

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du 17 décembre 2020

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 179 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Patrick AMICO - Michel AMIEL - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Sophie ARRIGHI - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Laurent BELSOLA - Moussa BENKACI - François BERNARDINI - André BERTERO - Solange BIAGGI - Kayané BIANCO - Corinne BIRGIN - Maryline BONFILLON - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Doudja BOUKRINE - Michel BOULAN - Romain BRUMENT - Christian BURLE - Sophie CAMARD - Jean-Louis CANAL - Joël CANICAVE - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Eric CASADO - Roland CAZZOLA - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Lyece CHOULAK - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Jean-Marc COPPOLA - Jean-François CORNO - Jean-Jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Sandrine D'ANGIO - Lionel DE CALA - Marc DEL GRAZIA - Christian DELAVET - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Vincent DESVIGNES - Cédric DUDIEUZERE - Claude FERCHAT - Stéphanie FERNANDEZ - Gérard FRAU - Olivier FREGEAC - Lydia FRENTZEL - Agnès FRESCHER - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Eric GARCIN - Audrey GARINO - Gérard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - André GOMEZ - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Sophie GRECH - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Yannick GUERIN - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Prune HELFTER-NOAH - Jean HETSCH - Claudie HUBERT - Nicolas ISNARD - Sébastien JIBRAYEL - Sophie JOISSAINS - Maryse JOISSAINS MASINI - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Didier KHELFA - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Pierre LAGET - Michel LAN - Vincent LANGUILLE - Eric LE DISSÈS - Nathalie LEFEBVRE - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jean-Marie LEONARDIS - Camélia MAKHLOUFI - Richard MALLIÉ - Bernard MARANDAT - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Arnaud MERCIER - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Férouz MOKHTARI - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Claudie MORA - Yves MORAIN - José MORALES - Pascale MORBELLI - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Christian NERVI - Franck OHANESSIAN - Gregory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Roger PELLENC - Christian PELLICANI - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Anne-Laurence PETEL - Catherine PILA - Patrick PIN - Jocelyne POMMIER - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Véronique PRADEL - Marine PUSTORINO-DURAND - Bernard RAMOND - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Maryse RODDE - Pauline ROSSELL - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Michel ROUX - Isabelle ROVARINO - Laure ROVERA - Lionel ROYER-PERREAUT - Michèle RUBIROLA - Michel RUIZ - Franck SANTOS - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Monique SLISSA - Marie-France SOURD GULINO - Gilbert SPINELLI - Etienne TABBAGH - Francis TAULAN - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Catherine VESTIEU - Anne VIAL - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Jean-Louis VINCENT - Yves WIGT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER.

Signé le 17 Décembre 2020

Reçu au Contrôle de légalité le 29 décembre 2020

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Sophie AMARANTINIS représentée par Jean-Pierre GIORGI - Mireille BALLETTI représentée par Doudja BOUKRINE - Marion BAREILLE représentée par Romain BRUMENT - Marie BATOUX représentée par Jean-Marc COPPOLA - Sabine BERNASCONI représentée par Laurent SIMON - Julien BERTEI représenté par Saphia CHAHID - Patrick BORÉ représenté par Patrick GHIGONETTO - Linda BOUCHICHA représentée par Nathalie LEFEBVRE - Valérie BOYER représentée par Sarah BOUALEM - Gérard BRAMOULLÉ représenté par Sophie JOISSAINS - Isabelle CAMPAGNOLA SAVON représentée par Laure-Agnès CARADEC - Emilie CANNONE représentée par Corinne BIRGIN - Christine CAPDEVILLE représentée par Yves MESNARD - Martin CARVALHO représenté par Jean-Baptiste RIVOALLAN - Martine CESARI représentée par Jean-Pascal GOURNES - Mathilde CHABOCHE représentée par Cédric JOUVE - Robert DAGORNE représenté par Georges CRISTIANI - Bernard DEFLESSELLES représenté par Caroline MAURIN - Olivier DENIS représenté par Nicolas ISNARD - Bernard DESTROST représenté par Serge PEROTTINO - Sylvaine DI CARO représentée par Francis TAULAN - Claude FILIPPI représenté par Kayané BIANCO - Olivia FORTIN représentée par Eric SEMERDJIAN - Magali GIOVANNANGELI représentée par José MORALES - Stéphanie GRECO DE CONINGH représentée par Lionel DE CALA - Sophie GUERARD représentée par Anne MEILHAC - Pierre HUGUET représenté par Anne VIAL - Michel ILLAC représenté par André MOLINO - Hatab JELASSI représenté par Jean HETSCH - Christine JUSTE représentée par Jean-Marc SIGNES - Philippe KLEIN représenté par Anne-Laurence PETEL - Anthony KREHMEIER représenté par Joël CANICAVE - Stéphane LE RUDULIER représenté par Philippe GINOUX - Rémi MARCENGO représenté par Michel LAN - Danielle MENET représentée par Roland GIBERTI - Lourdes MOUNIEN représenté par Pierre LEMERY - Benoit PAYAN représenté par Sophie CAMARD - Perrine PRIGENT représentée par Christian PELLICANI - Julien RAVIER représenté par Pierre LAGET - Alain ROUSSET représenté par Gérard GAZAY - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Gaby CHARROUX - Valérie SANNA représentée par Hervé GRANIER - Guy TEISSIER représenté par Patrick PAPPALARDO - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Franck ALLISIO - Gérard AZIBI - Mireille BENEDETTI - Nassera BENMARNIA - Eléonore BEZ - Nadia BOULAINSEUR - Jean-Pierre CESARO - Arnaud DROUOT - Samia GHALI - Jessie LINTON - Maxime MARCHAND - Régis MARTIN - Hervé MENCHON - Eric MERY - Yannick OHANESSIAN - Stéphane PAOLI - Claude PICCIRILLO.

Étaient présents et représentés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Lionel ROYER-PERREAUT représenté à 11h38 par Claude FERCHAT - Moussa BENKACI représentée à 11h43 par Jean-Christophe GRUVEL - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE représentée à 12h14 par Arnaud MERCIER - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée à 12h14 par Arnaud MERCIER - Sophie JOISSAINS représentée à 12h17 par Jacky GERARD - Gérard BRAMOULLÉ représenté à 12h17 par Jacky GERARD - Jean-Louis VINCENT représenté à 12h18 par Francis TAULAN - Patrick PAPPALARDO représenté à 12h30 par Solange BIAGGI - Solange BIAGGI représentée à 13h40 par Catherine PILA - Maryse RODDE représentée à 13h49 par Martial ALVAREZ - Frédéric VIGOUROUX représenté à 13h47 par François BERNARDINI - Nicole JOULIA représentée à 13h52 par François BERNARDINI.

Madame la Présidente a proposé au Conseil de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

URBA 023-9312/20/CM

**■ Concession d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté des Hauts de Sainte Marthe à Marseille 13^e et 14^e arrondissements passée avec la SOLEAM - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2019 - Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan - Approbation de l'avenant 14 à la convention de concession
MET 20/16685/CM**

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

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.

Par délibération n°06/1064/TUGE du 13 novembre 2006, la Ville de Marseille a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe.

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°8 du 7 novembre 2014 a autorisé l'aménageur à réaliser les travaux de réfection des façades et de mise hors d'eau et hors d'air de la bastide Montgolfier et a modifié l'échéancier de versement de la participation de la Ville à l'équilibre du bilan.

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.

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, l'opération d'aménagement relevait de la compétence de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole, puis, suite au porté à connaissance du Préfet en date du 27 novembre 2015, le Conseil Communautaire a délibéré dans les mêmes termes en date du 21 décembre 2015 n° FCT 030-1585/15/CC approuvant le transfert de cette opération.

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

A compter de sa création, le 1^{er} janvier 2016, la Métropole Aix-Marseille-Provence 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 précité du 28 décembre 2015. 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.

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,

**Signé le 17 Décembre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 29 décembre 2020**

- 23 700 m² de programmes tertiaires et de commerces,
- 19 000 m² d'équipements et services publics.
- 224 000 m² d'espaces verts publics qui seront créés pour accompagner les centralités.
-

L'opération est située sur un site remarquable aux qualités environnementales et patrimoniales indéniables. Le secteur des hauts de sainte Marthe accueille un patrimoine bâti et paysager 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 domaines de la Roserie, Tour Sainte et Montgolfier sont les témoins intacts de cette histoire et font l'objet d'une attention particulière de la Direction Régionale des Monuments Historiques (DRAC-MH) et de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

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, il était apparu nécessaire de proroger la ZAC de cinq ans, jusqu'en 2025, par avenant n°9 à la convention de concession d'aménagement 06/1306.

La Collectivité a compilé les diverses analyses et diagnostics du patrimoine architectural, environnemental, écologique et agricole, dressant un état des lieux et évaluant les enjeux que présente le territoire restant à aménager. Il est entendu que les secteurs Nord de la ZAC, les Bessons et Santa Cruz, nécessitent 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'étoile.

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 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. 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 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.

Il a donc été de positionner 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. En effet ce zonage ne permet pas la délivrance de permis de construire et requiert une modification pour autoriser les constructions, 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.

La métropole a approuvé le 24 octobre 2019 les axes stratégiques du plan d'action de la Métropole en faveur de l'agriculture urbaine. L'axe 2 mobilise l'agriculture urbaine au service d'une ville durable et 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.

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.

Conformément à l'état des lieux, aux délibérations approuvant les CRAC des années précédentes et au

Signé le 17 Décembre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 29 décembre 2020

document d'urbanisme approuvé, l'aménagement de la ZAC des hauts de Sainte Marthe ne se fera pas tel que prévu au dossier de réalisation.

Les Comptes Rendus Annuels à la Collectivité au 31 décembre 2017 et au 31 décembre 2018 approuvés ont donc 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) 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.

Compte tenu du parti pris ci-dessus, 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 en cohérence avec le dossier de réalisation de la ZAC.

Avancement de l'opération au 31 décembre 2019 :

- Maîtrise foncière

La SOLEAM a acquis 325 860 m² correspondant à 67 propriétés sur un total d'environ 350 000 m².

- Urbanisation

L'aménageur a commercialisé le foncier supportant 15 303 m² de surface de plancher dont 13 539 m² de logement (hors équipement et tenant compte des nouvelles orientations), correspondant aux îlots 25H1, 25H2, 25G et au foyer de vie ARI. L'ensemble de ces commercialisations a été réalisé dans la Centralité Mirabilis.

La surface de plancher totale délivrée au titre du projet de ZAC totalise 110 288 m² dont 94 437 m² pour du logement. La majorité s'est développée sur des terrains privés, non maîtrisés par SOLEAM qui ont fait l'objet de conventions de participations avec les constructeurs.

- Permis de construire

Au 31 décembre 2018, les permis délivrés ont autorisé la construction de 1 430 logements, (486 logements sociaux et 944 logements Libres) dont 1 115 sur la centralité Mirabilis.

Un permis de construire a été déposé le 28 décembre : ilot 27sud (BDP Marignan) pour 4 862 m² de SDP pour 76 logements libres.

953 logements sont déjà construits sur cette Centralité et 315 le long de l'avenue du Merlan.

- Les chantiers de constructions

Au 31 décembre 2018, 4 programmes ont été livrés (BDP Marignan : îlot 26B « Naturéa » et îlot 26C « Colline Harmonie », avenue Gabriel Audisio ; Logirem : ilot 25H1 « Domaine de la Tarasque » rue E. Dolet/ avenue Gabriel Audisio et enfin Art Promotion : ilot 25 H2 « Terre de Jade » avenue Gabriel Audisio).

Au 31 décembre 2018, il n'y a plus de chantiers de construction en cours.

- Travaux d'aménagement

Entre 2009 et 2016 ont été entrepris les travaux suivants : viabilisation des premiers îlots constructibles par la réalisation d'une partie de la voie U236, dénommée Gabriel Audisio ; le raccordement au chemin du bassin, baptisé avenue Madeleine de Valmalète; la desserte des logements de BDP Marignan; l'élargissement d'une partie du chemin du four de Buze, l'aménagement du vallon du Bois Chenu, un bassin de rétention pour un volume de 12 000m³ et l'installation d'un transformateur électrique destiné à alimenter les nouveaux programmes de logements construits.

Entre 2012 et 2015 le développement opérationnel de Mirabilis a connu un ralentissement afin de mener à bien de nouvelles études permettant de répondre aux préconisations de l'ABF. Le nouveau plan masse de la Centralité a donné lieu à une évolution du document d'urbanisme intégré par mise en compatibilité dans le cadre de la procédure de DUP.

Depuis 2016, les travaux ont repris (viabilisation foyer de vie ARI, place Mirabilis et parvis école « Sainte Marthe Audisio », viabilisation de l'îlot 25 sud (en cours), aménagement des quais de bus, requalification des voies du secteur « Pâquerettes » pour la desserte du lycée « Simone Veil », aménagement de la voie U240 en limite du Parc Montgolfier).

Le montant total des travaux entrepris cumulé au 31/12/2018 s'élève à 18 135 990 euros TTC.

- Rétrocession et prise en gestion

Au 31 décembre 2018, aucun aménagement n'a été rétrocédé. Une nouvelle procédure est en cours entre la Métropole, la Ville et la Soleam pour procéder aux rétrocessions des ouvrages réalisés.

En 2014, des démarches ont été faites auprès de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement qui ont abouti à la reprise en gestion des réseaux créés dans le cadre de la première phase de développement de la Centralité Mirabilis.

En 2015, les premiers espaces verts créés dans la Centralité Mirabilis ont été repris en gestion par la Ville de Marseille.

En 2017, la Direction de la Propreté urbaine a repris en gestion le nettoyage des voiries nouvelles Gabriel Audisio.

En 2018, les nouveaux aménagements réalisés sur l'Avenue des Pâquerettes requalifiée ont été repris en gestion à l'exception de l'éclairage (qui avait subi un désordre après l'exécution des travaux), dont la procédure est toujours en cours au 31 décembre 2018.

L'activité de la concession sur l'année écoulée

L'année 2018 a été marquée par l'arrivée du bus, la relance des permis de construire puis des commercialisations sur l'îlot 25 en accord avec l'ensemble des partenaires, le démarrage des travaux de la voie U240.

- Maîtrise foncière

Au cours de l'année 2018, 2 actes authentique ont été signés (HMP H109, CHARBONNIER E62).

- Commercialisation de terrains

Signature de l'acte authentique avec le promoteur « QUARTUS Résidentiel » sur l'îlot 25G.

- Les permis de construire

Aucun permis n'a été délivré en 2018.

- Travaux

Les travaux d'aménagements urbains en cours au 31/12/2018 concernent :

☐ Secteur Mirabilis

- la viabilisation de l'îlot 25 Sud comprenant l'école et deux îlots en construction, la place mirabilis et le parvis de l'école, (en cours d'achèvement)
- la finalisation des abords de l'îlot 26C avenue Gabriel Audisio.(tranche 4)
- l'aménagement des quais du bus rue Gabriel Audisio
- la création de la voie nouvelle U240

☐ Secteur Pâquerettes :

- Le réaménagement du tronçon Troènes/Pèbre d'ail (en cours de réception)

☐ Bastide Montgolfier :

- Réhabilitation du clos, couvert, façades et menuiseries réceptionnée en 2018.
-
- Études, assistance et communication

Les principales activités sur l'année 2018 sont :

- la mobilisation importante de l'Urbaniste Conseil pour l'aboutissement du travail de composition urbaine du Secteur Dolet Besson et sa traduction dans le PLUi (OAP) et la finalisation du travail de recomposition urbaine du cœur de quartier Mirabilis.

- en matière de qualité environnementale, le suivi des opérations de constructions des îlots 26 B, 25 H2 et 26 C.

L'activité de la concession dans les prochaines années :

Comme indiqué dans le préambule du rapport et dans le point 3 du chapitre 2 du compte rendu annuel d'activité proposé par SOLEAM, le principal objectif en 2020 est d'engager la réduction du périmètre de ZAC afin de pouvoir la présenter lors de la première modification du PLUi soit en avril 2022 (date d'approbation).

Le deuxième objectif est de finaliser le cœur de quartier Mirabilis, notamment les travaux de viabilisation de l'îlot 25 Nord de la centralité et de mener l'étude hydraulique et hydrologique.

L'année 2021 sera essentiellement consacrée aux et aux études préalables à la mise en œuvre de la voie U236 d'Audisio au chemin des Bessons dont les travaux débuteraient en 2022 afin de desservir le secteur Dolet-Bessons, notamment en transport en commun.

Les dépenses prévisionnelles des honoraires et travaux sur le secteur mirabilis (hors aménagement du Parc) et pâquerettes s'élèvent 2.7M d'euros en 2020, 2.9M d'euros en 2021.

Le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2019 s'établit comme suit :

DEPENSES :

Sur l'exercice écoulé, les dépenses de la ZAC se sont élevées à 5 604 545 euros TTC, réparties comme suit :

- foncier : 318 870 euros TTC
- études (hors honoraires techniques) : 210 291 euros TTC
- travaux (dont honoraires techniques) : 4 385 672 euros TTC
- dépenses annexes : 274 640 euros TTC
- rémunération société : 384 427 euros TTC
- frais financiers : 30 645 euros TTC

Signé le 17 Décembre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 29 décembre 2020

Les dépenses prévisionnelles 2018 étaient estimées à 8 716 492 euros, en baisse de 3 111 947 euros. Cette baisse de 3.1M€ des dépenses prévisionnelles est due :

- A la diminution du poste travaux de 2M€, principalement aux travaux sur Mirabilis.
 - Décalage de facturation (1.1M€) des travaux de terrassement, reportée en 2020.
 - Diminution des dépenses de la voie verte et aux travaux d'aménagement de l'ilot 25 sud. Le budget prévisionnel est à adapter.
 -
- A la baisse de 200 000€ du poste études préalables due au décalage du lancement de la mission hydraulique en 2020.
- A la baisse de 200 000 € du poste honoraires techniques, moins couteux que prévus sur la voie U240
- A la baisse de 200 000€ de la rémunération du concessionnaire dû principalement à la baisse du poste rémunération sur dépenses qui suit l'évolution des dépenses payées.

État d'avancement cumulé au 31 décembre 2019 :

Au 31 décembre 2019, le montant cumulé des dépenses s'élève à 67 993 008 euros TTC pour l'opération de la ZAC.

Il est réparti comme suit :

- dépenses foncières : 33 384 323 euros TTC
- dépenses études : 2 577 883 euros TTC
- dépenses travaux (dont honoraires techniques) : 24 442 471 euros TTC
- le budget dépenses « divers » ou annexes est relatif aux charges de gestion, assurances, taxes sur salaires, communication, médiation et gestion urbaine de proximité. Il s'élève à 2 280 672 euros TTC
- le budget comprenant la rémunération de la société s'élève à 4 377 271 euros TTC
- frais financiers : 930 388 euros TTC

A terme,

Le montant prévisionnel des dépenses de la concession d'aménagement s'élève à 178 102 638 euros TTC. Ce montant correspond aux dépenses TTC du bilan consolidé incluant les dépenses du domaine Montgolfier détaillées dans un bilan spécifique et les dépenses relatives aux secteurs Nord maintenues en attente de la modification des dossiers de création et réalisation de la ZAC.

Le montant total TTC se répartit entre les postes suivants :

*Concernant les dépenses de la ZAC, le montant prévisionnel des dépenses à terme s'élève à 163 691 536 euros TTC et se répartit comme suit :

- dépenses d'acquisitions : 36 670 751 euros, soit 22% du budget global,
- dépenses études : 4 027 631 euros, soit 2 % du budget global
- dépenses travaux (dont honoraires techniques) : 53 890 806 euros soit 33% du budget global,
- dépenses annexes (comportant le reste à réaliser sur les secteurs nord, estimé à 57M euros) : 61 457 149 euros TTC soit 38% du budget global
- rémunération société : 6 689 042 euros TTC soit 4 % du budget global
- frais financiers : 956 157 euros TTC soit 1% du budget global.
- Au budget prévisionnel au 31 décembre 2019, la TVA déductible étant supérieure à la TVA collectée, la TVA vient en déduction des dépenses (il y a un remboursement de TVA au bénéfice de l'opération). La TVA résiduelle est positive et s'élève à 4 111 183 euros

*Concernant les dépenses liées au domaine Montgolfier, le montant prévisionnel des dépenses à terme s'élève à 14 410 832 euros TTC et se répartit comme suit :

- dépenses études : 1 954 376 euros TTC, soit 14 % des dépenses liées à la bastide,
- dépenses travaux (dont honoraires): 11 595 617 euros TTC soit 80% des dépenses liées à la réhabilitation du domaine,
- dépenses diverses : 228 600 euros TTC soit 2% des dépenses,
- rémunération du concessionnaire : 632 239 euros TTC soit 4% des dépenses liées à la bastide

La TVA reversée est négative, elle vient en déduction des recettes pour 142 168 euros

Concernant les dépenses consolidées du bilan:

- dépenses d'acquisitions : 36 670 751 euros, soit 21% du budget global,
- dépenses études : 5 982 007 euros, soit 3 % du budget global,
- dépenses travaux (dont honoraires techniques) : 65 486 423 euros soit 37% du budget global,
- dépenses annexes (comportant le reste à réaliser sur les secteurs nord) : 61 685 749 euros TTC soit 35% du budget global,
- rémunération société : 7 321 281 euros TTC soit 4 % du budget global,
- frais financiers : 956 157 euros TTC soit 1% du budget global,
- la TVA résiduelle s'élève à 3 969 015 euros.

Comparaison des dépenses au 31/12/2018 et au 31/12/2019 de la ZAC et non du bilan consolidé donc hors domaine Montgolfier :

Le montant prévisionnel des dépenses de la ZAC au 31/12/2019 s'élève à 163 691 536 euros TTC. Au 31 décembre 2018 elles s'élevaient à 159 450 856 euros TTC.

Soit une augmentation de 4.2M€ TTC (3.6 M€ HT) qui s'explique essentiellement par l'augmentation:

- du poste « travaux Mirabilis » de 3M d'euros HT liée à l'aménagement de l'îlot 25 Nord et à la prise en charge par l'aménageur des déblais remblai
- des postes liés, honoraires de maîtrise d'œuvre et rémunération, pour 0.5 M€
- des taxes foncières pour 0.2 M€. Celle-ci est dû à l'augmentation du nombre des propriétés acquises par la SOLEAM et à la variation de l'impôts foncier. Le prévisionnel sur 4 ans (78K€ de 2020 à 2023) a été aligné sur l'année 2019. A partir de 2024, les biens propriété SOLEAM des secteurs Nord seront considérés comme des biens de retour.
- compensée par des frais financiers négatifs – 0.2M€
-

Cette augmentation est compensée par la TVA reversée de 4 111 183 euros au bénéfice de l'opération.

RECETTES

Sur l'exercice écoulé, les recettes se sont élevées à 4 384 146 euros TTC, réparties comme suit :

- Cessions : 1 210 880 euros TTC
- Participation aux équipements (Ville de Marseille) : 268 387 euros TTC
- participation métropole à l'équilibre du bilan : 3 M d'euros TTC
- budget annexe (divers produits gestion) : négatif à 95 121 euros TTC
-

Les recettes étaient estimées à 6 035 317 euros au bilan approuvé l'an dernier. Elles sont en diminution de 1 651 171 euros, en raison :

- De la non cession au promoteur de l'îlot 25C du fait du non-respect de ses engagements.
- Du non encaissement de la subvention Pâquerettes, non budgétée dans les comptes métropolitains.
-

Etat d'avancement cumulé au 31 décembre 2019

Au 31 décembre 2019, le montant cumulé des recettes TTC du bilan ZAC hors participations des collectivités à l'équilibre du bilan et participations aux équipements primaires s'élève à 18 384 770 euros TTC.

- les recettes liées aux cessions de foncier s'élèvent à 7 494 194 euros TTC,
- la recette liée à la perception des participations constructeurs s'élève à 10 668 543 euros TTC,
- le reste des recettes (produits divers, etc) totalise des montants peu significatifs soit 222 483 euros TTC.

La trésorerie brute de la ZAC à fin 2019 est positive de 3 691 324 euros.

A terme,

Le montant prévisionnel des recettes de la concession d'aménagement, hors participations publiques à

Signé le 17 Décembre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 29 décembre 2020

l'équilibre du bilan et financements des équipements primaires des collectivités, s'élève à 101 548 321 euros TTC.

Ce montant correspond aux recettes TTC du bilan consolidé incluant les recettes du domaine Montgolfier détaillées dans un bilan spécifique et les recettes relatives au secteur Nord maintenues et regroupées sous la rubrique « Reste à programmer » en attente de la modification des dossiers de création et réalisation de la ZAC.

Il se décompose comme suit :

- recettes de cession de charges foncières (comportant le reste à réaliser sur les secteurs nord estimé à 73M euros) : 88 815 627 euros TTC, soit 87%, du budget total à terme.
- participations constructeurs : 12 367 092 euros TTC, soit 12%
- recettes diverses : 365 602 euros TTC soit 1% du budget total à terme.

Le montant prévisionnel des recettes hors participations publiques baisse de 679 167 euros par rapport au CRAC précédent.

Cette diminution est générée en majeure partie par la diminution du poste de cessions de charges foncière (-532 000 euros TTC).

LA TVA est reversée au bénéfice de l'opération pour un montant de 4 111 183 euros.

La variation du déficit de ZAC :

D 163 691 536

R 101 548 321

TVA reversée : 4 111 183

Soit un déficit de 58 032 032 que « compensent » les participations publiques à l'équilibre et aux équipements.

Participations constructeurs

Les constructeurs réalisant une opération sur des terrains qu'ils n'ont pas acquis de l'aménageur ne sont pas redevables de la part communautaire de la taxe d'aménagement. Ils participent au coût d'équipement de la zone par la signature d'une convention de participation passée avec la Métropole ayant pour objet, conformément aux dispositions de l'article L.311.4 du Code de l'Urbanisme, de mettre à leur charge une part du coût des équipements à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone.

Une convention cadre n°08/554 entre la Ville de Marseille et l'Aménageur, en date du 16 mai 2008, permet à l'aménageur de percevoir directement ces participations.

Le montant des participations constructeurs est calculé sur l'assiette des dépenses engagées par l'opération mises à la charge des constructeurs proportionnellement à la surface développée par leur projet.

Au 31 décembre 2019, la participation des constructeurs au coût des équipements publics est fixée à 206 euros/m² de surface de plancher. Elle était à 212 euros/m² au bilan du 31 décembre 2018.

A terme, les participations des constructeurs totaliseront 12 367 092 euros TTC (montant identique à celui du CRAC de l'an dernier).

10 668 543 euros ont été perçus entre 2007 et 2019, le reste devrait être perçu entre 2020 et 2023.

Participations à l'équilibre du bilan :

La participation à l'équilibre du bilan s'élève à 49 844 521 euros soit une augmentation de 4 039 766 euros par rapport au dernier bilan approuvé (45 804 755 euros)

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

La participation à verser par la Métropole désormais concédante s'élève à 34 344 521 euros dont 12 000 000 euros déjà versés.

L'augmentation de la participation est expliquée par la variation des budgets suivants :

- l'augmentation du poste « travaux Mirabilis » de 3M d'euros TTC liée à l'aménagement de l'îlot 25 Nord et des postes liés (honoraires de maîtrise d'œuvre et rémunération) pour 0.5 ainsi que les taxes foncières pour 0.2 (explications) compensé par des frais financiers négatifs – 0.2M€
L'explication de l'augmentation liée à l'aménagement de l'îlot 25 Nord est la suivante :
 - Un traitement plus qualitatif des aménagements urbains et paysagers de surface prenant en compte l'aménagement réalisé de la voie U240 : + 606 188 €
 - La prise en charge des remblais des zones décaissées par les opérateurs immobiliers dans le cadre des terrassements : + 770 720 €
 - Les dépenses liées à l'étalement du projet d'aménagement de l'îlot 25 Nord dans le temps et la nécessité de gérer le phasage différencié des 7 sous-îlots) : + 1.621.400

Ces deux derniers points ont pour objet d'apporter des solutions aux difficultés rencontrées pour la commercialisation des terrains à bâtir.

- la baisse des recettes de cessions pour 0.5M euros.

L'échéancier de versement de la participation par la Métropole est fixé comme suit :

Déjà versé au 31 décembre 2019 : 12 000 000 euros

2020 : 4 000 000 euros

2021 : 5 000 000 euros

2022 et suivantes : 13 344 521 euros.

Financement des équipements publics

A 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.

Cette participation publique aux équipements primaires s'élève à 8 169 362 euros TTC et se répartit ainsi :

- 3 653 895 euros TTC pour la ville de Marseille,

- 4 083 586 euros TTC pour la Métropole. Ce montant est inchangé.

- 450 029 euros TTC pour la Métropole au titre du financement de la requalification de la voirie des Pâquerettes pour la partie située hors ZAC. Ce montant a été ajusté.

L'échéancier de versement de la participation aux équipements primaires pour la Ville est réparti comme suit :

2019 : 268 387 euros dans le cas de travaux d'espaces verts

2021 : 3 385 508 euros

L'échéancier de versement de la participation aux équipements primaires pour la Métropole est réparti comme suit :

2020 : 450 029 au titre du financement de la requalification de la voirie des Pâquerettes et 500 000 euros en cas d'autres travaux

2022 : 3 583 585 euros

Ces participations constituent un effort conséquent de la Collectivité pour équiper et aménager ce secteur au bénéfice de l'ensemble des Marseillais.

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

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 14 553 000 euros TTC.

L'échéancier de versement de la participation de la Ville de Marseille pour la mise en valeur du domaine s'établit comme suit :

2020 : 238 191 euros
2021 : 647 535 euros
2022: 6 953 989 euros
2023 : 4 937 749 euros
2024 et suivants : 1 633 368 euros

La convention financière tripartite n°Z200028COV « versement par la ville de Marseille à la ZAC de Ste 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.

Solde de trésorerie :

Le solde de trésorerie de l'opération au 31 décembre 2019 est positif à hauteur de 4 111 183 euros.
Emprunts:

Pour financer l'opération, il est prévu des emprunts à hauteur de 13,5 millions d'euros, déjà contractés en 2019.

Avance de trésorerie

Une avance de trésorerie a été consentie par le concédant à hauteur de 17.5M euros.
L'échéancier du remboursement de cette avance par SOLEAM à la Métropole est le suivant :
3M d'euros en 2023,
9M d'euros en 2024
5,5M d'euros en 2025.
Il est inchangé par rapport au précédent CRAC approuvé.

Avenant n°14 à la convention de concession d'aménagement

Le présent avenant proposé à l'approbation du conseil a pour objet de modifier le montant et l'échéancier de versement de la participation à l'équilibre du bilan,

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 ;
- Le Code Général des Impôts
- 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 délibération du Conseil Municipal n°04/1150/TUGE du 13 décembre 2004 ;
- La délibération du Conseil Municipal n°06/0893/TUGE du 2 octobre 2006 ;
- La délibération du Conseil Municipal n°06/1064/TUGE du 13 novembre 2006 ;
- La délibération du Conseil Municipal n°15/1071/UAGP du 26 octobre 2015 ;
- La délibération n°FCT 030-1858/15/CC du 23 octobre 2015 ;
- La délibération n°FCT 010-1565/15/CC du 21 décembre 2015 ;

Signé le 17 Décembre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 29 décembre 2020

- La délibération du Conseil Municipal du 16 septembre 2019 approuvant la convention financière tripartite n° Z200028COV ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence du 15 décembre 2020.

Oùï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient d'approuver le compte rendu annuel à la collectivité établi au 31 décembre 2019 de la concession d'aménagement passée avec la SOLÉAM.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le compte rendu annuel à la collectivité relatif à la ZAC des Hauts de Sainte Marthe, établi au 31 décembre 2019 par la SOLEAM et comprenant un bilan financier prévisionnel.

Article 2 :

Est approuvée la participation à l'équilibre du bilan d'un montant de 49 844 521 euros dont 34 344 521 euros à la charge de la Métropole selon l'échéancier prévisionnel suivant :

Déjà versé au 31 décembre 2019 : 12 000 000 euros

2020 : 5 000 000 euros

2021 : 5 000 000 euros

2022 : 5 000 000 euros

2023 et suivantes : 7 344 521 euros.

Est approuvé le financement par la Métropole des équipements dont la capacité excède les besoins de l'opération pour un montant de 4 083 586 euros TTC selon l'échéancier suivant :

2020 : 500 000 euros

2022 : 3 583 586 euros

Est approuvé le financement par la Métropole de la requalification de la voirie des Pâquerettes pour la partie située hors ZAC d'un montant de 450 029 euros TTC, qui sera versé en 2020.

Article 3 :

Est approuvé l'avenant n°14 ci-annexé à la convention de concession d'aménagement n° T1600901CO.

Article 4 :

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.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué
Commande publique,
Transition écologique et énergétique,
Aménagement, SCOT et planification

Pascal MONTECOT