

# 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-051-17910/25/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 des Hauts de Sainte Marthe à Marseille - 13013/13014 130666**

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 arrondissements 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.

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. La DUP est aujourd'hui caduque.

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<sup>er</sup> janvier 2016.

Dans ce cadre, un avenant n°10 à la concession d'aménagement « 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. Cette concession d'aménagement porte le n°T1600903CO.

L'avenant n°16, délibéré le 30 juin 2022, a prorogé la convention de concession 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 permettant de modifier le périmètre de ZAC et de la concession d'aménagement ainsi que les documents cadre de l'opération.

En effet, dans ce secteur du 14<sup>e</sup> arrondissement de Marseille destiné au mitan des années 2000 à accueillir de nombreux logements par la réalisation d'importantes opérations d'aménagement, la Métropole a progressivement réorienté ces dernières années le projet vers une urbanisation réduite, au profit du maintien des qualités écologiques, patrimoniales, agricoles et paysagères exceptionnelles des lieux. Ces décisions relèvent avant tout du constat d'un territoire difficile et coûteux à urbaniser en raison d'une topographie vallonnée, d'un fort ruissellement, de l'absence d'un réseau viaire conséquent et de la présence de monuments inscrits au titre historique.

Ainsi :

- Les Comptes Rendus Annuels à la Collectivité approuvés depuis 2013, annoncent cette réorientation générale, et plus concrètement depuis 2018 la possibilité de réduction de la ZAC.
- Les dispositions du PLUi ont entériné fin 2019 l'inscription des continuités écologiques et potentiels à agricoles à conserver, la suppression de l'emplacement réservé de la voirie U4D/Linéa, l'inscription de zonages AU fermés avec trame verte et bleue.

- L'engagement de la Métropole dans la démarche de projet de Parc agricole et naturel des Piémonts de l'Etoile s'est concrétisé par la délibération du 15 octobre 2020, approuvant les principes et les conditions de sa mise en œuvre. La moitié de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe est concernée par ce projet.
- Le PLUi évolue régulièrement pour traduire règlementairement l'engagement de la Métropole en assurant progressivement un classement de ce secteur en zonages naturels et agricole permettant de sécuriser le développement de l'agriculture et de protéger l'environnement fragile. Ce fut ainsi le cas à la modification n°3 du PLUi approuvée en avril 2024.

Ce changement de stratégie au niveau local reflétait une volonté politique globale qui s'est traduite dans le PADD dès 2016 et le plan d'action agriculture urbaine métropolitain (PAT) délibéré le 24 octobre 2019.

Créée en 2004, la ZAC des Hauts-de-Sainte-Marthe portait initialement sur le développement de l'habitat et des équipements dédiés d'un secteur de 150 hectares, soit la production d'environ 3 000 nouveaux logements organisés autour de 3 centralités. Le programme global de construction du dossier de réalisation approuvé en 2006 prévoyait l'accueil de 325 700 m<sup>2</sup> de constructions dont :

- 283 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) pour des opérations de logements.
- 23 700 m<sup>2</sup> de programmes tertiaires et de commerces.
- 19 000 m<sup>2</sup> d'équipements et services publics.

Et 224 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts publics créés pour accompagner les centralités.

Pour les raisons évoquées ci-avant, les dépenses et recettes de la Zac liées aux secteurs du Nord ont été stoppées et seule la centralité Mirabilis a continué son développement.

Afin d'entériner concrètement ces changements, tant au niveau budgétaire qu'au niveau juridique, un important travail a été initié au cours de l'année 2024, et se prolongera en 2025, afin de modifier le bilan opérationnel présenté au 31 décembre 2024, avant de mettre à jour les dossiers de création et de réalisation de la ZAC ainsi que le contrat de concession.

Ainsi, une partie des dépenses et recettes relatives aux secteurs Nord ont été supprimées du bilan au 31 décembre 2024 et parallèlement une partie des fonciers acquis par la SOLEAM au cours de l'opération sur les secteurs du Nord de la ZAC vont être intégrés au foncier métropolitain, en tant que biens de reprise.

L'ensemble du Domaine Montgolfier, propriété de la Ville de Marseille inscrite au titre des monuments historique et située dans le périmètre de la ZAC, 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 Marseille de financer l'ensemble des travaux et à la SOLEAM de les réaliser.

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 pilotage de cette opération par le concédant : il s'agit du comité technique et du comité de pilotage de l'opération.

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 :

Des démarches de négociations amiables, qui continuent sur le secteur Dolet Besson. En effet, les mises en demeure d'acquiescer sont nombreuses sur la ZAC Ste Marthe et un travail important est mené pour prévenir les acquisitions par voie contentieuse.

Pour les études :

Les marchés de modification des documents cadre de la ZAC et la mission de synthèse des eaux du secteur ont été interrompus pendant quelques mois dans l'attente de réponses juridiques à propos du type de modification à engager.

Pour les travaux :

Les échanges avec les CIQ et à la mairie de secteur envisageant plusieurs solutions de projets de requalification de la rue Etienne Dolet/chemin du Four de Buze et de création de la voie nouvelle U236 ont été entamés et se poursuivent en 2025.

Avancement au 31 décembre 2024 :

- 1 674 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.
- 118 971 m<sup>2</sup> de surface de plancher ont été distribués au titre du programme global de construction dont 103 313,50 m<sup>2</sup> pour du logement et 15 657,40 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'activité.
- 34% de logements sociaux ont été réalisés, 17% de logements à prix maîtrisés et 49% de logements libres.

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

Le budget de la concession d'aménagement de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe comprend le bilan de ZAC et les bilans spécifiques de la bastide et du domaine Montgolfier.

Le bilan consolidé s'établit à 141 727 000 €, en baisse significative de 16 576 000 € par rapport au bilan de l'an passé.

Le budget de la concession d'aménagement concernant strictement la ZAC s'élève à 128 640 000 €, en baisse significative de 16 576 000 € par rapport au bilan de l'an passé.

Les budgets relatifs à la Bastide et au Domaine Montgolfier s'établissent respectivement à 960 000€ et 12 127 000€, stables par rapport au bilan de l'an passé.

La variation de 16 576 000 € constatée en dépenses et recettes de la concession d'aménagement concernant strictement la ZAC est principalement liée à la suppression des dépenses et recettes des terrains d'une partie du secteur Nord. Parallèlement, une partie de ces fonciers qui constituent des biens de reprise sont rachetés par la Métropole à la SOLEAM, concrétisant ainsi sa volonté de développer le parc agricole et naturel des piémonts de l'étoile, de stopper l'urbanisation de ces secteurs et de réduire la ZAC des Hauts de Sainte Marthe à la centralité Mirabilis et au secteur Dolet Besson. Les terrains considérés représentent 28 parcelles totalisant 12,8 hectares.

Cette suppression des dépenses consacrées aux secteurs Nord donne lieu à une diminution de 24 095 000 € du poste « autres dépenses » tandis que les dépenses de « foncier » et « travaux » augmentent respectivement de 4 290 000 € et 2 355 000 €, en raison de la prévision de l'acquisition des terrains situés sur le secteur à développer le long de la voie nouvelle U236 et de l'augmentation des coûts de travaux concernant les voies U236 et rue E. Dolet/ chemin du Four de Buze.

Parallèlement, la variation des recettes de 16 576 000€ est due :

- Au retrait des recettes attendues initialement sur les terrains d'une partie du secteur Nord (30 408 000 €).
- À la recette de cession correspondant aux terrains « agricoles » pour un montant de 12 500 000 € correspond à la valeur vénale.
- Au terme de la concession, les constructeurs auront participé pour 12 035 000€ HT, dont 1 330 000 € doit encore être perçu d'ici 2030.

Concernant le domaine Montgolfier, entièrement financé par la Ville de Marseille, le budget de 12 127 000 € n'a pas évolué depuis l'an dernier, mais des dépenses ont été positionnées en 2025 et 2026 pour 525 000 € afin de prévoir des travaux sur le réseau d'eau brute et les végétaux.

#### Participations :

Le budget « participations » de l'opération s'élève à 68 901 000€, en augmentation de 1 200 000€ par rapport au bilan au 31 décembre 2023.

Participations à l'équilibre :

Les participations à l'équilibre du bilan s'élèvent à 48 805 000 €, en hausse de 1 000 000€. La Métropole Aix Marseille Provence a déjà versé 32 305 000 € et la Ville de Marseille, initialement concédante, 15 500 000 €.

La suppression des dépenses et des recettes d'une partie du secteur nord-occasionne un déficit auquel s'ajoute le non-remboursement du poste source EDF lié à la diminution du nombre d'abonnements. Aussi est-il nécessaire d'augmenter la participation métropolitaine de 1 000 000 €.

Cette augmentation fait l'objet d'un avenant n°18 à la concession d'aménagement qui est proposé parallèlement au conseil de la Métropole du 26 juin 2025.

Participations et subventions aux 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 du bilan consolidé s'élève à 20 096 000 €. Elle correspond à :

- 12 847 000 € au titre de la Bastide et du Domaine Montgolfier, entièrement financés par la Ville de Marseille.

- 7 249 000 € de participations au titre de la ZAC, dont 3 045 000 € pour la Ville de Marseille et 4 204 000 € pour la Métropole, en augmentation de 200 000 €.

Cette augmentation de 200 000€ concerne la gestion transitoire des terrains agricoles dont le zonage a évolué ou est en cours d'évolution. C'est également l'objet de l'avenant n°18 à la concession d'aménagement proposé parallèlement au conseil de la Métropole du 26 juin 2025.

La majeure partie de cette participation n'a pas encore été versée et s'échelonne entre 2025 et 2030. Il reste à verser :

- Pour la Ville : 14 335 000 € dont 2 821 000 € au titre de la ZAC et 11 514 000 € concernant le domaine Montgolfier.
- Pour la Métropole : 3 603 000 € au titre de la ZAC.
- Participation de la Ville de Marseille à la mise en valeur du domaine Montgolfier.

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 du domaine Montgolfier arrêté au 31 décembre 2024 est identique à celui au 31 décembre 2023 : 12 128 000 €, hormis 140 000 € de subvention de la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

En termes de perspective pour l'année 2025 et suivantes, il est nécessaire de :

En matière foncière, finaliser les acquisitions des fonciers à acquérir pour la création ou l'élargissement des dernières voies (U236 et E.Dolet/ Four de Buze).

En matière d'études, poursuivre les études nécessaires à la création et à la requalification de voiries ; réaliser des études afin de proposer une composition urbaine adéquate de la zone de transition avec les zonages N et A situés au Nord, intégrés au parc agricole et naturel des piémonts de l'étoile ; engager les études pour la reprise du parc Mirabilis, en lien avec la Ville de Marseille.

En matière de travaux, réaliser en 2025 les places de stationnement prévues avenue du parc de Montgolfier, rue Gabriel Audisio et chemin du Four de Buze ; pour la suite, mettre en œuvre les travaux d'infrastructure et d'espaces verts issus des études précitées, terminer les travaux de l'ilot 25 Nord, réaliser les aménagements définitifs afin de permettre la reprise en gestion des voies et équipements.

En matière de développement, des recettes de commercialisation sont attendues sur les ilots E et F de la centralité Mirabilis suite au permis modificatif accordé en 2025. Les travaux devraient se dérouler sur deux ans environ ; des projets doivent être réalisés sur des parcelles privées, notamment ilot 23 et 31, portés par des opérateurs immobiliers qui contribueront financièrement au bilan 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.

### **Ouï 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 Sainte Marthe 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 Sainte Marthe 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