

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

Séance du jeudi 5 décembre 2024

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 :

Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Vincent LANGUILLE - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ représenté par Henri PONS - Patrick GHIGONETTO représenté par Roland GIBERTI - Véronique MIQUELLY représentée par Emmanuelle CHARAFE - Catherine PILA représentée par David GALTIER.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Éric LE DISSES - Serge PEROTTINO.

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

URBA-031-16909/24/BM

**■ Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2023 de la concession d'aménagement avec la Soleam relative à l'opération de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe à Marseille - 13013 et 13014
102560**

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 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^{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 réglementaires).

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 documents nécessaires à la modification de la ZAC.

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. Le programme global de construction du dossier de réalisation approuvé en 2006 prévoyait l'accueil de 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.

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 évolue régulièrement pour traduire réglementairement 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.

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 le secteur Saint Mitre-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 centralisés 2 et 3 de la ZAC) a été maintenu sur la base des hypothèses d'aménagement du dossier de réalisation approuvé. Ces dépenses sont regroupées sans détail dans un nouveau poste intitulé « restant à programmer ».

Un important travail est initié afin de mettre à jour les dossiers de ZAC, le contrat de concession et le bilan opérationnel qui sera constaté en 2025.

Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2023

L'année 2023 a été principalement consacrée :

- Pour le foncier :
 - A la prise en compte du jugement définitif de la procédure de mise en demeure du bien immobilier « COMITI » au titre de la ZAC pour un montant élevé de 705 K€HT,
 - A la décision du COTECH de juin 2023 de se porter acquéreur du solde des terrains de l'hoirie LOSSEL PANICO concerné par la réalisation de la voie nouvelle U236 et des îlots attenants.
 - A la décision de justice rendue dans le cadre d'une mise en demeure d'acquiescer de la parcelle et immeuble « MATHIEU » qui conclut que ce bien doit être acquis par la Ville de Marseille. Cette acquisition est donc sortie du bilan prévisionnel.
- Pour les études :
 - Au lancement des études pour la modification des documents cadres de la ZAC
 - Au lancement des études de Maîtrise d'œuvre pour la requalification de la rue Etienne Dolet et du chemin du Four de Buze
- Pour les travaux :
 - En 2023, les travaux de viabilisation et d'aménagement urbains et paysager du cœur de quartier Mirabilis se sont poursuivis et ont permis la livraison du programme de construction FLOREA (ILOT 25A) de SOGEPROM, la création d'un talus planté afin d'accompagner la transition entre les îlots bâtis et le futur parc Mirabilis et accompagnent la réalisation future des îlots 25 c, E et F.

Evolution du bilan prévisionnel financier de l'opération

La concession d'aménagement comprend le bilan de ZAC et les bilans spécifiques de la bastide et du domaine Montgolfier. Le budget, en dépenses et en recettes, est en très faible hausse de 0.114M€. Les dépenses sont compensées par des recettes au bilan et n'affectent pas les participations métropolitaines.

Le montant prévisionnel consolidé des dépenses de la concession d'aménagement au 31 décembre 2023 s'élève à 158 303 000 € H.T. Elles sont en légère hausse de 114 000€ par rapport aux dépenses consolidées de l'an dernier.

Pour autant, certains postes connaissent d'importants mouvements financiers qu'il est nécessaire de détailler :

- Le poste Foncier est en baisse de 2,615M€ en raison essentiellement d'un terrain constructible (ilot 23) dont l'acquisition par le concessionnaire est abandonnée (-1,378M€),

- Le poste Travaux croît de 2,457M€ notamment en raison du poste Aléas qui augmente de 1.7M€ : la non prise en compte de certaines dépenses en l'attente d'un COPIL d'arbitrage au printemps 2025 génère un bilan créditeur. Pour équilibrer le CRAC, le surplus-positif est inscrit dans le poste aléas sous la forme d'une provision qui sera réaffectée suivant les arbitrages ; d'une ligne créée en prévision des démolitions à effectuer sur des biens acquis par la SOLEAM pour développer le secteur de l'OAP Dolet Bessons (+0.440M€), de travaux prévus pour l'aménagement des abords de commissariat (+0.300M€) – cette somme vient en déduction du reste à programmer cad de la somme concernant les secteurs Nord non urbanisés-.
- Le poste Honoraires techniques augmente de 0.662M€, il suit l'évolution des budgets de travaux.
- Le budget Dépenses annexes est en baisse de 0.667M€ en raison notamment de la diminution du montant de poste gestion urbaine de proximité,
- Le poste frais financiers augmente légèrement de 0.158M€. La variation des frais financiers est directement liée à l'évolution de la trésorerie et des emprunts mobilisés.

Le montant prévisionnel consolidé des recettes de la concession d'aménagement s'élève à 158 303 000€ H.T. Elles sont en hausse de 113 000 € par rapport au budget de l'an dernier en raison de l'augmentation des recettes de la ZAC.

De la même façon qu'en Dépenses, certains postes connaissent d'importants mouvements financiers qu'il est nécessaire de détailler :

- Secteur Mirabilis : la recette de commercialisation de l'ilot 23 est supprimée du fait de sa non-acquisition par la SOLEAM (-1.450M€)
- Secteur de l'OAP Dolet/Bessons : Augmentation de 1.580M€ due à un réajustement du nombre de m² de SDP à commercialiser correspondant aux ilots 31B, C et D.

Le montant prévisionnel des recettes consolidées de la concession d'aménagement hors participations publiques à l'équilibre du bilan et financements des équipements primaires par les collectivités et hors subvention, s'élève à 90 362 000€ H.T, identique au montant prévisionnel des recettes de la concession d'aménagement concernant strictement la ZAC.

La part des participations publiques dans les recettes consolidées de la ZAC est de 43% (68M€ sur 158M€). La part des participations publiques dans les recettes qui concernent la ZAC stricte est de 38%.

Participations à l'équilibre du bilan :

La participation à l'équilibre du bilan s'élève à 47 305 000 €, 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 de la Métropole de 32 305 000 € TTC est totalement soldée à ce jour.

Avance de trésorerie

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

Participation des collectivités pour financement des équipements

A 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.

Cette participation publique aux équipements s'élève au CRAC au 31 décembre 2023 à 7 049 000€ HT.

Elle se répartit ainsi :

- 3 045 000 € HT pour la Ville de Marseille. Ce montant est inchangé.

Les participations d'équipements à verser par la Métropole s'élèvent à 4 004 000 € HT.

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 2023 est identique à celui du CRAC au 31 décembre 2022 : 12 128 000 € H.T.

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 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 2024/2025 :

L'année 2024, en cours, est essentiellement consacrée à :

- 1) 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.
- 2) Poursuivre l'étude du marché de modification des documents cadre de la ZAC
- 3) Suivre l'étude hydraulique et hydrologique et aboutir à un dossier « Loi sur l'Eau »
- 4) Suivre les études pour la mise en œuvre de la liaison Dolet Besson (voie U236) et la requalification des voies Dolet/Four de Buze /Reims
- 5) Remettre à plan les dossiers de ZAC afin de prendre en compte l'évolution de la programmation de l'opération d'aménagement et mettre à jour le contrat de concession avec la SOLEAM

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

Les bilans établis par la SOLEAM présentent 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 et notamment les articles L.1411-1 et suivants ;
- 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 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 délibération n° FBPA 029-8299/20/CM du Conseil de la Métropole du 31 juillet 2020 relative à l'approbation du règlement budgétaire et financier de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Délibère

Article unique :

Est approuvé le compte rendu annuel à la collectivité relative à la ZAC des Hauts de Sainte Marthe, établi au 31 décembre 2023 par la SOLEAM ci-annexé.

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