

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-013-14558/23/BM

**■ Zone d'Aménagement Concerté de Sainte-Marthe à Marseille 13ème et 14ème arrondissements - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) au 31 décembre 2022
66035**

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

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 arrondissement 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^{er} juillet 2014 pour transférer le bénéfice de la DUP de Marseille Aménagement à la SPL SOLEAM. L'arrêté est aujourd'hui caduc.

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 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^{er} 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.

L'avenant n°16, délibéré le 30 juin 2022, a prorogé la convention de concession de 5 ans, jusqu'en 2030. Cette prolongation est nécessaire pour la réalisation des travaux de la liaison de la centralité Mirabilis vers le chemin des bessons, pour la requalification de la rue Etienne Dolet vers le noyau villageois de Sainte Marthe et pour mettre en œuvre les études de modification du périmètre de ZAC et de la concession d'aménagement (obligations règlementaires).

L'avenant n°17, délibéré le 29 juin 2023, n° URBA-053-14354/23/CM, a validé une augmentation de la rémunération du concessionnaire de 50 000 € par an pendant trois ans pour garantir la capacité opérationnelle du concessionnaire lors des appels à projet et lors de la modification à venir des dossiers de création –modification de la ZAC.

Objectifs :

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

Programme :

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.

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 ont été menées sur le périmètre élargi du parc agricole de 2021 à 2023. Elles ont permis la production d'un plan guide présentant les trames paysagères, agricoles et écologiques et la vocation des sols à respecter afin de réussir sa programmation future. Le PLUi doit évoluer pour traduire règlementairement ce plan-guide en assurant un classement de secteurs 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 2022 :

L'année 2022 a été principalement consacrée :

- Pour les travaux :
 - A la poursuite des travaux d'aménagement du cœur de quartier Mirabilis, particulièrement « l'ilot » 25 Nord comprenant 7 ilots à bâtir portés par le démarrage des constructions des ilots G et D qui ont été livrés courant 2022. Ces travaux ont nécessité la mise en place d'une organisation mutualisée de chantier.
 - A la remise en gestion des ouvrages de la centralité mirabilis, qui se poursuit encore.
- Pour les études :
 - Au lancement et au suivi de la mission de synthèse hydraulique et hydrogéologique pour les enjeux liés à la gestion de l'eau sur le territoire.
 - Au lancement de la consultation pour retenir une équipe pluridisciplinaire ayant pour but la mise à jour des documents cadre de la ZAC dans l'objectif de sa modification.
A la suite de la désignation de deux nouveaux groupements de maîtrise d'œuvre, deux études de conception ont démarré :
 - Secteur Mirabilis Est : finalisation du projet d'aménagement urbain et parc mirabilis
 - Secteur Dolet Besson : requalification de la rue Etienne Dolet, création voie de liaison entre Mirabilis et chemin des bessons.
- Pour le foncier :
 - A la gestion des procédures de mise en demeure d'acquérir (Comiti, Graziano et Mathieu).

Le montant des dépenses prévues en 2022 était de 3 516 131 € TTC, le montant des dépenses réalisées est de 2 549 953 € TTC, soit un écart de 960 000 € TTC, principalement dû à des acquisitions prévues et non réalisées.

En termes de recettes, elles étaient estimées à 1 091 920€ TTC au bilan approuvé l'an dernier. Elles se sont élevées à 86 608 € TTC. Cette baisse de 1M€ s'explique notamment par le décalage du versement de la vente pour l'ilot 25C à juin 2023 en raison d'un changement des termes du contrat de vente initial.

Au 31 décembre 2022 :

- 1 557 logements font l'objet de permis délivrés dont 1 242 sur le cœur de quartier Mirabilis et 315 le long de l'avenue du Merlan.
- La surface de plancher autorisée est de 118 494m² dont 102 837.50m² pour du logement sur une surface de plancher projetée, compte tenu des nouvelles orientations, d'environ 167 000m² dont 135 500m² pour du logement.
- 31% de logements sociaux ont été réalisés, 19% de logements à prix maîtrisés et 49% de logements libres.

Evolution du bilan prévisionnel de l'opération :

La concession d'aménagement comprend le bilan de ZAC et les bilans spécifiques de la bastide et du domaine Montgolfier.

Le montant prévisionnel consolidé des dépenses de la concession d'aménagement au 31 décembre 2022 s'élève à 179 974 970 € TTC. Ce montant correspond aux dépenses du strict bilan de ZAC, à celles relatives à la Bastide Montgolfier et aux dépenses du domaine Montgolfier détaillées dans des bilans spécifiques. Elles sont en hausse de 0.7M€ par rapport aux dépenses de l'an dernier, principalement due aux frais financiers qui ont augmenté en raison d'emprunts supplémentaires.

La trésorerie transitoire de la concession est positive (TVA résiduelle (reversée) en faveur de l'aménageur) pour un montant prévisionnel de 2 717 285 €, ce qui ramène le total des dépenses du bilan à 177 257 685 € TTC.

Les recettes consolidées s'élèvent à 177 257 685 € en hausse de 0.8M€ par rapport au budget de l'an dernier (176 449 932 €). Cette hausse est due à l'augmentation des recettes du bilan de ZAC expliquée plus bas.

Le montant prévisionnel des dépenses de la concession d'aménagement relatif à la ZAC s'élève à 164 432 443 € TTC. Elles sont en hausse de 702 286€ par rapport au budget 2021. La variation est due principalement aux postes suivants :

- Foncier : prise en compte d'acquisitions dans des dossiers contentieux suivant jugement connus ou prévisibles.
- Rémunération du concessionnaire : mise en place d'une rémunération forfaitaire de 50 000€ par an pendant trois ans.
- Frais financiers : les emprunts contractés ont induit une augmentation significative des frais à long terme.

Le montant prévisionnel des recettes de la concession d'aménagement de la ZAC est de 161 601 209 €.

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 105 338 002 € TTC, en hausse de 807 753€ par rapport au budget 2021. La variation est due principalement à :

- Commercialisation : des recettes qui augmentent du fait de l'actualisation et d'ajustement de sommes.
- Participations constructrices : ce poste évolue du fait de l'augmentation du montant demandé au m² de surface de plancher passant de 212€/m² à 237€/m². Ce montant varie en fonction du coût total des équipements publics rapporté au m² de surface de plancher cessible.

La part des participations publiques dans les recettes de la ZAC est de 35% (56M€ sur 161M€).

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'élevait à 32 304 755 € TTC. Elle est totalement soldée depuis le versement de 14 304 755€ en 2022, encaissée par la SOLEAM début 2023.

Avance de trésorerie :

La Métropole a versé une avance de 17 500 000 € TTC à la SOLEAM. La SOLEAM a remboursé 12 304 755 € à la Métropole en 2023. Le solde de 5 195 245 € TTC sera remboursé à la fin de la concession en 2030.

Participation des collectivités pour financement des équipements :

Cette participation publique aux équipements s'élève au CRAC au 31 décembre 2022 à 8 458 452 € TTC. Elle se répartit ainsi :

- 3 653 895 € TTC pour la Ville de Marseille. Ce montant est inchangé.

Pour la Métropole Aix-Marseille-Provence, les participations à verser par la Métropole concédante pour financement des équipements s'élèvent en totalité à 4 804 557 € TTC :

- 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.

Les deux montants de 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 a été versés en 2022 et encaissés par la SOLEAM en 2023.

Le solde de 4 083 586 € TTC pour la participation aux équipements est prévu pour être versé en 2023.

Participation de la Ville de Marseille à la mise en valeur du domaine Montgolfier :

Les dépenses relatives à la bastide Montgolfier s'élevaient à 1 141 864 €. Une subvention de la DRAC - Direction Régionale des Affaires Culturelles – de 100 000 € a été versée. La Ville de Marseille a pris en charge le reste des dépenses relatives à la bastide pour 1 031 488 €, dont la totalité a été versée à la SOLEAM au 31 décembre 2019.

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.

Le bilan prévisionnel total du domaine Montgolfier au CRAC au 31 décembre 2022 est identique à celui du CRAC au 31 décembre 2021 : 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 € accordée par l'Etat – Direction Régionale des Affaires Culturelles, concernant les travaux de mise en sécurité des bâtiments du domaine Montgolfier a été prévue pour être versée sur justificatif en 2023 après achèvement des travaux. Elle devrait venir baisser d'autant la participation municipale.

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 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. Ils se sont achevés au printemps 2023.

Perspectives 2023/2024 :

L'année 2023, en cours, est essentiellement consacrée à :

- Poursuivre le développement de la centralité Mirabilis notamment le suivi du dépôt du permis de construire pour les îlots E et F, objet d'un appel à candidature en 2022.
- Faire le choix du prestataire du marché de modification des documents cadre de la ZAC.
- Suivre l'étude hydraulique et hydrologique et aboutir à un dossier « Loi sur l'Eau » à l'automne 2023.
- Suivre les études préalables pour la mise en œuvre de la liaison Dolet Besson (voie U236) depuis l'avenue Gabriel Audisio au chemin des Bessons dans le respect de l'OAP de composition urbaine du secteur Dolet Besson.

La poursuite des procédures de reprise en gestion par la Métropole des ouvrages et équipements réalisés dans le cadre de la concession est également au cœur des actions à mener, et ce jusqu'en fin de concession.

L'année 2024 devra être essentiellement consacrée, en plus des opérations courantes, au suivi du marché de modification de la ZAC et au bon déroulement des différentes études à mener dans le cadre de ce marché (études environnementales, évaluation environnementale, modification du document d'urbanisme...) ainsi qu'aux études d'aménagement de la liaison Dolet Besson et de la rue Etienne Dolet, portes d'entrée de la ZAC.

Les bilans établis par la SOLEAM reprennent le réalisé à fin 2022, 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 ;
- La délibération n° HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Bureau de la Métropole ;
- La délibération URBA-053 – 14354/23/CM du Conseil de la Métropole du 29 juin 2023 portant sur l'augmentation de la rémunération de la SOLEAM.

Où il le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient d'approuver le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2022 de la concession d'aménagement de l'opération « ZAC des Hauts de Sainte Marthe » remis par la SOLEAM.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité relatif à la ZAC des Hauts de Sainte Marthe, établi au 31 décembre 2022 par la SOLEAM et comprenant un bilan financier prévisionnel, ci-annexé.

Article 2 :

La participation de la Métropole à l'équilibre de l'opération s'élève à 32 304 755 euros, inchangée par rapport au bilan précédent. La totalité a été versée. La ville de Marseille, précédemment concédant, avait versé 15 500 000 euros de participation pour l'équilibre du bilan. La Métropole Aix-Marseille-Provence finance également des équipements pour 4 804 557 euros dont le solde de 4 083 586 euros est prévu d'être versé en 2025.

Article 3 :

Madame la présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer tous les documents relatifs à l'exécution du présent rapport.

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