

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 17 Octobre 2016

1665

■ RHI Saint Mauront - Gaillard - 3ème arrondissement -Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2015 - avenant n 12 à la convention de concession nT1600907CO (n Ville 06-1405) passée avec la SOLEAM- avenant n 3 à la convention d'avance n 2013-00967.

Monsieur le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

Le périmètre de RHI (2 hectares) est constitué de 32 immeubles (90 logements) et 4 terrains libres. Une soixantaine de familles y a été recensée fin 2006.

Cette opération a pour objectif la résorption des immeubles et logements insalubres ou obsolètes et d'aménager le site pour :

- la reconstruction d'un parc d'habitat de 120 à 130 logements dont au moins 100 à 110 logements sociaux,
- la requalification des voies et réseaux, l'amélioration de la desserte et l'aménagement d'espaces publics, en lien avec les constructions projetées.

Il est rappelé que les missions dévolues à SOLEAM sont notamment :

- les acquisitions amiables ou par voie d'expropriation,
- la gestion transitoire des biens acquis,
- le relogement et l'accompagnement des ménages,
- les études techniques nécessaires à la réalisation du projet,
- la démolition et la mise en état des sols,

- l'aménagement des dessertes des futures constructions,
- l'obtention de financements auprès de l'État (circulaire RHI du 5 mai 2003), de l'ANRU et des collectivités,
- l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération.

- Historique des précédents Comptes Rendus Annuels à la Collectivité :

- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2008 et l'avenant N°3, approuvés par délibération n°09/1274/SOSP du 14 décembre 2009, ont porté le budget prévisionnel global de la concession de 7 380 584 Euros TTC à 8 030 608 Euros TTC suite à l'ajustement des dépenses et à une forte augmentation du poste TVA résiduelle. La non prise en compte par l'État des immeubles acquis depuis plus de 10 ans, des immeubles déjà démolis, des emprises d'immeubles ne donnant pas lieu à des constructions de logements, des terrains nus et des immeubles n'ayant pas fait l'objet d'arrêté de péril ou d'insalubrité irrémédiable a fortement réduit la participation prévisionnelle de l'État. En conséquence la participation d'équilibre de la Ville a été portée de 1 522 085 à 3 012 014 Euros.

- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2009 et l'avenant N°4, approuvés par délibération n°10/1021/SOSP du 25 octobre 2010, ont acté la prorogation de la concession d'une durée de 3 ans jusqu'au 30 Octobre 2014 et porté le montant prévisionnel de la participation d'équilibre de la Ville à 3 559 149 Euros.

- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2010 et l'avenant N°5, approuvés par délibération n°11/0643/SOSP du 27 juin 2011, ont précisé l'extension du périmètre et porté le montant prévisionnel de la participation d'équilibre de la Ville à 4 181 537 Euros.

- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2012 et l'avenant N°7, approuvés par délibération n°13/0578/SOSP du 17 juin 2013, ont prorogé la concession d'une durée de 3 ans jusqu'au 30 Octobre 2017 afin de permettre l'aboutissement d'une DUP d'aménagement nécessaire pour finaliser la maîtrise foncière, porté le montant prévisionnel de la participation d'équilibre de la Ville à 5 340 713 Euros et validé une avance de trésorerie de 1 000 000 Euros.

- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2013 et l'avenant N°9, approuvés par délibération n°14/0618/SOSP du 10 octobre 2014, ont validé l'extension du périmètre pour améliorer les accessibilités Nord et Sud et désenclaver le coeur du secteur ainsi que les nouveaux aménagements à créer (placette et escalier) et acté la prorogation de la concession d'une durée de 2 ans jusqu'au 30 Octobre 2019. En conséquence le budget prévisionnel global de la concession a été porté à 11 897 909 Euros TTC et le montant prévisionnel de la participation d'équilibre de la Ville à 6 199 046 Euros.

- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2014 et l'avenant N°10, approuvés par délibération n°14/0488/UAGP du 29 juin 2015, ont acté la prorogation de la concession d'une durée de 1 an jusqu'au 30 Octobre 2020.

- Par délibérations des 26 juin 2006 et 23 octobre 2015 n°S FAG 5/519/CC et FCT008-1420/15/CC, le Conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a défini l'intérêt communautaire.

Dans ce cadre, et compte tenu des évolutions législatives liées aux lois n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles et n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, l'objet de l'opération

d'aménagement RHI Saint Mauront Gaillard relevait dès lors de la compétence exclusive de la Communauté urbaine.

Aussi, par délibération du 26 octobre 2015 n°15/1071/UAGP, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé que, en application de l'article L. 5215-20 du Code Général des Collectivités Territoriales, l'opération d'aménagement relevait de la compétence de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole et suite au porté à connaissance du Préfet en date du 27 novembre 2015, le Conseil Communautaire a délibéré dans les mêmes termes en date du 21/12/2015 n° FCT 030-1585/15/CC, en approuvant le transfert de cette opération. L'opération a été finalement transférée avec d'autres, à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à compter du 31/12/2015 par arrêté préfectoral du 28/12/2015.

A compter de sa création, le 01/01/2016, la Métropole d'Aix-Marseille-Provence exerce les compétences de la Communauté Urbaine MPM, elle se substitue à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite des opérations visées par l'arrêté préfectoral précité du 28/12/2015. Dans ce cadre, un avenant n°11 à la concession d'aménagement n°T1600907CO (n° Ville 06/1405) en date du 28 avril 2016 a eu pour objet de substituer la Métropole d'Aix-Marseille-Provence à la Ville de Marseille en qualité de concédant.

L'objet du présent rapport est de soumettre au conseil de Métropole le CRAC arrêté au 31 décembre 2015.

L'échéance de la concession est fixée au 30 octobre 2020.

- Avancement de l'opération :

- A ce jour, plus de 90 % du foncier est maîtrisé, l'îlot Amidonnerie a été démoli, le terrain a été cédé pour la production de 2792 m² surface de plancher (38 Logements Sociaux par le Nouveau Logis Provençal (NLP) livrés en 2015). Un jardin temporaire (aménagements provisoires) est fonctionnel depuis 2014. La première phase des travaux de voirie et réseaux divers (VRD) est achevée et une deuxième phase (travaux d'aménagement définitifs de la voirie et des réseaux divers de l'îlot amidonnerie) se terminera début 2016. Une cinquantaine de ménages a été relogée dans le parc social ou en logement autonome. La maîtrise foncière nécessaire sera finalisée par déclaration d'utilité publique. Les démolitions complémentaires seront réalisées et permettront de finaliser la cession de 2 ténements (îlot Bons Voisins pour environ 2850 m² de surface de plancher - 42 logements sociaux par le NLP et îlot Bons Voisins Est pour environ 2000 m² de Surface de Plancher - Opérateur non désigné). Les VRD définitifs de l'îlot Bons Voisins seront achevés dans une troisième tranche. Une dizaine de ménages reste à reloger.

- Maîtrise foncière : L'arrêté de DUP loi Vivien de l'immeuble du 5 rue Guichard a été obtenu le 29 juillet 2015. L'aménageur a finalisé en 2015 l'acquisition amiable d'un immeuble vacant très dégradé au 8 rue Gaillard. La maîtrise foncière complémentaire nécessite la mise en œuvre d'une procédure d'expropriation (DUP aménagement). Le dossier d'enquête préalable a été déposé en préfecture en juillet 2015 et est actuellement en attente des avis des services consultés. Une procédure de mise en compatibilité du PLU est également intégrée au dossier.

- Subventions : il n'y a pas eu de subventions perçues en 2015. Pour la voirie et les placettes (PRU St Mauront), 446 652 € d'acompte ont déjà été perçus de 2012 à 2014 (Anru, MRU, MPM) sur un total de 1 411 606 € HT, soit 32 %. Pour le déficit foncier, un acompte de 455 139 € a été versé en 2014 par l'État sur un total attendu de 2 782 209 € soit 16 %.

- Social et relogement : 51 ménages ont été suivis. 49 sont maintenant relogés définitivement dont 25 sur site (14 dans la résidence Gaillard livrée en 2011 et 11 dans la résidence Amidonnerie livrée en 2015), 21 hors site (dont 18 ayant renoncé au droit de priorité au retour sur site et 3 décohabitations)

et 3 en logement autonome (dans le parc social) toujours en attente de l'application du droit de priorité au retour sur site. 1 ménage est actuellement relogé de façon temporaire en résidence Adoma. 1 ménage constitué d'une personne est décédé. Il reste donc 4 ménages en attente d'un relogement définitif sur le site. A l'issue de la procédure de DUP d'aménagement, Soléam deviendra propriétaire des derniers lots non maîtrisés. 10 ménages supplémentaires intégreront alors le plan de relogement. Cela fera donc un total de 14 ménages qui pourront être positionnés sur la résidence Bons Voisins dont la livraison est prévue en 2020.

- Etudes techniques et travaux : l'année 2015 a été marquée par la livraison d'un programme de 38 logements sociaux sur l'îlot Amidonnerie au mois de novembre. Parallèlement, la Soléam a lancé les travaux d'aménagement définitifs de la voirie de l'îlot Amidonnerie qui s'achèveront début 2016.

- Communication/participation des habitants : le dispositif de participation des habitants au projet d'aménagement des espaces publics (dans le cadre de l'action «nouveaux commanditaires» portée par la Fondation de France et le Bureau des Compétences et des Désirs) a débouché en 2014 sur la livraison de l'aménagement temporaire de l'emprise de la placette sud libérée lors des démolitions. Soléam a finalisé une convention d'occupation précaire de l'espace avec la Fédération Léo Lagrange (Maison Pour Tous Saint Mauront) qui gère les jardins partagés réalisés. Un film a été réalisé et mis en ligne sur le site de la Soléam. La gestion du lieu par la Maison pour Tous est très satisfaisante et l'expérience est concluante.

- Cession : il n'y a pas eu de cession en 2015.

- Sur les 2 ans à venir, l'activité prévisible est la suivante :

- Maîtrise foncière : est prévu un dernier protocole foncier avec la Ville en 2016. Dans le cadre de la DUP d'aménagement, la Soléam pourrait finaliser une maîtrise foncière totale au 3ème trimestre 2017.

- Subventions : versement d'acomptes par l'Anru et les Collectivités locales pour les aménagements et par l'État et la Région pour le déficit foncier.

- Social et relogement : accompagnement d'une dizaine de ménage qui intégreront le plan de relogement à l'issue de la maîtrise foncière via la DUP d'aménagement.

- Etudes techniques et travaux : le chantier de la phase 2 de VRD se terminera début 2016 (VRD définitifs de l'îlot Amidonnerie). Les démolitions des immeubles 5 rue Guichard et 32 rue Auphan sont programmées à l'été 2016.

-Espaces publics temporaires : aménagement d'un nouvel espace public temporaire sur les parcelles du 5,26 et 28 rue Guichard aujourd'hui libres de construction et 5 rue Guichard dont la démolition est programmée à l'été 2016, en associant les habitants à la réflexion.

L'objet du présent rapport est de soumettre à l'approbation du Conseil Métropolitain le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2015 et l'avenant n° 12 à la convention de concession d'aménagement . Le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2015 s'établit comme suit :

- Dépenses :

- Sur l'exercice 2015, les dépenses s'élèvent à 682 241 Euros, soit une baisse de 606 477 Euros (-47%) par rapport aux prévisions annoncées au CRAC précédent. Cet écart s'explique principalement par :

- une baisse des dépenses foncières (- 197 995 Euros) résultant principalement de la diminution du nombre d'acquisitions amiables par rapport au prévisionnel et du décalage à 2016 du dernier protocole foncier avec la Ville.

- une diminution des dépenses annexes (- 152 743 Euros) liées à une diminution de la rémunération sur les dépenses corrélativement à la diminution des dépenses et à la suppression du prorata de TVA.

- une diminution du budget travaux (- 218 743 Euros) essentiellement lié au décalage dans le temps de la tranche 2 des VRD.

● au 31 décembre 2015, le montant cumulé des dépenses s'élève à 7 983 819 Euros soit 66 % des dépenses prévisionnelles au terme de l'opération. Ce montant se répartit entre les postes foncier (4 282 476 Euros soit 82% des dépenses prévisionnelles), travaux (1 964 933 soit 43% des dépenses prévisionnelles), dépenses annexes (1 624 070 Euros soit 62% des dépenses prévisionnelles) et frais de relogement (112 340 Euros soit 63% des dépenses prévisionnelles).

● au terme de l'opération, le montant prévisionnel total des dépenses s'élève à 12 283 920 Euros, soit une augmentation de 384 223 Euros (3,2 %) par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2014 s'expliquant essentiellement par une dégradation de la récupération de la TVA versée liée à des contraintes fiscales et dans une moindre mesure à un ajustement à la hausse des dépenses foncières et de travaux. Il se répartit entre budget foncier (5 197 582 € soit 43 %), travaux (4 537 400 € soit 37 %), dépenses annexes (2 015 659 € soit 15 %), les frais de relogement (179 340 € soit 2 %) et frais financiers (353 939 € soit 3 %). Cette répartition est très proche de celle du bilan prévisionnel précédent.

● Recettes :

● sur l'exercice 2015, les recettes s'élèvent à 705 907 Euros, inférieures de 39 % au prévisionnel, notamment car les acomptes de subventions de voirie et placettes escomptés n'ont pas encore été perçus.

● au 31 décembre 2015, le montant cumulé des recettes (hors participation du concédant à l'équilibre du bilan) s'élève à 1 853 471 Euros soit 32 % des recettes prévisionnelles au terme de l'opération. Ce montant se répartit entre recettes de cession (352 067 Euros soit 29 % des recettes prévisionnelles), subventions/ participations des collectivités et de l'Etat aux espaces publics dans le cadre de l'ANRU (446 652 Euros soit 31% des recettes prévisionnelles) , subventions de l'Etat et de la Région au déficit foncier (1 023 519 Euros soit 33 % des recettes prévisionnelles) ainsi que produits financiers (31 233 Euros soit 63 % des recettes prévisionnelles).

● au terme de l'opération, le montant prévisionnel total des recettes s'élève à 5 767 884 Euros (hors participation d'équilibre), soit une hausse de 67 233 Euros (1,2 %) au regard du bilan approuvé en 2014 s'expliquant par une légère augmentation des produits financiers et le paiement à la Soleam par la Métropole de la TVA sur les espaces urbains. Les recettes se répartissent principalement entre cessions de charges foncières (1 197 882 € soit 21 %), subventions/ participations des collectivités et de l'Etat aux espaces publics dans le cadre de l'ANRU (1 411 606 € soit 25 %), subventions de l'Etat et de la Région au déficit foncier (3 060 429 € soit 53 % Euros) le reste du chiffre d'affaires (49 247 € soit 1 %) provenant de produits financiers et produits divers.

● Participation à l'équilibre du bilan :

La participation d'équilibre correspondant à l'écart entre dépenses et recettes à terme représente 6 516 036 Euros, soit une hausse de 316 990 Euros par rapport au CRAC au 31 décembre 2014. 4 914

000 Euros ont déjà été payés par la Ville au 31 décembre 2015, avant le transfert de l'opération à la Métropole.

Le versement du solde, d'un montant prévisionnel de 1 602 036 Euros à la charge de la Métropole est prévu selon l'échéancier suivant :

700 000 Euros en 2016

260 000 Euros en 2017

157 704 Euros en 2018

155 055 Euros en 2019

329 277 Euros en 2020

- Le solde de trésorerie cumulé au 31 décembre 2015 est négatif de 253 816 Euros, en cohérence avec les prévisions du bilan précédent. Au 31 décembre 2016, SOLEAM prévoit une trésorerie cumulée négative de 290 667 Euros, en diminution pour un retour de trésorerie cumulée positive à partir de 2017. Le remboursement de l'avance de 1 000 000 Euros est prévu en fin d'opération.

- Avenant n°12 à la convention de concession d'aménagement

L'avenant n°12 à la convention de concession d'aménagement permettra d'approuver le montant de la participation financière de la Métropole (1 602 036 Euros) à l'équilibre de l'opération ainsi que son échéancier de versement et de préciser la rémunération sur les dépenses de gestion.

- Avance de trésorerie

Une avance de trésorerie de 1 Millions d'Euros a été versée par la Ville en 2014 afin d'éviter un nouvel emprunt.

Un avenant N°1 a acté en 2014 le versement de cette avance à SOLEAM après fusion- absorption de Marseille Aménagement.

Un avenant n°2 a acté de différer le remboursement de l'avance au terme de la concession prorogée.

Un avenant n°3 est présenté avec le CRAC au 31/12/15 qui prévoit la substitution de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence (nouveau concédant) à la Ville de Marseille.

Il incombe désormais à la Métropole d'Aix-Marseille-Provence d'approuver :

- le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2015
- l'avenant n°12 à la convention de concession n°T1600907CO (n°Ville 06/1405) passée avec la SOLEAM
- l'avenant n°3 à la convention d'avance de trésorerie.

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

Le Conseil de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La délibération n° HN 01-003/16/CM portant élection du Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;

Où le rapport ci-dessus,

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

- Que l'opération de résorption de l'habitat insalubre (RHI) "Saint Mauront-Gaillard" concédée à la SOLEAM et transférée à la Métropole d'Aix-Marseille-Provence à compter du 1^{er} janvier 2016 relève d'une logique de renouvellement urbain ;

Délibère

Article 1 :

Sont approuvés le Compte Rendu d'Activités de la concession de la RHI "Saint Mauront - Gaillard" arrêté au 31 décembre 2015, le bilan financier et le plan de trésorerie actualisés (annexe 1).

Article 2

Est approuvé l'avenant n°12 à la convention n°T1600907CO (n°Ville 06/1405) (annexe 2) approuvant le montant de la participation financière à l'équilibre de l'opération 6 516 036 Euros, le solde restant à verser à la charge de la Métropole 1 602 036 Euros et son échéancier de versement dont 700 000 Euros en 2016 et 260 000 Euros en 2017 .

Article 3 :

Est approuvé l'avenant n°3 à la convention d'avance n°2013-00967 (annexe 3).

Article 4 :

Monsieur le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à signer tous documents concourant à la bonne exécution de la présente délibération.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué
Stratégie et Aménagement du Territoire
SCOT et Schémas d'urbanisme

Henri PONS



LA SOLEAM

* * *

METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT « RHI SAINT MAURONT-GAILLARD » COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITÉ LOCALE AU 31 DÉCEMBRE 2015

Note de conjoncture

Numéro Métropole T1600907CO

OPÉRATION RHI « SAINT MAURONT-GAILLARD»

NOTE DE PRESENTATION

Nature juridique :	Convention Publique d'Aménagement notifiée le 30 octobre 2006
Vocation :	Résorption de l'habitat insalubre, création de logements sociaux Requalification de la voirie, aménagement d'espaces publics
Superficie :	2 hectares
Durée :	14 ans à compter du 30/10/2006 Prorogée jusqu'au 30/10/2020 (Avenant n°10)
Titulaire de la CPA :	LA SOLEAM Suite à fusion absorption avec Marseille Aménagement au 28 novembre 2013
Concédant :	anciennement VILLE DE MARSEILLE Métropole Aix Marseille Provence depuis le 1 ^{er} janvier 2016 (délibération du 20 novembre 2015)
Dernier bilan :	approuvé le 2 juillet 2015
Budget d'origine :	6,86 Millions € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2015 :	12,105 Millions € TTC
Participation d'origine :	1,77 Millions € TTC
Participation actuelle :	6,861 Millions € TTC
	Dont Participation Ville de Marseille : 5,198 M€ (dont 0,284 M€ espaces urbains)
	Dont Participation Métropole : 1,667 M€ (dont 0,292 M€ espaces urbains)
Mode de rémunération	7% sur recettes HT
	7% sur dépenses HT
	Forfaitaire/terrains ville
	Forfaitaire relogement
	De liquidation

RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES DE L'OPÉRATION

« RHI SAINT MAURONT-GAILLARD »

ET POINT SUR SON DÉVELOPPEMENT ACTUEL

Opération confiée en concession d'aménagement à Marseille Aménagement par la Ville de Marseille après consultation, conformément aux articles L.300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Délibération n°05/0967/EHCV du 3 octobre 2005 du Conseil Municipal décidant de lancer la procédure de consultation pour le choix d'un concessionnaire de l'opération « RHI St Mauront-Gaillard ».
- Délibération n°06/0778/EHCV du 17 juillet 2006 du Conseil Municipal désignant Marseille Aménagement comme concessionnaire.
- Délibération n°06/0966/EHCV du 2 octobre 2006 du Conseil Municipal approuvant la concession d'aménagement passée avec Marseille Aménagement.
- Délibération n°13/0674/FEAM du 17 juin 2013 du Conseil Municipal approuvant le principe de fusion absorption de la SEM Marseille Aménagement par la SPL SOLEAM.
- Délibération n°13/1077/FEAM du 7 octobre 2013 du Conseil Municipal approuvant le transfert à la SOLEAM de tous les contrats de concession d'aménagement et de mandat octroyés à Marseille Aménagement.

Au 28 novembre 2013, le concessionnaire Marseille Aménagement a été absorbé par la SPL SOLEAM.

Les lois n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles et n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine ont renforcé et précisé les compétences de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole.

Par délibérations des 26 juin 2006 et 23 octobre 2015 n° FAG 5/519/CC et FCT008-1420/15/cc, le Conseil Communautaire de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a, compte tenu de ces évolutions législatives, défini l'intérêt communautaire de l'opération RHI Saint Mauront induisant la compétence exclusive de la Communauté urbaine sur cette opération.

Par délibération du 26 octobre 2015 n°15/1071/UAGP, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé qu'en application de l'article L. 5215-20, du Code Général des Collectivités Territoriales, l'opération d'aménagement précitée relevait de la compétence de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole et suite à portée à connaissance du Préfet en date du 27 novembre 2015, le Conseil Communautaire a délibéré dans les mêmes termes en date du 21/12/2015 n° FCT 030-1585/15/CC en approuvant le transfert de cette opération, laquelle a été transférée à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à compter du 31/12/2015 par arrêté préfectoral du 28/12/2015.

Les modalités financières du transfert des opérations en cours, s'agissant, notamment de la participation communale à leur financement se décomposent ainsi :

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole se substitue à la Ville de Marseille dans les charges et obligations des conventions passées avec les aménageurs.

Elle prend en charge les participations financières d'équilibre restant à verser ainsi que les participations financières relatives à la réalisation des équipements publics, à l'exception des équipements demeurant de compétence communale ; elle reprendra les garanties d'emprunts consenties dans le cadre des opérations transférées.

La part non restituée des avances de trésorerie consenties par la Ville aux opérations fera l'objet d'un remboursement à la Ville par la Communauté Urbaine.

A compter de sa création, le 01/01/2016, la Métropole d'Aix Marseille Provence exerce les compétences de la Communauté Urbaine MPM et se substitue à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite des opérations visées par l'arrêté préfectoral précité du 28/12/15.

RAPPEL DES CARACTERISTIQUES ET OBJECTIFS DE L'OPERATION

Situé dans le 3ème arrondissement, sur les îlots situés rue Gaillard, rue Guichard et rue de l'Amidonnerie à Saint Mauront, le projet de RHI Saint Mauront Gaillard constitue l'un des volets du Plan d'Eradication de l'Habitat Indigne signé en 2002 entre l'Etat et la Ville de Marseille.

L'objectif de cette action est de lutter de manière radicale contre le processus de dégradation et de paupérisation constaté tout particulièrement dans ce périmètre.

En effet, malgré des interventions publiques réalisées par le passé (OPAH notamment), force est de constater que n'ont pu être freinés ni la dégradation du bâti ni le processus de ségrégation sociale. Les actions incitatives se sont révélées insuffisantes, peu de dossiers ANAH ont abouti (fragilité financière de la population locative, complexité du montage).

Le projet aujourd'hui :

Cette opération qui s'inscrit dans un périmètre de 2 hectares permet de procéder à la résorption des immeubles et logements insalubres et d'aménager le site en vue de la reconstruction de logements sociaux soit :

- la reconstruction d'un parc d'habitat de plus de 100 logements,
- la requalification des voies et réseaux, l'amélioration de la desserte et l'aménagement d'espaces publics, en lien avec les constructions projetées.

NOTE DE CONJONCTURE

I. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE - ETAT D'AVANCEMENT DU PROJET

I.1. Volet foncier et immobilier

La SOLEAM a poursuivi les actions engagées à l'amiable sur la partie sud du périmètre. L'opération en partie nord étant achevée dans son volet foncier.

Concernant tous les autres biens pour lesquels les démarches amiables n'ont pu aboutir, ils ont été intégrés dans les deux procédures d'expropriation, une loi Vivien pour le 5 rue Guichard au titre de l'insalubrité et une DUP d'aménagement pour les autres immeubles.

a. Acquisitions foncières amiables

8 rue Gaillard : Les démarches amiables engagées depuis plusieurs années ont permis de finaliser l'acquisition de cet immeuble vacant très dégradé.

b. Procédure de DUP loi Vivien

L'immeuble du 5 rue Guichard a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité irrémédiable en date du 31 mai 2013. La maîtrise du dernier lot de copropriété s'avérant impossible à réaliser de façon amiable, celui-ci fait l'objet d'une DUP loi Vivien.

L'arrêté de DUP Vivien a été obtenu le 29 juillet 2015 et a été notifié au propriétaire.

c. Procédure de DUP d'aménagement et mise en compatibilité du PLU

La SOLEAM maîtrise en partie sud environ 80% du foncier. Toutefois, il reste un certain nombre de lots situés dans les immeubles prévus en démolition, non déclarés insalubres irrémédiables et appartenant à des propriétaires privés auprès desquels les démarches d'acquisition amiable n'ont pu aboutir.

Par ailleurs, à l'issue de l'étude de faisabilité conduite par l'urbaniste Marc Petit, un scénario d'aménagement définitif a été retenu conduisant à programmer des acquisitions d'immeubles et de parcelles de terrains supplémentaires destinées à désenclaver le quartier, en améliorer la desserte et à créer des espaces publics de proximité.

Ces lots qui constituent des points durs font l'objet d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique.

Le projet nécessite ainsi potentiellement l'expropriation d'une surface totale de 1 730 m² répartie sur 10 parcelles. Cette procédure vise deux maisons, deux parties de terrain à détacher, 26 lots de copropriété et concerne 14 propriétaires.

Le dossier a été déposé en préfecture en juillet 2015 et est actuellement en attente des avis des services consultés. Une réunion des personnes associées est prévue pour le 2ème trimestre 2016.

France Domaine a estimé le coût des acquisitions foncières à réaliser dans le cadre de la DUP à 1 174 066 euros.

d. Mise en compatibilité du PLU

Dans le courant de l'année 2014, les études de faisabilité menées par Marc Petit sur la partie sud du projet et par Territoires Urbains pour la partie à l'est de la rue Gaillard (cette dernière complétée par une analyse réglementaire), ont suscité de nombreux échanges et réunions de travail avec la Ville de Marseille.

Par suite, une modification du zonage a été décidée pour la partie sud du périmètre.

En effet, le règlement de la zone UAr à laquelle appartient la RHI St Mauront est apparu peu adapté à la réalisation du projet d'aménagement en partie sud. Il rend notamment inconstructible les terrains situés à l'est de la rue Gaillard. Le remplacement du zonage UAr par un zonage UBt1, dans le prolongement de la zone UBt1 qui couvre déjà la butte Saint Mauront, permet une meilleure cohérence avec le parcellaire en place en développant des formes urbaines et des espaces publics de qualité.

Il offre en outre une bien meilleure constructibilité : l'analyse règlementaire de Territoires Urbains montre qu'en zone UAr, la constructibilité du secteur Bons Voisins est de 1 111 m2 contre 2 997 m2 en zone UBt1.

Ceci facilite un relogement sur place des habitants relogés des logements insalubres et immeubles concernés par l'opération, si celui ci est souhaité par les ménages concernés.

Un dossier de mise en compatibilité est donc apparu nécessaire pour rendre compatibles les dispositions du PLU de Marseille approuvé le 28 juin 2013 avec celles du projet. Ce type de dossier étant soumis à enquête publique, cette dernière sera conjointe à l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et à l'enquête parcellaire évoquées plus haut.

e. Création d'emplacements réservés

La seconde modification à apporter au PLU consiste en la création d'emplacements réservés au niveau des emprises rectifiées des rues Gaillard et Guichard et de l'escalier créé entre la rue Félix Pyat et la place du travail. Ces emplacements permettent d'assurer la continuité des espaces publics et contribuent à désenclaver le quartier.

I.2. Volet administratif

a. Subventions

Rappel des aides mobilisées

Suivi subventions voirie primaire (hors placettes) : 1.033.199 € HT approuvés au plan de financement du PRU. Trois co-financeurs interviennent:

ANRU : Participation à hauteur de 50% du montant global soit 516 598,47 € actée par la DAS du 30/09/2010. Versement d'un acompte de 239 938 € en septembre 2012.

GPV : Participation à hauteur de 33,50 % du montant global soit 346 535 € actée par la DAS du 28/10/10. Versement d'un acompte de 120 445 € en novembre 2012.

CUM : Participation à hauteur de 16,50 % du montant global soit 170 065 € à approuver par signature de la convention de participation financière Ville de Marseille/la SOLEAM/Communauté urbaine Marseille Provence Métropole pour un montant total de 243 602€ HT incluant la subvention pour les placettes (Cf. paragraphe suivant). Le Conseil Communautaire de MPM a approuvé cette convention par sa délibération n° RNOV 010-443/13/CC du 28/6/2013.

Suivi subventions voirie primaire placettes : 217 176 € HT approuvés à la signature de la convention PRU (décembre 2009) revalorisés à 378 407 € dans le cadre d'une révision de la subvention par MRU afin d'inclure les aménagements temporaires et la construction de la nouvelle placette P3 en partie sud.

3 co-financeurs interviennent également, leur engagement est présenté ci-après selon le dernier projet de plan de financement :

ANRU (rappel) : Participation prévue à hauteur de 80 757 €. Le processus est en cours afin de solliciter la Déclaration Attributive de Subvention.

GPV : Participation prévue à hauteur de 224 113 € suite à l'approbation en comité d'engagement.

CUM : Participation à hauteur de 73 537 € à entériner par un avenant à la convention de participation financière Ville de Marseille/la SOLEAM/Communauté urbaine Marseille Provence Métropole signée pour

un montant total initial de 243 602 € HT .Le Conseil Communautaire de MPM a approuvé cette convention par sa délibération n° RNOV 010-443/13/CC du 28/6/2013.

Versement d'un acompte n°1 de 86 268,80€ en septembre 2014 correspondant à 40% du montant au démarrage des travaux (voirie primaire et placettes).

Subvention pré-opérationnelle Etat :

ANAH : Un arrêté de subvention du 2 février 2009 acte la participation de l'agence à hauteur de 1 014 312,00 € pour la phase pré-opérationnelle de l'opération. Un premier acompte de 568 379,87 € a été versé le 11/08/11.

Subvention opérationnelle Etat :

ANAH : un arrêté de subvention a été obtenu le 21/12/11 pour une participation aux frais de la phase opérationnelle de la partie nord de l'opération à hauteur de 650 199,00 €. Un premier acompte de 455 139€ a été versé le 30/01/14.

Subvention Région

La SOLEAM a obtenu l'aide de la région PACA par une décision du Conseil Régional en date du 12 décembre 2014 d'un montant de 87 075,00 € pour une assiette de dépenses éligibles s'élevant à 870 741,93 € TTC. Une demande de versement d'acompte est en cours.

b. Procédures d'expulsion

Aucune.

I.3. Volet social

Les missions principales du pôle d'action sociale de La SOLEAM sont les suivantes :

- Accompagnement au relogement des ménages concernés par les opérations urbaines menées par SOLEAM : suivi social des ménages (ouverture des droits si nécessaire, montage de dossiers spécifiques au relogement etc...)
- Travail partenarial avec l'ensemble des acteurs de terrain : service Logement Ville de Marseille, référents sociaux pour un travail en binôme sur la situation du ménage concerné, ceci dans l'intérêt du ménage suivi
- Organisation et mise en œuvre des relogements : accompagnement du ménage lors de toutes les démarches d'accès au nouveau logement : bail, état des lieux...
- Suivi du ménage après relogement

a. Plan de relogement

Au 31/12/2015, le Pôle d'Action Sociale a suivi 51 ménages dans le cadre du plan de relogement de la RHI dont 32 sont issus de la partie sud.

A noter qu'un ménage est décédé et a été retiré du total des ménages suivis.

⇒ 49 ménages ont été à ce jour relogés définitivement, et parmi eux:

- 25 ont exercé leur droit de priorité dans les résidences Gaillard (14 ménages) et Amidonnerie (11 ménages). *A noter que parmi les ménages relogés à la Résidence Amidonnerie, 6 ménages avaient été relogés par un bailleur social en attendant de pouvoir intégrer une des nouvelles résidences de la RHI, dans le cadre de l'exercice de leur droit de priorité.*
- 18 ont renoncé à exercer leur droit de priorité
- 3 ménages sont dans l'attente d'exercer leur droit de priorité sur la résidence « bons voisins », (livraison est prévue en 2020)
- 3 ménages ne bénéficiaient pas du droit de priorité

⇒ 1 ménage est actuellement relogé provisoirement à la résidence sociale d'ADOMA « Pierre Leca » en attente d'un relogement définitif et donc susceptible d'exercer son droit de priorité sur la résidence « bons voisins »

Ainsi, il reste actuellement en plan de relogement 4 ménages, susceptibles d'exercer leur droit de priorité dans la future Résidence Bons Voisins :

- 3 ménages relogés en logement dit « autonome » dans le parc social
- 1 ménage relogé provisoirement en résidence sociale ADOMA

Au 3^e trimestre 2017, à l'issue de la procédure de DUP d'aménagement, Soleam deviendra propriétaire des derniers lots non maîtrisés, dont certains sont occupés.
10 ménages supplémentaires intégreront ainsi le plan de relogement.

14 ménages (pour partie issus de la future DUP et pour partie de la partie nord du périmètre) pourront être positionnés sur la résidence Bons Voisins dont la livraison est prévue au en 2020.

22 rue Guichard

Le long travail d'accompagnement social personnalisé engagé par SOLEAM auprès du dernier ménage occupant de bonne foi de cet immeuble pour l'inciter à régulariser sa situation administrative en l'aidant notamment dans ses démarches auprès de son avocat, a porté ses fruits. Après dépôt en préfecture d'un dossier de régularisation, le locataire a obtenu un titre de séjour provisoire qui a permis son relogement dans un studio de la Résidence Adoma.

Soleam et le copropriétaire restant ont pu alors engager des travaux pour procéder à la neutralisation de l'immeuble 22 Guichard.

b. Convention SOLEAM / ADOMA

SOLEAM a signé avec la société ADOMA, une convention concernant le relogement des ménages relevant des opérations d'aménagement que mène la SOLEAM avec un double objectif :

Le relogement d'urgence : SOLEAM loue des chambres et des studios dans la résidence sociale Pierre Leca à Marseille 3^e destinés à répondre au relogement d'urgence de personnes occupant des logements présentant un danger. Le relogement de ces ménages est donc lié à leur mise en sécurité.

L'attribution de logements : le second volet de cette convention concerne la possibilité d'attribution de logements dans les résidences gérées par ADOMA sur Marseille des ménages ayant été relogés provisoirement dans la résidence. Cette mesure concerne aussi bien les personnes seules (hommes ou femmes) que les couples sans enfant.

Fin 2013, compte tenu de l'évolution du plan de relogement, la convention signée avec ADOMA concernant la réservation de chambres a été modifiée portant le nombre de chambres réservées de 6 à 3.

Au cours de l'année 2014, une chambre a été cédée au profit d'un studio.

Fin 2015, un studio et une chambre sont vacants. La convention est maintenue à titre de précaution, dans le cas où des négociations amiables de lots occupés aboutiraient, nécessitant un relogement urgent, et dans la perspective des acquisitions à venir sous DUP.

Charte de relogement

Cette convention dont les signataires et partenaires du projet sont l'Etat, la communauté urbaine Marseille Métropole, la Ville de Marseille, le Nouveau Logis Provençal et la SOLEAM vise à établir le cadre dans lequel les habitants du périmètre de l'opération sont relogés ainsi que le principe de ces relogements.

Elle précise les modalités de financement, de réservation et de mise à disposition du contingent réservataire de chaque partenaire financier dans le cadre des opérations de construction et permet notamment de fixer le mode d'attribution des logements sur le principe que les partenaires Ville, Préfecture et NLP cèdent leurs contingents respectifs aux ménages issus de l'opération pour un "premier tour".

50 % de logements construits par le NLP dans le cadre de la RHI sont réservés, dans le contingent des signataires, pour un premier tour aux locataires issus de l'opération.

La typologie des logements à produire par le bailleur NLP a été étudiée en amont avec le Pôle d'Action Sociale de La SOLEAM, de manière à assurer une cohérence entre l'offre et la demande de logements pour l'opération de RHI St Mauront-Gaillard.

15 logements de la Résidence Amidonnerie ont ainsi été réservés à ces ménages.

En février 2014, le Pôle d'Action Sociale a transmis à la Ville la Charte Relogement finalisée aux fins de délibération par les partenaires concernés.

Toutefois, fin décembre 2015, cette charte n'avait toujours pas été présentée en Conseil Municipal et elle n'est donc aujourd'hui plus d'actualité.

SOLEAM a toutefois bénéficié des contingents Ville (3 logements), NLP (7 logements) et d'une partie du contingent Préfecture (qui en a conservé 2 logements pour servir ses besoins relatifs à la loi DALLO), lors des relogements sur la Résidence Amidonnerie.

La livraison des 42 logements de la Résidence Bons Voisins, à l'horizon 2020 permettra le relogement des derniers ménages en plan de relogement.

Concernant le relogement prévisionnel des ménages souhaitant exercer leur droit au retour, la SOLEAM se tournera naturellement vers ces partenaires pour pouvoir bénéficier de ces contingents, dans les conditions prévues par cette charte.

I.4. Etudes techniques et Travaux

a. Travaux de construction de l'îlot Amidonnerie.

Après démolition des bâtiments situés sur le terrain d'assiette constituant l'emprise de la future construction de la Résidence Amidonnerie, la SOLEAM a cédé les terrains à Nouveau Logis Provençal en date du 12 novembre 2013.

Les travaux ont débuté début janvier 2014. La résidence a été livrée par le Nouveau Logis Provençal (NLP) avec du retard le 30 novembre 2015.

Parallèlement, la SOLEAM a lancé les travaux d'aménagement définitifs de la voirie et des réseaux divers de l'îlot Amidonnerie au mois de juin 2015. L'entreprise en charge de l'exécution des travaux est Eiffage Travaux Publics Méditerranée avec la maîtrise d'œuvre de SEBA Méditerranée. La réception des ouvrages est prévue pour le 15 janvier 2016. Ce chantier a pris un retard conséquent suite à des défauts d'implantation de la résidence de l'Amidonnerie (NLP) au détriment de l'espace public qui ont nécessité une révision du projet de voirie.

b. Conception du projet en partie sud (Phase III)

Suite aux études urbaines et réglementaires de l'agence d'urbanisme Marc Petit et de Territoires Urbains, l'AVP initial de SEBA Méditerranée a été repris en intégrant la nouvelle placette P3 autour du lavoir, l'escalier qui la relie à la rue Félix Pyat, une nouvelle implantation des bâtiments à construire suivant les contraintes réglementaires du zonage UBT1 du PLU, et l'aménagement final du carrefour Auphan-Amidonnerie faisant maintenant l'objet de la phase III. Les avis des concessionnaires et exploitants de réseaux sur l'AVP ont été recueillis.

La Direction Générale de l'Architecture et de la Valorisation des Equipements (DGAVE), anciennement DIRCA) de la Ville de Marseille a été sollicitée afin de recueillir son positionnement à propos de l'agrandissement programmé de l'école Félix Pyat sur les parcelles occupées par le 3, rue Guichard, voué

à la démolition. Une réflexion commune doit encore être menée pour créer un nouvel accès à l'école plus sécurisé à partir de la place projetée (P2) à l'angle des rues Gaillard et Félix Pyat.

NLP, choisi par la ville pour la construction du programme de logement social dénommé Bons Voisins Ouest a relancé sa maîtrise d'œuvre, l'Atelier Mosse-Gimmig pour étudier la faisabilité et préfigurer un projet sur les emprises à construire.

Plusieurs réunions de coordination entre la SOLEAM, la DGAVE, NLP, ainsi que MPM et MRU ont été tenues à propos de la partie sud de l'opération.

c. Travaux de mise en sécurité

La SOLEAM a signé en avril 2014 un marché d'une durée de 4 ans avec le prestataire Qualirenov pour neutraliser les immeubles maîtrisés par la SOLEAM. Des interventions sont régulièrement programmées pour murer et renforcer la protection anti intrusion des immeubles du patrimoine. La zone étant sujette à de nombreux problèmes d'occupation illégale les risques de dégradation sont élevés.

I.5. Communication

a. Projet artistique et jardins partagés

Le « Passage jardinier » conçu par Didier Courbot et ses jardins partagés ont été inaugurés le 4 juin 2014. Un film de 3 à 4 minutes a été réalisé lors de l'événement par la vidéaste E. Lacombe. Il a été mis en ligne sur le site de la SOLEAM.

Une convention de mise à disposition du terrain d'une durée de trois ans signée entre la SOLEAM et la Fédération Léo Lagrange permet à la Maison Pour tous Saint Mauront de disposer de cet espace et d'y mener des activités avec son public. L'entretien du terrain est à la charge du centre social.

La gestion du lieu par la Maison Pour Tous est très satisfaisante et l'expérience est concluante. Ce lieu en grande partie destiné au jardinage permet aussi d'accueillir des manifestations et des temps de convivialité. De nombreuses manifestations et animations organisées sur ce site par la Maison pour tous ont ponctué l'année. Le jardin propose des parcelles dédiées et collectives. Il est demandé à tout bénéficiaire de signer une charte d'engagement définissant le mode de fonctionnement du jardin.

I.6 – Cessions

Pas de cessions en 2015.

La cession des terrains « îlot Amidonnerie » à Nouveau Logis Provençal a eu lieu le 12 novembre 2013 pour un montant de 352 066,50 € afin d'y construire la résidence du même nom d'une capacité de 38 logements. Un accord entre le Nouveau Logis Provençal, acquéreur, et la SOLEAM, vendeur, détaillé dans l'Acte de vente, acte une participation de la SOLEAM à hauteur de 50% des frais de dépollution des sols (honoraires de maîtrise d'œuvre compris) des terrains vendus plafonnée à 50 000 € HT. Cette participation a été versée fin 2014 sur la base de justificatifs de NLP.

HMP - Participation aux coûts de dépollution

L'acte de vente initial des terrains "Amidonnerie" de HMP à Marseille Aménagement prévoyait également une participation de HMP aux coûts de dépollution des sols.

Une première partie a été réglée par HMP en mars 2015 à hauteur de 6 163,50€ TTC, le solde estimé à 8000 € sera facturé début 2016, après réalisation des derniers travaux de voirie par SOLEAM, notamment au niveau de la future placette au sud de la résidence.

II. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2016 ET SUIVANTES

II.1. Foncier

a. Acquisitions de privés

Des contacts ont été pris avec des propriétaires privés dont les biens figurent à la DUP d'aménagement (70 et 70A Félix Pyat, 32 rue Guichard). Pour certains, il a été procédé à une visite de leur bien en présence des Domaines qui ont rendu une estimation. Il est donc possible que des acquisitions amiables interviennent au cours de l'année 2016.

Protocole foncier VDM /SOLEAM

Il est prévu de signer un nouveau protocole avec la Ville de Marseille pour acquérir les derniers lots encore propriété Ville. Ce protocole concerne une maison située au 12 rue Gaillard, deux parcelles de terrain et un lot de copropriété situé au 10A rue Gaillard.

Objectif : signature en 2016

b. Consignations

Dans le cadre de l'expropriation Loi Vivien de l'immeuble 20 Amidonnerie, Marseille Aménagement a consigné ou payé en décembre 2010 les indemnités provisionnelles fixées par France Domaine (auprès de la CDC, des notaires ou avocats des expropriés).

Par suite de la caducité de cette 1^{ère} DUP Vivien, une nouvelle DUP Vivien sur l'immeuble du 20, Amidonnerie a été obtenue en novembre 2011. Dans le cadre de cette nouvelle procédure et par mesure de précaution, Marseille Aménagement a procédé à une nouvelle consignation en février 2012.

Les indemnités provisionnelles ont donc été consignées deux fois pour un total de 164.348€

Il est prévu en 2016 de déconsigner 93 110€ concernant 5 propriétaires, ce montant s'imputant sur l'opération en remboursement de trésorerie et en 2017, 81 378€.

Le 10 rue Gaillard - Mosquée

En juillet 2013, l'option de relocalisation de la mosquée du 10 rue Gaillard au 27 rue Auphan dans des locaux appartenant à la Ville a été retenue par tous les partenaires. Cette solution est apparue nettement plus opérationnelle que la cession en vue de la réalisation d'une construction neuve du terrain à bâtir 1, rue des Bons Voisins.

Un protocole foncier de cession a donc été signé entre la Ville de Marseille et l'Association Comorienne culturelle et musulmane de Marseille en date du 13 septembre 2013 avec un prix de cession de 300 000€.

Toutefois, ce dernier n'a pu être réitéré dans les temps impartis. En outre, le projet des Associations Comorienne culturelle et musulmane de Marseille a évolué car il prévoit désormais la démolition totale des constructions existantes et la construction à neuf d'une mosquée, pour une surface de plancher de 712 m2 environ.

De ce fait, un nouveau protocole a été signé entre les parties en décembre 2015.

Par ailleurs, une promesse unilatérale de vente du 10 rue Gaillard, siège actuel de la mosquée a été signée par la SOLEAM avec les deux associations le 7 mai 2014 pour un prix de 150.800 €.

Cette promesse est, de fait, aujourd'hui caduque, notamment au regard de la non réalisation des clauses résolutoires (obtention du permis de construire pour la restructuration du 27 rue Auphan et réitération de l'acte au plus tard le 30 décembre 2015).

Un nouveau permis de construire ayant été déposé par les Associations en 2015, SOLEAM a préparé une nouvelle promesse dont le projet leur sera proposé à la délivrance du nouveau PC.

La date de réitération de l'acte prendra en compte le calendrier prévisionnel des opérations en partie sud du périmètre de la RHI.

c. 5 rue Guichard - DUP Loi Vivien

Par délibération de 22 mai 2015, la Communauté Urbaine a approuvé l'engagement de la procédure de DUP et d'expropriation au bénéfice de la SOLEAM.

L'arrêté de DUP a été obtenu le 29 juillet 2015. Le dossier complet a été remis en Préfecture courant décembre, la SOLEAM est en attente de l'ordonnance d'expropriation qui devrait être délivrée début 2016.

La SOLEAM propriétaire de la totalité de l'immeuble pourra ainsi engager les travaux de démolition.

d. DUP Aménagement

Un dossier d'Enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire valant pour mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme a été déposé en Préfecture en juin 2015.

Calendrier prévisionnel:

- Réunion des personnes associées au 2ème trimestre 2016
- Arrêté d'enquête publique au 2ème trimestre 2016
- Arrêté de DUP et de cessibilité au 3ème trimestre 2016
- Ordonnance d'expropriation au 4ème trimestre.

Suivant ce calendrier, SOLEAM pourrait prendre possession des biens avec une maîtrise foncière totale au 3ème trimestre 2017.

Toutefois, des contacts réguliers avec le service des expropriations ont laissé craindre en fin d'année 2015 que le calendrier prévisionnel ne soit pas respecté, un des principaux services concernés, la DDTM n'ayant pu encore instruire le dossier et la date de réunion des personnes associées prévue initialement au premier trimestre 2016 n'ayant pas encore été arrêtée.

II.2. Volet administratif

a. Subventions

Subvention voirie primaire hors placettes : demande de deuxième acompte aux différents partenaires dès achèvement des travaux de VRD.

Subvention voirie primaire placettes : demande de premier acompte aux différents partenaires dès achèvement des travaux de VRD.

Il est à noter que :

- La subvention « PRU voiries primaires MPM » d'un montant de 243 K€ HT a été retranchée du total des subventions PRU voiries primaires + 3 placettes pour être imputée, après application d'un taux de TVA de 20%, sur la ligne créée : « Participation espaces urbains Aix Provence Métropole ». En effet, le montant exprimé en TTC soit 292 K€ TTC permet de récupérer la TVA déductible sur les travaux.
- Dans la même optique, la part de financement Ville de ces équipements viaires a été imputée en TTC sur la ligne « Participation espaces urbains Ville de Marseille » pour un montant TTC de 284 K€.

Il sera nécessaire de faire approuver la convention de participation financière tripartite Métropole/ Ville de Marseille/ SOLEAM.

Subvention pré-opérationnelle Etat (ANAH) : demande de deuxième acompte au 1^{er} trimestre

Subvention opérationnelle Etat partie nord (ANAH) : demande de solde à demander dès achèvement des travaux de VRD.

Subvention opérationnelle Etat partie sud (ANAH) : demande de subvention à soumettre à l'ANAH au 2^{ème} trimestre.

Région : demande de premier acompte au cours du premier trimestre ; demande de subvention à constituer pour la partie opérationnelle sud.

b. Expulsions

Initiation de procédures d'expulsion concernant les immeubles 18 et 20 rue Guichard, 2, 6 et 10 rue Gaillard à fin de neutraliser et mettre en sécurité ces immeubles. Ces procédures pourraient être mises en œuvre dans le courant du 1^{er} trimestre 2016.

c. 30 rue Guichard

SOLEAM possède un lot dans cette copropriété non organisée. L'objectif est de doter cette copropriété d'un syndic professionnel, en concertation avec les deux propriétaires occupants. Les démarches et échanges ont été initiés durant l'année 2015. Une AG est prévue dans le courant du 1^{er} semestre 2016. Dans ce cadre, SOLEAM présentera aux copropriétaires un projet de scission, et la situation particulière de cet immeuble au sein du programme d'aménagement.

II.3. Social

a. Relogement

Accompagnement des ménages

L'acquisition en partie sud de lots occupés (par voie amiable ou DUP) pourra concerner 10 ménages qui intégreront le plan de relogement et seront suivis par le Pôle d'Action Sociale de la SOLEAM tout au long de la phase de relogement, tant sur les aspects matériels que sur les aspects sociaux plus intimes, en partenariat avec les travailleurs sociaux des associations et services spécialisés, notamment ceux de la ville.

Des aides au relogement (sous condition de ressources) pourront être octroyées :

- prise en charge du déménagement, des frais de garde-meuble éventuel, du différentiel de loyer en cas de relogement temporaire, des frais liés à l'ouverture et la fermeture des compteurs (eau, EDF, GDF...), du changement d'adresse,
- remboursement d'achat de matériel domestique de première nécessité
- étude en commission de toute autre demande spécifique liée au relogement du ménage,

Tout au long de l'accompagnement au relogement, la Conseillère Sociale prépare chaque ménage à l'accès à son logement d'accueil. L'objectif est de lui permettre d'intégrer le nouveau logement en ayant réglé toutes difficultés dans le logement de départ (consommation électrique élevée, dettes locatives...).

C'est également un travail de prévention sur une gestion de proximité, afin d'améliorer les relations bailleurs /locataires (droits et devoirs), établir une gestion budgétaire...

Enfin, il s'agit de rassurer et soutenir le ménage lors de l'accès au logement d'accueil qui peut susciter des craintes, des réticences. Pour faciliter la mise en place de nouveaux repères, la conseillère réalise avec les familles toutes les démarches concernant l'accès au logement : ouverture des compteurs d'eau, EDF GDF, et aide le ménage à situer les infrastructures équipements et services environnants.

Cet accompagnement peut recouvrir d'autres domaines, tel que droit de la famille, gestion des ressources, santé, économie...

II.4. Etudes techniques et travaux

a. Projet d'aménagement VRD partie sud (phase III)

La phase III consiste en l'aménagement des VRD de la partie sud de la RHI, et le traitement du carrefour entre les rues Auphan et de l'Amidonnerie, élargi suite à la démolition du 32 rue Auphan.

L'AVP révisé de la phase III a été remis en octobre 2014. Il intègre les modifications apportées à la partie sud du projet suite aux études des agences d'urbanisme Marc Petit et Territoires Urbains : la création d'une nouvelle placette P3 autour du lavoir et d'un escalier qui la reliera à la rue Félix Pyat, l'adoption d'une nouvelle implantation des bâtiments à construire suivant les contraintes réglementaires du zonage UBt1 du PLU, l'aménagement final du carrefour Auphan-Amidonnerie.

L'estimation du coût des travaux de la phase III a été évaluée par SEBA Méditerranée à 652 998,50 € HT.

Un travail de coordination technique entre la SOLEAM, NLP et la DGAVE est en cours car de nombreuses interfaces entre les projets sont à optimiser au niveau de la future entrée de l'école F. Pyat.

NLP a relancé la conception de son projet de Résidence Bons-Voisins Ouest avec sa maîtrise d'œuvre, l'Atelier Mosse-Gimmig, dans l'objectif d'obtenir un permis de construire à la fin de l'année 2016 sous réserve que la modification du zonage de UAr à UBT1 soit effective.

Ce projet architectural sera construit sur la base de l'AVP VRD produit par notre maître d'œuvre d'œuvre SEBA Méditerranée. Le PRO VRD sera développé à partir des plans d'APS de la résidence Bons-Voisins Ouest.

Objectif : PRO VRD Phase III livré par le maître d'œuvre fin 2016.

b. Démolition

Un marché de maîtrise d'œuvre démolition est actif et concerne les immeubles des 5 rue Guichard, 2-6-8-10 rue Gaillard, et 32 rue Auphan. GINGER CEBTP en est le titulaire.

5 rue Guichard – 32, rue Auphan

AVP démolition rendu en novembre 2015.

La présence d'un toit en fibro-ciment contenant de l'amiante sur l'immeuble mitoyen du 5A rue Guichard, propriété de la Ville devant accueillir l'extension de l'école Pyat mitoyenne, complique, renchérit, et exacerbe les risques de la démolition du 5, rue Guichard. Une discussion doit être lancée avec la DGAVE à ce sujet pour qu'elle fasse déposer le toit du 5A rue Guichard. Dans cette configuration, la démolition de notre immeuble serait beaucoup plus sûre, rapide et bon marché.

Objectif : lancement de la consultation travaux en avril 2016, début du contrat de démolition en juin, dépose de la toiture du 5A rue Guichard par la DGAVE en juillet.

2 rue Gaillard

Procédure d'expulsion prévue dans le courant du deuxième semestre 2016.

Objectif : lancement AVP démolition sur cet immeuble avec intervention du maître d'œuvre sur site au 1^{er} semestre.

6-8-10 rue Gaillard

Ces immeubles sont aujourd'hui, sauf pour le 8, occupés illégalement. Une procédure d'expulsion devrait aboutir au 1^{er} semestre 2016 permettant au maître d'œuvre de rentrer dans les lieux et de faire son inspection.

Objectif : lancement AVP démolition sur ces immeubles avec intervention du maître d'œuvre au 2^{ème} trimestre.

II.5. Communication Aménagement espace public et temporaire en partie sud / réalisation de fresques

Après la mise en œuvre du projet artistique de D. Courbot en partie sud et l'aménagement des terrains en jardins partagés, la SOLEAM a engagé une réflexion sur l'aménagement d'espaces temporaires pouvant être développé sur d'autres parcelles et envisage, à cet effet, de confier à un prestataire une mission de conception réalisation.

Cette démarche prévoit d'associer des habitants du quartier à la réflexion sur l'aménagement d'un nouvel espace public temporaire sur les parcelles des 5, 26 et 28 rue Guichard aujourd'hui libres de constructions et 5 rue Guichard dont la démolition est prévue à l'été 2016.

Une mission de pré qualification des besoins et/ou attentes des habitants et usagers devrait permettre de s'assurer de l'intérêt du projet, de déterminer la nature de ces aménagements et d'enrichir la réflexion à venir sur l'aménagement définitif des futures places prévues au projet d'aménagement.

Objectif :

- Mission de pré qualification des besoins au cours du 1^{er} trimestre 2016 avec les habitants pour déterminer les contours et la nature de l'espace public temporaire à développer.
- Lancement d'un appel à projet pour l'aménagement des espaces publics temporaires au cours du 2^{ème} semestre.
- Lancement de l'aménagement de l'espace public temporaire au 3^{ème} trimestre.

Par ailleurs, dans l'attente de la construction de la future résidence Bons Voisins, la SOLEAM propose de mettre à disposition d'associations ou structures associatives, un linéaire de façades d'immeubles et clôtures de terrains dans une démarche d'embellissement, pour permettre la réalisation de fresques visibles sur, et depuis l'espace public.

Une réflexion est engagée avec le GIP Politique de la ville à ce sujet.

II.6. Cessions

Pas de cessions prévues de 2016 à 2018.

Futures cessions : prévues en 2019, suivant libération de nos terrains d'assiette

III. ANALYSE DES VARIATIONS BUDGÉTAIRES CONSTATÉES DANS LE CRACL AU 31/12/2015

BUDGET FONCIER

	Bilan approuvé au 31/12/2014	CRAC prévisionnel au 31/12/2015	Ecart en € TTC
Acquisitions	2 460 014	2 485 192	25 178
Acquisitions VDM	2 267 994	2 267 994	0,00
Consignations	0,00	0,00	0,00
Etudes urbanisme	119 675	145 550	25 875
Frais d'acquisitions	330 748	298 846	-31 902
TOTAL	5 178 431	5 197 582	19 151

Acquisitions

Le poste « Acquisitions » a augmenté de 25 178€.

Cette augmentation s'explique pour partie par l'acquisition amiable de l'immeuble 32, rue Auphan (prévu initialement en acquisition sous DUP), à un prix conforme à l'avis de France Domaine mais supérieur à la provision initiale, et pour partie au règlement du prix d'un lot de la copropriété 20 Amidonnerie ayant fait l'objet d'une consignation.

Acquisitions de la Ville de Marseille

Pas d'évolution sur ce poste

Consignations

Pas d'évolution de ce poste ; le budget reste à 0 €, les déconsignations successives prévues en 2016 et 2017 n'ayant un impact que sur la trésorerie.

Etudes urbanisme

Ce poste augmente de 25 875€.

Les missions de géomètre ont été réévaluées compte tenu des acquisitions prévisionnelles en partie sud ainsi que les prestations liées aux démarches qui seront à engager dans le cadre de la DUP (huissiers, rémunération du Commissaire enquêteur...)

Frais d'acquisitions

La diminution de ce poste s'explique par le fait que certains diagnostics initialement prévus au poste "Acquisitions" ont été réaffectés au poste "travaux".

BUDGET TRAVAUX

	Bilan approuvé au 31/12/2014	CRAC prévisionnel au 31/12/2015	Ecart en € TTC
Travaux de démolition	1 462 539	1 551 301	88 762
Travaux sur mitoyens	15 800	0	-15 800
Travaux d'infrastructures (hors placettes)	1 293 767	1 343 767	50 000
Travaux d'aménagement des placettes	645 931	645 931	0
Sondages / fouilles	328 307	328 307	0
Travaux réhab. logements d'accueil	7 500	0	-7 500
Interventions mises en sécurité	367 080	326 726	-40 354
Travaux d'office	48 000	41 161	-6 839
Honoraires techniques	271 567	300 206	28 639
TOTAL	4 440 491	4 537 399	96 908

On constate que le budget de l'opération dévolu aux travaux augmente légèrement (1,3%).

Travaux de démolition

Ce poste a augmenté de 88 762 € TTC. En effet, l'AVP fourni par le maître d'œuvre estime la démolition des 5 rue Guichard et 32 rue Auphan à 160 440 € TTC. Ce montant pourrait évoluer à la baisse avec la dépose du toit amianté du 5A, rue Guichard par la Ville de Marseille (DGAVE) puisque dans l'AVP un onéreux dispositif de protection de ce toit contre les chutes de produits de démolition était prévu. Lors du dernier CRAC, 90 720 € TTC étaient prévus pour ces adresses.

De plus, les frais de démolition, indexés à hauteur de 15% des coûts de démolition ont également augmenté. Ces frais incluent tous les coûts de débranchement de réseaux et de déplacements d'ouvrages nécessaires à la démolition des immeubles.

Travaux sur mitoyens

Ces travaux ont été intégrés au poste Travaux de démolition, ce qui a permis la mise à zéro du poste.

Travaux d'infrastructures/ Travaux d'aménagement des placettes/ Sondages et fouilles :

Il a été intégré au budget du poste Travaux d'infrastructures hors placettes une provision de 50K€ afin de prendre en compte la Demande de Rémunération Complémentaire formulée par l'entreprise Eiffage, qui a réalisé dans le cadre du marché 15.26 les travaux définitifs de VRD de la partie Nord phase II. La demande de l'entreprise se fonde sur le retard pris dans les travaux du fait de l'implantation de la résidence Amidonnerie par le Nouveau Logis Provençal sur l'espace public. Ceci a impliqué une reprise du projet et a généré différents aléas, ayant conduit l'entreprise Eiffage à maintenir ses équipes sur site bien plus que le temps prévu au CCTP et chiffré dans son offre.

Travaux réhabilitation de logements d'accueil

Aucun projet de la sorte n'est prévu pour le reste de l'opération. Le poste est donc mis à zéro.

Interventions de mise en sécurité

Les dépenses prévues sur cette ligne ont été revues à la lumière de l'acquisition progressive des immeubles de la partie sud de la RHI et des retours d'expérience sur cette opération des coûts de neutralisation. Une diminution de 40 354 € de ce poste est escomptée.

Travaux d'office

Ce type de travaux est rare dans cette opération. Une provision de 10 000 € TTC a néanmoins été prévue en cas de problème. La ligne a diminué de 6 839 €.

Honoraires techniques

Le poste honoraires techniques est indexé à hauteur de 12% des coûts des travaux. Les dépenses prévisionnelles ont été remaniées en connaissance du contrat de maîtrise d'œuvre qui couvre actuellement partiellement les besoins en démolition. De plus, a été extrait de la base de calcul des honoraires techniques, les frais annexes de démolition (voir plus haut) qui sont suivis en direct par la SOLEAM. Enfin, les diagnostics amiante, plomb et termites avant démolition, initialement imputés par erreur dans les frais d'acquisition viennent gonfler ce poste de 33 455 € TTC. Au final, L'augmentation totale est de 28 639 € TTC.

BUDGET DEPENSES ANNEXES

	Bilan approuvé au 31/12/2014	CRAC prévisionnel au 31/12/2015	Ecart en € TTC
Charges de gestion	514 314	543 572	29 258
Communication	63 927	62 107	-1 820
Réservation logements et gestion loc.	505 032	550 069	45 037
Rémunération forfaitaire terrains Ville	10 000	10 000	0
Rémunération s/recettes	80 765	80 765	0
Rémunération s/dépenses	528 233	537 144	8 911
Rémunération forfaitaire relogement	485 000	485 000	0
Rémunération de liquidation	10 000	10 000	0
Prorata de TVA	411 542	577 958	166 416
TVA résiduelle	-877 494	-840 955	36 539
TOTAL	1 731 319	2 015 659	284 340

Charges de gestion

Le Poste « Charges de gestion » a été recalé selon la moyenne des dépenses des années précédentes ; il est en hausse compte tenu de l'augmentation du patrimoine de la SOLEAM sur site (coût des assurances, frais de syndics...). Il est à noter une forte hausse des frais de neutralisation, certaines interventions nécessitant d'être reconduites plusieurs fois jusqu'à libération complète des biens, avec en sus recours à des prestations de gardiennage.

Communication

Légère diminution de ce poste au regard des actions de communication envisagées.

Réservation logements et gestion locative

Ce poste augmente de 45 037€.

Compte tenu des acquisitions prévisionnelles de lots occupés dans le cadre de la DUP et de la date prévisionnelle de livraison de la future résidence Bons Voisins au 1er trimestre 2020, il a été estimé que les 10 ménages intégrant le plan de relogement seront très probablement relogés dans le parc relais

jusqu'à leur relogement définitif sur site sur une période de 24 mois, avec donc une prise en charge des loyers correspondante.

Rémunération sur recettes :

Pas de changement

Rémunérations sur dépenses

Le poste Rémunérations sur dépenses (7% sur recettes HT) est ajusté au regard de l'évolution des dépenses de l'opération.

Rémunération forfaitaire relogement :

Pas d'évolution de budget

Prorata de TVA

Ce poste est ajusté au regard de l'évolution des recettes HT de l'opération. La proportion de Subventions et participations hors champ de la TVA est importante ; de ce fait, l'administration fiscale ne Considère qu'il s'agit là d'une opération économique ouvrant droit à pleine récupération de la TVA.

TVA résiduelle :

Le poste TVA Résiduelle augmente de 36 539 € : baisse de la TVA résiduelle et donc moindre récupération de TVA ; en effet, les recettes non taxables ont augmenté davantage que le budget Travaux.

BUDGET RELOGEMENT

	Bilan approuvé au 31/12/2014	CRAC prévisionnel au 31/12/2015	Ecart en € TTC
Frais de relogement	195 450	179 340	-16 110

A fin 2015, le bilan du service d'action sociale permet d'établir qu'il reste en plan de relogement 14 ménages qui pourront prétendre à un relogement définitif sur la future résidence Bons Voisins. Il s'agit de 4 ménages susceptibles de bénéficier du droit au retour, auxquels s'ajouteront les 10 ménages issus des acquisitions futures de lots occupés dans le cadre de la DUP.

Le poste frais de relogement a été ajusté par rapport aux dépenses effectives engagées courant 2015 pour les ménages relogés définitivement sur la Résidence Amidonnerie.

BUDGET FRAIS FINANCIERS

	Bilan approuvé au 31/12/2014	CRAC prévisionnel au 31/12/2015	Ecart en € TTC
Frais financiers court terme	33 741	33 674	-67
Frais financiers long terme	320 265	320 265	0
TOTAL	354 006	353 939	-67

Légère variation des frais financiers court terme, liée à la trésorerie de l'opération.

RECETTES

	Bilan approuvé au 31/12/2014	CRAC prévisionnel au 31/12/2015	Ecart en € TTC
Cessions	1 197 882	1 197 882	0
Participation d'équilibre VDM	6 199 046	4 914 000	-1 285 046
Participation esp. Urbains APM	0	292 322	292 322
Participation Métropole	0	1 602 036	1 602 036
Participation ANRU	1 411 606	1 168 004	-243 602
Participation Etat	2 782 209	2 782 209	0
Subvention Région	278 220	278 220	0
Produits divers	13 998	32 578	18 580
Produits financiers	16 736	16 669	-67
TOTAL	11 899 696	12 283 921	384 223

Cette opération a été transférée à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à compter du 31/12/2015 par arrêté préfectoral du 28/12/2015. L'avenant n°11 est venu modifier en conséquence la présente concession d'aménagement.

La Ville de MARSEILLE a versé depuis l'origine de l'opération en octobre 2006 4 914 000€ de participation à l'équilibre, dont 700 000€ en 2015. La somme de 1 285 046€ initialement prévue jusqu'à la fin de concession est transférée à la Métropole, qui est à présent le concédant de cette opération.

Après analyse des différents écarts, le montant de la participation à la Métropole passe de 1 285 046€ à 1 602 036 € soit une augmentation de 316 990 €. La variation de cet écart est notamment liée aux contraintes fiscales de cette opération, dont le financement est essentiellement public (subventions et participations), entraînant une dégradation de la récupération de la TVA versée.

Un nouveau type de participation : « Participation espaces urbains APM » apparaît au bilan afin de financer les travaux de requalification de la voirie primaire et des placettes. Ce montant était auparavant intégré dans le poste subventions non taxables et est à présent exprimé en TTC permettant ainsi la récupération de la TVA déductible sur ces travaux.

La SOLEAM est désignée comme maître d'ouvrage dans la convention ANRU.

Participations ANRU/Etat/ Région :

Ecart lié à la création d'une ligne de participation spécifique (« Participation espaces urbains APM ») permettant la récupération de la TVA (cf supra)

Produits divers :

Ce poste augmente avec le remboursement d'une partie du coût de la dépollution des 14-16 rue de l'Amidonnerie et 15/17 rue Gaillard par HMP, ancien propriétaire des terrains.

Produits financiers :

Ajustement au regard des variations de trésorerie.

**CONVENTION PUBLIQUE D'AMÉNAGEMENT
"RHI St MAURONT-GAILLARD" - MARSEILLE 3ème Ardt.**

**TABLEAU DES ÉCARTS
CRAC APPROUVÉ ET CRAC AU
31/12/2015**

	CRAC au 31/12/14	CRAC 31/12/2015	ÉCARTS
DEPENSES			
BUDGET FONCIER			
Acquisitions	2 460 014	2 485 192	25 178
Acquisitions VDM	2 267 994	2 267 994	0
Consignations	0	0	0
Etudes urbanisme	119 675	145 550	25 875
Frais d'acquisitions	330 748	298 846	-31 902
TOTAL DU BUDGET FONCIER	5 178 431	5 197 582	19 151
BUDGET TRAVAUX			
Travaux de démolition	1 462 539	1 551 301	88 762
Travaux sur mitoyens	15 800	0	-15 800
Travaux d'infrastructures (hors placettes)	1 293 767	1 343 767	50 000
Travaux d'aménagement des placettes	645 931	645 931	0
Sondages / fouilles	328 307	328 307	0
Travaux réhabilitation logements d'accueil	7 500	0	-7 500
Interventions mises en sécurité	367 080	326 726	-40 354
Travaux d'office	48 000	41 161	-6 839
Honoraires techniques	271 567	300 207	28 640
TOTAL DU BUDGET TRAVAUX	4 440 491	4 537 400	96 909
BUDGET DÉPENSES ANNEXES			
Charges de gestion	514 314	543 572	29 258
Communication	63 927	62 107	-1 820
Réservation logements et gestion locative	505 032	550 069	45 037
Rémunérations forfaitaire/ Terrains Ville	10 000	10 000	0
Rémunérations sur recettes (7% sur recettes HT)	80 765	80 765	0
Rémunérations sur dépenses (7% sur dépenses HT)	528 233	537 143	8 910
Rémunération forfaitaire relogement	485 000	485 000	0
Rémunération de liquidation	10 000	10 000	0
Prorata de TVA	411 542	577 958	166 416
Tva résiduelle	-877 494	-840 955	36 539
TOTAL DES DEPENSES ANNEXES	1 731 319	2 015 659	284 340
BUDGET RELOGEMENT			
Frais de Relogement	195 450	179 340	-16 110
BUDGET FRAIS FINANCIERS			
Frais financiers Court terme	33 741	33 674	-67
Frais financiers Long terme	320 265	320 265	0
TOTAL	354 006	353 939	-67
PRIX DE REVIENT	11 899 697	12 283 920	384 223
RECETTES			
Cessions	1 197 882	1 197 882	0
Participation d'équilibre VDM	6 199 046	4 914 000	-1 285 046
Participation espaces urbains APM	0	292 322	292 322
Participation d'équilibre METROPOLE	0	1 602 036	1 602 036
Participation ANRU	1 411 606	1 168 004	-243 602
Participation Etat	2 782 209	2 782 209	0
Subvention Région	278 220	278 220	0
Produits divers	13 998	32 578	18 580
Produits financiers	16 736	16 669	-67
TOTAL	11 899 696	12 283 921	384 223
CHIFFRE D'AFFAIRES TOTAL	11 899 696	12 283 921	384 223
MARGE NETTE	0	1	0

194.410 Travaux		BUDGET € TTC	Comm. 31/12/14	Régie TTC 2015	Comm. Régie TTC 31/12/2015	2016	2017	2018	2019	2020
Travaux		1 551 301	665 708	8 792	674 500	284 506	139 131	0	533 164	0
Ilot Andonerie + Autres démolitions		661 158	661 158	0	661 158				281 988	
Autres immeubles Iot Sud		281 988	0	0	0					
5, rue Guibert		113 904	0	5 664	5 664	108 240				
Angle Pyat/Galliard (2 et 6 rue Galliard)		80 000	0	0	0		80 000			
8, rue Galliard		43 200	0	0	0		43 200			
10, rue Galliard		36 000	0	0	0				36 000	
104, rue Galliard		85 640	0	0	0				85 640	
12, rue Galliard		14 400	0	0	0				14 400	
26 Goudard		981	981	0	981					
32, rue Guichard (98)		21 024	0	0	0				21 024	
32, rue Aubin (131)		54 858	0	2 658	2 658	52 200				
70, rue Pyat (131)		41 960	0	0	0				41 960	
70, rue Pyat (130), garage, maison		0	0	0	0				0	0
Frais hors démol (dépose éseau...)		116 188	3 669	4 70	4 039	24 066	15 931	0	72 152	0
Travaux sur armoires entre 2400 et 4500 TTC/Ann		0	0	0	0				0	
Travaux d'infrastructure hors plaquettes (2009 : 18 phases : 1. GLTP, SVE/GRHC)		1 343 767	368 094	258 737	626 831	190 417	50 000	0	476 519	0
Travaux plaquettes P1 et P2 + nouvelle plaquette		645 931	43 887	63 217	107 104	72 222	39 800	0	426 805	0
(remise en état entrée/porte logement temporaire)		0	0	0	0				0	0
Interventions mise en sécurité sur existant		326 726	251 044	14 476	265 520	18 206	13 000	20 000	10 000	
Travaux d'office		41 161	31 161	0	31 161		5 000	5 000		
TOTAL		3 508 886		354 014	1 705 116	465 931	246 931	25 000	563 164	903 324

194.460 Sondages/fouilles		BUDGET € TTC	Comm. 31/12/14	Régie TTC 2015	Comm. Régie TTC 31/12/2015	2016	2017	2018	2019	2020
ETUDES Sondages/fouilles et pollution		104 489	55 854	0	55 854	0	0	27 035	2 600	0
TRAVAUX Sondages/fouilles et pollution		223 818	60 000	0	60 000	0	0	52 345	111 673	
Total sondages/fouilles et pollution		328 307	115 854	0	115 854	0	0	79 180	133 273	0

194.501 Honoraires techniques		BUDGET € TTC	Comm. 31/12/14	Régie TTC 2015	Comm. Régie TTC 31/12/2015	2016	2017	2018	2019	2020
MOE VBO		15 546				1 933	5 034	1 361	6 254	964
MOE demol		48 154				9 868	9 865	0	28 421	0
Dirig avant démolition		33 455				8 000	3 328	0	22 127	
Paysagiste		5 400						5 400		
CPS et contrôle technique (demande vedettes)		53 689				11 179	5 848	0	13 954	22 708
Total honoraires techniques		300 207	131 939	12 024	143 963	30 980	24 075	6 761	70 756	23 672

BUDGET

194.100 Acquisitions Lots privés	BUDGET € TTC	Cumul 31/12/14	Réglé TTC 2015	Cumul réglé TTC 31/12/2015	2016	2017	2018	2019	2020
Acquisitions DUP (autres lots non ruf)	2 793 622	2 202 244	0	2 202 244	0	81 378	204 000	255 000	51 000
Acquisitions DUP Vivier (autres lots non ruf)	0								
Acquisitions Amiable (autres lots non ruf)	240 800				90 000		150 800		
Evénements commerciaux									
Acquisitions Domaines publics									
Versements indemnités expropriation Andonnette									
TOTAL	2 485 192	1 502 644	150 370	1 659 014	90 000	81 378	354 800	255 000	51 000

194.101 Acquisitions VDM/MA	BUDGET € TTC	Cumul 31/12/14	Réglé TTC 2015	Cumul réglé TTC 31/12/2015	2016	2017	2018	2019	2020
Gestion VDM/MA : Protocole 1 (dont frais d'acq non rémunérables) 57 lots copro + 2 emts + 6 terrains rue									
Gestion VDM/MA : Protocole 2 (dont frais d'acq non rémunérables)									
Gestion VDM/MA : Protocole 3 (dont frais d'acq non rémunérables)									
Gestion VDM/MA : Protocole 4 (dont frais d'acq non rémunérables)					65 750				
TOTAL	2 287 994	2 202 244	0	2 202 244	65 750	0	0	0	0

194.102 Concessions lot Andonnette	BUDGET € TTC	Cumul 31/12/14	Réglé TTC 2015	Cumul réglé TTC 31/12/2015	2016	2017	2018	2019	2020
	0	164 348	10 140	174 488	-93 110	-81 378	0	0	0
TOTAL	0	164 348	10 140	174 488	-93 110	-81 378	0	0	0

194.201 Evénements festivité, capacité, Mission urbaine festivité, capacité, Mission sportive OPSA, ODS etc...	BUDGET € TTC	Cumul 31/12/14	Réglé TTC 2015	Cumul réglé TTC 31/12/2015	2016	2017	2018	2019	2020
DUP - Enquêtes parcelaires Huisier Pr affichage, rem Commissaire Enquêteur					3 200	8 000			
					5 000	5 000	5 000	5 000	
					2 500	8 500	2 500	1 000	
TOTAL	145 550	90 106	9 744	99 850	10 700	21 500	7 500	6 000	0

194.110 Frais d'entretien (6.5%) Conservation des hypothèques Néglige Frais Succession Frais juridiques (avocat, DUP...)	BUDGET € TTC	Cumul 31/12/14	Réglé TTC 2015	Cumul réglé TTC 31/12/2015	2016	2017	2018	2019	2020
					2 016	2 017	2 018	2 019	2 020
						500	500	500	
					10 124	5 290	23 062	16 575	3 315
						1 500	1 500		
					12 300	24 400	12 200	17 100	17 100
TOTAL	298 846	134 379	18 501	152 880	22 424	31 690	37 282	34 175	20 415

CRAC au 31 décembre 2015

194.120	Frais relogement	BUDGET € TTC	Cumul 31/12/14	Règlé TTC 2015	Cumul réglé TTC 31/12/2015	2016	2017	2018	2019	2020
	FRAIS DE RELOGEMENT									
	Frais de déménagement et de réinstallation dépôt de garantie gardes meubles...					2 000	5 000	20 000	10 000	30 000
	TOTAL	179 340	101 869	10 471	112 340	2 000	5 000	20 000	10 000	30 000

	Frais réservation et de gestion locative	BUDGET € TTC	Cumul 31/12/14	Règlé TTC 2015	Cumul réglé TTC 31/12/2015	2016	2017	2018	2019	2020
	Réservation de logements relais (durant instruction des dossiers DUP) ADOMA + Parc relais Jardins de l'Espérance					17 452	17 452	39 052	46 252	11 570
	TOTAL	550 069	392 879	25 412	418 291	17 452	17 452	39 052	46 252	11 570

TOTAL Général	729 409	494 748				19 452	22 452	59 052	56 252	
----------------------	----------------	----------------	--	--	--	---------------	---------------	---------------	---------------	--

CRAC au 31 décembre 2015

<u>Charges de gestion</u>		BUDGET € TTC	Cumul 31/12/14	Réglé TTC 2015	Cumul réglé TTC 31/12/2015	2016	2017	2018	2019	2020
Charges de gestion classiques						40 000	40 000	40 000	10 000	2 000
	<i>Taxes foncières</i>									
	<i>AF Syndic</i>									
	<i>EDF-SEM</i>									
	<i>Avocat+insertion+divers</i>									
	<i>Assurances</i>									
Total		543 572	368 355	43 217	411 572	40 000	40 000	40 000	10 000	2 000

Convention Publique d'Aménagement
 RHI St Mauront Gaillard - Marseille 13003
 Détail des dépenses restant à engager

CRAC au 31 décembre 2015

Budget Communication

	BUDGET € TTC	Cumul 31/12/14	Réglé TTC 2015	Cumul réglé TTC 31/12/2015	2016	2017	2018	2019	2020
		43 927			3 000	3 000	3 000	3 000	3 000
com général (plaquettes, panneaux..)									
total com	62 107	43 927	3 180	47 107	3 000				

Convention Publique d'Aménagement
 RHI St Mauront Gaillard - Marseille 13003
 Détail des dépenses restant à engager

CRAC au 31 décembre 2015

	<u>Cessions</u>		Cumul 31/12/14	Règlé TTC 2015	Cumul réglé TTC 31/12/2015	2016	2017	2018	2019	2020
	BUDGET € TTC	m2 SU								
Ilot amidonnerie (38 logements)	352 067	2 347,11			352 067					
Ilot Bons Voisins (42 logements)	541 785	2 853							541 785	0
Ilot Bons Voisins Est	304 030	1 601							304 030	0
Cessions	1 197 882		352 067	0	352 067	0	0	0	845 815	0

BILAN PREVISIONNEL au 31/12/15

Concession RHI SAINT-MAURONT			
op.194			
BUDGET PREVISIONNEL			
	HT	TVA	TTC
Budget Foncier			
Acquisitions	2 485 192	0	2 485 192
Acquisitions réalisées (y.c commissions)	2 263 877	4 117	2 267 994
Consignations	0	0	0
Etudes urbanisme	121 551	23 999	145 550
Frais d'acquisitions	258 836	40 010	298 846
TOTAL	5 129 456	68 126	5 197 582
Budget travaux			
Travaux de démolition	1 295 448	255 853	1 551 301
Travaux sur mitoyens	0	0	0
Travaux d'infrastructures (hors placettes)	1 120 832	222 935	1 343 767
Travaux d'aménagement des placettes	537 061	108 870	645 931
Sondages / fouilles	273 712	54 595	328 307
Travaux de réhabilitation	0	0	0
Mise en sécurité et neutralisation	272 970	53 756	326 726
Travaux d'office	34 388	6 773	41 161
Honoraires techniques	250 529	49 678	300 207
TOTAL	3 784 940	752 460	4 537 400
Budget Relogement			
Frais de relogement	152 579	26 761	179 340
TOTAL	152 579	26 761	179 340
Budget dépenses annexes			
Charges de gestion	507 588	35 984	543 572
Communication	53 804	8 303	62 107
Réservation logements et gestion locative	506 906	43 163	550 069
Rémunérations forfaitaire/ Terrains Ville	10 000	0	10 000
Rémunérations sur recettes (7% sur recettes HT)	80 765	0	80 765
Rémunérations sur dépenses (7% sur dépenses HT)	537 143	0	537 143
Rémunération forfaitaire relogement	485 000	0	485 000
Rémunération de liquidation	10 000	0	10 000
Prorata de TVA	577 958	0	577 958
Tva résiduelle		-840 955	-840 955
TOTAL	2 769 164	-753 505	2 015 659
Budget Frais financiers			
Frais financiers Court terme	33 674	0	33 674
Frais financiers Long terme	320 265	0	320 265
TOTAL	353 939	0	353 939
Prix de revient total	12 190 078	93 842	12 283 920
Chiffres d'affaires			
Cessions	1 153 787	44 094	1 197 882
Participation d'équilibre VDM	4 914 000	0	4 914 000
Participation espaces urbains APM	243 602	48 720	292 322
Participation d'équilibre METROPOLE	1 602 036	0	1 602 036
Total participation ANRU	1 168 004	0	1 168 004
Participation Etat	2 782 209	0	2 782 209
Subvention Région	278 220	0	278 220
Produits divers	31 551	1 027	32 578
Produits financiers	16 669		16 669
TOTAL	12 190 080	93 841	12 283 921
Chiffre d'affaires total	12 190 080	93 841	12 283 921

METROPOLE

SOLEAM

**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**



RHI SAINT MAURONT-GAILLARD

- **CONCESSION D'AMENAGEMENT
N°T1600907CO (N°Ville06/1405)**

AVENANT N°12

ENTRE :

La Métropole Aix Marseille Provence représentée par son Président Monsieur Jean-Claude GAUDIN, en vertu d'une délibération FCT 030-1585/15/CC du 21 décembre 2015,

ci-après dénommée Le Concédant

ET :

SOLEAM, Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'aire Marseillaise, Société Publique Locale au capital de 5 000 000 €, dont le siège social est à l'Hôtel de Ville de la Ville de Marseille et les bureaux au 49, la Canebière – 13001 Marseille, immatriculée sous le numéro 524 460 888 000 26 auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille, représentée par son Directeur Général, Jean-Yves MIAUX, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société, en date du 26 juin 2014,

ci-après dénommée Le Concessionnaire

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE :

Par délibération n°06/0966/EHCV du 2 octobre 2006, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé la concession d'aménagement, telle que définie aux articles L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme, par laquelle la Ville de MARSEILLE confie à Marseille Aménagement l'opération de Résorption d'Habitat Insalubre (RHI) « Saint Mauront-Gaillard ». La société Marseille Aménagement a été absorbée par la SPL SOLEAM dans le cadre d'une fusion absorption le 28 novembre 2013. L'avenant n°8 est venu modifier en conséquence la présente concession d'aménagement.

Cette opération d'aménagement qui s'inscrit dans le cadre du protocole d'éradication de l'habitat indigne signé entre l'Etat et la Ville de MARSEILLE a pour objectif de procéder à la résorption des immeubles et logements insalubres ou obsolètes de ce quartier compris entre la rue Félix Pyat, le boulevard Auphan et l'autoroute Nord.

Le programme porte sur la construction de près de 130 logements sociaux locatifs neufs sur le site, après relogement des habitants et démolition des immeubles existants. Il intègre également les travaux qui permettront de requalifier les voiries et espaces publics afin de participer au renouvellement urbain du secteur, en lien avec les constructions projetées.

La soixantaine de familles occupant à l'origine le périmètre sera relogée sur place, si la demande en est faite, dans les nouvelles constructions.

Le programme RHI s'articule avec la restructuration urbaine du quartier, notamment dans le cadre du programme de rénovation urbaine financé par l'ANRU.

La concession confiée par la municipalité permet en particulier à la SOLEAM l'acquisition à l'amiable ou par voie d'expropriation des biens privés nécessaires à cette opération d'aménagement. La finalité de la maîtrise foncière de ces biens est d'une part l'aménagement des VRD et espaces publics (requalification, élargissement de voies...) et d'autre part, après démolition des immeubles insalubres ou obsolètes, la cession ultérieure des terrains nus à un opérateur social pour la construction de logements locatifs sociaux.

Conformément à la loi et aux stipulations contractuelles, un avenant n°1 a été approuvé par délibération du conseil municipal n°08/0513/5058 en date du 30 juin 2008 ; cet avenant porte sur la variation de la participation prévisionnelle globale de la Ville au coût de l'opération tel que résultant du compte rendu annuel à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2007.

Par délibération n°09/0060/SOSP du 9 février 2009, un avenant n°2 a été approuvé. Ce dernier a eu pour objet de compléter les missions du concessionnaire en lui confiant une possibilité d'intervention en matière de réalisation de travaux d'office, d'intégrer au budget prévisionnel de l'opération « le coût des travaux d'office exécutés pour le compte du Concédant en cas de propriétaires défaillants », enfin, de préciser la rémunération du concessionnaire dans le cas de la mise en œuvre de ce type d'intervention.

Depuis cette date, et dans le but de suivre au plus près les engagements financiers induits par cette opération et en particulier d'apprécier au mieux le montant final de la participation de la Ville, le Concédant a demandé à Marseille Aménagement d'affiner le montant prévisionnel de la participation de l'Etat au déficit de l'opération, telle que prévue dans les textes pour les opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre.

Marseille Aménagement a donc identifié les biens immobiliers qui n'ont pas ou ne pourront pas faire l'objet d'arrêtés d'insalubrité irrémédiable ou d'arrêtés de péril imminent avec ordonnance de démolition, compte tenu :

- des délais d'instruction de ces procédures par les services de l'Etat au regard des contraintes de planning opérationnel,
- de l'état de certains des immeubles, dont le niveau de dégradation n'est pas suffisant pour justifier l'enclenchement d'une des procédures évoquées ci avant.

Il a en effet été confirmé à la Ville par l'Etat que seuls les biens revêtant un statut d'insalubrité irrémédiable ou de péril imminent avec ordonnance de démolition seront pris en considération pour le calcul de la dépense éligible à subvention de l'Etat, les autres biens devant être retirés de l'assiette de la dépense subventionnable. Cette règle entraîne donc une baisse significative de la participation de l'Etat au coût de l'opération et donc une augmentation de la participation à la charge de la Ville.

En conséquence, un avenant n°3 a été établi, qui a eu pour objet de prendre en compte le nouveau montant de participation au coût de l'opération, tel qu'il est ressorti du Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31/12/2008, approuvé par délibération du Conseil Municipal n°09/1274/SOSP du 14 décembre 2009. Ainsi, le montant prévisionnel de la participation d'équilibre de la Ville au coût de l'opération (fixé à 1 555 932 € selon délibération n°08/0513/5058 en date du 30 juin 2008, approuvant le CRACL au 31/12/2007 et précisé dans l'avenant n°1 à la Concession d'aménagement), a été porté à 3 012 014 €.

Cet avenant n°3 a été notifié à Marseille Aménagement le 18 mars 2010.

Pour l'année 2009, le Compte Rendu Annuel à la Collectivité a mis en évidence les modifications apportées par l'Etat dans le régime des aides relatives au financement des opérations de résorption de l'habitat insalubre. Ainsi, le taux de la participation de l'Etat au déficit des opérations de RHI a été réduit, ce qui a entraîné une hausse de la participation de la Ville à l'équilibre de cette opération.

L'avenant n°4 notifié par la Ville à Marseille Aménagement le 31 janvier 2011 a par ailleurs intégré la prorogation de 3 ans de la durée de la concession de la RHI St Mauront-Gaillard, dont l'échéance est portée au 30 octobre 2014.

Un avenant n°5 notifié par la Ville de Marseille à Marseille Aménagement le 16 avril 2012 a eu pour objet de prendre en compte le nouveau montant prévisionnel de la participation d'équilibre de la Ville au coût de l'opération fixé à 3 559 149 €, selon délibération n° 10/1021 /SOSP en date du 25 octobre 2010, approuvant le CRACL au 31/12/2009 et précisé dans l'avenant n°4 à la Concession d'aménagement, et porté à 4 181 537 euros ainsi qu'il ressort du Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2010.

L'avenant n°5 a en outre permis d'intégrer l'acquisition de deux nouveaux immeubles en frange du périmètre initial permettant l'amélioration du projet d'ensemble et l'intégration d'un bâti faisant déjà l'objet d'une procédure d'insalubrité.

Un avenant n°6 notifié par la Ville de Marseille à Marseille Aménagement le 27 juillet 2012 a eu pour objet de prendre en compte le nouveau montant prévisionnel de la participation d'équilibre de la Ville au coût de l'opération fixé à 4.671.310 Euros. L'avenant n°6 a en outre permis d'intégrer une hausse du montant des acquisitions foncières, une hausse du coût des travaux de démolition liée à leur échelonnement ainsi que d'une partie du coût de travaux de dépollution du terrain « Amidonnerie » non prévue aux CRAC précédents. Enfin, l'augmentation des occupations illicites a conduit à une hausse des travaux de mise en sécurité.

L'avenant n°7 notifié par la Ville de Marseille à Marseille Aménagement le 2 septembre 2013 a eu pour objet de prendre en compte le nouveau montant prévisionnel de la participation d'équilibre de la Ville au coût de l'opération fixée à 5 340 713 Euros. Cette hausse est principalement due à la prise en compte d'indemnités de réemploi pour le paiement des indemnités des immeubles placés sous DUP, à un recalage du coût des acquisitions foncières, à une réévaluation du coût des travaux de démolition, et à l'augmentation des travaux de mise en sécurité (occupations illicites). L'avenant n°7 acte également la prorogation de la durée de la concession d'aménagement de 3 ans (hausse des charges de gestion et de la réservation de logements provisoires en particulier).

L'avenant n°8 notifié par la Ville de Marseille à Marseille Aménagement le 12 mars 2014 a eu pour objet de transférer la concession de Marseille Aménagement à la SPL SOLEAM suite à la fusion-absorption de ces sociétés au profit de la SOLEAM.

L'avenant n° 9 adopté par délibération n°14/0618/UAGP du 10 octobre 2014 et notifié par la Ville de Marseille à SOLEAM le 6 Novembre 2014 a eu pour objet de prendre en compte le nouveau montant prévisionnel de la participation d'équilibre de la Ville au coût de l'opération fixée à 6 199 046 euros avec son nouvel échéancier, de tenir compte des incidences de l'instruction fiscale n°100 du 16 juin 2006 , **de proroger la concession de 2 ans**, ainsi que d'élargir le périmètre de concession.
Le montant de la rémunération forfaitaire liée au relogement a été augmenté.

L'avenant n° 10 adopté par délibération n°15/0488/UAGP du 29 Juin 2015 et notifié par la Ville de Marseille à SOLEAM le 17 Juillet 2015 a eu pour objet **de proroger la concession de une année**, ainsi que fixer l'échéancier de la rémunération sur relogement précédemment votée.

Le transfert de l'opération de la Ville à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole approuvé par délibération du 26 octobre 2015 n°15/1071/UAGP du Conseil Municipal, et par délibération n° FCT 030-1585/15/CC du 21/12/2015 du Conseil Communautaire, a été acté par arrêté préfectoral du 28/12/2015.

A compter de sa création le 01/01/2016, la Métropole Aix Marseille Provence exerce les compétences de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et se substitue à cette dernière pour la poursuite de l'opération.

Le transfert de la concession à la Métropole a été acté par un avenant n°11 en date du 28 avril 2016.

Par ailleurs, conformément aux dispositions légales et aux stipulations contractuelles, doivent être présentées, au travers du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL), pour l'année 2015, la situation physique et financière de la réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle.

Ainsi, le CRACL au 31/12/2015, présenté conjointement au présent avenant, actualise au vu de l'avancement physique de l'opération, certains postes de dépenses (budget foncier et études ; budgets travaux et dépenses annexes) et de recettes, ainsi que leur échelonnement.

Le montant de la participation du concédant à l'équilibre du bilan augmente de 6 199 046 € à 6 516 036 €. L'écart global de 316 990 € résulte de l'évolution de différents postes de dépenses notamment annexes liées aux contraintes fiscales avec une dégradation de la récupération de la TVA versée, ainsi que détaillé dans la note de conjoncture du CRAC à fin 2015.

Il convient également de mettre en concordance à l'occasion de cet avenant, le cahier des charges de concession avec le bilan initial de concession. En effet, le bilan intègre une rémunération du concessionnaire sur les dépenses de gestion à hauteur de 7% et l'article 20.3 du cahier des charges ne le précise pas.

Aussi le présent avenant a pour objet :

- de compléter l'article 20.3 du cahier des charges de concession de manière à uniformiser les documents joints depuis l'origine.
- de modifier le montant de la participation à l'équilibre du bilan.
- d'approuver le nouvel échéancier de versement du solde de la participation par la Métropole à l'équilibre du bilan.

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 :

Le montant de la participation à l'équilibre au coût de l'opération est porté à 6 516 036 € au CRALC arrêté au 31/12/2015.

Le montant versé par la Ville de MARSEILLE au 31/12/15 est de 4 914 000€.

Le montant de la participation à l'équilibre de la METROPOLE au coût de l'opération est fixé à 1 602 036 € au CRALC arrêté au 31/12/2015.

Ainsi qu'il ressort de ce Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31/12/2015 et qui sera présenté conjointement au présent avenant à l'approbation de l'assemblée délibérante, l'échéancier du solde de participation est modifié ainsi :

- 2016 : 700 000 €
- 2017 : 260 000 €
- 2018 : 157 704 €
- 2019 : 155 055 €
- 2020 : 329 277 €

ARTICLE 2 :

L'article 20.3 « Rémunération du concessionnaire » du Cahier des Charges de Concession est complété avec l'alinéa suivant :

« Pour les missions de gestion, le concessionnaire aura droit à une rémunération équivalente à 7% des dépenses HT ».

ARTICLE 3 :

Les autres stipulations de la concession non contraires à celles du présent avenant sont et demeurent en vigueur.

ARTICLE 4 :

La Métropole notifiera à la Société le présent avenant en lui faisant connaître la date à laquelle il aura été reçu par le représentant de l'Etat. Le présent avenant entrera en vigueur à la date de ladite notification.

Fait à Marseille, le

En quatre exemplaires originaux

Pour la Métropole : le Président ou son représentant	Pour le concessionnaire :
---	----------------------------------

Jean-Claude GAUDIN

Jean-Yves MIAUX

VILLE DE MARSEILLE

METROPOLE

SOLEAM



**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**



**AVENANT N°3
A LA
CONVENTION D'AVANCE DE TRÉSORERIE**

N°2013-00967

DANS LE CADRE DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

**DE
RESORPTION D'HABITAT INSALUBRE
« SAINT MAURONT GAILLARD »**

ENTRE :

La Ville de Marseille, représentée par son Maire, Monsieur Jean-Claude GAUDIN, en vertu d'une délibération du Conseil Municipal n°15/1210/UAGP en date du 16 décembre 2015,

ci-après dénommé "La Ville"

ET :

La Métropole Aix Marseille Provence représentée par son Président Monsieur Jean-Claude GAUDIN, d'une délibération FCT 030-1585/15/CC du 21 décembre 2015,

ci-après dénommée Le concédant

ET :

SOLEAM, Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'aire Marseillaise, Société Publique Locale au capital de 5 000 000 euros, dont le siège social est à l'Hôtel de Ville de la Ville de Marseille et les bureaux au 49, la Canebière – 13001 Marseille, immatriculée sous le numéro 524 460 888 000 26 auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille, représentée par son Directeur Général, Jean-Yves MIAUX, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société, en date du 26 juin 2014,

ci-après dénommée Le Concessionnaire

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE

La Ville de Marseille compte aujourd'hui sur son territoire 18 opérations d'aménagement en cours d'exécution :

- certaines sous forme de ZAC :
 - la ZAC des Hauts de Sainte Marthe ;
 - la ZAC Château-Gombert ;
 - la ZAC Saint Louis ;
 - la ZAC de la Jarre ;
 - la ZAC du ROUET ;
 - la ZAC SAUMATY SEON ;
 - la ZAC de la VALENTINE ;
 - la ZAC du VALLON DE REGNY
- d'autres sous forme de concession d'aménagement hors ZAC :
 - la concession d'aménagement KALLISTÉ ;
 - l'opération d'Eradication de l'Habitat Insalubre (EHI) lot 1;
 - l'opération d'Eradication de l'Habitat Insalubre (EHI) lot 2;
 - l'opération de résorption d'habitat insalubre (RHI) SAINT MAURONT GAILLARD;
 - l'opération d'aménagement Malpassé ;
 - l'opération d'aménagement Savine;
 - l'opération d'aménagement "Grand Centre Ville" ;
 - l'opération d'aménagement "Mardirossian"
- d'autres enfin sous forme de concession incluant une ou plusieurs ZAC
 - Concession Capelette incluant les ZAC Capelette et Ferrié -Capelette
 - Concession Saint Just incluant ZAC Saint-Just

Ces 18 opérations d'aménagement sont réalisées dans le cadre de concessions d'aménagement entre la Ville de Marseille et trois opérateurs et dont les moyens de financement sont les suivants : recettes de commercialisation; subventions; participations financières ou en nature (participation d'équilibre; participation à la réalisation d'équipements publics); participations constructeurs (financières ou en nature)...

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, a vu ses compétences renforcées et précisées, notamment par les lois n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles et n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine.

Par délibérations des 26 juin 2006 et 23 octobre 2015 n°S FAG 5/519/CC ET FCT008-1420/15/CC, le Conseil Communautaire de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a défini l'intérêt communautaire.

Dans ce cadre, et compte tenu de ces évolutions législatives, l'objet même de l'ensemble des 18 opérations d'aménagement précitées relève de la compétence exclusive de la Communauté urbaine, induisant ainsi la compétence de cette dernière pour l'ensemble des opérations d'aménagement précitées.

Par délibération du 26 octobre 2015 n°15/1071/UAGP, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé qu'en application de l'article L. 5215-20, du Code Général des Collectivités Territoriales, les 18 opérations d'aménagement pré-citées relèvent de la compétence de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole et suite à porté à connaissance du Préfet en date du 27 novembre 2015, le Conseil Communautaire a délibéré dans les mêmes termes en date du 21/12/2015 n° FCT 030-1585/15/CC en approuvant le transfert de ces 18 opérations.

Ces opérations ont été transférées à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à compter du 31/12/2015 par arrêté préfectoral du 28/12/2015.

Les modalités financières du transfert des opérations en cours, s'agissant, notamment de la participation communale à leur financement se décomposent ainsi :

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole se substituera à la Ville de Marseille dans les charges et obligations des conventions passées avec les aménageurs

Elle prendra en charge les participations financières d'équilibre restant à verser ainsi que les participations financières relatives à la réalisation des équipements publics, à l'exception des équipements demeurant de compétence communale ; elle reprendra les garanties d'emprunts consenties dans le cadre des opérations transférées.

La part non restituée des avances de trésorerie consenties par la Ville aux opérations fera l'objet d'un remboursement à la Ville par la Communauté Urbaine.

A compter de sa création, le 01/01/2016, la Métropole d'Aix Marseille Provence exerce les compétences de la Communauté Urbaine MPM et se substitue à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite des opérations visées par l'arrêté préfectoral précité du 28/12/2015.

Par délibération n°06/0966/EHCV du 2 octobre 2006, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé la concession d'aménagement, telle que définie aux articles L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme, par laquelle la Ville de MARSEILLE confie à Marseille Aménagement l'opération de Résorption d'Habitat Insalubre (RHI) « Saint Mauront-Gaillard ».

Cette opération d'aménagement qui s'inscrit dans le cadre du protocole d'éradication de l'habitat indigne signé entre l'Etat et la Ville de MARSEILLE a pour objectif de procéder à la résorption des immeubles et logements insalubres de ce quartier compris entre la rue Félix Pyat, le boulevard Auphan et l'autoroute Nord.

Le programme porte sur la construction d'une centaine de logements sociaux locatifs neufs sur le site, après relogement des habitants et démolition des immeubles existants. Il intègre également les travaux qui permettront de requalifier les voiries et espaces publics afin de participer au renouvellement urbain du secteur, en lien avec les constructions projetées.

La soixantaine de familles occupant aujourd'hui le périmètre sera relogée sur place dans les nouvelles constructions.

Le programme RHI s'articule avec la restructuration urbaine du quartier, notamment dans le cadre du programme de rénovation urbaine financé par l'ANRU.

La concession confiée par la municipalité permet en particulier à Marseille Aménagement l'acquisition à l'amiable ou par voie d'expropriation des biens privés nécessaires à cette opération d'aménagement. La finalité de la maîtrise foncière de ces biens est d'une part l'aménagement des VRD et espaces publics (requalification, élargissement de voies...) et d'autre part, après démolition des immeubles insalubres, la cession ultérieure des terrains nus à un opérateur social pour la construction de logements locatifs sociaux.

Conformément à la législation et en application des stipulations du contrat de concession et afin d'informer la collectivité sur la situation physique et financière de réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle, un compte rendu (CRACL) et son avenant n°7 ont été présentés et approuvés par délibération n°13-0578-SOSP du 17 juin 2013.

Une convention d'avance de trésorerie n°2013-00967 d'un montant de 1 000 000€ a été approuvée et versée à la SOLEAM le 19/12/14 .

La délibération n°13/0674/FEAM du Conseil Municipal du 17 juin 2013 a notamment approuvé le principe de fusion absorption de la SEM Marseille Aménagement par la SPL SOLEAM et a autorisé le Maire ou son représentant à signer tout document concourant à la bonne exécution de cette décision.

La délibération n°13/1077/FEAM du Conseil Municipal du 7 octobre 2013 a approuvé le transfert à SOLEAM de tous les contrats de concession d'aménagement et de mandat octroyés à Marseille Aménagement.

Au 28 novembre 2013, le concessionnaire Marseille Aménagement a été absorbé par la SPL SOLEAM .

Un avenant n°1 à la convention d'avance a été signé le 24 septembre 2014 afin d'acter de ce transfert.

Par ailleurs, le CRACL arrêté au 31/12/2014 prévoit une prorogation de la concession jusqu'au 30/10/2020 et initialement cette avance était remboursable en 2017; un avenant n°2 à la convention d'avance a été signé le 7 juillet 2015 diffèrent le remboursement de l'avance au terme de la concession prorogée.

En application de l'article 16.2 du cahier des charges de la concession et conformément à l'article L.1523-2 du Code Générale des Collectivités Territoriales, cette avance doit faire l'objet d'une convention précisant le montant, la durée, l'échéancier de remboursement et son éventuelle rémunération.

Ainsi, le présent avenant a pour objet :

- de substituer la Métropole d'Aix Marseille Provence à la Ville de Marseille dans la convention d'avance n°2013-00967 de l'opération de résorption d'habitat insalubre « Saint Mauront Gaillard » .

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUI

ARTICLE 1 :

En application des dispositions législatives et réglementaires en vigueur et notamment de l'article L. 5218-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, la Métropole s'est substituée à la Ville de Marseille en qualité d'autorité concédante dans la concession d'aménagement N° T1600907CO (N° Ville 06/1405) de l'opération de résorption d'habitat insalubre « Saint Mauront Gaillard » .

ARTICLE 2 :

A ce titre, la Métropole se substitue également à la Ville dans la convention d'avance 2013-00967 dont le montant s'élève à 1 000 000 €.

ARTICLE 3 :

L'échéance de remboursement au terme de la concession tel que ressortant des CRACL présentés annuellement à l'approbation de la collectivité est maintenue. Ce remboursement interviendra sur présentation d'un titre de recettes de la Métropole.

ARTICLE 4 :

Les autres stipulations de la concession objet du présent avenant sont et demeurent en vigueur, la concession étant appliquée dans les conditions antérieures jusqu'à son échéance, sauf, le cas échéant, accord contraire entre l'autorité concédante et le concessionnaire.

Fait à Marseille, le
En quatre exemplaires originaux

Pour la Ville : le Maire ou son représentant	Pour la Métropole : le Président ou son représentant	Pour le concessionnaire :
---	---	----------------------------------

Arlette FRUCTUS

Jean-Claude GAUDIN

Jean-Yves MIAUX