup>2</sup> sdp. Réitération en 2020 également.
- Lot Fb (2000m<sup>2</sup>) : identifier un acquéreur pour signature d'un compromis de vente.

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 1 371 317 euros TTC, en hausse de 652 388 euros par rapport aux prévisions du bilan précédent.

Cet écart résulte principalement :

- d'une légère hausse du budget Honoraires Techniques de 6 297 euros due à la réévaluation de ceux-ci pour les travaux de voirie,
- d'une importante hausse du budget Travaux de 643 311 euros due tout d'abord à un surcoût de 100 000 euros HT pour l'aménagement des avenues Journet et Cascade mais surtout du fait de la réalisation des travaux en une année (2019) alors que le marché était échelonné sur 3 ans,
- d'une hausse du budget Dépenses Annexes de 30 607 euros due aux multiples interventions d'enlèvement de dépôts sauvages et de sécurisation des emprises de la ZAC.

Il est à noter que cette forte augmentation des dépenses est légèrement compensée par :

- une baisse des dépenses d'Etudes Diverses de 24 579 euros due au décalage du diagnostic sur l'état des ouvrages d'art (passerelles) et l'annulation des études complémentaires sur la qualité des sols pour la SUP place des Anciens abattoirs,
- à une légère baisse de la rémunération de 3 248 euros due à la baisse des rémunérations sur recettes.

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

Au 31 décembre 2019, le montant cumulé des dépenses, s'élève à 9 259 946 euros TTC, soit 87% du montant des dépenses figurant au bilan prévisionnel de la concession d'aménagement.

Ce montant se répartit entre les postes suivants :

- dépenses Foncier : 2 243 288 euros, soit 100% du budget Foncier figurant au bilan prévisionnel de la concession,
- dépenses Travaux (dont Etudes) : 4 401 037 euros, soit 84,5% du budget Travaux figurant au bilan prévisionnel de la concession,
- dépenses Démolitions : 778 470 euros, soit 100% du budget Démolitions figurant au bilan prévisionnel de la concession,
- dépenses Honoraires Techniques : 442 705 euros, soit 87% du budget Honoraires Techniques figurant au bilan prévisionnel de la concession,
- dépenses Annexes (dont charges de gestion) : 631 224 euros, soit 63% du budget Dépenses Annexes figurant au bilan prévisionnel de la concession,
- dépenses Frais Financiers : 12 359 euros, soit 100% du budget Frais Financiers figurant au bilan prévisionnel de la concession,
- rémunérations de SOLEAM : 750 863 euros, soit 84% du budget Rémunération figurant au bilan prévisionnel de la concession,

\* Au terme de l'opération (en TTC) :

Le montant prévisionnel total des dépenses, TVA résiduelle comprise, s'élève à 10 515 367 euros.

Ce montant se répartit principalement entre :

- budget Foncier : 2 243 288 euros, soit 21,5% des dépenses totales,
- budget Travaux (dont Etudes) : 5 211 122 euros, soit 49,5% des dépenses totales,
- budget Démolitions : 778 471, soit 7% des dépenses totales,
- budget Honoraires Techniques : 509 975 euros, soit 5% des dépenses totales,
- budget Dépenses Annexes (dont charges de gestion) : 998 441 euros, soit 9,5% des dépenses totales,
- budget Frais Financiers : 12 360 euros, soit 0,1% des dépenses totales,
- rémunérations de SOLEAM : 891 211 euros, soit 8,5% des dépenses totales,
- TVA Résiduelle : la TVA reversée à l'opération est estimée à 129 501 euros, soit 1% des dépenses totales.

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

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

Les dépenses prévisionnelles augmentent de 768 736 euros, soit +6,5%. Cette nette augmentation s'explique principalement par :

- une forte hausse du budget Travaux (dont Etudes) de 304 020 euros due tout d'abord à l'intégration de diagnostics complémentaires liés à la pollution des terres (dépôts sauvages), à l'intégration de missions d'AMO « transition » pour la gestion des terrains mais aussi et surtout à un ajustement du montant des travaux de VRD/Réseaux auquel s'ajoute une provision complémentaire pour les travaux de la place de l'Horloge (selon les prescriptions de la DREAL dans le cadre de la servitude d'utilité publique),
- une hausse du budget Honoraires Techniques de 49 660 euros due à l'intégration des montants des honoraires pour les travaux complémentaires de la place de l'Horloge,
- une forte hausse du budget Dépenses Annexes de 376 975 euros afin d'intégrer les dépenses récurrentes d'évacuation de dépôts sauvages ainsi que les travaux de sécurisation et aménagements provisoires.
- une hausse de la rémunération de SOLEAM de 38 081 euros suivant l'évolution des dépenses et recettes.

#### RECETTES :

##### \* Sur l'exercice écoulé :

Sur l'exercice 2019, les recettes totales, qui se résument à la participation du concédant à l'équilibre du bilan, s'élèvent à 209 718 euros TTC, soit une baisse de -1 001 202 euros (-83%) par rapport aux prévisions du bilan précédent.

Cet écart résulte principalement :

- d'une importante baisse du budget Cessions de 972 600 euros consécutive au report de signatures des actes authentiques en 2020 pour le lot G2 « Formation et Métiers » et le lot G1 « Ribière »,
- d'une baisse du poste Produits Locatifs de 28 602 euros correspondant aux loyers attendus de la Ville de Marseille pour l'exploitation du parc à poteaux qui n'ont pas été perçus sur 2019, le parc ayant été livré en fin d'année.

##### \* 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 apport foncier), s'élève à 8 312 519 euros, soit 79% du montant total des recettes figurant au bilan prévisionnel de la ZAC (10 515 367 euros).

Ce montant se répartit essentiellement entre les postes suivants :

- cessions cumulées (Logements, Activités) : 4 870 353 euros, soit 77,5% des budgets cumulés pour les Cessions figurant au bilan prévisionnel,
- divers (dont les produits de gestion locative et produits financiers) : 86 237 euros, soit 36% du budget Divers figurant au bilan prévisionnel,
- participations de la Métropole et de la Ville de Marseille à l'équilibre du bilan : 3 355 929 euros, soit 84% du budget Participations figurant au bilan prévisionnel.

##### \* Au terme de l'opération (en TTC) :

Le montant prévisionnel total des recettes, y compris les participations du Concédant à l'équilibre du bilan (en numéraire et apport foncier), s'élève à 10 515 367 euros.

Ce montant se répartit principalement entre :

- cessions cumulées (Logements, Activités) : 6 272 072 euros, soit 59,5% du montant total des recettes,
- divers (dont les produits de gestion locative et produits financiers) : 240 569 euros, soit 2,5% du montant total des recettes,
- participations de la Métropole et de la Ville de Marseille à l'équilibre du bilan: 4 002 726 euros, soit 38%

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

Les recettes prévisionnelles augmentent de 648 597 euros, soit +6,5%. Cette forte augmentation

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

correspond principalement à la hausse de la participation de la Métropole à l'équilibre qui augmente de 646 797 euros pour correspondre à l'augmentation des dépenses.

#### PARTICIPATIONS DU CONCEDANT :

La participation du Concédant, correspondant à l'écart entre dépenses et recettes, s'élève à 4 002 726 euros. Elle est en hausse de 646 797 euros par rapport aux prévisions du dernier CRAC approuvé et se répartit de la sorte :

- La participation de la Métropole à l'équilibre du bilan d'un montant prévisionnel de 856 515 euros comme suit :

- déjà versés au 31 décembre 2019 : 209 718 euros
- 2020 : 0 euros
- 2021 : 646 797 euros

- L'apport foncier en nature du concédant à SOLEAM est estimé à 2 209 829 euros et se répartit comme suit :

- au 31 décembre 2019 : 2 209 829 euros. La totalité est réglée, plus aucun apport n'est prévu.

- La participation de la Ville de Marseille à l'équilibre du bilan d'un montant prévisionnel de 936 382 euros comme suit :

- totalité versée au 31 décembre 2019 : 936 382 euros (avant le 31 décembre 2015)

#### SOLDE DE TRESORERIE :

Au 31 décembre 2019, le solde cumulé de trésorerie est négatif et représente -1 069 219 euros.

#### L'AVENANT 23 A LA CONVENTION DE CONCESSION :

Le présent avenant soumis à notre approbation prévoit de modifier la participation du concédant à l'équilibre du bilan – passant de 3 355 929 euros TTC à 4 002 726 euros TTC – et son échéancier de versement afin de tenir compte des dépenses supplémentaires liées à l'état de pollution des terrains et à la nécessité de réaliser des travaux surfaciques sur la place de l'Horloge, conformément aux prescriptions imposées par l'instruction de la Servitude Utilité Publique (SUP). Le poste charges de gestion est aussi considérablement augmenté du fait de dépenses récurrentes d'évacuation de dépôt sauvage dans la ZAC et de travaux de sécurisation.

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 de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence du 13 octobre 2020.

**Oùï le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

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



**Considérant**

- Qu'il est nécessaire d'approuver le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2019 et l'avenant n°23 au contrat de concession passée avec la SOLEAM.

**Délibère**

**Article 1 :**

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement de la ZAC de Saint-Louis arrêté par la SOLEAM au 31 décembre 2019 ci-annexé.

**Article 2 :**

Est approuvée la participation du concédant à l'équilibre de l'opération d'un montant de 4 002 726 euros en augmentation de 646 797 euros par rapport au CRAC précédent qui comprend :

- Un apport foncier de la Ville de Marseille à l'opération : 2 209 829 euros effectués entre 2007 et 2013
- En numéraire par la Ville de Marseille : 936 382 euros, montant versé avant le 31 décembre 2015,
- En numéraire par la Métropole : 856 515 euros, dont 209 718 euros versés avant le 31 décembre 2019 et 646 797 euros restant à verser en 2021.

**Article 3 :**

Est approuvé l'avenant n°23 au contrat de concession de Saint Louis T1600902CO, ci-annexé, modifiant le montant de la participation et son échéancier.

**Article 4 :**

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à signer cet avenant et tous les documents y afférents.

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