

## EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 18 juin 2019

Monsieur Jean MONTAGNAC, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 96 membres.

### Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Christian AMIRATY - René AMODRU - Michel AZOULAI - René BACCINO - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - Sabine BERNASCONI - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Nicole BOUILLLOT - Nadia BOULAINSEUR - Marie-Christine CALATAYUD - Laure-Agnès CARADEC - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Sophie CELTON - Gérard CHENOZ - Alain CHOPIN - Monique CORDIER - Vincent COULOMB - Sandra DALBIN - Monique DAUBET-GRUNDLER - Christophe DE PIETRO - Jean-Claude DELAGE - Nouriaty 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 - André GLINKA-HECQUET - Martine GOELZER - Georges GOMEZ - José GONZALEZ - Andrée GROS - Albert GUIGUI - Louisa HAMMOUCHE - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Michel ILLAC - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Christian JAILLE - Paule JOUVE - Fabrice JULLIEN-FIORI - Dany LAMY - Albert LAPEYRE - Gisèle LELOUIS - Annie LEVY-MOZZICONACCI - Marc LOPEZ - Patrick MAGRO - Hélène MARCHETTI - Jeanne MARTI - Bernard MARTY - Janine MARY - Florence MASSE - Guy MATTEONI - Xavier MERY - André MOLINO - Claudette MOMPRIVE - Jean MONTAGNAC - Yves MORAINÉ - Roland MOUREN - Jérôme ORGEAS - Nadine PADOVANI-FAURE-BRAC - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Christian PELLICANI - Claude PICCIRILLO - Stéphane PICHON - Catherine PILA - Marlène PREVOST - Marine PUSTORINO-DURAND - Martine RENAUD - Jean ROATTA - Georges ROSSO - Lionel ROYER-PERREAUT - Isabelle SAVON - Nathalie SUCCAMIELE - Jocelyne TRANI - Cédric URIOS - Lionel VALERI - Claude VALLETTE - Brigitte VIRZI - Kheira ZENAFI.

### Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Hélène ABERT représentée par Janine MARY - Mireille BALLETTI représentée par Solange BIAGGI - Mireille BALOCCO représentée par Jérôme ORGEAS - Loïc BARAT représenté par Gisèle LELOUIS - Yves BEAUVAL représenté par Jeanne MARTI - Mireille BENEDETTI représentée par Nadine PADOVANI-FAURE-BRAC - Jean-Pierre BERTRAND représenté par Laure-Agnès CARADEC - Roland BLUM représenté par Gérard CHENOZ - Patrick BORE représenté par Patrick GHIGONETTO - Bruno CHAIX représenté par Jean MONTAGNAC - Catherine CHAZEAU représentée par Christian AMIRATY - Michel DARY représenté par Marie-France DROPY OURET - Jean-Claude GAUDIN représenté par Yves MORAINÉ - Samia GHALI représentée par Josette FURACE - Bruno GILLES représenté par Marine PUSTORINO-DURAND - Vincent GOMEZ représenté par Marc LOPEZ - Régine GOURDIN représentée par Andrée GROS - Annie GRIGORIAN représentée par Hélène MARCHETTI - Nathalie LAINE représentée par André GLINKA-HECQUET - Marie-Louise LOTA représentée par Richard FINDYKIAN - Stéphane MARI représenté par Garo HOVSEPIAN - Christophe MASSE représenté par Florence MASSE - Marcel MAUNIER représenté par Jocelyne TRANI - Danielle MILON représentée par Fabrice JULLIEN-FIORI - Virginie MONNET-CORTI représentée par Marie-Josée BATTISTA - Patrick PADOVANI représenté par Catherine PILA - Gérard POLIZZI représenté par Bernard MARTY - Julien RAVIER représenté par Stéphane PICHON - Maryvonne RIBIERE représentée par Jacques BESNAÏNOU - Guy TEISSIER représenté par Daniel HERMANN - Dominique TIAN représenté par Michèle EMERY - Maxime TOMMASINI représenté par Monique DAUBET-GRUNDLER - Didier ZANINI représenté par Kheira ZENAFI.

### Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Jean-Louis BONAN - Frédéric BOUSQUET - Valérie BOYER - Marie-Arlette CARLOTTI - Michel CATANEO - Anne CLAUDIUS-PETIT - Frédéric COLLART - Laurent COMAS - Sandrine D'ANGIO - Anne DAURES - Dominique DELOURS - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Dominique FLEURY VLASTO - Arlette FRUCTUS - Laurent LAVIE - Eric LE DISSES - Laurence LUCCIONI - Antoine MAGGIO - Bernard MARANDAT - Martine MATTEI - Georges MAURY - Patrick Mennucci - Richard MIRON - Marie MUSTACHIA - Lisette NARDUCCI - Didier PARAKIAN - Christyane PAUL - Elisabeth PHILIPPE - Nathalie PIGAMO - Marc POGGIALE - Roland POVINELLI - Véronique PRADEL - Muriel PRISCO - Stéphane RAVIER - Marie-Laure ROCCA-SERRA - Roger RUZE - Eric SCOTTO - Emmanuelle SINOPOLI - Jean-Louis TIXIER - Martine VASSAL - Josette VENTRE - Patrick VILORIA - Karim ZERIBI.

Signé le 18 Juin 2019  
Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

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

#### **VU 021-269/19/CT**

### **■ Concession d'aménagement du Vallon de Malpassé à Marseille 13ème arrondissement passée avec la SOLEAM - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2018 - Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan - approbation de l'avenant 9 à la convention de concession**

#### **Avis du Conseil de Territoire**

**DUFSV 19/17301/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 « Concession d'aménagement du Vallon de Malpassé à Marseille 13ème arrondissement passée avec la SOLEAM - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2018 - Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan - approbation de l'avenant 9 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 3 reprises par avenants portant son échéance au 31 janvier 2023.

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.

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.

**Signé le 18 Juin 2019**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019**

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 2018.

#### Le CRAC établi au 31 décembre 2018

L'année 2018 est la sixième 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 Collectivité les jardins partagés des Lauriers, le square et la descente des collèges.

L'activité de la SOLEAM sur l'exercice 2018 et pour les années suivantes porte principalement sur :

- les acquisitions foncières et la commercialisation des lots à bâtir :

La cession du lot 3 destiné à une crèche a dû être abandonnée du fait du retrait de l'opérateur Alterna qui portait ce projet. Un nouvel opérateur ou une nouvelle destination doivent être trouvés pour ce lot.

L'acquisition à HMP et la cession du lot 2 à l'AFL doit intervenir en 2019, il s'agit d'une vente à l'euro symbolique conformément à la convention ANRU.

La négociation en vue de la pré-commercialisation des lots 4 et 6 a été plus longue qu'envisagée, elle est désormais prévue pour 2019. Cette vente sera réalisée à un coût inférieur au prévisionnel. Une renégociation avec HMP est engagée pour diminuer le prix d'achat du terrain.

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 au 2ème trimestre 2019.

La commercialisation du lot 22 est conditionnée par la libération par HMP des terrains du groupe des « Cèdres sud ». Cette libération a été repoussée à 2019 par le bailleur. Cette opération fera l'objet d'un appel à projet.

- les études et les travaux

Des études de sol ont été réalisées en vue de la cession du lot 2 à l'association foncière logement pour un programme mixte d'habitations et de commerces. La cession à l'euro symbolique, conformément à la règle ANRU, est prévue pour 2019.

Les études préliminaires à la réalisation de l'ouvrage complexe de la « descente des Cèdres » ont été poursuivies, et un appel d'offre devrait être lancé en 2019 pour les travaux.

Une faisabilité a été réalisée pour la mission de parachèvement de l'esplanade des Cèdres, dont la réalisation est dépendante de l'achèvement des travaux du lot 4/6 par le promoteur. La surface de ce lot a dû être réduite pour permettre la reconstruction de l'école Bouge et l'élargissement de la rue Marathon.

Début 2018, une maîtrise d'œuvre a été désignée en vue de la réalisation de la traverse des Cyprès et du square des Cèdres, en vue d'une consultation d'entreprise en 2019.

**Signé le 18 Juin 2019**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019**

### **Le bilan arrêté au 31 décembre 2018**

Le bilan financier de référence est le bilan établi au 31 décembre 2017 approuvé au Conseil Métropolitain du 13 décembre 2018.

#### **Les dépenses :**

Sur l'exercice écoulé, les dépenses réalisées s'élèvent à 823 523 euros TTC au regard des 1 887 062 euros prévus, et se décomposent-en :

- 65 301 euros TTC d'acquisitions foncières, 52 355 euros TTC d'honoraires techniques, 37 517 euros TTC d'études, 557 140 euros TTC de travaux VRD et 27 454 euros TTC de dépenses annexes.

Ces postes sont globalement en diminution par rapport au budget prévisionnel principalement en raison du décalage en 2019 de paiements prévus en 2018 et de postes provisionnés non consommés.

- 83 756 euros TTC de rémunération forfaitaire sur dépenses, en concordance avec le budget prévisionnel.

Sur l'état d'avancement cumulé au 31 décembre 2018,

Les dépenses réalisées, hors TVA reversée, s'élèvent à 3 334 242 euros TTC (23,6 % du montant total des dépenses prévisionnelles) dont :

- 116 624 euros TTC pour les études soit 98,1 % du budget total prévisionnel des études,

- 1 155 300 euros TTC pour le foncier soit 27,8 % du budget total prévisionnel du foncier,

- 1 381 476 euros TTC pour les travaux et honoraires techniques, soit 20,5 % du budget total de ces postes,

- 96 478 euros TTC pour les dépenses annexes soit 37 % du budget total prévisionnel des dépenses annexes,

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

- 583 455 euros de rémunération soit 54,2% du montant total du budget global de ce poste.

Au terme de la concession, les dépenses totales de l'opération d'aménagement s'élèveront, à 14 104 450 euros TTC en augmentation de 38 265 euros par rapport au bilan arrêté au 31 décembre 2017.

Ce montant global des dépenses prévisionnelles se décompose ainsi :

- 185 850 euros TTC pour le budget études (1,32 % des dépenses totales) qui est en augmentation de 8 452 euros par rapport au CRAC précédent du fait des besoins supplémentaires en études géotechniques,

- 4 975 961 euros TTC pour le foncier (34,5 % des dépenses totales), en diminution de 16 864 euros du fait de la réduction de l'emprise du lot 4 au bénéfice de l'élargissement de la voie publique mitoyenne,

- 7 610 379 euros TTC de travaux d'aménagement (démolitions, VRD, dépollution) et d'honoraires techniques (53% des dépenses totales) ; ce montant est en augmentation de 108 810 euros par rapport aux prévisions du CRAC précédent pour répondre notamment à une redéfinition des ouvrages de la

**Signé le 18 Juin 2019**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019**

descente des Cèdres, du fait de l'abandon du projet de crèche mitoyen qui devait la conforter, et de la nécessité de prendre en compte la création d'une voie publique à l'intérieur du lot 10,

- 255 358 euros pour les dépenses annexes et les frais de commercialisation (1,81 % des dépenses totales), en augmentation de 24 677 euros, du fait principalement de l'accroissement des taxes foncières relatives au portage foncier,

- 909 euros TTC de frais financiers,

- 1 075 993 euros TTC de rémunérations (7,62 % des dépenses totales), marquée par la diminution des rémunérations sur recettes : non cession du lot 3 et reports de la commercialisation des lots 2, 4 et 6.

### **Les recettes**

Sur l'exercice écoulé, les recettes perçues en 2018 s'élèvent à 1 389 188 euros TTC, au regard des 1 896 149 euros TTC attendus.

Elles sont en diminution de 506 961 euros TTC par rapport au prévisionnel en raison principalement du décalage à 2019 du règlement de la subvention de la Ville de Marseille au titre du PRU (482 417 euros) et de l'abandon de l'acquisition du projet d'acquisition du lot 3 par Alterna du fait du retrait du projet de crèche (13 000 euros).

Sur l'état d'avancement cumulé au 31 décembre 2018, les recettes s'élèvent à 4 056 907 euros TTC, soit 30 % des recettes globales, et correspondent :

- aux cessions constructeurs encaissées pour 209 880 euros TTC soit un taux d'avancement des cessions de 15,2 %,

- à la subvention de l'ANRU pour 600 160 euros, à la subvention Région pour 73 214 euros soit un taux d'avancement de 38,9 % 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 2 117 583 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 3 312 euros.

Au terme de la concession, les recettes (hors participations du concédant) s'élèvent à un montant global de 5 402 281 euros, en baisse de 2 566 753 euros en regard du bilan approuvé l'an dernier. Ceci provient principalement des pertes de recettes attendues sur plusieurs projets immobiliers à commercialiser et de la baisse du montant attendu de la subvention ANRU du fait des retards des opérations. Elles comprennent principalement :

- les cessions de charges foncières à hauteur de 2 701 825 euros TTC, (en baisse de 1 493 760 euros)

- la participation financière des différents partenaires de la convention ANRU :

- 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 Soleam, signée le 23 novembre 2016. Cette participation devait être versée en deux règlements égaux de 482 417 euros TTC en 2017 et 2018, a été effectivement inscrite dans les comptes de la Soleam en 2018 pour le premier versement et le sera en 2019 pour le second.

- l'ANRU estimée à 1 000 160 euros TTC, (en baisse de 1 072 993 euros)

**Signé le 18 Juin 2019**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019**

- 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 7 543 160 euros, en augmentation de 2 341 037 euros par rapport au précédent CRAC. 2 117 583 euros TTC ont déjà été versés, les autres règlements seront versés selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- 2019 : 622 819 euros TTC

- 2020 : 1 000 000 euros TTC

- 2021 : 1 000 000 euros TTC

- 2022 : 1 729 765 euros TTC

- 2023 : 1 072 993 euros TTC

• La participation liée au conventionnement ANRU prévue dans la convention tripartite passée entre la Métropole/Ville/Soleam n°16/077 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 2022

### **Avance**

Le concessionnaire a bénéficié d'une avance de trésorerie de 400 000 euros TTC. Cette avance sera remboursée à la Métropole en 2023.

### **La TVA et la trésorerie**

La TVA résiduelle de l'opération est estimée à 556 531 euros.

La trésorerie cumulée de l'opération est positive à hauteur de 1 161 613 euros fin 2018, en lien avec le différentiel des dépenses et recettes réalisées.

### **Avenant à la concession**

L'avenant 9 à la concession d'aménagement du Vallon de Malpassé T1600908CO soumis à votre approbation a pour objet d'acter :

- 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,

- les modalités d'imputation de la rémunération sur dépenses, qui diminue de 549 821 euros à 544 644 euros, dont 261 454 euros déjà pris fin 2018, 43 262 euros à prendre en 2019, et 249 928 euros de 2020

**Signé le 18 Juin 2019**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019**

à 2023. Cette rémunération sera prise mensuellement et recalculée chaque année en fonction de l'évolution des dépenses.

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 la concession d'aménagement du Vallon de Malpassé à Marseille 13ème arrondissement passée avec la SOLEAM - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2018 - Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan - approbation de l'avenant 9 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 la concession d'aménagement du Vallon de Malpassé à Marseille 13ème arrondissement passée avec la SOLEAM - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2018 - Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan - approbation de l'avenant 9 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 la concession d'aménagement du Vallon de Malpassé à Marseille 13ème arrondissement passée avec la SOLEAM - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2018 - Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan - approbation de l'avenant 9 à la convention de concession.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,  
Le Président du Conseil de Territoire  
Marseille Provence

Jean MONTAGNAC