

De deux choses l'une : soit la Chambre est en mesure de se prononcer et elle le fait ; soit elle ne l'est pas et elle devrait ne pas s'aventurer à le faire.

À la lecture de l'observation ci-dessus, la Ville ne peut que constater que la Chambre n'était pas en mesure de se prononcer... et regretter qu'elle l'ait fait.

En deuxième lieu, la Chambre avance un loyer théorique, sur la base d'un calcul expliqué en note de bas de page 108 : elle a divisé le montant total du loyer (9,782 M€) par le nombre de m² (soit 28 125) et par le nombre d'années (soit 99). Cette division d'un montant arrêté 2014 par 99 années, pour en déduire une valeur annuelle, est complètement dénuée de sens économique en l'absence de prise en compte d'une hypothèse d'actualisation. En effet, sur une période aussi longue qu'un siècle, il est une donnée économique particulièrement impactante qui s'appelle ... l'inflation ! Ce paramètre basique de l'économie fait que l'euro d'aujourd'hui est sans commune mesure avec l'euro (ou la monnaie qui le remplacera) dans 99 ans, de la même manière que l'euro d'aujourd'hui est sans commune mesure avec le franc de 1920 - qu'à la veille de l'euro on appelait déjà « ancien franc » parce que dévalué dans un ratio de 1 à 100 en 1960 par rapport au « franc Pinay ».

Le taux d'actualisation est un taux qui permet de ramener les flux de trésorerie effectués sur une longue durée en tenant compte de l'évolution de la valeur de l'argent dans le temps, c'est à dire de l'inflation et surtout du risque.

En ne prenant pas en compte d'actualisation, de manière incompréhensible, et alors même que la Ville avait fait cette remarque à deux reprises lors de l'instruction, la Chambre effectue ici une présentation volontairement outrancière qui laisse penser au lecteur que 1 euro en 2019 équivaut à 1 euro en 2119, ce qui est évidemment faux.

Cet oubli est d'autant plus choquant que la Chambre, dans ses observations provisoires, s'avance à des calculs théoriques selon un « *indice [...] généralement retenu pour l'actualisation de loyer* », signe qu'elle maîtrise pourtant cette notion économique. Pourquoi la Chambre procédait-elle à une actualisation des flux dans un calcul (qui s'est avéré erroné, et qui a depuis été supprimé du Rapport définitif), mais ne l'a-t-elle pas fait dans ce calcul à charge, qui demeure dans le Rapport définitif ?

En outre, dans le cadre d'une cession de droit réels sur une durée aussi longue que 99 ans, ne pas tenir compte de l'effet de l'actualisation n'a aucun sens, car cette opération s'assimile beaucoup plus à un acte de vente qu'à un acte de location.

Convertir un prix de vente en prix de location n'a pas de sens au plan économique. Avec ce raisonnement, on pourrait s'aventurer à considérer que le prix de vente de n'importe quel bien immobilier revient à un loyer de 0 €/m² et par an car en divisant n'importe quel prix de vente par l'infini, on obtient toujours 0 €. En le divisant par 100, on obtient toujours un prix proche de 0 €.

En troisième lieu, la Ville précise qu'invoquer le seul prix de location pour un terrain nu sur lequel le preneur prendra le risque de concevoir, construire, financer, entretenir et exploiter un édifice – avec les aléas commerciaux que l'on peut imaginer, surtout sur 99 ans, n'a pas non plus de sens dans la mesure où l'intégralité de l'ensemble immobilier construit reviendra gratuitement à la Ville au terme du contrat. Car en effet, en plus du

loyer déjà perçu, tous les ouvrages et tous aménagements réalisés par le Preneur, comme toutes améliorations et agrandissements de quelque nature qu'elles soient, deviendront, de plein droit la propriété de la Ville de Marseille.

Or comme l'indiquent les comptes de la MASSALIA SHOPPING MALL SCI au 31 décembre 2018, qui sont des documents publics et que la Ville produit **en annexe 8**, le centre commercial du Prado est immobilisé à une valeur de 132 356 020 € après amortissement de 3 622 642 € (soit 2,66 %). La valeur totale d'immobilisation s'élève donc à 135 978 663 €. Voici la réalité objective et incontestable.

Dans son calcul de loyer, particulièrement critiquable dans sa formule, la Chambre « omet » juste l'entrée future dans le patrimoine de la ville d'un actif immobilier estimé à 136 millions d'euros !

C'est donc l'ensemble de l'affirmation financière de la Chambre que la Ville de Marseille remet en question.

En quatrième et dernier lieu, l'explication de la Chambre sur la raison pour laquelle elle ne serait pas en mesure de se prononcer sur l'équilibre économique du bail ne résiste pas à l'analyse. La Chambre indique en effet avoir recueilli des pièces, dont un rapport du 22 juin 2009, qui « permettaient de se livrer à une estimation du retour sur investissement ». Elle prétend qu'ensuite, dans sa réponse aux observations provisoires, l'ordonnateur aurait contesté l'analyse de la Chambre « en raison du fait que les études qu'il avait produites n'étaient pas les bonnes ». Et la Chambre conclue que « dès lors, [elle] estime ne plus être en mesure de se prononcer ». En somme, à suivre ce raisonnement, c'est la production de mauvaises analyses par la Ville qui aurait empêché la Chambre de faire ses analyses. Cette insinuation ne rend en aucun cas compte des échanges qui ont eu lieu tout au long des semaines de la phase d'instruction. Elle est doublement fautive et la Ville s'y oppose vigoureusement.

■ D'une part, la Chambre prétend « que les études qu'il [i.e. l'ordonnateur, c'est-à-dire la Ville de Marseille] avait produites n'étaient pas les bonnes ». La Ville se doit de démentir avec force. **La Ville n'a, à aucun moment dans sa réponse, indiqué que les pièces qu'elle avait elle-même fournies ne seraient pas les bonnes.**

■ D'autre part, ce n'est pas la production d'études erronées par la Ville qui aurait empêché la Chambre de maintenir les analyses de son rapport provisoire, mais uniquement le fait que la Ville a produit un ensemble de réponses précises, concrètes, chiffrées et documentées, face auxquelles la Chambre a finalement préféré retirer ses calculs fantaisistes. La vérité est que le Rapport d'observations provisoires de la Chambre se fondait sur des hypothèses et données économiques, notamment de coût de construction, de prix de loyer au m² et de revenus totalement incohérentes. Les calculs étaient basés sur des hypothèses non vérifiées, non justifiées et qui se sont avérées erronées, qui n'ont pas résisté à l'analyse faite par la Ville.

En conclusion sur ce point :

Dans sa réponse, la Ville a fourni à la Chambre tous les éléments permettant de procéder à une véritable analyse de l'équilibre économique de l'opération. Ces éléments mettent en évidence que, dans les faits, l'équilibre de l'opération présente une rentabilité standard,

voire modeste, puisque le taux de rentabilité interne de l'opération démontré lors de l'instruction se situe dans la fourchette basse des taux de rentabilité attendus sur ce type d'opération. On ne peut donc que s'étonner que la Chambre, une fois tous les éléments en main, « estime ne plus être en mesure de se prononcer sur l'équilibre économique du contrat ».

Si les réponses apportées par la Ville conduisent la Chambre à ne pas avoir d'observations définitives sur ce Bail à construction, cela ne saurait justifier ni la présentation tronquée et déformée du contradictoire qui a eu lieu, ni les insinuations laissant penser que c'est un envoi erroné de la Ville qui aurait empêché l'analyse de la Chambre.

Si le Rapport définitif ne recense plus les observations qui figuraient au Rapport provisoire, c'est uniquement parce que la Ville les a toutes contredites.

En définitive, la Ville de Marseille peut se satisfaire d'avoir permis le développement d'une telle offre commerciale nouvelle, dans un quartier qui en manquait, au sein d'un équipement à l'architecture reconnue et emblématique, par des opérateurs privés prenant et assumant un risque réel, qui est aujourd'hui avéré. La Ville imagine aisément les reproches qui auraient pu lui être faits si elle s'était aventurée à développer elle-même cette opération en portant le risque ou à la faire développer par un de ses outils d'aménagement qui lui aurait répercuté ce risque.

5.4.5 Les locations de salles

La construction du Silo, inauguré le 16 septembre 2011 qui a récupéré la majorité des spectacles aux jauges inférieures à 1700, a impacté la programmation du Dôme de 5 à 7 % des activités. Il faut tenir compte qu'une programmation est établie un an à l'avance pour la constitution des itinéraires de tournée, l'incidence s'est donc ressentie à partir 2012.

La baisse de recette a été encore plus significative en 2017 pour les raisons de l'impact de l'attentat du Bataclan (15/11/2015) qui s'est réellement ressenti en 2017 : cinq spectacles annulés, diminution des spectateurs, diminution des recettes.

La programmation du Palais des Sports n'a pas été impactée à l'identique car ses activités sont essentiellement des manifestations sportives récurrentes, locales, uniques et subventionnées. La prise de risque est minimisée par rapport à celle d'un producteur de spectacles qui assume seul et nationalement les pertes, s'il y a lieu. Sur une tournée, il faut assurer les salaires des artistes, techniciens, du personnel de la production, la location des matériels d'éclairage, de sonorisation, de décors et toute la logistique d'hébergement et de transport et cela pour chaque date. Pour un artiste, c'est le même producteur ; pour un tournoi sportif, il est différent dans chaque ville. Or, ce sont bien des spectacles produits et non subventionnés qu'accueille le Dôme, programmation qui a subi les externalités négatives du contexte terroriste.

Enfin, la Ville a fait le choix de ne pas réactualiser (augmentation ou diminution) ses tarifs, compte tenu de la concurrence des autres salles. Le nombre de salles augmente (construction de l'Arena à Aix-en-Provence notamment), mais non le nombre de tournées ; les producteurs se tournent souvent vers les meilleures offres tarifaires et la tendance s'est inversée, l'offre est supérieure à la demande.

5.4.6 Les emplacements publicitaires

La Chambre semble prendre acte du bien-fondé des exonérations de taxation à l'occasion des événements perturbants sur l'espace publics (travaux...) puisqu'elle ne remet pas en cause les délibérations les autorisant. Elle regrette toutefois que celles-ci manquent de précision quant au montant de ces exonérations. La Ville s'appliquera donc à l'avenir d'apporter davantage d'éléments chiffrés. La recommandation qui en découle reste en revanche assez allusive quant à la corrélation qu'elle fait avec la problématique des exonérations et ne propose pas de mise en œuvre concrète. La finalité de cette recommandation (un meilleur suivi des biens en location et des montants) est toutefois bien noté et la Ville s'y emploiera avec des moyens qui restent à définir dans les détails.

5.5 Les acquisitions immobilières

5.5.1 Acquisitions dans le cadre du droit de préemption

La Chambre écrit : « Ces DIA ne paraissent avoir eu pour autre but que d'imposer un prix à la ville de Marseille au sujet duquel elle se prévaut dans sa réponse d'avoir obtenu un rabais. Monsieur D. n'avait aucune possibilité de vendre ces biens à l'état de ruine à un tel prix ».

L'observation définitive au terme de laquelle les DIA avaient pour but « d'imposer un prix à la Ville » et celle au terme de laquelle il était impossible de « vendre ces biens à l'état de ruine à un tel prix » (prix DIA) ne font pas partie des observations provisoires de la Chambre. La Ville n'a donc pu apporter contradiction sur ce point.

Dès lors, c'est au terme d'une procédure irrégulière que la Chambre a adopté définitivement cette observation sans la soumettre à contradiction, obligation procédurale première qui lui incombait pourtant.

Par ailleurs, c'est avec une constance peu commune que la Chambre continue de soutenir que la Ville aurait exercé son « droit de reprise » sur deux autres immeubles « au prix de total de 412.968 € » puisque, indépendamment des intitulés de la base de donnée patrimoniale de la Ville dont se prévaut la Chambre au rapport définitif, il résulte des énonciations même des actes notariés correspondant que la Ville n'a pas déboursé un euro au titre de leur reprise dans le cadre des opérations ayant suivi le terme de la concession d'aménagement correspondante. Comme indiqué dans la réponse au rapport provisoire sans que la Chambre n'en ait tenu le moindre compte, la somme de 412.968€ correspond à une évaluation permettant de calculer le montant des frais notariés, et en aucun cas à un prix payé par la Ville.

5.5.2 Maison de la Région

Les observations définitives adoptées par la Chambre sur ce thème sont, aux virgules près, rigoureusement identiques aux observations provisoires.

La Chambre n'a donc tenu strictement aucun compte de la réponse de l'ordonnateur, ce qui nuit à l'évidence à la qualité du rapport définitif.

Ainsi, on peut relever que la Chambre évoquait au provisoire l'existence d'un « recours devant le tribunal administratif par un élu de l'opposition qui estimait que les conseillers n'avaient pas été suffisamment informés des conditions de l'acquisition... » et qui demandait l'annulation de la délibération approuvant l'acquisition.

L'ordonnateur, en réponse, transmettait à la Chambre une information pour le moins digne d'intérêt s'agissant de ce recours puisqu'il précisait qu'« à l'audience du 25 juin 2019, le rapporteur public a conclu au rejet de la requête en estimant que l'écart de 10% entre l'avis de France domaine et le prix d'acquisition ne caractérisait pas une illégalité ».

La Chambre n'a cependant pas cru devoir consacrer le moindre mot à cette indication pourtant essentielle pour éclairer le lecteur du rapport sur la légalité de la délibération dont s'agit.

5.5.3 Immeuble de bureaux – Îlot Allar

La Chambre considère que le recours au mécanisme de la Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) pour l'acquisition par la Ville d'un l'immeuble de bureaux rue Allar (13015) serait juridiquement fragile.

La Ville prend acte de l'argumentaire juridique de la Chambre qui écarte les jurisprudences nationales bien établies et maintient sa position.

En effet, la Ville était consciente des questions juridiques liées à un tel montage immobilier et les a anticipées en recourant aux conseils du Cabinet Parme. Elle s'en est tenue à la stricte application des règles jurisprudentielles qui, de jure, écartent la fragilité du montage soulevée par la Chambre.

La Chambre évoque ensuite les coûts de construction et opère d'emblée une confusion sur le coût hors aménagement : il est tantôt de 2 500 € HT, tantôt de 3 000 € HT.

Le coût de construction hors aménagement est bel et bien de 2500 € HT, et de 3 000 € HT avec aménagement.

La Chambre considère que le prix serait élevé et, à l'appui de son argumentation, se réfère à une étude du Conseil supérieur de la Construction, lui permettant de conclure que la Ville aurait pu économiser 7.5 M€.

La Chambre met sur le même plan coût de construction et prix de revient, alors que le prix de revient, en VEFA, comprend, outre le coût de construction, l'acquisition du foncier et les honoraires (architecte, assurances, bureaux d'études notamment). Ces éléments du prix de revient ne sont pas des frais annexes à la construction comme le laisse entendre la Chambre.

L'étude susvisée indique qu'un coût de construction représente environ 67 % du prix de revient global. Or, l'immeuble Allar se situe dans la fourchette susvisée.

La Ville est donc très étonnée de la conclusion issue de cette erreur d'appréciation. En outre, la Chambre ignore l'opportunité offerte par la disponibilité de tels locaux dans la perspective d'un regroupement de services municipaux. De plus, ce repositionnement permet de conforter la dynamique de « conquête urbaine ».

5.6 Les cessions immobilières

Comme cela a été précisé antérieurement, une grande partie des cessions n'a pas eu lieu auprès des promoteurs mais pour d'autres objectifs, notamment d'aménagement du territoire. Les cessions examinées par la Chambre correspondent aux ventes ayant permis des recettes importantes.

Concernant l'hétérogénéité des prix et l'observation de la Chambre selon laquelle « ... les prix au m² moyen par arrondissement reflètent assez peu l'attractivité de leur zone d'implantation... », il convient de constater que les prix par arrondissement établis par la Chambre ont été obtenus en relevant (ou en faisant des moyennes quand il y avait plusieurs références) des prix ramenés au m²/terrain.

Une telle analyse, en parfaite méconnaissance des capacités constructives des emprises concernées, ne saurait servir de référence pour un professionnel de l'immobilier.

Or, un certain nombre de ces estimations ont été faites sur la base de bilans financiers établis sur un projet de construction transmis à France Domaine et, pour les plus anciennes, sur des calculs simples de constructibilité quasi-maximale au vu du coefficient d'occupation des sols et de la « qualité » intrinsèque du bien.

Ainsi, la comparaison établie par la Chambre ne prend en compte aucun des paramètres propres à chaque bien immobilier comme la capacité constructive, la présence d'espaces verts à respecter, les contraintes juridiques liées aux origines de propriété ou à l'existence de servitudes civiles...

En conséquence, si pour les biens évoqués ci-dessus on ramène le calcul du prix de m²/terrain effectué par la Chambre au m² Surface Hors Œuvre Nette (SHON) ou Surface de Plancher (SdP), on constate que les terrains situés dans le 3^{ème} arrondissement présentent en fait des charges foncières de respectivement 118 et 225 €/m², et celui dans le 7^{ème} une charge de 717 €/m². Et contrairement à ce qu'écrit la Chambre, le prix reflète bien ici l'attractivité de la zone d'implantation.

Les avis de France Domaine ont été produits à des dates diverses de 2004 à 2015, avec une évolution des documents d'urbanisme et des capacités constructives. En effet, le Plan d'Occupation des Sols du 22/12/2000, qui comportait des coefficients d'occupation des sols (COS), a été en vigueur jusqu'à l'application du Plan Local d'Urbanisme le 28/06/2013, qui excluait les coefficients d'occupation des sols en quasi-totalité à l'exception de deux zonages dont les COS ont été aussi supprimés le 3 juillet 2015 en application de la loi ALUR.

L'échantillon en page 109 du rapport en est un bon exemple. Les biens y figurant ont fait l'objet d'évaluations selon des modalités différentes. Les premières évaluations de terrains à bâtir étaient basées uniquement sur les mentions de la superficie du bien et de son zonage et se faisaient uniquement par comparaison. Puis, les évaluations ont pris en compte des ébauches de bilans et enfin des bilans détaillés. Cette démarche a été consacrée en janvier 2017 par la mise en œuvre de la « charte de l'évaluation domaniale ».

La Chambre considère que « la Ville n'a pas complètement exploité ses marges de négociations... De telles marges de négociations existent pourtant ». La Ville négocie effectivement avec les opérateurs les conditions de cession de terrain et le contenu des

bilans proposés. Ensuite, les éléments de cette négociation et du bilan définitif sont proposés aux services de France Domaine, qui valide ou invalide ces propositions sur la base de ses propres éléments d'appréciation, notamment comparatifs.

Il est parfois apparu que certaines conditions des ventes négociées par la Ville n'aient pas été respectées par les opérateurs pour diverses raisons, notamment liées à des modifications de programme postérieurement à la vente. Aussi, la Ville a réfléchi avec des notaires sur la rédaction de clauses dans les actes (promesse de vente et vente) afin de mettre en œuvre une révision du prix qui garantira le paiement par l'acquéreur d'un complément de prix en cas de non-exécution de ses engagements. Le différentiel avec le prix du marché pourrait être demandé, après avis de la DIE (France Domaine), afin de permettre, si nécessaire, la mise en œuvre de clauses de révision de prix en cas de non-réalisation des engagements initiaux.

En outre, les clauses de type « complément de prix » ou « clause d'intéressement » constitueraient une garantie complémentaire pour la Collectivité (garantie de bonne gestion sans peser abusivement sur la négociation). L'objectif est de faire profiter la Collectivité des événements postérieurs à la promesse ou à la vente qui vont entraîner une revalorisation du bien (par exemple, augmentation de la surface de plancher constructible par rapport à celle considérée lors de la promesse de vente).

Toutefois, par expérience, la Ville sait que les marges de manœuvre sont limitées en la matière au regard de la protection du droit de propriété.

La Chambre estime que certaines cessions présenteraient des irrégularités manifestes et, à l'appui de ses écritures dans les dossiers étudiés infra, revient sur la durée des avis de France Domaine qui ne sauraient être pris en compte s'ils excèdent une année. Or, au-delà des éléments de réponse apportés, il convient de préciser que concernant la durée des avis de la Direction de l'Immobilier de l'État (France Domaines), dans « la charte de l'évaluation immobilière », il est écrit en page 12 point 8 « durée de validité » de l'avis rendu :

« **La validité d'un avis est généralement d'un an** mais peut varier, en fonction notamment :

- de la nature du bien et du projet,
- de l'évolution de la réglementation d'urbanisme,
- du dynamisme du marché local.

Prorogation de l'avis : lorsque l'opération est en cours mais non aboutie, à l'expiration du délai, vous pouvez solliciter une prorogation auprès du Domaine en précisant les données et perspectives de la réalisation définitive.

Le cas échéant, **un avis rectificatif** annulant et remplaçant le précédent, est établi dès la constatation de l'erreur.

En présence d'éléments nouveaux ayant une incidence sur la valeur d'un bien déjà évalué, vous pouvez demander **un avis modificatif** de l'avis initial, lorsque celui-ci est encore en cours de validité ».

Cette rédaction permet de poser les positions antérieures, dont celle du Conseil d'État le 2/10/1996, dans un arrêt 91296 publié au Recueil Lebon qui rappelait qu'une nouvelle saisine était nécessaire si les conditions avaient varié.

Ainsi, si un protocole foncier a été validé par une délibération du Conseil municipal et si l'avant-contrat a été signé ou l'accord des parties constaté, il n'y a pas de motivation à saisir à nouveau France Domaine.

Les personnels de la Ville ont été formés à tous les processus d'évaluation actuels et notamment financiers. Cette évolution des méthodologies s'est faite concomitamment avec les services de l'État et permet aux acteurs administratifs de solliciter les documents d'analyse idoines, les analyser et mener ainsi la négociation avec les acquéreurs.

Enfin, concernant l'obtention d'offres d'achat plus élevées que la Ville serait susceptible d'obtenir, la Chambre lie implicitement cette « insuffisance » à des cessions de gré à gré. Or, il est notable que la Ville, au travers des appels à projets intervenus depuis 2013, privilégie la qualité du projet en fonction de critères objectifs (urbanisme, environnement...) au prix de cession offert, ce qui va à rebours des observations de la Chambre.

De plus, la Ville a pu constater que la mise en concurrence ne permettait pas systématiquement l'obtention d'offres favorables au regard des prix fixés par les services des Domaines.

5.6.1 La Commanderie

5.6.1.1 Les avantages en nature accordés à la SASP OM

La Chambre retrace les différentes conventions d'occupation du site par OM (SAOS puis SASP) et considère qu'il s'agissait alors d'un avantage financier important pour l'OM. Pour la Chambre, il s'agissait d'un avantage en nature injustifié au profit d'une société sportive.

Concernant la valeur locative retenue par la Chambre au vu de mails de 2013, il semblerait que le montant obtenu, soit 564.500 € HT par an, correspond à la mise à disposition de l'entièreté du site y incluant les constructions édifiées par l'OM. Or, au vu du raisonnement de la Chambre, ce montant ne correspond pas à celui du bien mis à disposition stricto sensu par la Ville, soit 9ha de terrains, un local poubelle, un logement de gardien, 2 terrains d'entraînement ; donc la valeur locative retenue est erronée par rapport à la consistance du site.

Partant de là, l'avantage financier important évoqué par la Chambre ne paraît pas constitué.

Le mail interne auquel il est fait référence en page 113 -note 122- doit être recontextualisé puisqu'au contraire il attirait l'attention de la hiérarchie durant la période précédant la signature de l'acte sur un risque juridique résultant d'une occupation sans indemnité d'occupation, ce qui n'était pas admissible. Cette situation s'est régularisée avec la signature de l'acte authentique.

5.6.1.2 La sous-location irrégulière de la Commanderie

La Chambre, au définitif comme au provisoire, fait référence à la convention de 2004 dont l'article 9 selon elle ne permettait pas à la SASP de consentir à un tiers le droit d'occuper les biens du domaine public communal mis à sa disposition. En l'espèce, l'article 9 n'interdit expressément qu'une cession de droits détenus par la SASP ; or, une autorisation d'occupation ne constitue pas une cession de droits.

5.6.1.3 La décision de cession

S'agissant de la décision de cession, la Ville prend acte que la Chambre ne retient plus comme une option de valorisation supérieure à la cession à la SASP OM celle de rechercher des acquéreurs alternatifs. Elle retient donc la prégnance des liens contractuels nés en 2004.

5.6.1.4 Le prix de vente

Le processus de « débouclage » des liens contractuels entre la Ville et la SASP OM issus de la convention de 2004, par une cession de la Commanderie, constituait une procédure juridique optimale mais complexe. C'est pourquoi France Domaine a été saisi à plusieurs reprises et ce dossier a fait l'objet de nombreux échanges. Tous les paramètres de ce dossier complexe ont été portés à la connaissance de France Domaine pour aboutir à un prix justifié.

Ainsi, l'évaluation présentée à l'appui du rapport au Conseil municipal était effectivement la troisième produite par France Domaine ; pour autant, le Conseil a été complètement informé par une délibération exhaustive et explicite.

La Chambre considère que le versement par la Ville de l'indemnité d'éviction était injustifié dans son principe et son montant ; la Ville estime elle que cette indemnité avait toute sa place au regard du processus juridique retenu.

5.6.1.5 La liquidation de l'indemnité

Concernant la liquidation de l'indemnité, la Chambre relève que celle-ci aurait dû être actualisée au vu du délai intervenu avant la réitération de l'acte authentique. Or, il n'y avait pas de clause d'actualisation dans le protocole foncier et le comptable public, de ce fait, ne s'opposait pas à l'absence de réactualisation.v

5.6.2 Pôle Canebière-Feuillants

La Chambre a produit une analyse que la Ville estime incomplète malgré les précisions apportées par la Ville dans sa réponse au provisoire.

Cette analyse essentiellement comptable fait fi notamment des arguments juridiques avancés par la Ville pour expliciter l'opération ou détourne de leur sens les éléments avancés.

Il convient donc de rappeler en substance les observations de la Ville au rapport provisoire.

La Chambre reproche à la Ville le prix de cession de cinq immeubles à la SOLEAM. Or si la Ville a revendu à la SOLEAM ces biens immobiliers en dessous du prix que la même

SOLEAM lui avait vendu lesdits biens, cela s'explique de la façon suivante : les biens avaient été acquis par la SOLEAM (alors Marseille Aménagement) dans le cadre de la concession du Programme de Restauration Immobilière Centre-Ville. Le montant reversé par la Ville à la SOLEAM à la fin de la concession dans le cadre du transfert des biens acquis par l'aménageur correspondait aux sommes déboursées par ce dernier pour maîtriser les immeubles incluant indemnités d'expropriations, indemnités de emploi, frais d'études, diagnostics immobiliers, relogements des occupants.

La revente du bien par la Ville à la SOLEAM dans le cadre du projet dénommé "Pôle Canebière Feuillants" a été calculée sur la base d'un bilan aménagement / bilan financier, le prix de 2 500 000 euros correspondant à la charge foncière admissible que le promoteur était en mesure de supporter pour équilibrer son opération immobilière.

La SOLEAM a revendu 2 680 000 euros à AGIR PROMOTION pour la raison suivante : cette différence du prix est liée au paiement différé de 18 mois consenti par la SOLEAM à AGIR PROMOTION (sorte "d'intérêts moratoires" / indemnité d'immobilisation) et à l'augmentation du taux de la TVA.

À aucun moment, la Commune n'a assuré de portage foncier, contrairement à ce qu'écrit la Chambre, pour le compte de la SOLEAM : la SOLEAM était propriétaire du bien lorsqu'elle l'a revendu au lauréat de l'appel à projet.

De plus, la SOLEAM, pas plus que la Ville, n'a assuré de portage foncier : elle a simplement encaissé le prix de vente avec un différé de 18 mois, générant ainsi une indemnité de 150 000 euros. En outre, la somme de 30 000 euros supplémentaires est liée à la TVA sur marge. Rappelons que la TVA est un impôt encaissé par l'État et non une recette encaissée par la Ville ou son aménageur.

Pareillement, rien ne permet à la Chambre d'avancer le fait que cette opération n'avait pas été présentée au Conseil municipal. Bien au contraire, la Ville a délibéré pour acter la cession à la SOLEAM et préciser l'objet de l'opération. Rappelons également que, concernant le montage de l'opération, le pôle Canebière Feuillants s'inscrit dans l'opération d'aménagement Grand Centre-Ville (OGCV) dont la SOLEAM est l'opérateur, par concession d'aménagement en date du 18 janvier 2011 conclue entre la Ville, concédante et alors compétente, et la SOLEAM, concessionnaire, chargée notamment de procéder à l'acquisition, au traitement et à la revente du foncier. À ce titre le bilan de l'OGCV, avant que la concession ne soit transférée à la Métropole, faisait l'objet chaque année d'une délibération approuvant le CRAC.

Il était donc conforme au traité de concession de l'Opération Grand Centre-Ville que la SOLEAM se charge d'acquérir le foncier du pôle Canebière Feuillants et le revende à l'opérateur désigné.

De plus, il convient de préciser que l'opérateur (AGIR Promotion et TANGRAM) a été choisi par la SOLEAM à l'issue d'une consultation qui a fait l'objet d'une publicité adaptée avec avis d'appel à projet paru dans la presse ainsi que sur les sites internet de la Ville et de la SOLEAM.

Le bien a alors été cédé par la Ville à la SOLEAM en vertu des dispositions du traité de concession d'aménagement Grand Centre-Ville.

Le prix de 2 500 000 euros correspond au prix proposé et négocié avec l'opérateur désigné à l'issue de la consultation menée par la SOLEAM, prix fixé en fonction d'un bilan financier établi par AGIR PROMOTION.

Le modus operandi était donc conforme à la convention de concession « Opération Grand Centre-Ville ».

Ici encore, la Chambre ignore les contraintes techniques, sociales, financières d'une opération de requalification qui a permis la mutation d'un îlot entier qui était en pleine déshérence sur un axe majeur du centre-ville.

5.6.3 Montée Saint Esprit (SCI Belsunce-Thubaneau)

Si une part des observations de la Ville au provisoire a été prise en compte, en revanche l'analyse produite au définitif contient encore des conclusions erronées.

La Chambre considère comme contradictoires les différentes superficies mentionnées dans ce dossier. Elles ne sont pas contradictoires mais différenciées selon leur qualification relevant du droit de l'immobilier à savoir : surface cadastrale, surface utile, surface Carrez, surface de plancher... Il n'y a donc eu aucune erreur dans l'instruction de ce dossier. La Ville prend donc acte que la Chambre estimerait que France Domaine, service de l'État, commet des erreurs substantielles.

De plus, la Ville rappelle que le droit autorise expressément et sans ambiguïtés les cessions directes par les collectivités locales sans mise en concurrence. En l'espèce, la Ville n'a jamais eu l'intention de choisir la procédure d'appel à projet dans ce dossier mais une procédure beaucoup plus souple qui ouvre la possibilité de contacter directement de potentiels acquéreurs intéressés.

Enfin, la Chambre conclut que cette absence de concurrence aboutit à une moins-value substantielle pour la Ville.

La Ville n'a généré aucune moins-value sur le plan financier. Il convient d'emblée de préciser que l'immeuble a été acquis par prescription acquisitive, correspondant ainsi à une acquisition à titre gratuit.

Cet immeuble a ensuite été valorisé de manière théorique par écriture comptable, en 1998, suite à l'obligation de créer un inventaire comptable immobilier au sein des collectivités locales. La méthode retenue pour en estimer la valeur consistait à appliquer un prix moyen au m², selon des termes de comparaison par quartiers issus de la DGI et non issus d'une réelle expertise immobilière, expliquant de facto des différences de valeur entre la Valeur Nette Comptable(VNC) et la valeur réelle de marché.

En raison de cette méthode de valorisation, la VNC est le plus souvent supérieure à la valeur de marché.

Il n'y a donc pas eu de dépenses d'acquisition initiale engendrant une perte de recettes, nonobstant l'existence d'une moins-value d'ordre comptable.

5.6.4 Traverse Targuist / Chemin du Pont (7^{ème} arrondissement)

La Ville prend acte que la Chambre refuse donc de prendre en compte les observations de la Ville au provisoire et procède à sa propre interprétation de l'exercice du droit de rétrocession d'un bien exproprié.

En effet, le bien Traverse Targuist dans le 7^{ème} avait été exproprié en 1986, pour création d'une voie, d'un espace vert et d'un équipement urbain. Et afin d'en disposer, le 17 juillet 2000, la Ville purgeait le droit de rétrocession auprès de l'ancienne propriétaire qui signifiait sa décision d'exercer son droit de rétrocession.

Dès lors, conformément au Code de l'expropriation d'utilité publique alors en vigueur, article L12-6, la Ville était dans l'obligation de céder le terrain, au prix des Domaines, à l'ancien propriétaire et ce malgré plusieurs offres d'acquisitions. L'ancien propriétaire s'est substitué à la SARL SIRAP.

Les conditions de cette vente ont été, en effet, arrêtées dans une convention en date du 19 février 2004 qui ne prévoyait ni la nature ni le nombre de constructions mais sur la base d'une évaluation de France Domaine. France Domaine avait alors tous les éléments en sa possession pour analyser la projection de prix au vu de la constructibilité maximum car la saisine mentionnait le zonage du POS, élément déterminant dans l'évaluation d'un terrain constructible.

Concernant la nouvelle saisine de France Domaine en 2011, celle-ci était liée à une réflexion juridique globale sur des protocoles anciens ; mais la Ville a été confrontée à un jugement à son encontre qui a mis un terme à la réflexion, prononcé le 16/01/2012, sur un sujet similaire, bien que moins contraint que la présente cession car ne relevant pas du cadre de la rétrocession.

Nonobstant cet apport jurisprudentiel, la Chambre maintient que la Ville aurait dû résilier la convention de cession au 31/12/2008 et réfute la prise en compte de l'article lié à la réalisation des conditions suspensives, tel que relaté dans les observations au provisoire de la Ville. Cependant, la Chambre n'a pas été sans constater que la SARL SIRAP s'est manifestée à l'été 2010 pour solliciter la réitération de l'acte authentique. Mais la Ville n'était alors pas en capacité de signer car il lui était impossible de délivrer le bien (article V de la convention), celui-ci étant occupé durablement sans droit ni titre par des véhicules nombreux.

L'ordonnateur a donc décidé d'appliquer le raisonnement du juge concernant l'accord sur la chose et le prix qui s'apprécie au jour de la signature de la promesse donc au jour de la signature de la convention. La cession a été effectuée conformément à l'avis rendu le 24 février 2003 et l'acte a été signé le 27 février 2012.

Enfin, concernant la référence citée par la Chambre, il convient de préciser que la constructibilité était largement supérieure rue des Flots Bleus, du fait du zonage.

5.6.5 Copropriété rue Colbert (1^{er} arrondissement)

Il existe dans ce dossier une manifeste multiplicité d'estimations des surfaces générant une erreur d'appréciation sur la teneur des avis. Cette confusion perdure jusque dans l'acte notarié où l'exposé vient contredire l'article relatif à la désignation.

5.6.6 Promenade de la Corniche John F. Kennedy (7^{ème} arrondissement)

L'ensemble des terrains a été acquis par la Ville dans le cadre d'une expropriation pour un montant total de 2,87 M€. C'est malheureusement dans le cadre de contentieux ultérieurs non prévisibles que la Ville a été condamnée à verser des indemnités complémentaires.

La Ville, confrontée à une opposition des copropriétaires du site, n'a pas pu mettre en œuvre le projet initialement envisagé de création d'espace public. En outre, la Ville se trouvait dans l'obligation de participer aux charges de copropriété alors qu'elle n'avait finalement que peu d'usage possible pour ce terrain.

En conséquence, il a été décidé de céder cette propriété, cession contrainte du fait des conditions de l'acquisition.

La Ville ne pouvait céder qu'en obtenant la scission des lots, conditionnée par un accord de l'ensemble des copropriétaires. En conséquence, elle a lancé une mise en concurrence pour la vente de ces lots, après validation du projet par le conseil syndical et l'assemblée générale des copropriétaires. Dans ce contexte contraint, une valorisation foncière maximum avec un projet densifié n'était pas possible.

La cession est intervenue par acte de vente en date du 12 mars 2013, conformément à la décision du Conseil municipal et à l'avis de France Domaine.

5.6.7 Quartier Saint Jean du Désert / Rue Joseph Clérissy (12^{ème} arrondissement)

Par délibération du 9 juillet 2012, la Ville a cédé aux Nouveaux Constructeurs une parcelle de 5500 m² moyennant la somme de 2 500 000 €, soit 455 €/m² lui permettant de réaliser un premier programme immobilier.

Puis, par délibération du 6 février 2017, la Ville a cédé aux Nouveaux Constructeurs une seconde parcelle d'une emprise de 3527 m² moyennant la somme de 1 504 000 €, soit 426 €/m² conformément à l'avis de France Domaine, ladite parcelle limitrophe d'un terrain propriété des Nouveaux Constructeurs. Cette seconde cession a permis au promoteur d'édifier un second programme immobilier dont l'emprise est ventilée à concurrence de 45 % sur la parcelle nouvellement acquise de la Ville et à concurrence de 55 % sur la parcelle propriété du promoteur.

La Chambre observe un écart significatif de prix entre les cessions de 2012 et de 2017 sans considérer les éléments suivants pourtant rappelés par l'ordonnateur à la Chambre dans sa réponse provisoire.

⇒ Concernant le second programme immobilier : seuls 45 % de son emprise totale sont édifiés sur la parcelle cédée en 2017 par la Ville - les 55 % restants étant édifiés sur la propriété du promoteur. Cela a naturellement impacté le prix de cession car seuls 45 % de la surface de plancher utilisée concernaient le terrain cédé par la Ville.

Le terrain cédé en 2017 est d'une qualité intrinsèque inférieure à celui cédé en 2012 ; le « talus » simplement évoqué par la Chambre grève en réalité la moitié de l'emprise cédée. Ce talus inconstructible représente une charge d'entretien supplémentaire pour l'acquéreur.

⇒ Concernant « les 8 logements de plus construits par le promoteur » relevés pas la Chambre, la Ville rappelle qu'aucun élément du dossier ou moyen mis à sa disposition ne permettait de vérifier cette information ; le permis de construire délivré portait sur la construction d'un immeuble de 118 logements. C'est sur la base de ce permis de construire que l'acte de vente a été signé entre la Ville et le promoteur.

Par ailleurs, la Chambre persiste à affirmer que les marges de négociation de la Ville n'ont pas été complètement exploitées sans retenir qu'elles étaient limitées. En effet, la Ville n'était pas en mesure de négocier avec un autre acquéreur potentiel étant donné que la majorité de la construction se faisait sur deux parcelles, dont une déjà propriété des Nouveaux Constructeurs.

Enfin, la Ville dans sa réponse au provisoire avait interrogé la Chambre sur les modalités de calcul utilisées lui permettant d'affirmer que « le montant des recettes qui pourraient être dégagées équivaudrait à 16 fois le prix du terrain ». Dans son rapport définitif, la Chambre n'a fourni aucune explication à ce sujet mais a divisé par 2 ce coefficient multiplicateur affirmant désormais « que le montant des recettes qui pourraient être dégagées équivaudrait à plus de huit fois le prix du terrain ». De ce fait, la Ville ne peut pas souscrire à ces écritures aléatoires.

5.6.8 La Fourragère (12^{ème} arrondissement)

Dans ses observations, la Chambre reproche à la Ville d'avoir signé un acte de vente, le 28/11/2014, d'une parcelle de 5620 m² à la SCI des Borromées/Sté PROGEREAL en se basant sur un avis des domaines établi en 2008 alors qu'un nouvel avis de novembre 2013 estimait le bien à une valeur supérieure. Il convient de préciser que ce bien a été cédé dans le cadre d'une procédure de rétrocession suite à expropriation. Dans ce cadre, les capacités de négociation de la Ville restent limitées.

Et malgré la réponse détaillée de la Ville au provisoire, la Chambre maintient que l'avis de France Domaine n'était pas valide lors de la cession alors que l'ordonnateur avait répondu que le délai d'1 an de validité d'un avis de France Domaine est le délai au cours duquel le Conseil municipal doit délibérer et non pas le délai au cours duquel l'acte de vente doit être signé.

Sur l'existence d'un avis de France Domaine à 2 M€ non pris en considération par la Ville, la Chambre ne retient pas le contexte général explicité par l'ordonnateur : cette cession s'inscrivait dans le cadre d'une procédure de rétrocession et les parties étaient liées par un protocole transactionnel ayant fait l'objet de plusieurs prorogations, autorisées par la délibération d'origine.

La Ville a certes requis un nouvel avis auprès de France Domaine mais n'a pas souhaité l'intégrer dans le processus de cession car il y avait bien accord sur la chose et sur le prix dans un contexte global complexe. Une telle prise en compte présentait un risque de contentieux lourd pour la Ville.

Par ailleurs, la Chambre retient que la Ville aurait dû résilier le protocole transactionnel liant les parties en raison de la non-réalisation des conditions suspensives dans les délais impartis sans considérer :

- d'une part, le contexte, à savoir ces prorogations étaient consenties au promoteur en raison d'un contentieux né avec la copropriété voisine, l'empêchant d'obtenir son permis de construire et donc de régulariser la vente,
- d'autre part, il y avait bien accord entre les parties sur la chose et sur le prix.

La Ville a aussi fait le choix de proroger les délais au vu d'un jugement rendu par le TGI de Marseille le 16 janvier 2012, au détriment de la Ville, duquel il résulte page 7 « ...qu'il découle de ces dispositions qu'en cas de promesse synallagmatique de vente, comme en l'espèce, la lésion doit s'apprécier au jour de la signature de la promesse et non à la date de réalisation de la ou des conditions suspensives », la Ville a décidé d'appliquer le raisonnement du juge concernant l'accord sur la chose et le prix, et ce d'autant plus que ce dossier intervenait dans le cadre d'une rétrocession suite à expropriation.

Au sujet du non-respect par le promoteur de ses engagements inhérents au nombre de logements réservés aux primo-accédants et à l'absence de labellisation « chèque premier logement » du programme immobilier : la Ville dans sa réponse provisoire n'a jamais confirmé à la Chambre qu'aucun logement à prix maîtrisé, réservé aux primo-accédants, n'avait été réalisé ni que le programme n'avait pas fait l'objet de labellisation « chèque premier logement », contrairement à ce qu'affirme la Chambre. En effet, la Ville a simplement affirmé qu'il ne disposait pas des éléments permettant de l'affirmer ou de l'infirmier.

Afin de s'assurer de la réalisation effective des engagements pris par ses cocontractants, la Ville est actuellement en cours d'élaboration d'un processus de contrôle des terrains lui appartenant.

5.6.9 Traverse Parangon (8^{ème} arrondissement)

La Ville maintient que l'équipement au rez-de-chaussée de cet ensemble immobilier était bien destiné dès l'origine à satisfaire l'intérêt général de l'accueil de la petite enfance. En effet, la Ville a fait le choix de développer le portage associatif avec un coût final pour les familles équivalent à celui des crèches municipales. Et la Ville veille au respect des engagements qui ont été contractualisés avec les associations gestionnaires. Ainsi, la problématique soulevée par la Chambre concernant la commercialisation éventuelle de berceaux auprès d'entreprises avait déjà été identifiée par la Ville, dans le cadre du suivi des comptes, et des explications ont été demandées auprès du gestionnaire pour une somme de 71 792 € qui aurait été versée par des entreprises.

5.6.10 Angle chemin du vallon de Toulouse et avenue François Mauriac (10^{ème} arrondissement)

La Chambre n'a pris en compte aucun des points soulevés dans la réponse de la Ville à son rapport d'observations provisoires. Il convient donc de rappeler en substance les observations de la Ville audit rapport.

La Ville a décidé, en décembre 2008, de consulter 6 promoteurs dans le cadre de la cession envisagée du terrain sis angle rue François Mauriac, Chemin du Vallon de Toulouse dans le 10^{ème} arrondissement. Il s'agissait de céder ce terrain en vue de la réalisation d'un

programme de logements, dont 20 % à coût maîtrisé, conformément aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Par avis du 18 février 2009, France Domaine a fixé la valeur vénale du terrain communal à la somme de 4 500 000 euros avec une marge de négociation de 10 % laissée à l'appréciation du consultant. Suite à la consultation des promoteurs, cinq ont répondu courant février et mars 2009 en faisant des offres étayées assorties d'un projet, offres allant de 1 783 000 € à 2 750 000 €.

Ces offres étant toutes nettement inférieures à l'avis du domaine précité, un courrier a été adressé à France Domaine le 30 avril 2009 afin de solliciter une révision de l'avis initial.

Et par avis en date du 3 juin 2009, France Domaine, ayant pris en compte les observations/compléments apportés par la Ville, a établi une nouvelle valeur vénale du bien se substituant à la précédente, à hauteur de 3 000 000 d'euros avec une marge de négociation de 10 %. La Ville a décidé alors, au vu du nouvel avis du domaine et du projet étant apparu comme le mieux disant, de céder à BNP PARIBAS IMMOBILIER, moyennant la somme de 2 750 000 euros, le terrain objet des présentes, soit 10 % en dessous de l'avis du domaine, dans la fourchette de négociation dudit avis.

Et pourtant, c'est sur la base du seul premier avis que la Chambre évalue la négociation et estime que la cession est intervenue 40 % moins cher. La Ville ne saurait souscrire à cette interprétation. Il convient de rappeler qu'aucun des promoteurs consultés par la Ville en 2009 n'a fait une offre s'approchant de celle du 1^{er} avis de France Domaine.

En l'occurrence, les professionnels de la promotion immobilière font une offre de prix basée sur un bilan financier et ce bilan financier fait ressortir une charge foncière maximale admissible, permettant d'équilibrer l'opération et d'assurer une rentabilité financière au projet.

Concernant le dispositif d'accession à coûts maîtrisés, la Chambre relève que le non-respect, par l'acquéreur d'un tel logement, des clauses d'inaliénabilité n'est plus assorti de sanction.

Il est effectivement apparu que ces clauses ne pouvaient être mises en œuvre dans les faits et, qu'en outre, elles étaient susceptibles d'être contestées devant les juridictions. En concertation avec les notaires de la Ville, il a donc été décidé de revoir leur rédaction.

Toutefois et afin de contrebalancer l'abandon de ces sanctions, la Ville a développé un partenariat avec les notaires et les promoteurs afin de permettre une meilleure lisibilité et un suivi des engagements pris.

5.6.11 Rue Louis Grobet, 36 rue d'Isoard, rue Commandant Mages et boulevard Camille Flammarion (1^{er} arrondissement)

La Ville prend acte des remarques de la Chambre sur l'évolution de ce projet. Il convient de rappeler, qu'au plan matériel, ce projet a été édifié sur un terrain à la topographie complexe et, qu'au plan juridique, il a fait l'objet de nombreux recours. De ce fait, il a évolué à de nombreuses reprises avec un délai d'aboutissement long.

L'absence de clause de révision de prix (et de clause d'actualisation) dans le protocole initial explique le maintien du prix. Mais, in fine, la baisse de SHON du programme final par rapport au projet initial est venue en contrepoint de l'absence de révision du prix.

Depuis, la Ville a inséré des clauses d'ajustement dans les protocoles (cf. recommandation 17).

Sur la question du logement du gardien acquis en VEFA, hors des locaux scolaires, pour la Chambre cette acquisition serait la conséquence d'une cession de terrain trop importante au détriment de la surface conservée pour l'édification du groupe scolaire. La Ville entend préciser que, depuis la détermination de la surface conservée pour l'édification de ce groupe scolaire en 2009 et les délibérations de 2013, les besoins en surfaces pédagogiques ont augmenté et ont amené à repenser la répartition des locaux. En effet, en maternelle, les volumes des classes ont dû être accrus afin, d'une part, de créer un point d'eau et, d'autre part, de permettre plusieurs usages (espace d'éducation artistique...).

Enfin, l'acquisition d'un logement, stratégiquement implanté, dans un immeuble en cours de construction ne peut se faire que selon le mécanisme de la VEFA.

5.6.12 Rue Saint Victor – Boulevard de la Corderie /Rue des Lices (7^{ème} arrondissement)

La Ville a cédé, par acte du 13 juillet 2016, une emprise de 4 202 m² à la SCCV MARSEILLE CORDERIE en vue de la construction d'un immeuble de logements et commerces pour un montant de 3 360 000 € HT. Le même jour, la Ville a signé un acte d'acquisition auprès de la SCCV MARSEILLE CORDERIE sur une partie de ce même terrain, dans le cadre d'une Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA), pour un montant de 770 000 € HT. Cette acquisition en VEFA porte sur une nouvelle issue de secours au profit du groupe scolaire limitrophe.

Cette opération a donné lieu à un certain nombre d'observations de la part de la Chambre, auxquelles il convient d'apporter les réponses suivantes.

La Chambre soutient que le projet immobilier obligeait à supprimer l'issue de secours de l'école limitrophe, au niveau des 5^{ème}, 6^{ème} et 7^{ème} étages et que, par là même, la suppression de l'issue de secours serait une conséquence directe du projet immobilier de la SCCV MARSEILLE CORDERIE. Or, la démolition/reconstruction de l'issue de secours de l'école n'est pas une conséquence directe du projet immobilier de la SCCV MARSEILLE CORDERIE. L'issue de secours de l'école, constituée d'escaliers étroits et raides, n'était pas totalement satisfaisante et la cession du site de la Corderie a constitué une opportunité pour la Ville d'améliorer cette situation.

La réalisation de cette nouvelle issue de secours, concomitamment et par le même opérateur que le programme « Les Loges », découle notamment d'exigences urbanistiques, architecturales et patrimoniales reprises par l'ABF qui préconisait de traiter le site dans son ensemble afin d'assurer une harmonie architecturale et patrimoniale, et d'éviter la formation d'une dent creuse.

La consistance exacte des travaux de construction de la sortie de secours, et les limites de prestations du constructeur, ont fait l'objet d'une première notice descriptive de travaux en

2011. À l'appui de cette notice descriptive, cette acquisition a été tout d'abord envisagée pour un montant de 775 000 € HT. Puis, dans la perspective de l'approbation de cette acquisition au Conseil municipal du 7 octobre 2013, cette notice de travaux et le prix d'acquisition ont été mis à jour, pour un montant de 770 000 €.

Précision est ici faite que lesdites notices descriptives ont bien entendu été transmises en amont à France Domaine qui a validé ces montants.

La Chambre indique que le prix d'acquisition de l'équipement en VEFA n'a pas évolué depuis 2011, alors que l'ampleur des travaux aurait été sensiblement revue à la baisse à partir de 2013. Dans sa réponse aux observations provisoires de la Chambre, l'ordonnateur a répondu, comparatif des deux notices descriptives à l'appui, que les prestations du promoteur avaient « effectivement été revues à la baisse, mais dans une proportion moindre qu'indiquée par la Chambre ».

Il a toujours été clair que le hall d'entrée, les paliers des étages, les escaliers, la loge du gardien et les locaux sanitaires en rez-de-chaussée soient livrés « bruts de béton » : dès 2011, la notice descriptive des travaux ne prévoit pas la réalisation des finitions sur ces espaces. Contrairement aux affirmations de la Chambre, la Ville n'a jamais entendu acquérir un produit « toutes finitions comprises ».

Les spécifications techniques des ascenseurs, prétendument « disparues » de la notice technique selon la Chambre, sont toujours présentes en 2013.

Les raccordements en eau potable et électricité ne sont plus prévus dans la notice de 2013, ainsi que le percement vers l'école et la VMC, qui ont été pris en charge par la Ville. Il est effectivement apparu plus cohérent aux services techniques de la Ville de mettre en œuvre ces deux actions, celles-ci étant liées au fonctionnement de l'école.

Quoi qu'il en soit, considérations techniques mises à part, la Ville rappelle que le prix d'acquisition de cette sortie de secours, soit 770 000 € HT, a été validé par France Domaine sur la base des mêmes notices descriptives que celles analysées et discutées par la Chambre.

La Chambre soutient, qu'au vu du bilan prévisionnel du promoteur, celui-ci aurait réalisé une marge de 25 % sur la sortie de secours du groupe scolaire (équipement en VEFA). Cette marge de 25 % ressortant de la comparaison du « coût de revient » du volume en VEFA estimé selon la Chambre à « 616 530 € HT charge foncière comprise », avec un prix de vente à la Ville de 770 000 € HT.

La Chambre ne prend pas en compte les remarques de la Ville au provisoire, qui rappelait que pour calculer le « coût de revient » du volume VEFA, qui fait écrire par la Chambre que le promoteur a réalisé une marge de 25 %, celle-ci prend uniquement en compte la charge foncière et les coûts de construction, écartant de son analyse tous les autres frais (honoraires d'architecte et de bureaux d'études, assurances, frais de gestion...).

Le prix de vente du terrain, tout comme le prix d'achat de l'issue de secours par la Ville ont tous les deux été validés par France Domaine, sur la base du même bilan promoteur que celui analysé par la Chambre.

La Chambre indique qu'au total (acquisition du volume VEFA à 924 000 € TTC + coûts de finitions sous maîtrise d'ouvrage Ville estimés à 244 000 € TTC en 2011), l'ouvrage aurait un coût global à l'achèvement de 1,17 M€ TTC, « soit une augmentation de 26 % par rapport à l'offre initiale ».

Il convient tout d'abord de préciser que, comme rappelé au provisoire, le « surcoût de 26 % » mis en avant par la Chambre ne désigne pas une augmentation du coût total de l'ouvrage entre 2011 et 2013, mais bien le coût des travaux d'aménagements ne pouvant être exécutés que par la Ville.

Ensuite, il faut rappeler que, depuis 2011, il a toujours été question d'un local en VEFA livré brut de béton, de sorte qu'on ne peut évoquer de surcoût par rapport à « l'offre initiale » comme le fait la Chambre dans son rapport.

La Chambre indique que le coût total de l'issue de secours (acquisition en VEFA + aménagements sous maîtrise d'ouvrage Ville) « apparaît élevé au regard du prix de vente du terrain ».

Autrement dit, la Chambre porte son appréciation sur le prix d'achat d'un équipement totalement construit et aménagé, en le comparant avec le prix d'un terrain nu à construire : 2 920 € HT/m² de surface bâtie et aménagée contre 408 €/m² de terrain à bâtir.

La Chambre met ici en regard deux références totalement incomparables.

Indiquer, comme le fait la Chambre, que « la construction de l'issue de secours coûtera donc à la Ville près du tiers de ce prix » [de vente du terrain nu à la SCCV MARSEILLE CORDERIE] n'est pas inexact, mais ne peut en aucun cas permettre d'apprécier, de manière objective et rigoureuse, le « juste prix » de la sortie de secours.

Bien que le coût de la sortie de secours soit qualifié d'« élevé » par la Chambre, il convient de rappeler que le prix d'acquisition du volume correspondant à cette sortie de secours, tout comme le prix de vente du terrain à la SCCV MARSEILLE CORDERIE, ont tous deux été validés par France Domaine.

Le choix du montage VEFA pour cette opération correspondait aux critères de légalité alors en vigueur et précisés par la jurisprudence et l'avis du Conseil d'État. Le fait que la Ville se soit à plusieurs reprises interrogée sur la possibilité d'un tel montage, jusqu'à envisager un temps son abandon, ne démontre pas son irrégularité. Il témoigne d'un contexte juridique en constante évolution, auquel la Ville devait être attentive, de surcroît dans le temps long du projet (10 années au total).

La recherche « d'imbrication » de l'ensemble immobilier construit par ADIM et de la nouvelle issue de secours de l'école a découlé d'exigences urbanistiques, architecturales et patrimoniales, imposant de traiter le site dans son ensemble et de manière harmonieuse.

Il s'agissait, entre autres exigences, d'éviter la formation d'une « dent creuse » à la place de l'entrée de l'école, comme l'a fortement préconisé l'ABF dans son avis rendu en 2012.

La Chambre observe que la délibération en Conseil municipal du 18 juillet 2005 prévoyait 30 % de logements à coûts maîtrisés sur cette opération, alors que la délibération du 7 octobre 2013 annulant celle de 2005 prévoit 20 % de logements à prix maîtrisés, à un prix maximum de 20 % plus élevé (2 300 € HT maximum par m², contre 2 300 € TTC en 2005).

Elle indique que le programme a évolué pour le promoteur qui, en 2005, devait commercialiser 80 logements libres et 35 à coûts maîtrisés et, en 2013, 87 logements en accession libre (+ 7) et 22 à coûts maîtrisés (- 13).

Le prix de sortie maximum des logements à coûts maîtrisés –dont la part a effectivement été ramenée à 20 % de l'opération- a bien augmenté de 20 % entre 2005 et 2013. Mais, comme le rappelle la Chambre, ce montant correspond aux tarifs en vigueur fixés par une délibération du 16 mai 2011.

La Chambre ignore la réponse de la Ville qui rappelait en provisoire que, parallèlement à cette évolution du programme, le prix de cession du terrain a également évolué, passant d'une cession à 259 € HT/m² de surface de plancher à 408 € HT/m² de surface de plancher.

5.6.13 Le Redon/Domaine de Luminy – Route de Cassis (9^{ème} arrondissement)

La Ville prend acte que la Chambre a tenu compte de ses observations concernant le montage juridique mais sans aller jusqu'à admettre qu'il n'y avait de ce fait qu'un seul acquéreur possible et donc une singulière réduction de la concurrence. Malgré ce, la cession a bien été effectuée à une valeur ayant reçu l'aval de France Domaine.

La Chambre a mis en exergue une référence de prix, comme tendant à démontrer que la Ville n'exploite pas suffisamment ses marges de négociation. Il convient de préciser que ledit point de comparaison, évalué en 2007 soit un an avant la crise qui a touché les valeurs foncières, consiste en un terrain d'une surface de 23.670 m² situé dans le 13^{ème} arrondissement, soit à 20 km environ de l'emprise considérée et à proximité immédiate de voies de circulation et d'une ligne de tramway. Ce terme de comparaison possède donc une desserte largement supérieure au terrain du Redon. Pour toutes ces raisons, la Ville conteste l'exploitation insuffisante de marges de négociation soulevée par la Chambre concernant cette cession.

ANNEXES

- Annexe 1 :** Lettre du Préfet des Bouches-du-Rhône au Maire de Marseille en date du 29 juillet 2019
- Annexe 2 :** Présentation synthétique de la Gouvernance de la Ville de Marseille
- Annexe 3 :** Évolution comparée des dépenses de personnel par habitant (source CEDEF)
- Annexe 4 :** Lettre du Maire de Marseille au Premier Ministre en date du 7 juin 2016
- Annexe 4 bis :** Lettre de réponse du Premier Ministre au Maire de Marseille en date du 10 août 2016
- Annexe 5 :** Lettre du Directeur Général Adjoint des Services de la Ville de Marseille au Président de l'OM en date du 5 mai 2017
- Annexe 6 :** Lettre du Maire de Marseille au Premier Président de la Cour des Comptes en date du 11 juillet 2017
- Annexe 7 :** Lettre du Secrétaire Général Adjoint de la Cour des Comptes au Maire de Marseille en date du 25 juillet 2017
- Annexe 8 :** Rapport d'entreprise de la SCI Massalia Shopping Mall

ANNEXE 1

Annexe 1



PRÉFET DES BOUCHES-DU-RHÔNE

Direction de la Coopération de la Régionalité
et de l'Environnement

Bureau des Finances Locales
et de l'Intérêt Municipalité

pref@le.bouches-du-rhone.gouv.fr

Affaire suivie par
M. Etienne DE CLERCQ
Tél : 04 84 35 43 98
Courriel : etienne.de-clercq@bouches-du-rhone.gouv.fr

Marseille, le 29 JUIL. 2019

N° 458

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la loi de programmation des finances publiques du 2 janvier 2018, l'objectif de contribution à l'effort de réduction du déficit public et de maîtrise de la dépense publique a fait l'objet d'un dispositif de contractualisation entre l'État et les collectivités et EPCI dont les dépenses de fonctionnement sont supérieures à 60 M€.

Ainsi, vous avez signé le 29 juin 2018 avec le représentant de l'État un contrat vous engageant notamment dans la maîtrise de l'évolution annuelle des dépenses réelles de fonctionnement (DRF) de votre commune pour les exercices 2018 à 2020, selon un taux maximal de +1,25 % par an, à partir des DRF de l'exercice de référence 2017. Pour rappel, le non-respect de cet objectif annuel donne lieu à une reprise financière de 75 % du montant de l'écart constaté, dans la limite de 2 % de celui des recettes réelles de fonctionnement (RRF) de l'exercice considéré.

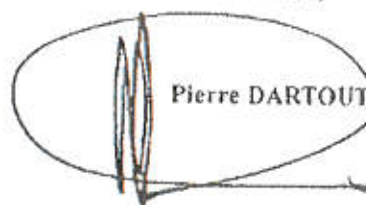
Compte tenu des différents transferts de compétences entre votre commune et la Métropole d'Aix-Marseille-Provence intervenus au 1^{er} janvier 2018, il a été nécessaire d'opérer des retraitements sur le montant de vos DRF, tout en tenant compte des compétences conservées sous forme de convention de gestion pour le compte de la Métropole. Ces opérations ont permis de rétablir un périmètre constant de charges afin de constater l'évolution réelle des DRF de votre commune entre les exercices 2017 et 2018.

Les différents échanges menés avec vos services, en amont et en aval de l'arrêt définitif du compte de gestion 2018, ont permis d'en achever l'examen et de constater que vos dépenses réelles de fonctionnement exécutées et retraitées de l'exercice 2018 sont inférieures au plafond de dépenses autorisé, fixé à 993 427 623 € pour cet exercice, en application du taux maximal d'évolution annuel. Par conséquent, il ne sera procédé à aucune reprise financière au titre de l'exercice 2018.

Je salue donc le respect de cet objectif par votre collectivité, et l'engage à poursuivre son effort de maîtrise sur la même trajectoire durant l'exercice 2019.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération la plus distinguée

Le Préfet,


Pierre DARTOUT

M. Jean-Claude GAUDIN
Maire de Marseille
Hôtel de ville
2, Quai du port
13233 MARSEILLE Cedex 20

ANNEXE 2

Annexe 2

**PRESENTATION SYNTHETIQUE DE LA GOUVERNANCE
VILLE DE MARSEILLE**

VISION GLOBALE SUR LA GOUVERNANCE DE LA VILLE

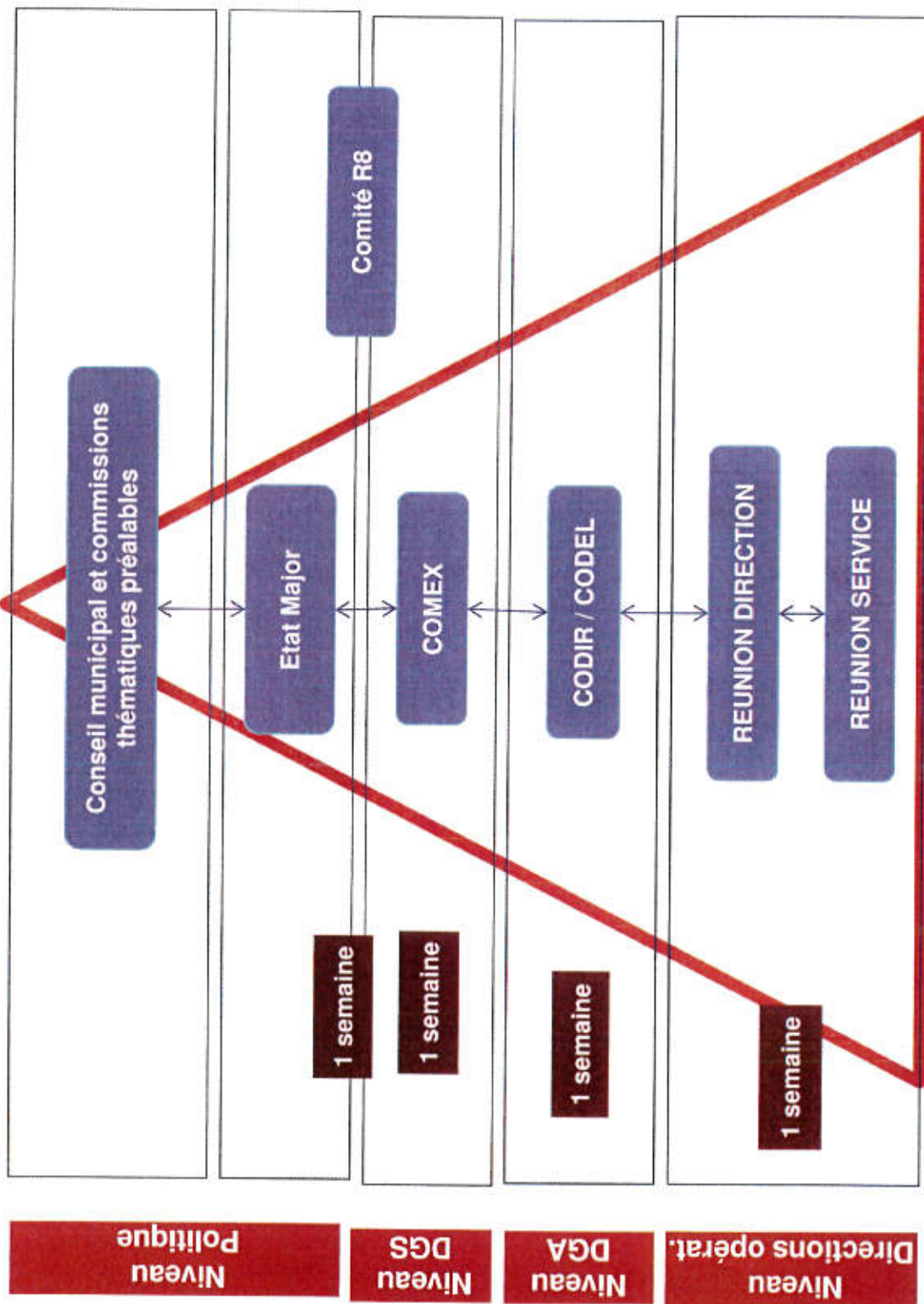
La Ville de Marseille dispose d'un pilotage stratégique et opérationnel très organisé et matérialisé par une diversité d'instances de gouvernance coordonnées à tous les niveaux de décisions :

- ☐ Niveau politique
- ☐ Niveau stratégique (Direction Générale des Services)
- ☐ Niveau fonctionnel (pour les principales fonctions support comme les ressources humaines et les finances)
- ☐ Niveau opérationnel (au niveau des différentes DGA, Directions et Services)

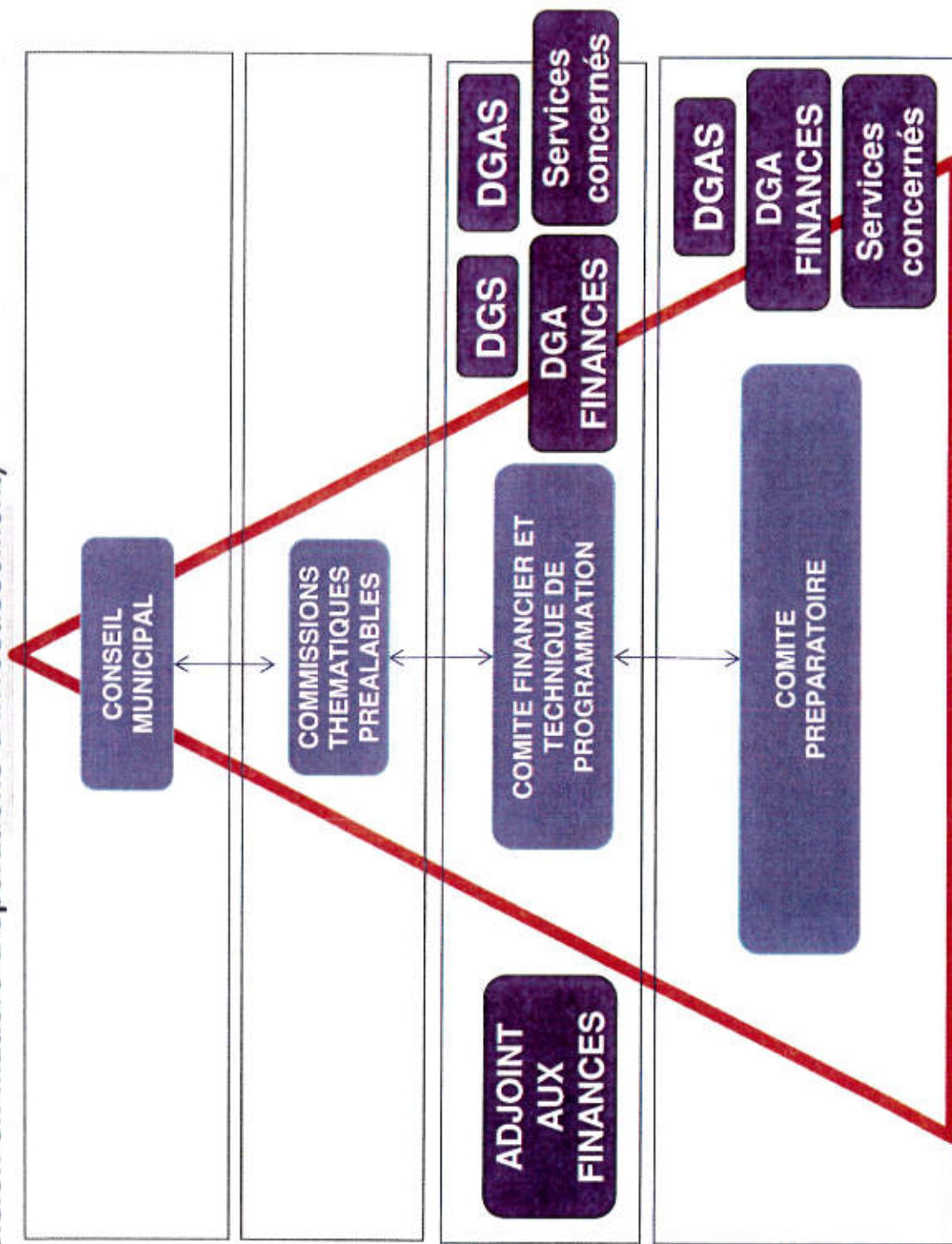
Ces instances de gouvernance permettent de :

- Préparer les décisions et les arbitrages des instances politiques et/ou stratégiques (Conseil Municipal/Direction Générale des Services) ;
- Prendre des décisions au bon niveau ;
- Coordonner les actions et les projets ;
- Suivre l'avancement de la mise en œuvre des plans d'actions et des opérations.

INSTANCES DE GOUVERNANCE DE LA VILLE



INSTANCES DE GOUVERNANCE DE LA VILLE (exemple du processus de décision en matière d'opérations d'investissement)



INSTANCES DE GOUVERNANCE DE LA VILLE

Instance	Rôle	Participants	Fréquence
Etat Major	➤ Prend les décisions stratégiques ➤ Valide les orientations des grands projets du mandat	▪ Le Maire ▪ Maires de secteur ▪ 1^{er} Adjoint ▪ Elus (selon thématiques) ▪ DirCab ▪ DGS ▪ DGAS ▪ DGA Finances ▪ DGA RH	
Comité R 8	➤ Assure le suivi et la coordination des décisions et projets stratégiques entre élus et administration	▪ DirCab ▪ DGS ▪ DGAS ▪ DSG (Secrétariat Général) ▪ DGA Finances ▪ DGA RH	Hebdomadaire

INSTANCES DE GOUVERNANCE DE LA VILLE

Instance	Rôle	Participants	Fréquence
COMEX	➤ Coordonne les actions entre le DGS et les DGA ➤ Arbitre l'affectation des moyens ➤ Sert à remonter les résultats et les imprévus ➤ Propose et prépare les arbitrages et les décisions pour l'Etat Major	▪ DGS ▪ DGAS ▪ LES DGA ▪ IGS	Hebdomadaire
CODIR/CODEL	➤ Décline les décisions du COMEX ➤ Coordonne les projets et les actions au niveau de la DGA ➤ Arbitre et décide sur les problématiques du niveau DGA ➤ Propose et prépare les arbitrages et les décisions pour le COMEX	▪ DGA ▪ DIRECTEURS ▪ DRP (Direction Ressources Partagées)	Hebdomadaire

INSTANCES DE GOUVERNANCE DE LA VILLE

Instance	Rôle	Participants	Fréquence
REUNION DIRECTION	➤ Décline les décisions du CODIR /CODEL ➤ Coordonne les projets et les actions au niveau de la direction ➤ Arbitre et décide sur les problématiques du niveau Direction ➤ Propose et prépare les arbitrages et les décisions pour le CODIR/CODEL	▪ DIRECTEUR ▪ RESPONSABLES DE SERVICES ET/OU DIVISIONS	Hebdomadaire
REUNION SERVICE	➤ Décline les décisions de la réunion de Direction ➤ Coordonne les projets et les actions au niveau du Service ➤ Arbitre et décide sur les problématiques du niveau Service ➤ Propose et prépare les arbitrages et les décisions pour la Réunion de Direction	▪ RESPONSABLES DE SERVICES ▪ AGENTS DU SERVICE	Hebdomadaire

INSTANCES DE GOUVERNANCE DE LA VILLE

Instance	Rôle	Participants	Fréquence
COMITE FINANCIER ET TECHNIQUE DE PROGRAMMATION	➤ Examine et valide les opérations d'investissement (OPI) proposées au vote du Conseil Municipal	▪ ADJOINT AUX FINANCES ▪ DGS ▪ DGAS ▪ DGA FINANCES ▪ DGA, DIRECTIONS, SERVICES CONCERNES	Avant chaque Conseil Municipal
COMITE PREPARATOIRE	➤ Prépare le Comité Financier et Technique de Programmation	▪ DGAS ▪ DGA FINANCES ▪ DGA, DIRECTIONS, SERVICES CONCERNES	Avant chaque Comité Financier et Technique de Programmation

ANNEXE 3

Dépenses de personnel par habitant
pour les villes de Lyon, Toulouse, Montpellier, Lille, Nantes, Nice
CA 2012 à 2017
en milliers d'Euros
(population INSEE au 1er janvier de l'exercice)

EX	Lyon				Toulouse				Montpellier				Lille				Nantes				Nice			
	charges de personnel	Euros/hab	Ratio/ charges fonct ¹ -1	charges de personnel	Euros/hab	Ratio/ charges fonct ¹ -1	charges de personnel	Euros/hab	Ratio/ charges fonct ¹ -1	charges de personnel	Euros/hab	Ratio/ charges fonct ¹ -1	charges de personnel	Euros/hab	Ratio/ charges fonct ¹ -1	charges de personnel	Euros/hab	Ratio/ charges fonct ¹ -1	charges de personnel	Euros/hab	Ratio/ charges fonct ¹ -1			
2017	332 512	646	55,17	318 140	671	56,64	170 383	609	60,08	197 286	828	56,05	184 049	601	52,23	280 630	807	52,95						
2016	324 577	637	54,20	351 915	755	58,90	166 105	602	62,44	191 417	804	56,98	181 829	605	51,91	273 340	789	50,53						
2015	318 887	631	53,36	352 346	754	56,40	172 037	632	55,99	186 514	802	57,96	186 513	622	49,02	273 621	787	47,25						
2014	321 876	644	56,12	349 868	769	54,69	166 756	622	52,17	184 850	790	57,71	190 411	643	47,62	263 279	756	48,41						
2013	307 935	625	53,71	331 399	738	49,20	157 757	605	53,09	190 246	770	56,57	183 857	627	48,13	256 574	739	45,98						
2012	301 789	618	54,12	315 824	706	53,01	151 958	588	52,84	177 705	762	57,50	179 596	619	47,58	248 164	720	42,89						

EX	Marseille Brut				Marseille hors BMP (+retraitements VOMI)			
	charges de personnel	Euros/hab	Ratio/ charges fonct ¹ -1	charges de personnel	Euros/hab	Ratio/ charges fonct ¹ -1	Ratio/ charges fonct ¹ -1	
2017	562 238	672	55,57					
2016	567 016	656	53,80	510 929	590	57,0%		
2015	579 075	672	53,02	483 653	571	56,3%		
2014	581 329	676	55,23	487 908	578	56,2%		
2013	566 714	659	51,65	430 804	571	56,2%		
2012	549 626	640	54,62	477 468	556	52,9%		
				480 556	536	54,3%		

source CEDEF (Centre de Documentation du Ministère de l'Economie et des Finances)

ANNEXES 4

et 4 bis



Le Maire
Président de la Métropole
Aix-Marseille Provence
Ancien Ministre
Vice-Président du Sénat

Annexe 4

Marseille, le - 7 JUIN 2016



Monsieur Manuel VALLS
Premier Ministre
Hôtel Matignon
57 Rue de Varenne
75007 PARIS

OBJET : Révision des valeurs locatives cadastrales

N/REF : SCE - BH/OA - N° 363 du 13/05/16

Monsieur le Premier Ministre,

La fiscalité directe locale, qui constitue la première ressource des collectivités territoriales, repose sur une architecture et des méthodes de calcul dont la dernière refonte remonte à 1970.

Les tentatives de réformes successives n'ont pas trouvé d'aboutissement, jusqu'à la loi de finances rectificative pour 2010 qui a initié une révision d'envergure des valeurs locatives cadastrales des locaux professionnels, prévoyant de nouveaux tarifs et un découpage adaptés et reflétant davantage la situation des territoires.

Cette révision, qui a débuté en 2011, est entrée en phase de généralisation et prévoit d'intégrer les données actualisées dans les bases d'imposition de 2017, selon l'article 48 de la loi 2015-1786 du 29 décembre 2015.

Dans la continuité, l'expérimentation menée en 2015 sur les locaux d'habitation dans cinq départements fait aujourd'hui l'objet d'un premier rapport d'évaluation satisfaisant quant à son organisation matérielle.

Cette réforme des valeurs locatives cadastrales a été maintes fois évoquée en Commission Communale des Impôts Directs et lors de Conseils Municipaux, notamment au moment du débat d'orientations budgétaires et du vote du budget primitif. Le caractère obsolète des tarifs et du découpage toujours en vigueur ne trouve plus de justification suffisante auprès des élus, tant de la majorité que de l'opposition, et encore moins auprès des contribuables.

Dans ce contexte, nous appelons particulièrement votre attention sur l'avancement de cette réforme, qui répond à une demande forte des parlementaires et des élus locaux.

Enfin

Aussi, il nous serait agréable de pouvoir disposer de plus amples informations sur le calendrier de mise en œuvre afin d'en aviser les membres du Conseil Municipal.

Conscients de l'envergure et des conséquences pratiques d'une telle révision, touchant 49 millions de locaux professionnels et d'habitation sur le territoire national, nous sommes toutefois animés par la volonté de pallier la désuétude des locaux types de référence, en prenant en compte les évolutions de l'habitat depuis plus de quarante ans.

Notre démarche s'inscrit par ailleurs dans le cadre de l'engagement partenarial contracté avec la Direction Régionale des Finances Publiques PACA, dont l'ambition est de corriger progressivement les inégalités entre contribuables et les incohérences individuelles, dans un contexte fiscal de plus en plus contraint et préoccupant pour les municipalités.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Premier Ministre, l'expression de ma très haute considération.

et à son service de plus en plus.



Jean-Claude GAUDIN



Annexe 4 bis

Le Premier Ministre

Paris, le 19 0 AOUT 2016

Monsieur le Ministre,

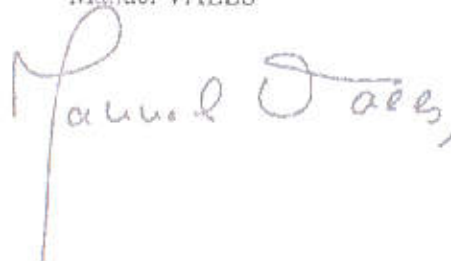
Vous m'avez fait part de vos interrogations relatives au calendrier de mise en œuvre de la réforme des valeurs locatives cadastrales.

Soyez assuré que j'ai bien pris note de votre démarche.

Aussi, j'ai transmis votre correspondance à Monsieur Michel SAPIN, Ministre des finances et des comptes publics, à Monsieur Jean-Michel BAYLET, Ministre de l'aménagement du territoire, de la ruralité et des collectivités territoriales, ainsi qu'à Monsieur Christian ECKERT, Secrétaire d'Etat au budget, en leur demandant de vous apporter toutes les précisions que vous sollicitez.

Je vous prie de croire, Monsieur le Ministre, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Manuel VALLS



Monsieur Jean-Claude GAUDIN
Ancien Ministre
Vice-Président du Sénat
Maire de Marseille
Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence
Hôtel de Ville
2, quai du Port
13233 MARSEILLE CEDEX 20

ANNEXE 5



Annexe 5



**Direction Générale des
Services**

Le Directeur Général Adjoint

Marseille, le vendredi 5 mai 2017

Monsieur Jacques-Henri EYRAUD
Président de l'Olympique de Marseille
La commanderie
33, traverse de la Martine
13012 Marseille

Monsieur le Président,

A la suite de nos réunions de travail des 1er, 10 mars et 14, 28 avril dernier, et notamment du « Plan d'affaires et Partenariat 2017-2021 » que vous nous avez soumis, nous souhaitons vous faire part des commentaires suivants...

I. Propos liminaires : un calendrier contraint

En préalable, nous tenons à souligner nos impératifs de rétro-planning :

- 30 juin 2017 : fin de la convention actuelle de mise à disposition du Stade Orange Vélodrome à l'Olympique de Marseille ;
- 26 juin 2017 : conseil municipal devant approuver la nouvelle convention ;
- 6 juin 2017 : date limite d'ajout dans le circuit administratif municipal de la convention finalisée devant être présentée au conseil municipal.

Si, à cette date, la Ville et l'OM n'étaient pas parvenus à un accord, il faudrait alors attendre le prochain conseil municipal, qui se tiendra le 16 octobre 2017, pour autoriser la signature d'une nouvelle convention. Entre temps, l'utilisation du Stade par l'Olympique de Marseille s'effectuerait hors de toute convention.

A noter, enfin, que la Convention entre l'OM et l'Association OM expire au 30 juin et que la suivante (à conclure avant cette date) s'engagera pour 10 années.

II. Exploitation du Stade

Une part importante de votre projet repose, dans le cadre d'une démarche globale et d'un partenariat fondé sur une confiance partagée, sur l'exploitation du Stade Orange Vélodrome 365 jours par an, afin, notamment, de diversifier l'offre événementielle, culturelle, récréative, de restauration, d'activités d'entreprises, de valorisation, etc.

L'exploitation de l'Orange Vélodrome est confiée contractuellement à Arema dans le cadre du contrat de partenariat relatif au Stade Vélodrome. La Ville de Marseille n'exprime pas, en l'état, d'opposition de principe à ce que le Club apporte son concours et son expérience à cette exploitation.

Hôtel de Ville - 2, quai du Port - 13233 Marseille cedex 20
Tél 04 91 14 64 02/08 Fax 04 91 14 64 11



Il vous appartient d'appréhender, dans les délais évoqués ci-dessus, les modalités d'une coopération avec Arema permettant le développement de votre projet sans affecter les droits contractuels de cette dernière - droits contractuels permettant à cette société de garantir la préservation du patrimoine, de son affectation ainsi que le reversement de recettes garanties à la Ville de Marseille.

Eu égard à l'importance qu'aurait, pour Arema, une telle évolution de ses missions, de son cadre de travail et de ses partenariats en cours (notamment avec Carma Sport), nous souhaitons cependant attirer votre attention sur les délais nécessaires pour trouver le véhicule juridique et financier le plus pertinent puis recueillir l'accord d'Arema, de ses actionnaires, de ses prêteurs et de la Ville, dans les quatre semaines qui nous séparent de l'échéance susmentionnée, c'est-à-dire avant le 6 juin 2017.

III. Musée

La Ville prend acte de votre souhait de disposer de 2 000 à 2 500 m² afin d'installer un musée dédié au Club (au sens large), et de drainer un nouveau public, pour générer de nouvelles recettes. Vous nous avez indiqué avoir identifié deux sites possibles :

- les étages supérieurs du stade dans ce cas, nous vous renvoyons à la discussion que vous devrez avoir avec Arema, évoquée au point précédent ;
- la parcelle B42 située, selon vos informations, à proximité du stade et du parc Chanot. Nous n'avons cependant pas trouvé de telle référence cadastrale et vous invitons à nous transmettre à nouveau l'adresse et la référence exactes de la parcelle que vous envisagez.

La Ville va également chercher des parcelles disponibles à proximité du Stade. Mais elle reste évidemment prête à envisager tout autre projet que vous formerez et que vous pourriez nous présenter, accompagnés aussi, de dessins et autres schémas d'architecte.

IV. Stade Delort

La Ville confirme que :

- la gestion de cet équipement ne fait pas partie des missions confiées à Arema par le contrat de partenariat. Elle est actuellement réalisée par les services municipaux ;
- ce stade est affecté à l'athlétisme et cette affectation constitue pour la Ville une priorité.

Votre projet d'inclure sa gestion / valorisation pour des activités sportives doit donc répondre à deux exigences :

- d'une part, même en écartant tout événement footballistique, il conviendra de solliciter l'accord du maire pour confier la gestion de ce stade à l'OM ;
- d'autre part, d'un point de vue juridique, la récente ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques a créé un nouvel article L. 2122-1-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, qui impose aux collectivités d'organiser une mise en concurrence avant d'autoriser une personne à « occuper ou utiliser le domaine public en vue d'une exploitation économique ». Il ne nous semble donc pas que nous puissions vous accorder l'autorisation d'exploiter le Stade Delort sans mise en concurrence, aucune des exceptions mentionnées à l'article L.2122-1-3 du même code ne trouvant manifestement application en l'espèce.

Nous restons bien évidemment à votre disposition pour appréhender tout schéma conforme à ces obligations nouvelles.

V. - Travaux dans le stade

Le projet « OM Champion » que vous avez présenté mentionne près de 18 millions d'euros d'investissements, dont 8 M€ sur le stade lui-même en tant qu'équipement sportif (sonorisation, éclairage, pelouse, caméras, etc.). S'agissant d'une infrastructure presque neuve, livrée il y a moins de trois ans, il nous semble que ces prestations sont déjà conformes aux exigences d'un stade de rang international, qui a notamment accueilli, dans des conditions tout à fait satisfaisantes, l'UEFA Euro 2016. Nous souhaitons donc disposer d'éléments techniques précis et argumentés justifiant votre demande, et le projet qui la motive avant de pouvoir nous prononcer.

Enfin, si des travaux structurants (c'est-à-dire hors GER) devaient être réalisés dans le stade, cela ne pourrait se faire qu'avec l'accord (et la participation) d'Arema, notamment pour évaluer l'influence de ces travaux sur les engagements de performance, de qualité de service, de maintenance et de GER pris par Arema envers la Ville.

VI. Loyer pour la mise à disposition du Stade Orange Vélodrome

La formule que vous proposez inclut une part fixe, et une part variable assise sur les recettes de billetterie.

Cependant, comme expliqué en réunion, la Ville doit tenir compte, tant politiquement que juridiquement, de l'audit mené par la Cour des Comptes qui, dans le volet territorial de son rapport provisoire :

- critique un loyer jugé en infraction avec les « dispositions du Code du sport interdisant de subventionner les sociétés sportives » ;
- indique que pour ne pas être « trop bas » et avoir un taux de rentabilité acceptable, « il a pu être jugé qu'un taux de rentabilité de 4,26% ne révélait pas d'une libéralité, ce qui pour le stade Vélodrome correspondrait à un loyer d'environ 10M€ par an »,
- et qui conclut, après avoir comparé avec les autres grands clubs de football français, que la Ville de Marseille doit « prévoir une part fixe de redevance supérieure à 8 M€ par an, et une part variable assise sur l'ensemble des recettes réalisées au titre de l'utilisation du stade, et pas seulement la billetterie ».

Dans ces conditions, il est indispensable que la Ville tienne compte de cette préconisation, et affiche un loyer avec une part fixe de 8 M€ / an.

Cette demande est d'autant plus importante que, d'après vos propres informations, le Rapport définitif devrait être publié officiellement par la Haute juridiction financière dans le courant du mois de mai 2017.

Il pourrait donc devoir faire l'objet d'une présentation (et cela serait souhaitable pour clore enfin des polémiques systématiques et dommageables pour tous) et d'un débat au Conseil municipal du 26 juin 2017, à la même séance que la convention que nous espérons signer. Tout écart significatif

entre la demande des magistrats et la convention présentée par le Maire aux élus ferait courir un risque important de recours de l'opposition, de contribuables ou du contrôle de légalité.

Nous comprenons cependant la situation particulière de l'équipe dirigeante, qui vient d'arriver à la tête du Club et envisage de lourds investissements pour s'inscrire dans la durée dans l'environnement marseillais. L'accompagnement de la Ville peut donc passer, comme vous l'envisagez, par une progressivité de cette augmentation de loyer : nous proposons ainsi une décote de 2 M€ la première année et d'1 M€ la suivante, pour n'arriver aux 8 M€ de part fixe qu'en troisième année.

La Ville est par ailleurs d'accord pour retravailler avec vous sur :

- la part variable : son assiette, son taux et son seuil de déclenchement ;
- la déclinaison de la convention selon les compétitions auxquelles participerait l'OM (matches nationaux, Ligue Europa, Ligue des Champions). Il nous semble cependant plus souple de prévoir un texte unique axé principalement sur les matches nationaux, et un loyer complémentaire par match européen joué (avec un loyer unitaire adapté à chaque phase des coupes d'Europe).

VII. Factures de fluides

Comme indiqué en réunion, la Ville de Marseille **n'a réglementairement pas le droit** d'annuler une créance qui lui est contractuellement due. Nous ne pouvons donc pas annuler les montants que le Club doit à la Ville pour les fluides liés aux mises à disposition du stade, fussent-ils la conséquence de la gestion de vos prédécesseurs.

Nous rappelons par ailleurs que ces montants, à quelques ajustements marginaux près :

- étaient tout à fait connus de l'ancienne équipe dirigeante, comme en attestent de nombreux courriers échangés entre M. Gondard et M. Perez ;
- sont également connus du Trésorier Payeur Général, qui contrôle le bon usage des deniers publics municipaux, et le recouvrement de toutes les créances ;
- figuraient également dans les comptes du Club au moment du rachat.

VIII. Autres points

Nous prenons bonne note de votre intention de conclure une convention jusqu'à l'été 2021.

S'agissant de l'option d'achat, vous avez proposé de prévoir une clause autorisant les parties à discuter d'une éventuelle vente du stade au Club et de ses modalités à partir de 2020. Ce qui apparaît envisageable dès lors qu'une telle démarche engagerait l'équipe municipale actuelle pour une période où elle aura été soumise à renouvellement.

Votre présentation évoque brièvement l'Association, Borely, le Cesne et Lebert, mais vous n'avez pas détaillé vos souhaits s'agissant de ces thématiques.

IX. Conclusions

En conclusion, nous vous invitons à nous soumettre une nouvelle proposition tenant compte de ces arbitrages, et notamment après vos discussions avec Arema qui conditionnent une partie importante de votre projet de développement.

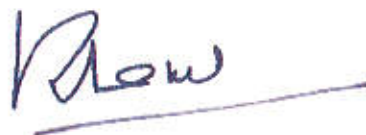
Nous attirons cependant votre attention sur l'ampleur des chantiers que vous souhaitez ouvrir, leur nombre autant que leur complexité, et le temps qui sera nécessaire afin de parvenir à un accord entre toutes les parties au projet, dans un document juridiquement sécurisé. Il ne nous semble pas que ce travail soit réalisable sereinement en quatre semaines, même si nos équipes se tiennent à votre prêtes à y travailler avec vous.

Nous vous invitons donc à revoir votre position qui lie le loyer à l'acceptation globale de votre projet et qui fait courir au Club le risque fort de ne pas disposer d'une convention de mise à disposition du Stade Orange Vélodrome après le 30 juin prochain.

Nous mesurons néanmoins tout l'intérêt, pour la ville comme pour le Club, de ne rendre public avenue de ces éléments, qu'une fois conclu le partenariat global signifiant la volonté de la nouvelle équipe dirigeante de l'OM de s'inscrire dans la durée et celle de la municipalité dans un partenariat gagnant-gagnant au service d'un rayonnement international commun.

Nos équipes restent à votre disposition pour travailler sur ces éléments avant notre prochaine réunion prévue le 11 mai prochain.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Président, nos sincères salutations.



Jean-Pierre CHANAL

ANNEXE 6



Annexe 6



LE MAIRE

Ancien Ministre
Président de la Métropole
Aix-Marseille-Provence
Vice-président du Sénat

Monsieur le Premier Président

Cour des Comptes

13, rue Cambon

75100 Paris Cedex 01

Courriel : greffepresidence@ccomptes.fr

Marseille le, Mardi 11 juillet 2017

Objet : Projet de rapport : les soutiens publics à l'Euro 2016 en France, quels retours d'expérience pour les pouvoirs publics ?

Préalable à la réponse que la Ville apportera

Monsieur le Premier Président,

Vous m'avez fait parvenir, par courrier du 23 juin 2017, un projet de rapport accompagné d'un projet de cahier territorial intitulé « *Les soutiens publics à l'Euro 2016 en France, quels retours d'expérience pour les pouvoirs publics ?* ».

Vous m'indiquez que la Cour des Comptes envisage de publier prochainement ce projet de rapport et ce cahier territorial et vous sollicitez à cet effet, avant le 24 juillet, la réponse que je souhaiterais voir publiée. Je souhaite cependant, en préalable, formuler deux remarques sur ce cahier :

1- Des documents justificatifs non transmis

Le raisonnement du projet de rapport repose en grande partie sur des documents dont la Ville n'a pas eu communication. Afin que la Ville puisse formuler une réponse pertinente, il m'apparaît indispensable, et conforme au principe du contradictoire, que ces documents me soient communiqués.

Il s'agit pour l'essentiel de la note SGAE du 11 janvier 2013 à la Commission européenne sur le financement de la construction et de la rénovation des stades pour l'Euro 2016 (citée en notes de bas de page n°5 et 6 de la page 13 du cahier territorial) et du modèle de France Domaine de mai 2015 (cité page 69 du projet de rapport et en page 12 du cahier territorial).

Ces documents mentionnent des modalités de calcul de la redevance d'utilisation du Stade Vélodrome par le club résident sur lesquelles la Ville n'est pas en mesure de se prononcer sans en connaître le détail, d'autant plus que les montants de redevance en résultant sont, dans les deux cas, fort éloignés :

- 7,2 M€ dans le modèle de France Domaine (page 13 du cahier territorial),
- 10 M€ dans le document de notification que serait la note SGAE du 11 janvier 2013 (même page)

Vous comprendrez aisément que la Ville ne puisse se satisfaire de la simple mention de ces montants de redevance sans explication complémentaire sur leur mode de calcul, alors qu'ils émaneraient l'un et l'autre des services de l'Etat, mais aboutissent à des résultats éloignés de près de 40%.

Au demeurant mes services ont en vain essayé de trouver l'origine de ce qui est présenté comme « le modèle de France Domaine », avec l'autorité morale et juridique qu'un tel intitulé confère. Il n'a pas été possible, à ce jour, d'obtenir d'information fiable sur la réalité de « modèle », ni a fortiori sur les modalités de calcul qu'il retient.

A ce titre, même le « *chiffre d'affaires moyen du club (billetterie et autres recettes liées au stade) de 28 M€* » (page 12 du cahier territorial) demeure une énigme, car il ne correspond à aucune des données financières du Club résident publiées par la Direction Nationale du Contrôle de Gestion de la Ligue de Football Professionnel.

2- Une multiplicité d'évaluations

D'une manière générale, le cahier territorial comporte une grande multiplicité de préconisations de montant de redevance, qui ne permet pas au lecteur de déterminer clairement la préconisation de la Cour quant au montant qui devrait être retenu.

Cette situation aboutit à une confusion qui, au-delà de nuire à l'intelligibilité du propos, risque d'alimenter des débats picrocholins. Le projet de rapport mentionne ainsi pas moins de quatre préconisations de modes de calculs différents, émanant tous de services de l'Etat, et aboutissant à des montants fort variés :

- la recommandation de la Chambre Régionale des Comptes de « *prévoir une part fixe de redevance supérieure à 8 M€ par an* » et « *une part variable assise sur l'ensemble des recettes réalisées au titre de l'utilisation du stade (et non pas seulement de la billetterie)* » (page 10 du cahier territorial),
- le « modèle de France Domaine » aboutissant à une part fixe de 3,5 M€ (deux fois moins que le montant de la CRC), et une part variable de 3,7 M€ (page 12 du cahier territorial),
- le montant de 10 M€ du document de notification que constituerait la note SGAE du 11 janvier 2013 (page 13 du cahier territorial),
- la « *fourchette du bon niveau de la redevance [qui] se situerait entre 7 et 10 M€, la part variable étant le facteur d'ajustement à la hausse* » (page 13 du cahier territorial)

En définitive si je vous confirme partager « *le constat de la nécessaire réévaluation de la redevance* » ainsi que le cahier territorial le mentionne en conclusion (page 15), il est difficile, à la lecture de ce document, de savoir vers quel objectif de réévaluation tendre. Il me semblerait pertinent, devant l'utilisation et les polémiques qu'un tel rapport pourrait susciter, que la Cour préconise clairement, idéalement dans la conclusion du cahier territorial, le montant pertinent de redevance ainsi que sa décomposition entre part fixe et part variable.

En conclusion, au regard des éléments qui précèdent, j'ai l'honneur de solliciter de votre haute bienveillance :

- la communication de la note SGAE du 11 janvier 2013 à la Commission européenne sur le financement de la construction et de la rénovation des stades pour l'Euro 2016 (citée en notes de bas de page n°5 et 6 de la page 13 du cahier territorial) et du modèle de France Domaine de mai 2015 (cité page 69 du projet de rapport et en page 12 du cahier territorial) fondant l'une et l'autre certaines assertions du projet de rapport et de cahier territorial,
- la formulation d'une préconisation claire et non sujette à interprétation de la Cour, indiquant le montant pertinent de redevance pour l'utilisation du Stade Vélodrome, ainsi que sa décomposition entre part fixe et part variable – et son assiette.
- et, conformément aux dispositions de l'article R.143-13 du code des juridictions financières, l'octroi d'un délai supplémentaire de réponse qui permettra d'intégrer les éléments ci-dessus, une fois ceux-ci transmis à la Ville.

Sur la base de recommandations claires et non sujettes à interprétation, j'envisage de soumettre au conseil municipal de Marseille un montant de redevance qui pourra répondre aux attentes de la Cour.

Dans l'attente de vous lire, je vous prie de croire, Monsieur le Premier Président, en l'assurance de ma considération distinguée.



Jean-Claude GAUDIN

ANNEXE 7

Annexe 7

Cour des comptes



Le 25 juillet 2017

Le Secrétaire général adjoint

Dossier suivi par Philippe Buzz
T 01 42 98 98 98
pbuzz@cccomptes.fr

Réf. Votre courrier du 11 juillet 2017

Objet : demande de délai supplémentaire de
réponse et de transmission de documents

à

Monsieur Jean-Claude Gaudin
Maire de Marseille
Hôtel de ville de Marseille
Place Villeneuve Bargemon
13002 MARSEILLE

Monsieur le Maire,

Vous nous avez adressé, en date du 11 juillet 2017, un courrier préalable à la réponse que la ville de Marseille apportera au projet de rapport « Les soutiens publics à l'Euro 2016 en France, quels retours d'expérience pour les pouvoirs publics ? » aux termes duquel vous sollicitez :

- la communication de la note SGAE du 11 janvier 2013 à la Commission européenne sur le financement de la construction et de la rénovation des stades pour l'Euro 2016 ; la communication du modèle de France Domaine de mai 2015 ;
- la formulation d'une préconisation indiquant le montant de redevance pour l'utilisation du Stade Vélodrome, ainsi que sa décomposition et son assiette ;
- et l'octroi d'un délai supplémentaire de réponse.

S'il n'est pas possible, à ce stade de la procédure, d'envisager la formulation d'une nouvelle préconisation, je vous informe que la Cour est disposée, en revanche, à vous transmettre les pièces demandées par voie électronique et à vous accorder un délai supplémentaire jusqu'au 18 août 2017.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma haute considération.

Xavier Lefort

ANNEXE 8

Annexe 8

Diane - Rapport d'entreprise de MASSALIA SHOPPING MALL SCI

MASSALIA SHOPPING MALL SCI

75009 PARIS

Numéro Siren
Statut

524545134
Actif

Cette entreprise n'est pas cotée.

The Global Ultimate Owner of this controlled subsidiary is KLEPIERRE

Adresse & contact

26 BOULEVARD DES CAPUCINES
75009 PARIS
FRANCE

Information juridique & comptable

Enseigne	LA CANOPEE		
Catégorie juridique	Société civile immobilière		
Statut juridique	Actif	Type de comptes	Sociaux
Procédure collective	Non	Dernière date de clôture	31/12/2018
Date de création	30/07/2010	Nombre d'années de comptes	2
Indicateur d'indépendance	D		
BvD			

Taille & activité principale

Chiffre d'affaires (2018)	7.795.589	EUR	Type d'établissement	EP
Bénéfice ou perte (2018)	-1.372.421	EUR	Nombre d'employés (2018)	n.d.
Total du bilan (2018)	146.574.672	EUR	Nbre d'entreprises dans le groupe	283
Capital social (2018)	951.000	EUR	Nombre d'actionnaires	2
			Nombre de filiales	0
			Nombre d'ES	0
NAF Révision 2	6820B Location de terrains et d'autres biens immobiliers			
Position	Prestataire de service			
Marché	National			
Description de l'activité	La construction, l'administration et la gestion de tous actifs sociaux propriétés immobilières et intérêts immobiliers.			

Chiffres clés (hors rapport annuel)

Comptes sociaux	31/12/2018 12 mois EUR	31/12/2015 12 mois EUR
-----------------	------------------------------	------------------------------

Chiffres clés et effectifs

Chiffre d'affaires	7.795.589	20.203
Bénéfice ou perte	-1.372.421	-106.776
Capital social	951.000	951.000
Total du bilan	146.574.670	37.335.982
Total des capitaux propres	-2.974.769	-431.263
Exportation (%)	n.d.	n.d.
Rentabilité nette (%)	-17,61	-528,52
Endettement (%)	99,55	101,18
Effectif salarié de l'entreprise	n.d.	n.d.

Tranche de chiffre d'affaires	Non renseigné
Capital social courant (31/12/2018)	951.000 EUR

Tranche d'effectif salarié de l'entreprise	0
Valeur originale de l'effectif salarié de l'entreprise à la centaine près - Unités non employeuses INSEE	
Effectif salarié de l'établissement	n.d.
Tranche d'effectif salarié de l'établissement	0
Valeur originale de l'effectif salarié de l'établissement à la centaine près - INSEE	Unités non employeuses

Chiffres clés

Comptes sociaux	31/12/2018 12 mois EUR	31/12/2015 12 mois EUR
Chiffre d'affaires	7.795.589	20.203
Valeur ajoutée	2.369.445	-106.880
Bénéfice ou perte	-1.372.421	-106.776
Capacité d'autofinanc. avant répartition	3.399.183	-106.776
Capital social ou individuel	951.000	951.000
Fonds propres	-2.974.769	-431.263
Fonds de roulement net global	9.511.193	11.667.431
Endettement (%)	99,55	n.d.
Liquidité réduite	1,47	3,45
Rentabilité nette (%)	-17,61	-528,52
Rend. des capitaux propres nets (%)	n.d.	n.d.
Rend. des ress. durables nettes (%)	1,06	-0,29
Effectif moyen du personnel	n.d.	n.d.
Tranche d'effectif salarié de l'entreprise	0	

Éléments d'analyse financière**1. Bilan****A. Actif**

Comptes sociaux	31/12/2018 12 mois EUR	31/12/2015 12 mois EUR
Capital souscrit non appelé	0	0
Actif immobilisé net	132.356.021	24.899.710
. Immobilisations incorp. nettes	0	0
. Immobilisations corp. nettes	132.356.020	24.899.710
. Immobilisations financ. nettes	0	0
Actif circulant net	4.513.710	2.648.895
. Stocks nets	0	0
. Cr. clients et cpt. rat. nets	1.684.092	0
. Val. mob. de placement nettes	0	0
. Disponibilités nettes	2.710.066	1.011.485
. Autres actifs circulants nets	119.550	1.637.409
Comptes de régularisation	9.704.939	9.787.376
Total de l'actif	146.574.672	37.335.982

B. Passif

Comptes sociaux	31/12/2018 12 mois EUR	31/12/2015 12 mois EUR
Fonds propres	-2.974.769	-431.263
. Capital social	951.000	951.000
. Résultat de l'exercice	-1.372.421	-106.776
. Réserves et écarts	-2.553.348	-1.275.487
. Subventions d'investissement	0	0
. Provisions réglementées	0	0
Autres fonds propres	0	0
Provisions pour risques et charges	0	0
Dettes	147.903.722	37.767.246
. Dettes de caractère financier	144.841.983	36.998.404
. Conc. banc. cour. & sold. banc. cr.	0	0
. Dettes fourn. et cpt. rattach.	1.203.435	768.841
. Dettes fiscales et sociales	276.579	0
. Autres dettes	1.581.721	0
Comptes de régularisation	1.645.718	0
Total du passif	146.574.670	37.335.982

2. Compte de résultat

Comptes sociaux	31/12/2018 12 mois EUR	31/12/2015 12 mois EUR
Chiffre d'affaires net (H.T.)	7.795.589	20.203
. Exportation	0	0
Achats march. et autres approv.	0	0
. Achats de marchandises	0	0
. Achats de mat. prem. et autres approv.	0	0
Production de l'exercice	7.795.589	20.203
+ Marge commerciale	0	0
- Consommation de l'exercice	5.426.144	127.083
. Autres achats et charges externes	5.426.144	127.083
Valeur ajoutée	2.369.445	-106.880
- Charges de personnel	0	0
- Impôts, taxes et vers. assimil.	8.181	0
+ Subventions d'exploitation	0	0
Excédent brut d'exploitation	2.361.264	-106.880
+ Autres Prod., char. et Repr.	3.930.407	0
- Dot. d'exploit. aux amort. et prov.	4.787.062	0
Résultat d'exploitation	1.504.608	-106.880
+ Opérations en commun	0	0
+ Produits financiers	0	103
- Charges financières	2.877.029	0
. Intérêts et charges assimilées	2.877.029	0
Résultat courant avant impôts	-1.372.421	-106.776
+ Produits exceptionnels	0	0
- Charges exceptionnelles	0	0
- Participat. des sal. aux résul.	0	0
- Impôts sur le bénéfice et impôts diff.	0	0
Bénéfice ou perte	-1.372.421	-106.776

3. Capacité d'autofinancement avant répartition

Comptes sociaux	31/12/2018 12 mois EUR	31/12/2015 12 mois EUR
Excédent brut d'exploitation	2.361.264	-106.880
+ Autres prod. et ch. d'exploit.	3.914.949	0
+ Opérations en commun	0	0
+ Produits financiers	0	103
- Repr. sur prov. & transf. de ch. fin.	0	0
- Charges financières	2.877.029	0
+ Dotations fin. aux amort. et pr.	0	0
+ Pr. et ch. except. sur op. de gestion	0	0
- Participat. des sal. aux résul.	0	0
- Impôts sur le bénéfice	0	0
Capacité d'autofinanc. avant répartition	3.399.183	-106.776

4. Fonds de roulement, besoin en fonds de roulement et trésorerie

Comptes sociaux	31/12/2018 12 mois EUR	31/12/2015 12 mois EUR
A. Fonds de roulement net global		
Fonds propres	-2.974.769	-431.263
+ Autres fonds propres	0	0
+ Prov. pour risques et charges	0	0
+ Dettes de caractère financier	144.841.983	36.998.404
+ Ecart de conversion-passif	0	0
+ Amort. et prov. (actif immob.)	3.622.642	n.d.
- Capital souscrit non appelé	0	0
- Primes de rembours. des obl.	0	0
Ressources durables	145.489.856	n.d.
Actif immobilisé brut	135.978.663	n.d.
+ Charges à répartir sur plus. ex.	0	0
+ Ecart de conversion-actif	0	0
Emplois stables	135.978.663	n.d.
Fonds de roulement net global	9.511.193	11.667.431
B. Besoins (ress.) en fonds de roulement		
Actif circul. et ch. const. d'av. nets	14.218.649	12.436.271
- Disponibilités nettes	2.710.066	1.011.485
- Valeurs mob. de placement nettes	0	0
- Av. & ac. reçus sur com en cours	75.808	0
- Dettes fourn. et cpts rat.	1.203.435	768.841
- Dettes fiscales et sociales	276.579	0
- Dettes sur immob. et cpts rat.	1.301.008	0
- Autres Dettes	204.905	0
- Produits constatés d'avance	1.645.718	0
Besoins (res.) en fonds de roulement	6.801.130	10.655.945
C. Trésorerie		
Fonds de roulement net global	9.511.193	11.667.431
- Besoins (res.) en fonds de roulement	6.801.130	10.655.945
Trésorerie nette	2.710.066	1.011.485

Ratios Ellipse-BvD

Comptes sociaux

	31/12/2018 12 mois EUR	31/12/2015 12 mois EUR
--	------------------------------	------------------------------

A. Structure et liquidité

1. Equilibre financier	1,07	n.d.
2. Indépendance financière (%)	-2,04	n.d.
3. Endettement (%)	99,55	n.d.
4. Autonomie financière (%)	-2,03	-1,16
5. Degré d'amort. des immob. corp (%)	2,66	n.d.
6. Financ. de l'actif circulant net	2,11	4,40
7. Liquidité générale	1,47	3,45
8. Liquidité réduite	1,47	3,45

B. Gestion

1. Rotation des stocks (J)	0	n.d.
2. Crédit clients (J)	110	n.d.
3. Crédit fournisseurs (J)	67	n.s.
4. C. A. par effectif (milliers/pers.)	n.d.	n.d.
5. Taux d'intérêt financier (%)	36,91	0,00
6. Intérêts / Chiffre d'affaires (%)	36,91	0,00
7. Endettement global (J)	6.830	672.980
8. Taux d'endettement (%)	-4.869,02	-8.579,08
9. Capacité de remboursement	42,61	-346,50
10. Capacité d'autofinancement (%)	43,60	n.s.
11. Couv. du C.A. par le f.d.r. (J)	439	207.904
12. Couv. du C.A. par bes. en fdr (J)	314	n.s.
13. Poids des BFR d'exploitation (%)	147,63	56.549,94
14. Exportation (%)	0,00	0,00

C. Productivité et rentabilité

1. Efficacité économique (milliers/pers.)	n.d.	n.d.
2. Prod. du potentiel de production	0,02	n.d.
3. Productivité du capital financier	0,52	-0,04
4. Productivité du capital investi	0,02	n.d.
5. Taux d'investissement productif (%)	951,41	-10.506,74
6. Rentabilité économique (%)	30,29	-529,03
7. Performance (%)	-17,61	n.s.
8. Rend. brut des f. propres nets (%)	n.d.	n.d.
9. Rentabilité nette (%)	-17,61	-528,52
10. Rend. des capitaux propres nets (%)	n.d.	n.d.
11. Rend. des res. durables nettes (%)	1,06	-0,29

D. Marge et valeur ajoutée

1. Taux de marge commerciale (%)	n.d.	n.d.
2. Taux de valeur ajoutée (%)	30,39	-529,03
3. Part des salariés (%)	n.d.	n.d.
4. Part de l'Etat (%)	0,35	n.d.
5. Part des prêteurs (%)	121,42	n.d.
6. Part de l'autofinancement (%)	143,46	n.d.

Dirigeants & Contacts actuels**Direction**

Nom	Intitulé de la fonction	Dép.	Source
1. Mme Klepierre Massalia P280705936	- Gérant	SenMan	SC

Commissaires aux comptes

