

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 13 Décembre 2018

8696

■ Approbation de l'avenant 1 à la convention de partenariat et de financement pour la réalisation de l'opération d'aménagement de l'îlot Montolieu conduite par l'Établissement Public d'Aménagement Euroméditerranée à Marseille 2ème arrondissement

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

L'Établissement Public d'Aménagement Euroméditerranée (EPAEM) a engagé la requalification du secteur urbain dégradé délimité par les rues Montolieu, Bon Pasteur et Fauchier, dénommé «Ilot Montolieu» dans le 2° arrondissement, quartier Grands Carmes, à l'intérieur du périmètre de l'Opération d'intérêt National (OIN).

Cette opération s'inscrit dans un ensemble d'interventions qui ont pour objectif de remettre à niveau les quartiers d'habitat ancien du territoire de l'OIN : Programme de Rénovation Urbaine ZUS Centre Nord conventionné avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) pour plusieurs îlots urbains dégradés, Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Joliette, ZAC Saint Charles et ZAC Cité de la Méditerranée, en lien avec des opérations à l'initiative de la Ville telles l'Opération Grand Centre-Ville, la concession d'Éradication de l'Habitat Indigne (EHI) pour la rénovation des immeubles les plus dégradés, la requalification d'équipements municipaux de proximité.

Le schéma d'intervention établi par l'EPAEM pour l'îlot Montolieu prévoit sa rénovation complète et une reconfiguration permettant de créer des espaces verts en cœur d'îlot. L'opération consiste en l'acquisition et la démolition de bâtiments vétustes pour reconstituer une offre équilibrée de logements neufs, locatifs et en accession à la propriété, ainsi que des bureaux et des locaux d'activité, à vocation culturelle, ouverts sur le quartier. Le projet inclut la production du foncier nécessaire à l'extension du groupe scolaire Montolieu mitoyen.

L'intérêt de l'opération d'aménagement a justifié sa Déclaration d'Utilité Publique qui permet de mener à bien les expropriations et les évictions nécessaires pour compléter la maîtrise du foncier et le libérer de son occupation.

Le montant total de dépenses de l'opération a été estimé à 6 000 000 euros, générant un déficit prévisionnel par rapports aux recettes escomptées de 3 200 000 euros. L'EPAEM finance 1 500 000 euros dans le cadre de la programmation inscrite au protocole-cadre de partenariat pour l'extension d'Euroméditerranée et son protocole opérationnel 2012-2020.

Les partenaires de l'EPAEM sont convenus avec lui que le solde du déficit, soit 1 700 000 euros, serait financé entre la ville de Marseille, l'EPCI, alors communauté urbaine Marseille-Provence Metropole, et le Département des Bouches-du-Rhône à raison d'un tiers du montant chacun, soit 566 000 euros.

Tel est l'objet de la convention de partenariat et de financement pour la réalisation de l'opération d'aménagement de l'îlot Montolieu approuvée par le Conseil Municipal du 25 juin 2012. Cette convention signée entre la ville de Marseille, l'EPCI, le Département des Bouches-du-Rhône et l'EPAEM, a été notifiée le 8 avril 2013 sous le numéro 13/00562.

Depuis la signature de la convention, des évolutions ont conduit l'EPAEM à actualiser le bilan financier de l'opération dont le déficit a augmenté de 1 800 000 euros, dûs :

- pour 1 400 000 euros aux évictions commerciales beaucoup plus onéreuses que prévu du fait de la rénovation du Marché du Soleil,

- pour 400 000 euros à la perte de surface commercialisable du fait des restructurations nécessaires pour les surfaces dévolues au groupe scolaire.

Aujourd'hui les procédures liées aux évictions commerciales et expropriations sont suspendues faute de la trésorerie nécessaire et de la capacité d'assurer leur paiement. La mise en œuvre de l'opération d'aménagement est à l'arrêt.

L'EPAEM prévoit de mobiliser des financements de l'ANRU dans le cadre du Nouveau Programme de Rénovation Urbaine en cours d'élaboration pour le centre ville : une subvention du déficit global de 5 000 000 euros au meilleur taux possible doit permettre en effet de couvrir les 1 800 000 euros de dépassement du déficit initial. Toutefois la décision d'octroi d'une subvention par l'Agence n'est pas envisageable avant le premier trimestre 2019.

Pour ne pas retarder l'action foncière qui bloque la mise en œuvre de toute l'opération, l'EPAEM propose aux partenaires de lui apporter une garantie de recette de 1 800 000 euros à valoir sur la subvention à obtenir de l'ANRU.

Dans la mesure où la ville de Marseille souhaite que la libération du foncier nécessaire à l'extension du groupe scolaire Montolieu ne soit pas davantage retardée, par délibération n°18/0464/UAGP de son Conseil Municipal réuni le 25 juin 2018, elle a répondu favorablement à la sollicitation de l'EPAEM en posant les conditions suivantes :

- l'EPAEM s'oblige à solliciter auprès de l'ANRU une subvention du déficit global de 5 000 000 euros au meilleur taux possible. Il est escompté une subvention d'au moins 40 % qui couvrirait la totalité des 1 800 000 euros de dépassement du déficit initial.

- la couverture assurée par la ville de Marseille comptera dans sa participation financière globale au protocole-cadre de partenariat pour l'extension d'Euroméditerranée et son protocole opérationnel dont l'actualisation est en cours de négociation entre les financeurs de l'EPAEM.

Les dispositions nécessaires sont introduites par l'avenant n°1 à la convention n°13/00562 de partenariat et de financement pour la réalisation de l'opération d'aménagement de l'îlot Montolieu. L'avenant prévoit expressément qu'au cas où la subvention octroyée par l'ANRU est supérieure à 1 800 000 euros, le bonus viendra en déduction de la part de la ville de Marseille puis de la Métropole

Aix-Marseille Provence substituée à l'EPCI Marseille Provence Métropole depuis le 1er janvier 2016 et du Département des Bouches du Rhône.

Les participations respectives de la métropole Aix-Marseille-Provence et du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône sont inchangées.

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 Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Les dispositions de la convention de partenariat et de financement pour la réalisation de l'opération d'aménagement de l'îlot Montolieu signée entre l'EPAEM, la ville de Marseille, l'EPCI et le Conseil Départemental des Bouches du Rhône, et notifiée le 8 avril 2013 sous le numéro 13/00562 ;
- 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 ;
- La délibération n°18/0464/UAGP du 25 juin 2018 du Conseil Municipal de Marseille ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- L'avis rendu par le Conseil de Territoire de Marseille Provence

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que le Conseil Municipal de Marseille par délibération du 25 juin 2018 a approuvé l'avenant n°1 par lequel la ville de Marseille accepte de garantir à hauteur de 1 800 000 Euros la subvention attendue par l'EPAEM de l'ANRU pour le déficit de l'opération Montolieu, et pris les dispositions financières afférentes ;
- Que la métropole Aix Marseille Provence est substituée à la communauté urbaine Marseille Provence Métropole depuis le 1er janvier 2016 ;
- Que les engagements de la Métropole et du Conseil Départemental restent inchangés.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé l'avenant n°1, ci-annexé, à la convention de partenariat et de financement pour la réalisation de l'opération d'aménagement de l'îlot Montolieu n°13/00562.

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, ou son représentant, est autorisé à signer cet avenant et tous les documents y afférents.

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

Henri PONS



**CONSEIL
GENERAL**
BOUCHES-DU-RHÔNE



**CONVENTION DE PARTENARIAT ET DE FINANCEMENT POUR LA REALISATION
DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT DE L'ILOT MONTOLIEU**

AVENANT N° 1

ENTRE

- **L'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT EUROMEDITERRANEE**, Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial, dont le siège est Astrolabe – 79, boulevard de Dunkerque – CS 70443 – 13235 Marseille cedex 02, représenté par Monsieur Hugues PARANT, Directeur Général, habilité par délibération du Conseil d'Administration du 24/11/2016

Ci-après dénommé « l'Etablissement Public d'Aménagement EUROMEDITERRANEE » ou « l'EPAEM »

- **LA METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE**, représentée par Madame Martine VASSAL, sa Présidente, en vertu d'une délibération du conseil métropolitain en date du _____

Ci-après dénommée « la Métropole AIX-MARSEILLE PROVENCE » ou « la METROPOLE »

- **LA VILLE DE MARSEILLE**, représentée par Monsieur Jean-Claude GAUDIN, son Maire, en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du _____

Ci-après dénommée « la Ville de MARSEILLE » ou « la VILLE »

- **LE DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHONE**, représenté par Madame Martine VASSAL, en vertu d'une délibération du Conseil Général du _____

Ci-après dénommée « le DEPARTEMENT »

Les termes « les Partenaires » sont employés pour désigner collectivement les présents signataires.

IL EST D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIT :

L'opération d'aménagement de l'îlot MONTOLIEU, objet de la convention de partenariat et de financement signée le 5 avril 2013 entre l'EPAEM et la Ville de MARSEILLE, la METROPOLE et le DEPARTEMENT, est basé sur les éléments financiers suivants :

- Un montant total de dépenses estimé, à fin d'opération, à 6 M€ dont 5,3 M€ au titre des acquisitions foncières réalisées dans le cadre du droit de préemption urbain délégué puis dans le cadre de l'arrête préfectoral de déclaration d'utilité publique du 3/3/2016 ;
- Un montant de recettes évalué à 2,8 M€ issu de la vente de droits à construire à hauteur de 10 600 m² de SHON,
- Un déficit prévisionnel de l'opération de 3,2 M€.

La convention a défini la prise en charge de ce déficit à hauteur de :

- 1,5 M€ pour l'EPAEM
- 566 K€ pour chacun des autres Partenaires

Depuis la signature de la convention, des évolutions ont conduit à revoir le bilan financier de l'opération.

Tout d'abord, la rénovation du Marché du Soleil toujours en cours a occasionné la délocalisation de certains commerçants dans les entrepôts voisins qui n'ont pu être acquis par l'EPAEM avant la publication de la DUP. Ces délocalisations ont eu un effet inflationniste sur les valeurs foncières. L'impact sur le poste acquisition du bilan de l'opération est estimé à +1,4 M€.

Ensuite, la Ville de MARSEILLE a souhaité étendre l'école maternelle de la rue Montolieu dont l'arrière est mitoyen des parcelles concernées par l'opération d'aménagement. Après réalisation d'une étude de capacité, il s'avère qu'un groupe scolaire complet de 16 classes peut y prendre place. Ce projet a un impact sur les droits à construire initialement dévolus aux programmes immobiliers de l'opération d'aménagement et occasionne une perte de recettes évaluée à 400 K€.

Le déficit prévisionnel de l'opération est donc accru de 1,8 M€ pour être porté à 5 M€.

Pour autant, l'opération d'aménagement de l'îlot Montolieu a été prise en compte dans le cadre du protocole de préfiguration du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain porté par la Métropole AIX MARSEILLE PROVENCE et signé par l'ensemble des acteurs concernés le 21 décembre 2017. Cette prise en compte permet d'envisager, sur la base d'une étude de programmation en cours, le versement d'une subvention d'équilibre par l'ANRU dans le cadre de la convention pluri-annuelle qui devrait être signée au cours de l'année 2019. Compte tenu de la programmation envisagée (école, logements sociaux et en accession, équipements), la participation de l'ANRU se justifie pleinement mais n'est pas acquise à ce jour.

Compte tenu de la nécessité et de l'urgence du projet de groupe scolaire, l'EPAEM a accepté de poursuivre les acquisitions foncières et procéder aux démolitions pour en permettre la réalisation avant la perception auprès de l'ANRU de la subvention d'équilibre envisagée. Cependant, il a demandé à la Ville de MARSEILLE de le garantir financièrement à une hauteur maximale de 1,8 M€ en cas de refus total ou partiel d'attribution d'une telle subvention d'équilibre.

L'accord de la Ville a donné lieu à la rédaction du présent avenant qui a été approuvé par délibération du Conseil métropolitain en date du _____, du Conseil municipal en date du _____ et du Conseil départemental en date du _____.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1er – CONTENU ET COUT PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Prenant en compte le projet de construction d'un groupe scolaire de 16 classes défini par la Ville, les plans d'aménagement indicatifs modifiés de l'opération tels que visés à l'article 2 de la convention figurent en annexe 1 aux présentes.

Le coût prévisionnel total de l'opération mentionné à l'article 3 de la convention est réévalué à un montant total de 7.4 millions d'euros Hors taxe. Le nouveau bilan prévisionnel de cette opération est récapitulé en annexe 2 aux présentes.

Les recettes étant estimées à 2,4 millions d'euros hors taxe, le déficit de l'opération est établi prévisionnellement à 5 millions d'euros Hors taxe.

ARTICLE 2 -PARTICIPATION FINANCIERE DES PARTENAIRES

L'article 4.1 « **Détermination des participations financières** » est rédigé comme suit :

« Les Partenaires assurent le financement du déficit de 5.000.000 € HT de la manière suivante :

- Ville DE MARSEILLE : 11,32 % soit, prévisionnellement 566.000 €
- METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE : 11,32 % soit, prévisionnellement 566.000 €
- DEPARTEMENT : 11,32 % soit, prévisionnellement 566.000 €

L'EPAEM assurera le complément du financement de ce déficit prévisionnel à hauteur de 30%, soit 1.500.000 € HT.

Les participations de la VILLE, de la METROPOLE et du DEPARTEMENT ne sont pas assujetties à la TVA.

Cette clé de répartition financière du déficit est établie sous la condition suspensive de l'obtention par l'EPAEM auprès de l'ANRU d'une subvention d'équilibre représentant 40% du déficit prévisionnel mentionné au bilan d'opération, soit au moins 1.800.000 euros. A cet effet, l'EPAEM s'engage à établir auprès de l'ANRU, dans les meilleurs délais à compter de la signature du présent avenant par les Partenaires, un dossier de demande de financement du déficit prévisionnel dans les conditions visées ci-dessus.

A défaut d'accord de l'ANRU sur tout ou partie de cette subvention d'équilibre, et la participation financière de la METROPOLE et du DEPARTEMENT restant égale au montant visé ci-dessus, la VILLE s'oblige à verser à l'EPAEM une participation financière complémentaire égale au montant du déficit de l'opération d'aménagement non couvert, cette participation étant plafonnée à 1,8 millions d'euros maxi.

Dans l'hypothèse où la subvention octroyée par l'ANRU serait supérieure à 1 800 000 euros, le bonus de subvention viendra prioritairement en déduction de la part de la ville de MARSEILLE visée au début du présent article, puis de la METROPOLE et du DEPARTEMENT.

Dans le cas où le bilan actualisé à fin d'opération fait apparaître un boni financier, celui-ci sera versée par l'EPAEM aux autres Partenaires au prorata du pourcentage de participation telle qu'il ressort des dispositions ci-dessus. »

L'article 4.2 « **Modalités de versement des participations des partenaires** » est complété par les dispositions suivantes :

« Sur appel de fonds justifié par un plan de trésorerie prévisionnel intervenant au plus tard le 31 octobre, la Ville de MARSEILLE versera à l'EPAEM une avance de trésorerie de 600 000 euros à imputer sur le montant de la participation due par elle en cas de non réalisation de la condition de financement par l'ANRU telle que décrite au 4.1. »

ARTICLES 3 – AUTRES DISPOSITIONS :

Les dispositions de la convention initiale non visées par le présent avenant demeurent applicables.

ANNEXE :

1. Bilan prévisionnel actualisé

Fait à Marseille, le
En quatre exemplaires originaux

Pour l'Etablissement Public EUROMEDITERRANEE, Hugues PARANT	Pour la VILLE DE MARSEILLE Jean-Claude GAUDIN
Pour la METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE Martine VASSAL	Pour le Conseil Général des Bouches du Rhône Martine VASSAL

Bilan d'aménagement Ilot Montolieu

Hypothèse école				Recettes		Total	
Dépenses						1345 C7	
Foncier (m²)	Pris (m²)	Coût (€)	SDP accession et bureaux	Prix(m²)	Prix		
6865	930	6 384 709	2103	300	630 000 €		
Evictions		315 000	SDP social, commerce et activités				
			4500	250	1 125 000 €		
Démolitions (m²)			SDP école				
6865	70	480 550	2500	250	625 000 €		
Aménagements		200 000	Participation VDM, CD, MPM				
			Participation EPALEM		1 700 000 €		
					1 500 000 €		
Sous total		7 380 259			5 580 000 €	1 800 259 €	
Convention 2013		6 000 000			6 000 000		