

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT 19665

Zone d'Aménagement Concerté de la Jarre – Marseille 9^{ème} arrondissement – Convention passée avec la Soleam – Approbation de l'avenant n°24 au traité de concession

Situé dans le 9^{ème} arrondissement de Marseille, la ZAC de la Jarre couvre un territoire d'environ 22 hectares. L'aménagement a été confié, après mise en concurrence, à la SEM Marseille Aménagement devenu SOLEAM, par concession d'aménagement approuvée par délibération du Conseil Municipal de Marseille le 24 février 1992. Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par délibération du Conseil Municipal de Marseille du 27 janvier 1995 et modifié par la suite en 2015 et 2020.

Par transfert de compétence, depuis 2016, la Métropole est devenue le concédant de cette opération.

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité transmis par SOLEAM pour cette opération fait ressortir les principaux éléments suivants :

- Le montant des dépenses envisagées au terme de l'opération s'élève à 26 484 621 euros TTC. Il est en baisse de 1 642 771 euros TTC par rapport au dernier bilan approuvé lié à la décision de ne pas engager de travaux de réaménagement du bassin de rétention existant ni de travaux de réhabilitation du bâtiment de la serre de la jarre au frais de la concession.
- La participation du concédant à l'équilibre de l'opération s'élève à 2 420 958 euros, en baisse de 1 415 106 euros par rapport au dernier bilan approuvé. Elle se compose de 1 744 634 euros sous forme d'apport foncier et 1 553 366 euros en numéraire déjà versés par la Ville de Marseille, précédant concédant. 877 042 euros seront remboursés par SOLEAM à la Métropole. Etant donné que 674 000 euros ont déjà été versés par la Métropole, 1 551 042 euros sont prévus d'être remboursés par SOLEAM en 2022.
- La participation à certains équipements de voirie s'élève à 2 978 835 euros TTC et reste inchangée par rapport au dernier bilan approuvé. 757 161 euros ont déjà été versés au 31 décembre 2020. Le solde d'un montant de 2 221 674 euros est prévu d'être versé en 2022.
- La nécessité de proroger de deux années la concession d'aménagement afin de finaliser les travaux nécessaires aux derniers équipements publics de la ZAC. Le terme de la concession est ainsi porté au 6 avril 2024.

Il est proposé d'approuver la prorogation de la concession de deux années ainsi que la modification du montant de la participation d'équilibre via l'avenant n°24 à la convention de concession d'aménagement.



ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

**DE LA JARRE
N°T1600903CO**

CONCESSION D'AMENAGEMENT

EX 92/072

AVENANT N°24

ENTRE

La Métropole Aix Marseille Provence 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 :

SOLEAM, Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'aire Marseillaise, Société Publique Locale au capital de 5 000 000 euros, dont le siège social est à l'Hôtel de Ville de la Ville de Marseille et les bureaux au 49, la Canebière – 13001 Marseille, immatriculée sous le numéro 524 460 888 auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille, représentée par son Directeur Général, Jean-Yves MIAUX, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société, en date 1^{er} Octobre 2019,

ci-après dénommée Le Concessionnaire

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSÉ

Par délibération n° 92/108/U du 24 février 1992, le Conseil Municipal de **la Ville de Marseille** a décidé de confier à **MARSEILLE AMENAGEMENT** dans le cadre d'une concession d'aménagement, la conduite de **l'opération de la JARRE**.

Les conditions et modalités d'intervention de Marseille Aménagement ainsi que les rapports entre cette dernière et la Ville ont été formalisés dans le cadre d'un Traité et Cahier des Charges de Concession tels que prévus par l'article L. 300-4 du Code de l'Urbanisme (loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 ; loi n° 94-112 du 9 février 1994 ; loi n° 96-987 du 14 novembre 1996) et notifiés le 7 avril 1992.

Un avenant n°1, approuvé par délibération n° 95/103/U du 27 février 1995 a pris en compte les modalités de réalisation de l'opération d'aménagement de la **JARRE** sous forme d'une zone d'aménagement concerté, ainsi que, les évolutions du programme. Cet avenant a prorogé la durée de la concession jusqu'au 7 avril 2002.

Un avenant n°2, approuvé par délibération N°98/1005/TUGE du 21 décembre 1998, a modifié certaines stipulations contractuelles, en matière notamment, de passation des marchés, afin de tenir compte de la loi n° 93/122 du 29 janvier 1993 et de son décret d'application n° 93/584 du 26 mars 1993.

L'avenant n° 3, approuvé par délibération 02/0340/TUGE du 11 mars 2002, a harmonisé les clauses et conditions de la convention avec les nouvelles dispositions de la loi Solidarité Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 et de la loi du 2 janvier 2002 sur les SEM. En outre cet avenant a prorogé la durée de la convention et précisé la participation de la Ville tel que ressortant du compte rendu annuel de l'opération (CRACL) arrêté au 31/12/2000.

Un avenant n°4, approuvé par délibération N° 02/1035/TUGE du 7 octobre 2002, a pris en compte la nouvelle participation telle que ressortant du compte rendu annuel arrêté au 31/12/2001.,

Un avenant n° 5, approuvé par délibération N° 03/1047/TUGE du 15 décembre 2003, a pris en compte les modifications de la participation de la Ville au coût de l'opération selon CRAC au 31/12/02.

Un avenant n°6, approuvé par délibération N° 04/1025/TUGE du 15 novembre 2004, a pris en compte les modifications apportées par le CRACL arrêté au 31/12/2003, à l'échéancier de versement de cette participation, celle-ci restant inchangée quant à son montant.

Un avenant n°7 a été approuvé par délibération N°05/712/TUGE du 18 juillet 2005, conjointement au compte rendu annuel arrêté au 31/12/2004. Cet avenant avait pour objet une nouvelle modification de l'échéancier de versement de la participation

Un avenant n°8 a été approuvé par délibération N°06/0844/TUGE du 17 Juillet 2006 a pris en compte les modifications apportés par le CRACL arrêté au 31/12/2005 (participation financière de la Ville et prorogation de la concession de 3 années supplémentaires, soit une échéance au 07 avril 2010).

Par ailleurs, par délibération n°08/0086/TUGE du 1^{er} février 2008 du Conseil Municipal de Marseille, il a été décidé de compléter la délibération n°98/212/EUGE du 30 mars 1998 fixant les principes de rémunération pour l'ensemble des concessions d'aménagement de Marseille Aménagement, en ce qui concerne le sort de l'acompte sur rémunération de commercialisation versé au compromis lorsque la vente n'est pas réitérée.

Un avenant n°9 a été approuvé par délibération N°08/1237/DEVD du 15 Décembre 2008 visant à modifier les stipulations de la concession en fonction des modifications telles que résultant du CRACL arrêté au 31/12/2007 (participation financière de la Ville et prorogation de la concession de 2 années supplémentaires soit une échéance au 07 avril 2012)

Un avenant n°10 a été approuvé par délibération N° 09/0977 du 5 Octobre 2009 visant à contractualiser la modification de la participation de la Ville de Marseille au coût de l'opération telle que résultant du CRACL arrêté au 31/12/2008.

Un avenant n°11 a été approuvé par délibération N° 10/0972/DEVD du 25 Octobre 2010 visant à contractualiser la modification du versement de la participation de la Ville de Marseille au coût de l'opération telle que résultant du CRACL arrêté au 31/12/2009, ainsi que la prorogation de 2 années de la durée de la concession d'aménagement, portant son échéance au 7 avril 2014.

Un avenant n°12 a été approuvé par délibération N° 11/0859/DEVD du 17 Octobre 2011 visant à contractualiser la modification du versement de la participation de la Ville de Marseille au coût de l'opération telle que résultant du CRACL arrêté au 31/12/2010.

Un avenant n°13 a été approuvé par délibération N° 12/0719/DEVD du 9 juillet 2012 visant à contractualiser la réduction de la participation de la Ville à l'équilibre du bilan, ramenant cette dernière de 3 098 € à 2 565 K€.

Un avenant n°14 a été approuvé par délibération N° 13/0475/DEVD du 17 juin 2013 visant à proroger la durée de la concession en portant son échéance au 6 avril 2017 et à modifier l'échéancier de versement du solde de la participation de la Ville à l'équilibre du bilan pour tenir compte des besoins de trésorerie de l'opération.

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.

Le 28 Novembre 2013, le concessionnaire Marseille Aménagement a été absorbé par la SPL SOLEAM. Ainsi, un **avenant n°15**, notifié le 14 mars 2014 par la Ville de Marseille à la SOLEAM est venu constater et acter le **transfert de la concession d'aménagement de la ZAC de la jarre au bénéfice de la SOLEAM**.

Un avenant n°16 a été approuvé par délibération n°14/0582/UAGP du 10 octobre 2014 visant à prendre en compte les incidences de l'instruction fiscale n°100 du 16 juin 2006 en autorisant la SOLEAM à imputer l'ensemble des effets induits de la démarche d'optimisation engagée par la Ville de Marseille sur les bilans des opérations d'aménagement et à contractualiser le nouveau montant et le nouvel échéancier de la participation de la Ville à l'équilibre du bilan.

Un avenant n°17 a été approuvé par délibération n°15/0472/UAGP du 29 Juin 2015 visant à prendre en compte le nouvel échéancier de la participation de la Ville à l'équilibre du bilan conformément au CRAC au 31/12/14.

L'**avenant n°18** approuvé par délibération du 26 octobre 2015 n°15/1071/UAGP du Conseil Municipal, et par délibération n° FCT 030-1585/15/CC du 21/12/2015 du Conseil Communautaire, a permis à la Métropole d'Aix Marseille de se substituer à la Ville de Marseille en qualité de Concédante dans le cadre de la concession d'aménagement relative à l'opération ZAC de la Jarre en date du 6 Avril 1992.

Cette opération a été transférée à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à compter du 31/12/2015 par arrêté préfectoral du 28/12/2015.

L'**avenant n°19 (16/0763)** approuvé par délibération du 17 octobre 2016 n°URB 018-1098/16/CM du Conseil de la Métropole, a permis d'approuver la prorogation de 3 années supplémentaires la concession d'aménagement, portant son échéance au 6 avril 2020, et de modifier le montant de la participation du Concédant à l'équilibre du bilan et son échéancier de versement.

L'**avenant n°20 (17/0732)** approuvé par délibération du 13 Juillet 2017 n°URB 015-2354/17/CM du Conseil de la Métropole, a permis de modifier le montant de la participation du Concédant à l'équilibre du bilan et son échéancier de versement et d'intégrer le montant de la participation du Concédant aux équipements et son échéancier de versement.

L'**avenant n°21 (18/0540)** approuvé par délibération du 28 Juin 2018 n°URB 034-4192/18/CM du Conseil de la Métropole et notifié le 3 Aout 2018, a permis de proroger la durée de la concession de 2 ans , de modifier le montant de la participation du Concédant et son échéancier de versement et d'intégrer une rémunération forfaitaire sur les dossiers fonciers lorsque la valeur vénale est égale à 0€ ou à l'€.

L'**avenant n°22 (19/0705)** approuvé par délibération du 22 Juin 2019 n°URB 026-6448/19/CM du Conseil de la Métropole et notifié le 13 Septembre 2019, a permis de modifier l'échéancier de versement et d'intégrer une rémunération forfaitaire de 10 000€ afin de lancer un appel à projet sur le dossier de la Serre.

L'**avenant n°23 (20/16687)** approuvé par délibération du 17 décembre 2020 n°URBA 025-9314/20/CM du conseil de la Métropole et notifié le 29 décembre 2020, a permis de modifier l'échéancier de versement de la participation du Concédant à l'équilibre du bilan.

Par ailleurs, conformément aux dispositions légales et aux stipulations contractuelles, doivent être présentées, au travers du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL), pour l'année 2020, la situation physique et financière de la réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle.

Ainsi, le CRACL au 31/12/2020, présenté conjointement au présent avenant intègre une prorogation de deux années de la concession d'aménagement ainsi son échéance est portée au 6 avril 2024 afin finaliser l'opération et plus précisément la réalisation des travaux nécessaires aux derniers équipements publics de la ZAC.

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 :

La concession est prorogée de deux années portant son terme au 6 avril 2024.

ARTICLE 2 :

Le nouveau bilan porte le montant des dépenses de l'aménageur de 28 127 392 € TTC à 26 484 621 € TTC.

La participation du concédant à l'équilibre du bilan s'élève à 2 420 958 € dont 1 744 634 € versés par la Ville de Marseille en 2015 sous forme d'apport en foncier ainsi que 27 121 € sous forme d'études, 1 526 245 € de participation numéraire déjà versés par la Ville de Marseille et 877 042 € sera remboursée à la Métropole Aix-Marseille Provence en tant que concédant de l'opération.

Ainsi qu'il ressort de ce Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale arrêté au 31/12/2020 et qui sera présenté conjointement au présent avenant à l'approbation de l'assemblée délibérante, l'échéancier de versement du solde de la participation numéraire de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence à l'équilibre du bilan s'établit comme suit :

Déjà versé au 31/12/20 : 674 000€

- 2021 : 0 €
- 2022 : -1 551 042 €

ARTICLE 3 :

La Métropole Aix Marseille Provence notifiera à la SOLEAM le présent avenant en lui faisant connaître la date à laquelle il aura été reçu par le représentant de l'Etat. Le présent avenant entrera en vigueur à la date de ladite notification.

Fait à Marseille, le
En quatre exemplaires originaux

| | |
|---|--|
| Pour la Métropole : Vice-Président Délégué A la commande publique A la transition écologique et énergétique A l'aménagement Au SCOT et à la planification Pascal MONTECOT | Pour le concessionnaire : Le Directeur Général Jean-Yves MIAUX |
|---|--|

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

**Cohérence territoriale, planification, politique foncière, urbanisme et
aménagement**

■ Séance du 7 Octobre 2021

19749

**■ Zone d'Aménagement Concerté de la Jarre - Marseille 9ème arrondissement –
Convention passée avec la Soleam - Approbation de l'avenant n°24 au traité de
concession**

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

Située dans le 9ème arrondissement de Marseille, aux portes du Parc National des Calanques, la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de la Jarre s'étend sur un territoire de 22 hectares.

Le dossier de création a été approuvé par le Conseil Municipal de Marseille le 29 avril 1994 par délibération n°94/253/U. L'objectif initial de cette ZAC était d'accueillir des activités économiques dans le Sud de la Ville en lien avec la dynamique des ZAC de Bonneveine et de la Soude. La Ville de Marseille avait préalablement confié à Marseille Aménagement la conduite de cette opération dans le cadre d'une concession d'aménagement approuvée par le Conseil Municipal du 24 février 1992.

Le dossier de réalisation comportant le plan d'aménagement de la zone, le Programme des Equipements Publics (PEP) et les modalités prévisionnelles de financement a été approuvé par le Conseil Municipal en date du 27 janvier 1995 par délibération n°95/40/U.

Le Conseil Municipal du 27 octobre 1997 a ensuite approuvé par délibération n°97/724/EUGE un nouveau Plan d'Aménagement de la Zone (PAZ) qui atténue la prépondérance des terrains destinés à l'activité au bénéfice de l'habitat.

Par délibération n°00/365/EUGE du 28/04/2020, le Conseil Municipal a approuvé le bilan de la concertation préalable au projet de modification de l'acte de création de la ZAC.

Par délibération n°03/0180/TUGE du 24 mars 2003, le Conseil Municipal a approuvé le dossier de création modificatif de la ZAC établi sur la base de ces nouveaux objectifs de développement.

La ZAC de la Jarre se situe également dans le secteur Soude Hauts de Mazargues qui a fait l'objet d'un processus de rénovation urbaine engagé depuis 2011 dans le cadre du programme contractualisé avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.

Cette opération d'aménagement a été transférée à la Communauté Urbaine à compter du 31 décembre 2015 par arrêté préfectoral du 28 décembre 2015 puis à la Métropole Aix-Marseille-Provence à compter de sa création au 1^{er} janvier 2016.

Dans ce cadre, un avenant n°18 à la concession d'aménagement en date du 28 avril 2016 a eu pour objet de substituer la Métropole Aix-Marseille-Provence à la Ville de Marseille en qualité de concédant. Cette concession d'aménagement porte le n°T1600903CO.

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité présentant le bilan de l'opération au 31 décembre 2020, prévoit un montant total des dépenses au terme de l'opération à 26 484 621 euros TTC, en baisse de 1 642 771 euros TTC par rapport au dernier bilan approuvé. L'approbation du CRAC au 31 décembre 2020 est présentée au Bureau de Métropole du 7 octobre 2021.

Aussi, conformément au bilan prévisionnel du CRAC au 31 décembre 2020, il convient de :

- proroger de deux années la concession d'aménagement afin de finaliser les travaux nécessaires aux derniers équipements publics de la ZAC. Ainsi le terme de la concession est porté au 6 avril 2024.
- modifier le montant de la participation à l'équilibre de l'opération.
Cette participation s'élève à 2 420 958 euros, en baisse de 1 415 106 euros, par rapport au dernier bilan approuvé au 31 décembre 2020.
Elle se compose de 1 744 634 euros sous forme d'apport foncier et 1 553 366 euros en numéraire déjà versés par la Ville de Marseille, précédant concédant.
877 042 euros seront remboursés par SOLEAM à la Métropole. Etant donné que 674 000 euros ont déjà été versés par la Métropole en tant que concédant, 1 551 042 euros sont prévus d'être remboursés par SOLEAM en 2022.

L'échéancier de versement du solde de la participation numéraire de la Métropole à l'équilibre du bilan s'établit comme suit :

- o déjà versé : 674 000 euros
- o Exercice 2021 : 0 euros
- o Exercice 2022 : - 1 551 042 euros

Il est proposé d'approuver ces éléments financiers via l'avenant n°24 à la convention de concession d'aménagement.

La participation de la Métropole aux équipements publics de voiries d'un montant de 2 978 835 euros TTC, ainsi que le versement du solde en 2022 demeurent inchangés

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

Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

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

Où il le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient de proroger de deux années la concession d'aménagement de la ZAC de la Jarre et de modifier le montant de la participation de la Métropole Aix Marseille Provence à l'équilibre du bilan d'opération dans la convention de concession passée avec la SOLEAM.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé l'avenant n°24 ci-annexé à la concession d'aménagement de la ZAC de la Jarre confiée à la SOLEAM pour acter sa prorogation de deux années, soit jusqu'au 6 avril 2024 ainsi que la modification du montant de la participation d'équilibre dont 1 551 042 euros sont prévus d'être remboursés par SOLEAM en 2022, la participation de la Métropole pour un montant de 2 978 835 euros TTC à la réalisation des équipements publics dont le coût n'est pas mis en totalité à la charge de l'aménageur, étant inchangée.

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant, est autorisée à signer cet avenant et tout document y afférent.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué
A la Commande Publique, à la Transition
énergétique, à l'Aménagement, au SCoT et
à la Planification

Pascal MONTECOT