

## EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 13 octobre 2020

Monsieur Roland GIBERTI, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 97 membres.

**Etaient présents Mesdames et Messieurs :**

Patrick AMICO - Christian AMIRATY - Sophie ARRIGHI - Gérard AZIBI - Mireille BALLETTI - Sébastien BARLES - Julien BERTEI - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Jean-Marc BLOCCQUEL - Sarah BOUALEM - Doudja BOUKRINE - Romain BRUMENT - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Joël CANICAVE - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Martin CARVALHO - Roland CAZZOLA - Mathilde CHABOCHE - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Lyece CHOULAK - Sandrine D'ANGIO - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Marc DEL GRAZIA - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Claude FERCHAT - Olivia FORTIN - Lydia FRENTZEL - Agnès FRESCHEL - David GALTIER - Audrey GARINO - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Jean-Pierre GIORGI - Sophie GRECH - Stéphanie GRECO DE CONINGH - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Prune HELFTER-NOAH - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Eric LE DISSES - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Bernard MARANDAT - Maxime MARCHAND - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Caroline MAURIN - Marie MICHAUD - Férouz MOKHTARI - André MOLINO - Yves MORAIN - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Franck OHANESSIAN - Yannick OHANESSIAN - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Claude PICCIRILLO - Catherine PILA - Jocelyne POMMIER - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Didier REAULT - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Laure ROVERA - Lionel ROYER-PERREAUT - Michèle RUBIROLA - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Gilbert SPINELLI - Etienne TABBAGH - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Catherine VESTIEU - Anne VIAL.

**Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :**

Marion BAREILLE représentée par Laurence SEMERDJIAN - Marie BATOUX représentée par Audrey GARINO - Sabine BERNASCONI représentée par Laurent SIMON - Patrick BORE représenté par Bernard DEFLESSELLES - Nadia BOULAINSEUR représentée par Gilbert SPINELLI - Valérie BOYER représentée par Sarah BOUALEM - Jean-Marc COPPOLA représenté par Mathilde CHABOCHE - Cédric DUDIEUZERE représenté par Sandrine D'ANGIO - Sébastien JIBRAYEL représenté par Lyece CHOULAK - Anne MEILHAC représentée par Pierre LEMERY - Hervé MENCHON représenté par Prune HELFTER-NOAH - Danielle MILON représentée par Patrick GHIGONETTO - Lisette NARDUCCI représentée par Roland CAZZOLA - Benoît PAYAN représenté par Joël CANICAVE - Christian PELLICANI représenté par Sophie CAMARD - Julien RAVIER représenté par Didier PARAKIAN - Pauline ROSSELL représentée par Jean-Marc SIGNES - Guy TEISSIER représenté par Patrick PAPPALARDO - Ulrike WIRMINGHAUS représentée par Saphia CHAHID.

**Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :**

Franck ALLISIO - Mireille BENEDETTI - Nassera BENMARNIA - Corinne BIRGIN - Arnaud DROUOT - Samia GHALI - Bruno GILLES - Eric MERY - Marine PUSTORINO-DURAND - Stéphane RAVIER.

**Etaient absents et représentés en cours de séance Mesdames et Messieurs :**

Eléonore BEZ représentée par Gisèle LELOUIS, à 15h28 - Romain BRUMENT représenté par Doudja BOUKRINE, à 16h30 - Frédéric GUELLE représenté par Marie MARTINOD - Yves MORAIN représenté par Laure-Agnès CARADEC, à 16h30 - Franck OHANESSIAN représenté par Camélia MAKHLOUFI, à 16h30 - Yannick OHANESSIAN représenté par Jessie LINTON, à 16h00.

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

**URB 017-036/20/CT**

**■ CT1 - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2019 de la concession d'aménagement Mardirossian-Madrague-Plan à Marseille 15ème arrondissement passée avec la SOLEAM. Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan**

**Avis du Conseil de Territoire**

**DUFSV 20/18401/CT**

Monsieur le Président du Conseil de Territoire Marseille Provence 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 2019 - 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 de Marseille a approuvé par délibération n°10/0978/DEVD du 25 octobre 2010, la convention de concession d'aménagement « Mardirossian - Madrague Plan » à conclure avec la SOLEAM.

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 m<sup>2</sup> 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.

A compter de sa création, le 1<sup>er</sup> 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 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 SOLEAM a été réduit au secteur de Mardirossian comme expliqué plus loin, avec une modification de programme. Le bilan de l'opération a été profondément remanié.

La participation du concédant à l'opération a été portée à 7 708 919 euros par avenant 7 approuvé par délibération du 28 juin 2018.

Le CRAC au 31 décembre 2018 a été approuvé par délibération URB 034-6456/19/CM du 20 juin 2019. Le terme de l'opération était alors prévu pour le 7 janvier 2023.

L'objet du présent rapport est de présenter à la Métropole le Bilan de pré-clôture de la concession établi au 31 décembre 2019 qui prévoit le terme de la concession fin 2020.

### **AVANCEMENT DE L'OPERATION :**

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 s'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 serait 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 est 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 m<sup>2</sup> de terrain.

Pour l'ensemble de ces raisons l'intervention de SOLEAM a été restreinte à une partie du 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 200m<sup>2</sup> de terrains.

Sur ce site, SOLEAM avait confié une étude urbaine à l'agence KERN en vue d'étudier la faisabilité de

conjuguer l'implantation d'une station-service à délocaliser du territoire d'Euro Méditerranée avec des bâtiments que la Ville de Marseille souhaitait réaliser pour relocaliser les régies communales. Cette étude avait été transmise à la Ville, en attente d'une décision de cette dernière.

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

Les études de maîtrise d'œuvre pour l'élargissement de la traverse Mardirossian avaient 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. La phase AVP de ces études n'a finalement pas été engagée. En effet, la Ville a renoncé à l'acquisition du foncier et le projet de construction et les modalités d'aménagement du terrain que doit desservir la future traverse Mardirossian n'ont pas été arrêtées.

Pour ces raisons, la Métropole et la SOLEAM sont convenus de mettre un terme à cette opération et de clôturer la concession d'aménagement.

### **ACTIVITE DE LA CONCESSION SUR L'EXERCICE ECOULE (2019) :**

L'opération est proche de sa clôture et sur l'année 2019, aucun évènement notable n'est à renseigner d'où ce Bilan de Clôture de la concession d'aménagement Mardirossian-Madrague-Plan.

### **ACTIVITE PREVUE A LA CLOTURE DE LA CONCESSION :**

Le présent rapport présentant le bilan de pré-clôture de cette concession d'aménagement, il n'y a logiquement plus d'orientation prévue sur 2020 hormis la cession des biens de retours à la Métropole et quelques dépenses à solder.

### **Le Bilan de pré-clôture s'établit comme suit :**

#### **DEPENSES :**

\* Sur l'exercice 2019 :

Les dépenses s'élèvent à 124 540 euros TTC, soit une baisse de 162 812 euros (-57%) par rapport aux prévisions du bilan précédent.

Cet écart se répartit ainsi :

- Une baisse de 84 240 euros TTC pour le budget Acquisitions-Etudes, les montants provisionnés n'ayant pas été dépenses, à savoir :

- 72 000 euros au titre des pénalités applicables pour la non revente dans les 5 ans du terrain appartenant à la Ville de Marseille et acquis en décembre 2013. Il est à noter que la direction des finances publiques ayant statué sur ce dossier en décembre 2019, la rectification des droits sera réglée en 2020 pour un montant ramené à 35 421€,
- 12 240 euros pour la finalisation des études d'implantation des régies et de la société TOTAL. Ces projets ayant été abandonnés, les études n'ont pas été engagées.

- Une baisse de 4 520 euros TTC sur le budget Travaux, en raison :

- de la retenue de garantie de 3 562 euros sur les travaux de démolition des anciens bâtiments et entrepôts situés sur la rue de Lyon qui sera réglé en 2020,
- des études non-engagées en 2019 pour les travaux d'élargissement et de requalification de la traverse MARDIROSSIAN,

- Une baisse de 39 039 pour le budget Dépenses Annexes, en raison des charges de gestion moins importantes du fait de la diminution des interventions sur le site,

- Une baisse du Budget Rémunération de 35 013 euros TTC, la vente du terrain à Total n'ayant pas

aboutie. La rémunération totale étant inférieure à 20 000 euros, il a été appliqué la rémunération planché.

\* Etat d'avancement cumulé au 31 décembre 2019 (en TTC) :

Au 31 décembre 2019, le montant cumulé des dépenses, s'élève à 7 615 304 euros TTC. Ce montant ne représente pas le cumul final des dépenses du bilan. Une provision de 153 793 euros permettra de liquider, sur l'année 2020, des dépenses restantes sur les budgets acquisitions, travaux, dépenses annexes, rémunérations.

Ce montant se répartit entre les postes suivants :

- dépenses pour les études urbaines et acquisitions : 6 324 808 euros TTC,
- dépenses pour les honoraires techniques et travaux : 109 340 euros TTC,
- dépenses annexes : 150 521 euros TTC,
- rémunérations de SOLEAM : 253 826 euros TTC,
- frais financiers : 776 809 euros TTC,

\* Au terme de l'opération - Bilan de pré-clôture (en TTC) :

Compte tenu des sommes restant à liquider au cours de l'exercice 2020, il est provisionné 153 793 euros pour couvrir principalement :

- le solde des frais d'acquisition notaire (versement au premier trimestre 2020), pour 35 421 euros,
- l'ajustement du budget Dépenses Annexes 12 504 euros,
- le solde des travaux 3 563 euros,
- la rémunération sur dépenses 2 305 euros et la rémunération de liquidation établie à 100 000 euros.

Le montant total des dépenses au Bilan de Clôture, s'élève donc à 7 769 097 euros TTC.

**RECETTES :**

\* Sur l'exercice écoulé :

Sur l'exercice 2019, les recettes totales, y compris les participations du concédant à l'équilibre du bilan, s'élèvent à 540 119 euros TTC, soit une baisse de 31 500 euros (-6%) par rapport aux prévisions du bilan précédent.

Cet écart se répartit ainsi :

- Absence de recette pour le budget Cessions, soit une diminution de 30 000 euros TTC, en raison des démarches pour la vente du terrain à Total n'ayant pas abouties.
- Absence de recette pour les Produits de Gestion, soit une diminution de 1 500 euros TTC, le versement sur le contentieux JLB étant décalé à 2020.

\* Etat d'avancement cumulé au 31 décembre 2019 (en TTC) :

Au 31 décembre 2019, le montant cumulé des recettes, hors participations du concédant, s'élève à 27 383 euros correspondant à des produits de gestion et financiers.

Aucune cession n'a été réalisée sur cette opération.

\* Au terme de l'opération - Bilan de pré-clôture (en TTC) :

Il reste à percevoir une recette de 1 500 euros sur la ligne produits de gestion ainsi que la valorisation des biens de retour à la Métropole pour un montant de 3 588 960 euros dans le courant de l'année 2020.

D'autre part, en fin d'exercice, l'opération enregistre un solde positif de TVA de 154 539 euros.

Le montant total des recettes à terme est de 3 772 382 euros.

#### **PARTICIPATIONS DU CONCEDANT :**

L'écart entre dépenses et recettes détermine un déficit de 3 996 715 euros.

La participation du concédant, déjà versée à l'opération s'élève à 7 708 919 euros dont :

En numéraire : 7 040 119 euros par la Métropole

En apport foncier : 668 800 euros par la Ville de Marseille

Le trop-perçu, à restituer à la Métropole s'élève à 3 712 204 euros.

Une part de cet excédent est affectée à l'acquisition par la Métropole des biens de retour, pour un montant de 3 588 960 euros selon valeur estimée par les Domaines.

Il en résulte un solde positif que l'aménageur doit restituer à la Métropole d'un montant de 123 244 euros.

#### **EMPRUNTS :**

Pour mémoire, SOLEAM a fait un emprunt de 4 000 000 euros en 2012 avec un remboursement échelonné jusqu'en 2018. L'aménageur a remboursé l'ensemble des emprunts.

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 ;
- 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 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 procès-verbal de l'élection du 15 Juillet 2020 de Monsieur Roland GIBERTI en qualité de Président du Conseil de Territoire Marseille Provence ;
- La délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° HN 004-8076/20/CM du 17 Juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire Marseille Provence ;

- La lettre de saisine de Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- 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 2019 - Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan ».

## **OÛ LE RAPPORT CI-DESSUS,**

**Entendues les conclusions du rapporteur,**

### **CONSIDERANT**

- Que 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 2019 - 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 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 2019 - 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

Roland GIBERTI