

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 18 juin 2019

Monsieur Jean MONTAGNAC, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 96 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Christian AMIRATY - René AMODRU - Michel AZOULAI - René BACCINO - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - Sabine BERNASCONI - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Nicole BOUILLLOT - Nadia BOULAINSEUR - Marie-Christine CALATAYUD - Laure-Agnès CARADEC - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Sophie CELTON - Gérard CHENOZ - Alain CHOPIN - Monique CORDIER - Vincent COULOMB - Sandra DALBIN - Monique DAUBET-GRUNDLER - Christophe DE PIETRO - Jean-Claude DELAGE - Nouriaty DJAMBÆ - Pierre DJIANE - Emilie DOURNAYAN - Frédéric 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 - Roland GIBERTI - Jean-Pierre GIORGI - André GLINKA-HECQUET - Martine GOELZER - Georges GOMEZ - José GONZALEZ - Andrée GROS - Albert GUIGUI - Louisa HAMMOUCHE - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Michel ILLAC - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Christian JAILLE - Paule JOUVE - Fabrice JULLIEN-FIORI - Dany LAMY - Albert LAPEYRE - Gisèle LELOUIS - Annie LEVY-MOZZICONACCI - Marc LOPEZ - Patrick MAGRO - Hélène MARCHETTI - Jeanne MARTI - Bernard MARTY - Janine MARY - Florence MASSE - Guy MATTEONI - Xavier MERY - André MOLINO - Claudette MOMPRIVE - Jean MONTAGNAC - Yves MORAINÉ - Roland MOUREN - Jérôme ORGEAS - Nadine PADOVANI-FAURE-BRAC - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Christian PELLICANI - Claude PICCIRILLO - Stéphane PICHON - Catherine PILA - Marlène PREVOST - Marine PUSTORINO-DURAND - Martine RENAUD - Jean ROATTA - Georges ROSSO - Lionel ROYER-PERREAUT - Isabelle SAVON - Nathalie SUCCAMIELE - Jocelyne TRANI - Cédric URIOS - Lionel VALERI - Claude VALLETTE - Brigitte VIRZI - Kheïra ZENAFI.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Hélène ABERT représentée par Janine MARY - Mireille BALLETTI représentée par Solange BIAGGI - Mireille BALOCCO représentée par Jérôme ORGEAS - Loïc BARAT représenté par Gisèle LELOUIS - Yves BEAUVAL représenté par Jeanne MARTI - Mireille BENEDETTI représentée par Nadine PADOVANI-FAURE-BRAC - Jean-Pierre BERTRAND représenté par Laure-Agnès CARADEC - Roland BLUM représenté par Gérard CHENOZ - Patrick BORE représenté par Patrick GHIGONETTO - Bruno CHAIX représenté par Jean MONTAGNAC - Catherine CHAZEAU représentée par Christian AMIRATY - Michel DARY représenté par Marie-France DROPY OURET - Jean-Claude GAUDIN représenté par Yves MORAINÉ - Samia GHALI représentée par Josette FURACE - Bruno GILLES représenté par Marine PUSTORINO-DURAND - Vincent GOMEZ représenté par Marc LOPEZ - Régine GOURDIN représentée par Andrée GROS - Annie GRIGORIAN représentée par Hélène MARCHETTI - Nathalie LAINE représentée par André GLINKA-HECQUET - Marie-Louise LOTA représentée par Richard FINDYKIAN - Stéphane MARI représenté par Garo HOVSEPIAN - Christophe MASSE représenté par Florence MASSE - Marcel MAUNIER représenté par Jocelyne TRANI - Danielle MILON représentée par Fabrice JULLIEN-FIORI - Virginie MONNET-CORTI représentée par Marie-Josée BATTISTA - Patrick PADOVANI représenté par Catherine PILA - Gérard POLIZZI représenté par Bernard MARTY - Julien RAVIER représenté par Stéphane PICHON - Maryvonne RIBIERE représentée par Jacques BESNAÏNOU - Guy TEISSIER représenté par Daniel HERMANN - Dominique TIAN représenté par Michèle EMERY - Maxime TOMMASINI représenté par Monique DAUBET-GRUNDLER - Didier ZANINI représenté par Kheïra ZENAFI.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Jean-Louis BONAN - Frédéric BOUSQUET - Valérie BOYER - Marie-Arlette CARLOTTI - Michel CATANEO - Anne CLAUDIUS-PETIT - Frédéric COLLART - Laurent COMAS - Sandrine D'ANGIO - Anne DAURES - Dominique DELOURS - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Dominique FLEURY VLASTO - Arlette FRUCTUS - Laurent LAVIE - Eric LE DISSES - Laurence LUCCIONI - Antoine MAGGIO - Bernard MARANDAT - Martine MATTEI - Georges MAURY - Patrick Mennucci - Richard MIRON - Marie MUSTACHIA - Lisette NARDUCCI - Didier PARAKIAN - Christyane PAUL - Elisabeth PHILIPPE - Nathalie PIGAMO - Marc POGGIALE - Roland POVINELLI - Véronique PRADEL - Muriel PRISCO - Stéphane RAVIER - Marie-Laure ROCCA-SERRA - Roger RUZE - Eric SCOTTO - Emmanuelle SINOPOLI - Jean-Louis TIXIER - Martine VASSAL - Josette VENTRE - Patrick VILORIA - Karim ZERIBI.

Signé le 18 Juin 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

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

VU 023-271/19/CT

■ Concession d'aménagement Mardirossian-Madrague-Plan à Marseille 15ème arrondissement passée avec la SOLEAM - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2018 - Approbation de la participation de la Métropole à l'équilibre du bilan

Avis du Conseil de Territoire

DUFSV 19/17305/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 Bureau 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 « Concession d'aménagement Mardirossian-Madrague-Plan à Marseille 15ème arrondissement passée avec la SOLEAM - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2018 – Approbation de la participation de la Métropole à l'équilibre du bilan » 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.

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.

Signé le 18 Juin 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

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'opération a été portée à 7 708 919 euros par avenant 7.

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 2018.

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 a été 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 a souhaité conserver ces locaux pour y reloger des services.

- 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 encore à l'étude côté Ville de Marseille, sur les terrains libres de ce secteur acquis auprès de l'EPF pour partie 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 Soleam 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 événements sur l'année 2018 écoulée :

Sur ce site, la Soleam a confié une étude urbaine à l'agence KERN en vue d'étudier la faisabilité de conjuguer l'implantation d'une station-service avec les bâtiments que la Ville de Marseille souhaiterait réaliser pour relocaliser les régies communales. Cette étude a été transmise à la Ville, en attente d'une décision de cette dernière.

Signé le 18 Juin 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

La SOLEAM a engagé la démolition d'anciens bâtiments et entrepôts du site fin 2018.

Les orientations pour l'année 2019 et suivantes

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

Les éléments financiers du CRAC au 31 décembre 2018.

Les dépenses :

Sur l'exercice 2018,

Les dépenses s'élèvent à 150 519 euros TTC. Ce montant qui est en baisse par rapport au prévisionnel (- 221 954 euros) se répartit ainsi :

12 030 euros TTC pour des études, en diminution de 61 457 euros TTC en raison des études pré-opérationnelles reportées en lien avec le différé de la commercialisation des terrains,

0 euros de travaux soit une diminution de ce poste de 57 645 euros en raison du paiement en 2019 du coût des travaux de démolitions réalisés en fin 2018,

76 288 euros TTC de charges de dépenses annexes en diminution de 26 629 euros TTC en raison des charges de gestion à la baisse en lien avec la diminution des interventions sur le site,

20 001 euros TTC de rémunération en diminution de 25 874 euros TTC, les démarches pour la vente du terrain à Total n'ayant pas abouties,

42 200 euros TTC de frais financiers en diminution de 4 410 euros en lien avec la trésorerie plus favorable que prévue.

Sur l'état d'avancement cumulé au 31 décembre 2018,

Les dépenses réalisées (hors crédit de TVA) s'élèvent à 7 490 764 euros TTC soit 73 % du montant total des dépenses prévisionnelles et correspondent :

- aux études urbaines et acquisitions pour 6 324 808 euros TTC, soit 98 % du budget total études et foncier,

- aux honoraires techniques et travaux pour 23 430 euros TTC soit 1,1% du budget total honoraires et travaux,

- aux dépenses annexes pour 131 891 euros TTC soit 40 % du budget total correspondant,

- à la rémunération de la Soleam pour 233 826 euros TTC soit 52% du budget total correspondant,

- aux frais financiers de 776 809 euros TTC, soit 100 % du budget total correspondant.

Au terme de la concession,

Les dépenses prévisionnelles (hors la TVA restituée) qui s'élèvent à 10 183 720 euros TTC sont stables par rapport au bilan arrêté au 31 décembre 2017 et se répartissent ainsi :

6 476 656 euros TTC de budget d'études et de foncier en augmentation de 72 000 euros afin de tenir compte de la requalification du régime d'acquisition par les services fiscaux soit 63,5% du cout de

Signé le 18 Juin 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

l'opération,

2 144 981 euros TTC de budget travaux en diminution de 52 409 euros après ajustement du coût des démolitions, soit 21% du cout de l'opération,

335 145 euros TTC de budget dépenses annexes en diminution de 33 265 euros après ajustement des charges de gestion, soit 3,3% du cout de l'opération,

450 128 euros TTC de budget rémunération en augmentation de 18 018 euros en lien avec la rémunération plancher versée à l'opération en raison de l'activité faiblement rémunératrice en 2018, soit 4,4% du cout de l'opération,

et 776 810 euros de frais financiers en diminution de 4 410 euros par rapport au prévisionnel, soit 7,6% du cout de l'opération.

Les recettes :

Sur l'exercice écoulé,

Les recettes perçues d'un montant total de 1 000 000 euros TTC correspondent à la participation à l'équilibre du bilan versée par la Métropole.

Sur l'état d'avancement cumulé au 31 décembre 2018,

Les recettes perçues à fin 2018 s'élèvent à 7 196 183 euros TTC dont 27 383 euros TTC de produits financiers et divers, et 7 168 800 euros de participation du concédant (668 800 euros en apport foncier, et 6 500 000 euros à l'équilibre du bilan).

Au terme de la concession les recettes prévisionnelles de l'opération s'élèvent à 9 297 802 euros TTC qui sont stables par rapport au précédent CRAC et qui comprennent :

1 560 000 euros TTC de cession de charges foncières, montant inchangé par rapport au précédent CRAC,

28 883 euros TTC de produits financiers et divers en augmentation de 1 500 euros après ajustement des produits de gestion,

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

- la participation à l'équilibre de l'opération en numéraire, pour un montant inchangé de 7 040 119 euros,
- et une participation en nature inchangée pour 668 800 euros correspondant à un apport foncier effectué par la Ville de Marseille en 2013.

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

6 500 000 euros versés à fin 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 échelonné jusqu'en 2018.

La trésorerie brute au 31 décembre 2018 est positive et s'élève à 91 632 euros.

A la fin 2018 le bilan financier présente un crédit de TVA de 386 213 euros et la TVA reversée à terme à l'opération s'élèvera à 885 918 euros.

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

Signé le 18 Juin 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

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 de la Présidente du Bureau de la Métropole ;
- Le projet de délibération portant sur la concession d'aménagement Mardirossian-Madrague-Plan à Marseille 15ème arrondissement passée avec la SOLEAM - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2018 – Approbation de la participation de la Métropole à l'équilibre du bilan.

OUÏ LE RAPPORT CI-DESSUS,

Entendues les conclusions du rapporteur,

CONSIDERANT

- Que le Bureau de la Métropole envisage d'adopter une délibération relative à la concession d'aménagement Mardirossian-Madrague-Plan à Marseille 15ème arrondissement passée avec la SOLEAM - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2018 – Approbation de la participation de la Métropole à l'équilibre du bilan.
- 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 Concession d'aménagement Mardirossian-Madrague-Plan à Marseille 15ème arrondissement passée avec la SOLEAM - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2018 – Approbation de la participation de la Métropole à l'équilibre du bilan.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Président du Conseil de Territoire
Marseille Provence

Jean MONTAGNAC

Signé le 18 Juin 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019