

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU BUREAU DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du 19 novembre 2020

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 33 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOX - Jean-Pascal GOURNES - Frédéric GUINIERI - Nicolas ISNARD - Sophie JOISSAINS - Maryse JOISSAINS MASINI - Didier KHELFA - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Didier PARAKIAN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Yves VIDAL.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Emmanuelle CHARAFE - David GALTIER - Eric LE DISSÈS.

Madame la Présidente a proposé au Bureau de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

CHL 009-8791/20/BM

■ **Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2019 de la concession d'aménagement de la RHI Saint Mauront-Gaillard à Marseille 3ème arrondissement passée avec la SOLEAM - Approbation de la participation de la Métropole à l'équilibre du bilan**
MET 20/16311/BM

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

Le périmètre de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) (2 hectares) est constitué de 32 immeubles (90 logements) et 4 terrains libres. Une soixantaine de familles y a été recensée fin 2006.

Cette opération a pour objectif la résorption des immeubles et logements insalubres ou obsolètes et d'aménager le site pour :

- la reconstruction d'un parc d'habitat de 120 à 130 logements dont au moins 100 à 110 logements sociaux,
- la requalification des voies et réseaux, l'amélioration de la desserte et l'aménagement d'espaces publics, en lien avec les constructions projetées.

Il est rappelé que les missions dévolues à SOLEAM sont notamment :

- les acquisitions amiables ou par voie d'expropriation,
- la gestion transitoire des biens acquis,
- le relogement et l'accompagnement des ménages,
- les études techniques nécessaires à la réalisation du projet,
- la démolition et la mise en état des sols,
- l'aménagement des dessertes des futures constructions,
- l'obtention de financements auprès de l'État (circulaire RHI du 5 mai 2003), de l'ANRU et des collectivités,
- l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération.

- Rappel Historique

Signé le 19 Novembre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

- L'opération a été confiée en concession à Marseille Aménagement par la Ville de Marseille après consultation, conformément aux articles L300-4 et suivant du Code de l'Urbanisme. La convention publique d'aménagement a été notifiée le 30 octobre 2006.

- La fusion absorption de la SEM Marseille Aménagement par la SPL SOLEAM a été approuvée par délibération n° 13/0674/FEAM du 17 juin 2013 du conseil municipal et le transfert à la SOLEAM de tous les contrats de concession et de mandat octroyés à Marseille Aménagement a été approuvé par délibération n° 13/1077/FEAM du 7 octobre 2013 du Conseil municipal.

- Suite à la définition de l'intérêt communautaire par délibérations de la Communauté Urbaine MPM des 26 juin 2006 (FAG 5/519/CC) et 23 octobre 2015 (FTCT008-1420/15/CC), cette opération relevant de la compétence de la Communauté Urbaine lui a été transférée avec d'autres à compter du 31 décembre 2015 par arrêté préfectoral du 28 décembre 2015. A compter de sa création, le 1er janvier 2016, la Métropole Aix-Marseille-Provence qui exerce de plein droit les compétences de la Communauté Urbaine se substitue à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite de l'opération. Dans ce cadre un avenant n° 11 à la convention de concession d'aménagement N° T1600907CO (N° Ville 06/1405) en date du 28 avril 2016 a eu pour objet de substituer la Métropole à la Ville de Marseille en qualité de concédant.

- L'opération inscrite en en ZUS a permis la contractualisation dans le cadre du PRU Saint Mauront du financement de la voirie de desserte de l'opération par l'ANRU au bénéfice du concessionnaire aménageur.

- L'avenant 1 a permis d'ajuster la participation de la Collectivité à l'équilibre de l'opération, et l'avenant n°2 a permis de gérer le versement d'une avance remboursable au démarrage de l'opération.

- Historique des précédents Comptes Rendus Annuels à la Collectivité :

-- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2007 et son avenant n°1 approuvés par délibération n°08/0513/SOSP du 30 juin 2008 ont porté le budget prévisionnel global de la concession de 6 857 815 euros TTC à 7 386 903 euros TTC et ramené la participation d'équilibre de la Ville à 1 522 085 euros.

- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2008 et son avenant n°3, approuvés par délibération n°09/1274/SOSP du 14 décembre 2009, ont porté le budget prévisionnel global de la concession de 7 380 584 euros TTC à 8 030 608 euros TTC suite à l'ajustement des dépenses et à une forte augmentation du poste TVA résiduelle. La participation prévisionnelle de l'État a été fortement réduite. En conséquence la participation d'équilibre de la Ville a été portée de 1 522 085 à 3 012 014 euros.

- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2009 et son avenant n°4, approuvés par délibération n°10/1021/SOSP du 25 octobre 2010, ont acté la prorogation de la concession d'une durée de 3 ans jusqu'au 30 octobre 2014 et porté le montant prévisionnel de la participation d'équilibre de la Ville à 3 559 149 euros.

- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2010 et son avenant n°5, approuvés par délibération n°11/0643/SOSP du 27 juin 2011, ont précisé l'extension du périmètre et porté le montant prévisionnel de la participation d'équilibre de la Ville à 4 181 537 euros.

- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2011 et son avenant n°6, approuvés par délibération n°12/0632/SOSP du 25 juin 2012, a porté le montant prévisionnel de la participation d'équilibre de la Ville à 4 671 310 euros.

- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2012 son avenant n°7, approuvés par délibération n°13/0578/SOSP du 17 juin 2013, ont prorogé la concession d'une durée de 3 ans jusqu'au 30 octobre 2017 afin de permettre l'aboutissement d'une DUP d'aménagement nécessaire pour finaliser la

Signé le 19 Novembre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

maîtrise foncière, porté le montant prévisionnel de la participation d'équilibre de la Ville à 5 340 713 euros et validé une avance de trésorerie de 1 000 000 euros.

- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2013 et son avenant n°9, approuvés par délibération n°14/0618/SOSP du 10 octobre 2014, ont validé l'extension du périmètre pour améliorer les accessibilités Nord et Sud et désenclaver le cœur du secteur ainsi que les nouveaux aménagements à créer (placette et escalier) et acté la prorogation de la concession d'une durée de 2 ans jusqu'au 30 octobre 2019. En conséquence le budget prévisionnel global de la concession a été porté à 11 897 909 euros TTC et le montant prévisionnel de la participation d'équilibre de la Ville à 6 199 046 euros.

- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2014 et son avenant n°10, approuvés par délibération n°14/0488/UAGP du 29 juin 2015, ont acté la prorogation de la concession d'une durée de 1 an jusqu'au 30 octobre 2020.

- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2015 et son avenant n°12, approuvés par délibération du conseil de la Métropole AMPM n° DEVT 004-1118/16/CM du 17 Octobre 2016, ont porté le budget prévisionnel global TTC de la concession à 12 283 920 euros TTC, arrêté le montant de la participation déjà versée par la Ville à 4 914 000 euros et fixé le montant prévisionnel de la participation de la Métropole à 1 602 036 euros totalisant une participation des collectivités à l'équilibre d'un montant de 6 516 036 euros.

- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2016 approuvé par délibération du conseil de la Métropole AMPM n° DEVT 010-2391/17/CM du 28 Juin 2017 a ramené le budget prévisionnel global TTC de la concession à 12 241 031 euros TTC et maintenu la participation de la Métropole à 1 602 036 euros.

- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2017 et son avenant n°13, approuvés par délibération du conseil de la Métropole AMPM n° DEVT 002-4664/18/CM du 18 Octobre 2018 ont porté le budget prévisionnel global TTC de la concession à 12 432 051 euros TTC et maintenu la participation de la Métropole à 1 602 036 euros.

- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2018 et son avenant n°14, approuvés par délibération du conseil de la Métropole AMPM n° DEVT 003-7954/19/CM du 19 décembre 2019 ont porté le budget prévisionnel global TTC de la concession à 13 179 922 euros TTC et porté la participation de la Métropole à 2 371 300 euros.

Il est aujourd'hui proposé d'examiner le compte rendu annuel de l'opération au 31 décembre 2019, qui est issu des échanges entre le concédant et le concessionnaire :

Avancement de l'opération :

- Maîtrise foncière : L'opération en partie nord est achevée dans son volet Foncier. Pour la partie sud, et suite à l'aboutissement en 2018 du processus d'expropriation (DUP d'aménagement) l'année 2019 est marquée par le paiement d'indemnité ou la consignation quand il y a obstacle au paiement (succession non réglée, attente de jugement qui devront préciser définitivement les indemnités, inscriptions hypothécaires supérieures à l'indemnité).

- Subventions : Pour la voirie et les placettes (PRU St Mauront), un deuxième acompte de 119 878 euros a été versé par MRU (CG, CR, VDM) en 2019. 673 786 euros d'acompte ont donc déjà été perçus de 2012 à 2019 (ANRU, MRU) sur un total de 1 168 004 euros, soit 57 %.

Pour le déficit foncier, 1 461 889 euros a déjà été versé de 2014 à 2018 par l'État sur un total attendu de 2 782 509 Euros soit 53 %. Une demande de subvention a été faite fin 2019 pour 558 850 € mais aucun acompte a été versé en 2019. Un acompte de 42 276,35 euros a été versé par la Région en mai 2016 sur un total attendu de 198 845 euros soit 21%. Le deuxième acompte de 44 799 euros n'a pas été demandé en 2019.

Signé le 19 Novembre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

- Social et relogement : 59 ménages ont été suivis dont 42 sont issus de la partie Sud. 51 sont maintenant relogés définitivement dont 25 sur site (14 dans la résidence Gaillard livrée en 2011 et 11 dans la résidence Amidonnerie livrée en 2015), 26 hors site (dont 3 en logement autonome dans le parc social toujours en attente de l'application du droit de priorité au retour sur site). 8 ménages sont actuellement relogés de façon temporaire dont 4 en résidence Adoma, 3 en résidence hôtelière et 1 dans un logement propriété de Soléam. Il reste donc 11 ménages en plan de relogement susceptibles d'exercer leur droit de priorité au retour sur le site dans la future résidence Bons Voisins.

- Etudes techniques et travaux : les travaux de démolition de la phase 1 (2-6-8-10A-12 rue Gaillard) ont été effectués au début de l'année 2019 et achevés le 12 juin 2019.

- Aménagements transitoires : la gestion par la Maison pour Tous du « passage jardinier » et ses jardins partagés créée en 2014 a toujours été très satisfaisante et l'expérience est concluante. Ce jardin a constitué un véritable espace de convivialité dans le quartier et de nombreuses familles s'y sont investies. Cette activité a été déplacée au premier trimestre 2019 sur un autre site à proximité de la place Arzial avant le démarrage des travaux de démolition partie sud, permettant une transition dans de bonnes conditions.

- Cession : Il n'y a pas eu de cession en 2019. Une mise à disposition d'une emprise d'un mur démoli au 5 Guichard a été conférée à la Ville en Février 2019 pour permettre les travaux de l'école mitoyenne, la cession se fera à l'euro symbolique ultérieurement.

- Sur les années à venir jusqu'à la fin de l'opération au 30 octobre 2021, l'activité prévisible est la suivante :

- Maîtrise foncière : Soléam a acquis l'immeuble du 10 Gaillard (mosquée) début 2020. La maîtrise foncière est donc à ce jour finalisée. Il restera à déconsigner les indemnités (dans le cadre de la DUP d'aménagement) dont le paiement fait encore obstacle.

- Subventions : des versements d'acomptes et de soldes par l'ANRU et les Collectivités locales pour les aménagements et par l'État et la Région pour le déficit foncier sont attendus. Concernant les subventions ANRU, les demandes de solde seront à adresser impérativement avant le 31/12/2020.

- Social et relogement : accompagnement des 11 ménages en plan de relogement.

- Etudes techniques et travaux : les dernières démolitions sont en cours. Les travaux de VRD partie sud débuteront fin 2020 début 2021.

- Cession : la cession de l'emprise « Bons Voisins » à CDC Habitat Social devrait se finaliser fin 2020. L'acquisition du 10 Gaillard permet d'envisager la cession de l'emprise dite « Bons Voisins Est » dont les modalités restent à définir.

L'objet du présent rapport est de soumettre à l'approbation du Conseil Métropolitain le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2016 qui s'établit comme suit :

- Dépenses :

- Sur l'exercice 2019, les dépenses s'élèvent à 759 519 euros, soit une diminution de 454 586 euros (- 37%) par rapport aux prévisions annoncées au CRAC précédent. Cet écart s'explique principalement par :

- une diminution des études et travaux (- 479 614 euros) essentiellement lié au décalage à 2020 des travaux de démolition des derniers immeubles de l'ilot sud (-450 953 euros).

- une diminution des dépenses annexes (- 10 626 euros) essentiellement liée à des provisions surestimées.

Signé le 19 Novembre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

- une augmentation des dépenses foncières (+ 48 350 euros) résultant essentiellement d' écart sur la consignation du 10 A Gaillard (3 120 euros), d'une acquisition sous DUP au 12 Guichard (35 320 euros) et de frais notariés et juridiques (33 405€).

- Au 31 décembre 2019, le montant cumulé des dépenses s'élève à 10 540 713 euros soit 79 % des dépenses prévisionnelles au terme de l'opération. Ce montant se répartit entre les postes fonciers (4 859 123 euros soit 97% des dépenses prévisionnelles), travaux (3 130 025 soit 59% des dépenses prévisionnelles), dépenses annexes (1 122 736 euros soit 90% des dépenses prévisionnelles), frais de logement (124 802 euros soit 95% des dépenses prévisionnelles), frais financiers (352 739 euros soit 100% des dépenses prévisionnelles) et rémunération de l'aménageur (951 288 euros soit 82% des dépenses prévisionnelles).

- Au terme de l'opération, le montant prévisionnel total des dépenses passe de 13 179 922 à 13 245 894 euros, soit une augmentation de 65 972 euros (0,5 %) par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2018 s'expliquant essentiellement par l'augmentation du budget travaux (+55 793 euros) notamment à cause de surcoûts de travaux de démolition de la phase 1(+68 520 euros) en lien avec des surcoûts de chantier liés aux squatts et une démolition en urgence d'un hangar et d'un mur au 30 Guichard suite à une tempête en mai 2019.

Il se répartit entre budget foncier (5 023 256 euros soit 38 %), travaux (5 337 785 euros soit 40 %), dépenses annexes (1 246 738 euros soit 10 %), les frais de logement (130 462 euros soit 1 %), frais financiers (352 737 euros soit 3 %)et rémunération de l'aménageur (1 154 916 euros soit 9%). Cette répartition est proche de celle du bilan prévisionnel précédent.

- Recettes :

- Sur l'exercice 2019, les recettes s'élèvent à 436 966 euros, montant inférieur de 63 % au prévisionnel, essentiellement car les montants d'acomptes escomptés pour les subventions n'ont pas été perçues. Pour la subvention opérationnelle Anah partie sud (558 849 euros), la demande a été reçue par l'Anah mi-novembre, l'acompte n'a pu donc être versé. Pour la subvention voirie primaire MRU (119 878 euros), la demande a été reportée car les travaux de VRD n'ont pu débuter.

- Au 31 décembre 2019, le montant cumulé des recettes (hors participation du concédant à l'équilibre du bilan) s'élève à 2 615 735 euros soit 50 % des recettes prévisionnelles au terme de l'opération. Ce montant se répartit entre recettes de cession (357 567 euros soit 34 % des recettes prévisionnelles), subventions/participations des collectivités et de l'Etat aux espaces publics de l'ANRU (673 786 euros soit 62% des recettes prévisionnelles), subventions de l'État et de la Région au déficit foncier (1 504 164 euros soit 50 % des recettes prévisionnelles) ainsi que produits financiers et de gestion (80 218 euros soit 100 % des recettes prévisionnelles).

- Au terme de l'opération, le montant prévisionnel total des recettes hors tva passe de 5 501 624 à 5 451 333 euros (hors participation d'équilibre), soit une baisse de 50 291 euros (-0,9 %) au regard du bilan approuvé en 2018 s'expliquant par une réduction prévisionnelle de la subvention Anru mobilisable du fait du décalage des travaux de voirie au quatrième trimestre 2020 et de la date d'expiration de la subvention fixée au 31/12/2020. Les recettes se répartissent principalement entre cessions de charges foncières (1 055 895 euros soit 19,5 %), subventions/ participations des collectivités et de l'Etat aux espaces publics dans le cadre de l'ANRU (1 333 866 euros soit 24,5 %), subventions de l'État et de la Région au déficit foncier (2 981 354 euros soit 54,5 %) le reste du chiffre d'affaires (80 218 euros soit 1,5 %) provenant de produits financiers et produits divers.

Ainsi le bilan global de l'opération à terme évolue comme suit :

- les dépenses augmentent de 65 972 euros, passant de 13 179 922 à 13 245 894 euros.
- les recettes diminuent de 50 291 euros, passant de 5 501 624 euros à 5 451 333 euros.

Signé le 19 Novembre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

Soit un déficit global de 7 794 557 euros comprenant 509 257 de TVA reversée et 7 285 300 euros de participation à l'équilibre des concédants.

- Participations de la Métropole

Les participations financières de la Métropole se répartissent entre participation à l'équilibre du bilan et participation aux équipements publics ci-dessous détaillées. Le montant global de 7 528 902 est inchangé par rapport au CRAC au 31 décembre 2018.

- Participation à l'équilibre du bilan :

La participation d'équilibre correspondant à l'écart entre dépenses et recettes à terme représente 7 285 300 euros, inchangé par rapport au CRAC au 31 décembre 2018.

4 914 000 euros ont déjà été payés par la Ville au 31 décembre 2015, avant le transfert de l'opération à la Métropole. 1 272 759 euros ont été payés par la Métropole au 31 décembre 2019.

Le versement du solde, d'un montant prévisionnel de 1 098 541 euros à la charge de la Métropole est prévu selon l'échéancier suivant :

550 000 euros en 2020

548 541 euros en 2021

- Le solde de trésorerie cumulé au 31 décembre 2019 est négatif de 97 092 euros, en diminution par rapport aux prévisions du bilan précédent à 176 004, essentiellement lié à une augmentation des dépenses et à la diminution des recettes en 2019 par rapport au prévisionnel. Au 31 décembre 2020, SOLEAM prévoit une trésorerie cumulée négative de 281 671 euros. Le remboursement de l'avance de 1 000 000 euros est toujours prévu en fin d'opération.

- Participation de la Métropole aux équipements publics dans le cadre du PRU Saint Mauront

La Métropole participe financièrement aux voiries primaires et les placettes réalisées par la Soléam dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine de saint Mauront à hauteur de 243 602 euros. A ce jour, 215 672 euros ont déjà été versés. Le versement du solde, d'un montant prévisionnel de 27 930 euros à la charge de la Métropole est prévu selon l'échéancier suivant :

27 930 euros en 2021

- Avance de trésorerie

Une avance de trésorerie de 1 million d'euros a été versée par la Ville en 2014 afin d'éviter un nouvel emprunt.

Un avenant n°1 a acté en 2014 le versement de cette avance à SOLEAM après fusion- absorption de Marseille Aménagement.

Un avenant n°2 a permis de différer le remboursement de l'avance au terme de la concession prorogée.

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,

Signé le 19 Novembre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

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 la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence du 17 novembre 2020.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient d'approuver le compte-rendu annuel à la collectivité de l'opération de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) Saint Mauront-Gaillard au 31 décembre 2019.

Délibère

Article 1 :

Sont approuvés le Compte Rendu d'Activités de la concession de la RHI "Saint Mauront - Gaillard" arrêté au 31 décembre 2019, le bilan financier et le plan de trésorerie actualisés.

Article 2 :

Est approuvée la participation financière à l'équilibre du bilan de l'opération qui reste inchangée à 7 285 300 euros dont 4 914 000 euros ont déjà été versés par la Ville de Marseille avant transfert de l'opération et 1 272 759 euros ont déjà été payés par la Métropole au 31 décembre 2019. 1 098 541 euros restent à la charge de la Métropole, versés selon l'échéancier suivant :

- 2020 : 550 000 euros

- 2021 : 548 541 euros

Article 3 :

Est approuvée la participation de la Métropole à certains équipements publics pour un montant de 243 602 euros au titre du PRU St Mauront selon l'échéancier suivant :

- 215 672 euros déjà versés,

- 27 930 euros en 2021

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué
Logement, Habitat,
Lutte contre l'habitat indigne

Frédéric GUINIERI

Signé le 19 Novembre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020