

NOTE DE SYNTHESE RELATIVE AU RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE POUR AVIS

APPROBATION DE L'AVENANT N° 10 À LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT DU VALLON DE MALPASSÉ À MARSEILLE 13ÈME ARRONDISSEMENT PASSÉE AVEC LA SOLEAM

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 par avenants portant son échéance au 31 janvier 2023.

Conformément aux dispositions légales et aux stipulations contractuelles, doivent être présentées au concédant, pour l'année 2019, la situation physique et financière de réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle, à travers le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC). Ainsi, le CRAC au 31 décembre 2019 doit être délibéré dans un rapport distinct au bureau de la Métropole.

Etant donné que ce CRAC présente un échéancier de participation de la Métropole modifié par rapport au CRAC au 31 décembre 2018, et que l'échéancier de prise de rémunération du concessionnaire évoluent également, un avenant n°10 à la concession est nécessaire.

En effet, le nouvel échéancier de versement de la participation, inchangée, de la Métropole à l'équilibre du bilan de 7 753 492 euros TTC est ainsi fixé comme suit :

- déjà versés au 31 décembre 2019 : 2 740 402 euros en numéraire et 210 332 euros en foncier par la Ville de Marseille

- 2020 : 0 euros
- 2021 : 1 000 000 euros
- 2022 : 2 729 765 euros
- 2023 : 1 072 993 euros

Par ailleurs, le montant de la rémunération en proportion des dépenses, qui augmentent principalement en raison des résultats d'appels d'offre supérieurs à ce qui était estimé pour la réalisation de la traverse des Cèdres, passe de 554 644 euros à 559 650 euros, soit, selon l'échéancier suivant :

Déjà pris fin 2019 : 304 716 euros

- 2020 : 88 505 euros
- 2021 : 65 876 euros
- 2022 : 54 635 euros
- 2023 : 45 918 euros

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Cohérence territoriale, planification, politique foncière, urbanisme et aménagement

■ Séance du 17 Décembre 2020

17086

■ Approbation de l'avenant n° 10 à la concession d'aménagement du Vallon de Malpassé à Marseille 13ème arrondissement passée avec la SOLEAM

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

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 par avenants portant son échéance au 31 janvier 2023.

Conformément aux dispositions légales et aux stipulations contractuelles, doivent être présentées au concédant, pour l'année 2019, la situation physique et financière de réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle, à travers le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC). Ainsi, le CRAC au 31 décembre 2019 doit être délibéré dans un rapport distinct au bureau de la Métropole.

Etant donné que ce CRAC présente un échéancier de participation de la Métropole modifié par rapport au CRAC au 31 décembre 2018, et que l'échéancier de prise de rémunération du concessionnaire évoluent également, un avenant n°10 à la concession est nécessaire.

En effet, le nouvel échéancier de versement de la participation, inchangée, de la Métropole à l'équilibre

du bilan de 7 753 492 euros TTC est ainsi fixé comme suit :

- déjà versés au 31 décembre 2019 : 2 740 402 euros en numéraire et 210 332 euros en foncier par la Ville de Marseille

- 2020 : 0 euros

- 2021 : 1 000 000 euros

- 2022 : 2 729 765 euros

- 2023 : 1 072 993 euros

Par ailleurs, le montant de la rémunération en proportion des dépenses, qui augmentent principalement en raison des résultats d'appels d'offre supérieurs à ce qui était estimé pour la réalisation de la traverse des Cèdres, passe de 554 644 euros à 559 650 euros, soit, selon l'échéancier suivant :

Déjà pris fin 2019 : 304 716 euros

- 2020 : 88 505 euros

- 2021 : 65 876 euros

- 2022 : 54 635 euros

- 2023 : 45 918 euros

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 ;
- 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° du Bureau du 17 décembre 2020 approuvant le CRAC au 31 décembre 2019 ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- L'avis du Conseil de Territoire de Marseille Provence du 15 décembre 2020.

Oùï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient d'approuver l'avenant 10 à la concession d'aménagement « vallon de Malpassé site des cèdres nord ».

Délibère

Article 1 :

Est approuvé l'avenant n°10 à la concession d'aménagement « vallon de Malpassé site des cèdres nord ».

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer cet avenant et tous les documents afférents.

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

Pascal MONTECOT

METROPOLE



SOLEAM



**OPERATION D'AMENAGEMENT
« VALLON DE MALPASSE
SITE DES CEDRES NORD »
N°T1600908CO**

**CONCESSION D'AMENAGEMENT
N° 13/00019**

AVENANT N°10

ENTRE :

La Métropole Aix Marseille Provence représentée par sa Présidente Madame Martine VASSAL, habilitée aux présentes par délibération n°HN 002-8074/20/CM du Conseil Métropole du 17 juillet 2020,

ci-après dénommée « Le concédant »

ET :

SOLEAM, Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'aire Marseillaise, Société Publique Locale au capital de 5 000 000 €, dont le siège social est à l'Hôtel de Ville de la Ville de Marseille et les bureaux au 49, la Canebière – 13001 Marseille, immatriculée sous le numéro 524 460 888 000 26 auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille, représentée par son Directeur Général, Jean-Yves MIAUX, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société, en date du 1^{er} Octobre 2019,

ci-après dénommée « Le Concessionnaire »

IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIIT :

Le Vallon de Malpassé (13^{ème} arrondissement) regroupe un ensemble de 1 155 logements sociaux appartenant à Habitat Marseille Provence (HMP) construits entre les années 1960 et 1970 répartis en quatre ensembles d'habitat collectif, barres et tours, dénommés les Cèdres Nord et Sud, les Cypres, les Lauriers et les Genêts.

Ce secteur est en pleine mutation du fait des transformations apportées notamment par :

- la création du contournement routier nord de la ville dit « L2 Nord » en partie couvert,
- la réalisation de l'échangeur « Père Wresinsky » qui reliera le vallon de Malpassé avec les quartiers situés au nord et les établissements d'enseignements supérieurs,
- la mise en service d'une ligne de transports en commun en site propre qui longe le territoire de projet au nord-est et qui relie le nord du centre-ville aux quartiers Saint Jérôme / la Rose.

Ce quartier est actuellement déconnecté des équipements structurants (pôles d'enseignement, de recherche et d'activités) dont il est proche. Il est mal relié au réseau viaire existant. Certains équipements et services de proximité font défaut. Plus de 45 000 m2 de terrains appartenant à la Ville de Marseille sont peu valorisés.

C'est pourquoi la Ville de Marseille a présenté au Comité National d'engagement de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, le 25 Mai 2009, un projet de renouvellement urbain concernant le Vallon de Malpassé qui a été approuvé et dont le pilote général est le GIP-MRU.

Le projet de renouvellement doit permettre :

- La diversification des fonctions urbaines du quartier par l'installation d'activités économiques à proximité de la future voie L2, sur des terrains actuellement en friche,
- La création de la voie U104 et de voies secondaires venant irriguer le Vallon, valoriser les terrains en friche et remailler le réseau viaire existant tout en permettant également l'intégration urbaine des infrastructures périphériques : L2 Nord et carrefour « Wresinsky »,
- La création de places publiques par le réaménagement de la place des Cèdres au sud de la U104,
- La création et la valorisation des équipements et des lieux associatifs : le centre social de Malpassé, un équipement pour la petite enfance et des locaux associatifs,
- La diversification des fonctions et des formes urbaines par les réhabilitations (686 logements), les démolitions (469 logements) et reconstructions d'immeubles de logements sociaux (469 logements), la construction d'immeubles en accession libre (96 logements) et en locatif libre (60 logements),
- La reconstitution de l'offre de logements sociaux : 201 sur site et 268 hors site,
- Le réaménagement et la résidentialisation des espaces extérieurs des groupes d'habitat social
- L'accompagnement social des interventions,
- L'évolution des domanialités, la résidentialisation et l'amélioration de la gestion urbaine de proximité

Le Programme de Renouvellement Urbain (PRU) « Vallon de Malpassé » a été approuvé par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Marseille n°10/0028/DEVD du 8 Février 2010.

Le PRU Malpassé porte notamment sur le « site Cèdres Nord » bordé par l'avenue Saint-Paul, les rues Raymonde Martin, Marathon, d'Entremont et la future rue des Lauriers. L'aménagement du « site

Cèdres Nord » vise à démolir des bâtiments existants, à reconstruire des logements neufs dans toute la gamme résidentielle et à réaliser les aménagements publics permettant une meilleure fluidité piétonne et une vie sociale de meilleure qualité.

Pour la mise en œuvre opérationnelle du PRU sur le site des Cèdres Nord, la Ville a décidé de faire appel à sa société publique locale, la Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'Aire Marseillaise (SOLEAM), dans le cadre d'une concession d'aménagement en application des articles L 300-4, L 300-5 et L 300-5-2 du Code de l'urbanisme.

Par délibération n°12/1164/DEVD du 10 décembre 2012, le Conseil Municipal a approuvé une convention de concession d'aménagement avec la Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'Aire Marseillaise (SOLEAM) « Vallon de Malpassé Site des Cèdres Nord » ainsi que le bilan de cette concession. Cette convention a été notifiée le 31 janvier 2013 sous le n°13-00019.

Par délibération n°14/0268/UAGP du 30 juin 2014, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé **l'avenant n°1** à la concession d'aménagement qui étend le périmètre de la concession aux îlots 7, 8, 10, 21 et 22 et permet à la SOLEAM de saisir les différentes opportunités foncières sur ce nouveau périmètre, avec l'accord du concédant.

Par délibération n°14/0580/UAGP du 10 octobre 2014, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé **l'avenant n°2** à la concession d'aménagement qui proroge la durée de la concession d'aménagement de deux années supplémentaires, portant son échéance au 31/01/2019 et approuve le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) au 31/12/2013 avec un prix de revient total de 5 061 806 € TTC et une participation numéraire de la Ville à hauteur de 1 168 268 €.

Par délibération n°14/0593/UAGP du 10 octobre 2014, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a demandé à la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole l'instauration d'un droit de préemption urbain renforcé sur le centre commercial les Cèdres et sa délégation à la SOLEAM, et par délibération n°DUFSV 14/12346/CC du 19 décembre 2014, le Conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a instauré un droit de préemption urbain renforcé sur le Centre commercial les Cèdres et l'a délégué à la SOLEAM.

En réunion technique partenariale (RTP) de mars 2015, les partenaires de la convention ANRU ont convenu de faire évoluer substantiellement le programme du PRU Malpassé. Cette évolution du programme concerne principalement, l'aménagement du plateau des Lauriers, le recyclage du centre commercial des Cèdres, en grande difficulté, et la prise en compte de la découverte d'amiante dans les logements des groupes d'habitat social « les Cèdres-sud » (101 logements) et de la tour des Genêts (94 logements). Ces évolutions de programme ont conduit à étendre les missions de la SOLEAM titulaire de la concession d'aménagement.

Par délibération n°15/0197/UAGP du 13 avril 2015, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé **l'avenant n°3** à la concession d'aménagement pour prendre en compte les incidences financières de ces évolutions de programme (Aménagement de la traverse des Cyprès, acquisition démolition du centre commercial Les Cèdres acquisition commercialisation Lot 22..) sur le bilan de l'opération ainsi que le montant de la participation de la Ville de Marseille à l'équilibre du bilan, portée à 4 247 884 €.

Par délibération n°15/0479/UAGP du 29 juin 2015, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé **l'avenant n°4** à la concession d'aménagement qui proroge la durée de la concession d'aménagement de deux années supplémentaires portant son échéance au **31/01/2021**, prend en compte les impacts financiers de la modification du programme de l'opération (Aménagement de la traverse des Cyprès, acquisition démolition du centre commercial Les Cèdres acquisition

commercialisation Lot 22..) en adaptant les modalités de rémunération de l'aménageur, et qui approuve le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) au 31/12/2014 avec un prix de revient total de 11 993 623 € TTC et une participation numéraire de la Ville à hauteur de 4 247 884 €.

Par délibération du 23 octobre 2015 n°FCT008-1420/15/CC, le Conseil Communautaire de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a défini l'intérêt communautaire de la concession d'aménagement du Vallon de Malpassé.

Par délibération n°15/1071/UAGP du 26 octobre 2015, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a constaté, en application de l'article L 5215-20 du Code Général des Collectivités Territoriales, que 18 opérations d'aménagement, dont Malpassé, relèvent de la compétence de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole. Suite au porté à connaissance du Préfet en date du 27 novembre 2015, le Conseil Communautaire a délibéré dans les mêmes termes en date du 21/12/2015 n° FCT 030-1585/15/CC et a approuvé le transfert de ces 18 opérations. Ces opérations ont été transférées à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à compter du 31/12/2015 par arrêté préfectoral du 28/12/2015.

A compter de sa création, le 01/01/2016, la Métropole d'Aix Marseille Provence exerce les compétences de la Communauté Urbaine MPM et se substitue à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite des opérations visées par l'arrêté préfectoral précité du 28/12/2015.

L'**avenant n°5** signé le 28 avril 2016, et notifié à la SOLEAM le 7 juin 2016 est venu constater la substitution de la Métropole à la Ville de Marseille en qualité d'autorité concédante dans le cadre de la concession d'aménagement n°2013/00019 relative à l'opération VALLON DE MALPASSE en date du 31 Janvier 2013.

Enfin, l'**avenant n°2** à la Convention Pluriannuelle du Projet de Renouvellement Urbain Vallon de Malpassé a été signé le 12 avril 2016.

Par délibération du 17 octobre 2016 n°URB 017-1097/16/CM, le Conseil de la Métropole d'Aix Marseille-Provence-Métropole a approuvé l'**avenant n°6** à la concession d'aménagement qui approuve le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) au 31/12/2015 avec un prix de revient total de 12 413 691 € TTC.

Par délibération du 19 octobre 2017 n°URB 003-2761/17/CM le Conseil de la Métropole d'Aix Marseille-Provence-Métropole a approuvé l'**avenant n°7 (17/0947)** à la concession d'aménagement et notifié le 15 décembre 2017 qui approuve le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) au 31/12/2016 avec un prix de revient total de 13 662 386 € TTC.

Par délibération du 13 Décembre 2018 n°URB 050-5181/18/CM le Conseil de la Métropole d'Aix Marseille-Provence-Métropole a approuvé l'**avenant n°8** à la concession d'aménagement qui approuve le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) au 31/12/2017 avec un prix de revient total de 13 773 636 € TTC et modifie :

- La durée de la concession soit une nouvelle échéance au 31/01/2023
- l'échéancier de versement de la participation financière de la Méropole au coût de l'opération
- les conditions de rémunération forfaitaire et de rémunération de liquidation.
- l'échéancier de prise de rémunération par anticipation

Par délibération du 20 Juin 2019 n°URB 030-6452/19/CM le Conseil de la Métropole d'Aix Marseille-Provence-Métropole a approuvé l'**avenant n°9(190709)** à la concession d'aménagement qui approuve le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) au 31/12/2018 avec un prix de

revient total de 13 773 636 € TTC .

La constructibilité a été revue à la baisse et engendre une baisse des recettes de 1,4M€TTC ; la prolongation de la durée de la concession quant à elle engendre un risque sur la perception de la subvention ANRU à hauteur de 1M€.

Le montant de la participation de la Métropole et son échéancier en augmentation de 2 341 037 € par rapport au dernier bilan approuvé sont modifiés, et l'échéancier de prise de rémunération du concessionnaire par anticipation évoluent également.

Conformément aux dispositions légales et aux stipulations contractuelles, doivent être présentées au concédant, pour l'année 2019, la situation physique et financière de réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle, à travers le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL). Ainsi, le CRACL au 31/12/2019, présenté conjointement au présent avenant, actualise au vu de l'avancement physique de l'opération, certains postes de dépenses et de recettes, ainsi que leur échelonnement.

Le montant de la participation de la Métropole et son échéancier sont modifiés, et l'échéancier de prise de rémunération du concessionnaire par anticipation évoluent également.

Aussi, le présent avenant a pour objet :

- De modifier l'échéancier de versement de la participation financière de la Métropole au coût de l'opération tel qu'il ressort du nouveau bilan prévisionnel financier présenté conjointement à l'approbation de l'assemblée délibérante
- De modifier l'échéancier de prise de rémunération par anticipation

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 :

Le nouveau bilan porte le montant des dépenses de l'aménageur à 14 222 941 € TTC et la participation totale du concédant à 8 145 639 € TTC est stable.

Conformément au CRACL au 31/12/2019, approuvé conjointement aux présentes, le nouvel échéancier de versement de la participation de la Métropole à l'équilibre du bilan de 7 753 492 € TTC est fixé comme suit :

- déjà versés :	2 740 402 € en numéraire et 210 332 € en foncier
- 2020 :	0 €
- 2021 :	1 000 000 €
- 2022 :	2 729 765 €
- 2023 :	1 072 993 €

Le versement de la participation de la Métropole d'un montant de 392 147 € dans le cadre du conventionnement ANRU s'établit selon l'échéancier suivant :

- 2016	360 000 €
- 2022	32 147 €

ARTICLE 2 :

L'article 18.2 « Modalités d'imputation des charges de l'aménageur » du Cahier des Charges de Concession est complété comme suit :

Le montant de la rémunération sur dépenses passe de 554 644 € à 559 650 €.

Les rémunérations sur dépenses seront prises de manière forfaitaire :

–	Déjà pris fin 2019 :	304 716 €
–	2020 :	88 505 €
–	2021 :	65 876 €
–	2022 :	54 635 €
–	2023 :	45 918 €

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

ARTICLE 3:

Les autres stipulations de la concession et de ses avenants non contraires à celles du présent avenant sont et demeurent en vigueur

ARTICLE 4 :

Le concédant notifiera à la Société le présent avenant en lui faisant connaître la date à laquelle il aura été reçu par le représentant de l'Etat. Le présent avenant entrera en vigueur à la date de ladite notification.

Fait à Marseille, le
En trois exemplaires originaux

Pour la Métropole AIX-MARSEILLE-PROVENCE :	Pour le concessionnaire : Le Directeur Général Jean-Yves MIAUX
---	--