

RAPPORT AU CONSEIL MUNICIPAL

- 76 -

DIRECTION GENERALE ADJOINTE DE L'URBANISME, DU FONCIER ET DU PATRIMOINE - DIRECTION DE LA STRATEGIE FONCIERE ET DU PATRIMOINE - SERVICE DE L'ACTION FONCIERE - DIRECTION GENERALE DES SERVICES - DIRECTION DE L'EVALUATION, DES PROJETS PARTENARIAUX ET DE LA GESTION EXTERNALISEE - 7ème arrondissement - Fort d'Entrecasteaux - Quartier le Pharo - Boulevard Charles Livon - Approbation du bail emphytéotique administratif au profit de l'association LA CITADELLE DE MARSEILLE.

21-37074-DSFP

- 0 -

Monsieur le Maire, sur la proposition de Madame l'Adjointe en charge de l'urbanisme et du développement harmonieux de la ville et de Monsieur le Conseiller en charge de la stratégie patrimoniale, de la valorisation et de la protection du patrimoine municipal et des édifices culturels, soumet au Conseil Municipal le rapport suivant :

La protection du patrimoine, sa mise en valeur, et son ouverture aux habitantes et habitants sont au centre des préoccupations de la municipalité actuelle. Il en est ainsi pour le Fort d'Entrecasteaux.

Édifice bastionné surplombant la rive Sud du Vieux-Port, le Fort d'Entrecasteaux fait partie de l'ensemble appelé « Fort Saint Nicolas », lequel est composé de deux enceintes séparées par le boulevard Charles Livon : le Fort Ganteaume, côté rivage, et le haut fort appelé Fort d'Entrecasteaux, au dessus du boulevard.

Depuis sa construction au XVII^{ème} siècle sur ordre de Louis XIV, cet ensemble militaire emblématique par sa forme en étoile, son histoire singulière et sa situation exceptionnelle offrant une vue à 360° sur la Ville et ses principaux monuments, constitue un élément marquant du patrimoine culturel et paysager de Marseille.

Protégé au titre des Monuments Historiques depuis 1969, le Fort d'Entrecasteaux, couvrant une superficie de 5 hectares, a été acquis en 2010 par la Ville de Marseille auprès du Ministère de la Défense qui y cessait alors ses activités militaires. Dès cette acquisition, la Ville de Marseille a engagé une réflexion afin de trouver un nouvel usage à ce site unique.

Un projet long à maturer :

De 2010 à 2020 les études ont tardé à faire émerger un projet concret pour le Fort d'Entrecasteaux.

Le premier acte fut la délibération n°13/0864/DEVD sur le lancement d'un « appel à projet d'idées » dans une perspective assez clairement touristique.

De 2014 à 2015, la Ville de Marseille a mené les études nécessaires à l'établissement du cahier des charges de cet « appel à projet d'idées », notamment une expertise patrimoniale rassemblant les données historiques et architecturales disponibles, permettant d'établir un premier socle de connaissances nécessaires à toute réflexion et proposition de réaffectation du site.

De 2015 à 2017 aucun nouvel acte n'est venu continuer sur la réflexion sur le projet.

En avril 2017 par la publication d'un Avis d'Appel Public à la Concurrence, l'« Appel à projet d'idées », a été très largement ouvert à des équipes pluridisciplinaires et innovantes, afin de favoriser l'émergence de programmes diversifiés (culturels, touristiques, économiques...) tout en définissant des objectifs précis à atteindre comme l'ouverture du Fort au public, le respect et la mise en valeur de ce site patrimonial et son intégration dans le contexte urbain.

L'analyse des quatre propositions reçues à la date limite de remise des offres fixée au 28 août 2017, s'est effectuée sur la base de plusieurs critères déterminés dans le cahier des charges de consultation, à savoir :

- qualité du projet proposé au regard de la programmation, du parti pris du projet de reconversion, de la valorisation patrimoniale, de l'accessibilité au public et de la mise en valeur du secteur patrimonial environnant ;

- montage économique du programme de développement et plan de gestion du monument en termes de restauration et d'entretien.

Après analyse, l'offre présentée par le groupement composé par la SARL ALTERNA (mandataire), la SARL BANG CULTURE et l'association BANG CULTURE, toutes trois membres du Groupe SOS (entreprise sociale européenne) a été sélectionnée pour la qualité de son projet au regard des critères rappelés ci dessus.

C'est ainsi que par délibération n°18/0945/UAGP du 8 octobre 2018, le Conseil Municipal a approuvé le principe de mise à disposition du Fort d'Entrecasteaux, par Bail Emphytéotique Administratif, au profit du groupement précité, lauréat de l'« Appel à projet d'idées », ou toute personne morale le représentant dans cette opération.

Afin de réaliser ce projet, le Groupe SOS a créé une association à but non lucratif spécifiquement dédiée, dénommée « la Citadelle de Marseille».

Le projet porté par « La Citadelle de Marseille » vise à installer sur le Fort d'Entrecasteaux, des activités mixtes alliant l'Histoire et le patrimoine avec la culture, l'insertion professionnelle et sociale, l'environnement, ou encore les loisirs : espaces muséographiques, parcours d'œuvres monumentales, centre et événements culturels, activités associatives et professionnelles, agriculture urbaine, restaurant et bar...

Le projet prévoit également la restauration complète du Fort par l'intermédiaire de chantiers d'insertion et de formation, portés par son partenaire « ACTA VISTA », membre du Groupe SOS et présent sur le site depuis 2003.

La contractualisation entre la Ville de Marseille et l'association « La Citadelle de Marseille » s'est ensuite précisée avec l'approbation, par délibération n°19/1269/UAGP du Conseil Municipal du 25 novembre 2019, d'une promesse de Bail Emphytéotique Administratif (ou Bail Emphytéotique Administratif sous conditions suspensives), ayant pour objet de fixer les conditions de cette mise à disposition, telles que l'objet du bail à respecter par le preneur, sa durée (40 ans, calculés en fonction des investissements du preneur estimés à 47 Millions d'Euros au total), et ses conditions financières (montant d'une double redevance fixe et variable, dont les modalités de calcul seront détaillées ci-après).

La promesse de Bail Emphytéotique Administratif (BEA), telle qu'approuvée par le Conseil Municipal et signée par les parties le 12 février 2020, prévoyait également un certain nombre de conditions suspensives à réaliser préalablement à la signature du contrat définitif.

Parmi celles-ci, figurait la vérification par la Ville de Marseille, au moyen de diagnostics techniques, du montant des travaux de restauration et de mise en sécurité à réaliser la première année par le preneur, montant qui devait être inférieur à 500 000 Euros. Ce chiffrage n'ayant pu être réalisé dans sa totalité avant l'expiration de la promesse de BEA, celle-ci a fait l'objet d'un avenant de prorogation d'une durée de 6 mois, soit jusqu'au 12 août 2021, approuvé par délibération n°21/0046/UAGP du Conseil Municipal du 8 février 2021, et signé par les parties le 19 avril 2021.

Aujourd'hui, l'ensemble des conditions suspensives notamment le chiffrage des travaux à réaliser la première année ont été réalisées, de sorte que la promesse de BEA peut être réitérée par acte notarié, marquant ainsi la prise d'effet effective du bail au profit de l'association « La Citadelle de Marseille ».

En outre, le temps de la promesse de BEA a également été le temps pour le preneur, par ailleurs bénéficiaire d'une mise à disposition anticipée lui permettant de réaliser des études complémentaires et de poursuivre les activités de restauration portées par ACTAVISTA, de préciser et affiner son projet, en termes programmatiques avec l'installation de la plus grande ferme urbaine d'Europe sur les jardins Ouest du Fort, de facilités d'accès, ou encore de désenclavement du boulodrome municipal.

Ces réflexions, menées en accord avec la municipalité qui a souhaité soutenir le projet tout en marquant pleinement son attachement à l'intérêt général d'un contrat de BEA, ont permis d'aboutir à un projet aujourd'hui finalisé.

Un projet ouvert sur les habitants.

Ce projet revu par la municipalité actuelle permet de répondre aux attentes des habitantes et habitants :

- Modification d'emprise : le périmètre initial du bail, constitué de la totalité de l'emprise du Fort excepté le boulodrome municipal et le tunnel de la rampe Saint-Maurice, a fait l'objet de trois adaptations, précisées ci-après et figurées sur un plan annexé au présent rapport :

1. Intégration de l'accès aux souterrains du Fort, côté « Caserne d'Aurette ». Cet accès, qui devait initialement demeurer rattaché à l'enceinte de la « Caserne d'Aurette » (propriété Ville de Marseille), en limite Sud du Fort, a été totalement intégré au périmètre du bail (emprise supplémentaire : 131 m² environ). La servitude de passage initialement prévue, permettant de traverser la Caserne depuis le boulevard de la Corse pour accéder aux souterrains, n'a donc plus lieu d'être et a donc été supprimée.

2. Intégration de l'accès aux glacis Sud du Fort, également au droit de la « Caserne d'Aurette ». Cette surface supplémentaire à l'emprise du bail, d'une superficie d'environ 191 m², facilitera la bonne surveillance et conservation des glacis, et évitera ainsi la formation d'un espace délaissé d'entretien. En outre, ce nouvel accès aux glacis implique la constitution d'une servitude de passage à établir au sein de l'emprise de la Caserne, au profit de la parcelle mise à bail, précision faite qu'il s'agit uniquement d'un accès technique réservé à l'entretien et à la surveillance, ne pouvant être utilisé par le public.

Ces deux adaptations mineures relatives au périmètre du bail, représentant au total une surface supplémentaire de 322 m², permettront une parfaite articulation d'usages et d'accès entre le Fort d'Entrecasteaux et la Caserne d'Aurette, et participeront à la bonne exécution du contrat.

3. Désenclavement du boulodrome : dès la constitution de la promesse de BEA, le boulodrome situé dans l'enceinte du Fort, a été exclu du périmètre du bail et est demeuré domaine public communal. La promesse de BEA prévoyait l'établissement d'une servitude de passage permettant l'accès piéton depuis l'avenue Charles Livon, ainsi qu'une servitude de passage à pied ou au moyen de véhicules légers depuis l'impasse Clerville. Le bail soumis à l'approbation du Conseil Municipal, propose une modification de son périmètre initial permettant de désenclaver le boulodrome et améliorant ainsi ses conditions d'accès et d'usages. Ces 1 191 m² environ à exclure du bail permettront donc l'accès piéton

depuis l'avenue Charles Livon sans nécessité d'une servitude de passage, ainsi que l'aménagement d'un espace de stationnement dédié à partir de l'impasse Clerville et la construction d'un local, à réaliser par la Ville.

- Mises à dispositions ponctuelles au profit de la Ville de Marseille : en sus des deux mises à dispositions annuelles pour le tirage de feux d'artifices, déjà prévues dans la promesse de bail emphytéotique administratif conclue le 12 février 2020, le preneur a proposé quatre mises à dispositions annuelles supplémentaires, au profit de la Ville de Marseille ou de ses partenaires, afin d'organiser des évènements ou manifestations culturelles et/ou citoyennes ouvertes au public, dans les conditions précisées en annexe du BEA.

- Plaques commémoratives et stèle : la promesse de BEA conclue en 2020 prévoyait le déplacement par la Ville, des plaques commémoratives situées à l'intérieur du Fort sur l'ancien moulin du bastion d'Anfreville. En définitive, le lieu de commémoration municipal à la mémoire des anciens combattants ayant été déplacé au sein du carré militaire du cimetière Saint-Pierre, il a été convenu que les plaques situées sur le Fort pourront être librement déposées par le preneur. En revanche, la plaque commémorative à la mémoire de Jean Zay et la stèle située dans la montée du souvenir français, seront quant-à-elles maintenues sur le site avec obligation pour le preneur de garantir un accès gratuit jusqu'à celles-ci.

Hormis ces adaptations mineures au projet, le bail emphytéotique administratif qu'il nous est proposé d'approuver, reprend les termes de la promesse approuvée le 25 novembre 2019 et signée le 12 février 2020, s'agissant notamment des conditions financières d'exploitation du site par le preneur.

A cet égard, et conformément à l'avis de France Domaine n°2019_207V0621 en date du 18 avril 2019, le Bail Emphytéotique Administratif fera l'objet d'un système de redevances, comprenant une redevance fixe assortie d'une redevance variable. Prévu à l'article 31 du bail emphytéotique administratif annexé au présent rapport, les modalités de calcul de ce système de redevances sont synthétisées comme suit :

- Redevance annuelle fixe : 1 Euro,

- Redevance annuelle variable, calculée comme explicitée ci-dessous et cumulée par

poste :

	Part inférieure à 1 000 000 €	Part entre 1 000 000 € et 2 000 000 €	Part entre 2 000 000 € et 3 000 000 €	Part supérieure à 3 000 000 €
	(a)	(b)	(c)	(d)
Dans le cadre des activités directement exploitées par le preneur : total des Chiffres d'Affaires HT générés par ces activités	0 %	1 %	2 %	3 %
Dans le cadre de tous les contrats de sous-occupations d'une durée inférieure à 3 ans : total des loyers et/ou redevances HT perçus par le preneur				
Dans le cadre de tous les contrats de sous-occupations d'une durée supérieure à 3 ans : total des Chiffres d'Affaires HT générés par toutes les activités.	(e)			
	4 %			
TOTAL REDEVANCE ANNUELLE VARIABLE : (a)+(b)+(c)+(d)+(e)				

Précision faite que conformément à l'article 5 du BEA, l'association « La Citadelle de Marseille » s'engage à affecter la totalité de ses recettes à la réalisation et au fonctionnement du projet.

Enfin, et comme rappelé ci-avant, l'association « La Citadelle de Marseille » est bénéficiaire d'une mise à disposition anticipée lui permettant notamment de poursuivre ses activités de restauration du site via son partenaire ACTAVISTA. Il est proposé de permettre que cette mise à disposition puisse être prorogée jusqu'à la signature effective du BEA. Pour rappel, cette mise à disposition anticipée interdit au preneur d'effectuer une exploitation commerciale du site.

Ceci exposé, l'approbation par le Conseil Municipal, du bail emphytéotique administratif d'une durée de 40 ans au profit de l'association « La Citadelle de Marseille », symbolise aujourd'hui la concrétisation d'un projet servant des objectifs d'intérêt général tournés vers tous les secteurs et tous les publics. Elle permet aujourd'hui de s'engager vers l'ouverture progressive dès 2022, de ce site exceptionnel trop longtemps fermé aux visiteurs.

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

LE CONSEIL MUNICIPAL DE MARSEILLE
VU LE CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES , NOTAMMENT
LES ARTICLES L1311-2 ET SUIVANTS
VU LA DELIBERATION N°13/0864/DEVD EN DATE DU 7 OCTOBRE 2013
VU LA DELIBERATION N°18/0945/UAGP EN DATE DU 8 OCTOBRE 2018
VU LA DELIBERATION N°19/1269/UAGP EN DATE DU 25 NOVEMBRE 2019
VU LA DELIBERATION N°21/0046/UAGP EN DATE DU 8 FÉVRIER 2021
VU L'AVIS DU DOMAINE N°2019_207V0621 EN DATE DU 18 AVRIL 2019
VU LA PROMESSE DE BAIL EMPHYTHEOTIQUE ADMINISTRATIF SOUS
CONDITIONS SUSPENSIVES SIGNÉE LE 12 FEVRIER 2020 ET PROROGEE PAR
AVENANT DU 19 AVRIL 2021
OUI LE RAPPORT CI-DESSUS

DELIBERE

ARTICLE 1

Est approuvé le bail emphytéotique administratif (BEA) ci-annexé, par lequel la Ville de Marseille met à disposition au profit du preneur, l'association « La Citadelle de Marseille », le bien dénommé « Fort d'Entrecasteaux » sis 1 boulevard Charles Livon 13007, tel que défini sur le plan ci-annexé, en vue de la réalisation d'un projet d'intérêt général de création d'un pôle culturel et de restauration du patrimoine.

ARTICLE 2

Ce bail sera consenti pour une durée de 40 ans, moyennant une redevance forfaitaire annuelle fixée à 1 Euro (un Euro) hors taxes, montant conforme à l'avis de France Domaine. Une redevance variable sera en outre due par le preneur, redevance calculée dans les conditions fixées par l'article 31 du bail emphytéotique administratif, et synthétisée comme suit :

	Part inférieure à 1 000 000 €	Part entre 1 000 000 € et 2 000 000 €	Part entre 2 000 000 € et 3 000 000 €	Part supérieure à 3 000 000 €
	(a)	(b)	(c)	(d)
Dans le cadre des activités directement exploitées par le preneur : total des Chiffres d'Affaires HT générés par ces activités	0 %	1 %	2 %	3 %
Dans le cadre de tous les contrats de sous-occupations d'une durée inférieure à 3 ans : total des loyers et/ou redevances HT perçus par le preneur				
	(e)			
Dans le cadre de tous les contrats de sous-occupations d'une durée supérieure	4 %			

à 3 ans : total des Chiffres d'Affaires HT générés par toutes les activités.	
	TOTAL REDEVANCE ANNUELLE VARIABLE : (a)+(b)+(c)+(d)+(e)

ARTICLE 3 Monsieur le Maire ou son représentant est autorisé à signer ledit bail emphytéotique administratif, ainsi que tous les documents et actes inhérents à cette opération, notamment l'État Descriptif de Division en Volumes ayant pour objet d'identifier le volume correspondant au tunnel de la rampe Saint-Maurice, non compris dans le bail.

ARTICLE 4 Est autorisée la prorogation de la mise à disposition anticipée du Fort d'Entrecasteaux au bénéfice du preneur à bail, lui permettant de poursuivre ses activités de restauration du site jusqu'à la signature du bail. Cette mise à disposition anticipée n'autorise pas l'exploitation ou la sous-exploitation commerciale du site.

ARTICLE 5 L'association « La Citadelle de Marseille » est habilitée à déposer toute demande d'autorisation inhérente au projet de restauration et d'ouverture au public du Fort d'Entrecasteaux, notamment au titre du droit des sols.

ARTICLE 6 La recette correspondante sera imputée aux budgets 2021 et suivants.

**Vu et présenté pour son enrôlement
à une séance du Conseil Municipal
MADAME L'ADJOINTE EN CHARGE DE
L'URBANISME ET DU DÉVELOPPEMENT
HARMONIEUX DE LA VILLE
Signé : Mathilde CHABOCHE**

**MONSIEUR LE CONSEILLER EN CHARGE DE
LA STRATÉGIE PATRIMONIALE, DE LA
VALORISATION ET DE LA PROTECTION DU
PATRIMOINE MUNICIPAL ET DES ÉDIFICES
CULTUELS
Signé : Eric MERY**