

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

Séance du 7 octobre 2021

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 33 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Arnaud MERCIER - 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 - David YTIER.

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Olivier FREGÉAC représenté par Jean-Pascal GOURNES.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Sophie JOISSAINS - Maryse JOISSAINS MASINI - 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.

ECOR 002-10259/21/BM

■ Approbation du bilan de pré-clôture au 31 décembre 2020 de la concession d'aménagement n°98/432 "la Barasse" à Marseille, 11ème arrondissement - Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan

MET 21/20162/BM

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

Sur le fondement de l'article L.300-4 du Code de l'Urbanisme et par délibération n° 98/870 EUGE du 30 novembre 1998, le Conseil Municipal de Marseille a approuvé la concession d'aménagement de «la Barasse» (n°98/432) confiée à la SPL SOLEAM (ex SEML Marseille Aménagement). Elle fixe les conditions d'aménagement des terrains hors ZAC de la Valentine dans le cadre d'une procédure de lotissement pour l'accueil d'activités économiques sur un périmètre de 9,8 hectares.

Par arrêté du 7 juillet 2000, Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône a prononcé la création de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, dont la commune de Marseille est membre. Compte-tenu du transfert de compétences, notamment en matière d'activités économiques, de la Ville de Marseille au profit de la structure intercommunale, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole s'est alors substituée dans les droits et obligations contractuels de la Ville de Marseille.

Enfin, la Métropole Aix-Marseille Provence, en conséquence du transfert automatique des compétences, s'est substituée dans tous ses droits et obligations à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à compter du 1^{er} janvier 2016.

La concession d'aménagement d'une durée initiale de 5 ans à compter de la notification a été prorogée par voie d'avenants successifs. En dernier lieu, par délibération n° ECO 002-7086/19/CM la concession a été prorogée de deux années supplémentaires jusqu'au 9 décembre 2021 par voie d'avenant n° 15 et le CRAC arrêté au 31 décembre 2018 a été approuvé.

Signé le 7 Octobre 2021

Reçu au Contrôle de légalité le 08 octobre 2021

La participation du concédant à l'opération a ainsi été portée à 1 772 452 euros.
L'objet du présent rapport est de présenter à la Métropole le bilan de pré-clôture de la concession établi au 31 décembre 2020 qui prévoit le terme de la concession fin 2021.

Historique des événements et état d'avancement :

En partie est du terrain, le lotissement d'activités du Parc de la Barasse a été livré en 2007.
La partie ouest, d'environ 5 hectares, doit accueillir le pôle d'échange de la Barasse et l'opération SNCF Réseau, consistant en la création d'une 3^{ème} voie ferroviaire Marseille-Aubagne. En outre, il était prévu également sur ce site des travaux d'infrastructure consistant à réaliser deux voies supplémentaires, un quai et un passage souterrain par RFF (travaux réalisés par RFF en 2014), ainsi que la construction d'une halte ferroviaire (travaux réalisés par RFF en 2014).
Dans l'attente de la livraison par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole du parking définitif de 250 places attenant à la halte ferroviaire, le parking provisoire de 100 places de stationnement réalisé au second semestre 2014 par la SOLEAM avait été mis en service de manière concomitante avec l'ouverture à l'exploitation de la 3^{ème} voie de la ligne ferroviaire Marseille-Aubagne-Toulon et de la halte ferroviaire de la Barasse le 14 décembre 2014.
Les travaux du parking définitif ont été réalisés en 2015.
L'ouverture au public a été décalée au printemps 2016 suite à une occupation anarchique du site.

Par ailleurs, la commercialisation du solde des terrains appartenant à la SOLEAM a été suspendue à partir de fin 2016 en attendant que les études sur l'impact et le calendrier de la 4^{ème} voie Marseille-Aubagne soient précisées par SNCF-Réseau.
Les emprises foncières, devant faire l'objet d'une cession auprès de SNCF Réseau (emprise voies et halte ferroviaire) et de la Métropole (pour le parking), devront en effet être adaptées en fonction de la solution retenue. Une nouvelle décision ministérielle est attendue courant 2022 pour définir précisément le projet Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur et ses impacts sur le secteur de la Barasse. Ceci permettra alors d'envisager le calendrier d'un réaménagement du site à mettre en œuvre dans un autre cadre contractuel.

Autres enjeux et autres éléments d'actualité sur ce dossier :

- Lancement de l'enquête publique par la SNCF avec rendu d'avis appelant une coordination des avis techniques d'ici fin 2021,
- Lancement d'une réflexion sur un projet urbain avec un périmètre élargi incluant la Valentine, le terrain ex-SBM le secteur Valentine Vallée Verte avec pour élément central le périmètre initial de la concession, un projet urbain complexe doit en effet être élaboré sur un secteur attractif mais fortement saturé et contraint nécessitant des infrastructures coûteuses de franchissement de l'Huveaune.
- Un temps nécessaire de réflexion avec la Ville de Marseille sur ce secteur visant à programmer une modification de l'OAP dans le cadre du PLUi.

Activité de la concession sur les exercices écoulés (2019-2020) :

Il convient de noter que la SOLEAM a été sollicitée par la Mairie de secteur (11^{ème} et 12^{ème} arrondissements) en fin d'année en vue de la sécurisation du parking situé au 88 Boulevard de la Barasse, dont la SOLEAM est propriétaire du foncier. Aussi, cette clôture a été mise en place début d'année 2020 pour un montant de 5 K€ HT, seules des opérations de débroussaillage avaient été effectuées en 2019.

La SOLEAM devait signer un acte authentique sur la cession à RFF à hauteur de 78 552,40 euros.HT pour une contenance globale de 1a 72ca. Ce process n'a pu aboutir en raison du « silence » de la SNCF aux diverses relances en vue de la réitération du compromis de vente en acte authentique.

L'opération étant proche de sa clôture sur les années 2019 et 2020 aucun autre évènement notable n'est à noter.

Signé le 7 Octobre 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 08 octobre 2021

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 2021 hormis la cession des biens de retours à la Métropole fin 2021.

1/ Concernant les dépenses :

En ce qui concerne les études :

- La SOLEAM poursuivra, au côté du concédant, la réflexion urbaine et de programmation en vue de la définition du projet urbain sur le site restant à aménager, autour du futur pôle d'échange multimodal selon des modalités à définir collégialement avec le concédant.

- En ce qui concerne les travaux :

Le maintien de cet équipement (constitué des parkings en lien avec la halte ferroviaire) pourrait être envisagé dans l'optique d'une réutilisation dans le cadre de l'amélioration de la desserte du secteur Barasse-Valentine (exemple : plateforme bus accueillant des terminus de lignes de bus locales ou aire de covoiturage).

- En ce qui concerne les dépenses annexes :

- Une provision de 600 euros est envisagée concernant la provision pour assurance du foncier.
- En ce qui concerne la rémunération de l'aménageur
- Prévision de signature d'un acte avec la Métropole pour rétrocession des biens.

2/ Concernant les recettes :

En ce qui concerne les recettes de commercialisation :

La SOLEAM propose un acte authentique de rétrocession de la totalité des biens à la Métropole. Cette cession intégrera donc la cession prévue à RFF à hauteur de 78 552,40 euros HT pour les parcelles désignées dans le tableau ci-dessous pour une contenance globale de 1a72ca.

	Numéro	Lieu-dit	Contenance		
			ha	A	ca
	197	SAINT-MENET		03	74
	57	SAINT-MENET		05	70
	281	LA VALENTINE		01	07
	68	LA BARASSE		02	84
	70	LA BARASSE			57
	16	LA BARASSE		03	28
Contenance totale				17	20

La SOLEAM propose un acte authentique de rétrocession de la totalité des biens à la Métropole. La valeur de cette cession après confirmation d'un avis France Domaine pourrait s'élever à la somme de 900 000 euros HT pour tenir compte de l'avance à rembourser. La Métropole n'aurait pas besoin d'engager de dépenses pour solder l'opération et pourrait même être légèrement excédentaire sur la participation à l'équilibre.

En ce qui concerne les prévisions de participation :

Dans l'hypothèse proposée, la Métropole récupérerait la somme d'environ 50 676 euros.

Signé le 7 Octobre 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 08 octobre 2021

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

Dépenses :

* Sur l'exercice 2019 :

Les dépenses s'élèvent à 29 750 euros TTC, soit une baisse de 6838 euros (-19%) par rapport aux prévisions du bilan précédent.

Cet écart se répartit ainsi :

- Une baisse de 1280 euros TTC sur les charges de gestion

- Une baisse du budget rémunération de 6 838 euros TTC.

Les recettes s'élèvent à un montant de 220 000 euros TTC, soit une baisse de 94 262 euros (-30%) par rapport aux prévisions du bilan précédent.

Bilan financier et participation de la Métropole à l'équilibre du bilan :

Ce bilan figurant en annexe s'analyse de la manière suivante :

Participation du concédant :

L'écart entre dépenses et recettes fait apparaître un déficit de 900 K€ en raison de l'impossibilité de céder les terrains.

La participation du concédant, déjà versée à l'opération s'élève à 1 761 042 euros.

L'acquisition par la Métropole des biens de retour est prévue pour un montant de 900 000 euros selon la valeur devant être estimée par les Domaines

Il en résulte un solde positif que l'aménageur doit restituer à la Métropole d'un montant de 50 676 euros.

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 ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- L'ordonnance n°2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession ;
- Le décret n°2016-86 du 1^{er} février 2016 relatif aux contrats de concession ;
- 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 traité de concession d'aménagement de «La Barasse» (n°98/432) confiée à la SPL SOLEAM (ex SEML Marseille Aménagement) approuvé par délibération n°98/870 EUGE du 30 novembre 1998 du Conseil Municipal de Marseille ;
- La délibération n° ECO 002-7086/19/CM prorogeant de deux années supplémentaires jusqu'au 9 décembre 2021 la concession d'aménagement n°98/432 «La Barasse» à Marseille 11^{ème} arrondissement et approuvant le CRAC arrêté au 31 décembre 2018 et l'avenant n°15 à la concession ;
- La délibération n° 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 du 21 septembre 2021.

Oui le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Signé le 7 Octobre 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 08 octobre 2021

Considérant

- Qu'il est nécessaire d'approuver le Bilan de pré-clôture au 31 décembre 2020 de la concession d'aménagement de la Barasse passée avec SOLEAM.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le Bilan de pré-clôture ci-annexé relatif à la concession d'aménagement établi par la SOLEAM au 31 décembre 2020.

Article 2 :

Est approuvée la participation suivante du concédant.

Participation du concédant :

L'écart entre dépenses et recettes fait apparaître un déficit de 900 000 euros en raison de l'impossibilité de céder les terrains.

La participation du concédant, déjà versée à l'opération s'élève à 1 761 042 euros.

L'acquisition par la Métropole des biens de retour est prévue pour un montant de 900 000 euros selon la valeur devant être estimée par les Domaines nécessitant l'inscription des crédits correspondant.

Il en résulte un solde positif que l'aménageur doit restituer à la Métropole d'un montant de 50 676 euros.

Article 3 :

Madame la Présidente de la Métropole 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
Développement économique,
Plan de relance pour les entreprises
Artisanat et Commerce

Gérard GAZAY

Signé le 7 Octobre 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 08 octobre 2021