

# EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

**Séance du jeudi 27 juin 2024**

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

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Vincent LANGUILLE - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Christian BURLE représenté par Roland MOUREN - Patrick GHIGONETTO représenté par Jean-Pierre GIORGI - Roland GIBERTI représenté par Gerard GAZAY - Laurent SIMON représenté par Danielle MILON.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Éric LE DISSES - Michel ROUX.

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

**URBA-064-16279/24/BM**

**■ Clôture de la concession d'aménagement "La Barasse" à Marseille - Quitus de la mission confiée à la Société Locale d'Equipement et d'Aménagement de l'Aire Métropolitaine et approbation du bilan de clôture définitif 93389**

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 a approuvé la concession d'aménagement du quartier dit « la Barasse » situé dans le 11<sup>ème</sup> arrondissement de la ville de Marseille (n°98/432), confiée à la Société Publique Locale d'Equipement et d'Aménagement de l'Aire Métropolitaine (SOLEAM (ex SEML Marseille Aménagement)). Elle fixe ainsi 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.

Cette concession avait pour principaux objectifs l'aménagement des terrains situés en dehors de la Zone d'Aménagement Concertée de « La Valentine », pour y réaliser une opération visant à accueillir des activités économiques. Dans un souci de cohérence opérationnelle, la concession a ainsi été confiée à la SEML Marseille Aménagement, concessionnaire de l'aménagement de la ZAC de la Valentine, de part et d'autre de l'autoroute A50.

Par arrêté du 7 juillet 2000, Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône a acté 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<sup>er</sup> janvier 2016.

La concession d'aménagement d'une durée initiale de 5 ans à compter de sa date de notification a été prorogée par voie d'avenants successifs. Par délibération du Conseil de la Métropole n° ECO 002-7086/19/CM, la durée de la concession a été prorogée de deux années supplémentaires jusqu'au 9 décembre 2021 par voie d'avenant n°15 et le Compte rendu Financier Annuel de la Collectivité (CRAC), arrêté au 31 décembre 2018, a également été approuvé.

Le bilan de pré clôture de la concession, établi au 31 décembre 2020, a été approuvé par délibération du Bureau de la Métropole n° ECOR 002-10259/21/BM du 7 octobre 2021, portant le montant de la participation du concédant déjà versée à l'opération à 1 524 523 euros HT (soit 1 761 042 euros TTC) et prévoyant l'acquisition par la Métropole des biens de retour.

Le protocole foncier actant le transfert de propriété est approuvé par délibération du Bureau de la Métropole du 27 juin 2024.

L'objet de la présente délibération est de clôturer la concession d'aménagement du quartier « la Barasse », d'approuver le bilan de clôture de ladite concession établi au 24 avril 2024 avant son terme fixé au 30 juin 2024 et de donner à la SOLEAM le quitus de ses missions.

**Programme :**

Le programme de la concession consistait en la réalisation d'une opération d'aménagement devant permettre, après obtention des autorisations d'urbanismes et création des équipements de voiries et réseaux nécessaires, un découpage en lots à bâtir destinés à l'accueil d'activités économiques. Le découpage devant prendre en considération l'objectif de la collectivité d'avoir sur le site une offre diversifiée en termes de superficie de lots (lots de l'ordre de 4 500 à 5 000 m<sup>2</sup> et lots de plus grande dimension de plus de 20 000 m<sup>2</sup>).

**Missions du concessionnaire (non-exhaustives) :**

Dans le cadre du traité et cahier des charges de la concession (98/432) et pour réaliser cet aménagement, le concessionnaire a été notamment chargé de :

- Apporter à l'opération les biens immobiliers acquis précédemment comme indiqué dans l'exposé du traité de concession, acquérir les biens et droits immobiliers compris dans le périmètre de l'opération, ainsi que ceux situés en dehors de ce périmètre qui sont nécessaires pour la réalisation de sa mission, gérer l'ensemble de ce patrimoine.
- En fonction des règles d'urbanisme et de la vocation que la collectivité entend donner à la zone, procéder aux études nécessaires à l'obtention des autorisations administratives permettant le découpage des terrains et leur commercialisation.
- Réaliser les travaux de mise en état des sols, les aménagements et réseaux divers.
- Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation des terrains équipés, les céder, les concéder ou les louer, préparer et signer tous actes nécessaires.
- Tenir constamment à jour, outre les documents comptables, les documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés, la situation de trésorerie, négocier et contracter les moyens de financements les plus appropriés.
- D'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information du concédant sur les conditions de déroulement de l'opération.

La SOLEAM a donc assuré la maîtrise d'ouvrage de l'opération. Des instances ont été mises en place afin d'assurer le bon suivi de cette opération par le concédant.

Par ailleurs, elle a exercé un contrôle technique, financier et comptable sur l'opération traduit par la production d'un compte-rendu annuel conformément à l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, l'article 18 du traité et cahier des charges de la concession prévoit qu'indépendamment des divers documents élaborés dans le cadre de l'opération, le concessionnaire doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération concédée.

1. Le concessionnaire établit chaque année un bilan prévisionnel actualisé des activités objet du contrat, faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses au 31/12 de l'année précédente et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser.
2. Le concessionnaire établit chaque année un plan global de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération.
3. Le concessionnaire adresse pour approbation au concédant, avant le 15 juin de chaque année, un compte rendu financier comportant notamment en annexe :
  - 1) Le bilan financier prévisionnel actualisé défini ci-dessus.
  - 2) Le plan de trésorerie actualisé de l'opération défini ci-dessus.
  - 3) Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice.
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 concédant peut, s'il le désire, pour tenir compte des choix définitifs qui seront faits en matière de programme à l'issue de la phase d'études et de montage diligentée par le concessionnaire, demander les adaptations nécessaires en matière financière.

## **Synthèse du bilan de clôture :**

### **Avancement de l'opération :**

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 3ème voie ferroviaire Marseille-Aubagne. En outre, il était également prévu 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 d'une centaine de 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 3ème 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 4ème voie Marseille-Aubagne soient précisées par SNCF-Réseau. Les emprises foncières, devant faire l'objet d'une cession auprès de la SNCF Réseau (emprise voies et halte ferroviaire) et de la Métropole (pour le parking), devant en effet être adaptées en fonction de la solution retenue.

### **Bilan de clôture au 24 avril 2024 :**

Le bilan de clôture figurant en annexe s'établit comme suit :

Les dépenses définitives du bilan de clôture sont de 5 155 955,37 € HT soit 5 636 101,13 € TTC.  
Le montant des recettes, incluant le transfert du foncier à hauteur de 900 000 €, est de 5 159 373,08 € HT soit 6 113 498,81 € TTC.

### **Participation du concédant :**

La participation du concédant, déjà versée à l'opération s'élève à 1 524 523 euros HT (soit 1 761 042 euros TTC)

Un excédent de trésorerie de 3 417,71 euros sera reversé à la Métropole à la clôture de la concession. Ce montant est en diminution de 47 258,29 euros par rapport au bilan de pré clôture établi au 31/12/2020, car, outre les frais d'assurance et d'entretien de ce foncier, la SOLEAM a dû intervenir sur la mise en sécurité des ouvrages et terrains suite à des dégradations sur le site.

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 1er 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) confié 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 du Conseil de la Métropole du 24 octobre 2019 prorogeant de deux années supplémentaires jusqu'au 9 décembre 2021 la concession d'aménagement n°98/432 « La Barasse » à Marseille 11<sup>ème</sup> 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 Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La délibération n° ECOR 002-10259/21/BM du Bureau de la Métropole du 7 octobre 2021 approuvant le bilan de pré clôture au 31 décembre 2020 de la concession d'aménagement de « La Barasse » passée avec la SOLEAM, la participation du concédant déjà versée d'un montant de 1 761 042 € TTC soit 1 524 523 € HT, prévoyant l'acquisition par la Métropole des biens de retour pour un montant de 900 000 euros selon la valeur estimée par le Service du Domaine et la restitution à la Métropole d'un solde positif d'un montant de 50 676 euros.

### **Où le rapport ci-dessus**

### **Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

### **Considérant**

- Que la concession d'aménagement n°98/432 « La Barasse », prorogée jusqu'au 9 décembre 2021, arrive à son terme fixé au 30 juin 2024 par décision commune du concédant et du concessionnaire ;
- Que la Métropole a exercé son droit de reprise sur le foncier qui n'a pas été commercialisé pendant la durée de la concession et qui constitue ainsi des biens de retour, en vue de son transfert de propriété et de son intégration dans son patrimoine ;
- Qu'il est nécessaire d'approuver le bilan de clôture établi au 24 avril 2024 de la concession d'aménagement « La Barasse » confiée à la société concédante SOLEAM.

### **Délibère**

#### **Article 1 :**

Est approuvé le bilan de clôture, ci-annexé, relatif à la concession d'aménagement « La Barasse » établi par la SOLEAM au 24 avril 2024.

#### **Article 2 :**

Est constatée et approuvée la restitution d'un montant de 3 417,71 euros revenant à la Métropole.

#### **Article 3 :**

Il est donné quitus à la SOLEAM de ses missions.

**Article 4 :**

La recette correspondante sera constatée en section de fonctionnement sur le budget principal de la Métropole Aix-Marseille-Provence – Chapitre 75 - Nature : 75883 – Fonction : 515.

La recette relève de la politique « Développement économique, innovation, attractivité territoriale », de la sous-politique « Développement économique, attractivité territoriale et relations internationales » et du programme « Développement économique, attractivité territoriale et relations internationales » et seront exécutés par le service gestionnaire « 4DOFI2 ».

**Article 5 :**

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant, est autorisé à signer tous documents relatifs à la fin de la convention de concession.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,  
Le Vice-Président Délégué,  
Commande publique,  
Aménagement, SCOT - Planification (PLUi)  
Suivi de la loi 3 DS

Pascal MONTECOT