

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 €.

