

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 26 juin 2018

Monsieur Jean MONTAGNAC, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 100 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Hélène ABERT - Christian AMIRATY - René AMODRU - Michel AZOULAI - René BACCINO - Mireille BALLETTI - Mireille BALOCCO - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Nicole BOUILLLOT - Nadia BOULAINSEUR - Marie-Christine CALATAYUD - Laure-Agnès CARADEC - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Sophie CELTON - Bruno CHAIX - Catherine CHAZEAU - Gérard CHENOZ - Alain CHOPIN - Monique CORDIER - Vincent COULOMB - Sandrine D'ANGIO - Christophe DE PIETRO - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Nouriat DJAMBAE - Pierre DJIANE - Emilie DOURNAYAN - Marie-France DROPY OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Yann FARINA - Nathalie FEDI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Josiane FOINKINOS - Josette FURACE - Karim GHENDOUF - Patrick GHIGONETTO - Jean-Pierre GIORGI - Martine GOELZER - Georges GOMEZ - José GONZALEZ - Albert GUIGUI - Louisa HAMMOUCHE - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Michel ILLAC - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Paule JOUVE - Fabrice JULLIEN-FIORI - Dany LAMY - Albert LAPEYRE - Gisèle LELOUIS - Laurence LUCCIONI - Patrick MAGRO - Bernard MARANDAT - Hélène MARCHETTI - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Janine MARY - Christophe MASSE - Martine MATTEI - Guy MATTEONI - Xavier MERY - André MOLINO - Claudette MOMPRIVE - Jean MONTAGNAC - Yves MORAINÉ - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Jérôme ORGEAS - Nadine PADOVANI-FAURE-BRAC - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Christian PELLICANI - Claude PICCIRILLO - Catherine PILA - Marc POGGIALE - Muriel PRISCO - Marine PUSTORINO-DURAND - Julien RAVIER - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Carine ROGER - Georges ROSSO - Lionel ROYER-PERREAUT - Roger RUZE - Isabelle SAVON - Eric SCOTTO - Emmanuelle SINOPOLI - Nathalie SUCCAMIELE - Dominique TIAN - Jocelyne TRANI - Cédric URIOS - Brigitte VIRZI - Kheïra ZENAFI.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Loïc BARAT représenté par Gisèle LELOUIS - Marie-Josée BATTISTA représentée par René BACCINO - Jean-Pierre BERTRAND représenté par Josiane FOINKINOS - Frédéric BOUSQUET représenté par Solange BIAGGI - Valérie BOYER représentée par Mireille BALLETTI - Marie-Arlette CARLOTTI représentée par Muriel PRISCO - Sandra DALBIN représentée par Kheïra ZENAFI - Michel DARY représenté par Marie-France DROPY OURET - Monique DAUBET-GRUNDLER représentée par Martine RENAUD - Jean-Claude DELAGE représenté par Nathalie FEDI - Frédéric DOURNAYAN représenté par Emilie DOURNAYAN - Dominique FLEURY VLASTO représentée par Bernard JACQUIER - Roland GIBERTI représenté par Hélène MARCHETTI - Vincent GOMEZ représenté par Garo HOVSEPIAN - Christian JAILLE représenté par Alain CHOPIN - Eric LE DISSES représenté par Laure-Agnès CARADEC - Annie LEVY-MOZZICONACCI représentée par Stéphane MARI - Marc LOPEZ représenté par Louisa HAMMOUCHE - Marie-Louise LOTA représentée par Daniel HERMANN - Bernard MARTY représenté par Marc POGGIALE - Florence MASSE représentée par Eric SCOTTO - Marcel MAUNIER représenté par Jocelyne TRANI - Danielle MILON représentée par Fabrice JULLIEN-FIORI - Richard MIRON représenté par Isabelle SAVON - Gérard POLIZZI représenté par Lisette NARDUCCI - Roland POVINELLI représenté par Paule JOUVE - Véronique PRADEL représentée par Emmanuelle SINOPOLI - Marlène PREVOST représentée par Jean-Pierre GIORGI - Stéphane RAVIER représenté par Jeanne MARTI - Marie-Laure ROCCA-SERRA représentée par Michèle EMERY - Guy TEISSIER représenté par Lionel ROYER-PERREAUT - Maxime TOMMASINI représenté par Michel AZOULAI - Claude VALLETTE représenté par Carine ROGER - Josette VENTRE représentée par Albert LAPEYRE - Patrick VILORIA représenté par Marie-Christine CALATAYUD.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - Mireille BENEDETTI - Sabine BERNASCONI - Jean-Louis BONAN - Patrick BORE - Michel CATANEO - Anne CLAUDIUS-PETIT - Frédéric COLLART - Laurent COMAS - Anne DAURES - Dominique DELOURS - Arlette FRUCTUS - Jean-Claude GAUDIN - Samia GHALI - Bruno GILLES - André GLINKA-HECQUET - Régine GOURDIN - Annie GRIGORIAN - Andrée GROS - Nathalie LAINE - Laurent LAVIE - Antoine MAGGIO - Georges MAURY - Patrick Mennucci - Virginie MONNET-CORTI - Marie MUSTACHIA - Patrick PADOVANI - Christyane PAUL - Elisabeth PHILIPPE - Stéphane PICHON - Nathalie PIGAMO - Jean ROATTA - Jean-Louis TIXIER - Lionel VALERI - Martine VASSAL - Didier ZANINI - Karim ZERIBI.

Signé le 26 Juin 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018

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

VU 037-258/18/CT

■ Approbation du Compte Rendu Annuel 2017 à la Collectivité de la concession d'aménagement Mardirossian Madrague-Plan à Marseille 15^{ème} arrondissement et approbation de l'avenant 7 à la convention de concession passée avec la SOLEAM

Avis du Conseil de Territoire

DUFSV 18/16466/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 par 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.

A défaut d'avis émis dans ce délai, le Conseil de la Métropole pourra valablement délibérer sur les projets de délibération.

La délibération « Approbation du Compte Rendu Annuel 2017 à la Collectivité de la concession d'aménagement Mardirossian-Madrague-Plan à Marseille 15^{ème} arrondissement – Approbation de l'avenant 7 à la convention d'aménagement » satisfait les conditions de l'article L5218-7, 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 planchers.

La concession d'aménagement d'une durée initiale de 7 ans à compter de la notification en date du 7 janvier 2011 recouvre un périmètre de 9 hectares englobant trois secteurs : Mardirossian, Madrague-Plan et le terrain situé 211 chemin de la Madrague-Ville.

Cette concession a été prorogée de 5 ans, soit jusqu'au 7 janvier 2023 par avenant n°3 approuvé par le Conseil municipal de Marseille le 16 décembre 2015.

Signé le 26 Juin 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018

Suite à la définition de l'intérêt communautaire par les délibérations de la Communauté Urbaine MPM des 26 juin 2006 (FAG 5/519/CC) et 23 octobre 2015 (FTCT008-1420/15/CC), cette opération relevant de la compétence de la Communauté Urbaine lui a été transférée avec d'autres à compter du 31 décembre 2015 par arrêté préfectoral du 28 décembre 2015.

A compter de sa création, le 1er janvier 2016, la Métropole Aix Marseille Provence qui exerce de plein droit les compétences de la Communauté Urbaine se substitue à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite de l'opération.

Dans ce cadre un avenant n°4 à la convention de concession d'aménagement N° T1600910CO (n° Ville 11/0013) notifié le 3 juin 2016 a eu pour objet de substituer la Métropole à la Ville de Marseille en qualité de concédant.

Par avenant 5 notifié en Janvier 2017 le périmètre d'intervention de la Soléam a été réduit au secteur de Mardirossian avec une modification de programme. Le bilan de l'opération a été profondément remanié et la participation du concédant à l'équilibre à l'opération a été portée de 6 303 595 euros à 7 385 121 euros puis à 8 697 745 euros par avenant 6.

Par ailleurs la modification n°3 du PLU approuvée en juillet 2017 a permis d'instaurer sur ce site un zonage permettant d'implanter des activités dans un tissu urbain mixte.

L'objet du présent rapport est de présenter à la Métropole le compte rendu annuel de la concession établi au 31 décembre 2017 et l'avenant n°7 à la convention de concession.

L'opération initiale se développait sur trois sites :

- 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.

- 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 rétrocéder 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 pourrait s'envisager par voie d'expropriation, option qui n'est pas retenue à ce jour.

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 et la Ville souhaite conserver ces locaux pour y reloger les décors de l'opéra.

- 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 de l'accession et suite à des dispositions gouvernementales qui ne favorisent pas le logement social dans le quartier prioritaire dont fait partie le périmètre de l'opération.

La relocalisation de services municipaux et l'implantation d'entreprises du secteur privé sont à l'étude sur les terrains libres de ce secteur acquis auprès de l'EPF par la Ville de Marseille en 2016 et par la SOLEAM en 2017.

Enfin le service propreté de la Métropole occupe des bâtiments industriels implantés sur 13 150 m² 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.

Pour l'ensemble de ces raisons l'intervention de la Soléam ne porte plus que sur le secteur de Mardirossian afin d'aménager les terrains maîtrisés (démolitions et travaux de viabilité des lots cessibles), de réaliser des travaux d'élargissement de la traverse Mardirossian, et d'assurer la commercialisation d'environ 8 200m² de terrains.

Les évènements sur l'année 2017 écoulée :

La Soléam a signé les actes authentiques d'acquisition des terrains auprès de l'EPF représentant une superficie totale de 12 587 m² pour un prix de 4 016 205 euros TTC.

Sur ce site, la Soléam a confié une étude urbaine à l'agence KERN en vue d'étudier la faisabilité de conjuguer l'implantation d'une station-service occupant un terrain à libérer dans Euroméditerranée avec les bâtiments que la Ville de Marseille souhaite réaliser pour ses services techniques.

Les orientations pour l'année 2018 et suivantes

Les études de maîtrise d'œuvre pour l'élargissement de la traverse Mardirossian ont été reportées à 2018 pour une réalisation des travaux en 2019 et 2020 en lien avec le calendrier de la commercialisation des terrains.

Les éléments financiers du CRAC au 31 décembre 2017.

Les dépenses :

Sur l'exercice 2017,

Les dépenses s'élèvent à 3 473 349 euros TTC. Ce montant qui est en baisse par rapport au prévisionnel (- 1 004 815 euros) se répartit ainsi :

3 346 643 euros TTC pour des études et des acquisitions, en diminution de 80 843 euros TTC correspondant principalement à des études d'urbanisme et environnementales reportées en 2018,

17 196 euros TTC de charges de gestion en diminution de 57 066 euros TTC, le prévisionnel ayant été surestimé,

23 469 euros TTC de rémunération en diminution de 51 748 euros TTC en lien avec le report en 2018 des études et travaux de voiries estimés à 810 747 euros TTC au CRAC précédent,

86 041 euros TTC de frais financiers en diminution de 4 411 euros en lien avec la trésorerie plus favorable que prévue.

Sur l'état d'avancement cumulé au 31 décembre 2017,

Les dépenses réalisées (hors crédit de TVA) s'élèvent à 7 340 245 euros TTC soit 72 % du montant total des dépenses prévisionnelles et correspondent :

- aux études urbaines et acquisitions pour 6 312 778 euros TTC, soit 98 % du budget total Études et foncier,
- aux honoraires techniques pour 23 430 euros TTC soit 1,1% du budget total travaux,
- aux dépenses annexes pour 55 603 euros TTC soit 15 % du budget total correspondant,
- à la rémunération de la Soléam pour 213 825 euros TTC soit 50 % du budget total correspondant,
- aux frais financiers de 734 609 euros TTC, soit 94 % du budget total correspondant.

Au terme de la concession,

Les dépenses prévisionnelles (hors la TVA restituée) qui s'élèvent à 10 183 786 euros TTC sont en diminution de 180 506 euros par rapport au bilan arrêté au 31 décembre 2016 et se répartissent ainsi :

6 635 547 euros TTC de budget d'études et de foncier en diminution de 230 891 euros en raison principalement de l'ajustement du poste études en lien avec la réduction du périmètre d'intervention,

Signé le 26 Juin 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018

2 197 390 euros TTC de budget travaux en diminution de 7343 euros, soit quasiment stable par rapport au prévisionnel,

368 410 euros TTC de budget dépenses annexes en augmentation de 66 293 euros,

432 110 euros TTC de budget rémunération en diminution de 8 565 euros, en lien avec l'évolution des dépenses et recettes,

et 781 220 euros de frais financiers inchangés par rapport au prévisionnel.

Les recettes :

Sur l'exercice écoulé,

Les recettes perçues d'un montant total de 5 000 719 euros TTC comprennent 719 euros TTC de produits financiers et 5 000 000 euros de participation à l'équilibre du bilan versée par la Métropole.

L'unique recette de cession de 543 004 euros TTC inscrite au prévisionnel en 2017 n'a pas été perçue, la SERAMM n'ayant pas donné suite à son projet d'implantation sur ce site.

Sur l'état d'avancement cumulé au 31 décembre 2017,

Les recettes perçues à fin 2017 s'élèvent à 6 196 183 euros TTC dont 27 383 euros TTC de produits financiers et divers, et 6 168 800 euros de participation du concédant (668 800 euros en apport foncier, et 5 500 000 euros à l'équilibre du bilan).

Au terme de la concession les recettes globales prévisionnelles de l'opération s'élèvent à 9 296 302 euros dont :

1 560 000 euros TTC de cession de charges foncières sur le secteur Mardirossian, en augmentation de 1 023 600 euros par rapport au précédent CRAC en lien avec le nouveau programme envisagé sur le site, basé sur l'hypothèse d'une cession à la Ville de Marseille pour le regroupement de services et à Total pour la relocalisation de la station-service située rue de Lyon,

27 383 euros TTC de produits financiers et divers en diminution de 6 605 euros en lien avec un solde cumulé de trésorerie moins favorable qu'au précédent bilan,

et 7 708 919 euros de participation du concédant qui comprend :

- la participation à l'équilibre de l'opération en numéraire, pour un montant de 7 040 119 euros en diminution de 988 823 euros par rapport au précédent CRAC du fait d'une hypothèse de meilleure valorisation des terrains,

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

Le versement par la Métropole de la participation numéraire est échelonné en prévisionnel de la manière suivante :

5 500 000 euros déjà versés à fin 2017,

1 000 000 euros en 2018,

540 119 euros en 2019.

Les emprunts, la trésorerie et la TVA reversée :

La SOLEAM a fait un emprunt de 4 000 000 euros en 2012 avec un remboursement (un million par an) échelonné jusqu'en 2018.

La trésorerie cumulée au 31 décembre 2017 est positive et s'élève à 95 780 euros.

A la fin 2017 le bilan financier présente un crédit de TVA de 239 842 euros et la TVA reversée à terme à l'opération s'élèvera à 887 483 euros.

Signé le 26 Juin 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018

L'avenant 6 à la concession :

Le présent avenant soumis à notre approbation vient modifier le montant de la participation du concédant à l'opération qui est ramené de 8 697 742 euros à 7 708 919 euros ainsi que l'échéancier de versement du solde de cette participation 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

- 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 Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n° 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 5218-7 ;
- Le procès-verbal de l'élection de Monsieur Jean MONTAGNAC en qualité de Président du Conseil de Territoire Marseille Provence du 13 Juillet 2017 ;
- La délibération du Conseil de la Métropole 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 2017 à la Collectivité de la concession d'aménagement Mardirossian-Madrague-Plan à Marseille 15^{ème} arrondissement – Approbation de l'avenant 7 à la convention d'aménagement ».

OUI LE RAPPORT CI-DESSUS,

Entendues les conclusions du rapporteur,

CONSIDERANT

- Que le Conseil de la Métropole envisage d'adopter une délibération relative à l'approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement Mardirossian-Madrague-Plan à Marseille 15^{ème} arrondissement établi au 31 décembre 2017 et de l'approbation de l'avenant 7 à la convention d'aménagement ;
- Que le Conseil de Territoire Marseille Provence doit émettre un avis sur ce projet de délibération.

DELIBERE

Article unique :

Le Conseil de Territoire Marseille Provence émet un avis favorable au projet de délibération portant sur l'approbation du Compte Rendu Annuel 2017 à la Collectivité de la concession d'aménagement Mardirossian-Madrague-Plan à Marseille 15^{ème} arrondissement et l'approbation de l'avenant 7 à la convention d'aménagement passée avec la SOLEAM.

Métropole Aix-Marseille-Provence
VU 037-258/18/CT

Présents	100
Représentés	35
Voix Pour	111
Voix Contre	0
Abstentions	23
Ne prend pas part au vote	1

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 - Jacques BESNAÏNOU - Sandrine D'ANGIO - Sandra DUGUET - José GONZALEZ - Dany LAMY - Gisèle LELOUIS - Bernard MARANDAT - Jeanne MARTI - Marcel MAUNIER - Stéphane RAVIER - Maryvonne RIBIERE - Jocelyne TRANI

Ne prend pas part au vote :

Dominique TIAN

Certifié Conforme,
Le Président du Conseil de Territoire
Marseille Provence

Jean MONTAGNAC

Signé le 26 Juin 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018