

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 13 octobre 2016

Monsieur Guy TEISSIER, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 105 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Hélène ABERT - Christian AMIRATY - René AMODRU - Michel AZOULAI - René BACCINO - Mireille BALOCCO - Loïc BARAT - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - Sabine BERNASCONI - Jean-Pierre BERTRAND - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Patrick BORE - Nicole BOUILLOT - Valérie BOYER - Eugène CASELLI - Michel CATANEO - Roland CAZZOLA - Sophie CELTON - Alain CHOPIN - Anne CLAUDIUS-PETIT - Vincent COULOMB - Sandrine D'ANGIO - Monique DAUBET-GRUNDLER - Christophe DE PIETRO - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Nouriaty DJAMBAE - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Nathalie FEDI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Josiane FOINKINOS - Josette FURACE - Karim GHENDOUF - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Jean-Pierre GIORGI - André GLINKA-HECQUET - Martine GOELZER - Georges GOMEZ - José GONZALEZ - Annie GRIGORIAN - Andrée GROS - Albert GUIGUI - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Noro ISSAN-HAMADY - Christian JAILLE - Paule JOUVE - Fabrice JULLIEN-FIORI - Dany LAMY - Albert LAPEYRE - Gisèle LELOUIS - Marc LOPEZ - Patrick MAGRO - Hélène MARCHETTI - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Bernard MARTY - Janine MARY - Florence MASSE - Marcel MAUNIER - Georges MAURY - Patrick MENNUCCI - André MOLINO - Claudette MOMPRIVE - Jean MONTAGNAC - Yves MORAINÉ - Lisette NARDUCCI - Jérôme ORGEAS - Nadine PADOVANI-FAURE-BRAC - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Christian PELLICANI - Claude PICCIRILLO - Nathalie PIGAMO - Catherine PILA - Gérard POLIZZI - Marlène PREVOST - Muriel PRISCO - Marine PUSTORINO-DURAND - Julien RAVIER - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Georges ROSSO - Lionel ROYER-PERREAUT - Roger RUZE - Isabelle SAVON - Eric SCOTTO - Marie-Xavière SCOTTO DI UCCIO - Guy TEISSIER - Maxime TOMMASINI - Jocelyne TRANI - Lionel VALERI - Claude VALLETTE - Josette VENTRE - Brigitte VIRZI-GONZALEZ - Didier ZANINI - Kheïra ZENAFI.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Mireille BENEDETTI représentée par Lionel VALERI - Marie-Arlette CARLOTTI représentée par Muriel PRISCO - Gérard CHENOZ représenté par Monique DAUBET-GRUNDLER - Monique CORDIER représentée par Maxime TOMMASINI - Michel DARY représenté par Lisette NARDUCCI - Anne DAURES représentée par Claude PICCIRILLO - Dominique DELOURS représenté par Grégory PANAGOUDIS - Pierre DJIANE représenté par Marie-France DROPY OURET - Jean-Claude GAUDIN représenté par Solange BIAGGI - Régine GOURDIN représentée par Andrée GROS - Michel ILLAC représenté par André MOLINO - Nathalie LAINE représentée par Patrick BORE - Laurent LAVIE représenté par Martine GOELZER - Laurence LUCCIONI représentée par Valérie BOYER - Bernard MARANDAT représenté par Gisèle LELOUIS - Martine MATTEI représentée par Karim GHENDOUF - Guy MATTEONI représenté par Claudette MOMPRIVE - Xavier MERY représenté par Marine PUSTORINO-DURAND - Danièle MILON représentée par Fabrice JULLIEN-FIORI - Richard MIRON représenté par Alain CHOPIN - Virginie MONNET-CORTI représentée par Frédéric DOURNAYAN - Roland MOUREN représenté par Roland GIBERTI - Elisabeth PHILIPPE représentée par Loïc BARAT - Marc POGGIALE représenté par Christian PELLICANI - Roland POVINELLI représenté par Paule JOUVE - Stéphane RAVIER représenté par Sandrine D'ANGIO - Carine ROGER représentée par Georges GOMEZ - Sandra SALOUM-DALBIN représentée par Isabelle SAVON - Jean-Louis TIXIER représenté par Annie GRIGORIAN - Cédric URIOS représenté par Brigitte VIRZI-GONZALEZ.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Mireille BALLETTI - Roland BLUM - Jean-Louis BONAN - Nadia BOULAINSEUR - Frédéric BOUSQUET - Laure-Agnès CARADEC - Catherine CHAZEAU - Frédéric COLLART - Laurent COMAS - Jean-Claude DELAGE - Eric DIARD - Emilie DOURNAYAN - Yann FARINA - Dominique FLEURY VLASTO - Arlette FRUCTUS - Samia GHALI - Bruno GILLES - Vincent GOMEZ - Marcel GRELY - Louisa HAMMOUCHE - Bernard JACQUIER - Eric LE DISSES - Annie LEVY-MOZZICONACCI - Marie-Louise LOTA - Antoine MAGGIO - Christophe MASSE - Marie MUSTACHIA - Patrick PADOVANI - Christyane PAUL - Véronique PRADEL - Jean ROATTA - Marie-Laure ROCCA-SERRA - Emmanuelle SINOPOLI - Nathalie SUCCAMIELE - Dominique TIAN - Martine VASSAL - Patrick VILORIA - Karim ZERIBI.

Signé le 13 Octobre 2016
Reçu au Contrôle de légalité le 23 Novembre 2016

Monsieur le Président a proposé au Conseil d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

URB 018-232/16/CT

■ Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement Mardirossian-Madrague-Plan - Marseille - établi au 31 décembre 2015 - Approbation de l'avenant n°5 à la concession d'aménagement avec la SOLEAM

Avis du Conseil de Territoire

DGDU 16/14890/CT

Monsieur le Président du Conseil de Territoire Marseille Provence sur proposition du Président délégué de Commission soumet au Conseil de Territoire le rapport suivant :

L'article L.5218-7, I du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que préalablement à leur examen par le Conseil de la Métropole, le Conseil de Territoire est saisi pour avis des projets de délibération satisfaisant à deux conditions cumulatives : leur exécution est spécifiquement prévue, en tout ou partie, dans les limites du territoire, et ils concernent les affaires portant sur le développement économique, social et culturel, l'aménagement de l'espace métropolitain et la politique locale de l'habitat.

Le Conseil de Territoire émet alors un avis dans le délai fixé par le Président du Conseil de la Métropole, qui ne peut être inférieur à quinze jours à compter de la saisine du Conseil de Territoire, sauf urgence dûment constatée par l'organe délibérant de la métropole.

La délibération « Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité CRAC de la concession d'aménagement Mardirossian-Madrague-Plan établi au 31 décembre 2015 - Approbation de l'avenant 5 à la concession d'aménagement » satisfait les conditions de l'article L.5218-7, I du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Conseil de Territoire doit donc être saisi pour avis du projet de délibération précité.

Dans le cadre du renouvellement urbain impulsé en 2003 par la Ville de Marseille sur la « Façade Maritime Nord », les quartiers de la Cabucelle et de Saint-Louis ont fait l'objet d' études urbaines pour orienter la mutation de cette zone et d'une veille foncière dans le cadre de conventions passées avec l'Établissement Public Foncier PACA.

Sur la base de ces études et compte tenu de la maîtrise foncière d'un certain nombre de terrains par la collectivité, le conseil municipal a approuvé la convention de concession d'aménagement « Mardirossian - Madrague Plan » entre la Ville de Marseille et la SOLEAM par délibération n°10/0978/DEVD du 25 octobre 2010.

Cette opération devait redonner au secteur un caractère attractif visant le développement de l'offre en logement et des activités économiques, permettant de développer environ 90 000 m² de surface de plancher.

La concession d'aménagement d'une durée initiale de 7 ans recouvre un périmètre de 9 hectares englobant trois secteurs : Mardirossian, Madrague-Plan et le terrain situé 211 chemin de la Madrague-Ville.

Par délibérations des 26 juin 2006 et 23 octobre 2015 n°s FAG 5/519/CC et FCT008-1420/15/CC, le Conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a défini l'intérêt communautaire.

Signé le 13 Octobre 2016
Reçu au Contrôle de légalité le 23 Novembre 2016

Dans ce cadre, et compte tenu des évolutions législatives liées aux lois n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles et n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, l'objet de l'opération d'aménagement de Mardirossian Madrague Plan relevait dès lors de la compétence exclusive de la Communauté urbaine.

Aussi, par délibération du 26 octobre 2015 n°15/1071/UAGP, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé qu'en application de l'article L. 5215-20, du Code Général des Collectivités Territoriales, l'opération d'aménagement relevait de la compétence de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole et suite au porté à connaissance du Préfet en date du 27 novembre 2015, le Conseil Communautaire a délibéré dans les mêmes termes en date du 21/12/2015 n° FCT 030-1585/15/CC. en approuvant le transfert de cette opération.

L'opération a été finalement transférée avec d'autres, à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à compter du 31/12/2015 par arrêté préfectoral du 28/12/2015.

A compter de sa création, le 01/01/2016, la Métropole d'Aix-Marseille-Provence exerce les compétences de la Communauté Urbaine MPM, elle se substitue à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite des opérations visées par l'arrêté préfectoral précité du 28/12/2015.

L'objet du présent rapport est de présenter à la Métropole le compte rendu annuel de la concession établi au 31 décembre 2015 et l'avenant 5 à la convention de concession.

L'évolution de l'opération.

Le terrain situé 211 chemin de la Madrague Ville a été acquis par la SOLEAM auprès de l'EPF PACA, puis à la demande de la Ville, a été cédé à titre gratuit en 2012 à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole afin de réaliser un pôle de création d'entreprises et un pôle artisanal dans le cadre du Plan local de redynamisation avec l'État. Sur ce secteur la SOLEAM est devenue l'opérateur de MPM et sa mission dans le cadre de la concession est terminée.

Le secteur Mardirossian prévu initialement pour de l'habitat est désormais positionné pour de l'activité économique en raison du marché de l'immobilier du logement qui n'est pas favorable dans cette zone pour l'accession et des dispositions gouvernementales qui ne favorisent pas le logement social dans les quartiers prioritaires dont fait partie le périmètre de l'opération. Le positionnement en secteur d'activité a été conforté par une étude menée en 2015.

L'implantation de services municipaux et d'activités est à l'étude sur les terrains libres de ce secteur, maîtrisés par la Ville, l'EPF et l'aménageur.

La modification 3 du PLU en cours va proposer un zonage réglementaire adapté permettant une insertion de qualité d'un programme d'activités dans un tissu urbain mixte.

Enfin le service propreté de la Métropole occupe des bâtiments industriels implantés sur 13 150m² de terrain. La perspective d'une relocalisation de cette activité reste à l'étude mais la date de libération du foncier n'est pas déterminée.

Sur le secteur Madrague Plan un appel à projet lancé en 2012 a été interrompu car le terrain principal nécessaire à l'opération, situé au 287 chemin de la Madrague Ville, n'a finalement pas été maîtrisé. En effet, la décision de préemption par la Ville de ce bien a été annulée par la juridiction administrative (jugement du TA de Marseille du 22 mars 2012, arrêt de la cour administrative d'appel du 29 novembre 2012, Conseil d'État du 27 Août 2014) et la Ville est condamnée à rétro-céder le bien à l'acquéreur évincé.

Aussi l'opération d'aménagement sur ce secteur est désormais conditionnée par l'acquisition du foncier à un tiers qui ne pourra s'envisager probablement que par voie d'expropriation, option qui n'est pas retenue à ce jour.

Signé le 13 Octobre 2016
Reçu au Contrôle de légalité le 23 Novembre 2016

Ainsi les dépenses d'acquisition et de travaux d'aménagement ainsi que les recettes de commercialisation prévisionnelles sont abandonnées sur ce secteur.

Enfin l'éviction des entreprises occupant les bâtiments (ex Baccuet) appartenant à la Ville le long du chemin de la Madrague Ville a été menée à terme. La Ville souhaite conserver ces locaux et prévoit d'y reloger les décors de l'opéra.

Pour l'ensemble de ces raisons l'intervention de l'aménageur va se réduire au secteur de Mardirossian, avec :

- l'acquisition par SOLEAM des terrains maîtrisés par l'EPF à l'exception de la parcelle K42 qui sera acquise par la Ville, soit une superficie de terrain de 8 356m².
- la commercialisation de ces terrains pour de l'activité (installation de la SERAMM à l'étude).
- le lancement des études et travaux d'élargissement de la traverse Mardirossian pour améliorer son raccordement sur la rue de Lyon, et la réalisation de travaux liés à la gestion des terrains en friche.

La SOLEAM prévoit de désigner un prestataire sur une mission de communication et de concertation.

Les éléments financiers du CRAC au 31 décembre 2015.

Les dépenses :

Sur l'exercice 2015,

les dépenses s'élèvent à 203 680 Euros TTC. Ce montant est en baisse par rapport au prévisionnel (-9 163) en raison du différé d'études environnementales et de dépollution, du report du paiement d'honoraires techniques et de la diminution de la TVA résiduelle.

Sur l'état d'avancement cumulé au 31 décembre 2015,

les dépenses réalisées qui s'élèvent à 2 949 281 Euros TTC (hors la TVA résiduelle de – 50 397 Euros), soit 33% du montant total des dépenses prévisionnelles correspondent :

aux études urbaines pour 180 109 Euros TTC , soit 67% du budget total Études,

aux acquisitions pour 2 033 369 Euros TTC soit 41% du budget total Foncier,

aux travaux pour 23 430 Euros TTC soit 11% du budget total Travaux,

aux dépenses annexes pour un montant de 190 456 Euros TTC soit 34% du budget total correspondant,

aux frais financiers long terme de 509 682 Euros TTC, soit 67% du budget total correspondant et aux frais financiers court terme de 12 235 Euros TTC, soit 57% du budget total correspondant.

Au terme de la concession,

les dépenses qui s'élèvent prévisionnellement à 7 949 733 Euros TTC sont en diminution de 20 739 619 Euros par rapport au bilan arrêté au 31/12/2014 et se répartissent ainsi :

270 109 Euros TTC de budget d'études en diminution de 289 387Euros suite à la réduction du programme de l'opération et à l'abandon des provisions pour les études de DUP.

4 996 943 Euros TTC de budget foncier en diminution de 7 943 928 Euros, l'acquisition de terrains sur Madrague plan étant abandonnée et l'acquisition d'une partie des terrains à l'EPF étant partiellement réalisée par la Ville pour implanter ses services,

2 197 390 Euros TTC de budget travaux en diminution de 9 966 674 Euros en lien avec la réduction du programme d'aménagement,

- 295 929 Euros TTC de budget annexes (frais de gestion, rémunération, TVA résiduelle) en diminution de 2 502 527 Euros en raison de recette supplémentaire de TVA résiduelle et de diminutions sur les rémunérations sur dépenses et recettes, et sur les charges de gestion en lien avec la réduction du programme de l'opération.

et 781 220 Euros de frais financiers qui diminuent de 37 103 Euros sur les frais financiers à court terme en lien avec la trésorerie prévisionnelle de l'opération.

Les recettes :

Sur l'exercice écoulé,

les recettes perçues d'un montant de 11 634 Euros TTC correspondent à des produits financiers et divers en augmentation de 7 724 Euros par rapport au prévisionnel en lien avec la trésorerie de l'opération.

Sur l'état d'avancement cumulé au 31 décembre 2015,

les recettes hors la participation de la Ville s'élèvent à 24 955 Euros TTC de produits financiers et divers, soit 93% du montant total du poste correspondant,

Au terme de la concession les recettes globales de l'opération hors la participation de la Ville qui s'élèvent à 564 612 Euros TTC, soit une diminution de 21 821 294 Euros par rapport au CRAC précédent, se répartissent de la manière suivante :

536 400 Euros TTC de cession de charges foncières sur le secteur Mardirossian (95% des recettes totales), en diminution de 21 810 795 Euros par rapport au précédent CRAC , la commercialisation se limitant désormais à un terrain pour de l'activité,

28 212 Euros TTC de produits financiers et divers en diminution de 10 499 Euros en lien avec un solde cumulé de trésorerie.

La participation du concédant qui s'élève à 7 385 121 Euros comprend :

la participation à l'équilibre de l'opération en numéraire, pour un montant de 6 716 321 Euros en augmentation de 1 081 526 Euros par rapport au précédent CRAC,

et une participation en nature pour 668 800 Euros inchangée correspondant à un apport foncier effectué par la Ville en 2013.

Le versement par la Métropole d'Aix-Marseille-Provence de la participation numéraire est échelonné prévisionnellement de la manière suivante :

2016 : 500 000 Euros,

2017 : 5 000 000 Euros,

2018 et au delà: 1 216 321 Euros.

Les emprunts et la trésorerie :

La SOLEAM a fait un emprunt de 4 000 000 Euros en 2012 avec un remboursement qui démarre en 2015 échelonné sur 5 ans.

Le solde cumulé de trésorerie est de 794 871 Euros au 31 décembre 2015 en raison de l'emprunt contracté et des faibles dépenses réalisées.

L'avenant 5 à la concession.

Le présent avenant vient modifier le montant de la participation d'équilibre et l'échéancier de versement à l'opération comme indiqué précédemment

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

Le Conseil de Territoire Marseille Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 5218-7 ;
- 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 ;
- Le décret n° 2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n° 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération n° HN 01-001/16/CT du 23 mars 2016 du Conseil du Territoire portant élection de Monsieur Guy Teissier en qualité de Président du Conseil de Territoire Marseille Provence ;
- La délibération du Conseil de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence n° HN 056-187/16/CM du 28 avril 2016 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire Marseille Provence ;
- La lettre de saisine du Président du Conseil de la Métropole ;
- Le projet de délibération portant sur « Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité CRAC de de la concession d'aménagement Mardirossian-Madrague-Plan établi au 31 décembre 2015 - Approbation de l'avenant 5 à la concession d'aménagement T1600910CO -ex VILLE n 11 0013.

OUI LE RAPPORT CI-DESSUS,

Entendues les conclusions du rapporteur,

CONSIDERANT

- Que le Conseil de la Métropole envisage d'adopter une délibération portant sur « Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité CRAC de de la concession d'aménagement Mardirossian-Madrague-Plan établi au 31 décembre 2015 - Approbation de l'avenant 5 à la concession d'aménagement » ;
- Que le Conseil de Territoire Marseille Provence doit émettre un avis sur le projet de délibération.

Signé le 13 Octobre 2016
Reçu au Contrôle de légalité le 23 Novembre 2016

DELIBERE

Article unique :

Le Conseil de Territoire Marseille Provence émet un avis favorable au projet de délibération portant sur « Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité CRAC de de la concession d'aménagement Mardirossian-Madrague-Plan établi au 31 décembre 2015 - Approbation de l'avenant 5 à la concession d'aménagement ».

Présents	105
Représentés	30
Voix Pour	90
Voix Contre	0
Abstentions	45

Adoptée

Se sont abstenus :

Sophie CELTON - Karim GHENDOUF - Michel ILLAC - Patrick MAGRO - Martine MATTEI - André MOLINO - Christian PELLICANI - Marc POGGIALE - Georges ROSSO - René AMODRU - Loïc BARAT - Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - Jacques BESNAÏNOU - Michel CATANEO - Sandrine D'ANGIO - Sandra DUGUET - José GONZALEZ - Dany LAMY - Gisèle LELOUIS - Bernard MARANDAT - Jeanne MARTI - Marcel MAUNIER - Georges MAURY - Elisabeth PHILIPPE - Stéphane RAVIER - Maryvonne RIBIERE - Jocelyne TRANI - Marie-Arlette CARLOTTI - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Vincent COULOMB - Josette FURACE - Garo HOVSEPIAN - Marc LOPEZ - Stéphane MARI - Bernard MARTY - Florence MASSE - Patrick MENNUCCI - Nathalie PIGAMO - Muriel PRISCO - Roger RUZÉ - Éric SCOTTO - Gérard POLIZZI - Nouriati DJAMBAE

Certifié Conforme,
Le Président du Conseil de Territoire
Marseille Provence
Député des Bouches-du-Rhône

Guy TEISSIER

Signé le 13 Octobre 2016
Reçu au Contrôle de légalité le 23 Novembre 2016