

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 1er juin 2021

Monsieur Roland GIBERTI, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 93 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Patrick AMICO - Sophie ARRIGHI - Gérard AZIBI - Mireille BALLETTI - Sébastien BARLES - Marie BATOUX - Mireille BENEDETTI - Julien BERTEI - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Corinne BIRGIN - Sarah BOUALEM - Doudja BOUKRINE - Nadia BOULAINSEUR - Romain BRUMENT - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Joël CANICAVE - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - René-François CARPENTIER - Martin CARVALHO - Roland CAZZOLA - Mathilde CHABOCHE - Saphia CHAHID - Lyece CHOULAK - Jean-Marc COPPOLA - Sandrine D'ANGIO - Lionel DE CALA - Marc DEL GRAZIA - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Cédric DUDIEUZERE - Claude FERCHAT - Lydia FRENTZEL - Agnès FRESCHER - David GALTIER - Audrey GARINO - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Stéphanie GRECO DE CONINGH - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Prune HELFTER-NOAH - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Vincent KORNPROBST - Pierre LAGET - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Camélia MAKHLOUFI - Maxime MARCHAND - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Eric MERY - Danielle MILON - Férouz MOKHTARI - André MOLINO - Yves MORAINE - Roland MOUREN - Frank OHANESSIAN - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Christian PELLICANI - Claude PICCIRILLO - Catherine PILA - Jocelyne POMMIER - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Didier REAULT - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Pauline ROSSELL - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Laure ROVERA - Lionel ROYER-PERREAU - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Gilbert SPINELLI - Etienne TABBAGH - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Anne VIAL - Ulrike WIRMINGHAUS.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Marion BAREILLE représentée par Romain BRUMENT - Sabine BERNASCONI représentée par Roland GIBERTI - Patrick BORE représenté par Danielle MILON - Valérie BOYER représentée par Sarah BOUALEM - Bernard DEFLESSELLES représenté par Patrick GHIGONETTO - Olivia FORTIN représentée par Joël CANICAVE - Jean-Pierre GIORGI représenté par Roland GIBERTI - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE représenté par Laurence SEMERDJIAN - Jessie LINTON représentée par Gérard AZIBI - Didier PARAKIAN représenté par Frank OHANESSIAN - Benoît PAYAN représenté par Sophie CAMARD - Julien RAVIER représenté par Emilie CANNONE - Guy TEISSIER représenté par Patrick PAPPALARDO.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Franck ALLISIO - Christian AMIRATY - Nassera BENMARNIA - Emmanuelle CHARAFE - Sophie GRECH - Sébastien JIBRAYEL - Anthony KREHMEIER - Eric LE DISSES - Bernard MARANDAT - Hervé MENCHON - Marie MICHAUD - Lourdes MOUNIEN - Lisette NARDUCCI - Yannick OHANESSIAN - Marine PUSTORINO-DURAND - Stéphane RAVIER - Michèle RUBIROLA - Jean-Yves SAYAG - Martine VASSAL - Catherine VESTIEU.

Signé le 1er Juin 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 03 juin 2021

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

URB 014-241/21/CT

**■ CT1 - Approbation d'un transfert de propriété par la SOLEAM au profit de la Métropole Aix-Marseille-Provence au titre de la clôture de la concession d'aménagement Mardirossian Marseille 15ème arrondissement
DUFSV 21/19510/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 :

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

Par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Marseille en date du 16 décembre 2015, l'opération a été prorogée de 5 ans, soit jusqu'au 7 janvier 2023.

Par la suite, la Métropole Aix-Marseille-Provence s'est substituée à la Ville de Marseille en qualité de concédant (avenant à la convention de concession d'aménagement du 3 juin 2016).

Cette opération avait pour but de redonner au secteur, un caractère attractif visant le développement de l'offre en logements et en activités économiques ; permettant ainsi de développer environ 90 000 m² de surface de plancher.

Toutefois, le périmètre d'intervention de SOLEAM a finalement été réduit au seul secteur de Mardirossian, afin d'y aménager les terrains qui étaient déjà 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.

SOLEAM a alors 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 de Marseille ; Toutefois, cette dernière n'a jamais donné suite.

SOLEAM avait en parallèle engagé la démolition d'anciens bâtiments et entrepôts du site fin 2018 et commandé des études de maîtrise d'œuvre en vue de l'élargissement de la traverse Mardirossian ; Toutefois, la phase AVP de ces études n'a finalement pas pu être engagée. En effet, la Ville de Marseille a renoncé à l'acquisition du foncier et le projet de construction ainsi que les modalités d'aménagement du terrain que doit desservir la future traverse Mardirossian, n'ont pas été arrêtées.

Les objectifs qui avaient été fixés dans le cadre de cette opération n'ont donc pu être atteints. C'est pourquoi, la Métropole Aix-Marseille-Provence et la SOLEAM ont convenu de mettre un terme, de façon anticipée à cette opération et de clôturer la concession d'aménagement.

Signé le 1er Juin 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 03 juin 2021

A ce titre, par délibération du Bureau de la METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE en date du 15 octobre 2020 il a été approuvé un bilan de pré-clôture en date du 31 décembre 2019, à l'issu duquel une part du trop-perçu de la participation de la Métropole 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.

Aussi, en vue de clôturer la concession d'aménagement « Mardirossian - Madrague Plan », il convient de procéder dès à présent au transfert de propriété des parcelles objet de l'opération, afin que tous les biens appartenant à la SOLEAM dans le cadre de cette concession reviennent dans le patrimoine de la METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE exerçant ainsi son droit de reprise conformément aux dispositions du cahier des charges de la concession.

Les parcelles en nature de terrain nu et comportant un immeuble en ruine sont listées dans le tableau ci-dessous :

Préf	Sect	Numéro	Rue	Contenance		
				ha	a	ca
905	K	14	34 Traverse Mardirossian		1	23
905	K	13	32 Traverse Mardirossian			57
905	K	27	343 Rue de Lyon		2	27
905	K	28	341 Rue de Lyon		70	60
905	K	30	339 Rue de Lyon		2	42
905	K	31	337 Rue de Lyon		2	09
905	I	3	3 chemin de la commanderie		1	23
905	K	32	335 rue de Lyon		6	27
905	K	29	331 rue de Lyon		3	78
905	K	33	331 rue de Lyon		3	58
905	K	26	347 rue de Lyon		4	52
905	K	25	Rue de Lyon		5	58

Régulièrement saisie, la Direction de l'Immobilier de l'État a évalué la valeur vénale de ce bien à 2 990 800, 00 € HT soit 3.588.960,00 € TTC

Le projet d'acte notarié annexé à la présente délibération définit les conditions de cette acquisition foncière et sera réitéré préalablement à la clôture définitive de la concession à l'appui d'une décision commune entre les parties actant de la fin de la mission de la SOLEAM.

Ces parcelles sont concernées par le projet de site du futur Technocentre NORD qui se compose par ailleurs de l'actuel Garage CABUCELLE.

Il est prévu de créer sur ce site un centre technique mutualisé pour plusieurs directions fonctionnelles de la Métropole : Direction de Pôle Propreté Cadre de Vie et Valorisation des Déchets, Direction de Pôle Voirie Espaces Publics, et Direction des Moyens Généraux et Logistique.

Le Technocentre NORD aura pour activités des bureaux et vestiaires, centres de stockages et magasins, et reprendra les activités de l'actuel Garage Cabucelle (ateliers d'entretiens et parkings de poids lourds).

Etant donné la taille et la complexité du site, une étude d'AMO a été lancée en janvier 2021, pour le recueil et la définition des besoins, ainsi que les études de faisabilité et programmation, en commun avec le site du Centre Technique Métropolitain Est (Ancienne usine Rivoire & Carret).

Signé le 1er Juin 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 03 juin 2021

L'objectif de cette opération est de rendre ces deux sites efficaces, de les mettre aux normes, et de travailler le confort (notamment thermique) tout en correspondant aux besoins de chacune des directions concernées.

Ce bien sera enregistré à l'inventaire physique des équipements sous le numéro 13215009 pour les parcelles 905 K 13 – 14 – 25 à 33 et sous le numéro 132215013 pour la parcelle 905 I 3.

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 ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- 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° FBPA 053-9155/20/CM du 17 décembre 2020 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire Marseille Provence ;
- La délibération n°URBA 011-15/10/20 BM du Bureau de la Métropole approuvant le bilan de pré clôture de la ZAC Mardirossian et la participation de la Métropole à l'équilibre du bilan ;
- L'avis de la Direction de l'immobilier de l'État en date du 14 février 2020,
- Le projet d'acte notarié établi par Maître Martine AFLALOU-TAKTAK ;
- Le traité de concession d'aménagement ;
- Le cahier des charges de la concession d'aménagement.

OUI LE RAPPORT CI-DESSUS,

Entendues les conclusions du rapporteur,

CONSIDERANT

- Que la mission de la SOLEAM prorogée jusqu'au 7 janvier 2023, est arrivée à son terme par décision commune du concédant et du concessionnaire ;
- Que la METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE peut, dans ce cas, exercer son droit de reprise sur les parcelles objets de la concession d'aménagement ;
- Que les parcelles sont concernées par un projet de centre technique mutualisé pour plusieurs directions fonctionnelles de la Métropole : Direction de Pôle Propreté Cadre de Vie et Valorisation des Déchets, Direction de Pôle Voirie Espaces Publics, et Direction des Moyens Généraux et Logistique.

DELIBERE

Article 1 :

Sont approuvés l'exercice du droit de reprise sur les biens objet de la concession MARDIROSSIAN correspondant au transfert par la SOLEAM de la propriété des parcelles bâties et non bâties, d'une contenance totale de 10 214m² situées dans le 15^{ème} arrondissement de Marseille et cadastrées comme suit :

Préf	Sect	Numéro	Rue	Contenance		
				ha	a	ca
905	K	14	34 Traverse Mardirossian		1	23
905	K	13	32 Traverse Mardirossian			57
905	K	27	343 Rue de Lyon		2	27
905	K	28	341 Rue de Lyon		70	60
905	K	30	339 Rue de Lyon		2	42
905	K	31	337 Rue de Lyon		2	09
905	I	3	3 chemin de la commanderie		1	23
905	K	32	335 rue de Lyon		6	27
905	K	29	331 rue de Lyon		3	78
905	K	33	331 rue de Lyon		3	58
905	K	26	347 rue de Lyon		4	52
905	K	25	Rue de Lyon		5	58

pour un montant de 2 990 800, 00 € HT (deux millions neuf cent quatre-vingt-dix mille huit cent euros) soit 3.588.960,00 € TTC (trois millions cinq cent quatre-vingt-huit mille neuf cent soixante euros) ainsi que le projet d'acte annexé à la présente délibération.

Il est précisé que ces montants correspondant à une part du trop-perçu de la participation de la Métropole à la concession Mardirossian et relevant du bilan de pré-clôture ne donneront pas lieu à paiement effectif.

Article 2 :

Maître Martine AFLALOU-TAKTAK, Notaire à Marseille associée de l'Etude EXCEN Marseille, situé à MARSEILLE 6ème, 65 Avenue Jules Cantini, Tour Méditerranée, est désignée pour rédiger l'acte authentique en résultant.

Article 3 :

Au même titre que le prix de l'acquisition correspond à une part du trop-perçu de la participation de la Métropole à l'équilibre du bilan de la concession Mardirossian et ne donneront pas lieu à paiement effectif, il en va de même concernant tous les frais, droits et honoraires liés à la vente, ainsi que le remboursement des taxes foncières.

L'ensemble de ces frais liés à la présente acquisition seront donc inscrits au bilan de clôture de la concession et viendront en diminution du solde positif à reverser à la Métropole par l'aménageur.

Signé le 1er Juin 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 03 juin 2021

Article 4 :

Monsieur le Président du Territoire Marseille-Provence ou son représentant est habilité à signer l'acte notarié de transfert de propriété d'immeubles ci-annexé, et tous documents inhérents au présent transfert.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Président du Conseil de Territoire
Marseille Provence

Roland GIBERTI