

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

Séance du 7 octobre 2021

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 33 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Didier PARAKIAN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Yves VIDAL - David YTIER.

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Olivier FREGEAC représenté par Jean-Pascal GOURNES.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Sophie JOISSAINS - Maryse JOISSAINS MASINI - Eric LE DISSÈS.

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

URBA 025-10333/21/BM

■ Zone d'Aménagement Concerté de la Jarre à Marseille 9ème arrondissement - Convention passée avec la Soleam - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2020

MET 21/19739/BM

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

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

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

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

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

Par délibération n°00/365/EUGE du 28/04/2000, le Conseil Municipal a approuvé le bilan de la concertation préalable au projet de modification de l'acte de création de la ZAC.

Signé le 7 Octobre 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 18 octobre 2021

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

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

Ce programme prévoit dans le périmètre de la ZAC de la Jarre la réalisation d'un parc urbain ainsi que la réalisation d'une liaison favorisant les modes doux traversant le secteur du Nord au Sud et dénommée l'Allée des Calanques.

Une nouvelle étude d'impact a été réalisée en 2014 et le programme a été traduit dans les documents d'urbanisme. La modification n°2 du PLU approuvée le 21 décembre 2015 par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a permis d'inscrire un emplacement réservé sur une portion de l'avenue de la Jarre pour la réalisation de l'Allée des Calanques, ainsi qu'un emplacement réservé visant à élargir la traverse Valette.

Une convention tripartite n°15/1885 pour le versement d'une participation au bilan par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole au coût de certains équipements publics de voiries, Allée des Calanques, portion de voie entre V6 et V7, parachèvement d'une partie de l'avenue de la Jarre, a été approuvée par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole par délibération du 23 octobre 2015.

Par délibération n°15/0843/UAGP du 26 octobre 2015, le Conseil Municipal a approuvé la modification du dossier de réalisation, le programme des équipements publics approuvé pour ce qui le concerne par le Conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole le 3 juillet 2015, la convention de financement tripartite ci-dessus mentionnée.

Par ailleurs, la Ville de Marseille s'est vue décerner en décembre 2015 le diplôme « engagé dans la labellisation » par le Ministère du Logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité pour l'Écoquartier du Parc des Calanques qui regroupe les quartiers en rénovation urbaine du « Secteur Hauts de Mazargues » dont la ZAC de la Jarre. Ce diplôme constitue une première étape pour créer des leviers vers la Ville durable à l'échelle de ce territoire. En décembre 2018, l'étape 3 du label « Ecoquartier livré » a été décernée à la Ville de Marseille et à la Métropole.

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

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

Au regard de cette substitution, la convention tripartite n°15/1885 concernant la participation de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole au coût de certains équipements publics, ci-dessus mentionnée a été abrogée par le Conseil de Métropole du 13 juillet 2017.

Par ailleurs, le Conseil de la Métropole a approuvé le 18 mai 2017 le projet de maîtriser plusieurs emprises foncières afin de terminer la réalisation des équipements publics de la ZAC de la Jarre. Il a également habilité le Président de la Métropole à demander à Monsieur le Préfet l'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et de l'enquête parcellaire conjointe au profit de SOLEAM. Le dossier a été déposé en Préfecture le 29 novembre 2017. Ces travaux ont été déclarés d'utilité publique par arrêté du Préfet du 05 mars 2020.

Par délibération n°URB 027-4373/18/BM du 18 Octobre 2018, le Bureau de la Métropole a approuvé une convention de maîtrise d'ouvrage unique et de financement avec la Ville de Marseille pour acter la

réalisation, sous la maîtrise d'ouvrage de la Ville de Marseille, de la section de l'Allée des Calanques située en bordure du Parc de la Jarre en lien avec les travaux d'aménagement du Parc conduits par la Ville.

Cette convention prévoyait que l'aménagement de cette section soit réalisée sur une portion de l'Avenue de la Jarre, faisant partie du domaine public métropolitain ainsi que sur des emprises à détacher de l'emprise du futur Parc. Ces aménagements devant être remis en gestion, après réalisation, à la Métropole. En effet, la domanialité des sections de l'Allée des Calanques situées en amont et en aval du secteur longeant le Parc est métropolitaine. La prise en gestion par la Métropole de la totalité du linéaire, se révèle indispensable pour la réussite et la bonne appropriation par la population.

En 2019, la Ville de Marseille a engagé les travaux d'aménagement du Parc de la Jarre et a réalisé une première portion de l'aménagement de l'Allée des Calanques située sur l'Avenue de la Jarre sur 70 mètres linéaire. Elle a finalisé la première tranche du Parc de la Jarre. Ce dernier est ouvert au public depuis février 2020.

La deuxième portion de l'Allée des Calanques à réaliser par la Ville de Marseille impacte la parcelle C18, propriété de la Ville de Marseille ainsi qu'une portion de la parcelle privée C19 acquise récemment par SOLEAM pour les besoins de la liaison douce et pour la réalisation de la seconde tranche de travaux du Parc qui permettra de créer une nouvelle entrée côté Sud.

La Ville de Marseille a constaté que cette portion restant à aménager nécessitait la réalisation non anticipée de certains ouvrages (ouvrages de soutènement et reconstitution de murs de clôture). Elle a sollicité la Métropole Aix-Marseille Provence pour en transférer la maîtrise d'ouvrage à la SOLEAM, ces ouvrages n'ayant pas été prévus dans le marché de travaux de la Ville.

Au vu de cette situation le Conseil de Métropole a approuvé par délibération n°URBA 013-9302/20/CM du 17 décembre 2020 une convention cadre avec la Ville de Marseille et la SOLEAM pour permettre à la SOLEAM, déjà chargée de la réalisation des autres sections de l'Allée des Calanques sur le périmètre de la ZAC ainsi que de l'acquisition du foncier pour les besoins du Parc, d'assurer la maîtrise d'ouvrage de la section restant à réaliser. Cet aménagement intégrera les murs et les éléments de serrurerie nécessaires à la clôture des parties Est et Sud du Parc. Cette convention précise les modalités de financement entre la Ville et la Métropole et définit également les modalités de mise à disposition et de cession des emprises foncières nécessaires à la mise en œuvre du projet.

Le même rapport a approuvé également la modification du Programme des Equipements Publics pour actualiser les financements et les maîtrises d'ouvrage ainsi que les ouvrages déjà réalisés et restant à réaliser.

La modification du Programme des Equipements Publics et la convention cadre ont été approuvés par la Ville de Marseille lors du Conseil Municipal du 23 novembre 2020.

Concession d'aménagement :

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

Par ailleurs, la Métropole Aix-Marseille-Provence, concédant de l'opération, exerce un contrôle technique, financier et comptable sur l'opération notamment grâce à la production par l'aménageur d'un compte-rendu annuel conforme à l'article L300-5 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, l'article 20 du traité de concession prévoit que :

- 1- Le concessionnaire établit chaque année un bilan prévisionnel actualisé des activités objet du contrat, faisant apparaître, d'une part l'état des réalisations en recettes et en dépenses au 31 décembre de l'année précédente et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à

Signé le 7 Octobre 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 18 octobre 2021

- réaliser estimées en fonction des conditions économiques de l'année en cours ainsi que, éventuellement, la charge résiduelle en résultant pour le concédant ;
- 2- Le concessionnaire établit chaque année un plan global de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses.
 - 3- Le concessionnaire adresse pour approbation au concédant, avant le 15 juin de chaque année, un compte rendu financier comportant notamment en annexe :
 - 1/le bilan financier prévisionnel actualisé
 - 2/ le plan de trésorerie actualisé de l'opération
 - 3/ une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice, comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir. Le concédant a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.
 - 4/ Le concédant peut, s'il le désire, pour tenir compte des choix définitifs qui seront faits en matière de programme à l'issue de la phase d'études et de montage diligentée par le concessionnaire, demander les adaptations nécessaires en matière financière.

Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité de l'année 2020 :

Compte rendu de l'année 2020

L'année 2020 a été principalement consacrée :

- à la poursuite des procédures de maîtrise foncière pour les besoins de l'aménagement des derniers équipements de la ZAC
- à la réalisation de travaux de parachèvement d'une portion de l'avenue de la Jarre

Le montant des dépenses prévues en 2020 étaient de 450 953 euros TTC, le montant des dépenses réalisées et de 308 781 euros TTC soit un écart de – 142 172 euros TTC qui est principalement dû à :

- un écart de + 20 000 euros sur le poste foncier lié à une acquisition non envisagée initialement en 2020
- un écart de – 36 226 sur le poste études lié à des besoins moins important que prévu
- un écart de -97 042 euros sur le poste travaux et honoraires essentiellement lié au décalage des travaux de parachèvement de l'Avenue de la Jarre.
- Un écart de – 13 007 euros sur le poste dépenses annexes du fait de dépenses d'entretien moins importantes que prévues
- Un écart de -15 896 euros sur le poste rémunération du concessionnaire du fait du décalage de certaines rémunérations sur dépenses et recettes en 2021

Sur l'exercice écoulé, le montant des recettes perçues s'élève à 2 666 260 euros TTC conforme à ce qui était envisagé au précédent bilan.

Evolution du bilan prévisionnel de l'opération

Le bilan prévisionnel de l'opération au 31 décembre 2020 fait apparaître un montant de dépenses à terme de 26 484 621 euros TTC. Il se répartit selon les postes suivants :

- Budget foncier : 9 642 348 euros
- Budget études : 949 483 euros
- Budget travaux et honoraires : 10 572 292 euros
- Budget démolitions : 789 857 euros
- Dépenses annexes : 770 208 euros

Signé le 7 Octobre 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 18 octobre 2021

- Rémunération : 2 280 284 euros
- Frais financiers : 674 557 euros
- TVA : 805 592 euros

Le montant total des dépenses à terme est en baisse de 1 642 771 euros TTC par rapport au dernier bilan approuvé.

Cet écart se justifie essentiellement par :

- Une baisse de 217 192 euros du budget foncier
- Une augmentation non significative de 27 euros du poste études
- Une baisse de 1 591 503 euros du budget travaux et honoraires techniques liés à la décision de ne pas engager de travaux de réaménagement du bassin de rétention existant ni de travaux de réhabilitation de la serre de la jarre au frais de la concession
- Une hausse de 8 723 euros des dépenses annexes
- Une baisse de 104 421 euros du budget rémunération
- Une augmentation de 261 595 euros du poste TVA

Le montant total des recettes envisagées au terme de l'opération s'élève à 21 084 828 euros TTC hors participation des collectivités à l'équilibre du bilan et aux équipements en baisse de 227 665 euros TTC par rapport au dernier bilan approuvé. Cet écart à la baisse s'explique essentiellement par la suppression de la recette de cession d'une emprise foncière nécessaire à l'extension du Parc de la Jarre.

Participation du concédant à l'équilibre du bilan :

Cette participation s'élève à 2 420 958 euros, en baisse de 1 415 106 euros, par rapport au dernier bilan approuvé au 31 décembre 2020.

Elle se compose de 1 744 634 euros sous forme d'apport foncier et 1 553 366 euros en numéraire déjà versés par la Ville de Marseille, précédant concédant.

877 042 euros seront remboursés par SOLEAM à la Métropole. Etant donné que 674 000 euros ont déjà été versés par la Métropole en tant que concédant, 1 551 042 euros sont prévus d'être remboursés par SOLEAM en 2022.

Une délibération approuvant les modifications de la participation du concédant à l'équilibre de l'opération, ainsi que la prorogation de deux années de la concession, dans le cadre de l'avenant n°24 à la convention de concession d'aménagement est présentée en parallèle pour approbation au Conseil de Métropole du 7 octobre 2021.

Participation de la Métropole au coût de certains équipements de voiries :

Cette participation s'élève à 2 978 835 euros TTC, inchangée par rapport au dernier bilan et dont 757 161 euros ont déjà été versés. Le versement du solde de cette participation d'un montant de 2 221 674 euros en 2022 est inchangé par rapport au dernier bilan.

Trésorerie de l'opération : elle est positive au 31 décembre 2020 pour un montant de 2 809 628 euros.

Perspectives 2021

En 2021 les principaux objectifs sont :

- De poursuivre les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation des voies
- De réaliser les travaux d'une section de l'Allée des Calanques le long du parc de la Jarre

Par ailleurs, afin de finaliser les travaux nécessaires aux derniers équipements publics de la ZAC il est proposé de proroger de deux années la concession d'aménagement soit jusqu'au 6 avril 2024.

Signé le 7 Octobre 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 18 octobre 2021

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

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

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- 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 n° HN 001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence du 5 octobre 2021.

Oùï 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 de la Jarre » remis par la SOLEAM.

Délibère

Article unique :

Est approuvé le Compte-rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2020 de la SOLEAM relatif à l'opération d'aménagement « ZAC de la Jarre ».

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

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

Pascal MONTECOT

Signé le 7 Octobre 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 18 octobre 2021