

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

Séance du jeudi 26 juin 2025

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 28 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Patrick GHIGONETTO - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Vincent LANGUILLE - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Catherine PILA - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Roland GIBERTI représenté par Patrick GHIGONETTO - Didier REAULT représenté par David GALTIER - Michel ROUX représenté par Amapola VENTRON - David YTIER représenté par Pascal MONTECOT.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Éric LE DISSES - Serge PEROTTINO - Henri PONS.

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

URBA-055-17914/25/BM

**■ Approbation du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2024 de la concession d'aménagement avec la Soleam relative à la Zone d'Aménagement Concerté de Château Gombert à Marseille 13eme arrondissement
130676**

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

La Zone d'Aménagement Concerté du Technopôle de Château-Gombert a été créée par délibération du Conseil Municipal du 28 avril 1986 et son dossier de réalisation approuvé le 31 mars 1988. Cette ZAC a été créée à l'initiative du Syndicat Mixte d'Equiperment du Technopôle de Château-Gombert de Marseille Provence, dénommé SME, qui a confié l'aménagement de la zone à la Société d'Economie Mixte Marseille Aménagement (anciennement SOMICA).

L'avenant n°17 à la convention notifié le 14 mars 2014 a permis de transférer la concession à la SPL SOLEAM suite à la fusion absorption de Marseille Aménagement le 28 novembre 2013.

A compter de sa création, le 1er janvier 2016, la Métropole Aix Marseille Provence qui exerce de plein droit les compétences de la Communauté Urbaine se substitue à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite de l'opération. Dans ce cadre un avenant n° 20 à la convention de concession d'aménagement N° T1600900CO du 28 avril 2016 a eu pour objet de substituer la Métropole à la Ville de Marseille en qualité de concédant.

Dans le cadre du traité de concession, le concessionnaire est chargé de :

- Assurer la maîtrise foncière et la libération des terrains inclus dans le périmètre opérationnel et nécessaires à la réalisation de l'opération.
- Mettre en œuvre toutes les formalités administratives, légales et réglementaires et produire les compléments techniques concourant à la réalisation de l'opération.
- Assurer la réalisation des études liées à la mise en œuvre de l'opération.
- Assurer la maîtrise d'ouvrage aux fins de réalisation des travaux et équipements concourant à la réalisation de l'opération.
- Assurer la commercialisation.
- Assurer la gestion administrative, financière et comptable de l'opération et mobiliser les financements appropriés.

La SOLEAM assure la maîtrise d'ouvrage de l'opération. Des instances de suivi ont été mises en place afin d'assurer le contrôle analogue de l'opération par le concédant : il s'agit du comité technique de l'opération, qui s'est réuni une fois durant l'exercice écoulé et du comité de pilotage qui s'est réuni une fois en 2024.

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.

Ainsi, le traité prévoit qu'indépendamment des divers documents élaborés dans le cadre de l'opération, le concessionnaire devra produire chaque année un compte-rendu comportant :

- Le bilan prévisionnel et le plan de trésorerie actualisé.
- Un tableau des acquisitions et cessions foncières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé.
- Une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de

- l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir.
- Le cas échéant, le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances.
 - Le cas échéant, un tableau des subventions perçues et des subventions demandées pendant la durée de l'exercice écoulé auprès des autres personnes publiques, ainsi que le compte rendu d'utilisation des subventions perçues.
 - Un planning d'opération actualisé.
 - Un rapport sur les conditions d'exercice des prérogatives de puissance publique (expropriation, préemption...).

Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2024 :

Durant l'année 2024, les actions suivantes ont été menées :

En terme foncier l'aménageur a travaillé sur le transfert des parcelles SOLEAM à la métropole via le montage d'un protocole. L'aménageur est en cours de négociation pour acquérir un terrain en entrée de site de la ZAC, rue Albert Einstein, afin de compléter le tènement foncier à commercialiser via Appel à projets. L'écart entre le prévisionnel et le réalisé est minime.

En termes d'études, la SOLEAM a lancé une étude d'impact via les bureaux d'études BIOTOPE et IRIS sur les aménagements restant à réaliser. Cette étude d'impact doit être finalisée en 2025. La SOLEAM a également réceptionné le rendu Avant-Projet du bureau d'étude ARTELIA sur les aménagements à réaliser en cœur de Technopôle. L'écart entre le prévisionnel et le réalisé est d'environ -38 000 € HT et s'explique majoritairement par la mise en pause de la mission géomètre pour le protocole foncier Métropole/SOLEAM phase 2.

En termes de travaux l'année 2024 n'a connu aucune réalisation majeure, les opérations restant à mener étant conditionnées à l'obtention des autorisations et autres éventuelles dérogations liées à l'Environnement. L'écart entre le prévisionnel et le réalisé est d'environ -30 000 € HT et s'explique majoritairement par le décalage d'un an de travaux de raccordement constructeurs.

En termes d'honoraires techniques l'écart entre le prévisionnel et le réalisé est d'environ -150 000 € HT. Il s'explique majoritairement par l'attente d'arbitrage technique et financier sur l'opération Berges Grave/Fumade avant poursuite des études.

Les recettes attendues pour 2024 étaient de 1 686 000 € HT, elles représentent 706 000 € HT au réel soit un écart de -980 000 € HT. Cet écart s'explique majoritairement par le décalage de certaines cessions d'un an (Birgin/Attick/Cube).

Le budget de l'opération augmente de 2 767 000 € HT par rapport au bilan précédent. L'évolution s'explique majoritairement par l'augmentation des prévisions de dépenses liées aux aménagements du cœur de Technopôle et à la revalorisation des recettes liées aux Appels à projets restant à lancer.

Le budget participations d'un montant de 12 839 007 € HT est inchangé par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2023. La participation, composée de 11 465 007 € HT Métropole et 1 374 000 € HT Ville a été versée dans son intégralité conformément au traité de concession.

En terme de perspective pour l'année 2025 et suivantes, le COPIL de la ZAC Château-Gombert a fixé les objectifs suivants :

En matière foncière, l'acquisition de parcelles privées en entrée de site et la poursuite du transfert foncier des espaces publics SOLEAM à la Métropole.

En matière d'études la poursuite de l'étude d'impact sur les parcelles concernées par de futures interventions (travaux/AAP) et la poursuite des études de MOE d'opération « cœur de

Technopôle ».

En matière de travaux la réduction du périmètre d'intervention de l'opération « cœur de Technopôle » à l'entrée de site + la voie Becquerel + la place Haute + la rue Louis Neel.

En matière de commercialisation le lancement de trois Appels à projets économiques sur le tènement nord, la place Haute et l'entrée Sud. Ces ventes sont conditionnées à l'obtention d'autorisations environnementales (prévues 2026).

Le bilan établi par la SOLEAM reprenant le réalisé à fin 2024, le prévisionnel pour les années à venir, et le nouveau bilan prévisionnel actualisé de l'opération est joint en annexe.

Au regard des éléments présentés, il est proposé d'adopter le présent compte rendu à la collectivité 2024.

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,

Considérant

- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2024 de la concession d'aménagement de la ZAC Château-Gombert sur la commune de Marseille présenté en Conseil d'Administration de la SOLEAM le 5 juin 2025.

Délibère

Article unique :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement Château-Gombert arrêté par la SOLEAM au 31 décembre 2024, ci-annexé.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Métropole Aix-Marseille-Provence
N° URBA-055-17914/25/BM

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

Pascal MONTECOT

Signé le 26 juin 2025
Reçu au Contrôle de légalité le 30 juin 2025
Publié le 30 juin 2025