

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 24 Octobre 2019

12380

■ ZAC des hauts de sainte Marthe à Marseille 14ème arrondissement – Mise en valeur du domaine Montgolfier - Approbation du programme des équipements publics modifié et des modalités de financement – Approbation de la convention financière tripartite entre la Métropole, la Ville de Marseille et la SOLEAM

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

La Zone d'Aménagement Concerté des hauts de sainte Marthe a été créée par délibération du Conseil Municipal n°04/1150/TUGE lors de la séance du 13 décembre 2004. La Ville de Marseille a concédé l'aménagement et l'équipement de cette opération par délibération n°06/0893/TUGE en date du 2 octobre 2006 à la SAEML Marseille Aménagement, ayant fait l'objet en 2013 d'une fusion absorption par la SPL SOLEAM.

Cette opération a été transférée avec d'autres à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à compter du 31 décembre 2015 par arrêté préfectoral du 28 décembre 2015.

A compter de sa création, le 1^{er} janvier 2016, la Métropole Aix-Marseille-Provence qui exerce les compétences de la Communauté Urbaine MPM se substitue à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite des opérations visées par l'arrêté préfectoral précité du 28 décembre 2015.

Dans ce cadre, un avenant n°10 à la concession d'aménagement 06/1306 « les hauts de sainte Marthe » en date du 28 avril 2016 a eu pour objet de substituer la Métropole d'Aix Marseille Provence à la Ville de Marseille en qualité de concédant.

L'objet du présent rapport est de soumettre à approbation du Bureau de la Métropole une modification du programme des équipements publics et de ses modalités de financement et une convention financière tripartite.

Le programme des équipements publics est modifié en vue d'y intégrer la réhabilitation et la mise en valeur du domaine bastidaire dit « Montgolfier », patrimoine communal de 12 hectares inscrit aux monuments historiques, ayant fait l'objet d'un plan de gestion à la demande de la Direction Régionale des Affaires Culturelles conduit par la ville de Marseille en 2018.

Les bâtiments composant le domaine Montgolfier sont deux bastides, deux fermettes, un bâtiment d'écuries, deux moulins, un hangar et diverses pièces de petit patrimoine bastidaire.

Le parc du domaine se compose de prairies, bosquets, talus, arbres de hautes tiges (cypprès chauves, platanes, tilleuls, chênes verts et pubescents) et d'une tèse. Il est traversé par le ruisseau de plombières, accompagné d'une ripisylve importante.

Le domaine est occupé pour moitié (6ha) par une des fermes pédagogiques de la Ville de Marseille, faisant l'objet d'une délégation de service public.

Le domaine Montgolfier est le seul domaine communal bastidaire complet inscrit aux monuments historiques. A ce titre, il a une forte valeur patrimoniale.

Le projet proposé par la Ville de Marseille, sur la base du plan de gestion, pour mettre en valeur ce domaine et le faire connaître est d'amplifier l'action éducative mise en place depuis de nombreuses années:

- étendre l'activité pédagogique à un public élargi et à l'ensemble du domaine à travers un partenariat avec :
 - le musée d'histoire, le muséum d'histoire naturelle, les archives municipales pour les fonctions muséales, sur les thématiques historiques, patrimoniales et écologiques
 - l'université Aix Marseille Provence et le bureau des guides dans des fonctions de formation et d'enseignement sur les thématiques environnementales et écologiques.
- conserver une activité agricole en la faisant évoluer vers une exploitation plus traditionnelle, émanation de l'agriculture bastidaire : maraichère, fruitière et d'élevage,
- proposer de la restauration avec des produits de la ferme, transformés sur place
- assurer une fonction d'hébergement : classes vertes et randonneurs en partenariat avec le bureau des guides

Le programme des équipements publics modifié ainsi que les pièces faisant état, conformément à l'article R 311-7 du code de l'urbanisme, de l'accord de la Ville de Marseille exprimé en séance du 30 septembre 2019 sur le principe de la réalisation des équipements de compétence communale, sur les modalités de leur incorporation dans son patrimoine seront joints au dossier de réalisation qui s'en trouve ainsi modifié.

Le coût de l'ensemble des travaux architecturaux et paysagers, prenant en compte la maîtrise d'œuvre, les aléas et la rémunération de l'aménageur, a été évalué à 12,2 millions d'euros HT (14,4 M€ TTC) à phaser sur plusieurs années. Il sera intégralement pris en charge par la ville de Marseille. Les études et travaux seront conduits par la SOLEAM, aménageur de la ZAC.

Conformément aux dispositions de l'article 17.5 de la convention de concession d'aménagement relative à l'opération, le concessionnaire est habilité à recevoir d'autres collectivités territoriales des versements financiers au bénéfice de l'opération après avoir obtenu l'accord du concédant.

Afin de permettre un versement direct de la Ville à l'aménageur, le conseil municipal du 16 septembre 2019 a approuvé une convention financière entre la SOLEAM, la Ville de Marseille et la Métropole.

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

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'urbanisme ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- Le décret n°2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence
- Le décret n°2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération du Conseil Municipal du 16 septembre 2019 approuvant la modification du programme des équipements publics et la convention financière tripartite entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, la Ville de Marseille et la SOLEAM ;
- La lettre de saisine du Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- L'avis rendu par le Conseil de Territoire du 22 octobre 2019.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la réalisation par la SOLEAM des aménagements et travaux de mise en valeur du Parc Montgolfier et leur prise en charge par la Ville de Marseille nécessite de modifier le programme des équipements publics de la ZAC Sainte Marthe et doit faire l'objet d'une convention financière

Délibère**Article 1 :**

Est approuvé le programme des équipements publics modifié de la ZAC Hauts de Sainte Marthe, ci-annexé.

Article 2 :

Est approuvée la modification du dossier de réalisation suite à la modification du programme des équipements publics.

Article 3:

Est approuvée la convention financière tripartite entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, la Ville de Marseille et la SOLEAM permettant à la Métropole d'autoriser la ville de Marseille à verser à l'aménageur de la ZAC le montant (12,2 millions d'euros H.T) du coût des travaux de valorisation du domaine Montgolfier, travaux visés au programme des équipements publics et prévus dans le cadre du plan de gestion du parc Montgolfier.

Article 4 :

Les travaux seront réalisés par la SOLEAM, aménageur de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe.

Article 5 :

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant, est autorisée à signer tous les documents relatifs à l'exécution de cette délibération.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué
Stratégie et Aménagement du Territoire,
SCOT et Schémas d'urbanisme

Henri PONS

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

ZAC DES HAUTS DE SAINTE MARTHE À MARSEILLE 14ÈME ARRONDISSEMENT – MISE EN VALEUR DU DOMAINE MONTGOLFIER - APPROBATION DU PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS MODIFIÉ ET DES MODALITÉS DE FINANCEMENT – APPROBATION DE LA CONVENTION FINANCIÈRE TRIPARTITE ENTRE LA MÉTROPOLE, LA VILLE DE MARSEILLE ET LA SOLEAM

La Zone d'Aménagement Concerté des hauts de sainte Marthe a été créée par délibération du Conseil Municipal n°04/1150/TUGE lors de la séance du 13 décembre 2004. La Ville de Marseille a concédé l'aménagement et l'équipement de cette opération par délibération n°06/0893/TUGE en date du 2 octobre 2006 à la SAEML Marseille Aménagement, ayant fait l'objet en 2013 d'une fusion absorption par la SPL SOLEAM.

Cette opération a été transférée avec d'autres à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à compter du 31 décembre 2015 par arrêté préfectoral du 28 décembre 2015.

A compter de sa création, le 1^{er} janvier 2016, la Métropole Aix-Marseille-Provence qui exerce les compétences de la Communauté Urbaine MPM se substitue à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite des opérations visées par l'arrêté préfectoral précité du 28 décembre 2015.

Dans ce cadre, un avenant n°10 à la concession d'aménagement 06/1306 « les hauts de sainte Marthe » en date du 28 avril 2016 a eu pour objet de substituer la Métropole d'Aix Marseille Provence à la Ville de Marseille en qualité de concédant.

L'objet du présent rapport est de soumettre à approbation du Bureau de la Métropole une modification du programme des équipements publics et de ses modalités de financement et une convention financière tripartite.

Le programme des équipements publics est modifié en vue d'y intégrer la réhabilitation et la mise en valeur du domaine bastidaire dit « Montgolfier », patrimoine communal de 12 hectares inscrit aux monuments historiques, ayant fait l'objet d'un plan de gestion à la demande de la Direction Régionale des Affaires Culturelles conduit par la ville de Marseille en 2018.

Les bâtiments composant le domaine Montgolfier sont deux bastides, deux fermettes, un bâtiment d'écuries, deux moulins, un hangar et diverses pièces de petit patrimoine bastidaire.

Le parc du domaine se compose de prairies, bosquets, talus, arbres de hautes tiges (cypres chauves, platanes, tilleuls, chênes verts et pubescents) et d'une tèse. Il est traversé par le ruisseau de plombières, accompagné d'une ripisylve importante.

Le domaine est occupé pour moitié (6ha) par une des fermes pédagogiques de la Ville de Marseille, faisant l'objet d'une délégation de service public.

Le domaine Montgolfier est le seul domaine communal bastidaire complet inscrit aux monuments historiques. A ce titre, il a une forte valeur patrimoniale.

Le projet proposé par la Ville de Marseille, sur la base du plan de gestion, pour mettre en valeur ce domaine et le faire connaître est d'amplifier l'action éducative mise en place depuis de nombreuses années:

- étendre l'activité pédagogique à un public élargi et à l'ensemble du domaine à travers un partenariat avec :
 - le musée d'histoire, le muséum d'histoire naturelle, les archives municipales pour les fonctions muséales, sur les thématiques historiques, patrimoniales et écologiques
 - l'université Aix Marseille Provence et le bureau des guides dans des fonctions de formation et d'enseignement sur les thématiques environnementales et écologiques.
- conserver une activité agricole en la faisant évoluer vers une exploitation plus traditionnelle, émanation de l'agriculture bastidaire : maraichère, fruitière et d'élevage,
- proposer de la restauration avec des produits de la ferme, transformés sur place
- assurer une fonction d'hébergement : classes vertes et randonneurs en partenariat avec le bureau des guides

Le programme des équipements publics modifié ainsi que les pièces faisant état, conformément à l'article R 311-7 du code de l'urbanisme, de l'accord de la Ville de Marseille exprimé en séance du 30 septembre 2019 sur le principe de la réalisation des équipements de compétence communale, sur les modalités de leur incorporation dans son patrimoine seront joints au dossier de réalisation qui s'en trouve ainsi modifié.

Le coût de l'ensemble des travaux architecturaux et paysagers, prenant en compte la maîtrise d'œuvre, les aléas et la rémunération de l'aménageur, a été évalué à 12,2 millions d'euros HT (14,4 M€ TTC) à phaser sur plusieurs années. Il sera intégralement pris en charge par la ville de Marseille. Les études et travaux seront conduits par la SOLEAM, aménageur de la ZAC.

Conformément aux dispositions de l'article 17.5 de la convention de concession d'aménagement relative à l'opération, le concessionnaire est habilité à recevoir d'autres collectivités territoriales des versements financiers au bénéfice de l'opération après avoir obtenu l'accord du concédant.

Afin de permettre un versement direct de la Ville à l'aménageur, le conseil municipal du 16 septembre 2019 a approuvé une convention financière entre la SOLEAM, la Ville de Marseille et la Métropole.

EQUIPEMENTS PUBLICS A LA CHARGE DE LA METROPOLE ET DES AUTRES COLLECTIVITES

----- Modification n°3

Les modifications apportées au document sont en **gras**

I – Ecoles maternelles et élémentaires : maître d'ouvrage Ville de Marseille

3 Groupes scolaires sont prévus afin de répondre aux besoins de la population du nouveau quartier. Chacun d'eux regroupe 5 à 6 classes de maternelle et 10 classes élémentaires.

- Groupe scolaire n°1 – réalisé en phase 2.1 (en centralité « Mirabilis »)
- Groupe scolaire n°2 – réalisé en phase 2.2 (en centralité « Notre Dame de Santa Cruz »)
- Groupe scolaire n°3 – phase 4 (en centralité « Haut des Bessons »)

II – Lycée : maître d'ouvrage Conseil Régional

Un lycée dont la capacité doit être précisée par le Conseil Régional, sera implanté à l'extrémité Est de la ZAC (chemin Saint Mitre à Four de Buze) sur des terrains appartenant aux collectivités publiques. La programmation de cet équipement scolaire aura une incidence sur le phasage de réalisation du bassin de rétention n°9 prévu au bilan de la ZAC.

Les équipements sportifs réalisés dans le cadre du lycée viendront compléter l'offre des équipements sportifs réalisés dans le cadre de la ZAC ; en effet ils seront – hors horaires scolaires – accessibles aux habitants et usagers locaux.

III - Autres équipements : maître d'ouvrage Ville de Marseille

Il est prévu un potentiel de locaux en pied d'immeubles, représentant environ 4 500 m² de plancher, dont l'affectation sera déterminée au fur et à mesure de la construction des programmes et de l'expression des besoins par la population (équipements sociaux-culturels, services administratifs...) Une crèche associative sera également réalisée.

IV. – Voirie

Compétence Métropole :

- l'élargissement à 14 m et la requalification d'un tronçon du Bd Notre Dame de Santa Cruz (section située entre la traverse Camp Long et le Carrefour créée avec la corniche Médiane)
- L'élargissement à 14 m de la traverse Camp Long au droit de sa partie rétrécie et sa requalification
- Acquisitions du foncier nécessaire aux travaux ci-dessus

Montant estimé : 850 000 € TTC dont : - Travaux de voiries : 500 000 €

- Dévoisement et renforcement de réseaux : 200 000 €
- Acquisitions de foncier : 150 000 €

Ces travaux devront être réalisés à l'horizon 2019

IV - Voirie (Suite)

Compétence Métropole :

- L'élargissement à 12 m et la requalification (comprenant la démolition d'un bâtiment) d'un tronçon de l'Avenue des Pâquerettes entre l'avenue Campagne Barielle et le Chemin de Saint Mitre à Four de Buze/Rue des Aygadiers
- Acquisition du foncier nécessaire aux travaux ci-dessus

Montant estimé 864 540 € TTC dont :

- Etudes : 42 231 €
- Travaux de voirie : 338 309 €
- Démolition du bâtiment : 84 000 €
- Acquisition du foncier : 400 000 €

Ces travaux devront être réalisés à l'horizon 2017

V – Réseau Pluvial

Compétence Métropole :

- La réalisation d'une retenue collinaire n°6 au Nord du canal, d'un volume de 4000 m3 à l'horizon 2012 – 2015 (Phase 3)
- Montant estimé : 480 000 € TTC

VI – Bastide Montgolfier – Travaux de réhabilitation

Compétence Ville de Marseille.

- La mise hors d'eau, hors d'air et la réfection des façades et menuiseries de la Bastide Montgolfier

La Maîtrise d'Ouvrage de ces travaux est confiée à SOLEAM dans le cadre de la concession d'aménagement.

Montant estimé 799 875 € TTC dont :

- Etude de Maîtrise d'œuvre : 81 600 €
- Travaux de réhabilitation : 660 000 €

Ces travaux devront être réalisés à l'horizon 2017.

VII - Domaine Montgolfier – Travaux paysagers et architecturaux

Compétence Ville de Marseille.

La Maîtrise d'Ouvrage de ces travaux est confiée à SOLEAM dans le cadre de la concession d'aménagement (convention tripartite MAMP/VILLE/SOLEAM)

Montant estimé des travaux, dont maîtrise d'oeuvre, aléas et rémunération: 12.2M€ HT et 14,5M€ TTC (valeur 2019).

A la suite du plan de gestion réalisé sous maîtrise d'ouvrage de la ville de Marseille en 2018/2019, les travaux de mise en valeur du domaine bastidaire comprennent :

- 1) la réhabilitation de toutes les parties bâties qui composent le domaine Montgolfier (fermettes A et B, bastide de la Meynarde, bastide Montgolfier, anciennes écuries, moulins (2), petit patrimoine bati, démolition du hangar) : 7M€ HT**
- 2) les travaux paysagers et agricoles nécessaires à la mise en œuvre du plan de gestion : 4M€ HT**

Les études et travaux seront réalisés entre 2020 et 2030.

ZAC LES HAUTS DE SAINTE MARTHE

Liste des équipements publics

Désignation des équipements	Financement	Maitre d'ouvrage	Gestionnaire futur
Dans le périmètre de la ZAC			
Voiries	Bilan de ZAC	SOLEAM	Metropole
Réseau eaux usées	Bilan de ZAC	SOLEAM	Metropole
Traitement pluvial des coulées vertes et bassins	Bilan de ZAC + Métropole 80 %	SOLEAM	Metropole
Réseau d'irrigation	Bilan de ZAC	SOLEAM	Ville de Marseille
Electricité	Bilan de ZAC	SOLEAM	EDF
Gaz	Bilan de ZAC	SOLEAM	GDF
Télécommunication	Bilan de ZAC	SOLEAM	Collectivité compétente
Adduction d'eau potable	Bilan de ZAC	SOLEAM	Metropole
Eclairage public	Bilan de ZAC	SOLEAM	Ville de Marseille
Mobilier/Signalétique/Maçonnerie	Bilan de ZAC	SOLEAM	Ville de Marseille et Metropole
Traitement paysager des coulées vertes et bassins	Bilan de ZAC + Ville 80%	SOLEAM	Ville de Marseille
Equipements sportifs	Bilan de ZAC	SOLEAM	Ville de Marseille
Espaces verts	Bilan de ZAC + Ville 20%	SOLEAM	Ville de Marseille
Ecoles maternelles et élémentaires	Hors bilan de ZAC	Ville de Marseille	Ville de Marseille
Lycée et équipements rattachés	Hors bilan de ZAC	Conseil Régional	Conseil Régional
Bibliothèque - Equipements administratifs et socio-culturels	Hors bilan de ZAC	Ville de Marseille	Ville de Marseille
Domaine Montgolfier - Mise en valeur	Ville de Marseille	SOLEAM	Ville de Marseille
Bastide Montgolfier – mise hors d'eau et hors d'air	Ville de Marseille	SOLEAM	Ville de Marseille
En frange de la ZAC			
Bassin de rétention n°8 (RICARD)	Bilan de ZAC	SOLEAM	Metropole
Raccordement Notre Dame Santa Cruz/Avenue Merlan par Camp Long	Hors bilan de ZAC	Metropole	Metropole
Retenue collinaire n°6 au Nord du Canal	Hors bilan de ZAC	Metropole	Metropole
Raccordement de l'Av. des Pâquerettes sur le chemin de Saint Mitre à Four de Buze/Rue des Aygadiers	Metropole	SOLEAM	Métropole

CONVENTION

ENTRE LA METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE,

LA VILLE DE MARSEILLE,

ET LA SPL SOLEAM

APPROUVE PAR DELIBERATION DU CONSEIL METROPOLITAIN URBDU 24 OCTOBRE 2019

**POUR LE VERSEMENT PAR LA VILLE DE MARSEILLE A LA ZAC DES HAUTS DE SAINTE
MARTHE D'UNE PARTICIPATION EN VUE DE LA REALISATION DE TRAVAUX CONCERNANT
LA MISE EN VALEUR DU DOMAINE MONTGOLFIER
(ART. L.1523-2 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES ET ART. L. 300-5 DU CODE DE
L'URBANISME)**

ENTRE

La Métropole AIX-MARSEILLE-PROVENCE, Dont le siège est sis : Le Pharo, 58, boulevard Charles-Livon, 13007 Marseille, représentée par sa Présidente Madame Martine VASSAL, en vertu d'une délibération n°FAG 001-4256/18/CM du 20 septembre 2018 ;

Ci-après dénommée « Le Concédant »

ET

La Ville de Marseille représentée par M. Jean-Claude GAUDIN agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 16 décembre 2015,

Ci-après dénommée « la Ville »

ET

SOLEAM, Société Publique Locale au capital de 5 000 000,00€, ayant son siège social en l'Hôtel de Ville de Marseille et son siège administratif au 49, La Canebière - 13232 Marseille Cedex 1. immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 524 460 888, représentée par son Directeur Général, Jean-Yves MIAUX, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la Société en date du 26 juin 2014,

Ci-après dénommée « SOLEAM » ou « l'Aménageur » ou « le concessionnaire »

IL A D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUI :

la Ville de Marseille a souhaité engager une opération d'aménagement urbain sur un site d'environ 149 hectares, situé dans le 14ème arrondissement, dénommé « Les Hauts de Sainte Marthe ». L'opération est délimitée (à l'exclusion du tissu urbain bâti existant) au Sud par les rues Anatole de la Forge et Alexandre Ansaldi, à l'Est par le chemin du Merlan et le boulevard Notre Dame de Santa-Cruz, par le canal de Marseille au Nord, et enfin par le chemin des Bessons à l'Ouest.

Secteur faiblement urbanisé (car inscrit depuis 1978 en zonage d'urbanisation ultérieure), il a été ouvert à l'urbanisation lors de la révision du POS approuvée en décembre 2000.

Les objectifs de l'opération sont :

- La création d'un nouveau quartier d'habitation accompagné de pôles d'équipements et de commerces,
- L'urbanisation du territoire tout en préservant et en valorisant ses caractéristiques environnementales (caractéristiques topographiques et hydrauliques, qualités de son patrimoine paysager et bâti) dans la perspective d'un développement harmonieux et durable. Dans cette démarche, une Charte Qualité Environnementale ZAC des Hauts de Sainte Marthe sera imposée à chaque promoteur constructeur, ainsi que pour la réalisation de toutes les infrastructures et des équipements collectifs.

Les grands principes du projet d'aménagement :

- Une ossature du projet constituée d'une part par des vallons à fonction multiples (lieu de collecte et de stockage des eaux de ruissellement, lieu de parcs et espaces publics et support de déplacements doux), d'autre part par un réseau viaire hiérarchisé et maillé.
- Une stratégie paysagère forte traduite par le maintien de l'identité paysagère du site dans l'organisation générale du bâti et des espaces publics.
- Un habitat diversifié adapté aux caractéristiques environnementales du site (habitat plus ou moins dense). Le projet devrait comprendre près de 3 000 logements.

Des pôles de centralité où se concentreront des équipements publics, notamment des groupes scolaires, des commerces et des services de proximité.

Le dossier de création de la ZAC a été approuvé par la délibération n°04/1150/TUGE du 13 décembre 2004 par le Conseil Municipal de Marseille.

Le programme des équipements publics a été approuvé pour ce qui la concerne par Marseille Provence Métropole par délibération n°URB 1/568CC du 26 juin 2006. Le dossier de réalisation comportant le programme global des constructions, les modalités prévisionnelles de financement, le programme des équipements publics et le complément d'étude d'impact a été approuvé par la délibération 06/1064/TUGE du 13 novembre 2006 par le Conseil Municipal de Marseille.

Par délibération n°05/0840/TUGE du 18 juillet 2005, la Ville de Marseille a approuvé la passation d'une convention publique d'aménagement relative à la ZAC des Hauts de Sainte Marthe. Suite à une procédure de consultation adéquate, MARSEILLE AMÉNAGEMENT a été désigné aménageur pour cette opération, ce choix a été approuvé par la délibération n°05/1068/TUGE du 14 Novembre 2005.

La délibération n°06/0893/TUGE du 2 octobre 2006 a approuvé la convention de concession de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe, ainsi que le périmètre de concession et le bilan prévisionnel de l'opération.

Par la suite, par délibération n°13/0674/FEAM en date du 17 Juin 2013 le Conseil Municipal a notamment approuvé le principe de fusion absorption de la SEM Marseille Aménagement par la SPL SOLEAM et a autorisé le Maire ou son représentant à signer tout document concourant à la bonne exécution de cette décision.

Par la suite, la délibération n°13/1077/FEAM du Conseil Municipal du 7 octobre 2013 a approuvé le transfert à SOLEAM de tous les contrats de concession d'aménagement et de mandat octroyés à Marseille Aménagement. Au 28 Novembre 2013, le concessionnaire Marseille Aménagement a été absorbé par la SPL SOLEAM. L'avenant n°6 notifié le 14 mars 2014 a constaté le transfert de tous les droits et obligations antérieurement octroyés à la SEML Marseille Aménagement à la SPL SOLEAM.

Par avenant n°10, la Métropole d'Aix Marseille s'est substituée à la Ville de Marseille en qualité de Concédante dans le cadre de la concession d'aménagement n°06/1306 de l'opération ZAC des Hauts de Sainte Marthe.

La bastide Montgolfier, située dans le domaine du même nom lui-même inclu dans le périmètre de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe a fait l'objet de travaux de mise hors d'eau et hors d'air en 2018 réalisés par la SOLEAM dans le cadre d'une convention financière tripartite approuvée en délibération au conseil municipal du 05/12/2016 et métropolitain du 15/12/2016.

Le domaine Montgolfier, patrimoine communal de 12 hectares est le seul domaine communal bastidaire complet inscrit aux monuments historiques. A ce titre, il a une forte valeur patrimoniale et historique. En 2018, il a fait l'objet d'un plan de gestion à la

demande de la Direction Régionale des Affaires Culturelles et conduit par la ville de Marseille.

Le domaine est occupé pour moitié (6ha) par une des fermes pédagogiques de la Ville de Marseille, faisant l'objet d'une délégation de service public

Le projet proposé par la Ville de Marseille, sur la base du plan de gestion, pour mettre en valeur ce domaine est de :

- étendre l'activité pédagogique à un public élargi et à l'ensemble du domaine à travers un partenariat avec :
 - le musée d'histoire, le muséum d'histoire naturelle, les archives municipales pour les fonctions muséales, sur les thématiques historiques, patrimoniales et écologiques
 - l'université Aix Marseille Provence et le bureau des guides dans des fonctions de formation et d'enseignement sur les thématiques environnementales et écologiques.
- conserver une activité agricole en la faisant évoluer vers une exploitation plus traditionnelle, émanation de l'agriculture bastidaire : maraichère, fruitière et d'élevage,
- proposer une restauration avec des produits de la ferme, transformés sur place
- assurer une fonction d'hébergement : classes vertes et randonneurs en partenariat avec le bureau des guides

Le coût de l'ensemble de ces travaux architecturaux et paysagers a été évalué à 12,2 millions d'euros HT (14.5 M€ TTC) à phaser sur plusieurs années.

La concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe prévoit en son article 17 que la SOLEAM peut recevoir notamment des participations d'autres collectivités territoriales que son concédant, après accord de celui-ci ; les conditions de ces participations sont définies par conventions spécifiques entre SOLEAM et lesdites collectivités.

En conséquence, conformément aux dispositions des articles L. 300-5 du Code de l'urbanisme et L.1523-2 du CGCT, la présente convention a pour objet de préciser les conditions de versement d'une participation par la Ville de Marseille à la SPL SOLEAM, au bénéfice de l'opération d'aménagement dont la réalisation lui a été confiée par une concession d'aménagement en date du 2 octobre 2006 et dont la Métropole est désormais Concédante.

Par délibération du Conseil Municipal n°..... en date du 30 septembre 2019 et du Bureau Métropolitain n°..... en date du 24 octobre 2019, le Programme des Equipements Publics (PEP) de la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe est modifié en vue d'y intégrer la réhabilitation et la mise en valeur du Domaine bastidaire Montgolfier, patrimoine communal de 12 hectares, inscrit aux titre des monuments historiques, à l'issu d'un plan de gestion demandé par la Direction Régionale des Affaires Culturelles et conduit par la Ville de Marseille en 2018/2019.

Dans ce contexte, la Ville de Marseille souhaite verser à l'opération une participation destinée au financement des travaux paysagers et architecturaux nécessaires à la mise en valeur du Domaine Montgolfier.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1– OBJET

Conformément aux articles L 300-5 III du code de l'urbanisme, L.1523-2 du Code général des collectivités territoriales et 17 de la concession d'aménagement « ZAC des Hauts de Sainte Marthe », la Ville de Marseille s'engage à verser une participation à la SPL SOLEAM au profit de l'opération d'aménagement pour prendre en charge le financement des travaux de réhabilitation et de mise en valeur du Domaine bastidaire Montgolfier.

Pour permettre la mise en œuvre de ces travaux qui font suite à la réalisation d'un Plan de Gestion, ce domaine communal de 12 hectares, inscrit au titre des monuments historiques a été intégré au programme des équipements publics (PEP) de la ZAC.

Le coût de l'ensemble des travaux architecturaux et paysagers issu de ce plan de ce gestion, a été évalué à 12.2 millions d'euros HT, à phaser sur plusieurs années.

L'objet de la présente convention approuvée par délibération du Conseil Municipal n°..... du 30 septembre 2019 et du Bureau Métropolitain n°..... en date du 24 octobre 2019, intervenant entre la Métropole Aix Marseille Provence, la Ville de Marseille et la SPL SOLEAM dans le cadre de la réalisation de la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe est de :

- Préciser l'affectation de la participation de la Ville de Marseille ;
- Définir les modalités de versement de la participation de la Ville de Marseille ;

- Préciser le planning de réalisation des équipements concernés par la participation de la Ville de Marseille

ARTICLE 2 - MONTANT ET MODALITES DE VERSEMENT DE LA PARTICIPATION

« Le montant de la participation versée par la Ville de Marseille à l'opération d'aménagement s'élève prévisionnellement à 14 437 500 euros TTC pour la mise en valeur du domaine Montgolfier (travaux paysagers et architecturaux) objet de la présente convention (voir-article 1).

La participation sera versée directement à la SPL SOLEAM en sa qualité de titulaire de la concession d'aménagement de la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe, sur le compte 11315 00001 080065466617 91.

Les paiements seront effectués sur présentation des factures, en fonction de l'avancée des études et travaux.

Le solde sera versé après réception sans réserves des ouvrages ou après levée des réserves, au vu des coûts définitifs actualisés et révisés, établis sur la base du Décompte Général et Définitif des marchés de travaux, cumulé avec le montant des prestations de maîtrise d'œuvre et autres honoraires techniques engagés pour la réalisation de cet ouvrage.

ARTICLE 3 - AFFECTATION DE LA PARTICIPATION ET REALISATION DES ACTIONS D'AMENAGEMENT

3.1. - La participation est destinée au financement de travaux paysagers et architecturaux pour réaliser le projet validé par la Ville de Marseille permettant la réhabilitation et la mise en valeur du domaine Montgolfier d'un montant prévisionnel de 14 437 500 € TTC (TVA à 20%) décomposé comme suit :

Domaine Montgolfier Mise en valeur	Budget HT	Budget TTC
Travaux paysagers (coûts mars 2019)	4 000 000 €	4 800 000 €
Travaux architecturaux (coûts mars 2019)	7 000 000 €	8 400 000 €
Sous total des travaux y compris coût de la Maîtrise d'œuvre 14% (Architecte, CSPS, Bureau de contrôle...)	11 000 000 €	13 200 000 €
Aléas 5%	550 000 €	660 000€
Rémunération du concessionnaire 5% du H.T	577 500	577 500 €
TOTAL	12 127 500 €	14 437 500 €

3.2. – La Ville de Marseille et la Métropole Aix Marseille Provence ont un intérêt commun à la réalisation de l'opération de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe. Au titre de l'opération, le Programme des Équipements Publics modifié prévoit la réalisation de travaux paysagers et architecturaux pour réaliser le projet validé par la Ville de Marseille permettant la réhabilitation et la mise en valeur du Domaine Montgolfier. Les collectivités ont donc un intérêt commun à ce que ces travaux soient réalisés sous la diligence d'un unique Maître d'Ouvrage au titre notamment du PEP de la ZAC. A cet effet, la Ville de Marseille autorise expressément la Métropole ou son concessionnaire à intervenir au titre de la réalisation du Programme des Équipements Publics de la ZAC.

3.3. - Ces travaux, études comprises, devront être réalisés entre 2020 et 2030.

3.4. - Dans l'hypothèse où la réalisation suppose l'adaptation des règles d'urbanisme, le respect des délais ci-dessus définis est subordonné au caractère exécutoire de ladite adaptation.

3.5. - Dans l'hypothèse où la réalisation suppose l'obtention d'autorisations administratives, le respect des délais ci-dessus définis est subordonné à l'obtention de ces autorisations.

3.6. - Dans l'hypothèse où la réalisation de ces équipements publics nécessite le versement de participations par d'autres collectivités et/ou personnes publiques ou privées, le respect du planning prévu à l'alinéa ci-dessus est subordonné au versement effectif de ces participations.

3.7. - La SPL SOLEAM s'engage à tenir la Ville de Marseille informée d'éventuels retards dans l'adaptation des règles d'urbanisme, dans l'obtention des autorisations administratives nécessaires ou dans le versement de ces participations de nature à compromettre le respect de ce planning et, d'une façon générale, de tout retard dans l'utilisation des sommes versées conformément à leur destination.

ARTICLE 4 - MODALITES DE REMISE DES EQUIPEMENTS PUBLICS

4.1. - Les équipements publics seront remis à la Ville de Marseille en présence de la Métropole conformément aux dispositions de l'article 16 du cahier des charges de la concession d'aménagement.

4.2. - A la remise de l'ouvrage à la Ville de Marseille, la SOLEAM établira une « fiche d'ouvrage », précisant les éléments nécessaires à l'intégration de l'équipement dans le patrimoine de la Ville :

- a. Identification de l'ouvrage
- b. Coût complet hors taxe de l'ouvrage incluant :
 - coût de mise en état des sols (démolition, dépollution...) rapportés à l'emprise de l'ouvrage remis,
 - coût des travaux, mis en œuvre pour la réalisation de l'ouvrage, et des honoraires techniques liés à ces travaux (maîtrise d'œuvre, SPS, bureau de contrôle...),
 - autres charges indirectes : honoraires des tiers (études, expertises diverses), rémunération de l'aménageur, frais financiers... L'affectation des charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives.
- c. Participation due par la collectivité selon les dispositions prévues par la présente Convention, majorée de la TVA.

ARTICLE 5 - MODALITES DE CONTRÔLE DE L'UTILISATION DE LA PARTICIPATION

5.1. – La SOLEAM devra rendre compte de l'encaissement et de l'utilisation effectifs des sommes versées dans le rapport annuel à la collectivité publique cocontractante (CRACL), dans les conditions prévues à l'article 18 de la concession d'aménagement.

5.2. – La SOLEAM devra également rendre compte de leur utilisation à la Ville de Marseille ayant accordé la participation.

A cet effet, la SOLEAM adressera au plus tard le 31 mai de chaque année, et cela jusqu'à totale utilisation de la participation, un rapport précisant :

- le montant de la participation effectivement perçue,
- la part de la participation effectivement utilisée ainsi que les modalités de son utilisation,
- l'état d'avancement des actions d'aménagement pour le financement desquelles la participation a été versée ainsi qu'une évaluation de leur portée.

La Ville de Marseille a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

ARTICLE 6 – SANCTIONS

6.1. - Dans l'hypothèse où la participation ne serait pas utilisée conformément aux dispositions de l'article 3 ci-dessus, la Ville de Marseille pourra exiger de la SOLEAM le remboursement après mise en demeure d'avoir à utiliser les sommes versées conformément à leur destination dans les délais qu'elle fixe, adressée par lettre recommandée avec accusé de réception, sans qu'il y ait lieu à indemnité de part ni d'autre.

En cas de réalisation partielle des équipements publics, le remboursement sera opéré au prorata du degré de réalisation des équipements non réalisés.

6.2. - En cas de retard dans le versement de tout ou partie de la participation, ou dans l'hypothèse où la Ville de Marseille ne verserait pas la participation, les délais prévus à l'article 3 ci-dessus s'en trouveraient augmentés d'autant.

6.3. – La SOLEAM ne pourra être tenue responsable des retards dans la réalisation des actions d'aménagement relevant soit d'une cause de force majeure, notamment en cas de modification des règles d'urbanisme rendant impossible, compromettant ou rendant plus onéreuse leur réalisation, soit du retard dans l'obtention des autorisations administratives nécessaires.

Il en va de même en cas de retrait des autorisations administratives, de suspension de ces autorisations ou d'annulation.

En cas de recours gracieux ou contentieux exercé contre les autorisations, les parties à la présente convention s'engagent à définir par avenant les modalités de réalisation de la présente convention.

6.4. - Dans l'hypothèse où la réalisation des équipements publics est subordonnée à l'octroi de participations d'autres collectivités et/ou personnes publiques ou privées, l'Aménageur ne pourra pas être tenu responsable du retard dans la réalisation des actions d'aménagement résultant du retard dans le versement de ces participations.

ARTICLE 7 -

La présente convention est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

La Ville de Marseille et la Métropole Aix Marseille Provence la notifieront à la SOLEAM en lui faisant connaître la date à laquelle à laquelle leur délibération respective approuvant le projet de convention et autorisant le Maire de la Ville de Marseille ainsi que le Président de la Métropole Aix Marseille Provence à la signer auront été reçues par le Préfet de Département rendant ces délibérations exécutoires. Elle prendra effet à compter de la date de la réception par la SOLEAM de ces notifications.

Fait en 3 exemplaires à, le

Pour la Métropole Aix Marseille Provence,

Pour la Ville de Marseille,

Le Vice-Président délégué à la stratégie et l'Aménagement du territoire,
du SCOT et des schémas d'urbanisme

Le Maire, Jean-Claude GAUDIN

Henri PONS

Pour la SOLEAM,

Le Directeur Général, Jean-Yves MIAUX