

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-050-17909/25/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 la Jarre à Marseille - 13009 130665

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. 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°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 en 2011 dans le cadre du programme contractuel 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, 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, et la convention de financement tripartite ci-dessus mentionnée. 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 un arrêté du préfectoral du 5 mars 2020.

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 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 et le plan de trésorerie actualisés de l'opération.

2/ une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice, comparées aux prévisions initiales. 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.

3/ 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 2024 :

L'année 2024 a été consacrée à :

Pour le foncier :

En raison d'un contentieux entre un propriétaire et la SOLEAM, une procédure d'expropriation (parcelle 852 C 373) liée à la DUP de 2020 était en cours de jugement. Initialement estimée à 2 074 000 € HT par un jugement en fixation d'indemnités du 23 janvier 2024, l'indemnisation de cette parcelle située le long de l'impasse Karabadjakian a été fixée à 1 016 000 € HT par un arrêt de la cour d'appel en date du 6 mars 2025.

Pour les travaux :

Allée des calanques – sections V6 et V7. Les travaux ont concerné la partie sud de l'avenue de la Jarre qui longe le parc éponyme et la traverse de la Valette. Ils ont porté sur le réaménagement de 450 m 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. Les travaux se sont déroulés durant l'année 2024 (la phase de préparation a débuté fin 2023 et l'achèvement des travaux début 2025).

Avancement au 31 décembre 2024 :

- 42 712 m² de surface de plancher de logements ont été distribués sur 46 491 m² au programme global de construction, soit 93%.
- 8 030 m² de surface de plancher d'activité ont été distribués sur 18 000 m², soit 45%.

Évolution du bilan prévisionnel financier de l'opération - Budget à terme :

Le budget de la concession d'aménagement de la ZAC de la Jarre s'établit à 25 686 000 €, en hausse non significative de 6 000 € par rapport au CRAC de l'an passé. L'augmentation des dépenses des postes travaux (+924 000€) et rémunération (+136 000€) est compensée par la baisse du budget acquisitions foncières (-1 126 000€) dont la diminution s'explique par le nouveau montant et les frais d'indemnisation afférents pour l'acquisition d'une parcelle fixés en cour d'appel. Le montant total des recettes hors participations publiques s'élève à 20 963 000 € HT.

A terme de la concession, les constructeurs auront participé pour 6 610 000€ HT, dont une participation de 2 268 000 € HT devant être perçue en 2027.

Le budget participations comprend des participations à l'équilibre et des participations aux équipements pour un montant total de 4 555 000 €, stables par rapport au bilan au 31 décembre 2023. Les participations ont été versées intégralement conformément au traité de concession :

- **Participations à l'équilibre :**

Les participations à l'équilibre du bilan s'élèvent à 2 073 000€. Elles comprennent la participation à l'équilibre de la Métropole et les participations à l'équilibre de la Ville de Marseille, en numéraire pour 1 178 000€ et en nature pour 1 745 000€.

- **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 primaires de la Métropole s'élève à 2 482 000€ HT Ce montant est inchangé. Le dernier versement de la Métropole, à hauteur de 1 851 000€ a été effectué en 2023. Il faut également noter une participation sous forme de subvention de 168 000 € HT, en augmentation de 6 000 €, qui concerne un remboursement de la Ville au budget de l'opération pour des travaux effectués sur la voie verte des calanques, le long du Parc de la Jarre. Le solde de 110 000 € doit être remboursé en 2026.

Avance de trésorerie :

La Métropole a versé une avance de trésorerie de 2 000 000 € par convention d'avance notifiée le 13 décembre 2024 (délibération n° URBA-032-17113/24/CM). Le remboursement de cette avance doit intervenir au plus tard le 6 avril 2028, date de fin de la concession d'aménagement.

En terme de perspective pour finaliser la ZAC de la Jarre à l'horizon 2028, il est nécessaire de :

En matière foncière, solutionner le problème des fonciers qui étaient initialement destinés à être acquis par la Ville de Marseille et procéder au transfert foncier des espaces publics propriété de la SOLEAM à la Métropole.

En matière d'études, reprendre les études pour lancer un marché de travaux sur l'impasse Karabadjakian, dite V3, qui doit déboucher sur le chemin du Roy d'Espagne, inscrite au programme des équipements publics depuis l'approbation du dossier de réalisation en 1995.

En matière de commercialisation, poursuivre le travail avec le promoteur et son architecte sur le dernier terrain constructible de la ZAC.

Le bilan établi par la SOLEAM reprenant le réalisé à fin 2024, 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 proposé d'adopter le présent compte-rendu 2024 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.

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 de la Jarre 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 de la Jarre arrêté par la SOLEAM au 31 décembre 2024 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