

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 11 décembre 2018

Monsieur Jean MONTAGNAC, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 94 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

René AMODRU - Michel AZOULAI - René BACCINO - Mireille BALLETTI - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BERTRAND - Jacques BESNAÏNOU - Nicole BOUILLLOT - Nadia BOULAINSEUR - Frédéric BOUSQUET - Marie-Christine CALATAYUD - Laure-Agnès CARADEC - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Sophie CELTON - Bruno CHAIX - Catherine CHAZEAU - Gérard CHENOZ - Alain CHOPIN - Frédéric COLLART - Monique CORDIER - Vincent COULOMB - Sandrine D'ANGIO - Michel DARY - Monique DAUBET-GRUNDLER - Christophe DE PIETRO - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Nouriat DJAMBÆ - Pierre DJIANE - Emilie DOURNAYAN - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Yann FARINA - Nathalie FEDI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Josiane FOINKINOS - Josette FURACE - Karim GHENDOUF - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Jean-Pierre GIORGI - Martine GOELZER - Vincent GOMEZ - José GONZALEZ - Albert GUIGUI - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Christian JAILLE - Paule JOUVE - Dany LAMY - Albert LAPEYRE - Gisèle LELOUIS - Hélène MARCHETTI - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Florence MASSE - Guy MATTEONI - Patrick MENNUCCI - Xavier MERY - André MOLINO - Claudette MOMPRIVE - Jean MONTAGNAC - Yves MORAINÉ - Roland MOUREN - Jérôme ORGEAS - Patrick PADOVANI - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Christian PELLICANI - Elisabeth PHILIPPE - Stéphane PICHON - Catherine PILA - Marc POGGIALE - Gérard POLIZZI - Muriel PRISCO - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Jean ROATTA - Carine ROGER - Georges ROSSO - Roger RUZE - Dominique TIAN - Maxime TOMMASINI - Cédric URIOS - Lionel VALERI - Claude VALLETTE - Brigitte VIRZI - Didier ZANINI - Kheïra ZENAFI.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Hélène ABERT représentée par Paule JOUVE - Christian AMIRATY représenté par Catherine CHAZEAU - Loïc BARAT représenté par Gisèle LELOUIS - Jean-Pierre BAUMANN représenté par Sandra DUGUET - Sabine BERNASCONI représentée par René BACCINO - Solange BIAGGI représentée par Michel AZOULAI - Roland BLUM représenté par Gérard CHENOZ - Patrick BORE représenté par Patrick GHIGONETTO - Valérie BOYER représentée par Mireille BALLETTI - Marie-Arlette CARLOTTI représentée par Muriel PRISCO - Anne CLAUDIUS-PETIT représentée par Bernard JACQUIER - Anne DAURES représentée par Brigitte VIRZI - Dominique FLEURY VLASTO représentée par Laure-Agnès CARADEC - Arlette FRUCTUS représentée par Dominique TIAN - Jean-Claude GAUDIN représenté par Yves MORAINÉ - André GLINKA-HECQUET représenté par Roland GIBERTI - Georges GOMEZ représenté par Maxime TOMMASINI - Andrée GROS représentée par Lionel VALERI - Louisa HAMMOUCHE représentée par Josette FURACE - Fabrice JULLIEN-FIORI représenté par Jérôme ORGEAS - Nathalie LAINE représentée par Hélène MARCHETTI - Eric LE DISSES représenté par Didier PARAKIAN - Annie LEVY-MOZZICONACCI représentée par Stéphane MARI - Marc LOPEZ représenté par Georges GOMEZ - Marie-Louise LOTA représentée par Claude VALLETTE - Laurence LUCCIONI représentée par Albert LAPEYRE - Patrick MAGRO représenté par André MOLINO - Bernard MARTY représenté par Gérard POLIZZI - Janine MARY représentée par Christian JAILLE - Christophe MASSE représenté par Florence MASSE - Marcel MAUNIER représenté par Jacques BESNAÏNOU - Richard MIRON représenté par Frédéric BOUSQUET - Virginie MONNET-CORTI représentée par Frédéric COLLART - Lisette NARDUCCI représentée par Noro ISSAN-HAMADY - Grégory PANAGAUDIS représenté par Claudette MOMPRIVE - Christyane PAUL représentée par Patrick PAPPALARDO - Véronique PRADEL représentée par Martine GOELZER - Marlène PREVOST représentée par Jean-Pierre GIORGI - Julien RAVIER représenté par Frédéric DOURNAYAN - Lionel ROYER-PERREAUT représenté par Richard FINDYKIAN - Isabelle SAVON représentée par Monique CORDIER - Emmanuelle SINOPOLI représentée par Carine ROGER - Nathalie SUCCAMIELE représentée par Guy MATTEONI - Guy TEISSIER représenté par Daniel HERMANN - Jocelyne TRANI représentée par Jeanne MARTI - Josette VENTRE représentée par Marie-France DROPY OURET - Patrick VILORIA représenté par Xavier MERY.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Mireille BALOCCO - Yves BEAUVAL - Mireille BENEDETTI - Jean-Louis BONAN - Michel CATANEO - Laurent COMAS - Sandra DALBIN - Jean-Claude DELAGE - Dominique DELOURS - Samia GHALI - Bruno GILLES - Régine GOURDIN - Annie GRIGORIAN - Michel ILLAC - Laurent LAVIE - Antoine MAGGIO - Bernard MARANDAT - Martine MATTEI - Georges MAURY - Danielle MILON - Marie MUSTACHIA - Nadine PADOVANI-FAURE-BRAC - Claude PICCIRILLO - Nathalie PIGAMO - Roland POVINELLI - Marine PUSTORINO-DURAND - Stéphane RAVIER - Marie-Laure ROCCA-SERRA - Eric SCOTTO - Jean-Louis TIXIER - Martine VASSAL - Karim ZERIBI.

Signé le 11 Décembre 2018

Reçu au Contrôle de légalité le 08 janvier 2019

Monsieur le Président a proposé au Conseil d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

VU 022-408/18/CT

■ Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement du Vallon de Malpassé à Marseille 13ème arrondissement établi au 31 décembre 2017 et approbation de l'avenant 8 à la convention de concession

Avis du Conseil de Territoire

DUFSV 18/16811/CT

Monsieur le Président du Conseil de Territoire Marseille Provence sur proposition du Président délégué de Commission soumet au Conseil de Territoire le rapport suivant :

L'article L.5218-7, I du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que préalablement à leur examen par le Conseil de la Métropole, le Conseil de Territoire est saisi par avis des projets de délibération satisfaisant à deux conditions cumulatives : leur exécution est spécifiquement prévue, en tout ou partie, dans les limites du territoire, et ils concernent les affaires portant sur le développement économique, social et culturel, l'aménagement de l'espace métropolitain et la politique locale de l'habitat.

Le Conseil de Territoire émet alors un avis dans le délai fixé par le Président du Conseil de la Métropole, qui ne peut être inférieur à quinze jours à compter de la saisine du Conseil de Territoire, sauf urgence dûment constatée par l'organe délibérant de la métropole.

A défaut d'avis émis dans ce délai, le Conseil de la Métropole pourra valablement délibérer sur les projets de délibération.

La délibération « Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement Malpassé à Marseille 13^{ème} arrondissement établi au 31 décembre 2017 et approbation de l'avenant 8 à la convention de concession » satisfait les conditions de l'article L5218-7, I du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Conseil de Territoire doit donc être saisi pour avis du projet de délibération précité.

La convention pluriannuelle de mise en œuvre du projet de rénovation urbaine (PRU) du Vallon de Malpassé dans le 13ème arrondissement a été signée le 28 juin 2010 par l'ANRU, la Ville de Marseille, Marseille Provence Métropole et les partenaires locaux.

Ce projet de renouvellement urbain doit permettre la mutation d'un quartier déconnecté des pôles d'attractivité, comptant un vaste patrimoine foncier public ou parapublic non exploité, constituant presque exclusivement un secteur d'habitat social vétuste.

Par délibération n°12/1164/DEVD du 10 décembre 2012, la Ville de Marseille a confié l'aménagement du site des Cèdres à la SOLEAM par la concession d'aménagement n°13/00019 d'une durée de 4 ans qui a été prorogée à 2 reprises de deux années par avenants portant son échéance au 31 janvier 2021.

Par avenant n°5 à la convention de concession d'aménagement n°T1600908CO notifié à la Soléam le 7 juin 2016 à la Métropole Aix-Marseille-Provence s'est substituée à la Ville de Marseille en qualité de concédant.

Suite à la découverte d'amiante dans les logements, il a été décidé de procéder à la démolition du groupe des Cèdres sud et de la tour des Cyprès. Du fait de sa désaffectation, il a également été envisagé de recycler le centre commercial des Cèdres.

Signé le 11 Décembre 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 08 janvier 2019

Ce changement d'orientation du PRU a conduit le GIP Marseille Rénovation Urbaine à mener une étude urbaine en 2012 et à étudier les conditions financières de mise en œuvre d'un nouveau projet.

Cette étude a permis de redéfinir le contenu du PRU et d'élaborer un programme et un bilan financier du projet d'ensemble. Ce nouveau programme a été approuvé par un avenant n°2 à la convention ANRU qui a été signé le 12 avril 2016 par les partenaires.

Le PRU a pour objectif d'accompagner la mutation d'un quartier presque exclusivement constitué d'habitat social vétuste en accélérant la réhabilitation ou la rénovation du bâti, en apportant une offre diversifiée de logements et d'activités, en rénovant les espaces publics et privés et en créant des connexions vers les pôles d'attractivité de l'agglomération.

Dans ce cadre, la concession du Vallon de Malpassé vise, sur une surface d'environ 3 hectares, à reconstruire des logements neufs dans toute une gamme résidentielle et à réaliser des aménagements publics.

L'objet du présent rapport est de présenter au conseil de la Métropole le compte rendu annuel de cette concession à la collectivité (CRAC) établi au 31 décembre 2017.

Le CRAC établi au 31 décembre 2017

L'année 2017 est la cinquième année de la concession d'aménagement.

Depuis 2013 ont été précisées les études urbaines d'aménagement, et engagées les études techniques et foncières. Les premières opérations ont été lancées, ce qui a permis en particulier de livrer à la Ville de Marseille les jardins partagés des Lauriers et de lancer la réalisation du square et de la descente des collèges.

L'activité de la SOLEAM sur l'exercice 2017 et pour les années suivantes porte principalement sur :

- les acquisitions de biens publics et privés nécessaires à l'opération

Un avenant n°1 au protocole foncier établi avec HMP a été signé concernant le lot 2, pour le programme de construction de l'Association Foncière Logement (AFL), et pour le lot 3 destiné à recevoir une crèche. Un protocole sera établi avec HMP pour l'acquisition du foncier du lot 22.

Les acquisitions dans le centre commercial des Cèdres (2lots) ont été poursuivies en 2017 et Habitat Marseille Provence (HMP) a cédé le foncier support des jardins partagés et du lot 3 destiné à accueillir une crèche.

- la commercialisation des lots à bâtir

La cession du lot 2 à l'AFL doit intervenir en 2018, il s'agit d'une vente à l'euro symbolique conformément à la convention ANRU.

La pré-commercialisation des lots 4 et 6 est également envisagée en 2018.

La commercialisation du lot 10 sera engagée après l'acquisition des murs et fonds du centre commercial, un dossier de déclaration d'utilité publique a été établi pour permettre l'expropriation, il sera déposé fin 2018 ou début 2019.

La commercialisation du lot 22 est conditionnée par la libération par HMP des terrains du groupe des « Cèdres sud » prévue courant 2018.

- les études

Les études relatives à la « descente des Cèdres » ont été lancées, ainsi que celles relatives au parachèvement de l'esplanade des Cèdres.

- les travaux

Les travaux du square des collèges ont été réceptionnés au mois d'août 2017, ceux de la traverse des collèges réceptionnés, avec réserves, au mois de décembre. Le lancement des travaux de la descente des Cèdres, de la traverse des Cyprès et du square des Cèdres est envisagé en 2019. Le parachèvement de la place des Cèdres interviendra à la fin des opérations.

Le bilan arrêté au 31 décembre 2017

Le bilan financier de référence est le bilan établi au 31 décembre 2016 approuvé au Conseil Métropolitain du 19 octobre 2017.

Les dépenses :

Sur l'exercice écoulé, les dépenses réalisées s'élèvent à 828 376 euros TTC, en diminution de 1 100 324 euros TTC et se décomposent-en :

- 34 459 euros TTC d'études, 196 730 euros TTC d'acquisitions, 25 836 euros TTC d'honoraires techniques, 437 605 euros TTC de travaux VRD.

Ces postes sont globalement en diminution par rapport au budget prévisionnel principalement en raison du décalage en 2018 de paiements prévus en 2017 et de postes provisionnés non consommés.

- 32 747 euros TTC de dépenses annexes et 248 euros TTC de frais de commercialisation, 107 euros TTC de frais financiers, montants restés stables,

- 100 644 euros TTC de rémunération forfaitaire sur dépenses, en baisse de 30 203 euros, cette opération générant des dépenses à un rythme moins rapide qu'envisagé,

- 99 000 euros TTC de dépenses de dépollution sont reportées,

Sur l'état d'avancement cumulé au 31 décembre 2017,

Les dépenses réalisées, hors TVA reversée, s'élèvent à 2 510 719 euros TTC (17,84 % du montant total des dépenses prévisionnelles) dont :

- 79 107 euros TTC pour les études soit 44,59 % du budget total prévisionnel des études.

1 089 999 euros TTC pour le foncier soit 21.83 % du budget total prévisionnel du foncier,

- 771 981 euros TTC pour les travaux et honoraires techniques, soit 10.29 % du budget total de ces postes,

- 69 024 euros TTC pour les dépenses annexes soit 29,92 % du budget total prévisionnel des dépenses annexes,

- 909 euros de frais financiers soit 100 % du budget prévisionnel en frais financier,

- 499 699 euros de rémunération soit 42.97 % du montant total du budget global de ce poste.

Au terme de la concession, des dépenses totales de l'opération d'aménagement s'élèveront, hors TVA

Signé le 11 Décembre 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 08 janvier 2019

non récupérable (477 664 euros) à 14 066 185 euros TTC en augmentation de 714 952 euros par rapport au bilan arrêté au 31 décembre 2016.

Ce montant global des dépenses prévisionnelles se décompose ainsi :

- 177 398 euros TTC pour le budget études (1,26 % des dépenses totales) qui est en augmentation de 26 400 euros par rapport au CRAC précédent du fait des besoins supplémentaires en études géotechniques,

- 4 992 828 euros TTC pour le foncier (34,5 % des dépenses totales) ; en diminution de 103 950 euros du fait de la réduction de la surface du lot 6 dont une partie sera cédée directement à la Ville de Marseille pour permettre la reconstruction de l'école Bouge,

- 7 501 569 euros TTC de travaux d'aménagement (démolitions, VRD, dépollution) et d'honoraires techniques (53 % des dépenses totales) ; ce montant est en augmentation de 494 313 euros par rapport aux prévisions du CRAC précédent pour répondre au programme qualitatif du PRU et aux contraintes du site,

- 230 681 euros pour les dépenses annexes et les frais de commercialisation (1,63 % des dépenses totales), en augmentation de 76 804 euros, du fait principalement de l'accroissement des taxes foncières relatives au portage foncier du centre social.

- 909 euros TTC de frais financiers,

- 1 162 800 euros TTC de rémunération (8,26 % des dépenses totales) en augmentation de 341 118 euros. Afin de rémunérer l'aménageur pendant la phase d'étude plus longue et complexe que prévue, il est proposé d'octroyer une rémunération forfaitaire de 50 000 euros par an sur une durée de 6 ans.

Les recettes

Sur l'exercice écoulé, les recettes perçues en 2017 d'un montant de 73 214 euros TTC correspondant à la subvention versée par la Région Provence Alpes Côtes d'Azur au titre de sa participation au PRU.

Elles sont en diminution de 649 961 euros TTC par rapport au prévisionnel en raison principalement du décalage à 2018 des règlements de la cession du lot 1 (11 543 euros) , du lot 3 (156 000 euros) et de la subvention de la Ville de Marseille au titre du PRU (482 417 euros)..

Sur l'état d'avancement cumulé au 31 décembre 2017, les recettes s'élèvent à 2 667 719 euros TTC, soit 19,36 % des recettes globales, et correspondent :

- aux cessions constructeurs encaissées pour 209 880 euros TTC soit un taux d'avancement des cessions de 5 %,

- à la subvention de l'ANRU pour 310 973 euros, à la subvention Région pour 73 214 euros soit un taux d'avancement de 10,2 % des subventions attendues de l'ANRU et des collectivités partenaires,

- aux participations de la Ville de Marseille pour 210 331 euros d'apport foncier et de la Métropole pour 1 500 000 euros d'équilibre et 360 000 euros au titre de la convention ANRU, soit un taux d'avancement du versement des participations de 36 %,

- à des produits financiers et divers pour 3 360 euros.

Au terme de la concession, les recettes (hors la participation du concédant à l'équilibre de l'opération et l'apport foncier en nature) s'élèvent à un montant global de 8 361 181 euros, en baisse de

Signé le 11 Décembre 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 08 janvier 2019

333 468 euros en regard du bilan approuvé l'an dernier. Ceci provient principalement des pertes de recettes attendues sur plusieurs projets immobiliers à commercialiser. Elles comprennent principalement :

- les cessions de charges foncières à hauteur de 4 195 585 euros TTC,
- la participation financière des différents partenaires de la convention ANRU, inchangée à savoir :
 - la contribution financière de la Ville à la réalisation d'équipements publics d'un montant de 964 834 euros TTC qui a fait l'objet d'une convention de financement tripartite n°16/077 entre la Métropole, la Ville et la Soléam, signée le 23 novembre 2016. Cette participation versée en deux règlements égaux de 482 417 euros TTC en 2017 et 2018, ne pourra être inscrite qu'en 2018 dans les comptes de la Soleam, le premier versement n'ayant été perçu qu'en début d'année 2018,
 - l'ANRU pour 2 073 153 euros TTC,
 - la Région pour 732 139 euros TTC.

La participation de la Ville alors concédante

La Ville a contribué à l'équilibre du bilan par le biais d'un apport foncier en nature à la SOLEAM d'un montant de 210 332 euros.

La participation de la Métropole

La Métropole versera à la Soleam une participation en numéraire à l'équilibre du bilan pour un montant prévisionnel de 5 202 123 euros, en augmentation de 1 303 053 euros par rapport au précédent CRAC. 1 500 000 euros TTC ont déjà été versés en 2017, les autres règlements seront versés selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- 2018 : 617 583 euros TTC
- 2019 : 622 819 euros TTC
- 2020 : 900 000 euros TTC
- 2021 : 1 345 260 euros TTC
- 2022 : 216 721 euros TTC

La participation liée au conventionnement ANRU prévue dans la convention tripartite passée entre la Métropole/Ville/Soléam n°16/077 susvisée d'un montant de 392 147 euros TTC sera versée à l'opération en fonction de l'échéancier suivant :

- 360 000 euros TTC déjà versés en 2016
- 32 147 euros TTC en 2020

Avance

Le concessionnaire a bénéficié d'une avance de trésorerie de 400 000 euros TTC. Cette avance sera remboursée à la Métropole en 2021.

La TVA et la trésorerie

La TVA reversée à l'opération est estimée à 900 067 euros.

Signé le 11 Décembre 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 08 janvier 2019

La trésorerie cumulée de l'opération est positive à hauteur de 560 347 euros fin 2017, en lien avec le différentiel des dépenses et recettes réalisées.

Avenant à la concession

L'avenant 8 à la concession d'aménagement du Vallon de Malpassé T1600908CO soumis à votre approbation a pour objet d'acter :

- la prorogation de 2 années de l'opération, soit jusqu'au 31 janvier 2023 ;
 - l'augmentation de la participation du concédant à l'équilibre de l'opération, ainsi que l'échéancier de versement des sommes dues par la Métropole à la SOLEAM au titre de cette participation et au titre du conventionnement avec l'ANRU,
 - compte tenu de la complexité de l'opération, de la durée de la phase étude plus longue que prévue et de sa prolongation, il est acté une rémunération forfaitaire 300 000 euros sur toute la durée de l'opération, correspondant à 50 000 euros par an de 2013 à 2018 ;
 - les modalités d'imputation de la rémunération sur dépenses qui augmente de 514 965 euros à 549 821 euros;
 - de mettre le calcul de la rémunération de liquidation en conformité avec la grille tarifaire de la SOLEAM.
- Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de Territoire de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil de Territoire Marseille Provence,

Vu

- La loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles ;
- La loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République ;
- Le décret n° 2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n° 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 5218-7 ;
- Le procès-verbal de l'élection de Monsieur Jean MONTAGNAC en qualité de Président du Conseil de Territoire Marseille Provence du 13 Juillet 2017 ;
- La délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° HN 056-187/16/CM du 28 avril 2016 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire Marseille Provence ;
- La lettre de saisine de la Présidente du Conseil de la Métropole ;
- Le projet de délibération portant sur l'approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement Malpassé à Marseille 13^{ème} arrondissement établi au 31 décembre 2017 et l'approbation de l'avenant 8 à la convention de concession ».

OUI LE RAPPORT CI-DESSUS,

Entendues les conclusions du rapporteur,

CONSIDERANT

- Que le Conseil de la Métropole envisage d'adopter une délibération relative à l'approbation du

Signé le 11 Décembre 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 08 janvier 2019

Compte Rendu Annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement Malpassé à Marseille 13^{ème} arrondissement établi au 31 décembre 2017 et l'approbation de l'avenant 8 à la convention de concession ;

- Que le Conseil de Territoire Marseille Provence doit émettre un avis sur ce projet de délibération.

DELIBERE

Article unique :

Le Conseil de Territoire Marseille Provence émet un avis favorable au projet de délibération portant sur l'approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement Malpassé à Marseille 13^{ème} arrondissement établi au 31 décembre 2017 et l'approbation de l'avenant 8 à la convention de concession.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Président du Conseil de Territoire
Marseille Provence

Jean MONTAGNAC