

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du jeudi 16 décembre 2021

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 213 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Franck ALLISIO - Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Michel AMIEL - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Julie ARIAS - Sophie ARRIGHI - Gérard AZIBI - Mireille BALLETTI - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Marie BATOUX - Laurent BELSOLA - Mireille BENEDETTI - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - Julien BERTEI - André BERTERO - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Kayané BIANCO - Corinne BIRGIN - Marylène BONFILLON - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Linda BOUCHICHA - Doudja BOUKRINE - Michel BOULAN - Valérie BOYER - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Gérard BRAMOULLE - Romain BRUMENT - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - Eric CASADO - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Jean-Pierre CESARO - Mathilde CHABOCHE - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Philippe CHARRIN - Pascal CHAUVIN - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Jean-Marc COPPOLA - Jean-jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Sandrine D'ANGIO - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Marc DEL GRAZIA - Christian DELAVET - Bernard DESTROST - Vincent DESVIGNES - Sylvaine DI CARO - Alexandre DORIOU - Cédric DUDIEUZERE - Claude FERCHAT - Stéphanie FERNANDEZ - Olivia FORTIN - Olivier FREGEAC - Lydia FRENTZEL - Agnès FRESCHEL - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Eric GARCIN - Audrey GARINO - Gérard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Samia GHALI - Roland GIBERTI - Patrick GHIGONETTO - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Sophie GRECH - Stéphanie GRECO DE CONINGH - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Yannick GUERIN - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Prune HELFTER-NOAH - Jean HETSCH - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Hatab JELASSI - Sophie JOISSAINS - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Didier KHELFA - Philippe KLEIN - Vincent KORNPROBST - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Vincent LANGUILLE - Éric LE DISSES - Stéphane LE RUDULIER - Nathalie LEFEBVRE - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jean-Marie LEONARDIS - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Richard MALLIE - Bernard MARANDAT - Remi MARCENGO - Maxime MARCHAND - Régis MARTIN - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Hervé MENCHON - Arnaud MERCIER - Eric MERY - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Véronique MIQUELLE - Férouz MOKHTARI - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Claudie MORA - Yves MORAIN - José MORALES - Pascale MORBELLI - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Christian NERVI - Frank OHANESSIAN - Yannick OHANESSIAN - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Benoît PAYAN - Christian PELLICANI - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Anne-Laurence PETEL - Claude PICCIRILLO - Catherine PILA - Patrick PIN - Jocelyne POMMIER - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - Bernard RAMOND - Julien RAVIER - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Maryse RODDE - Pauline ROSSELL - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Laure ROVERA - Lionel ROYER-PERREAUT - Michèle RUBIROLA - Michel RUIZ - Franck SANTOS - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Marie-France SOURD GULINO - Gilbert SPINELLI - Etienne TABBAGH - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - 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.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Moussa BENKACI représenté par Jean-Christophe GRUVEL - Nassera BENMARNIA représentée par Jean-Marc SIGNES - Jean-Louis CANAL représentée par Georges CRISTIANI - Joël CANICAVE représentée par Olivia FORTIN - Christine CAPDEVILLE représentée par Yves MESNARD - René-Francis CARPENTIER représenté par Éric LE DISSES - Martin CARVALHO représenté par Christian AMIRATY - Claude FILIPPI représenté par Gérard BRAMOULLE - Gérard FRAU représenté par Gaby CHARROUX - Magali GIOVANNANGELI représentée par José MORALES - Claudie HUBERT représentée par Marc PENA - Danielle MENET représentée par Alain ROUSSET - Stéphane PAOLI représenté par Stéphanie FERNANDEZ - Roger PELLENC représenté par Marie-Ange CONTE - Isabelle ROVARINO représentée par Loïc GACHON - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Linda BOUCHICHA - Valérie SANNA représentée par Hervé GRANIER - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE représentée par Sophie JOISSAINS - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Sophie JOISSAINS.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Nadia BOULAINSEUR - Lyece CHOULAK - Jean-François CORNO - Robert DAGORNE - Sébastien JIBRAYEL - Michel LAN - Monique SLISSA - Françoise TERME.

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

Kayané BIANCO représentée à 16h06 par Gérard BRAMOULLÉ - Nicole JOULIA représentée à 17h27 par Claudie MORA - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE représenté à 17h46 par Julien BERTEI - Yves VIDAL représenté à 17h50 par Eric CASADO - Frédéric VIGOUROUX représenté à 18h31 par Maryse RODDES.

Etaient présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Olivier GUIROU à 15h07 - Yves WIGT à 15h39 - Francis TAULAN à 15h58 - Frank OHANESSIAN à 15h59 - Anthony KREHMEIER à 16h12 - Michel BOULAN à 16h25 - Bernard MARANDAT à 16h26 - Jean-Pascal GOURNES à 16h37 - Sophie JOISSAINS à 16h39 - Gérard BRAMOULLÉ à 16h39 - Stéphanie GRECO DE CONINGH à 16h42 - Jean-Marc COPPOLA à 16h52 - Michèle RUBIROLA à 16h58 - Richard MALLIÉ à 17h09 - Philippe KLEIN à 17h12 - Eric MERY à 17h14 - Jean HETSCH à 17h16 - Bernard RAMON à 17h18 - Christine JUSTE à 17h27 - Nathalie LEFEBVRE à 17h40 - Samia GHALI à 17h40 - Aïcha SIF à 17h43 - Arnaud MERCIER à 17h43 - Sophie AMARANTINIS à 17h45 - Corinne BIRGIN à 17h45 - Bruno GILLES à 17h45 - Remi MARCENGO à 17h45 - Alain ROUSSET à 17h48 - Laurent SIMON à 17h49 - Roland GIBERTI à 17h52 - Stéphane RAVIER à 17h58 - Daniel GAGNON à 17h59 - Linda BOUCHICHA à 18h00 - Philippe GRANGE à 18h01 - Jean-Louis VINCENT à 18h01 - Catherine VESTIEU à 18h04 - Christian PELLICANI à 18h13 - Emmanuelle CHARAFE à 18h16 - Pascal MONTECOT à 18h17 - Marie MARTINOD à 18h18 - André MOLINO à 18h20 - Lisette NARDUCCI à 18h22 - Laure-Agnès CARADEC à 18h23 - Julien RAVIER à 18h23 - Jean-Pierre GIORGI à 18h24 - Dona RICHARD à 18h26 - Lourdes MOUNIEN à 18h26 - Eric CASADO à 18h27 - Jean-pierre CESARO à 18h28 - Philippe GINOUX à 18h30 - hatab JELASSI à 18h30 - Eric LE DISSES à 18h31 - Lionel ROYER-PERREAUT à 18h36 - Maryse RODDES à 18h37 - Daniel AMAR à 18h37 - Guy TEISSIER à 18h41 - Michel RUIZ à 18h41 - Jacky GERARD à 18h42 - Michel ROUX à 18h46 - Cédric DUDIEUZERE à 18h45 - Loïc GACHON à 18h49 - Marie-Ange à 18h51 - Etienne TABBAGH à 18h51 - Marc DEL GRAZIA à 18h52 - Jean-David CIOT à 18h57 - Sophie ARRIGHI à 18h58 - Anne-Laurence PETEL à 18h58 - Vincent KRONPROBST à 19h01.

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

URBA-020-11118/21/CM

■ 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

7880

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 14ème 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'acquérir 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'ilot 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 couteux 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 situées 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 (conjoint 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'ilot 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 euros 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 euros à la charge de la Métropole restant à verser selon l'échéancier prévisionnel suivant :

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

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 euros 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 euros 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 euros 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 euros
- 2025 : 5 195 244 euros

Article 5 :

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant, est autorisé à signer ces avenants et tous documents y afférents.

Cette proposition mise aux voix est adoptée

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

Pascal MONTECOT