

MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU BUREAU DE LA MÉTROPOLE

Concession d'aménagement Mardirossian - Madrague-Plan à Marseille 15ème arrondissement passée avec la SOLEAM - Abrogation de la délibération URBA 021-10537/21/CM du 07 octobre 2021 - Approbation du Bilan de Clôture établi au 31 décembre 2021 - Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan

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.

L'opération de Mardirossian visait le développement de l'offre en logement et des activités économiques, permettant de développer environ 90 000 m² de surface de planchers.

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.

Le présent rapport a pour objets :

- L'abrogation de la délibération URBA 021-10537/21/CM du 07 octobre 2021 due à une erreur de bilan par la SOLEAM,
- La présentation à la Métropole du Bilan de Clôture modifié de la concession d'aménagement établi au 31 décembre 2021 qui prévoit le terme de la concession fin 2021 et de donner à la SOLEAM le quitus de ses missions.

Synthèse du Bilan de Clôture

Bilan de Clôture au 31 décembre 2021

Les dépenses définitives du bilan de clôture recalé au 31/12/2021 sont de 7 683 553,74 € TTC, TVA résiduelle comprise.

Un excédent de trésorerie de 54 406,57 € TTC sera reversé à la Métropole à la clôture de la concession. Ce montant est en diminution de 68 837,43 € 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.

Abrogation de la délibération URBA 021-10537/21/CM du 07 octobre 2021

Au vu de la modification du montant de l'excédent de trésorerie passant de 60 306,46 à 54 406,57 €, il est proposé au Conseil de la Métropole d'abroger la délibération URBA 021-10537/21/CM du 07 octobre 2021.

Cet excédent sera reversé à la Métropole à la clôture de la concession après émission par le concédant d'un titre de recette à la SOLEAM.

Participation

Le bilan de clôture fait état d'une restitution par l'aménageur au concédant d'un montant de de 54 406,57 €.

Compte-rendu de l'année 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 2021.

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 – Madrague-Plan 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.

Bilan de cloture au 31 Décembre 2021 : 601-MARDIROSSIAN

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	TVA	TTC	Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	TVA	TTC
Budget actualisé				Budget actualisé			
B : 601/200-Etudes d'Urbanisme & Pré-Opérationnelles	-97 111,32	-19 186,45	-116 297,77	A : 601/110-Revente AMP	2 990 800,00	598 160,00	3 588 960,00
B : 601/201-Etudes Environnementales	-75 068,18	-14 713,36	-89 781,54				
A10-Etudes	-172 179,50	-33 899,81	-206 079,31				
B : 601/100-Acquisitions Ville Mardirossian	-668 800,00		-668 800,00				
B : 601/102-Indemnité de Résiliation et Frais de Notaire Liée au Mandat 309	-500 326,92	-1 968,00	-502 294,92				
B : 601/103-Acquisitions Mardirossian (Vdm et Epf)	-3 346 837,44	-669 367,49	-4 016 204,93				
B : 601/104-Acquisitions Partenaires Institutionnels 211 Ch. Madrague Vi	-643 132,44	-14 333,96	-657 466,40				
B : 601/105-Acquisitions Privés Mardirossian	-180 000,00		-180 000,00				
B : 601/107-Frais d'Acquisition Notaire	-119 659,40	-9 725,95	-129 385,35				
A20-Acquisitions	-5 458 756,20	-695 395,40	-6 154 151,60				
B : 601/310-Démolitions Mardirossian	-59 379,45	-11 875,89	-71 255,34	A : 601/400-Participations Metropole à l'Équilibre	3 396 754,07		3 396 754,07
B : 601/400-Honoraires Techniques Mardirossian	-15 181,20	-3 036,24	-18 217,44	A : 601/410-Participations en Nature	668 800,00		668 800,00
B : 601/401-Honoraires Techniques Madrague Plan	-19 590,00	-3 839,64	-23 429,64	Ar40-Participations	4 065 554,07		4 065 554,07
A40-Travaux VRD	-94 150,65	-18 751,77	-112 902,42				
B : 601/500-Charges de Gestion	-41 530,92	-4 725,38	-46 256,30				
B : 601/501-Taxe sur les Salaires	-79 299,00		-79 299,00				
B : 601/502-Assurance	-785,20		-785,20	A : 601/520-Produits Divers	1 731,30		1 731,30
B : 601/503-Taxes Foncières (dont provision 5 790€)	-44 984,00		-44 984,00				
B : 601/505-Frais de Commercialisation	-40 700,00		-40 700,00	Ar50-Produits de Gestion	1 731,30		1 731,30
Aa20-Frais Divers	-207 299,12	-4 725,38	-212 024,50				
B : 601/A320-Intérêts sur Emprunts	-762 882,22		-762 882,22	A : 601/A401-Produits Financiers	27 308,37		27 308,37
B : 601/A330-Intérêts Court Terme	-13 927,53		-13 927,53	Ar60-Produits Financiers	27 308,37		27 308,37
Aa30-Frais Financiers	-776 809,75		-776 809,75				
B : 601/401-Rémunération Plancher	-129 111,33		-129 111,33				
B : 601/A400-Rémunération sur Acquisitions Ville et institutionnels 1%	-46 587,69		-46 587,69				
B : 601/A410-Rémunération sur Dépenses 5% (dont provision 289,5€)	-34 699,50		-34 699,50				
B : 601/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-65 800,00		-65 800,00				
B : 601/A340-Rémunération de Liquidation (Forfait)	-100 000,00		-100 000,00				
Aa40-Rémunération Société	-376 198,52		-376 198,52				
Sous-total dépenses	-7 085 393,74	-752 772,36	-7 838 166,10	Sous-total recettes	7 085 393,74	598 160,00	7 683 553,74
TVA Résiduelle			-154 612				
TOTAL	-7 085 393,74	-752 772,36	-7 838 553,74	TOTAL	7 085 393,74	598 160,00	7 683 553,74

BONI

54 406,57

RAPPORT AU BUREAU DE LA MÉTROPOLE

Cohérence territoriale, planification, politique foncière, urbanisme et aménagement

■ Séance du 5 mai 2022

20638

■ Concession d'aménagement Mardirossian - Madrague-Plan à Marseille 15ème arrondissement passée avec la SOLEAM - Abrogation de la délibération URBA 021-10537/21/CM du 07 octobre 2021 - Approbation du Bilan de Clôture établi au 31 décembre 2021 - Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole 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 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.

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.

Le présent rapport a pour objets :

- L'abrogation de la délibération URBA 021-10537/21/CM du 07 octobre 2021 due à une erreur de bilan par la SOLEAM,
- La présentation à la Métropole du Bilan de Clôture modifié de la concession d'aménagement établi au 31 décembre 2021 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,
- 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 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 arrêtés.

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

Bilan de Clôture au 31 décembre 2021

Les dépenses définitives du bilan de clôture recalé au 31/12/2021 sont de 7 683 553,74 € TTC, TVA résiduelle comprise.

Un excédent de trésorerie de 54 406,57 € TTC sera reversé à la Métropole à la clôture de la concession. Ce montant est en diminution de 68 837,43 € 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.

Abrogation de la délibération URBA 021-10537/21/CM du 07 octobre 2021

Au vu de la modification du montant de l'excédent de trésorerie passant de 60 306,46 à 54 406,57 €, il est proposé au Conseil de la Métropole d'abroger la délibération URBA 021-10537/21/CM du 07 octobre 2021.

Cet excédent sera reversé à la Métropole à la clôture de la concession après émission par le concédant d'un titre de recette à la SOLEAM.

Participation

Le bilan de clôture fait état d'une restitution par l'aménageur au concédant d'un montant de 54 406,57 €.

Compte-rendu de l'année 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 2021.

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 – Madrague-Plan 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 Bureau de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- 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 ;
- La délibération n°HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- 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 – ».

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que le Conseil 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 – ».
- Que le Conseil de Territoire Marseille Provence doit émettre un avis sur ce projet de délibération.

Délibère

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 – ».

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué,
Commande publique,
Transition énergétique,
Aménagement, SCOT et planification

Pascal MONTECOT