

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-080-11953/22/BM

■ **Zone d'Aménagement Concertée de la Jarre à Marseille 9ème arrondissement - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2021**

24483

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 28/04/00, le Conseil Municipal a approuvé le bilan de la concertation préalable au projet de modification de l'acte de création de la ZAC.

Par délibération n°03/0180/TUGE du 24 mars 2003, le Conseil Municipal a approuvé le dossier de

Signé le 30 juin 2022
Reçu en Contrôle de légalité le 5 juillet 2022

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.

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 voirie 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.

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. Un arrêté de cessibilité a été prononcé le 29 janvier 2021 et une ordonnance d'expropriation le 22 mars 2021.

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.

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 effectuer par la Ville de Marseille, sera réalisée par la Soleam pour assurer une bonne coordination avec les travaux lui incombant. Le Conseil de la 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, de procéder à l'acquisition du foncier pour les besoins du Parc et d'assurer la maîtrise d'ouvrage de la section restant à réaliser.

Le même rapport a approuvé également la modification du Programme des Equipements Publics pour actualiser les financements et les maitrises 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.

La SOLEAM assure la maitrise d'ouvrage de l'opération. Des instances 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 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 2021 :

Compte rendu de l'année 2020

L'année 2021 a été principalement consacrée :

- à la poursuite des procédures de maitrise foncière pour les besoins de l'aménagement des derniers équipements de la ZAC
- à la réalisation de travaux d'aménagement de la portion de l'Allée des Calanques située le long du parc de la Jarre

Le montant des dépenses prévues en 2021 était de 1 489 477 euros TTC, le montant des dépenses réalisées et de 700 285 euros TTC soit un écart de – 789 192 euros TTC qui est principalement dû à :

- un écart de – 537 296 euros sur le poste foncier du fait que la procédure d'utilité publique n'est pas encore aboutie et n'a pas permis d'engager les dépenses initialement prévues
- un écart de –15 000 euros du poste études lié à des besoins moins importants que prévus
- un écart de –157 013 euros du poste travaux et honoraires essentiellement lié au report en 2023 des travaux relatifs au bouclage de la voie Karabadjakian sur le chemin du Roy d'Espagne
- Un écart de – 24 762 euros du poste dépenses annexes du fait de charges de gestion moins importantes en raison du report de certains travaux
- Un écart de – 55 121 euros du poste rémunération du concessionnaire notamment sur le

poste relatif aux rémunérations sur dépenses qui sont inférieures aux prévisions, étant proportionnelles au montant des dépenses payées

Sur l'exercice écoulé, le montant des recettes perçues s'élève à 45 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 2021 fait apparaître un montant de dépenses à terme de 25 678 227 euros TTC. Il se répartit selon les postes suivants :

- Budget foncier : 9 643 284 euros
- Budget études : 948 907 euros
- Budget travaux et honoraires : 10 568 716 euros
- Budget démolitions : 789 857 euros
- Dépenses annexes : 774 726 euros
- Rémunération : 2 278 180 euros
- Frais financiers : 674 557 euros

Le montant total des dépenses à terme est globalement stable par rapport au dernier bilan approuvé.

Le montant total des recettes envisagées au terme de l'opération s'élève à 21 085 125 euros TTC hors participation des collectivités à l'équilibre du bilan est stable.

Participation du concédant à l'équilibre du bilan :

Cette participation s'élève à 2 420 958 euros inchangée par rapport au dernier bilan approuvé. 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.

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

Cette participation s'élève à 2 978 835 euros TTC est inchangée par rapport au dernier bilan. Le versement du solde de cette participation d'un montant de 2 221 674 euros est prévu en 2022.

Trésorerie de l'opération : elle est positive au 31 décembre 2020 pour un montant de 2 122 497 euros.

Perspectives 2022

En 2022 les principaux objectifs sont :

- De poursuivre les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation des voies
- De préciser la conception de la voie rue Karabadjakian et sa connexion sur le chemin du Roy d'Espagne

Les bilans annexés au CRAC, établis par la SOLEAM, reprennent les dépenses et recettes réalisées à fin 2021, 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 du Conseil de la Métropole 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 de Marseille Provence du 27 juin 2022.

Où 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 de la Jarre » remis par la SOLEAM.

Délibère

Article unique :

Est approuvé le Compte-rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2021 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