

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

Séance du lundi 30 juin 2025

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 102 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Julie ARIAS - Sophie ARRIGHI - Gérard AZIBI - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Marie BATOUX - Sabine BERNASCONI - Julien BERTEI - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Marylène BONFILLON - Stéphanie BRAISE - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Philippe CAHN - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Betty CARVOU - Philippe CHARRIN - Pascal CHAUVIN - Sophie CHAVE - Jean-François CORNO - Georges CRISTIANI - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Lionel DE CALA - Sylvaine DI CARO - Alexandre DORIOL - Marc FERAUD - Claude FERCHAT - Olivia FORTIN - Lydia FRENTZEL - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Audrey GARINO - Gerard GAZAY - Jacky GERARD - Patrick GHIGONETTO - Frédéric GIBELOT - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Christophe GONZALEZ - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Patrick GRIMALDI - Yannick GUERIN - Roger GUICHARD - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Christine JUSTE - Arnaud KELLER - Pierre LAGET - Philippe LEANDRI - Camélia MAKHLOUFI - Richard MALLIE - Bernard MARANDAT - Sandrine MAUREL - Hervé MENCHON - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Férouz MOKHTARI - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Claudie MORA - José MORALES - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Didier PARAKIAN - Anne-Laurence PETEL - Jocelyne POMMIER - Fabrice POUSSARDIN - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Michel ROUX - Laure ROVERA - Franck SANTOS - Eric SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Françoise TERME - Nathalie TESSIER - Martine VASSAL - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ représenté par Julie ARIAS - Michel AMIEL représenté par Sophie CHAVE - Mireille BALLETTI représentée par Emilie CANNONE - Moussa BENKACI représenté par Sylvaine DI CARO - François BERNARDINI représenté par Patrick GRIMALDI - André BERTERO représenté par Anne REYBAUD - Corinne BIRGIN représentée par Camélia MAKHLOUFI - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA représentée par Jean-Pascal GOURNES - Sarah BOUALEM représentée par Pierre LAGET - Doudja BOUKRINE représentée par Lydia FRENTZEL - Valérie BOYER représentée par Bruno GILLES - Joël CANICAVE représentée par Pierre HUGUET - Martin CARVALHO représenté par Jean-Pierre SERRUS - Eric CASADO représenté par Claudie MORA - Jean-Pierre CESARO représenté par Marylène BONFILLON - Saphia CHAHID représentée par Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Emmanuelle CHARAFE représentée par Gerard GAZAY - Jean-Marc COPPOLA représenté par Olivia FORTIN - Bernard DEFLESSELLES représenté par Alexandre DORIOL - Bernard DESTROST représenté par Jean-Pierre GIORGI - Vincent DESVIGNES représenté par Fabrice POUSSARDIN - Cédric DUDIEUZERE représenté par Jean-Baptiste RIVOALLAN - Chantal GARCIA représentée par Guy BARRET - Eric GARCIN représenté par Romain BUCHAUT - Hélène GENTE-CEAGLIO représentée par Franck SANTOS - Hervé GRANIER représenté par Daniel GAGNON - Stéphanie GRECO DE CONINGH représentée par Lionel DE CALA - Frédéric GUELLE représenté par Didier PARAKIAN - Sophie GUERARD représentée par Eric SEMERDJIAN - Frédéric GUINIERI représenté par Georges CRISTIANI - Prune HELFETER-NOAH représentée par Perrine PRIGENT - Nicolas ISNARD représenté par David YTIER - Sophie JOISSAINS représentée par Marc FERAUD - Nicole JOULIA représentée par Vincent GOYET - Philippe KLEIN représenté par Michel ROUX - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE

représenté par Sandrine MAUREL - Vincent LANGUILLE représenté par Betty CARVOU - Maxime MARCHAND représenté par Yannick GUERIN - Marie MARTINOD représentée par Didier REAULT - Véronique MIQUELLY représentée par Laure-Agnès CARADEC - Yves MORAINÉ représenté par Sabine BERNASCONI - Pascale MORBELLI représentée par Loïc GACHON - Lourdes MOUNIEN représentée par Patrick AMICO - Christian NERVI représenté par Philippe GINOUX - Grégory PANAGOUDIS représenté par Anne-Laurence PETEL - Patrick PAPPALARDO représenté par Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Benoît PAYAN représenté par Marie BATOUX - Roger PELLENC représenté par David GALTIER - Christian PELLICANI représenté par Laure ROVERA - Philippe PIGNON représenté par Philippe LEANDRI - Catherine PILA représentée par Solange BIAGGI - Henri PONS représenté par Martine VASSAL - Maryse RODDE représentée par Frédéric VIGOUROUX - Denis ROSSI représenté par Marion BAREILLE - Alain ROUSSET représenté par Sophie AMARANTINIS - Isabelle ROVARINO représentée par Daniel AMAR - Michel RUIZ représenté par Jean-François CORNO - Laurence SEMERDJIAN représentée par Claude FERCHAT - Aïcha SIF représentée par Jean-Marc SIGNES - Francis TAULAN représenté par Stéphanie BRAISE - Guy TEISSIER représenté par Marine PUSTORINO-DURAND - Amapola VENTRON représentée par Christian AMIRATY - Anne VIAL représentée par Hervé MENCHON - Ulrike WIRMINGHAUS représenté par Julien BERTEI.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Nicolas BAZZUCCHI - Laurent BELSOLA - Mireille BENEDETTI - Nassera BENMARNIA - Kayané BIANCO - Linda BOUCHICHA - Jacques BOUDON - Nadia BOULAINSEUR - Michel BOULAN - Romain BRUMENT - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Mathilde CHABOCHE - Gaby CHARROUX - Lyece CHOULAK - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Frédéric CORNAIRE - Jean-Jacques COULOMB - Robert DAGORNE - Marc DEL GRAZIA - Christian DELAVET - Monique FARKAS - Gérard FRAU - Agnès FRESCHÉL - Samia GHALI - Magali GIOVANNANGELI - Philippe GRANGE - Sophie GRECH - Jean-Christophe GRUVEL - Claudie HUBERT - Hatab JELASSI - Sébastien JIBRAYEL - Cédric JOUVE - Vincent KORNPROBST - Anthony KREHMEIER - Michel LAN - Éric LE DISSES - Nathalie LEFEBVRE - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Remi MARCENGO - Régis MARTIN - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Eric MERY - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Yannick OHANESSIAN - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Claude PICCIRILLO - Patrick PIN - Bernard RAMOND - Stéphane RAVIER - Dona RICHARD - Pauline ROSSELL - Lionel ROYER-PERREAUT - Michèle RUBIROLA - Paul SABATINO - Florian SALAZAR-MARTIN - Valérie SANNA - Jean-Yves SAYAG - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Marie-France SOURD GULINO - Gilbert SPINELLI - Marcel TOUATI - Catherine VESTIEU - Jean-Louis VINCENT - Yves WIGT - Ali YATSOU - Karima ZERKANI-RAYNAL.

Étaient présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Gérard AZIBI à 9h26 - Jean-Marc SIGNES à 9h37 - Marie BATOUX à 9h40 - Audrey GARINO à 9h40 - Perrine PRIGENT à 9h40 - Sophie ARRIGHI à 9h46 - Eléonore BEZ à 9h46 - Roger GUICHARD à 9h47 - Christophe GONZALEZ à 9h47 - Didier PARAKIAN à 9h47 - Jean-Baptiste RIVOALLAN à 9h47 - Arnaud KELLER à 9h47 - Bernard MARANDAT à 9h47.

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

URBA-041-18245/25/CM

**■ Approbation de l'avenant n°18 à la concession d'aménagement avec la Soleam relative à la Zone d'Aménagement Concertée des Hauts de Sainte Marthe à Marseille - 13013/13014
130667**

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil 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 devenue SOLEAM. 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 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^e arrondissement de Marseille destiné à accueillir de nombreux logements, la Métropole a progressivement réorienté ces dernières années le projet vers une réduction de l'urbanisation 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 et de la présence de monuments inscrits au titre historique. Ainsi, le PLUi évolue régulièrement pour traduire réglementairement l'engagement de la Métropole en assurant progressivement un classement de ce secteur en zonage naturel et agricole permettant de sécuriser le développement de l'agriculture et de protéger l'environnement fragile.

Ce changement de stratégie au niveau local reflétait une volonté politique globale qui s'est traduite dans le PADD dès 2016, puis au travers du plan d'action agriculture urbaine métropolitain (PAT) délibéré le 24 octobre 2019, et enfin par l'approbation par la Métropole, le 15 octobre 2020, des principes et objectifs du projet de Parc agricole des Piémonts de l'Etoile. La moitié Nord de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe est concernée par ce projet. Afin d'entériner ces changements, les dépenses et les recettes relatives à cette partie nord ont été retirées du bilan de la ZAC qui s'établit aujourd'hui à hauteur de 141 727 000 €, en baisse de 16 576 000 €. Par ailleurs, le retrait des dépenses et des recettes inhérentes au secteur Nord de la Zac conduit à constater un déséquilibre d'opération sur ce secteur et à augmenter la participation d'équilibre de la Métropole. De plus, s'ajoute à ce déficit, le non-remboursement du poste-source EDF lié à la diminution du nombre d'abonnements. Aussi, la participation métropolitaine à l'équilibre du bilan de la ZAC augmente de 1 000 000 €.

Enfin, la participation pour équipements primaires de la Métropole est augmentée de 200.000 €, la portant à 4 204 000 € HT, en raison de la nécessaire gestion transitoire des terrains pour prendre en compte l'évolution du zonage (AU vers A ou N). L'échéancier de versement est également modifié.

Ainsi, conformément au Compte Rendu Annuel à la Collectivité présenté en parallèle au Bureau métropolitain du 26 juin 2025, le présent avenant n°18 a pour objet :

- D'augmenter le montant de la participation du concédant à l'Equilibre du Bilan de 1 000 000 € et de prévoir son versement en 2025.
- D'augmenter de 200 000 € HT le montant de la participation métropolitaine pour équipements primaires liée à la gestion transitoire des terrains, et de modifier l'échéancier de versement comme suit : 139 000 € HT en 2025 et 61 000 € HT en 2026.
- De modifier l'échéancier de versement de la participation de la Métropole au coût des équipements primaires de l'opération relevant de sa compétence comme suit : 170 000 € HT en 2027, 1 021 000 € HT en 2028, 1 361 000 € HT en 2029, 851 000 € HT, en 2030.

Il est donc nécessaire de modifier en ce sens l'article 17 « financement des opérations » du traité de la concession d'aménagement avec la SOLEAM. Le présent avenant a également pour objet de modifier l'article 2 de la concession d'aménagement intitulé « missions du concessionnaire » dans le but d'assurer une continuité dans la gestion des biens de reprise qui vont être cédés à la Métropole en 2025.

Enfin, le présent avenant a également pour objet de prévoir une nouvelle rémunération forfaitaire de gestion. Il est donc nécessaire de modifier l'article 21 « rémunération du concessionnaire » de la concession d'aménagement avec la SOLEAM. Au regard des éléments présentés, il est proposé à la collectivité d'adopter l'avenant n°18 à la concession de l'opération d'aménagement des Hauts de Sainte-Marthe avec la SOLEAM ci-annexé.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil 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° 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 le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- L'avenant n°18 à la concession d'aménagement de la ZAC des hauts de Sainte Marthe sur la commune de Marseille présenté en conseil d'administration de la SOLEAM le 5 juin 2025.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé l'avenant n°18, ci-annexé, au traité de concession de l'opération d'aménagement de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe conclu avec la SPL SOLEAM.

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant, est autorisé à signer cet avenant et tous les documents y afférents.

Article 3 :

Concernant la participation à l'équilibre, les crédits nécessaires sont inscrits sur le budget principal de la Métropole Aix Marseille Provence pour l'année 2025, en section d'investissement : Autorisation de Programme E110P20D01, Opération d'investissement 150130500D « 204-ZAC des Hauts de Sainte Marthe-Mars », nature 204182, fonction 515.

Ces crédits relèvent de la politique « Aménagement de l'espace », de la sous-politique « Aménagement du territoire » et du programme « Aménagement du territoire » et seront exécutés par le service gestionnaire «3DAO ».

Article 4 :

Concernant la participation aux équipements primaires pour la gestion transitoire des terrains, les crédits nécessaires sont inscrits sur le budget principal de la Métropole Aix-Marseille-Provence pour l'année 2025, en section d'investissement : autorisation de programme B310P20D01 opération budgétaire n° 250181000D « Parc Agricole des piémonts de l'Etoile ».

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.

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