

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

APPROBATION DU COMPTE-RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ AU 31 DÉCEMBRE 2019 POUR LA ZONE D'ACTIVITÉS CONCERTÉE SAVINE À MARSEILLE - PARTICIPATION DE LA MÉTROPOLE À L'ÉQUILIBRE DU BILAN

Présentation de l'opération :

La mise en œuvre du projet de rénovation urbaine (PRU) de la Savine dans le 15^{ème} arrondissement a été signée le 30 mars 2009 par l'ANRU, la Ville de Marseille, la Communauté Urbaine MPM et les partenaires locaux. L'objectif de ce PRU est de conduire un projet sur une quinzaine d'années afin de reconfigurer progressivement un quartier plus ouvert, mieux connecté à la Ville offrant une gamme diversifiée de logements et de services avec un volet social renforcé.

Le programme de rénovation du PNRU prévoit pour la phase 1 : la démolition de 172 logements supplémentaires sur le site haut de la Savine portant à 389 le nombre de logements démolis ; la reconstruction de 389 logements sociaux répartie sur site et dans d'autres quartiers de Marseille, et la réhabilitation de la petite Savine ; la création d'un centre urbain sur le site bas au vallon des Tuves constitué de logements, de commerces et d'équipements publics (un centre social et une crèche) autour d'espaces et voiries requalifiés ; le réaménagement des voiries, l'aménagement du parc du canal et la création d'une voie de maillage entre le Vallon des Tuves et le plateau de la Savine au Nord du site.

La seconde phase du projet à échéance de 2026 à mener dans le cadre du NPNRU permettra de renforcer et de diversifier l'offre en logements sur un périmètre élargi au plateau de la Savine et le long du boulevard du Bosphore.

Le CRAC au 31 décembre 2018 a été approuvé par délibération URB 035-6457/19/CM du 20 juin 2019.

L'objet du présent rapport est de présenter au bureau de la Métropole le compte rendu annuel de cette concession (CRAC) établi au 31 décembre 2019.

Avancement de l'opération au 31 décembre 2019 :

Près de 81% des acquisitions de biens privés ont été réalisées, 52% des acquisitions auprès des partenaires institutionnels, 51% des acquisitions « Concédant ».

En terme de travaux d'aménagement des équipements publics, d'études MOE et pré-opérationnelles et de démolitions, la plupart des opérations d'aménagement programmées dans la concession (hors chemin du Vallon des Tuves, prévu en NPNRU) sont en phase opérationnelle (travaux du Mail et du boulevard de la Savine – lancement des travaux sur le secteur « Carrefour Tuves/Bosphore » - Appel d'offres lancé pour les travaux sur le secteur « Bd Circulaire Sud » en décembre 2020).

Les études PRO sur le secteur « chemin du Vallon des Tuves » se poursuivent au premier semestre 2020, en parallèle des phases d'acquisition foncières. Le bailleur social LOGIREM a livré 145 logements sociaux en lisière du parc (résidence « La Mûre » et « Couronne »). Par ailleurs, sur le site bas de la Savine la Ville de Marseille a poursuivi la construction de la

crèche et du centre social pour une livraison prévue au second trimestre 2020. LOGIREM poursuit ses opérations de désamiantage/réhabilitation de la résidence Petite Savine ainsi que les désamiantage/démolitions. Pour la commercialisation des terrains porteurs de droits à construire, 19% du total des cessions prévues ont été réalisées.

Activité de la concession sur l'exercice écoulé (2019) :

Les négociations foncières à l'amiable pour les derniers terrains nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement (Phase 1 : PNRU), et appartenant à des propriétaires privés ont été finalisées. La signature du protocole foncier tripartite entre LOGIREM, SOLEAM et VILLE DE MARSEILLE est intervenue en février 2019. Les opérations d'aménagement programmées sont en phase opérationnelle avec le Bd de la Savine en voie d'achèvement, les chantiers de la Nouvelle Voie de Maillage et Parc du Canal se poursuivent, la phase de préparation des travaux sur le secteur « Carrefour Tuves/Bosphore » est en cours, l'appel d'offres travaux sur le secteur « Bd Circulaire Sud » a été lancé pour une attribution des marchés au 1er trimestre 2020 et un démarrage travaux au second trimestre 2020, les marchés de travaux pour la démolition des immeubles situés 2 rue de la Pagode, ont été attribués, mis en œuvre et réceptionnés au premier semestre 2019. Pour le lot SHL07, le démarrage des travaux de construction du programme immobilier (logements en accession sociale) a eu lieu en juillet 2019 et se poursuivra en 2020 sous maîtrise d'ouvrage du promoteur. La cession des lots TU01 & TU05 au profit d'Immobilière Méditerranée (I3F) est intervenu en février 2019. L'acte authentique avec I3F sur le lot TU01 a été réitéré. La réitération par acte authentique avec SEARIM concernant le lot SHL07 a eu lieu en mai 2019

Activité de la concession prévue pour 2020 et les années suivantes :

Les terrains Ville (lots TU02/03) sont en cours de transfert à la Métropole Aix-Marseille Provence, en vue de leur cession à la SOLEAM par voie d'apport en nature à l'opération en 2020. Les dernières acquisitions privées prévues, concernent le secteur d'aménagement du « chemin du vallon des Tuves », objet d'une DUP au titre de laquelle SOLEAM poursuit les démarches amiables.

Le périmètre de la concession d'aménagement a été étendu pour permettre à la SOLEAM de signer un protocole foncier avec LOGIREM sur les terrains du plateau haut (Cf. avenant n°6) et implique le rachat par la SOLEAM et la Ville de Marseille, des emprises foncières appartenant à la LOGIREM.

Il est prévu la poursuite du chantier de la nouvelle voie de maillage et parc canal, jusqu'au troisième trimestre 2020. Le lancement des travaux sur le secteur « Carrefour Tuves/Bosphore » a été notifié fin 2019, pour un démarrage travaux en février 2020. L'appel d'offres travaux sur le secteur « Bd Circulaire Sud » a été lancé pour une notification des marchés de travaux à la mi-février 2020, avec un démarrage du chantier en avril 2020. La phase PRO du secteur « chemin du vallon des tuves » a été notifiée pour un lancement des appels d'offres travaux à l'été 2020. La poursuite prévue du désamiantage puis des démolitions des bâtiments G2 et I3 par LOGIREM ainsi que des démolitions sur les parcelles des futurs lots TU01 et TU02/03 entre 2020 et 2021. Subsiste la recherche d'un nouveau financement ANRU dans le cadre du NPNRU pour notamment l'aménagement du chemin du Vallon des Tuves programmé en 2020 (en cours d'instruction par la DDTM). Une demande de report de solde sera à formuler auprès de l'ANRU, selon l'avancement des chantiers au premier semestre 2020.

SOLEAM demande de noter que l'exécution de l'escalier nommé la « traverse du Coteau » ne peut être réalisée telle que prévue initialement, le déroulement du chantier ayant mis en évidence la fragilité de la couverture du Canal de Marseille et donc l'impossibilité de mettre en place l'atelier de réalisation de l'ouvrage comme prévu. Du point de vue de SOLEAM, l'adaptation nécessaire à la réalisation de cet ouvrage aura un impact opérationnel et urbanistique et un impact financier concomitant (environ 1 million d'euros). Ce surcoût n'est

pas intégré au présent CRAC.

Cette situation devra être éclaircie car l'ouvrage en question apparaît sur les plans du projet depuis 2016. Il est donc censé être intégré aux études qui ont permis de fixer le budget de la concession.

Dépenses :

* Sur l'exercice écoulé :

Les dépenses s'élèvent à 4 887 943 euros TTC, soit un retard de 4 554 454 euros (-48%) par rapport aux prévisions du bilan précédent.

* Etat d'avancement cumulé au 31 décembre 2019 (en TTC) :

Au 31 décembre 2019, le montant cumulé des dépenses s'élève à 11 579 283 euros TTC, soit 33% du montant des dépenses figurant au bilan prévisionnel de la concession d'aménagement (34 675 900 euros).

* Au terme de l'opération (en TTC) :

Le montant prévisionnel total des dépenses, s'élève à 34 675 900 euros. Les dépenses prévisionnelles diminuent de 8 404 euros.

Recettes :

* Sur l'exercice écoulé :

Les recettes totales, y compris les participations du concédant à l'équilibre du bilan, s'élèvent à 6 046 246 euros TTC, soit une baisse de -1 597 567 euros (-21%) par rapport aux prévisions du bilan précédent.

* Etat d'avancement cumulé au 31 décembre 2019 (en TTC) :

Au 31 décembre 2019, le montant cumulé des recettes, y compris les participations du Concédant à l'équilibre du bilan (en numéraire et en apport foncier), s'élève à 14 198 910 euros, soit 43,5 % du montant total des recettes figurant au bilan prévisionnel de la ZAC (32 565 948 euros).

* Au terme de l'opération (en TTC) :

Le montant prévisionnel total des recettes, hors participations du concédant s'élève à 18 746 599 euros. Les recettes prévisionnelles diminuent de 59 429 euros.

La TVA Résiduelle : la TVA reversée à l'opération est estimée à 2 109 953 euros.

Participations du concédant :

La participation du Concédant s'élève à 13 819 349 euros. Elle est inchangée par rapport aux prévisions du dernier CRAC approuvé.

La participation Métropole au titre des équipements publics : 9 056 109 euros TTC dont 6 637 329 euros TTC déjà versés au 31 décembre 2019. En 2020, 2 041 667 euros TTC et en 2021, 377 113 euros TTC.

La participation Métropole à l'équilibre du bilan : 3 646 590 dont 1 500 902 euros déjà versés au 31 décembre 2019. En 2021, 842 8989 euros et en 2022, 1 302 699 euros.

L'apport foncier en nature du concédant à SOLEAM : 616 650 euros dont 330 000 euros réalisés au 31 décembre 2019. En 2020, 286 650 euros.

La rétrocession à la Métropole des biens de retour est prévue pour un montant prévisionnel de 2 522 904 euros. 5 820 euros ont été versés au 31 décembre 2019, le solde 2 517 804 sera versé en 2022.

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Cohérence territoriale, planification, politique foncière, urbanisme et aménagement

■ Séance du 15 Octobre 2020

14610

■ **Approbation du Compte-Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2019 pour la Zone d'Activités Concertée Savine à Marseille - Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan**

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

La convention pluriannuelle n°755 de mise en œuvre du projet de rénovation urbaine (PRU) de la Savine dans le 15ème arrondissement a été signée le 30 mars 2009 par l'ANRU, la Ville de Marseille, la Communauté Urbaine MPM et les partenaires locaux.

L'objectif de ce PRU est de conduire un projet sur une quinzaine d'années afin de reconfigurer progressivement un quartier plus ouvert, mieux connecté à la ville offrant une gamme diversifiée de logements et de services avec un volet social renforcé.

Par délibération du Conseil Municipal du 17 octobre 2011 la Ville de Marseille a confié l'aménagement du site bas de la Savine à la SOLEAM par la concession d'aménagement n°11/1342 d'une durée de sept ans qui a été prorogée en 2015 par avenant n°2 (+2 ans) puis en 2017 par avenant n°6 (+2 ans) portant son échéance au 15 décembre 2022.

Par avenant n° 3 à la convention de concession d'aménagement n°T1600909CO notifié à la SOLEAM le 3 juin 2016 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 qui a conduit à proposer une démolition massive des constructions, l'ensemble des partenaires ont validé un nouveau projet en 2015 et signé l'avenant 3 à la convention pluriannuelle n°755 avec l'ANRU pour mobiliser les financements de la première phase de réalisation du projet.

Cette première phase du projet à échéance de 2020 vise à assurer le relogement des habitants et à

amorcer la transformation urbaine du territoire en créant une centralité au bas du Vallon des Tuves, en améliorant la desserte viaire entre le Vallon et la lisière haute du futur Parc du Canal où vont s'implanter de nouvelles constructions.

Le programme de rénovation du PNRU prévoit pour la phase 1 :

- la démolition de 172 logements supplémentaires sur le site haut de la Savine portant à 389 le nombre de logements démolis,
- la reconstruction de 389 logements sociaux répartis sur site et dans d'autres quartiers de Marseille, et la réhabilitation de la petite Savine,
- la création d'un centre urbain sur le site bas au vallon des Tuves constitué de logements, de commerces et d'équipements publics (un centre social et une crèche) autour d'espaces et voiries requalifiés,
- le réaménagement des voiries, l'aménagement du parc du canal et la création d'une voie de maillage entre le Vallon des Tuves et le plateau de la Savine au Nord du site.

Le périmètre de l'opération d'aménagement de la Savine se développe sur un territoire d'environ 14 hectares bordé par le chemin du Vallon des Tuves, le boulevard de la Savine, le boulevard du Bosphore et la Traverse Bérenger, et englobant l'entier plateau de la Savine haute.

La seconde phase du projet à mener dans le cadre du NPNRU permettra de renforcer et de diversifier l'offre en logements sur un périmètre élargi au plateau de la Savine et le long du boulevard du Bosphore.

Le protocole de préfiguration du NPNRU signé fin 2017 entre l'ANRU et les collectivités prévoit la cession par la LOGIREM à la collectivité ou à son aménageur des terrains nécessaires à la réalisation de cette seconde phase.

Ainsi le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 14/12/2017 a approuvé l'avenant 6 à la concession portant sur l'extension du périmètre de la concession, sur la prorogation de la durée de la concession de 2 ans portant son échéance au 15 décembre 2022 et enfin, sur l'actualisation du bilan financier.

Par avenant 7 à la convention de concession approuvé par le conseil de la Métropole du 28 juin 2018 il a été acté le montant prévisionnel et l'échéancier de versement de la participation du concédant à l'opération, le montant prévisionnel des biens de retour et le montant de la rémunération sur dépenses prise mensuellement et recalculée chaque année en fonction de l'évolution des dépenses.

Entre 2017 et 2019, la SOLEAM a pu acquérir la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation des aménagements programmés au titre du PNRU. Ainsi, les travaux de démolition et d'aménagement ont pu être engagés sur l'ensemble des secteurs opérationnels définis au programme de la concession. Les chantiers auront à se poursuivre au-delà de 2020, au gré du décalage des plannings opérationnels des opérations de bâtiment.

Enfin, par avenant 8 à la convention de concession approuvé par le Conseil de la Métropole du 20 juin 2019, il a été acté l'échéancier de versement de la participation du concédant au regard des besoins de trésorerie induits par les nouvelles acquisitions foncières à réaliser, et de la modification du montant global de la participation du concédant ; les conditions de rémunération forfaitaire et de rémunération de liquidation ; l'échéancier de prise de rémunération par anticipation.

Le CRAC au 31 décembre 2018 a été approuvé par délibération URB 035-6457/19/CM du 20 juin 2019.

L'objet du présent rapport est de présenter au Bureau de la Métropole le compte rendu annuel de cette concession (CRAC) établi au 31 décembre 2019.

Avancement de l'opération :* Maîtrise foncière :

Il est à noter que le budget « acquisitions » distingue les acquisitions au titre de la phase 1 du projet (PNRU) de celles prévues au titre de la phase 2 du projet (NPNRU).

- Acquisitions « privés »

Au 31 décembre 2019, près de 81% des acquisitions de biens privés ont été réalisées :

- L'acquisition à l'amiable le 26 novembre 2018, de la parcelle bâtie correspondant à la propriété KIPTIOGLOU, sur laquelle plusieurs immeubles sont à démolir en vue de la poursuite des travaux d'aménagement des espaces publics (Pôle bus, secteur « Entrée Tuves/Bosphore »),
- L'acte d'acquisition par préemption de l'immeuble sis 9 traverse Merlin (propriété SISEK),
- Reste à formaliser en 2020, les acquisitions nécessaires à l'aménagement du chemin du Vallon des Tuves.

- Acquisitions « partenaires institutionnels » :

Au 31 décembre 2019, 52% des acquisitions auprès des partenaires institutionnels ont été réalisées et se répartissent comme suit :

- Les immeubles et terrains acquis auprès de l'EPF, les 8 octobre 2015 et le 12 décembre 2016,
- Les acquisitions foncières, restant à réaliser auprès de LOGIREM, pour les emprises des aménagements en cours de réalisation par SOLEAM sur les secteurs « Nouvelle Voie de Maillage », « Parc du Canal », « Bd Circulaire Sud » et « chemin du Vallon des Tuves » ainsi que du plateau de la Savine haute (en 2022 au titre de la phase 2).

- Acquisitions « concédant » :

Au 31 décembre 2019, 51% des acquisitions « Concédant » ont été réalisées et se répartissent comme suit :

- Les terrains inclus dans les emprises des lots TU01, TU02/03, et TU05. La SOLEAM a ainsi acquis la pleine maîtrise foncière des lots TU01 et TU05, en vue de la cession à Immobilière Méditerranée (I3F), dont le démarrage des chantiers de construction est repoussé à fin 2020. La maîtrise foncière des emprises concernées par le lot TU02/03 se poursuivra en 2020, en parallèle des études et démarches de commercialisation de ce lot.

Il est à noter que le solde est planifié en lien avec l'avancement des travaux et des commercialisations.

* Travaux d'aménagement des équipements publics, études MOE et pré-opérationnelles, démolitions :

Au 31 décembre 2019, la plupart des opérations d'aménagement programmées dans la concession (hors chemin du Vallon des Tuves, prévu en NPNRU) sont en phase opérationnelle (travaux du Mail et du boulevard de la Savine – lancement des travaux sur le secteur « Carrefour Tuves/Bosphore » - Appel d'offres lancé pour les travaux sur le secteur « Bd Circulaire Sud » en décembre 2020).

Les études PRO sur le secteur « chemin du Vallon des Tuves » se poursuivent au premier semestre 2020, en parallèle des phases d'acquisition foncières.

Il est à noter que l'ensemble des missions de MOE, CSPS, OPC-U, CT, Médiation chantier ont été notifiées. Leur exécution financière se poursuit en 2020.

Le bailleur social LOGIREM a livré 145 logements sociaux en lisière du parc (résidence « La Mûre » et « Couronne »). Par ailleurs, sur le site bas de la Savine la Ville de Marseille a poursuivi la construction de la crèche et du centre social pour une livraison prévue au second trimestre 2020.

LOGIREM poursuit ses opérations de désamiantage/réhabilitation de la résidence Petite Savine ainsi que les désamiantage/démolitions.

* Commercialisation des terrains porteurs de droits à construire :

Au 31 décembre 2019, 19% du total des cessions prévues ont été réalisées et se traduisent essentiellement comme suit :

- Immobilière Méditerranée (I3F) n'a pu engager les travaux de construction des lots TU01 & TU05 en 2019 malgré la signature des Actes authentiques début 2019. Les chantiers doivent démarrer au dernier trimestre 2020, du fait des aléas contractuels et autres consultations travaux infructueuses
- Pour le lot SHL07, le transfert du foncier entre LOGIREM et l'opérateur privé SEARIM a été réalisé pour un programme de 33 logements en accession sociale.

Activité de la concession sur l'exercice écoulé (2019) :

L'activité de la SOLEAM sur l'exercice 2019 a porté principalement sur :

* Maîtrise foncière :

Les négociations foncières à l'amiable pour les derniers terrains nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement (Phase 1 : PNRU), et appartenant à des propriétaires privés ont été finalisées.

La maîtrise foncière des parcelles intégrées à l'aménagement du mail du Bosphore, a pu intervenir à l'amiable.

La signature du protocole foncier tripartite entre LOGIREM, SOLEAM et VILLE DE MARSEILLE est intervenue en février 2019. Les échanges techniques pour la signature d'une promesse de vente concernant les emprises de la voie de Maillage et Parc du Canal appartenant à LOGIREM se sont tenus jusqu'à 2020.

* Travaux d'aménagement des équipements publics, études MOE et pré-opérationnelles, démolitions :

Les opérations d'aménagement programmées en phase opérationnelle :

- Les travaux d'aménagement du Bd de la Savine sont en voie d'achèvement,
- Les chantiers de la Nouvelle Voie de Maillage et Parc du Canal se poursuivent avec plusieurs opérations de dévoiement de réseaux existants.
- La phase de préparation des travaux sur le secteur « Carrefour Tuves/Bosphore » est en cours,
- L'appel d'offres travaux sur le secteur « Bd Circulaire Sud » a été lancé pour une attribution des marchés au 1er trimestre 2020 et un démarrage travaux au second trimestre 2020,

Les marchés de travaux pour la démolition des immeubles situés 2 rue de la Pagode (acquisition par SOLEAM fin 2018), ont été attribués, mis en œuvre et réceptionnés au premier semestre 2019. La démolition de l'immeuble avec la pharmacie et la boulangerie, devra attendre le transfert des commerces, une fois l'immeuble TU01 construit (fin 2021, voire en 2022).

Pour le lot SHL07, le démarrage des travaux de construction du programme immobilier (logements en accession sociale) a eu lieu en juillet 2019 et se poursuivra en 2020 sous maîtrise d'ouvrage du promoteur.

* Commercialisation des terrains porteurs de droits à construire :

La cession des lots TU01 & TU05 au profit d'Immobilière Méditerranée (I3F) est intervenue en février 2019. L'acte authentique avec I3F sur le lot TU01 a été réitéré.

La réitération par acte authentique avec SEARIM concernant le lot SHL07 (programme de logements en accession sociale, Savine haute) a eu lieu en mai 2019.

* Subventions

Concernant l'ANRU, un acompte de 1,5M€ a été sollicité en 2018, son versement est intervenu en 2019.

Activité de la concession prévue pour 2020 et les années suivantes :

Les perspectives 2020 et années suivantes vont porter sur :

* Maîtrise foncière :

- Foncier Ville

Les terrains Ville (lots TU02/03) sont en cours de transfert à la Métropole Aix-Marseille Provence, en vue de leur cession à la SOLEAM par voie d'apport en nature à l'opération en 2020.

- Foncier privé et DUP

Les dernières acquisitions privées prévues, quant à elles, concernent le secteur d'aménagement du « chemin du vallon des Tuves », objet d'une DUP, SOLEAM poursuit cependant les démarches amiables.

Les biens qui seront valorisés ultérieurement en fonction de leur destination finale, liée au programme du NPNRU qui n'est pas arrêté à ce jour, sont identifiés dans le bilan de l'aménageur comme biens rétrocédés intégralement à la Métropole au prix d'acquisition. La valorisation de ces biens sera étudiée dans le cadre du NPNRU.

- Foncier Partenaires institutionnels

Le périmètre de la concession d'aménagement a été étendu pour permettre à la SOLEAM de signer un protocole foncier avec LOGIREM sur les terrains du plateau haut (Cf. avenant n°6) et implique le rachat par la SOLEAM et la Ville de Marseille, des emprises foncières appartenant à la LOGIREM. Ces acquisitions, dont un phasage est prévu jusqu'en 2022, concerne :

- Entre 2019 et 2020 : l'emprise des aménagements qui seront réalisés par la SOLEAM dans le cadre du PNRU (voie de maillage, Parc du Canal, Bd circulaire, Vallon des Tuves),
- En 2022 : le cœur de la Savine haute, au fur et à mesure des démolitions opérées par LOGIREM.

* Travaux d'aménagement des équipements publics, études MOE et pré-opérationnelles, démolitions :

Sont prévus :

- la poursuite du chantier de la nouvelle voie de maillage et du parc du canal, jusqu'au troisième trimestre 2020.

SOLEAM demande de noter que l'exécution de l'escalier nommé la « traverse du Coteau » ne peut être réalisée telle que prévue initialement, le déroulement du chantier ayant mis en évidence la fragilité de la couverture du Canal de Marseille et donc l'impossibilité de mettre en place l'atelier de réalisation de l'ouvrage comme prévu. Du point de vue de SOLEAM, l'adaptation nécessaire à la réalisation de cet ouvrage aura un impact opérationnel et urbanistique et un impact financier concomitant (environ 1 million d'euros). Ce surcoût n'est pas intégré au présent CRAC.

Cette situation devra être éclaircie car l'ouvrage en question apparaît sur les plans du projet depuis 2016. Il

est donc censé être intégré aux études qui ont permis de fixer le budget de la concession.

- le lancement des travaux sur le secteur « Carrefour Tuves/Bosphore » dont le marché a été notifié fin 2019, pour un démarrage travaux en février 2020.
- le démarrage des travaux sur le secteur « Bd Circulaire Sud » en avril 2020.
- le lancement des appels d'offres pour les travaux du secteur « chemin du vallon des tuves » à l'été 2020. Le démarrage du chantier sera calé en fonction de l'avancement des acquisitions foncières, et phasé en fonction de la fin des travaux de la nouvelle voie de maillage.
- la poursuite du désamiantage puis des démolitions des bâtiments G2 et I3 par LOGIREM.
- la poursuite des démolitions sur les parcelles des futurs lots TU01 et TU02/03 entre 2020 et 2021.

* Commercialisation des terrains porteurs de droits à construire :

La commercialisation de l'îlot TU02/03 est reportée du fait du contentieux en cours avec les héritiers évincés. Les prévisions de cession sont estimées sur 2022 (NPNRU).

* Subventions

Subsiste la recherche d'un financement ANRU supplémentaire dans le cadre de l'avenant au protocole NPNRU pour notamment l'aménagement du chemin du Vallon des Tuves programmé en 2020 qui pourrait bénéficier d'une subvention à hauteur de 833 521 euros. Le dossier est en cours d'instruction par la DDTM.

Il est à noter que le démarrage retardé des chantiers de TU01 & TU05 (lancement travaux prévu en avril-mai 2020) aura pour conséquence directe un décalage des travaux d'aménagement en 2021, en dehors des calendriers ANRU. Une demande de report de solde sera à formuler auprès de l'ANRU, selon l'avancement des chantiers au premier semestre 2020. Le solde de la subvention en cas d'accord par l'ANRU pourrait être encaissé en 2021.

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2019 s'établit comme suit :

Dépenses :

* Sur l'exercice écoulé :

Sur l'exercice 2019, les dépenses s'élèvent à 4 887 943 euros TTC, soit un retard de 4 554 454 euros (-48%) par rapport aux prévisions du bilan précédent.

L'écart résulte principalement :

- d'une baisse du budget Etudes de 117 502 euros consécutive à la diminution de l'exécution des dépenses sur l'exercice 2019 au prévisionnel mais correspond néanmoins aux besoins liés aux opérations programmées en 2019.
- d'un retard sur les acquisitions foncières, lié notamment :
 - au décalage en 2020 de la signature de la promesse de vente pour les emprises de la voie de Maillage et Parc du Canal appartenant à LOGIREM (257 956 euros)
 - au décalage du chantier TU01 qui conditionne l'acquisition des fonds de Commerce Bar Brasserie Tabac Pmu (Zidat) (-198 000 euros).
- d'une baisse du budget Honoraires Techniques (études sur travaux) de 239 832 euros consécutive :
 - au décalage des missions de maîtrise d'œuvre pour le secteur Vallon des Tuves/Carrefour du Bosphore du fait d'un appel d'offres de travaux infructueux,
 - au décalage d'exécution des honoraires de maîtrise d'œuvre du fait de l'interruption du chantier d'aménagement du Bd et mail de la Savine lié à la coordination des travaux avec le chantier du

- Centre Social sous MOA Ville de Marseille,
 - au ralentissement du chantier de la Nouvelle voie de maillage et Parc du Canal du fait de la coactivité avec le chantier de la petite Savine sous MOA LOGIREM,
 - au décalage de la remise du DCE du boulevard circulaire sud fin 2019,
- d'une baisse du budget travaux d'aménagement (Démolitions, Dépollution, Travaux) de 3 623 102 euros consécutive principalement :
 - à la révision à la baisse du montant de démolition pour les lots TU02/03, (-102 686 euros)
 - au décalage de la programmation de la démolition pour les lots du Mail et TU01/03, (-168 000 euros)
 - La participation financière (204 000 euros) aux travaux de dépollution qui seront réalisés par I3F sur le lot TU01, dont l'acte authentique a été réitéré en début d'année 2019, est reportée en 2020 du fait du report des travaux de construction annoncé par I3F
 - aux décalages opérationnels sur les secteurs « Vallon des Tuves/Carrefour du Bosphore », « Mail et Bd de la Savine », « Nouvelle voie de maillage et Parc Canal », « Bd circulaire sud » pour 2 429 540 euros.

* Etat d'avancement cumulé au 31 décembre 2019 (en TTC) :

Au 31 décembre 2019, le montant cumulé des dépenses s'élève à 11 579 283 euros TTC, soit 33% du montant des dépenses figurant au bilan prévisionnel de la concession d'aménagement (34 675 900 euros).

Ce montant se répartit entre les postes suivants :

- dépenses Etudes : 362 693 euros, soit 48% du budget Etudes figurant au bilan prévisionnel de la concession,
- dépenses acquisitions foncières (Privés/Privés Biens de retour, Partenaires institutionnels/ Partenaires institutionnels Biens de retour, Protocole Foncier concédant, Fonds de commerce) : 3 560 940 euros, soit 49,5% du budget foncier figurant au bilan prévisionnel de la concession,
- dépenses Honoraires Techniques (études sur travaux) et travaux d'aménagement (Démolitions, Dépollution, Travaux) : 6 461 632 euros, soit 26,5% des budgets Honoraires Techniques et travaux d'aménagement figurant au bilan prévisionnel de la concession,
- dépenses Annexes et Frais Financiers : 141 488 euros, soit 40% des budgets Dépenses Annexes et Frais Financiers figurant au bilan prévisionnel de la concession,
- rémunérations de SOLEAM : 1 052 530 euros, soit 53% du budget Rémunération figurant au bilan prévisionnel de la concession.

* Au terme de l'opération (en TTC) :

Le montant prévisionnel total des dépenses, s'élève à 34 675 900 euros.

Ce montant se répartit principalement entre :

- budget Etudes : 748 079 euros, soit 2% des dépenses totales,
- budget des acquisitions foncières (Privés/Privés Biens de retour, Partenaires institutionnels/ Partenaires institutionnels Biens de retour, Protocole Foncier concédant, Fonds de commerce) : 7 170 946 euros, soit 22% des dépenses totales,
- budgets Honoraires Techniques (études sur travaux) et travaux d'aménagement (Démolitions, Dépollution, Travaux) : 24 409 567 euros, soit 75% des dépenses totales,
- budgets Dépenses Annexes et Frais Financiers : 356 141 euros, soit 1% des dépenses totales,
- rémunérations de SOLEAM : 1 991 167 euros, soit 6% des dépenses totales,

Cette répartition reste très proche de celle du bilan prévisionnel précédemment approuvé. En effet, les dépenses prévisionnelles diminuent de 8 404 euros.

Recettes :

* Sur l'exercice écoulé :

Sur l'exercice 2019, les recettes totales, y compris les participations du concédant à l'équilibre du bilan, s'élèvent à 6 046 246 euros TTC, soit une baisse de -1 597 567 euros (-21%) par rapport aux prévisions du bilan précédent.

Cet écart résulte principalement :

- d'une baisse du budget Cessions de 153 517 euros consécutive au décalage de la commercialisation du lot TU02/03 pour l'année 2020,
- d'une baisse du budget Subventions de 1 442 450 euros consécutive :
 - à la captation de 50% des subventions de la Région pour le Vallon des Tuves. Les 50% restants seront versés en 2020.
 - au décalage à janvier 2020 de l'encaissement de la participation aux équipements VdM (PRU) soit la somme de 1 314 150 euros.

* Etat d'avancement cumulé au 31 décembre 2019 (en TTC) :

Au 31 décembre 2019, le montant cumulé des recettes, y compris les participations du Concédant à l'équilibre du bilan (en numéraire et en apport foncier), s'élève à 14 198 910 euros, soit 43,5 % du montant total des recettes figurant au bilan prévisionnel de la ZAC (32 565 948 euros).

Ce montant se répartit essentiellement entre les postes suivants :

- cessions cumulées (Accession Libre, Accession Sociale, Locatif Social, Cessions, Cessions Commerces) : 918 217 euros, soit 19% des budgets cumulés pour les Cessions figurant au bilan prévisionnel,
- divers (dont les produits de gestion locative et produits financiers) : 128 118 euros, soit 66,5% du budget Divers figurant au bilan prévisionnel,
- subventions (ANRU, Région, Participation aux équipements VdM) : 4 184 344 euros, soit 30% du budget Subventions figurant au bilan prévisionnel,
- participations (Métropole à l'équilibre, Métropole aux équipements, Ville de Marseille à l'équilibre, en Nature selon protocole foncier concédant) : 8 968 231 euros, soit 65% du budget Participations figurant au bilan prévisionnel,

* Au terme de l'opération (en TTC) :

Le montant prévisionnel total des recettes, hors participations du concédant s'élève à 18 746 599 euros.

Ce montant se répartit principalement entre :

- cessions cumulées (Accession Libre, Accession Sociale, Locatif Social, Cessions, Cessions Commerces) : 4 715 212 euros, soit 14,5% du montant total des recettes,
- divers (dont les produits de gestion locative et produits financiers) : 192 476 euros, soit 0,5% du montant total des recettes,
- subventions (ANRU, Région, Participation aux équipements VdM) : 13 838 911 euros, soit 42,5% du montant total des recettes,
- TVA Résiduelle : la TVA reversée à l'opération est estimée à 2 109 953 euros (-6%).

Cette répartition est très proche de celle du bilan prévisionnel précédent.

Les recettes prévisionnelles diminuent de 59 429 euros, soit -0,18%.

Participations du concédant :

La participation du Concédant, correspondant à l'écart entre dépenses et recettes, s'élève à 13 819 349 euros. Elle est inchangée par rapport aux prévisions du dernier CRAC approuvé et se répartit de la sorte :

- La Métropole versera une participation de 9 056 109 euros TTC au titre des équipements publics comme suit :

- déjà versés au 31 décembre 2019 : 6 637 329 euros TTC
 - 2020 : 2 041 667 euros TTC
 - 2021 : 377 113 euros TTC
- La participation de la Métropole à l'équilibre du bilan d'un montant prévisionnel de 3 646 590 euros comme suit :
- déjà versés au 31 décembre 2019 : 1 500 902 euros
 - 2020 : 0 euros
 - 2021 : 842 989 euros
 - 2022 : 1 302 699 euros
- L'apport foncier du concédant à SOLEAM est estimé à 616 650 euros et se répartit comme suit :
- au 31 décembre 2019 : 330 000 euros
 - 2020 : 286 650 euros
- La participation de la Ville de Marseille :
- 500 000 euros intégralement versés.

Subventions :

Les différentes subventions venant de l'ANRU, la Région ainsi que la Participation aux équipements Ville de Marseille dans le cadre du PRU s'élèvent à 13 838 911 euros. Elles sont inchangées par rapport aux prévisions du dernier CRAC approuvé et se répartissent de la sorte :

- ANRU, d'un montant prévisionnel de 8 613 461 euros réparti comme suit :
- déjà versés au 31 décembre 2019 : 2 741 894 euros
 - 2020 : 960 342 euros
 - 2021 : 4 911 225 euros
- Région, d'un montant prévisionnel de 1 283 000 euros réparti comme suit :
- déjà versés au 31 décembre 2019 : 128 300 euro
 - 2020 : 750 937 euros
 - 2021 : 403 763 euros
- Participation aux équipements Ville de Marseille, d'un montant prévisionnel de 3 942 450 euros TTC réparti comme suit :
- déjà versés au 31 décembre 2019 : 1 314 150 euros TTC
 - 2020 : 2 628 300 euros TTC

Solde de trésorerie :

Au 31 décembre 2019, le solde cumulé de trésorerie est positif et s'élève à 2 292 848 euros

Emprunts :

L'emprunt prévu en 2019 d'un montant de 3 500 000 euros n'a pas été contracté.

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

Le Bureau de la Métropole 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 HN 001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La lettre de saisine de Madame la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence du 13 octobre 2020.

ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il est nécessaire d'approuver le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2019 de la concession d'aménagement de la Savine passée avec SOLEAM.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement du site de la Savine arrêté par la SOLEAM au 31 décembre 2019 ci-annexé.

Article 2 :

Est approuvée la participation de la Métropole aux équipements publics d'un montant 9 056 109 euros TTC dont 6 637 329 euros TTC ont déjà été versés au 31 décembre 2019, et 2 418 780 euros TTC restant à verser à l'opération suivant l'échéancier ci-après :

- 2020 : 2 041 667 euros TTC
- 2021 : 377 113 euros TTC

Article 3 :

Est approuvée la participation en nature de la Métropole par un apport foncier d'une valeur estimée à 616 650 euros dont 330 000 euros ont déjà été versés au 31 décembre 2019, et 286 650 euros restent à verser en 2020.

Article 4 :

Est approuvée la participation du concédant (Métropole et Ville de Marseille) à l'équilibre du bilan d'un montant de 4 146 590 euros, montant inchangé, dont 500 000 euros versés par la Ville de Marseille en 2015, et 3 646 590 euros à la charge de la Métropole selon l'échéancier suivant :

- 1 500 902 euros déjà versés au 31 décembre 2019
- 2020 : 0 euros
- 2021 : 842 989 euros
- 2022 : 1 302 699 euros

Article 5

Est approuvée la rétrocession à la Métropole des biens de retour pour un montant prévisionnel de 2 522 904 euros.

5 820 euros ont été versés au 31 décembre 2019, le solde 2 517 804 sera versé en 2022.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué
Commande publique,
Transition écologique et énergétique,
Aménagement, SCOT et planification

Pascal MONTECOT