

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-François 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 MORAINÉ - 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 021-367/21/CT

■ CT1 - Concession d'aménagement Mardirossian - Madrague-Plan à Marseille 15ème arrondissement convention passée avec la Soleam - Approbation du Bilan de clôture établi au 31 décembre 2020 - Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan

**Avis du Conseil de Territoire
DGADUST 21/19769/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 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 Mardirossian - Madrague-Plan à Marseille 15ème arrondissement convention passée avec la Soleam - Approbation du Bilan de clôture établi au 31 décembre 2020 - 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.

Historique

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 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

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

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 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 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, 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 Bilan de Pré-clôture établi au 31 décembre 2019 a été approuvé par délibération URBA 011-8498/20/BM du 15 octobre 2020. 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 Clôture de la concession d'aménagement établi au 31 décembre 2020 qui prévoit le terme de la concession fin 2021 et de donner à la SOLEAM le quitus de ses missions.

Objectifs de la concession

Cette concession d'aménagement avait pour principaux objectifs de redonner au secteur un caractère attractif visant au développement de l'offre en logement et en activité économique.

Programme

Le programme global de construction était destiné à la commercialisation d'environ 8 200 m² de terrains. Le programme des équipements publics de la concession d'aménagement portait sur la réalisation des équipements secondaires (réseaux, aménagement des voiries).

Missions du concessionnaire (non-exhaustives)

Dans le cadre du traité de concession, le concessionnaire est chargé, entre autres, de :

- Acquérir et gérer la propriété, prendre à bail emphytéotique ou à construction, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que les droits mobiliers compris dans le périmètre de l'opération, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération,
- Procéder à toutes études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet (suivi du plan d'organisation spatiale de l'opération, études nécessaires à toutes les actions de démolition, d'aménagement et de construction, mise au point des actions de gestion urbaine, d'accompagnement et de suivi social etc.)
- Démolir les bâtiments existants si cela est nécessaire ainsi qu'aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération destinés à être remis à la Collectivité,
- De manière générale, réaliser tous les équipements concourant à l'opération globale d'aménagement, intégrés au programme en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération,

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

- Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération (coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme, suivi et coordination de la réalisation des aménagements et équipements, suivi comptable et de l'équilibre financier de l'opération, assurer en temps réel une complète information de la Collectivité concédante sur les conditions de déroulement de l'opération etc.)

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, l'article 15 du traité de concession prévoit qu'indépendamment des divers documents élaborés dans le cadre de l'opération, le concessionnaire adresse chaque année un compte-rendu pour examen et approbation du compte rendu financier comportant notamment en annexe :

1. Le « bilan » prévisionnel global actualisé, faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser ;
2. Le plan global de trésorerie actualisé, faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;
3. Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé ;
4. 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 ;
5. Le cas échéant le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances de trésoreries ;
6. Le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques, de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.

Synthèse du Bilan de Clôture

Avancement de l'opération

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

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

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 m² 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 200m² de terrains.

Sur ce dernier 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 traverse Mardirossian élargie 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.

Compte rendu de l'année 2020 et évolution du bilan de clôture de l'opération

L'année 2020 a été consacrée à l'élaboration du projet d'acte notarié visant à encadrer le transfert des fonciers de la SOLEAM à la Métropole.

Le montant des dépenses prévues en 2020 était de 153 793 €, le montant des dépenses réalisées est de 72 877 €, soit un écart en baisse de 80 916 €.

Cet écart est principalement dû au fait que la prise de rémunération sur recette prévue en 2020 a été différée à 2021.

Le montant des recettes réalisées est de 1 656 €.

Les dépenses définitives du bilan de clôture recalé au 31/12/2021 sont de 7 683 610,85 € TTC, TVA résiduelle comprise.

Un excédent de trésorerie de 60 306,46 € TTC sera reversé à la Métropole à la clôture de la concession. Ce montant est en diminution de 62 937,54 € par rapport au bilan de pré-clôture établi au 31/12/2019 notamment car la SOLEAM a pris en charge les frais de cession à la Métropole d'un montant de 40 700 € qui vient en diminution du solde à reverser.

Participation

- Le bilan de clôture fait état d'une restitution par l'aménageur au concédant d'un montant de de 60 306,46 €.

Activité prévue jusqu'à la clôture de la concession (2021)

La signature de l'acte authentique afin d'entériner la cession des biens de retours à la Métropole a eu lieu au mois de septembre.

6 079,50€ correspondant à la taxe foncière restant à payer sur 2021 et à la rémunération afférente sont provisionnés dans le bilan de clôture de l'aménageur.

Transfert du foncier à la Métropole

Par délibération URB 014-241/21/CT du 1er juin 2021, a été approuvée la cession par la SOLEAM des terrains détenus par cette dernière, au profit de la Métropole Aix-Marseille-Provence dans le cadre de la clôture de la concession d'aménagement Mardirossian Marseille, 15ème arrondissement.

Ainsi, ces parcelles, d'une contenance totale de 10 214m², sont acquises par la Métropole afin que tous les biens appartenant à la SOLEAM dans le cadre de cette concession reviennent dans son patrimoine conformément aux dispositions du cahier des charges de la concession.

La Direction de l'Immobilier de l'État a évalué leur valeur vénale à 2 990 800, 00 € HT soit 3.588.960,00 € TTC.

Il est à noter que ce montant, imputé sur le trop-perçu de participation par SOLEAM conformément à la délibération approuvant le bilan de pré clôture, ne donnera pas lieu à un paiement effectif de la Métropole. Le projet d'acte notarié, annexé à ladite délibération, définit les conditions de cette acquisition foncière et sa réitération a eu lieu préalablement à la clôture de la concession.

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 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 Mardirossian - Madrague-Plan à Marseille 15ème arrondissement convention passée avec la Soleam - Approbation du Bilan de clôture établi au 31 décembre 2020 - Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan

Signé le 5 Octobre 2021

Reçu au Contrôle de légalité le 11 Octobre 2021

OUI LE RAPPORT CI-DESSUS,

Entendues les conclusions du rapporteur,

CONSIDERANT

- Que le Conseil de la Métropole envisage d'adopter une délibération relative à la « Concession d'aménagement Mardirossian - Madrague-Plan à Marseille 15^{ème} arrondissement passée avec la Soleam - Approbation du Bilan de clôture établi au 31 décembre 2020 - 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 convention passée avec la Soleam - Approbation du Bilan de clôture établi au 31 décembre 2020 - 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