

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-011-17870/25/BM

■ Acquisition à titre onéreux auprès de la Soleam de 29 parcelles en nature de terrains agricoles situées Zone d'Aménagement Concerté des Hauts de Sainte Marthe dans le 14ème arrondissement de Marseille nécessaire à la mise en œuvre du projet de Parc Agricole des Piémonts de l'Etoile sur le secteur Nord de la Zone d'Aménagement Concerté des Hauts de Sainte Marthe
135930

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

Le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Hauts de Sainte Marthe par délibération n° 00/594/TUGE du 13 décembre 2004. Au cours de cette même séance, la Ville de Marseille a approuvé le choix de la convention publique d'aménagement (devenue concession d'aménagement) comme mode de réalisation de la ZAC.

Suite à une procédure de consultation adéquate, MARSEILLE AMÉNAGEMENT (anciennement SOMICA), devenue depuis la SOLEAM, a été désigné aménageur pour cette opération par délibération n°06/0893/TUGE du 2 octobre 2006.

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°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 compter de sa création au 1^{er} janvier 2016. 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.

Ainsi 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 3000 nouveaux logements organisés autour de 3 centralités.

La Métropole Aix-Marseille-Provence disposant d'un certain nombre de compétences au croisement desquelles se situe l'agriculture urbaine, a par délibération en date du 24 octobre 2019, engagé la mise en œuvre d'un plan d'action ambitieux en faveur de l'agriculture urbaine qui vise notamment à préserver la vocation agricole de certaines franges urbaines faisant l'objet d'une forte pression à l'urbanisation, notamment les secteurs de Sainte Marthe et de Bessons-Giraudy, sur les contreforts du Massif de l'Etoile, dont la moitié Nord de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe.

Un projet de Parc agricole des Piémonts de l'Etoile a progressivement émergé comme outil de préservation et de valorisation des caractéristiques exceptionnelles du site, qu'elles soient naturelles, agricoles, patrimoniales ou paysagères.

Les principes et les objectifs de ce projet métropolitain, ont été approuvés par délibération numéro AGRI 001-8725/20/CM en date du 15 octobre 2020.

La mise en œuvre du projet du Parc Agricole a impliqué le lancement en 2020 d'une étude de programmation agricole, écologique et paysagère ayant abouti à la validation d'un plan-guide définissant notamment la vocation à la parcelle des fonciers encore libres sur un périmètre élargi d'environ 400 hectares, incluant notamment les fonciers de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe. Elle a impliqué également le déclenchement de deux procédures réglementaires par la Métropole :

- La modification du plui du territoire Marseille Provence avec transformation des zones urbaines ou à urbaniser en zones agricoles et naturelles pour les mettre en conformité avec le plan-guide du parc agricole, cette procédure est en cours d'aboutissement ;
- L'évolution du périmètre et du programme de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe, cette procédure est en cours.

Ces deux procédures seront complétées par la mise en place d'une Zone Agricole Protégée, procédure réglementaire portée par la Ville de Marseille et soutenue par la Métropole.

Ainsi, la ZAC des Hauts de Sainte Marthe s'est vue réorientée ces dernières années vers une urbanisation réduite au profit du maintien des qualités écologiques, agricoles et paysagères exceptionnelles des lieux.

Cette décision relève 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.

Pour les raisons évoquées ci-avant, les dépenses et recettes de la ZAC liées aux secteurs du Nord ont été stoppées. 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 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 qui s'appliquera durant les années suivantes.

Ainsi une partie des dépenses et recettes relatives aux secteurs Nord ont été supprimés 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 du fait qu'ils ne seront pas cédés à des opérateurs privés pour la réalisation de logements.

C'est dans ce contexte que la Métropole et la SOLEAM ont ainsi identifié environ 13 hectares de foncier principalement en nature de pré, représentant 29 parcelles de terrain ci-après identifiées dans le tableau ci-dessous. L'ensemble des parcelles sont en nature de pré, toutefois 6 d'entre elles supportent des bâtis de type maison, hangar agricoles, lavoirs, bassin, véranda, abri de jardin, ainsi que cela sera précisé ci-après.

Ces parcelles doivent participer à la programmation du projet de Parc agricole des Piémonts de l'Etoile qui a notamment vocation à préserver et remettre en culture des espaces agricoles à fort potentiel et qui fera l'objet d'une procédure opérationnelle dédiée.

Ainsi, afin de poursuivre la réalisation de ce projet, et conformément aux accords intervenus entre la SOLEAM et la Métropole Aix-Marseille-Provence, la SOLEAM a accepté de céder à la Métropole le tènement foncier ci-après cadastré, en tant que bien de reprise.

Aux termes de négociations entreprises à cette fin par la Métropole Aix-Marseille-Provence, les parties se sont entendues sur les modalités de l'acquisition projetée et sur un prix d'acquisition arrêté à la somme de 12 560 780 €, conforme à l'avis de valeur rendu par le Pôle d'Evaluation Domaniale.

Ce montant correspondant à la somme totale de la valeur vénale d'acquisition des 29 parcelles identifiées ci-dessous.

Ce tènement foncier matérialisé dans un plan annexé à la présente délibération est cadastré de la manière suivante :

| Préf | Sect | Numéro | Quartier | Nature | Statut occupation | Contenance | | |
|------|------|--------|----------------------------------|---|---------------------------|------------|----|----|
| 896 | B | 28 | Bd Notre Dame de Santa Cruz | Terrain | COP partie pour | 1 | 12 | 83 |
| 893 | C | 262 | Bd Notre Dame de Santa Cruz | Terrain | libre | | 2 | 19 |
| 896 | B | 9 | Tse Camp Long | Terrain | COP partie pour | | 24 | 05 |
| 896 | B | 151 | 188, Chemin de Four de buze | Terrain | libre | | 42 | 44 |
| 893 | C | 171 | Chemin de Four de Buze | Terrain | Bail rural pour partie | | 33 | 19 |
| 893 | C | 273 | 171, Avenue du Merlan | Terrain | Bail rural totalité | 1 | 84 | 83 |
| 893 | C | 274 | 171, Avenue du Merlan | Terrain | Bail rural totalité | | 3 | 17 |
| 893 | C | 82 | 99, Bd Notre Dame de Santa Cruz | Terrain + maison | COP | | 51 | 10 |
| 893 | C | 98 | 109, Bd Notre Dame de Santa Cruz | Terrain + maison + véranda et abri jardin | libre | | 18 | 35 |
| 896 | B | 159 | 160, Chemin du Four de Buze | Terrain | libre | | 34 | 49 |
| 896 | B | 160 | 160, Chemin du Four de Buze | Terrain | libre | | 51 | 79 |
| 896 | B | 165 | 34, Impasse des Petits Champs | Terrain | Bail rural | | 3 | 79 |
| 896 | B | 42 | Chemin du Four de Buze | Terrain | libre | | 11 | 00 |
| 896 | A | 30 | Chemin du Four de Buze | Terrain + maison + bâtiments agricoles | COP (bail rural en cours) | | 73 | 00 |
| 896 | B | 178 | 34, Impasse des Petits Champs | Terrain | Bail rural | | 7 | 63 |
| 893 | C | 85 | Bd Notre Dame de Santa Cruz | Terrain | Bail rural | | 24 | 88 |
| 893 | C | 87 | Bd Notre Dame de Santa Cruz | terrain | 2 baux ruraux | 2 | 58 | 55 |
| 893 | C | 86 | Bd Notre Dame de Santa Cruz | Terrain + maison + | 2 baux ruraux | | 34 | 60 |

| | | | | | | | | | | |
|-------------------------|---|--------|-------------------------------|---------------------------------------|---------------------------|--|----|-----------|-----------|-----------|
| | | | | garage + local | | | | | | |
| 896 | B | 226 | 24, Impasse des Petits Champs | Terrain | libre | | 3 | 76 | | |
| 896 | B | 216 | Tse Camp Long | Terrain +lavoir | Bail rural | | 14 | 77 | | |
| 896 | B | 90 | 34, Impasse des Petits Champs | Terrain | Bail rural en partie | | 96 | 55 | | |
| 896 | B | 92 | 34, Impasse des Petits Champs | Terrain | Bail rural | | 7 | 98 | | |
| 896 | B | 94 | 34, Impasse des Petits Champs | Terrain | Bail rural pour partie | | 52 | 00 | | |
| 896 | B | 96 | 34, Impasse des Petits Champs | Terrain | Bail rural totalité | | 93 | 47 | | |
| 893 | C | 308 | 163, Avenue du Merlan | Terrain | Bail rural pour partie | | 1 | 83 | | |
| 893 | C | 14 | Avenue du Merlan | Terrain | Bail rural | | 30 | 25 | | |
| 893 | C | 156 | Bd Notre Dame de Santa Cruz | Terrain | Bail rural | | 8 | 20 | | |
| 896 | B | 248 | Traverse Camp Long | Terrain + hangar + bassin | Bail rural pour partie | | 16 | 44 | | |
| 893 | C | 81 (p) | Bd notre Dame de Santa Cruz | Terrain | libre | | 30 | 74 | | |
| Conenance totale | | | | | | | | 13 | 27 | 87 |

Le protocole foncier annexé à la présente délibération définit les conditions de cette acquisition foncière et met à la charge de la Métropole Aix-Marseille-Provence l'ensemble des frais liés à la présente acquisition qui comprennent :

- Tous les frais, droits et honoraires liés à l'acquisition.
- En ce inclus les frais liés au détachement parcellaire et au bornage.
- Le remboursement de la taxe foncière au prorata des cotisations et frais de gestion figurant à l'avis d'imposition de taxe foncière courue de la date fixée par l'entrée en jouissance au 31 décembre suivant.

Ce bien est enregistré à l'inventaire physique des équipements sous le numéro 13214015.

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 ;
- 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 loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale ;

- La délibération n° FCT 030-1585/15/CC du 21 décembre 2015 portant approbation de l'avenant numéro 10 de la concession des hauts de Sainte Marthe ;
- La délibération n° AGRI 001-8725/20/CM du 15 octobre 2020 approuvant les principes et objectifs du projet de Parc agricole des Piémonts de l'Etoile, de sa gouvernance et de ses implications opérationnelles ;
- 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° URBA-031-16909/24/BM du 5 décembre 2024 approuvant le CRAC de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe ;
- L'avis du Pôle Evaluation Domaniale.

Ouï le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que l'acquisition auprès de la SOLEAM des 29 parcelles dans le 14^{ème} arrondissement de Marseille permettra leur intégration dans le domaine privé métropolitain dans le cadre du Projet de Parc Agricole des Piémonts de l'Etoile.

Délibère

Article 1 :

Sont approuvés l'acquisition auprès de la SOLEAM du tènement foncier cadastré 896 B 28, 893 C 262, 896 B 9, 896 C 151, 893 C 171, 893 C 273, 893 C 274, 893 C 82, 893 C 98, 896 B 159, 896 B 160, 869 B 165, 896 B 42, 896 A 30, 896 B 178, 893 C 85, 893 C 87, 893 C 86, 896 B 226, 896 B 216, 896 B 90, 896 B 92, 896 B 94, 896 B 96, 893 C 308, 893 C 14, 893 C 156, 896 B 248 et partie de la 893 C 81 situé au sein de la Zac des Hauts de Sainte Marthe dans le 14^{ème} arrondissement de Marseille pour une superficie totale de 132 787 m², moyennant la somme de 12 560 780€ auquel n'est pas appliqué de TVA ainsi que le projet de protocole foncier établi annexé à la présente délibération.

Article 2 :

Maître Mathieu Durand, notaire de l'étude Excen à Marseille, est désigné pour rédiger l'acte authentique en résultant.

Article 3 :

L'ensemble des frais liés à la présente acquisition est à la charge de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Article 4 :

Pour GEMAPI :

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget annexe GEMAPI, en section investissement : autorisation de programme n°B120G20D01, opération du plan pluriannuel d'investissement n°200800100D Acquisitions Foncières GEMAPI.

Ces crédits relèvent de la politique « Environnement, Energie, Agriculture, Patrimoine Naturel », de la sous-politique « Littoral, gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations, environnement » et du programme « Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations » et seront exécutés par le service gestionnaire 5GEMAP.

Pour l'agriculture :

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget principal de la Métropole Aix-Marseille-Provence en section d'investissement : autorisation de programme n°B310P020D01, opération d'investissement n°250181000D « Projet développement des capacités productives agricoles ».

Ces crédits relèvent de la politique « Environnement, Energie, Agriculture, Patrimoine Naturel », de la sous-politique « Agriculture, Alimentation » et du programme « Agriculture » et seront exécutés par le service gestionnaire « 8AGRI ».

Article 5 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est habilité à signer le protocole annexé aux présentes ainsi que l'acte authentique qui sera réitéré ultérieurement et tous documents inhérents à la présente cession.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Conseiller Délégué,
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY