

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

Séance du 5 octobre 2021

Monsieur Roland GIBERTI, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 89 membres.

**Etaient présents Mesdames et Messieurs :**

Patrick AMICO - Christian AMIRATY - Sophie ARRIGHI - Mireille BALLETTI - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Mireille BENEDETTI - Nasser BENMARNIA - Sabine BERNASCONI - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Corinne BIRGIN - Sarah BOUALEM - Doudja BOUKRINE - Nadia BOULAINSEUR - Romain BRUMENT - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Joël CANICAVE - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Roland CAZZOLA - Mathilde CHABOCHE - Saphia CHAHID - Jean-Marc COPPOLA - Sandrine D'ANGIO - Lionel DE CALA - Marc DEL GRAZIA - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Claude FERCHAT - Lydia FRENTZEL - Agnès FRESCHER - David GALTIER - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Jean-Pierre GIORGI - Sophie GRECH - Stéphanie GRECO DE CONINGH - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Christine JUSTE - Pierre LAGET - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Maxime MARCHAND - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Eric MERY - Marie MICHAUD - Férouz MOKHTARI - André MOLINO - Yves MORAIN - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Yannick OHANESSIAN - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Christian PELLICANI - Catherine PILA - Jocelyne POMMIER - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - Julien RAVIER - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Pauline ROSSELL - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Laure ROVERA - Lionel ROYER-PERREAUT - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Gilbert SPINELLI - Etienne TABBAGH - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Catherine VESTIEU - Anne VIAL.

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

Gérard AZIBI représenté par Jessie LINTON - Marie BATOUX représentée par Joël CANICAVE - Julien BERTEI représenté par Mireille BALLETTI - Valérie BOYER représentée par Sarah BOUALEM - Emilie CANNONE représentée par Laure-Agnès CARADEC - Martin CARVALHO représenté par Jean-Baptiste RIVOALLAN - Lyece CHOULAK représenté par Catherine VESTIEU - Bernard DEFLESSELLES représenté par Caroline MAURIN - Olivia FORTIN représentée par Eric SEMERDJIAN - Audrey GARINO représentée par Sophie GUERARD - Prune HELFTER-NOAH représentée par Sébastien BARLES - Sébastien JIBRAYEL représenté par Roland CAZZOLA - Cédric JOUVE représenté par Agnès FRESCHER - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE représenté par David GALTIER - Anthony KREHMEIER représenté par Laure ROVERA - Hervé MENCHON représenté par Pierre LEMERY - Danielle MILON représentée par Roland GIBERTI - Benoît PAYAN représenté par Sophie CAMARD - Didier REAULT représenté par Frédéric GUELLE - Guy TEISSIER représenté par Patrick PAPPALARDO - Ulrike WIRMINGHAUS représentée par Laurence SEMERDJIAN.

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

Monsieur Jean-Marc COPPOLA représenté par Monsieur Pierre HUGUET à 15h30

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

Franck ALLISIO - Emmanuelle CHARAFE - Cédric DUDIEUZERE - Bruno GILLES - Vincent KORNPROBST - Eric LE DISSES - Bernard MARANDAT - Frank OHANESSIAN - Didier PARAKIAN - Claude PICCIRILLO - Véronique PRADEL - Stéphane RAVIER - Dona RICHARD - Michèle RUBIROLA - Martine VASSAL.

Signé le 5 Octobre 2021  
Reçu au Contrôle de légalité le 11 Octobre 2021

**Sont partis en cours de séance Mesdames et Messieurs :**

Madame Sabine BERNASCONI à 16h29 - Madame Nadia BOULAINSEUR à 16h13 - Madame Sophie CAMARD à 15h42 - Madame Laure Agnès CARADEC à 15h55 - Monsieur Jean Marc COPPOLA à 15h30 - Madame Sandrine D'ANGIO à 16h04 - Monsieur Lionel DE CALA à 16h15- Madame Samia GHALI à 16h13 - Monsieur Denis ROSSI à 15h38 - Monsieur Georges ROSSO à 15h56 - Monsieur Lionel ROYER-PERREAUT- Monsieur Jean-Yves SAYAG à 16h16 - Monsieur Patrick AMICO à 17h00 - Monsieur Sébastien BARLES à 17h00 - Madame Nassera BENMARNIA à 17h00 - Monsieur Joël CANICAVE à 17h00 - Monsieur Roland CAZZOLA à 17h00 - Madame Mathilde CHABOCHE à 17h00 - Madame Lydia FRENTZEL à 17h00 - Madame Agnès FRESCHER à 17h00 - Madame Sophie GUERARD à 17h00 - Monsieur Pierre HUGUET à 17h00 - Madame Christine JUSTE à 17h 00- Monsieur Pierre LEMERY à 17h00 - Madame Jessie LINTON à 17h00- Madame Anne MEILHAC à 17h00 - Monsieur Eric MERY à 17h00 - Madame Marie MICHAUD à 17h00 - Madame Férouz MOKHTARI à 17h00 - Monsieur Lourdes MOUNIEN - Madame Lisette NARDUCCI à 17H00 - Monsieur Yannick OHANESSIAN à 17h00 - Monsieur Christian PELICANI à 17h00 - Madame Perrine PRIGENT à 17h00 - Madame Pauline ROSSELL à 17h00 - Madame Laure ROVERA - Monsieur Eric SEMERDJIAN à 17h00 - Madame Aïcha SIF à 17h00 - Monsieur Jean-Marc SIGNES à 17h00 - Monsieur Gilbert SPINELLI à 17h00 - Monsieur Etienne TABBAGH à 17H00 - Madame Nathalie TEISSIER à 17h00 - Monsieur Marcel TOUATI à 17h00 - Madame Catherine VESTIEU à 17h00 - Madame Anne VIAL à 17h00.

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

**URB 016-341/21/CT**

**■ CT1 - Concession d'Aménagement de La Valentine - Marseille 11ème arrondissement - Convention passée avec la Soleam - Approbation du CRAC au 31 décembre 2020 - Bilan de pré-clôture**

**Avis du Conseil de Territoire**

**DGADUST 21/19655/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 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 la Présidente 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 de la Valentine Marseille, 11<sup>ème</sup> arrondissement - SOLEAM - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2020 – bilan de pré-clôture » 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.

La ZAC de la Valentine a été créée, à l'initiative de la Ville de Marseille, par arrêté préfectoral du 12 mars 1974.

Le dossier de réalisation a été adopté par délibération du Conseil Municipal n° 78/261/U du 19 mai 1978. Le PAZ (Plan d'Aménagement de Zone) a été approuvé par arrêté préfectoral du 30 juin 1980 et le programme des équipements publics par arrêté préfectoral du 26 mai 1981.

Par convention de concession d'aménagement adoptée par délibération du Conseil Municipal 79/645/U du 28 janvier 1980 et approuvée par arrêté préfectoral du 24 juin 1981, la Ville de Marseille a confié à la SOMICA (Société Mixte Communale d'Aménagement et d'équipement), devenue par la suite Marseille Aménagement puis SOLEAM, la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC de la Valentine.

Suite à la définition de l'intérêt communautaire par 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 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 suite de l'opération.

**Signé le 5 Octobre 2021**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 11 Octobre 2021**

La ZAC de la Valentine qui s'étend sur 229 ha dans les quartiers Est de Marseille (11ème arrondissement) avait pour objectif de créer une zone d'accueil d'activités économiques d'envergure afin de proposer une offre d'emplois conséquente dans un secteur géographique où celle-ci était peu développée. Le choix de cette zone a été guidé par la qualité de la desserte viaire, dans un couloir entre Marseille et Aubagne. Sa vocation était initialement à dominante industrielle et artisanale. Elle a ensuite été diversifiée en s'ouvrant aux commerces et aux bureaux.

Les objectifs en terme de production de surfaces de locaux à vocations diverses ayant été atteints (300 000m<sup>2</sup> environ de SDP d'activités et 150 logements), le programme de travaux quasi réalisé et les terrains propriété de l'Aménageur totalement commercialisés ou pré-commercialisés, la ZAC de la Valentine a été supprimée par délibération du conseil de Métropole du 17 octobre 2016 n°URB 019-1099/16/CM.

L'opération d'aménagement de la Valentine est quant à elle maintenue. Sa réalisation est poursuivie par le Concessionnaire en ayant recours aux procédures de droit commun prévues dans le Code de l'Urbanisme. Un avenant 17 à la convention de concession d'aménagement en date du 22 mars 2017 est venu prendre en compte les modifications intervenues et préciser les missions d'aménagement à poursuivre par SOLEAM, consistant notamment à l'achèvement des études et travaux engagés et à réaliser les remises d'ouvrages.

La SOLEAM assure donc la maîtrise d'ouvrage de l'opération. Des instances de suivi ont été mises en place afin d'assurer le bon suivi de cette opération par le concédant : il s'agit du comité technique de l'opération, et du comité de pilotage.

Par ailleurs, le concédant exerce un contrôle technique, financier et comptable sur l'opération notamment grâce à la production d'un compte-rendu annuel conforme à l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme

Ainsi, conformément à cet article de loi et à l'article 18 du traité de concession il est prévu que le concessionnaire adresse chaque année au concédant :

1. Un état prévisionnel actualisé des dépenses et des recettes de l'opération;
2. Le plan de trésorerie actualisé de l'opération, faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses ;
3. Une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir ;
4. Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé ;

## **Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité**

### Compte rendu de l'année 2020

Les travaux de voirie se sont achevés en 2019. L'année 2020 a principalement été consacrée à la préparation de la remise en gestion à la Métropole des ouvrages de voiries réalisés et à des travaux d'entretien du site.

Le montant des dépenses prévues en 2020 était de 147 518 euros TTC, le montant des dépenses réalisées est de 184 421 euros TTC, soit un écart de 36 903 euros TTC. Cet écart est principalement dû à une augmentation des dépenses d'études (+9 448 euros) et des charges de gestion (+54 466 euros), compensés par une diminution du coût des honoraires techniques (-29 462 euros)

En termes de recettes, il était prévu la cession d'une parcelle de 444 m<sup>2</sup> à la société DHIMMO13 pour un montant de 26 460 euros afin d'agrandir le terrain d'assiette de son projet de construction de locaux d'activités situé route de la Valentine. Cette cession a été décalée à 2021.

### Evolution du bilan prévisionnel de l'opération

Le bilan prévisionnel recalé au 31 décembre 2020 fait apparaître un écart des dépenses de 149 878 euros TTC. Les recettes sont inchangées par rapport au bilan prévisionnel approuvé dans le cadre du CRAC 2019. Le budget global s'élève donc à 48 098 147 euros TTC.

La hausse du budget prévisionnel s'explique principalement par une augmentation des dépenses d'études de 35 483 euros (dont 25 200 euros concernant l'engagement d'un AMO pour accompagner la rétrocession des ouvrages de voirie) et de charges de gestion de 107 296 euros TTC.

Concernant la participation du Concédant, elle est prévisionnellement fixée à 5 120 060 euros. Elle est en augmentation de 128 309 euros compte tenu de l'augmentation des dépenses et de la stabilité des recettes par rapport au précédent CRAC. Ce montant sera définitivement arrêté lors de l'approbation du bilan de clôture.

L'aménageur a déjà perçu 6 190 297 euros, dans la mesure où le budget de l'opération était supérieur lors de précédents CRAC. Le trop-perçu représente donc à ce stade, un montant de 1 070 237 euros qui sera définitivement arrêté et remboursé à la Métropole à la clôture de la concession prévue fin 2021.

### Perspectives 2021

En 2021, les principaux objectifs sont :

- De solder les dernières factures d'études et d'honoraires de maîtrise d'œuvre correspondant notamment à des prestations déjà réalisées ;
- D'achever la procédure de remise en gestion des ouvrages de voirie (AMO, travaux d'entretien du site et de mise en sécurité d'ouvrage de voirie...) et de clôturer l'opération (bilan financier, rétrocessions foncières) ;
- De conclure les cessions de parcelle avec DHIMMO13 : cession d'une parcelle de 444 m<sup>2</sup> et acquisition d'une bande de terrain de 12 m<sup>2</sup> à l'euro symbolique le long de la route de la Valentine.

Les bilans établis par la SOLEAM reprennent le réalisé à fin 2020, le prévisionnel pour les années à venir, et le nouveau bilan prévisionnel actualisé de l'opération et sont annexés au CRAC.

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 ;

**Signé le 5 Octobre 2021**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 11 Octobre 2021**

- 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 lettre de saisine de la Présidente du Bureau de la Métropole ;
- Le projet de délibération portant sur la « Concession d'aménagement de la Valentine Marseille, 11<sup>ème</sup> arrondissement – Convention passée avec la Soleam - Approbation du CRAC au 31 décembre 2020 – bilan de pré-clôture ».

## **OUI LE RAPPORT CI-DESSUS,**

**Entendues les conclusions du rapporteur,**

## **CONSIDERANT**

- Que le CRAC au 31 décembre 2020 ci-joint, qui vaut bilan de pré-clôture transmis par la SOLEAM pour l'opération Concession d'aménagement Valentine à Marseille.
- Que le Conseil de la Métropole envisage d'adopter une délibération relative à « la concession d'aménagement de la Valentine Marseille, 11<sup>ème</sup> arrondissement-Convention passée avec la SOLEAM-Approbation du CRAC au 31/12/2020-Bilan de pré-clôture ».
- 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 de la Valentine Marseille, 11<sup>ème</sup> arrondissement – Convention passée avec la Soleam - Approbation du CRAC au 31 décembre 2020 – bilan de pré-clôture.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,  
Le Président du Conseil de Territoire  
Marseille Provence

Roland GIBERTI