

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

Séance du jeudi 30 juin 2022

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

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

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

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Roland GIBERTI représenté par Gerard GAZAY.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Georges ROSSO.

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

**URBA-082-11955/22/BM**

■ **Zone d'Aménagement Concertée de Sainte Marthe à Marseille 13ème et 14ème arrondissements - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2021**

24480

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau 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.

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'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<sup>er</sup> juillet 2014 pour transférer le bénéfice de la DUP de Marseille Aménagement à la SPL SOLEAM. L'arrêté est aujourd'hui caduque.

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, délibéré en juin 2015, 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.

A compter de sa création, le 1<sup>er</sup> 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 du 28 décembre 2015 ayant transféré l'opération de la Ville de Marseille à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole.

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.

### **Objectifs**

L'objectif principal de la Zone d'Aménagement Concertée des Hauts de Sainte Marthe concerne le développement de l'habitat et des équipements dédiés d'un secteur de 150 hectares situé dans le Nord du 14<sup>e</sup> arrondissement de Marseille.

### **Programme**

Selon le programme global de construction du dossier de réalisation approuvé en 2006, le quartier devait accueillir 325 700 m<sup>2</sup> de constructions dont :

- 283 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) pour des opérations de logements.
- 23 700 m<sup>2</sup> de programmes tertiaires et de commerces.
- 19 000 m<sup>2</sup> d'équipements et services publics.

Ainsi que 224 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts publics créés pour accompagner les centralités.

### **Actualité**

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.

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 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.

Des études sont actuellement menées sur le périmètre élargi du parc agricole. Elles permettront la mise en place de trames paysagères, agricoles et écologiques à respecter dans le plan guide. Le PLUi approuvé en décembre 2019 évoluera alors dans le cadre de modificatif à venir 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.

### **Missions du concessionnaire**

Dans le cadre du traité de concession réalisé pour la ZAC des Hauts de ST Marthe, le concessionnaire est chargé de mener les études, le montage, la commercialisation et la réalisation des aménagements nécessaires au projet de ZAC.

La SOLEAM assure à ce titre la maîtrise d'ouvrage de l'opération de ZAC. Des instances de suivi ont été mises en place afin d'assurer le pilotage de cette opération par le concédant. Il s'agit d'un comité technique et d'un comité de pilotage, associant la Ville de Marseille.

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

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) a été maintenu sur la base des hypothèses d'aménagement du dossier de réalisation approuvé. Celles-ci 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 2021

L'année 2021 a été principalement consacrée :

- Pour les travaux :
  - A la poursuite des travaux d'aménagement de l'ilot 25 Nord) comprenant 7 ilots à bâtir portés par le démarrage des constructions des ilots G et D qui seront livrés tout début 2022. Ces travaux ont nécessité la mise en place d'une organisation mutualisée de chantier.
  - à la rétrocession des ouvrages de la centralité mirabilis et de la voie U240 se poursuivent.
- 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.
  - Au lancement d'une mission d'AMO préparant les documents du marché de modification de la ZAC (CCTP/DPGF et assistance au choix des candidats)
  - A l'obtention du marché de l'étude hydraulique.
- Pour le foncier :
  - A la gestion des procédures de mise en demeure d'acquérir (Comiti, Graziano et Mathieu)

Au 31 décembre 2021, 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 2021 était de 7 178 003 € TTC, le montant des dépenses réalisées est de 3 942 760 € TTC, soit un écart de 3,2 M d'€ TTC. Cet écart est principalement dû aux budgets foncier, études et travaux :

- Au report d'acquisitions foncières pour 837 060€.
- A la diminution du poste Etudes de 320 114 € dû au report de la mission hydraulique qui a commencé en fin d'année et au décalage de la mission des AMO.
- Au décalage des travaux, notamment sur l'ilot 25 Nord en raison des contraintes de chantier et de co-activité et à la non réalisation de l'isolation acoustique des bâtiment d'HMP le long de la voie U240 en raison de désaccord sur les objectifs fixés dans la convention avec HMP. Le budget non consommé est reporté sur les années suivantes. La non consommation du poste "travaux" s'élève à environ 1 M€,
- Au budget honoraires qui suit la tendance de celui des travaux (-0.35M€)

- A la baisse de 145 266 € de la rémunération du concessionnaire dû principalement à la baisse du poste rémunération sur dépenses qui suit l'évolution des dépenses payées. En termes de recettes, elles étaient estimées à 2 820 866 € TTC au bilan approuvé l'an dernier. Elles se sont élevées à 2 000 440 € TTC en 2021. Cette baisse de 818 426 € s'explique principalement par le décalage dans le lancement de l'appel à projet pour l'îlot E et F (poste cessions) et par la recette de participation constructeur attendue sur l'îlot pâquerette dont le projet ne s'est pas réalisé en 2021. (Poste annexe)

#### Evolution du bilan prévisionnel de l'opération

Le montant prévisionnel consolidé des dépenses de la concession d'aménagement au 31 décembre 2021 s'élève à 179 272 684 € 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 2 822 752 €, ce qui ramène le total des dépenses du bilan à 176 449 932 € TTC.

Les dépenses consolidées sont stationnaires entre le budget de l'année 2020 et celui de l'année 2021, en très légère baisse de 121 140 €.

Le montant prévisionnel des dépenses de la concession d'aménagement partie ZAC (hors Montgolfier) au 31 décembre 2021 s'élève à 163 730 157 € TTC. Elles sont stationnaires par rapport au budget 2020, en très légère baisse de 121 106€.

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 104 670 310 € TTC, elles sont en hausse de 360 000€. Cet écart n'est pas dû aux montants HT qui restent identiques (2 712 000€ HT) mais à un changement de TVA qui s'explique par le choix de construire du logement libre et aucun logement social sur le secteur Dolet. Le taux de TVA passe donc de 5.5% à 20%.

#### 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 désormais concédante s'élève à 32 304 755 € TTC dont 18 millions d'euros déjà versés.

Le solde doit être perçu en 2022 : 14 304 755 €

#### Avance de trésorerie

La Métropole a versé une avance de 17 500 000 € TTC à la SOLEAM.

La SOLEAM remboursera l'avance à la Métropole selon l'échéancier suivant :

2022 : 12 304 755 € TTC

2025 : 5 195 244 € TTC

#### 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, plusieurs terrains propriétés de l'Aménageur sont mis à disposition d'exploitants agricoles sous forme de baux qui 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.

#### 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.

La Ville de Marseille a souhaité mettre en œuvre uniquement les travaux de sécurisation du bâti et d'adduction d'eau brute au domaine. En 2021, le permis déposé par la SOLEAM pour les travaux de mise en sécurité a été accordé. Les travaux ont commencé au printemps 2022.

Le bilan prévisionnel total au CRAC au 31 décembre 2021 est identique à celui du CRAC au 31 décembre 2020 : 14 525 000 € TTC. Le bilan prévisionnel est 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 et prévue pour être versée sur justificatif en 2023 après achèvement des travaux. Elle devrait venir baisser d'autant la participation municipale.

#### Perspectives 2022/2023

En 2022, les principaux objectifs sont :

- 1) Poursuivre le développement de la centralité Mirabilis notamment le 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) Lancer 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.

L'année 2023 sera essentiellement consacrée au suivi du marché de modification des documents cadre de la ZAC et au suivi des études voiries sur le secteur Dolet Besson.

Stratégiquement, la réduction du périmètre de ZAC nécessite le lancement du marché de modification des documents cadre de la ZAC, marché qui devrait être prévu pour la fin d'année 2022 pour une durée minimale de trois ans, temps nécessaire au déroulement des inventaires naturalistes, au montage du dossier d'évaluation environnemental et au processus de modification du document d'urbanisme.

Opérationnellement, l'aménagement de la liaison Dolet Besson et les travaux de requalification de la rue Etienne Dolet impliquent des études de maîtrise d'œuvre qui ne permettront pas le déroulement total des travaux avant la fin de la durée actuelle de la concession d'aménagement.

Aussi, la nature et la durée des actions à mettre en œuvre, notamment la réduction du périmètre de ZAC et la modification des documents cadre, nécessitent une prorogation de la durée de la concession de 5 ans, soit une fin de concession à 2030.

Cette modification de la durée doit faire l'objet d'un avenant n°16 à la convention de concession d'aménagement n° T1600901CO dont l'approbation est soumise en parallèle au Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Les bilans établis par la SOLEAM reprennent le réalisé à fin 2021, le prévisionnel pour les années à venir, et le nouveau bilan prévisionnel actualisé de l'opération et sont annexés au CRAC.

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 ;  
Le décret n°2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des Territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération n°HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole 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 27 juin 2022.

#### **Où il le rapport ci-dessus**

#### **Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

#### **Considérant**

- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2021 de la concession d'aménagement de l'opération « ZAC des Hauts de Sainte Marthe » remis par la SOLEAM.

#### **Délibère**

**Article unique :**

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement ZAC des Hauts de Sainte Marthe.

Cette proposition mise aux voix est adoptée

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

Pascal MONTECOT