

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 13 décembre 2021

Monsieur Roland GIBERTI, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 101 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Patrick AMICO - Christian AMIRATY - Sophie ARRIGHI - Gérard AZIBI - Mireille BALLETTI - Sébastien BARLES - Marie BATOUX - Mireille BENEDETTI - Nassera BENMARNIA - Sabine BERNASCONI - Julien BERTEI - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Corinne BIRGIN - Sarah BOUALEM - Doudja BOUKRINE - Valérie BOYER - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Joël CANICAVE - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Roland CAZZOLA - Mathilde CHABOCHE - Saphia CHAHID - Lyece CHOULAK - Sandrine D'ANGIO - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Marc DEL GRAZIA - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Alexandre DORIOL - Cédric DUDIEUZERE - Claude FERCHAT - Olivia FORTIN - Lydia FRENTZEL - Agnès FRESCHER - David GALTIER - Audrey GARINO - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Jean-Pierre GIORGI - Sophie GRECH - Stéphanie GRECO DE CONINGH - Frédéric GUELLE - Prune HELFTER-NOAH - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Sébastien JIBRAYEL - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Vincent KORNPROBST - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Maxime MARCHAND - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Férouz MOKHTARI - Yves MORAIN - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Grégory PANAGOUDES - Patrick PAPPALARDO - Christian PELLICANI - Claude PICCIRILLO - Catherine PILA - Jocelyne POMMIER - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - Julien RAVIER - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Pauline ROSSELL - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Laure ROVERA - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Gilbert SPINELLI - Etienne TABBAGH - Nathalie TESSIER - Ulrike WIRMINGHAUS.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Marion BAREILLE représentée par Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Romain BRUMENT représenté par Julien BERTEI - Martin CARVALHO représenté par Denis ROSSI - Hervé MENCHON représenté par Aïcha SIF - Eric MERY représenté par Mathilde CHABOCHE - André MOLINO représenté par Michel ILLAC - Didier PARAKIAN représenté par Laure-Agnès CARADEC - Benoît PAYAN représenté par Anthony KREHMEIER - Michèle RUBIOLA représentée par Vincent KORNPROBST - Guy TEISSIER représenté par Patrick PAPPALARDO.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Franck ALLISIO - Nadia BOULAINSEUR - Emmanuelle CHARAFE - Jean-Marc COPPOLA - Samia GHALI - Sophie GUERARD - Eric LE DISSES - Bernard MARANDAT - Frank OHANESSIAN - Yannick OHANESSIAN - Lionel ROYER-PERREAUT - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Catherine VESTIEU - Anne VIAL.

Signé le 13 Décembre 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 14 Décembre 2021

Monsieur le Président a proposé au Conseil d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

Rapport a présenter au Conseil de Territoire de Nov 2021

URB 016-526/21/CT

■ CT1 - Concession d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté des Hauts de Sainte Marthe à Marseille 13^è et 14^{ème} arrondissements - Convention passée avec la Soleam - Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan - Approbation de l'avenant 15 à la convention de concession - Approbation de l'avenant 5 à la convention d'avance de trésorerie

Avis du Conseil de Territoire

DGADUST 21/19766/CT

Monsieur le Président du Conseil de Territoire Marseille Provence sur proposition du Président délégué de Commission soumet au Conseil de Territoire le rapport suivant :

L'article L.5218-7, I du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que préalablement à leur examen par le Bureau de la Métropole, le Conseil de Territoire est saisi pour avis des projets de délibération satisfaisant à deux conditions cumulatives : leur exécution est spécifiquement prévue, en tout ou partie, dans les limites du territoire, et ils concernent les affaires portant sur le développement économique, social et culturel, l'aménagement de l'espace métropolitain et la politique locale de l'habitat.

Le Conseil de Territoire émet alors un avis dans le délai fixé par la Présidente du Conseil de la Métropole, qui ne peut être inférieur à quinze jours à compter de la saisine du Conseil de Territoire, sauf urgence dûment constatée par l'organe délibérant de la métropole.

A défaut d'avis émis dans ce délai, le Conseil de la Métropole pourra valablement délibérer sur les projets de délibération.

La délibération « Concession d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté des Hauts de Sainte Marthe à Marseille, 13^è et 14^{ème} arrondissements passée avec la SOLEAM - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2020 - Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan » satisfait les conditions de l'article L5218-7, I du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Conseil de Territoire doit donc être saisi pour avis du projet de délibération précité.

Par délibération n°04/1150/TUGE du 13 décembre 2004, la Ville de Marseille a approuvé la création de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe dans les 13^{ème} et 14^{ème} arrondissements et par délibération n°06/1064/TUGE du 13 novembre 2006, le dossier de réalisation de cette ZAC.

Par délibération n°06/0893/TUGE du 2 octobre 2006, le Conseil Municipal a approuvé la concession d'aménagement liant la Ville de Marseille et Marseille Aménagement pour une durée de dix ans. L'avenant 7 à la concession d'aménagement 06/1306 « les Hauts de Sainte Marthe » notifié 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. L'avenant n°9 a prorogé la convention de concession de 5 ans, jusqu'en 2025, pour mener à bien les réflexions sur les secteurs Nord de la ZAC.

L'arrêté déclarant d'utilité publique au bénéfice de Marseille Aménagement les travaux nécessaires à la réalisation de la zone d'aménagement concertée et emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme a été délivré le 28 mars 2013. Cet arrêté a été modifié le 1^{er} juillet 2014 pour transférer le bénéfice de la DUP de Marseille Aménagement à la SPL SOLEAM. L'arrêté est aujourd'hui caduque.

Signé le 13 Décembre 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 14 Décembre 2021

A compter de sa création, le 1^{er} janvier 2016, la Métropole Aix Marseille Provence exerce les compétences de la Communauté Urbaine MPM, elle se substitue à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite des opérations visées par l'arrêté préfectoral du 28 décembre 2015 ayant transféré l'opération de la Ville de Marseille à la Communauté Urbaine. Par conséquent, 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 Aix Marseille Provence à la Ville de Marseille en qualité de concédant.

L'objectif principal de la Zone d'Aménagement Concertée des Hauts de Sainte Marthe concerne le développement de l'habitat et des équipements dédiés d'un secteur de 150 hectares situé dans le Nord du 14^e arrondissement de Marseille.

Selon le programme global de construction du dossier de réalisation approuvé en 2006, le quartier devait accueillir 325 700 m² de constructions dont :

- 283 000 m² de surface de plancher (SDP) pour des opérations de logements,
- 23 700 m² de programmes tertiaires et de commerces,
- 19 000 m² d'équipements et services publics.

Ainsi que 224 000 m² d'espaces verts publics créés pour accompagner les centralités.

Cependant, le secteur des Hauts de Sainte Marthe accueille un patrimoine bâti, paysager et environnemental important, protégé au titre du PLU ainsi que des servitudes de monuments historiques qui illustrent l'histoire de la campagne marseillaise et de ses bastides.

Les délibérations approuvant les CRAC du 31 décembre 2012 au 31 décembre 2018 actaient qu'une nouvelle stratégie d'aménagement devait être mise en œuvre sur les secteurs nord des Hauts de Sainte Marthe dans l'objectif d'adapter le projet aux attentes citoyennes et aux qualités de ce territoire (paysagères, patrimoniales, agricoles et hydrologiques).

La Collectivité a dressé un état des lieux et évalué les enjeux du territoire restant à aménager. Elle a conclu que les secteurs Nord de la ZAC, les Bessons et Santa Cruz, nécessitaient une approche spécifique en lien avec le secteur hors ZAC de Besson Giraudy du fait du caractère agricole encore prégnant et de l'enjeu écologique dû à l'étendue de la zone et à la proximité immédiate du massif de l'Etoile.

Il a été décidé de matérialiser les intentions de la collectivité dans les documents d'urbanisme métropolitain.

Ainsi le PADD du PLUi débattu en décembre 2016 repère les secteurs de Sainte Marthe et Besson Giraudy afin d'y protéger les usages agricoles actuels et préserver des espaces à potentiels agronomiques élevés. Il s'appuie sur le diagnostic agricole réalisé en 2016 dans le cadre de l'élaboration du PLUi qui identifiait sur ces secteurs un potentiel agricole de 40 ha soit le quart du potentiel de Marseille. Le PADD restaure également les espaces qui présentent une valeur paysagère et écologique (biodiversité notoire), notamment les corridors de liaison avec les grands massifs.

Il a donc été positionné un zonage AU fermé au PLUi dès l'arrêt du projet en juin 2018 permettant d'annoncer clairement une volonté d'apaisement de l'urbanisation. Ce zonage est assorti d'une trame verte et bleue nécessitant la réalisation d'études environnementales et d'une OAP de composition urbaine pour évoluer.

La Métropole a approuvé le 24 octobre 2019 les axes stratégiques de son plan d'action en faveur de l'agriculture urbaine. L'axe 2 annonce la création d'un vaste parc agricole en piémonts des massifs de l'Etoile. Le 15 octobre 2020 la Métropole a approuvé les principes et objectifs du projet de Parc agricole des Piémonts de l'Etoile, de sa gouvernance et de ses implications opérationnelles. La moitié de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe est concernée par ce projet.

Signé le 13 Décembre 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 14 Décembre 2021

Par la suite, le PLUi a évolué vers un classement de ce secteur en zonages naturels et agricole permettant de sécuriser le développement de l'agriculture et de protéger l'environnement fragile.

La SOLEAM assure la maîtrise d'ouvrage de l'opération. Des instances de suivi ont été mises en place afin d'assurer le pilotage de cette opération par le concédant : il s'agit du comité technique de l'opération, et du comité de pilotage.

Par ailleurs, le concédant exerce un contrôle technique, financier et comptable sur l'opération notamment grâce à la production d'un compte-rendu annuel conforme à l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme

Ainsi, l'article 18 du traité de concession prévoit qu'indépendamment des divers documents élaborés dans le cadre de l'opération, le concessionnaire adresse chaque année un compte-rendu financier pour examen et approbation comportant notamment en annexe :

1. Le « bilan » prévisionnel global actualisé, faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser ;
2. Le plan de trésorerie actualisé, faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;
3. Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé ;
4. Une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir ;
5. Le cas échéant le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances de trésoreries ;
6. Le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques, de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.

Compte tenu du parti pris sur les secteurs Nord de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe, l'analyse de l'avancement de l'opération est effectuée sur la Centralité Mirabilis, les secteurs Dolet Bessons et Pâquerettes dont les hypothèses d'aménagement sont maintenues conformément au dossier de réalisation de la ZAC.

L'ensemble des autres dépenses et recettes relatives aux secteurs nord (Santa Cruz et Besson, initialement centralités 2 et 3 de la ZAC) a été maintenu sur la base des hypothèses d'aménagement du dossier de réalisation approuvé. Elles ont été regroupées sans détail dans un nouveau poste intitulé « restant à programmer ».

L'ensemble du Domaine Montgolfier a été intégré au programme des équipements publics par délibération du 24 octobre 2019. Cette même délibération approuvait la convention financière tripartite permettant à la ville de financer l'ensemble des travaux et à la SOLEAM de les réaliser.

Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité

Compte rendu de l'année 2020

L'année 2020 a été principalement consacrée :

- Pour les travaux :
 - A la poursuite des travaux d'aménagement du cœur de quartier Mirabilis (ilot 25 Nord) comprenant 7 ilots à bâtir. En effet, malgré la crise sanitaire, les travaux de viabilisation se sont amplifiés, portés par le démarrage des constructions des ilots G et D. Ces travaux ont nécessité la mise en place d'une organisation mutualisée de chantier.
 - Les espaces verts de l'ilot 25 sud ont été repris en gestion, la rétrocession des ouvrages de la centralité mirabilis et de la voie U240 sont en cours de procédure. La reprise en

Signé le 13 Décembre 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 14 Décembre 2021

gestion et la rétrocession des ouvrages réalisés dans le secteur Pâquerettes ont été approuvés le 6 juillet 2020.

- Pour les études :
 - A la mobilisation des urbanistes et architectes conseil et du BE de qualité environnementale pour garantir les objectifs de qualité urbaine, paysagère et environnementale, ainsi que leur suivi.
 - A la mise en place d'une aide juridique pour accompagner le concédant et son concessionnaire dans la modification à venir de la ZAC.
 - A la relance du marché de l'étude hydraulique suite à un appel d'offre infructueux.
- Pour le foncier :
 - A la gestion de trois procédures de mise en demeure d'acquérir réalisées en 2020 (Comiti, Graziano et Mathieu)

Au 31/12/2020, 1551 logements font l'objet de permis délivrés dont 1236 sur le cœur de quartier Mirabilis (953 construits) et 315 le long de l'avenue du Merlan.

Le montant des dépenses prévues en 2020 était de 5 521 835 € TTC, le montant des dépenses réalisées est de 2 168 455 € TTC, soit un écart de 3,3M€ TTC. Cet écart est principalement dû :

- A la baisse du budget foncier de 721 832 € liée au report de certaines acquisitions (Trinitaires, Matthieu)
- A la diminution du poste Etudes de 381 112 € dû au décalage du lancement de la mission hydraulique (appel d'offre infructueux) et à la réduction des autres postes en raison du report de certains chantiers ou travaux.
- A l'avancement réel des travaux du projet de l'îlot 25 nord (non consommation de 1.4M€) suivant la stratégie opérationnelle, les contraintes de chantier et de co-activité. Le budget non consommé est reporté sur les années suivantes. La non consommation du poste "travaux" s'élève à 1 661 455 €,
- A la baisse de 317 956 € du poste honoraire techniques, en rapport avec le ralentissement des travaux et moins coûteux que prévus sur la voie U240
- A la baisse de 231 207€ de la rémunération du concessionnaire dû principalement à la baisse du poste rémunération sur dépenses qui suit l'évolution des dépenses payées.

En termes de recettes, elles étaient estimées à 5 883 696 € TTC au bilan approuvé l'an dernier. Elles se sont élevées à 5 310 080€ TTC en 2020. Cette baisse de 573 616 euros est principalement due au non encaissement de la participation constructeur de l'îlot « Pâquerettes » reportée en 2022.

Evolution du bilan prévisionnel de l'opération

Le montant prévisionnel consolidé des dépenses de la concession d'aménagement au 31 décembre 2020 s'élève à 179 393 824€ TTC. Ce montant correspond aux dépenses du bilan consolidé incluant le bilan de ZAC, les dépenses relatives à la Bastide Montgolfier et les dépenses du domaine Montgolfier détaillées dans un bilan spécifique.

La TVA résiduelle de l'opération est positive en faveur de l'aménageur pour un montant prévisionnel de 3 302 746 €, ce qui ramène le total des dépenses du bilan à 176 091 078 €.

Il est en hausse de 2 599 325 € TTC et s'explique par la variation des postes suivants :

- Augmentation du poste « Foncier » de 1 982 909 € TTC liée à la provision de sommes pour trois mises en demeure d'acquérir et la prévision pour remboursement du solde de surfaces de

Signé le 13 Décembre 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 14 Décembre 2021

planchers non développées à Bowfonds Marignan sur la base du protocole d'accord avec SOLEAM

- Augmentation du poste « Travaux Nord ZAC » de 380 611 € TTC lié à la provision de sommes pour la déconstruction de trois maisons d'habitation situé bd ND de Santa Cruz et l'évacuation de déchets lourds et matériaux sur les terrains dit « Tessore »
- Augmentation du poste « Dépenses Annexes » de 144 733 €. Cette somme traduit les variations à la hausse du poste charges de gestion pour 255 890 € et gestion transitoire des terrains pour 268 890€ et à la baisse de 397 872 € du poste « reste à programmer » :
 - Le poste « charges de gestion » (+255 890 €) comprend les consommations d'eau et d'électricité. La consommation d'eau a augmenté en raison de la gestion par la ZAC des espaces verts avant leur reprise en gestion définitive par les collectivités et de l'organisation mutualisée du chantier de l'ilot 25 nord, qui sera refacturée aux promoteurs.
 - Le poste « gestion transitoire des terrains » (268 890 €) correspond aux dépenses effectuées pour la mise à bail des 9ha de terres aux agriculteurs dans le cadre de l'appel à projet métropolitain. La somme correspondante est inscrite en recettes en 2022 sur une ligne intitulée « participation métropole gestion transitoire ».
 - Le poste « reste à programmer » est diminué (- 397 872 €) du montant d'une acquisition (consorts Graziano) rapatriée dans le budget Foncier
- Augmentation du poste « Rémunération » de 289 949 € TTC lié à l'augmentation des postes dépenses et recettes.
- Diminution du poste honoraires techniques de 121 777 € TTC lié principalement à la baisse des honoraires prévus initialement pour la voie U240.
- Diminution de 77 100 € des postes études, travaux, travaux Mirabilis et Pâquerettes et frais financiers pour des montants peu élevés chacun.

Le montant prévisionnel des recettes de la concession d'aménagement de la ZAC hors participations publiques à l'équilibre du bilan et financements des équipements primaires par les collectivités et hors subvention, s'élève à 104 311 386 € TTC, en hausse de 2 885 963 € par rapport au CRAC précédent. Cette hausse est due à l'intégration des recettes de cession de trois îlots du secteur Dolet bessons. Ces îlots étaient initialement destinés à solder le protocole transactionnel avec BOWFONDS MARIGNAN, avec qui une autre solution a été trouvée (voir plus haut).

Participations à l'équilibre du bilan :

La participation à l'équilibre du bilan s'élève à 47 804 755 €, identique au dernier bilan approuvé.

Une part a déjà été versée à l'aménageur par la Ville de Marseille alors concédant, à hauteur de 15,5 millions d'euros.

La participation à verser par la Métropole désormais concédante s'élève à 32 304 755 € TTC dont 16 millions d'euros déjà versés, le solde étant perçu selon l'échéancier prévisionnel suivant modifié :

2021 : 2 000 000 €

2022: 14 304 755 €

La modification de l'échéancier de remboursement de la participation à l'équilibre fait l'objet d'un avenant n°15 à la convention de concession d'aménagement n° T1600901CO qu'il vous est proposé de délibérer.

Avance de trésorerie

La Métropole a versé une avance de 17 500 000 € TTC à la SOLEAM pour l'opération ZAC des Hauts de Sainte Marthe.

La SOLEAM remboursera l'avance à la Métropole selon l'échéancier prévisionnel suivant modifié :

2022 : 12 304 755 € TTC

2025 : 5 195 244 € TTC

Signé le 13 Décembre 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 14 Décembre 2021

Cette modification du remboursement de l'avance de trésorerie fait l'objet d'un avenant n°5 à la convention d'avance de trésorerie dont l'approbation est soumise au Conseil de la Métropole du 16 décembre 2021.

Participation des collectivités pour financement des équipements :

Cette participation publique aux équipements s'élève au CRAC au 31 décembre 2020 à 8 458 452€ TTC, en augmentation de 270 942 € TTC par rapport au dernier CRAC approuvé.

Elle se répartit ainsi :

- 3 653 895 € TTC pour la Ville de Marseille. Ce montant est inchangé.

Pour la Métropole Aix-Marseille-Provence :

- 4 083 586 € TTC correspondant à la participation aux équipements primaires. Ce montant est inchangé. En effet, à la participation d'équilibre s'ajoute le financement des équipements dont la capacité excède les besoins de l'opération et dont une part est prise en charge par la collectivité destinataire.

- 450 029 € TTC au titre du financement de la requalification de la voirie des Pâquerettes pour la partie située hors ZAC. Ce montant est inchangé

- 270 942 € TTC correspondant à la gestion transitoire des terrains Santa Cruz mis à bail rural par la SOLEAM et revenant à la Métropole in fine.

Dans le cadre des réflexions portées par la Métropole pour la mise en place du Parc agricole des Piémonts de l'Etoile, il a été décidé que plusieurs terrains propriétés de l'Aménageur soient mis à disposition de futurs exploitants agricoles sous forme de baux. Ces baux concernent une superficie de 9ha et reviendront à la Métropole in fine. Cette mise en culture des terrains permet à la SOLEAM d'assurer une gestion transitoire de son foncier, en cohérence avec les intentions de la Métropole, autorité Concédante de la ZAC, pour l'aménagement de ce territoire.

Cet aménagement est pris en charge en intégralité par la collectivité pour un montant de 270 942 € TTC. Elle sera versée en totalité (270 942 €) en 2022.

Les participations à verser par la Métropole concédante pour financement des équipements s'élève donc à 4 804 557 € TTC, selon l'échéancier prévisionnel suivant modifié :

2022 : 450 029 € TTC pour la requalification de la voie des Pâquerettes et 270 942 € TTC pour la gestion transitoire des terrains Santa Cruz / Parc agricole des Piémonts de l'Etoile,

2025 : 4 083 586 € TTC pour la participation aux équipements.

Ces modifications de versement de la participation de la collectivité pour financement des équipements font l'objet de l'avenant n°15 à la convention de concession d'aménagement n° T1600901CO dont l'approbation est soumise au Conseil de la Métropole du 16 décembre 2021.

Participation de la ville de Marseille à la mise en valeur du domaine Montgolfier :

La Ville de Marseille a pris en charge les dépenses relatives à la bastide Montgolfier pour 1 131 488 €, dont la totalité a été versée à la SOLEAM au 31 décembre 2019.

La Ville de Marseille prend en charge l'intégralité des dépenses de mise en valeur du domaine Montgolfier (réhabilitation patrimoniale et végétale). Cette participation s'élève à 14 385 000 € TTC.

La convention financière tripartite n°Z200028COV « versement par la Ville de Marseille à la ZAC de Sainte Marthe d'une participation en vue de la réalisation de travaux concernant la mise en valeur du

Signé le 13 Décembre 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 14 Décembre 2021

domaine Montgolfier », a été approuvée lors du conseil municipal du 16 septembre 2019 et du conseil métropolitain du 24 octobre 2019.

Il faut noter que la durée actuelle du financement du projet du domaine Montgolfier dans la convention financière tripartite est adaptée à la durée de la concession d'aménagement actuellement prévue jusqu'en 2025, soit 5 ans, alors que le projet du plan de gestion et réhabilitation du domaine prévoit une mise en œuvre sur 10 ans.

Le CRAC au 31 décembre 2019 approuvé en début d'année 2021 faisait suite à l'approbation de la convention financière tripartite et toutes les études devaient être menées de front (programmiste, diagnostics, études paysages et travaux).

A la demande de la ville de Marseille (avril 2021), la consultation du programmiste a été interrompue. La ville de Marseille souhaite pour le moment mettre en œuvre uniquement les travaux de sécurisation du bâti et d'adduction d'eau brute au domaine.

Le bilan prévisionnel total au CRAC au 31/12/2020 est identique à celui du CRAC au 31/12/2019 : 14 525 000 € TTC. Le bilan prévisionnel au 31/12/2020 a été détaillé par sous budgets afin de permettre à la collectivité d'avoir un suivi plus fin des dépenses réellement engagées.

Une subvention de 140 000 € est accordée par l'Etat – Direction Régionale des Affaires Culturelles, concernant les travaux de mise en sécurité des bâtiments du domaine Montgolfier, prévue pour être versée sur justificatif en 2023 après achèvement des travaux. Elle devrait venir baisser d'autant la participation municipale.

En 2021, le permis déposé par la SOLEAM pour les travaux de mise en sécurité a été accordé.

Perspectives 2021/2022

En 2021, les principaux objectifs sont :

- 1) Poursuivre le développement de la centralité Mirabilis : travaux de viabilisation de l'îlot 25 Nord comprenant 7 sous-îlots, commercialisation de quatre sous - îlots et mise au point des permis de construire, lancement d'un appel à candidature pour deux sous îlots.
- 2) Poursuivre les procédures de reprise en gestion par la Métropole des ouvrages et équipements réalisés dans le cadre de la concession.
- 3) Préparer la traduction réglementaire et juridique de la modification de la ZAC et de son périmètre.
- 4) Suivre l'étude hydraulique et hydrologique
- 5) Mettre à disposition les fonciers agricoles du secteur Santa Cruz (environ 10ha) aux agriculteurs dans le cadre d'un appel à projet lancé par la métropole, la SOLEAM et la chambre d'agriculture.

L'année 2022 sera essentiellement consacrée au secteur Dolet Besson : lancement des études préalables à la mise en œuvre de la voie U236 d'Audisio au chemin des Bessons dans le respect de l'OAP de composition urbaine du secteur Dolet Besson.

Les bilans établis par la SOLEAM reprennent le réalisé à fin 2020, le prévisionnel pour les années à venir, et le nouveau bilan prévisionnel actualisé de l'opération et sont annexés au CRAC.

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

Le Conseil de Territoire Marseille Provence,

Vu

Signé le 13 Décembre 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 14 Décembre 2021

- 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 Aix-Marseille- Provence ;
- Le décret n° 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l’article L. 5218-7 ;
- Le procès-verbal de l’élection du 15 Juillet 2020 de Monsieur Roland GIBERTI en qualité de Président du Conseil de Territoire Marseille Provence ;
- La délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n°FBPA 053-9155/20/CM du 17 Décembre 2020 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire Marseille Provence ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le projet de délibération portant sur la Concession d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté des Hauts de Sainte Marthe à Marseille 13^e et 14^eme arrondissements passée avec la SOLEAM - Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan au 31 décembre 2020 - Approbation de l'avenant 15 à la convention de concession - Approbation de l'avenant 5 à la convention d'avance de trésorerie ;

OUÏ LE RAPPORT CI-DESSUS,

Entendues les conclusions du rapporteur,

CONSIDERANT

- Que le Bureau de la Métropole envisage d’adopter une délibération relative à la Concession d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté des Hauts de Sainte Marthe à Marseille 13^e et 14^eme arrondissements passée avec la SOLEAM - Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan au 31 décembre 2020 - Approbation de l'avenant 15 à la convention de concession - Approbation de l'avenant 5 à la convention d'avance de trésorerie ;
- Que le Conseil de Territoire Marseille Provence doit émettre un avis sur ce projet de délibération ;

Signé le 13 Décembre 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 14 Décembre 2021

DELIBERE

Article unique :

Le Conseil de Territoire Marseille Provence émet un avis favorable au projet de délibération portant sur la Concession d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté des Hauts de Sainte Marthe à Marseille 13^e et 14^eme arrondissements passée avec la SOLEAM - Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan au 31 décembre 2020 - Approbation de l'avenant 15 à la convention de concession - Approbation de l'avenant 5 à la convention d'avance de trésorerie.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Président du Conseil de Territoire
Marseille Provence

Roland GIBERTI

Signé le 13 Décembre 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 14 Décembre 2021