

MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU CONSEIL DE LA MÉTROPOLE

Concession d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté des Hauts de Sainte Marthe à Marseille 13 et 14èmes arrondissements - convention 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.

Située dans les 13 et 14èmes arrondissements, sur un secteur fragile et protégé, la ZAC des Hauts de Sainte Marthe couvre un territoire de 150 hectares.

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité portant sur le bilan de l'opération au 31/12/2020, soumis en parallèle pour approbation au Bureau de la Métropole prévoit un montant prévisionnel des dépenses au terme de l'opération de 176 091 078 €TTC.

Le montant prévisionnel des recettes de l'opération hors participations publiques à l'équilibre et financements des équipements primaires s'élève à 104 311 386 € TTC.

La participation à l'équilibre s'élève à 47 804 755€ dont 15 500 000 € déjà versés par la Ville de Marseille et 32 304 755 € TTC à la charge de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

La Métropole ayant déjà versé 16M€, le solde sera payé en deux échéances, 2M€ en 2021 et 14 304 755 € en 2022.

La Métropole Aix-Marseille-Provence finance également des équipements.

- 4 083 586€ dont la capacité excède les besoins stricts de l'opération
- 450 000€ au titre de la requalification de la voirie des Pâquerettes pour ce secteur situé hors ZAC versé en 2022
- 270 972€ correspondant à la gestion transitoire des terrains mis à bail rural et revenant à la Métropole in fine, versé en 2022.

Le montant total s'élève à 4 804 557 €, en augmentation de 270 942 €.

L'échéancier de versement est le suivant :

2022 : 720 971 €

2025 : 4 083 586€

Avenant n°15

La modification de l'échéancier de versement de la participation à l'équilibre, la modification du montant et de l'échéancier de versement de la participation de la Métropole Aix-Marseille-Provence au titre des équipements primaires et l'intégration d'un versement pour la gestion transitoire des terrains Santa Cruz, font l'objet d'un **avenant n°15** à la convention de concession d'aménagement n° 06/1306, qu'il est proposé d'approuver.

Avenant n°5

La SOLEAM remboursera l'avance de trésorerie consentie au début de l'opération pour 12 304 755 € en 2022 et 5 195 244 € en 2025.

La modification du remboursement de l'avance de trésorerie fait l'objet d'un **avenant n°5** à la convention d'avance de trésorerie qu'il est proposé d'approuver.

RAPPORT AU CONSEIL DE LA MÉTROPOLE

Cohérence territoriale, planification, politique foncière, urbanisme et aménagement

■ Séance du 16 décembre 2021

7880

■ Concession d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté des Hauts de Sainte Marthe à Marseille 13 et 14èmes arrondissements - convention 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.

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

Contexte administratif

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 13ème et 14ème arrondissements et par délibération n°06/1064/TUGE du 13 novembre 2006, le dossier de réalisation de cette 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.

A compter de sa création, le 1^{er} janvier 2016, la Métropole Aix-Marseille-Provence exerce les compétences de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, 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.

Mission du concessionnaire

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.

Programme

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^{ème} 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.

Historique

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 Aix-Marseille-Provence 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 Aix-Marseille-Provence 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.

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) ont été maintenues 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 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 Urbaniste et Architecte 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'acquiescer réalisées en 2020 (Comiti, Graziano et Mathieu)

Au 31 décembre 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 d'€ 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 technique, 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 due 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'acquiescer et la provision pour remboursement du solde de surfaces de 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, liée à la provision de sommes pour la déconstruction de trois maisons d'habitation situé boulevard Notre Dame 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'îlot 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 (conjointes 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 Aix-Marseille-Provence désormais concédant, 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 versement 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 d'approuver.

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 du montant et de l'échéancier de versement de la participation de la collectivité pour financement des équipements primaires sont l'objet de l'avenant n°15 à la convention de concession d'aménagement n° T1600901CO qu'il vous est proposé d'approuver.

L'Avenant n°15 à la concession d'aménagement a pour objet d'approuver :

- La modification de l'échéancier de versement de la participation à l'équilibre
- la modification du montant et de l'échéancier de versement de la participation de la Métropole Aix-Marseille-Provence au titre des équipements primaires
- l'intégration d'un versement pour la gestion transitoire des terrains Santa Cruz,

Avance de trésorerie

La Métropole Aix-Marseille-Provence 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

Cette modification du remboursement de l'avance de trésorerie fait l'objet d'un avenant n°5 à la convention d'avance de trésorerie qu'il vous est proposé d'approuver.

L'avenant n°5 à la convention d'avance de trésorerie a pour objet d'approuver la modification du remboursement de l'avance de trésorerie**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 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 décembre 2020 est identique à celui du CRAC au 31 décembre 2019 : 14 525 000 € TTC. Le bilan prévisionnel au 31/ décembre 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 Aix-Marseille-Provence, 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 dont l'approbation est soumise au Bureau de la Métropole du 16 décembre 2021.

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 ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- **Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2020 de la concession d'aménagement de l'opération « ZAC des Hauts de Sainte Marthe » remis par la SOLEAM**

Délibère

Article 1 :

Est approuvé l'avenant n°15, ci-annexé, à la convention de concession d'aménagement n° T1600901CO. Cet avenant a pour objet de :

- Modifier l'échéancier de versement de la participation à l'équilibre du bilan pour tenir compte des besoins de trésorerie de l'opération.
- Modifier l'échéancier de versement de la participation de la Métropole Aix-Marseille-Provence pour les équipements dont la capacité excède les besoins de l'opération.
- Intégrer le versement d'une participation pour la gestion transitoire des terrains Santa Cruz/Parc Agricole des Piémonts de l'Etoile.

Article 2 :

Est approuvée la participation à l'équilibre du bilan d'un montant de 47 804 755 € inchangé par rapport au dernier CRAC approuvé, dont 15 500 000 € ont été versés par la Ville de Marseille

précédent concédant, le solde, 32 304 755€ à la charge de la Métropole restant à verser selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- Déjà versé au 31 décembre 2020 : 16 000 000€
- 2021 : 2 000 000 €.
- 2022: 14 304 755 €.

Article 3 :

Est approuvé le financement par la Métropole Aix-Marseille-Provence des équipements dont la capacité excède les besoins de l'opération pour un montant de 4 083 586 € TTC qui sera versé en 2025.

Est approuvé le financement par la Métropole Aix-Marseille-Provence de la requalification de la voirie des Pâquerettes pour la partie située hors ZAC d'un montant de 450 029 € TTC qui sera versé en 2022.

Est approuvé le financement par la Métropole de la gestion transitoire des terrains Santa Cruz - aménagement des terrains agricoles mis à bail par la SOLEAM pour un montant de 270 942 € TTC qui sera versé en 2022.

Article 4 :

Est approuvé l'avenant n°5 ci-annexé à la convention d'avance de trésorerie, modifiant l'échéancier de remboursement par la SOLEAM de l'avance de trésorerie qui lui a été consentie par la Métropole Aix-Marseille-Provence comme suit :

- 2022 : 12 304 755 €
- 2025 : 5 195 244 €

Article 5 :

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

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué,
Commande publique,
Transition énergétique,
Aménagement, SCOT et planification

Pascal MONTECOT

METROPOLE

SOLEAM

**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**



**AVENANT N°5 A LA
CONVENTION D'AVANCE DE TRÉSORERIE
N° 09/854
DANS LE CADRE DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT
DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ
« LES HAUTS DE SAINTE MARTHE »**

ENTRE

La Métropole Aix Marseille Provence représentée par sa Présidente Madame Martine VASSAL, habilité aux présentes par délibération n°HN 002-8074/20/CM du Conseil Métropole du 17 juillet 2020,

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 €, 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 524 460 888 000 26 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 du 1^{er} octobre 2020,

ci-après dénommée Le Concessionnaire

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE

La Ville de Marseille compte aujourd'hui sur son territoire 18 opérations d'aménagement en cours d'exécution :

- certaines sous forme de ZAC :

- la ZAC des Hauts de Sainte Marthe ;
- la ZAC Château-Gombert ;
- la ZAC Saint Louis ;
- la ZAC de la Jarre ;
- la ZAC du ROUET ;
- la ZAC SAUMATY SEON ;
- la ZAC de la VALENTINE ;
- la ZAC du VALLON DE REGNY

- d'autres sous forme de concession d'aménagement hors ZAC :

- la concession d'aménagement KALLISTÉ ;
- l'opération d'Eradication de l'Habitat Insalubre (EHI) lot 1;
- l'opération d'Eradication de l'Habitat Insalubre (EHI) lot 2;
- l'opération de résorption d'habitat insalubre (RHI) SAINT MAURONT GAILLARD;
- l'opération d'aménagement Malpassé ;
- l'opération d'aménagement Savine;
- l'opération d'aménagement "Grand Centre Ville" ;
- l'opération d'aménagement "Mardirossian"

- d'autres enfin sous forme de concession incluant une ou plusieurs ZAC

- Concession Capelette incluant les ZAC Capelette et Ferrié -Capelette
- Concession Saint Just incluant ZAC Saint-Just

Ces 18 opérations d'aménagement sont réalisées dans le cadre de concessions d'aménagement entre la Ville de Marseille et trois opérateurs et dont les moyens de financement sont les suivants :recettes de commercialisation; subventions; participations financières ou en nature (participation d'équilibre; participation à la réalisation d'équipements publics); participations constructeurs (financières ou en nature)...

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, a vu ses compétences renforcées et précisées, notamment par les lois n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles et n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine.

Par délibérations des 26 juin 2006 et 23 octobre 2015 n°S FAG 5/519/CC ET FCT008-1420/15/CC, le Conseil Communautaire de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a défini l'intérêt communautaire.

Dans ce cadre, et compte tenu de ces évolutions législatives, l'objet même de l'ensemble des 18 opérations d'aménagement précitées relève de la compétence exclusive de la Communauté urbaine, induisant ainsi la compétence de cette dernière pour l'ensemble des opérations d'aménagement précitées.

Par délibération du 26 octobre 2015 n°15/1071/UAGP, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé qu'en application de l'article L. 5215-20, du Code Général des Collectivités Territoriales, les 18 opérations d'aménagement pré-citées relèvent de la compétence de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole et suite à porté à connaissance du Préfet en date du 27 novembre 2015, le Conseil Communautaire a délibéré dans les mêmes termes en date du 21/12/2015 n° FCT 030-1585/15/CC en approuvant le transfert de ces 18 opérations.

Ces opérations ont été transférées à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à compter du 31/12/2015 par arrêté préfectoral du 28/12/2015.

Les modalités financières du transfert des opérations en cours, s'agissant, notamment de la participation communale à leur financement se décomposent ainsi :

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole se substituera à la Ville de Marseille dans les charges et obligations des conventions passées avec les aménageurs

Elle prendra en charge les participations financières d'équilibre restant à verser ainsi que les participations financières relatives à la réalisation des équipements publics, à l'exception des équipements demeurant de compétence communale ; elle reprendra les garanties d'emprunts consenties dans le cadre des opérations transférées.

La part non restituée des avances de trésorerie consenties par la Ville aux opérations fera l'objet d'un remboursement à la Ville par la Communauté Urbaine.

A compter de sa création, le 01/01/2016, la Métropole d'Aix Marseille Provence exerce les compétences de la Communauté Urbaine MPM et se substitue à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite des opérations, dont la ZAC des Hauts de Sainte Marthe, visées par l'arrêté préfectoral précité du 28/12/2015.

La Ville de Marseille est confrontée aujourd'hui à une problématique du logement, se traduisant par une forte augmentation des prix de l'immobilier et par une offre quantitative ne permettant pas de répondre aux besoins de la population marseillaise et à l'accueil de nouveaux habitants. En outre, les évolutions démographiques nécessitent la production d'une offre diversifiée, en accession et en location, pouvant répondre aux demandes de toutes les catégories de population.

Dans cet esprit, la Ville de Marseille a souhaité engager une opération d'aménagement urbain sur un site d'environ 149 hectares, situé dans le 14^{ème} arrondissement, dénommé « Les Hauts de Sainte Marthe ». 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.

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 mode de réalisation de l'opération étant celui de la convention publique d'aménagement.

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 décidé du lancement d'une procédure de consultation visant à choisir un aménageur pour la réalisation de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe. Suite à une procédure menée, MARSEILLE AMÉNAGEMENT a été désignée 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.

Afin d'éviter à l'aménageur de mobiliser un volume important d'emprunt, une avance de trésorerie de 12 millions d'euros a été prévue au bilan de l'opération joint à la convention de concession d'aménagement initiale (délibération n°06/0893/TUGE du 2 octobre 2006).

Dans sa délibération n°08/1240/DEVD du 15 décembre 2008, la Ville de Marseille a approuvé l'augmentation de cette avance de trésorerie, de 12 millions d'euros à 17,5 millions d'euros. La convention d'avance de trésorerie consentie par la Ville relative à cette augmentation a été délibérée au conseil municipal du 25 mai 2009 (délibération n°09/0435/DEVD), dans les conditions de versement suivantes : 6 millions d'euros en 2010, 6 millions d'euros en 2011, 5,5 millions d'euros en 2012.

Le plan prévisionnel de trésorerie annexé au CRAC au 31/12/2010 faisait apparaître un besoin de trésorerie supplémentaire, compte tenu notamment d'un engagement de dépenses important et décalé par rapport à la perception des recettes. Aussi, un avenant n°1 à la convention d'avance de trésorerie n°09/854 a-t-il été approuvé par délibération du conseil municipal n°12/0308/DEVD du 19 mars 2012 pour augmenter cette avance de trésorerie de 17,5 millions d'euros à 21,5 millions d'euros et fixer son échéancier de versement.

Par ailleurs, la délibération n°13/0674/FEAM du Conseil Municipal du 17 Juin 2013 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.

L'avenant n°7 à la concession d'aménagement 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. En suite, l'avenant n°2 à la présente convention d'avance n°09/854 approuvé par délibération n°14/583/UAGP du 10 octobre 2014 a constaté le transfert d'avance de Marseille Aménagement à la SPL SOLEAM.

L'avenant n°8 à la concession, approuvé par délibération n°14/0583/UAGP du 10 Octobre 2014 et notifié le 14 novembre 2014, tient compte de l'augmentation de la participation de 31 752 005 € à 38 487 781€, et permet de compléter l'article 2 et 21.1 du cahier des charges de concession.

L'avenant n°9 à la concession, approuvé par délibération n°15/0475/UAGP du 29 Juin 2015 et notifié le 20 Juillet 2015, tient compte de l'augmentation de la participation de 38 487 781€ à 41 054 670€ conformément au CRACL arrêté au 31/12/2014, et de proroger la concession de 5 ans.

L'avenant N°10 à la concession, 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 Sainte Marthe en date du 2 Octobre 2006. 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.

Aussi, la substitution de la Métropole en qualité de concédante en lieu et place de la Ville de Marseille doit-elle également être constatée dans le cadre de la convention d'avance consentie pour la réalisation de l'opération d'aménagement.

Le plan prévisionnel de trésorerie annexé au CRACL arrêté au 31/12/2015 prévoit la mobilisation de moyens de financements extérieurs qui permettent de ramener le niveau global de l'avance consentie par le Concédant à l'opération à 17,5 millions d'euros, dont l'intégralité a déjà été versée au 31/12/2015 par la Ville de Marseille, alors Concédante de l'opération. Toutefois, l'échéancier de remboursement de cette avance doit être revu pour répondre au mieux aux besoins de trésorerie de l'opération.

Par avenant n°4 à la convention d'avance, approuvé par délibération n°URB 018-1422/16/CM en date du 15 décembre 2016, l'avance de trésorerie est consentie jusqu'au 2 octobre 2025, terme de la concession et pourra faire l'objet de remboursements partiels en fonction des disponibilités de trésorerie de l'opération telles que ressortant des CRACL présentés annuellement à l'approbation de la collectivité. Ces remboursements interviendront sur présentation de titres de recettes de la Métropole.

Le CRACL arrêté au 31/12/2020, prévoit une augmentation de la participation de la collectivité au coût de l'opération, de 52 338 370 € TTC à 52 609 312 € TTC. Compte tenu du besoin de financement de l'opération d'aménagement il est décidé de requalifier une part de l'avance de trésorerie déjà versée en participation définitive nécessaire à l'équilibre du bilan.

Aussi, en application de l'article 17 du cahier des charges de la concession et conformément à l'article L.1523-2 du Code Générale des Collectivités Territoriales, l'évolution de l'échéancier de remboursement de cette avance doit faire l'objet d'un avenant à la convention précisant le montant, la durée, l'échéancier de remboursement et son éventuelle rémunération.

Ainsi, le présent avenant n°5 a pour objet:

- de modifier l'échéancier de remboursement de l'avance consentie

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIV

ARTICLE 1

Dans le cadre des dispositions de l'article 17 de la concession d'aménagement de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe, et en fonction du plan de trésorerie prévisionnel tel que ressortant du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRAC) de l'opération, arrêté au 31 décembre 2020 et approuvé conjointement aux présentes, sur les 17 500 000 € d'avance versée au concessionnaire, 12 304 755 € seront remboursés en 2022, et le solde en 2025 (soit 5 195 245€).

ARTICLE 2

La Métropole notifiera à la Société 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

Pour la Métropole :

Pour le concessionnaire :

Jean-Yves MIAUX

METROPOLE

SOLEAM

**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**



ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

« LES HAUTS DE SAINTE MARTHE »

CONCESSION D'AMENAGEMENT

N° 06/1306

AVENANT N°15

T1600901CO

ENTRE

La Métropole Aix Marseille Provence représentée par sa Présidente Madame Martine VASSAL, habilitée aux présentes par délibération n°HN 002-8074/20/CM du Conseil Métropole du 17 juillet 2020,

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 €, 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 524 460 888 000 26 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 du 1^{er} octobre 2020,

ci-après dénommée Le Concessionnaire

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE

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.

Un **avenant n°1** à la concession, notifié le 15 Décembre 2008, a modifié certaines stipulations contractuelles, en matière de rémunération de la société, ainsi que le montant de la participation de la Ville de Marseille au coût de l'opération et le plan de trésorerie de l'opération.

Par **avenant n°2** à la concession, approuvé par délibération n° 09/0982/DEVD du 05/10/2009, la participation de la Ville à l'équilibre du bilan a été réduite, et l'échéancier de versement de la participation de la Ville au coût de l'opération modifié.

Par **avenant n°3** à la concession, approuvé par délibération n° 10/0975/DEVD du 25/10/2010, la participation de la Ville à l'équilibre du bilan a été augmentée pour prendre en compte l'obligation de réaliser un poste source pour le renforcement électrique du secteur élargi de Sainte Marthe, et l'échéancier de versement de la participation de la Ville au coût de l'opération a été modifié.

Par **avenant n°4** à la concession, approuvé par délibération n°11/0866/DEVD du 17/10/2011, la participation de la Ville à l'équilibre du bilan a été portée de 18 198 983 € à 31 752 005 €. Cette évolution de la participation du concédant résulte essentiellement de la révision à la baisse, à la demande du concédant de l'opération, du niveau des cessions de charges foncières pour la réalisation de programmes de logements sociaux dans la ZAC, mais également de la prise en compte des nouvelles contraintes financières et fiscales applicables aux régimes des acquisitions et des cessions, et de ce fait à la mobilisation de nouveaux emprunts générant des frais financiers long terme supplémentaires.

Par ailleurs, la durée de la concession d'aménagement a été prorogée de quatre années portant son échéance au 2 octobre 2020.

Par **avenant n°5** à la concession, approuvé par délibération n°12/0541/DEVD du 25/06/2012, l'échéancier de versement de la participation de la Ville à l'équilibre du bilan a été modifié sans que le montant global en soit modifié. Cette nouvelle répartition était nécessaire pour prendre en compte les difficultés de financement externe, par l'emprunt, au vu de la conjoncture économique défavorable. Ce réajustement a permis de réduire le poids des frais financiers court terme et long terme dans le bilan de l'opération.

Par **avenant n°6** à la concession, approuvé par délibération n°13/0472/DEVD du 17/06/2013, l'échéancier de versement de la participation de la Ville à l'équilibre du bilan a été modifié sans que le montant global en soit modifié. A cet effet, une partie du montant de la participation initialement prévu en 2014 est avancé en 2013.

La délibération n°13/0674/FEAM du Conseil Municipal du 17 Juin 2013 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.

L'avenant n°7 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.

Il convient également de prendre en compte, à l'occasion de cette fusion, 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.

L'avenant n°8 à la concession, approuvé par délibération n°14/0583/UAGP du 10 Octobre 2014 et notifié le 14 novembre 2014, tient compte de l'augmentation de la participation de 31 752 005€ à 38 487 781€, et permet de compléter l'article 2 et 21.1 du cahier des charges de concession.

L'avenant n°9 à la concession, approuvé par délibération n°15/0475/UAGP du 29 Juin 2015 et notifié le 20 Juillet 2015, tient compte de l'augmentation de la participation de 38 487 781€ à 41 054 670€ conformément au CRACL arrêté au 31/12/2014, et de proroger la concession de 5 ans.

L'avenant n°10 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 concédante relative à l'opération ZAC Sainte Marthe en date du 2 Octobre 2006.

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°11 approuvé par délibération du 15 Décembre 2016 n°URB 018-1422/16/CM du Conseil Métropolitain, modifie l'échéancier de la participation à l'équilibre du bilan antérieurement versée par le Concédant ; intègre qu'une partie des équipements primaires resteront à la charge de la Ville de MARSEILLE :

1. la réhabilitation de la bastide Montgolfier pour un montant prévisionnel de 799 875€ TTC
2. les équipements liés au PEP pour un montant prévisionnel de 3 653 222 € TTC .

Enfin, la part des équipements primaires relevant de la compétence de la Métropole est pour sa part ramenée de 8 239 258 € à 4 083 585 €.

L'avenant n°12 approuvé par délibération du 28 mars 2019 n°URB 018-5613/19/BM au Bureau de la Métropole, a permis :

- de compléter l'article 21 de la convention de concession et l'article 3 de l'avenant n°1 traitant de la rémunération du concessionnaire en prévoyant qu'en cas de non réalisation définitive d'une cession pour une cause non imputable au concessionnaire, l'acompte de 50% sur rémunération perçu lors de la signature de l'acte sous seing privé restera acquis au concessionnaire.
- de modifier le montant et l'échéancier de versement de la participation à l'équilibre du bilan;
- de modifier le montant et l'échéancier de versement de la participation de la Métropole au coût des équipements primaires de l'opération relevant de sa compétence.

L'avenant n°13, approuvé par délibération du 20 juin 2019 n°URB 031-6453/19/CM au Bureau de la Métropole a permis, de modifier le montant et l'échéancier de versement de la participation à l'équilibre du bilan ; de modifier le montant et l'échéancier de versement de la participation de la Métropole au coût des équipements primaires de l'opération relevant de sa compétence et de modifier le montant et l'échéancier de versement de la participation de la Ville de Marseille au coût des équipements primaires de l'opération. Ces modifications se sont inscrites dans le contexte particulier rappelé ci-après.

Les délibérations du conseil municipal des 17 juin 2013, 10 octobre 2014, 29 juin 2015, 15 décembre 2016 et 21 septembre 2017 approuvant respectivement les CRAC aux 31 décembre 2012 à 2016

actaient qu'une nouvelle stratégie d'aménagement devait être mise en œuvre sur les secteurs nord des Hauts de sainte Marthe dans l'objectif de mieux adapter le projet aux attentes citoyennes et aux qualités de ce territoire (paysagères et patrimoniales, agricole et hydrologique). Pour mener à bien ces réflexions et mettre en œuvre l'aménagement de ces sites, il était apparu nécessaire de proroger la ZAC de cinq ans, jusqu'en 2025, par avenant n°9 à la concession d'aménagement 06/1306.

Les intentions de la collectivité ont été matérialisées dans les documents d'urbanisme métropolitain. Ainsi le PADD du PLUi repère ces secteurs afin d'y protéger les usages agricoles actuels et le potentiel valorisable « préservation des espaces à potentiels agronomiques élevé », dont Sainte Marthe et Besson Giraudy. Le PADD vise également à conforter la trame verte et bleue et restaurer les espaces qui présentent une valeur paysagère et écologique (biodiversité notoire), notamment les corridors de liaison avec les grands massifs, dont sainte Marthe et Besson Giraudy.

Dans l'attente d'une définition précise d'un projet agricole et naturel sur ces secteurs, il a été décidé par la collectivité, lors de l'arrêt du PLUi préalable à l'enquête publique, de positionner un zonage AU fermé permettant d'annoncer clairement une volonté d'apaisement de l'urbanisation. En effet ce zonage ne permet pas la délivrance de permis de construire et requiert une modification pour autoriser les permis, d'autant qu'il est assorti d'une trame verte et bleue nécessitant la réalisation d'études environnementales et d'une OAP de composition urbaine. Par la suite, le PLUi devra évoluer 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.

En attente d'une visibilité sur le parti d'aménagement à conférer aux secteurs nord, le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2017 approuvé, a présenté un bilan prévisionnel avec le détail et l'échéancier des dépenses et recettes à réaliser sur la centralité Mirabilis et les secteurs pâquerettes et Dolet-Bessons dont le projet d'aménagement est maintenu conformément au dossier de réalisation de la ZAC.

L'ensemble des autres dépenses et recettes restant à réaliser, relatives aux secteurs nord (Santa Cruz et Besson, initialement centralités 2 et 3 de la ZAC) dont le devenir est à l'étude ont été maintenues 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 ». Ces montants ont vocation à évoluer selon le nouveau projet qui sera arrêté.

L'**avenant n°14**, approuvé par délibération du 20 juin 2019 n°URB 031-6453/19/CM au Bureau de la Métropole a permis, de modifier le montant et l'échéancier de versement de la participation à l'équilibre du bilan pour tenir compte des besoins de trésorerie de l'opération; de modifier le montant et l'échéancier de versement de la participation de la Métropole au coût des équipements primaires de l'opération relevant de sa compétence et de modifier le montant et l'échéancier de versement de la participation de la Ville de Marseille au coût des équipements de l'opération suite à l'approbation, par délibération URB 002-691/19/BM, de la Convention n°Z200028COV « relative au versement par la Ville de Marseille à la ZAC des Hauts de Sainte Marthe d'une participation en vue de réalisation de travaux concernant la mise en valeur du Domaine Montgolfier », en date du 14 janvier 2020.

Conformément aux dispositions légales et aux stipulations contractuelles, ont été 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.

Compte tenu du parti pris par la Collectivité Concédante, rappelé ci-dessus, certains postes de dépenses et de recettes, ainsi que leur échelonnement ont été actualisés dans le CRACL au 31/12/2020, présenté conjointement à l'avenant n°15.

Le montant de la participation totale du Concédant passe de 52 338 370 € TTC à 52 609 312 € TTC, celle-ci inclue : la participation d'équilibre depuis le premier bilan d'opération, la participation pour travaux primaires, la participation pour équipements incombant à la Métropole Aix-Marseille Provence, autorité Concédante depuis le 1^{er} janvier 2016 ainsi qu'une participation complémentaire spécifique versée par la Métropole pour la Gestion Transitoire de Terrains.

Depuis 2016, le Concédant de la ZAC a acté qu'une nouvelle stratégie d'aménagement devait être mise en œuvre sur les secteurs nord des Hauts de sainte Marthe dans l'objectif de mieux adapter le projet aux attentes citoyennes et aux qualités de ce territoire (paysagères et patrimoniales, agricole et hydrologique). La volonté de la Collectivité se concrétisent par étapes avec :

La suppression du PLUi des emplacements réservés pour voirie (notamment la U4d) ;

Le repérage dans le PADD du PLUi, débattu en 2016, du secteur de Sainte Marthe pour la « préservation des espaces à potentiels agronomiques élevé » ;

Le positionnement dans les documents graphiques du PLUi d'un zonage « AU fermé, trame verte est bleu » dès l'arrêt du projet en juin 2018 pour annoncer clairement une volonté d'apaisement de l'urbanisation ;

L'approbation le 24 octobre 2019 les axes stratégiques du plan d'action de la Métropole en faveur de l'agriculture urbaine ;

L'approbation le 15 octobre 2020 par AMPM des principes et objectifs du projet de Parc agricole des Piémonts de l'Etoile, de sa gouvernance et de ses implications opérationnelles.

En conséquence,

- Le périmètre de ZAC doit être réduit (environ 50 ha) ;
- Les documents cadres (dossier de création et dossier de réalisation) et le bilan doivent être modifiés/mis à jour en conséquence ;
- L'ensemble des fonciers acquis dans le secteur Nord devront être repris par la Métropole (environ 17 ha) ;

Dans le cadre des réflexions portées par la Métropole pour la mise en place d'un projet de Parc agricole des Piémonts de l'Etoile, il a été décidé que plusieurs terrains propriété de l'Aménageur, soient mis à disposition à de futurs exploitants agricole. Cette mise en culture des terrains permet d'assurer une gestion transitoire du foncier en cohérence avec les intentions de la Métropole, autorité Concédante de la ZAC, pour l'aménagement de ce territoire.

Ainsi, le présent **avenant n°15** a pour objet :

- de modifier l'échéancier de versement de la participation à l'équilibre du bilan pour tenir compte des besoins de trésorerie de l'opération ;
- de modifier l'échéancier de versement de la participation de la Métropole au titre des équipements primaires
- d'intégrer le versement d'une participation pour la gestion transitoire des terrains,

| |
|--|
| CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUI |
|--|

ARTICLE 1 :

Le nouveau bilan d'opération, porte le montant des dépenses de l'aménageur de 154 952 031 € HT à 157 491 814 € HT (soit 176 119 081€ TTC).

Le montant de la participation à l'équilibre du Concédant depuis le premier bilan d'opération est de 47 804 755 € au CRACL arrêté au 31/12/2020.

Le montant versé par la Ville de MARSEILLE arrêté 31/12/15 est de 15 500 000 €.

METROPOLE

SOLEAM

**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**



ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

« LES HAUTS DE SAINTE MARTHE »

CONCESSION D'AMENAGEMENT

N° 06/1306

AVENANT N°15

T1600901CO

ENTRE

La Métropole Aix Marseille Provence représentée par sa Présidente Madame Martine VASSAL, habilitée aux présentes par délibération n°HN 002-8074/20/CM du Conseil Métropole du 17 juillet 2020,

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 €, 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 524 460 888 000 26 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 du 1^{er} octobre 2020,

ci-après dénommée Le Concessionnaire

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE

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.

Un **avenant n°1** à la concession, notifié le 15 Décembre 2008, a modifié certaines stipulations contractuelles, en matière de rémunération de la société, ainsi que le montant de la participation de la Ville de Marseille au coût de l'opération et le plan de trésorerie de l'opération.

Par **avenant n°2** à la concession, approuvé par délibération n° 09/0982/DEVD du 05/10/2009, la participation de la Ville à l'équilibre du bilan a été réduite, et l'échéancier de versement de la participation de la Ville au coût de l'opération modifié.

Par **avenant n°3** à la concession, approuvé par délibération n° 10/0975/DEVD du 25/10/2010, la participation de la Ville à l'équilibre du bilan a été augmentée pour prendre en compte l'obligation de réaliser un poste source pour le renforcement électrique du secteur élargi de Sainte Marthe, et l'échéancier de versement de la participation de la Ville au coût de l'opération a été modifié.

Par **avenant n°4** à la concession, approuvé par délibération n°11/0866/DEVD du 17/10/2011, la participation de la Ville à l'équilibre du bilan a été portée de 18 198 983 € à 31 752 005 €. Cette évolution de la participation du concédant résulte essentiellement de la révision à la baisse, à la demande du concédant de l'opération, du niveau des cessions de charges foncières pour la réalisation de programmes de logements sociaux dans la ZAC, mais également de la prise en compte des nouvelles contraintes financières et fiscales applicables aux régimes des acquisitions et des cessions, et de ce fait à la mobilisation de nouveaux emprunts générant des frais financiers long terme supplémentaires.

Par ailleurs, la durée de la concession d'aménagement a été prorogée de quatre années portant son échéance au 2 octobre 2020.

Par **avenant n°5** à la concession, approuvé par délibération n°12/0541/DEVD du 25/06/2012, l'échéancier de versement de la participation de la Ville à l'équilibre du bilan a été modifié sans que le montant global en soit modifié. Cette nouvelle répartition était nécessaire pour prendre en compte les difficultés de financement externe, par l'emprunt, au vu de la conjoncture économique défavorable. Ce réajustement a permis de réduire le poids des frais financiers court terme et long terme dans le bilan de l'opération.

Par **avenant n°6** à la concession, approuvé par délibération n°13/0472/DEVD du 17/06/2013, l'échéancier de versement de la participation de la Ville à l'équilibre du bilan a été modifié sans que le montant global en soit modifié. A cet effet, une partie du montant de la participation initialement prévu en 2014 est avancé en 2013.

La délibération n°13/0674/FEAM du Conseil Municipal du 17 Juin 2013 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.

L'avenant n°7 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.

Il convient également de prendre en compte, à l'occasion de cette fusion, 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.

L'avenant n°8 à la concession, approuvé par délibération n°14/0583/UAGP du 10 Octobre 2014 et notifié le 14 novembre 2014, tient compte de l'augmentation de la participation de 31 752 005€ à 38 487 781€, et permet de compléter l'article 2 et 21.1 du cahier des charges de concession.

L'avenant n°9 à la concession, approuvé par délibération n°15/0475/UAGP du 29 Juin 2015 et notifié le 20 Juillet 2015, tient compte de l'augmentation de la participation de 38 487 781€ à 41 054 670€ conformément au CRACL arrêté au 31/12/2014, et de proroger la concession de 5 ans.

L'avenant n°10 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 concédante relative à l'opération ZAC Sainte Marthe en date du 2 Octobre 2006.

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°11 approuvé par délibération du 15 Décembre 2016 n°URB 018-1422/16/CM du Conseil Métropolitain, modifie l'échéancier de la participation à l'équilibre du bilan antérieurement versée par le Concédant ; intègre qu'une partie des équipements primaires resteront à la charge de la Ville de MARSEILLE :

1. la réhabilitation de la bastide Montgolfier pour un montant prévisionnel de 799 875€ TTC
2. les équipements liés au PEP pour un montant prévisionnel de 3 653 222 € TTC .

Enfin, la part des équipements primaires relevant de la compétence de la Métropole est pour sa part ramenée de 8 239 258 € à 4 083 585 €.

L'avenant n°12 approuvé par délibération du 28 mars 2019 n°URB 018-5613/19/BM au Bureau de la Métropole, a permis :

- de compléter l'article 21 de la convention de concession et l'article 3 de l'avenant n°1 traitant de la rémunération du concessionnaire en prévoyant qu'en cas de non réalisation définitive d'une cession pour une cause non imputable au concessionnaire, l'acompte de 50% sur rémunération perçu lors de la signature de l'acte sous seing privé restera acquis au concessionnaire.
- de modifier le montant et l'échéancier de versement de la participation à l'équilibre du bilan;
- de modifier le montant et l'échéancier de versement de la participation de la Métropole au coût des équipements primaires de l'opération relevant de sa compétence.

L'avenant n°13, approuvé par délibération du 20 juin 2019 n°URB 031-6453/19/CM au Bureau de la Métropole a permis, de modifier le montant et l'échéancier de versement de la participation à l'équilibre du bilan ; de modifier le montant et l'échéancier de versement de la participation de la Métropole au coût des équipements primaires de l'opération relevant de sa compétence et de modifier le montant et l'échéancier de versement de la participation de la Ville de Marseille au coût

des équipements primaires de l'opération. Ces modifications se sont inscrites dans le contexte particulier rappelé ci-après.

Les délibérations du conseil municipal des 17 juin 2013, 10 octobre 2014, 29 juin 2015, 15 décembre 2016 et 21 septembre 2017 approuvant respectivement les CRAC aux 31 décembre 2012 à 2016 actaient qu'une nouvelle stratégie d'aménagement devait être mise en œuvre sur les secteurs nord des Hauts de sainte Marthe dans l'objectif de mieux adapter le projet aux attentes citoyennes et aux qualités de ce territoire (paysagères et patrimoniales, agricole et hydrologique). Pour mener à bien ces réflexions et mettre en œuvre l'aménagement de ces sites, il était apparu nécessaire de proroger la ZAC de cinq ans, jusqu'en 2025, par avenant n°9 à la concession d'aménagement 06/1306.

Les intentions de la collectivité ont été matérialisées dans les documents d'urbanisme métropolitain. Ainsi le PADD du PLUi repère ces secteurs afin d'y protéger les usages agricoles actuels et le potentiel valorisable « préservation des espaces à potentiels agronomiques élevé », dont Sainte Marthe et Besson Giraudy. Le PADD vise également à conforter la trame verte et bleue et restaurer les espaces qui présentent une valeur paysagère et écologique (biodiversité notoire), notamment les corridors de liaison avec les grands massifs, dont sainte Marthe et Besson Giraudy.

Dans l'attente d'une définition précise d'un projet agricole et naturel sur ces secteurs, il a été décidé par la collectivité, lors de l'arrêt du PLUi préalable à l'enquête publique, de positionner un zonage AU fermé permettant d'annoncer clairement une volonté d'apaisement de l'urbanisation. En effet ce zonage ne permet pas la délivrance de permis de construire et requiert une modification pour autoriser les permis, d'autant qu'il est assorti d'une trame verte et bleue nécessitant la réalisation d'études environnementales et d'une OAP de composition urbaine. Par la suite, le PLUi devra évoluer 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.

En attente d'une visibilité sur le parti d'aménagement à conférer aux secteurs nord, le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2017 approuvé, a présenté un bilan prévisionnel avec le détail et l'échéancier des dépenses et recettes à réaliser sur la centralité Mirabilis et les secteurs pâquerettes et Dolet-Bessons dont le projet d'aménagement est maintenu conformément au dossier de réalisation de la ZAC.

L'ensemble des autres dépenses et recettes restant à réaliser, relatives aux secteurs nord (Santa Cruz et Besson, initialement centralités 2 et 3 de la ZAC) dont le devenir est à l'étude ont été maintenues 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 ». Ces montants ont vocation à évoluer selon le nouveau projet qui sera arrêté.

L'**avenant n°14**, approuvé par délibération du 20 juin 2019 n°URB 031-6453/19/CM au Bureau de la Métropole a permis, de modifier le montant et l'échéancier de versement de la participation à l'équilibre du bilan pour tenir compte des besoins de trésorerie de l'opération; de modifier le montant et l'échéancier de versement de la participation de la Métropole au coût des équipements primaires de l'opération relevant de sa compétence et de modifier le montant et l'échéancier de versement de la participation de la Ville de Marseille au coût des équipements de l'opération suite à l'approbation, par délibération URB 002-691/19/BM, de la Convention n°Z200028COV « relative au versement par la Ville de Marseille à la ZAC des Hauts de Sainte Marthe d'une participation en vue de réalisation de travaux concernant la mise en valeur du Domaine Montgolfier », en date du 14 janvier 2020.

Conformément aux dispositions légales et aux stipulations contractuelles, ont été 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.

Compte tenu du parti pris par la Collectivité Concédante, rappelé ci-dessus, certains postes de dépenses et de recettes, ainsi que leur échelonnement ont été actualisés dans le CRACL au 31/12/2020, présenté conjointement à l'avenant n°15.

Le montant de la participation totale du Concédant passe de 52 338 370 € TTC à 52 609 312 € TTC, celle-ci inclue : la participation d'équilibre depuis le premier bilan d'opération, la participation pour travaux primaires, la participation pour équipements incombant à la Métropole Aix-Marseille Provence, autorité Concédante depuis le 1^{er} janvier 2016 ainsi qu'une participation complémentaire spécifique versée par la Métropole pour la Gestion Transitoire de Terrains.

Depuis 2016, le Concédant de la ZAC a acté qu'une nouvelle stratégie d'aménagement devait être mise en œuvre sur les secteurs nord des Hauts de sainte Marthe dans l'objectif de mieux adapter le projet aux attentes citoyennes et aux qualités de ce territoire (paysagères et patrimoniales, agricole et hydrologique). La volonté de la Collectivité se concrétisent par étapes avec :

La suppression du PLUi des emplacements réservés pour voirie (notamment la U4d) ;

Le repérage dans le PADD du PLUi, débattu en 2016, du secteur de Sainte Marthe pour la « préservation des espaces à potentiels agronomiques élevé » ;

Le positionnement dans les documents graphiques du PLUi d'un zonage « AU fermé, trame verte est bleu » dès l'arrêt du projet en juin 2018 pour annoncer clairement une volonté d'apaisement de l'urbanisation ;

L'approbation le 24 octobre 2019 les axes stratégiques du plan d'action de la Métropole en faveur de l'agriculture urbaine ;

L'approbation le 15 octobre 2020 par AMPM des principes et objectifs du projet de Parc agricole des Piémonts de l'Etoile, de sa gouvernance et de ses implications opérationnelles.

En conséquence,

- Le périmètre de ZAC doit être réduit (environ 50 ha) ;
- Les documents cadres (dossier de création et dossier de réalisation) et le bilan doivent être modifiés/mis à jour en conséquence ;
- L'ensemble des fonciers acquis dans le secteur Nord devront être repris par la Métropole (environ 17 ha) ;

Dans le cadre des réflexions portées par la Métropole pour la mise en place d'un projet de Parc agricole des Piémonts de l'Etoile, il a été décidé que plusieurs terrains propriété de l'Aménageur, soient mis à disposition à de futurs exploitants agricole. Cette mise en culture des terrains permet d'assurer une gestion transitoire du foncier en cohérence avec les intentions de la Métropole, autorité Concédante de la ZAC, pour l'aménagement de ce territoire.

Ainsi, le présent **avenant n°15** a pour objet :

- de modifier l'échéancier de versement de la participation à l'équilibre du bilan pour tenir compte des besoins de trésorerie de l'opération ;
- de modifier l'échéancier de versement de la participation de la Métropole au titre des équipements primaires
- d'intégrer le versement d'une participation pour la gestion transitoire des terrains,

| |
|---|
| CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIV |
|---|

ARTICLE 1 :

Le nouveau bilan d'opération, porte le montant des dépenses de l'aménageur de 154 952 031 € HT à 157 491 814 € HT (soit 176 119 081€ TTC).

Le montant de la participation à l'équilibre du Concédant depuis le premier bilan d'opération est de 47 804 755 € au CRACL arrêté au 31/12/2020.

Le montant versé par la Ville de MARSEILLE arrêté 31/12/15 est de 15 500 000 €.

Le montant de la participation restant à verser par la METROPOLE pour assurer l'équilibre de l'opération est fixé à 32 304 755 € au CRACL arrêté au 31/12/2020.

Le montant versé par la METROPOLE au 31/12/20 est de 16 000 000 €.

Ainsi qu'il ressort de ce Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31/12/2020 et qui sera présenté conjointement au présent avenant à l'approbation de l'assemblée délibérante, l'échéancier du solde de participation d'Équilibre est modifié ainsi :

- Déjà versé au 31/12/20 : 31 500 000 € (participation arrêtée au 31/12/15 et au 31/12/20)
- 2021 : 2 000 000 €
- 2022 : 14 304 755 € dont 12 304 755€ déjà versés sous forme d'avance

ARTICLE 2 :

Par ailleurs, conformément au Programme des Equipements Publics modifié de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe approuvé concomitamment au CRACL arrêté au 31/12/2020 et au présent avenant, la participation de la METROPOLE au titre des équipements primaires est de 4 083 585€ TTC et hors ZAC de la zone relevant de sa compétence est de 450 029€TTC.

L'échéancier de versement de cette participation aux équipements primaires est modifié comme suit :

- 2022 : 450 029 €
- 2025 : 4 083 585 €

ARTICLE 3 :

Le montant de la participation pour la gestion transitoire est de 225 785€HT soit 270 942€TTC.

Ainsi qu'il ressort de ce Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31/12/2020 et qui sera présenté conjointement au présent avenant à l'approbation de l'assemblée délibérante, l'échéancier de cette participation est de:

- 2021 : 161 142 €TTC
- 2022 : 109 800€ TTC

ARTICLE 4 :

Les autres stipulations de la concession non contraires à celles du présent avenant sont et demeurent en vigueur.

ARTICLE 5 :

La Métropole notifiera à la Société 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 trois exemplaires originaux

| | |
|----------------------------|---|
| Pour la Métropole : | Pour le concessionnaire : Jean-Yves MIAUX |
|----------------------------|---|

ENTRE

La Métropole Aix Marseille Provence représentée par sa Présidente Madame Martine VASSAL, habilité aux présentes par délibération n°HN 002-8074/20/CM du Conseil Métropole du 17 juillet 2020,

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 €, 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 524 460 888 000 26 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 du 1^{er} octobre 2020,

ci-après dénommée Le Concessionnaire

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE

La Ville de Marseille compte aujourd'hui sur son territoire 18 opérations d'aménagement en cours d'exécution :

- certaines sous forme de ZAC :

- la ZAC des Hauts de Sainte Marthe ;
- la ZAC Château-Gombert ;
- la ZAC Saint Louis ;
- la ZAC de la Jarre ;
- la ZAC du ROUET ;
- la ZAC SAUMATY SEON ;
- la ZAC de la VALENTINE ;
- la ZAC du VALLON DE REGNY

- d'autres sous forme de concession d'aménagement hors ZAC :

- la concession d'aménagement KALLISTÉ ;
- l'opération d'Eradication de l'Habitat Insalubre (EHI) lot 1;
- l'opération d'Eradication de l'Habitat Insalubre (EHI) lot 2;
- l'opération de résorption d'habitat insalubre (RHI) SAINT MAURONT GAILLARD;
- l'opération d'aménagement Malpassé ;
- l'opération d'aménagement Savine;
- l'opération d'aménagement "Grand Centre Ville" ;
- l'opération d'aménagement "Mardirossian"

- d'autres enfin sous forme de concession incluant une ou plusieurs ZAC

- Concession Capelette incluant les ZAC Capelette et Ferrié -Capelette
- Concession Saint Just incluant ZAC Saint-Just

Ces 18 opérations d'aménagement sont réalisées dans le cadre de concessions d'aménagement entre la Ville de Marseille et trois opérateurs et dont les moyens de financement sont les suivants :recettes de commercialisation; subventions; participations financières ou en nature (participation d'équilibre; participation à la réalisation d'équipements publics); participations constructeurs (financières ou en nature)...

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, a vu ses compétences renforcées et précisées, notamment par les lois n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles et n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine.

Par délibérations des 26 juin 2006 et 23 octobre 2015 n°S FAG 5/519/CC ET FCT008-1420/15/CC, le Conseil Communautaire de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a défini l'intérêt communautaire.

Dans ce cadre, et compte tenu de ces évolutions législatives, l'objet même de l'ensemble des 18 opérations d'aménagement précitées relève de la compétence exclusive de la Communauté urbaine, induisant ainsi la compétence de cette dernière pour l'ensemble des opérations d'aménagement précitées.

Par délibération du 26 octobre 2015 n°15/1071/UAGP, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé qu'en application de l'article L. 5215-20, du Code Général des Collectivités Territoriales, les 18 opérations d'aménagement pré-citées relèvent de la compétence de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole et suite à porté à connaissance du Préfet en date du 27 novembre 2015, le Conseil Communautaire a délibéré dans les mêmes termes en date du 21/12/2015 n° FCT 030-1585/15/CC en approuvant le transfert de ces 18 opérations.

Ces opérations ont été transférées à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à compter du 31/12/2015 par arrêté préfectoral du 28/12/2015.

Les modalités financières du transfert des opérations en cours, s'agissant, notamment de la participation communale à leur financement se décomposent ainsi :

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole se substituera à la Ville de Marseille dans les charges et obligations des conventions passées avec les aménageurs

Elle prendra en charge les participations financières d'équilibre restant à verser ainsi que les participations financières relatives à la réalisation des équipements publics, à l'exception des équipements demeurant de compétence communale ; elle reprendra les garanties d'emprunts consenties dans le cadre des opérations transférées.

La part non restituée des avances de trésorerie consenties par la Ville aux opérations fera l'objet d'un remboursement à la Ville par la Communauté Urbaine.

A compter de sa création, le 01/01/2016, la Métropole d'Aix Marseille Provence exerce les compétences de la Communauté Urbaine MPM et se substitue à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite des opérations, dont la ZAC des Hauts de Sainte Marthe, visées par l'arrêté préfectoral précité du 28/12/2015.

La Ville de Marseille est confrontée aujourd'hui à une problématique du logement, se traduisant par une forte augmentation des prix de l'immobilier et par une offre quantitative ne permettant pas de répondre aux besoins de la population marseillaise et à l'accueil de nouveaux habitants. En outre, les évolutions démographiques nécessitent la production d'une offre diversifiée, en accession et en location, pouvant répondre aux demandes de toutes les catégories de population.

Dans cet esprit, la Ville de Marseille a souhaité engager une opération d'aménagement urbain sur un site d'environ 149 hectares, situé dans le 14^{ème} arrondissement, dénommé « Les Hauts de Sainte Marthe ». 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.

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 mode de réalisation de l'opération étant celui de la convention publique d'aménagement.

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 décidé du lancement d'une procédure de consultation visant à choisir un aménageur pour la réalisation de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe. Suite à une procédure menée, MARSEILLE AMÉNAGEMENT a été désignée 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.

Afin d'éviter à l'aménageur de mobiliser un volume important d'emprunt, une avance de trésorerie de 12 millions d'euros a été prévue au bilan de l'opération joint à la convention de concession d'aménagement initiale (délibération n°06/0893/TUGE du 2 octobre 2006).

Dans sa délibération n°08/1240/DEVD du 15 décembre 2008, la Ville de Marseille a approuvé l'augmentation de cette avance de trésorerie, de 12 millions d'euros à 17,5 millions d'euros. La convention d'avance de trésorerie consentie par la Ville relative à cette augmentation a été délibérée au conseil municipal du 25 mai 2009 (délibération n°09/0435/DEVD), dans les conditions de versement suivantes : 6 millions d'euros en 2010, 6 millions d'euros en 2011, 5,5 millions d'euros en 2012.

Le plan prévisionnel de trésorerie annexé au CRAC au 31/12/2010 faisait apparaître un besoin de trésorerie supplémentaire, compte tenu notamment d'un engagement de dépenses important et décalé par rapport à la perception des recettes. Aussi, un avenant n°1 à la convention d'avance de trésorerie n°09/854 a-t-il été approuvé par délibération du conseil municipal n°12/0308/DEVD du 19 mars 2012 pour augmenter cette avance de trésorerie de 17,5 millions d'euros à 21,5 millions d'euros et fixer son échéancier de versement.

Par ailleurs, la délibération n°13/0674/FEAM du Conseil Municipal du 17 Juin 2013 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.

L'avenant n°7 à la concession d'aménagement 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. En suite, l'avenant n°2 à la présente convention d'avance n°09/854 approuvé par délibération n°14/583/UAGP du 10 octobre 2014 a constaté le transfert d'avance de Marseille Aménagement à la SPL SOLEAM.

L'avenant n°8 à la concession, approuvé par délibération n°14/0583/UAGP du 10 Octobre 2014 et notifié le 14 novembre 2014, tient compte de l'augmentation de la participation de 31 752 005 € à 38 487 781€, et permet de compléter l'article 2 et 21.1 du cahier des charges de concession.

L'avenant n°9 à la concession, approuvé par délibération n°15/0475/UAGP du 29 Juin 2015 et notifié le 20 Juillet 2015, tient compte de l'augmentation de la participation de 38 487 781€ à 41 054 670€ conformément au CRACL arrêté au 31/12/2014, et de proroger la concession de 5 ans.

L'avenant N°10 à la concession, 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 Sainte Marthe en date du 2 Octobre 2006. 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.

Aussi, la substitution de la Métropole en qualité de concédante en lieu et place de la Ville de Marseille doit-elle également être constatée dans le cadre de la convention d'avance consentie pour la réalisation de l'opération d'aménagement.

Le plan prévisionnel de trésorerie annexé au CRACL arrêté au 31/12/2015 prévoit la mobilisation de moyens de financements extérieurs qui permettent de ramener le niveau global de l'avance consentie par le Concédant à l'opération à 17,5 millions d'euros, dont l'intégralité a déjà été versée au 31/12/2015 par la Ville de Marseille, alors Concédante de l'opération. Toutefois, l'échéancier de remboursement de cette avance doit être revu pour répondre au mieux aux besoins de trésorerie de l'opération.

Par avenant n°4 à la convention d'avance, approuvé par délibération n°URB 018-1422/16/CM en date du 15 décembre 2016, l'avance de trésorerie est consentie jusqu'au 2 octobre 2025, terme de la concession et pourra faire l'objet de remboursements partiels en fonction des disponibilités de trésorerie de l'opération telles que ressortant des CRACL présentés annuellement à l'approbation de la collectivité. Ces remboursements interviendront sur présentation de titres de recettes de la Métropole.

Le CRACL arrêté au 31/12/2020, prévoit une augmentation de la participation de la collectivité au coût de l'opération, de 52 338 370 € TTC à 52 609 312 € TTC. Compte tenu du besoin de financement de l'opération d'aménagement il est décidé de requalifier une part de l'avance de trésorerie déjà versée en participation définitive nécessaire à l'équilibre du bilan.

Aussi, en application de l'article 17 du cahier des charges de la concession et conformément à l'article L.1523-2 du Code Générale des Collectivités Territoriales, l'évolution de l'échéancier de remboursement de cette avance doit faire l'objet d'un avenant à la convention précisant le montant, la durée, l'échéancier de remboursement et son éventuelle rémunération.

Ainsi, le présent avenant n°5 a pour objet:

- de modifier l'échéancier de remboursement de l'avance consentie

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIV

ARTICLE 1

Dans le cadre des dispositions de l'article 17 de la concession d'aménagement de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe, et en fonction du plan de trésorerie prévisionnel tel que ressortant du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRAC) de l'opération, arrêté au 31 décembre 2020 et approuvé conjointement aux présentes, sur les 17 500 000 € d'avance versée au concessionnaire, 12 304 755 € seront remboursés en 2022, et le solde en 2025 (soit 5 195 245€).

ARTICLE 2

La Métropole notifiera à la Société 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

Pour la Métropole :

Pour le concessionnaire :

Jean-Yves MIAUX