

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du 19 octobre 2017

Monsieur Jean-Claude GAUDIN, Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 185 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Guy ALBERT - Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Christophe AMALRIC - Christian AMIRATY - Patrick APPARICIO - Philippe ARDHUIN - Sophie ARTARIA-AMARANTINIS - Michel AZOULAI - René BACCINO - Mireille BALLETTI - Loïc BARAT - Sylvia BARTHELEMY - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - André BERTERO - Jean-Pierre BERTRAND - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Odile BONTHOUX - Jacques BOUDON - Michel BOULAN - Christian BURLE - Laure-Agnès CARADEC - Marie-Arlette CARLOTTI - Eric CASADO - Eugène CASELLI - Michel CATANEO - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Philippe CHARRIN - Maurice CHAZEAU - Gérard CHENOZ - Jean-David CIOT - Frédéric COLLART - Monique CORDIER - Jean-François CORNO - Pierre COULOMB - Georges CRISTIANI - Robert DAGORNE - Michel DARY - Monique DAUBET-GRUNDLER - Sophie DEGIOANNI - Christian DELAVET - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Bernard DESTROST - Nouriati DJAMBAE - Pierre DJIANE - Marie-France DROPHY - OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Hervé FABRE-AUBRESPY - Nathalie FEDI - Jean-Claude FERAUD - Patricia FERNANDEZ-PEDINIELLI - Gilbert FERRARI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Dominique FLEURY - VLASTO - Olivier FREGEAC - Arlette FRUCTUS - Josette FURACE - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Jean-Claude GAUDIN - Gérard GAZAY - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Georges GOMEZ - Philippe GRANGE - Albert GUIGUI - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Daniel HERMANN - Michel ILLAC - Eliane ISIDORE - Nicolas ISNARD - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Mireille JOUVE - André JULLIEN - Didier KHELFA - Dany LAMY - Michel LAN - Eric LE DISSÈS - Stéphane LE RUDULIER - Michel LEGIER - Gisèle LELOUIS - Gaëlle LENFANT - Jean-Marie LEONARDIS - Hélène LHEN-ROUBAUD - Marie-Louise LOTA - Jean-Pierre MAGGI - Antoine MAGGIO - Irène MALAUZAT - Richard MALLIÉ - Joël MANCEL - Rémi MARCENGO - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Régis MARTIN - Florence MASSE - Marcel MAUNIER - Roger MEI - Danielle MENET - Patrick MENNUCCI - Arnaud MERCIER - Xavier MERY - Yves MESNARD - Marie-Claude MICHEL - Danielle MILON - Pierre MINGAUD - Richard MIRON - André MOLINO - Jean-Claude MONDOLINI - Virginie MONNET-CORTI - Jean MONTAGNAC - Yves MORAINÉ - Pascale MORBELLI - Roland MOUREN - Marie MUSTACHIA - Lisette NARDUCCI - Jérôme ORGEAS - Patrick PADOVANI - Stéphane PAOLI - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Chrystiane PAUL - Serge PEROTTINO - Elisabeth PHILIPPE - Claude PICCIRILLO - Stéphane PICHON - Nathalie PIGAMO - Catherine PILA - Marc POGGIALE - Jean-Jacques POLITANO - Gérard POLIZZI - Henri PONS - Véronique PRADEL - Muriel PRISCO - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Stéphane RAVIER - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Jean ROATTA - Carine ROGER - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Lionel ROYER-PERREAUT - Roger RUZE - Isabelle SAVON - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Emmanuelle SINOPOLI - Monique SLISSA - Marie-France SOURD GULINO - Jules SUSINI - Luc TALASSINOS - Francis TAULAN - Dominique TIAN - Jean-Louis TIXIER - Jocelyne TRANI - Claude VALLETTE - Josette VENTRE - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Patrick VILORIA - Yves WIGT - David YTIER - Didier ZANINI - Kheira ZENAFI - Karima ZERKANI-RAYNAL.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Guy BARRET représenté par Olivier GUIROU - Patrick BORÉ représenté par Jean-Pierre SERRUS - Nadia BOULAINSEUR représentée par Roland CAZZOLA - Valérie BOYER représentée par Mireille BALLETTI - Gérard BRAMOULLÉ représenté par Maurice CHAZEAU - Marie-Christine CALATAYUD représentée par Michel AZOULAI - Henri CAMBESSEDES représenté par Patricia FERNANDEZ-PEDINIELLI - Jean-Louis CANAL représenté par Gaëlle LENFANT - Gaby CHARROUX représenté par Marc POGGIALE - Anne CLAUDIUS-PETIT représentée par Bernard JACQUIER - Auguste COLOMB représenté par Henri PONS - Sandra DALBIN représentée par Didier PARAKIAN - Sandrine D'ANGIO représentée par Gisèle LELOUIS - Philippe DE SAINTDO représenté par Irène MALAUZAT - Jean-Claude DELAGE représenté par Yves MORAINÉ - Sylvaine DI CARO représentée par Alexandre GALLESE - Frédéric DOURNAYAN représenté par Marie-Louise LOTA - Claude FILIPPI représenté par Michel BOULAN - Jean-Christophe GROSSI représenté par Jacques BOUDON - Garo HOVSEPIAN représenté par Jean-Claude MONDOLINI - Maryse JOISSAINS MASINI représentée par Jean-Claude FERAUD - Nicole JOULIA représentée par François BERNARDINI - Robert LAGIER représenté par Georges CRISTIANI - Nathalie LAINE représentée par Bernard DESTROST - Albert LAPEYRE représenté par Xavier MERY - Annie LEVY-MOZZICONACCI représentée par Muriel PRISCO - Laurence LUCCIONI représentée par Virginie MONNET-CORTI - Bernard MARANDAT représenté par Jeanne MARTI - Bernard MARTY représenté par Gérard POLIZZI - Christophe MASSE représenté par Florence MASSE - Pascal MONTECOT représenté par Roland GIBERTI - Roger PELLENC représenté par Robert DAGORNE - Christian PELLICANI représenté par Michel ILLAC - Roger PIZOT représenté par Jean-David CIOT - Bernard RAMOND représenté par Olivier FREGEAC - Julien RAVIER représenté par Isabelle SAVON - Marie-Laure ROCCA-SERRA représentée par Richard MIRON - Maryse RODDE représentée par Frédéric VIGOUROUX - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Eliane ISIDORE - Guy TEISSIER représenté par Lionel ROYER-PERREAUT - Maxime TOMMASINI représenté par Monique DAUBET-GRUNDLER.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Serge ANDREONI - Jean-Louis BONAN - Frédéric BOUSQUET - Laurent COMAS - Eric DIARD - Hélène GENTE-CEAGLIO - Georges MAURY - Michel MILLE - Patrick PIN - Roland POVINELLI - Eric SCOTTO - Martine VASSAL - Philippe VERAN - Karim ZERIBI.

Signé le 19 Octobre 2017

Reçu au Contrôle de légalité le 06 novembre 2017

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

URB 004-2762/17/CM

**■ Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement Mardirossian-Madrague-Plan à Marseille 15ème arrondissement établi au 31 décembre 2016 - approbation de l'avenant 6 à la convention de concession d'aménagement
MET 17/4464/CM**

Monsieur le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil 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 a approuvé la convention de concession d'aménagement « Mardirossian - Madrague Plan » entre la Ville de Marseille et la SOLEAM par délibération n°10/0978/DEVD du 25 octobre 2010.

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.

Suite à la définition de l'intérêt communautaire par les 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 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 (n° Ville 11/0013) notifié le 3 juin 2016 a eu pour objet de substituer la Métropole à la Ville de Marseille en qualité de concédant.

L'objet du présent rapport est de présenter à la Métropole le compte rendu annuel de la concession établi au 31 décembre 2016 et l'avenant n°6 à la convention de concession.

L'évolution de l'opération.

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 est terminée.

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

Signé le 19 Octobre 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 06 novembre 2017

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. Le positionnement en secteur d'activité a été conforté par une étude menée en 2015.

L'implantation de services municipaux et d'activités est à l'étude sur les terrains libres de ce secteur, maîtrisés par la Ville de Marseille, l'EPF et l'aménageur.

La modification n°3 du PLU approuvée en juin 2016 prévoit un zonage réglementaire adapté permettant un programme d'activités dans un tissu urbain mixte.

Enfin le service propreté de la Métropole occupe des bâtiments industriels implantés sur 13 150 m² de terrain. La perspective d'une relocalisation de cette activité reste à l'étude mais la date de libération du foncier n'est pas déterminée.

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 est condamnée à rétro-céder le bien à l'acquéreur évincé.

Aussi l'opération d'aménagement sur ce secteur est désormais conditionnée par l'acquisition du foncier à un tiers qui ne pourra s'envisager probablement que par voie d'expropriation, option qui n'est pas retenue à ce jour. Ainsi les dépenses d'acquisition et de travaux d'aménagement ainsi que les recettes de commercialisation prévisionnelles sont abandonnées sur ce secteur.

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. La Ville souhaite conserver ces locaux et prévoit d'y reloger les décors de l'opéra.

Pour l'ensemble de ces raisons l'intervention de l'aménageur ne porte plus que sur le secteur de Mardirossian, avec :

- l'acquisition par SOLEAM des terrains maîtrisés par l'EPF à l'exception de la parcelle K42 qui a été acquise par la Ville en 2016, soit une superficie de terrain de 8 356m². Ces acquisitions (actes authentiques signés) ont été menées en 2016.
- la commercialisation de ces terrains pour de l'activité. Les négociations menées en 2016 avec la SERAMM n'ayant pas abouti la Ville de Marseille souhaite lancer des études en 2017 pour un regroupement de locaux municipaux sur ce site.
- les études de maîtrise d'œuvre à mener en 2017 pour l'élargissement de la traverse Mardirossian afin d'améliorer son raccordement sur la rue de Lyon, le démarrage travaux étant prévu en 2018,
- la réalisation de travaux liés à la gestion des terrains en friche avec des démolitions prévues en 2018.

Les éléments financiers du CRAC au 31 décembre 2016.

Les dépenses :

Sur l'exercice 2016,

Les dépenses s'élèvent à 1 779 180 euros TTC. Ce montant qui est en baisse par rapport au prévisionnel (-260 015) se répartit ainsi :

752 658 euros TTC pour des études et des acquisitions, en diminution de 209 389 euros TTC en raison principalement du différé de paiement d'une partie du coût des acquisitions auprès de l'EPF en 2017,

4 078 euros TTC de charges de gestion en diminution de 5 922 euros TTC, le prévisionnel ayant été surestimé,

Signé le 19 Octobre 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 06 novembre 2017

34 223 euros TTC de rémunération en augmentation de 16 846 euros TTC en lien avec l'augmentation du coût des acquisitions auprès de l'EPF,

126 651 euros TTC de frais financiers en diminution de 4 127 euros en lien avec la trésorerie plus favorable que prévue,

-138 430 euros de crédit de TVA en augmentation de 57 426 euros suivant l'évolution des dépenses et recettes

1 000 000 euros de remboursement d'emprunt tel que prévu au CRAC précédent.

Sur l'état d'avancement cumulé au 31 décembre 2016,

Les dépenses réalisées qui s'élèvent à 3 866 896 euros TTC (hors la TVA résiduelle) soit 37 % du montant total des dépenses prévisionnelles correspondent :

- aux études urbaines et acquisitions pour 2 966 135 euros TTC, soit 45 % du budget total Études et foncier,
- aux travaux pour 23 430 euros TTC soit 11% du budget total Travaux,
- aux dépenses annexes pour 38 407 euros TTC soit 13 % du budget total correspondant,
- à la rémunération de la Soléam pour 190 356 euros TTC soit 43% du budget total correspondant,
- aux frais financiers de 648 568 euros TTC, soit 83 % du budget total correspondant.

Au terme de la concession,

Les dépenses prévisionnelles qui s'élèvent à 10 364 292 euros TTC hors la TVA reversée sont en augmentation de 1 559 693 euros par rapport au bilan arrêté au 31/12/2015 et se répartissent ainsi :

6 635 547 euros TTC de budget d'études et de foncier en augmentation de 1 368 495 euros en raison principalement du coût d'acquisition des biens auprès de l'EPF, le montant prévisionnel prévu au CRAC précédent ayant été augmenté des frais de portage du foncier par l'EPF,

2 204 733 euros TTC de budget travaux en augmentation de 7343 euros quasiment stable par rapport au prévisionnel,

302 117 euros TTC de budget dépenses annexes en augmentation de 157 789 euros,

440 675 euros TTC de budget rémunération en augmentation de 26 066 euros, en lien avec l'augmentation des dépenses,

et 781 220 euros de frais financiers inchangés par rapport au prévisionnel.

Les recettes :

Sur l'exercice écoulé,

Les recettes perçues d'un montant total de 501 710 euros TTC comprennent 1 710 euros TTC de produits financiers et 500 000 euros de participation à l'équilibre du bilan versée par la Métropole.

Elles sont en diminution de 46 351 euros TTC par rapport au prévisionnel les premières recettes de commercialisation n'ayant pas été réalisées.

Sur l'état d'avancement cumulé au 31 décembre 2016,

Signé le 19 Octobre 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 06 novembre 2017

Les recettes hors participations des collectivités s'élèvent à 26 664 euros TTC de produits financiers et divers, soit 4,7 % du montant total des recettes.

Au terme de la concession les recettes globales de l'opération hors la participation du concédant s'élèvent à 570 387 euros TTC, soit une diminution de 5 775 euros par rapport au CRAC précédent, et se répartissent de la manière suivante :

536 400 euros TTC de cession de charges foncières sur le secteur Mardirossian (94% des recettes totales), inchangé par rapport au précédent CRAC, la commercialisation se limitant désormais à un terrain pour de l'activité,

33 987 euros TTC de produits financiers et divers en diminution de 5 775 euros.

La participation du concédant qui s'élève à 8 697 742 euros comprend :

La participation à l'équilibre de l'opération en numéraire, pour un montant de 8 028 942 euros en augmentation de 1 312 621 euros par rapport au précédent CRAC,

et une participation en nature pour 668 800 euros inchangée correspondant à un apport foncier effectué par la Ville en 2013.

Le versement par la Métropole de la participation numéraire est échelonné en prévisionnel de la manière suivante :

500 000 euros déjà versée en 2016

5 000 000 euros en 2017

1 000 000 euros en 2018

1 000 000 euros en 2019

528 942 euros en 2020

Les emprunts, la trésorerie et la TVA reversée :

La SOLEAM a fait un emprunt de 4 000 000 euros en 2012 avec un remboursement (un million par an) échelonné jusqu'en 2018.

La trésorerie cumulée au 31 décembre 2016 est négative de 482 608 euros.

A la fin 2016 le bilan financier présente un crédit de TVA de 188 827 euros et la TVA reversée à terme à l'opération s'élèvera à 1 096 162 euros.

L'avenant 6 à la concession :

Le présent avenant soumis à notre approbation vient modifier le montant de la participation d'équilibre qui évolue de 7 385 121 euros à 8 697 742 euros et l'échéancier de versement à l'opération comme indiqué précédemment.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil de la Métropole Aix-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 ;

Signé le 19 Octobre 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 06 novembre 2017

- Le décret n°2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La lettre de saisine du Président de la Métropole.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient d'approuver le compte rendu annuel à la collectivité établi au 31 décembre 2016 et l'avenant n°6 à la convention de concession passée avec la SOLEAM.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement Mardirossian-Madrague Plan arrêté par la SOLEAM au 31 décembre 2016 ci-annexé.

Article 2 :

Est approuvée la participation prévisionnelle de la Métropole en numéraire à l'équilibre du bilan d'un montant de 8 028 942 euros dont 500 000 euros versé en 2016 et la participation en apport foncier effectuée par la Ville en 2013 d'un montant de 668 800 euros, soit une participation totale du concédant à l'opération de 8 697 742 euros.

Article 3 :

Est approuvé l'avenant 6 à la convention d'aménagement T1600910CO (ex n°Ville n°11/0013) ci-annexé précisant le montant de la participation de la Métropole à l'équilibre de l'opération et l'échéancier de versement du solde : 5 000 000 euros en 2017, 1 000 000 euros en 2018 et 1 528 942 euros au delà.

Article 4

Monsieur le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à signer cet avenant ainsi que tous documents y afférents.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué
Stratégie et Aménagement du Territoire,
SCOT et Schémas d'urbanisme

Henri PONS

Signé le 19 Octobre 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 06 novembre 2017