

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

Séance du 15 octobre 2020

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 31 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Frédéric GUINIERI - Nicolas ISNARD - Sophie JOISSAINS - Didier KHELFA - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Didier PARAKIAN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Yves VIDAL.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Emmanuelle CHARAFE représentée par David GALTIER - Maryse JOISSAINS MASINI représentée par Sophie JOISSAINS.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Olivier FREGEAC - Jean-Pascal GOURNES - Eric LE DISSÈS.

Madame la Présidente a proposé au Bureau de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

URBA 011-8498/20/BM

■ Approbation du Bilan de pré-clotûre au 31 décembre 2019 de la Zone d'Activités Concertée Mardirossian à Marseille - Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan

MET 20/14613/BM

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.

Signé le 15 Octobre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 26 octobre 2020

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 comme expliqué plus loin, 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 CRAC au 31 décembre 2018 a été approuvé par délibération URB 034-6456/19/CM du 20 juin 2019. 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 pré-clôture de la concession établi au 31 décembre 2019 qui prévoit le terme de la concession fin 2020.

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 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

Signé le 15 Octobre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 26 octobre 2020

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 future traverse Mardirossian 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.

Activité de la concession sur l'exercice écoulé (2019) :

L'opération est proche de sa clôture et sur l'année 2019, aucun événement notable n'est à renseigner d'où ce Bilan de Clôture de la concession d'aménagement Mardirossian-Madrague-Plan.

Activité prévue à la clôture de la concession :

Le présent rapport présentant le bilan de pré-clôture de cette concession d'aménagement, il n'y a logiquement plus d'orientation prévue sur 2020 hormis la cession des biens de retours à la Métropole et quelques dépenses à solder.

Le Bilan de pré-clôture s'établit comme suit :

Dépenses :

* Sur l'exercice 2019 :

Les dépenses s'élèvent à 124 540 euros TTC, soit une baisse de 162 812 euros (-57%) par rapport aux prévisions du bilan précédent.

Cet écart se répartit ainsi :

- Une baisse de 84 240 euros TTC pour le budget Acquisitions-Etudes, les montants provisionnés n'ayant pas été dépenses, à savoir :
 - 72 000 € au titre des pénalités applicables pour la non revente dans les 5 ans du terrain appartenant à la Ville de Marseille et acquis en décembre 2013. Il est à noter que la direction des finances publiques ayant statué sur ce dossier en décembre 2019, la rectification des droits sera réglée en 2020 pour un montant ramené à 35 421€,
 - 12 240 € pour la finalisation des études d'implantation des régies et de la société TOTAL. Ces projets ayant été abandonnés, les études n'ont pas été engagées.
- Une baisse de 4 520 euros TTC sur le budget Travaux, en raison :
 - de la retenue de garantie de 3 562 euros sur les travaux de démolition des anciens bâtiments et entrepôts situés sur la rue de Lyon qui sera réglé en 2020,
 - des études non-engagées en 2019 pour les travaux d'élargissement et de requalification de la traverse MARDIROSSIAN,
- Une baisse de 39 039 pour le budget Dépenses Annexes, en raison des charges de gestion moins importantes du fait de la diminution des interventions sur le site,
- Une baisse du Budget Rémunération de 35 013 euros TTC, la vente du terrain à Total n'ayant pas aboutie. La rémunération totale étant inférieure à 20 000 euros, il a été appliqué la rémunération plancher.

* Etat d'avancement cumulé au 31 décembre 2019 (en TTC) :

Signé le 15 Octobre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 26 octobre 2020

Au 31 décembre 2019, le montant cumulé des dépenses, s'élève à 7 615 304 euros TTC. Ce montant ne représente pas le cumul final des dépenses du bilan. Une provision de 153 793 euros permettra de liquider, sur l'année 2020, des dépenses restantes sur les budgets acquisitions, travaux, dépenses annexes, rémunérations.

Ce montant se répartit entre les postes suivants :

- dépenses pour les études urbaines et acquisitions : 6 324 808 euros TTC,
- dépenses pour les honoraires techniques et travaux : 109 340 euros TTC,
- dépenses annexes : 150 521 euros TTC,
- rémunérations de SOLEAM : 253 826 euros TTC,
- frais financiers : 776 809 euros TTC,

*** Au terme de l'opération - Bilan de pré-clôture (en TTC) :**

Compte tenu des sommes restant à liquider au cours de l'exercice 2020, il est provisionné 153 793 euros pour couvrir principalement :

- le solde des frais d'acquisition notaire (versement au premier trimestre 2020), pour 35 421 euros,
- l'ajustement du budget Dépenses Annexes 12 504 euros,
- le solde des travaux 3 563 euros,
- la rémunération sur dépenses 2 305 euros et la rémunération de liquidation établie à 100 000 euros.

Le montant total des dépenses au Bilan de Clôture, s'élève donc à 7 769 097 euros TTC.

Recettes :

*** Sur l'exercice écoulé :**

Sur l'exercice 2019, les recettes totales, y compris les participations du concédant à l'équilibre du bilan, s'élèvent à 540 119 euros TTC, soit une baisse de 31 500 euros (-6%) par rapport aux prévisions du bilan précédent.

Cet écart se répartit ainsi :

- Absence de recette pour le budget Cessions, soit une diminution de 30 000 euros TTC, en raison des démarches pour la vente du terrain à Total n'ayant pas abouties.
- Absence de recette pour les Produits de Gestion, soit une diminution de 1 500 euros TTC, le versement sur le contentieux JLB étant décalé à 2020.

*** Etat d'avancement cumulé au 31 décembre 2019 (en TTC) :**

Au 31 décembre 2019, le montant cumulé des recettes, hors participations du concédant, s'élève à 27 383 euros correspondant à des produits de gestion et financiers.

Aucune cession n'a été réalisée sur cette opération.

*** Au terme de l'opération - Bilan de pré-clôture (en TTC) :**

Il reste à percevoir une recette de 1 500 euros sur la ligne produits de gestion ainsi que la valorisation des biens de retour à la Métropole pour un montant de 3 588 960 euros dans le courant de l'année 2020.

D'autre part, en fin d'exercice, l'opération enregistre un solde positif de TVA de 154 539 euros.

Le montant total des recettes à terme est de 3 772 382 euros.

Participation du concédant :

L'écart entre dépenses et recettes détermine un déficit de 3 996 715 euros.

La participation du concédant, déjà versée à l'opération s'élève à 7 708 919 euros dont :

- En numéraire : 7 040 119 euros par la Métropole.
 - En apport foncier : 668 800 euros par la Ville de Marseille.
- Le trop-perçu, à restituer à la Métropole s'élève à 3 712 204 euros.

Une part de cet excédent 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.

Il en résulte un solde positif que l'aménageur doit restituer à la Métropole d'un montant de 123 244 euros.

Emprunts :

Pour mémoire, SOLEAM a fait un emprunt de 4 000 000 euros en 2012 avec un remboursement échelonné jusqu'en 2018. L'aménageur a remboursé l'ensemble des emprunts.

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 ;
- La délibération HN 001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire de Marseille-Provence du 13 octobre 2020

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il est nécessaire d'approuver le Bilan de pré-clôture au 31 décembre 2019 de la concession d'aménagement Mardirossian-Madrague Plan passée avec SOLEAM.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le Bilan de pré-clôture ci-annexé relatif à la concession d'aménagement Mardirossian-Madrague Plan établi par la SOLEAM au 31 décembre 2019.

Article 2 :

Est approuvée la participation du concédant d'un montant de 3 996 715 euros, en baisse de 3 712 204 euros par rapport au bilan précédent.

La participation du concédant, déjà versée à l'opération s'élève à 7 708 919 euros dont :

- En numéraire : 7 040 119 euros par la Métropole
- En apport foncier : 668 800 euros par la Ville de Marseille

Le trop-perçu, à restituer à la Métropole s'élève à 3 712 204 euros.

Une part du trop-perçu 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.

Il en résulte un solde positif que l'aménageur doit restituer à la Métropole d'un montant de 123 244 euros.

Signé le 15 Octobre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 26 octobre 2020

Article 3 :

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant, est autorisé à signer tous documents relatifs à ce dossier.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué
Commande publique,
Transition écologique et énergétique,
Aménagement, SCOT et planification

Pascal MONTECOT