

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

**Séance du 15 décembre 2020**

Monsieur Roland GIBERTI, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 68 membres.

**Etaient présents Mesdames et Messieurs :**

Franck ALLISIO - Sophie ARRIGHI - Mireille BALLETTI - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Sarah BOUALEM - Doudja BOUKRINE - Romain BRUMENT - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Emmanuelle CHARAFE - Lyece CHOULAK - Sandrine D'ANGIO - Lionel DE CALA - Marc DEL GRAZIA - Cédric DUDIEUZERE - Claude FERCHAT - Agnès FRESCHER - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Jean-Pierre GIORGI - Sophie GRECH - Stéphanie GRECO DE CONINGH - Frédéric GUELLE - Prune HELFTER-NOAH - Michel ILLAC - Sébastien JIBRAYEL - Cédric JOUVE - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Pierre LAGET - Eric LE DISSES - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Yves MORAIN - Lourdes MOUNIEN - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Christian PELLICANI - Jocelyne POMMIER - Julien RAVIER - Didier REAULT - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Pauline ROSSELL - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Laure ROVERA - Lionel ROYER-PERREAUT - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Gilbert SPINELLI - Etienne TABBAGH - Martine VASSAL - Catherine VESTIEU - Anne VIAL - Ulrike WIRMINGHAUS.

**Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :**

Christian AMIRATY représenté par Roland GIBERTI - Sébastien BARLES représenté par Etienne TABBAGH - Sabine BERNASCONI représentée par Laurent SIMON - Julien BERTEI représenté par Romain BRUMENT - Patrick BORE représenté par Patrick GHIGONETTO - Joël CANICAVE représenté par Pierre LEMERY - Mathilde CHABOCHE représentée par Cédric JOUVE - Bernard DEFLESSELLES représenté par Caroline MAURIN - Olivia FORTIN représentée par Eric SEMERDJIAN - Pierre HUGUET représenté par Anne VIAL - Christine JUSTE représentée par Jean-Marc SIGNES - Hervé MENCHON représenté par Prune HELFTER-NOAH - Eric MERY représenté par Lourdes MOUNIEN - Guy TEISSIER représenté par Patrick PAPPALARDO - Marcel TOUATI représenté par Laure ROVERA.

**Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :**

Patrick AMICO - Gérard AZIBI - Marion BAREILLE - Marie BATOUX - Mireille BENEDETTI - Nassera BENMARNIA - Corinne BIRGIN - Nadia BOULAINSEUR - Valérie BOYER - Sophie CAMARD - Martin CARVALHO - Roland CAZZOLA - Saphia CHAHID - Jean-Marc COPPOLA - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Arnaud DROUOT - Lydia FRENTZEL - David GALTIER - Audrey GARINO - Samia GHALI - Bruno GILLES - Sophie GUERARD - Anthony KREHMEIER - Camélia MAKHLOUFI - Bernard MARANDAT - Maxime MARCHAND - Férouz MOKHTARI - André MOLINO - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Franck OHANESSIAN - Yannick OHANESSIAN - Didier PARAKIAN - Benoît PAYAN - Claude PICCIRILLO - Catherine PILA - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - Stéphane RAVIER - Michèle RUBIROLA - Aïcha SIF - Nathalie TESSIER.

Signé le 15 Décembre 2020  
Reçu au Contrôle de légalité le 18 décembre 2020

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

**URB 039-228/20/CT**

**■ CT1 - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2019 de la concession d'aménagement du Vallon de Malpassé à Marseille 13ème arrondissement passée avec la SOLEAM**

**Avis du Conseil de Territoire**

**DUFVSV 20/18842/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 Bureau 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 établi au 31 décembre 2019 de la concession d'aménagement du Vallon de Malpassé à Marseille 13ème arrondissement passée avec la SOLEAM » 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.

Le PRU doit permettre la mutation d'un quartier comptant un vaste patrimoine foncier public ou parapublic non exploité, constituant presque exclusivement un secteur d'habitat social vétuste. Il s'agit d'accompagner la mutation du quartier 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.

Par délibération n°12/1164/DEVD du 10 décembre 2012, la Ville de Marseille a confié l'aménagement du site des Cèdres nord 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, la Métropole Aix-Marseille-Provence s'est substituée à la Ville de Marseille en qualité de concédant.

Cette concession vise, sur une surface d'environ 3 hectares, à permettre la reconstruction de logements neufs dans toute une gamme résidentielle et à réaliser des aménagements publics.

L'objet du présent rapport est de présenter au Bureau de la Métropole le compte rendu annuel de cette

**Signé le 15 Décembre 2020**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 18 décembre 2020**

concession à la collectivité (CRAC) établi au 31 décembre 2019.

#### Le CRAC établi au 31 décembre 2019

Depuis 2013 ont été précisées, les études urbaines d'aménagement, engagées les études techniques et foncières. Les premières opérations d'acquisitions foncières et d'aménagement d'espaces publics 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 2019 et pour les années suivantes porte principalement sur :

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

Soleam est chargée d'acquérir des terrains auprès du bailleur HMP et de la Ville de Marseille, de les remembrer, de créer les espaces et équipements publics prévus au schéma d'aménagement de la concession (joint au Compte-rendu annuel à la collectivité ci-annexé), de viabiliser puis céder des lots constructibles.

L'Association foncière logement (AFL) doit réaliser un programme mixte d'habitations et de commerces sur le lot 2 du schéma d'aménagement. Cette opération a été retardée et l'acquisition auprès du bailleur social Habitat Marseille Provence (HMP), puis la cession de l'emprise foncière à l'AFL interviendront en 2020. La cession se fera à l'euro symbolique conformément à la convention ANRU.

Un équipement « petite enfance » devait être construit sur le lot 3. Du fait de l'abandon de ce projet par l'opérateur Alterna qui le portait, la cession du lot n'a pas pu se faire. Une nouvelle destination pour ce lot est à l'étude.

Un ensemble constitué d'une résidence séniors, de logements en accession et de commerces doit être édifiée sur le lot 4/6. La négociation en vue de la pré-commercialisation de ce lot a été plus longue qu'envisagée, elle est désormais prévue pour 2020. Cette vente sera réalisée à un coût inférieur au prévisionnel. Une renégociation avec HMP a été engagée pour diminuer le prix d'achat du terrain. La surface de ce lot a dû être réduite pour permettre la reconstruction par la Ville de Marseille de l'école Bouge et l'élargissement de la rue Marathon.

Une opération complexe de deux immeubles de logements, dont des logements locatifs sociaux PLS, séparés par une voie publique, doit prendre place sur le lot 10, incluant l'actuel centre commercial. Ce projet sera engagé après l'acquisition des murs et fonds commerciaux. Un dossier de déclaration d'utilité publique a été déposé au 2ème trimestre 2019 pour permettre l'expropriation.

- les études et les travaux d'aménagement :

Les études de sol réalisées en vue de la cession du lot 2 à l'AFL ont montré des insuffisances de portance. Soléam engage en 2020 les études et les travaux permettant de rendre cette parcelle constructible.

Les études préliminaires à la réalisation de l'ouvrage complexe de la « descente des Cèdres » ont été poursuivies, un appel d'offre a été lancé en 2019 pour des travaux qui seront engagés fin 2020.

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.

Une consultation d'entreprise a été lancée fin 2019 en vue de désigner un opérateur pour réaliser la traverse des cèdres. La consultation a été fructueuse et une entreprise a été retenue. Les travaux sont engagés en 2020, en coordination avec l'achèvement d'un programme de 40 logements sociaux par HMP (lot 21) qui sera desservi par cette voie.

Une réflexion va être engagée en 2020 relative à la clôture de cette opération et le lancement d'une nouvelle concession dans le contexte du NPNRU du « Grand Saint Barthélémy et du Grand Malpassé » en cours d'élaboration.

### **Le bilan arrêté au 31 décembre 2019**

Le bilan financier de référence est le bilan établi au 31 décembre 2018 approuvé au Conseil Métropolitain du 20 juin 2019.

### **Les dépenses de l'année 2019 :**

Sur l'exercice écoulé, les dépenses réalisées s'élèvent à 184 688 euros TTC au regard des 1 068 707 euros prévus.

La nette diminution de ce poste par rapport au budget prévisionnel provient principalement :

- du décalage en 2020 de paiements prévus en 2019 pour l'achat de terrains auprès d'HMP, un nouveau protocole foncier devant être établi avec ce bailleur (du fait de l'évolution des programmes et des prix d'acquisitions) ;
- du report en 2020 des travaux d'aménagement des espaces publics
- de la diminution de la rémunération sur dépenses et recettes du fait décalage des opérations sur les lots 2 et 4/6.

### **Les dépenses cumulées au 31 décembre 2019 réalisées, hors TVA reversée, s'élèvent à 3 518 931 euros TTC (27,2 % du montant total des dépenses prévisionnelles) dont :**

- 127 844 euros TTC pour les études soit 67,4 % du budget total prévisionnel des études,
- 1 155 113 euros TTC pour le foncier soit 31,5 % du budget total prévisionnel du foncier,
- 2 671 euros TTC pour les travaux de dépollution et démolition, soit 3 % du budget total prévisionnel pour ces postes ;
- 1 475 431 euros TTC pour les travaux et honoraires techniques, soit 21,2 % du budget total de ces postes,
- 130 246 euros TTC pour les dépenses annexes soit 47,6 % du budget total prévisionnel des dépenses annexes,
- 909 euros de frais financiers soit 100 % du budget prévisionnel en frais financier,
- 626 717 euros de rémunération soit 63,4 % 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 14 222 941 euros TTC,** en augmentation de 118 491 euros TTC par rapport au bilan arrêté au 31 décembre 2018.

Ce montant global des dépenses prévisionnelles se décompose ainsi :

- 190 620 euros TTC pour le budget études (1,3 % des dépenses totales) qui est en augmentation de 4 770 euros par rapport au CRAC précédent du fait du recours à une prestation supplémentaire de géomètre.

**Signé le 15 Décembre 2020**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 18 décembre 2020**

- 4 824 186 euros TTC pour les acquisitions foncières (34 % des dépenses totales), en diminution de 151 775 euros du fait de la diminution du prix d'acquisition du lot 4,
- 7 836 580 euros TTC pour les travaux d'aménagement (démolitions, VRD, dépollution) et d'honoraires techniques (55% des dépenses totales) ; ce montant est en augmentation de 226 201 euros par rapport aux prévisions du CRAC précédent pour répondre principalement à la nécessité d'entreprendre d'importants travaux de terrassement pour le lot 2, et au résultat des appels d'offre relatif à la réalisation de la traverse des cèdres supérieurs à l'estimation du maître d'œuvre.
- 284 514 euros TTC pour les dépenses annexes et les frais de commercialisation (2 % des dépenses totales), en augmentation de 29 156 euros, du fait principalement de l'accroissement des taxes foncières relatives au portage foncier,
- 909 euros TTC de frais financiers,
- 1 086 132 euros TTC de rémunérations (7,6 % des dépenses totales), en augmentation de 10 139 du fait d'une meilleure constructibilité envisagée pour le lot 22.

### **Les recettes**

Sur l'exercice écoulé, les recettes perçues en 2019 s'élèvent à 1 118 236 euros TTC, au regard des 1 180 020 euros TTC attendus.

Elles sont en diminution de 61 784 euros TTC par rapport au prévisionnel en raison principalement du décalage de la cession du lot 4 (63 240 euros) et d'un terrain complétant le lot 1 (11 543 euros).

Elles sont essentiellement constituées de la participation de la Ville de Marseille aux équipements et de la participation de la Métropole à l'équilibre de l'opération.

Sur l'état d'avancement cumulé au 31 décembre 2019, les recettes s'élèvent à 5 175 143 euros TTC, soit 40,1% des recettes globales, et correspondent :

- aux cessions constructeurs encaissées pour 209 880 euros TTC soit un taux d'avancement des cessions de 9,2 %,
- à la subvention de l'ANRU pour 600 160 euros, à la subvention Région pour 73 214 euros soit un taux d'avancement de 39,2 % des subventions attendues de l'ANRU et des collectivités partenaires,
- aux participations de la Ville de Marseille pour 210 331 euros d'apport foncier, de 964 834 euros au titre de sa participation aux équipements du PRU et de la Métropole pour 2 740 402 euros d'équilibre et 360 000 euros au titre des équipements de sa compétence, **soit** un taux d'avancement du versement des participations de 46,9 %,
- à des produits financiers et divers pour 16 322 euros.

Au terme de la concession, les recettes (hors participations du concédant) s'élèvent à un montant global de 5 540 081 euros TTC (5 402 281 euros 2018), en augmentation de 137 800 euros en regard du bilan approuvé l'an dernier. Elles comprennent principalement, hors produits divers :

- les cessions de charges foncières à hauteur de 2 826 625 euros TTC.

- 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 a fait l'objet d'une convention de financement tripartite n°16/077 entre la

**Signé le 15 Décembre 2020**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 18 décembre 2020**

Métropole, la Ville et la Soleam, signée le 23 novembre 2016.

- l'ANRU estimée à 1 000 160 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 210 331 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, inchangé par rapport au précédent CRAC. 2 740 402 euros TTC ont déjà été versés, les autres règlements seront versés selon l'échéancier prévisionnel suivant sous réserve de l'adoption du budget métropolitain pour 2021 :

- 2020 : 0 euros TTC

- 2021 : 1 000 000 euros TTC

- 2022 : 2 729 765 euros TTC

- 2023 : 1 072 993 euros TTC

• La participation aux équipements 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.

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 ;

**Signé le 15 Décembre 2020**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 18 décembre 2020**

- Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 5218-7 ;
- Le procès-verbal de l'élection du 15 Juillet 2020 de Monsieur Roland GIBERTI en qualité de Président du Conseil de Territoire Marseille Provence ;
- La délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° HN 004-8076/20/CM du 17 Juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire Marseille Provence ;
- La lettre de saisine de la Présidente du Bureau de la Métropole ;
- Le projet de délibération portant sur l'approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2019 de la concession d'aménagement du Vallon de Malpassé à Marseille 13ème arrondissement passée avec la SOLEAM.

## **OUI LE RAPPORT CI-DESSUS,**

**Entendues les conclusions du rapporteur,**

### **CONSIDERANT**

- Que le Bureau de la Métropole envisage d'adopter une délibération relative à l'approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2019 de la concession d'aménagement du Vallon de Malpassé à Marseille 13ème arrondissement passée avec la SOLEAM ;
- Que le Conseil de Territoire Marseille Provence doit émettre un avis sur ce projet de délibération.

### **DELIBERE**

#### **Article unique :**

Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2019 de la concession d'aménagement du Vallon de Malpassé à Marseille 13ème arrondissement passée avec la SOLEAM.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,  
Le Président du Conseil de Territoire  
Marseille Provence

Roland GIBERTI

Signé le 15 Décembre 2020  
Reçu au Contrôle de légalité le 18 décembre 2020