

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-030-16908/24/BM

**■ Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2023 de la concession d'aménagement avec la Soleam relatif à la Zone d'Aménagement Concertée de la Jarre dans le 9^e arrondissement
109627**

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 9^eme 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 création modificatif de la ZAC établi sur la base de ces nouveaux objectifs de développement.

La ZAC de la Jarre est située au sein du secteur Soude Hauts de Mazargues, 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 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 voiries, Allée des Calanques, portion de voie entre V6 et V7, parachèvement d'une partie de l'avenue de la Jarre, 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'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.

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. Cette concession d'aménagement porte le n°T1600903CO.

Au regard de cette substitution, la convention tripartite n°15/1885 concernant la participation de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole au coût de certains équipements publics, ci-dessus mentionnée a été abrogée par le Conseil de Métropole du 13 juillet 2017.

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. Ces travaux ont été déclarés d'utilité publique par arrêté du Préfet du 05 mars 2020.

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 entre autres que le concessionnaire adresse pour approbation au concédant, avant le 15 juin de chaque année, un compte rendu financier comportant notamment :

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 2023 :

Durant l'année 2023, les actions suivantes ont été menées :

Foncier :

En 2023, en raison d'un contentieux entre le propriétaire et la SOLEAM, la procédure d'expropriation liée à la DUP de 2020 était en cours de jugement. Le jugement en fixation d'indemnités a eu lieu le 23 janvier 2024. Les sommes doivent être consignées dès notification du jugement et seront donc imputées sur le budget 2024.

Aucune autre action n'a été réalisée par la SOLEAM en 2023.

Avancement au 31 décembre 2023 :

- 42 712 m² de surface de plancher de logements ont été distribués sur 46 491 m² au programme global de construction, soit 93%,
- 8000m² de surface de plancher d'activité ont été distribués sur 18 000m², soit 45%.

Évolution du bilan financier :

Le montant actualisé prévisionnel des dépenses et des recettes du bilan de l'opération à terme se répartit comme suit :

Les dépenses et recettes prévisionnelles, équilibrées, du bilan de l'opération à terme s'élèvent à 25.680 K€HT, en augmentation de 2268K€HT.

Cette augmentation des dépenses est due principalement à l'évolution à la hausse du poste foncier (+1863K€HT pour faire face à l'augmentation du prix d'un terrain suite à décision de justice). L'augmentation des recettes est due à l'inscription d'une nouvelle participation constructeur de 2268K€HT.

Perspectives 2024 :

Pour l'année 2024, les dépenses sont liées à l'acquisition et frais annexes du débouché de l'impasse Karabadjakian (acquisition parcelle C90, déjà cité plus haut) ainsi que des dépenses de travaux liées au chantier de l'allée des calanques-tronçon commencé en Janvier 2024. Les travaux concernent la partie sud de l'avenue de la Jarre qui longe le parc éponyme et la traverse de la Valette. Ils portent sur le réaménagement de 450m de chaussée avec la création de trottoirs sécurisés et d'une piste cyclable en continuité de la voie douce réalisée le long du parc de la Jarre. Un parc sera aménagé dans la partie sud.

La SOLEAM doit également lancer un appel à manifestation d'intérêt pour le projet de la Serre, située à l'entrée du parc de la Jarre, en partenariat avec la ville de Marseille.

Les années suivantes seront consacrées aux travaux permettant à l'impasse Karabadjakian de déboucher sur le chemin du Roy d'Espagne puis aux remises d'ouvrages et rétrocessions foncières. L'impasse Karabadjakian, dite V3, qui doit déboucher sur le chemin du Roy d'Espagne est une voie inscrite au programme des équipements publics depuis l'approbation du dossier de réalisation en 1995.

L'opération présente à fin 2023, une trésorerie de 2 172 k € HT. Les dépenses envisagées en 2024 et 2025 ne permettent pas de maintenir cet équilibre. Il sera donc demandé au concédant, une avance de trésorerie de 2 000 K€, permettant notamment le versement lié à l'acquisition de la parcelle C90, en lien avec le jugement à venir fin 2024, et les éventuelles consignations résultant de la décision de justice.

Cette avance sera remboursée lors du versement de la participation constructeur envisagée plus haut.

Cette avance permet de maintenir une trésorerie positive (81 K€) en 2024 et 2025 et évite la génération de frais financiers.

Le bilan établi par la SOLEAM reprenant le prévisionnel pour les années à venir et le nouveau bilan actualisé de l'opération est joint en annexe.

Au regard des éléments présentés, il est donc proposé d'adopter le présent compte rendu à la collectivité.

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 ;
- Le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.300-4 et suivants ;
- 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 ;
- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2023 de l'opération ZAC de la Jarre ci-joint.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2023 de l'opération ZAC de la Jarre ci-joint.

Délibère

Article unique :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) 2023 de la SOLEAM relatif à l'opération d'aménagement de la ZAC de la Jarre à Marseille – 13009 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