

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

Séance du jeudi 12 octobre 2023

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 31 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Christian BURLE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Jean-Pascal GOURNES représenté par Georges CRISTIANI.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Gérard BRAMOULLE - Emmanuelle CHARAFE - Éric LE DISSES - Frédéric VIGOUROUX.

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

URBA-014-14559/23/BM

**■ Zone d'Aménagement Concerté de la Jarre Marseille 9ème arrondissement
- Concession d'aménagement passée avec la SOLEAM - Approbation du
Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2022
67554**

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.

La Ville de Marseille dans les années 90 a initié la mise en œuvre de la cette opération qui s'est traduite par une série de délibérations du Conseil Municipal mentionnées ci-après.

Pour la réalisation de cette opération la SOLEAM (anciennement Marseille Aménagement) s'est vue confiée une concession d'aménagement par délibération du 24 février 1992.

Le dossier de création a été approuvé 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.

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 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 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.

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.

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'Egalité 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. En décembre 2018, l'étape 3 du label « Ecoquartier livré » a été décernée à la Ville de Marseille et à la Métropole.

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 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 2022 :

Compte rendu de l'année 2022 :

L'année 2022 a été principalement consacrée à la poursuite des procédures de maîtrise foncière pour les besoins de l'aménagement des derniers équipements de la ZAC dont l'aboutissement via une procédure de Déclaration d'Utilité Publique est envisagé à l'automne 2023.

Le montant des dépenses prévues en 2022 était de 784 976 euros TTC, le montant des dépenses réalisées et de 42 569 euros TTC soit un écart de – 742 407 euros TTC qui est principalement dû à :

- Un écart de – 525 825 euros sur le poste foncier du fait décalage de la maîtrise du foncier nécessaire aux derniers projets de voirie sur l'année 2023.
- Un écart de –30 656 euros du poste études lié à des besoins moins importants que prévus
- Un écart de –112 791 euros du poste travaux et honoraires essentiellement lié au report en 2023 de certains aménagements de voiries.
- Un écart de – 34 666 euros du poste dépenses annexes du fait de charges de gestion moins importantes en raison du report de certains travaux.
- Un écart de – 38 469 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 prévues était de 865 130 euros TTC, le montant des recettes perçues s'élève à 286 euros TTC soit un écart de 864 844 euros TTC au regard de ce qui était envisagé au précédent bilan. Ce décalage est dû au report du lancement d'un appel à projet visant à céder la serre de la Jarre à un opérateur.

Evolution du bilan prévisionnel de l'opération :

Le bilan prévisionnel de l'opération au 31 décembre 2022 fait apparaître un montant de dépenses à terme de 25 660 002 euros TTC. Il se répartit selon les postes suivants :

- Budget foncier : 9 665 049 euros.
- Budget études : 912 907 euros.
- Budget travaux et honoraires : 10 487 115 euros.
- Budget démolitions : 789 857 euros.
- Dépenses annexes : 729 385 euros.
- Rémunération : 2 401 132 euros.
- Frais financiers : 674 557 euros.

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

On observe :

- Une hausse de 21 765 euros du budget foncier.
- Une baisse de 36 000 euros du poste études.
- Une baisse de 81 601 euros du budget travaux et honoraires techniques.
- Une baisse de 45 341 euros des dépenses annexes.
- Une hausse de 122 952 euros du budget rémunération lié à l'ajout d'une rémunération forfaitaire de l'aménageur d'un montant de 150 000 euros au regard de la complexité du suivi de l'opération, notamment le volet expropriation. Cet ajout, approuvé par le Conseil de Métropole du 29 juin 2023, permet également de combler une perte de rémunération sur dépenses liée aux ajustements de budget.

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 et aux équipements, inchangé par rapport au dernier bilan approuvé.

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. En 2023, la SOLEAM remboursera 1 551 042 euros de trop perçu à la Métropole.

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 et dont 757 161 euros ont déjà été versés. Le versement du solde de cette participation d'un montant de 2 221 674 euros est prévu en 2023.

Trésorerie de l'opération : Elle est positive au 31 décembre 2022 pour un montant de 2 102 346 euros.

Perspectives 2023 et suivantes :

En 2023 le principal objectif est :

- D'engager les travaux d'élargissement de l'Avenue de la Jarre et de la traverse Valette en vue de la finalisation de l'Allée des Calanques.

Les travaux relatifs au bouclage de l'impasse Karabadjakian sur le chemin du Roy d'Espagne seront lancés après l'acquisition du foncier prévue à l'automne 2023.

Afin de finaliser ces travaux, nécessaires aux derniers équipements publics de la ZAC, le Conseil de la Métropole du 29 juin 2023 a approuvé la prorogation d'une année de la concession d'aménagement soit jusqu'au 6 avril 2025.

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 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.

Où il le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Délibère

Article unique :

Est approuvé le Compte-rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2022 de la SOLEAM relatif à l'opération d'aménagement « ZAC de la Jarre », ci-annexé. Les crédits nécessaires sont inscrits sur le budget principal de la Métropole Aix-Marseille-Provence en section d'investissement – opération budgétaire N°2015119700 autorisations de programme 151064BP.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Commande publique,
Aménagement, SCOT - Planification (PLUi)
Suivi de la loi 3 DS

Pascal MONTECOT