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

Séance du 7 octobre 2021

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

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Arnaud MERCIER - 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 - David YTIER.

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Olivier FREGEAC représenté par Jean-Pascal GOURNES.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Sophie JOISSAINS - Maryse JOISSAINS MASINI - 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.

URBA 022-10330/21/BM

■ Concession d'aménagement du Vallon de Malpassé passée avec la SOLEAM à Marseille 13ème arrondissement - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2020

MET 21/19027/BM

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 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.

Plus particulièrement, 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.

Signé le 7 Octobre 2021

Reçu au Contrôle de légalité le 18 octobre 2021

L'objet du présent rapport est de présenter au Bureau de la Métropole le compte rendu annuel de cette concession à la collectivité (CRAC) établi au 31 décembre 2020.

Le CRAC établi au 31 décembre 2020 :

Depuis 2013, les études urbaines d'aménagement, études techniques et foncières ont été engagées et précisées. 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 Cèdres.

L'activité de la SOLEAM sur l'exercice 2020 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, 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. Suite à un arbitrage entre la Métropole et la Soléam, l'acquisition auprès du bailleur social Habitat Marseille Provence (HMP) s'est faite à l'euro symbolique en 2020, contrairement à ce qui était initialement prévu, en contrepartie de travaux de remblaiement du site à la charge du concessionnaire. La cession de l'emprise foncière à l'AFL a également eu lieu en 2020 à l'euro symbolique conformément à la convention ANRU.

Un ensemble constitué d'une résidence « séniors », de logements en accession et de commerces doit être édifié sur les lots 4-6. La négociation en vue de la pré-commercialisation de ce lot a été plus longue qu'envisagée. La promesse d'acquisition des lots 4-6 est prévue au premier trimestre 2022. La vente à Amétis devant être réalisée à un coût inférieur au prévisionnel, une renégociation avec HMP a été engagée pour diminuer le prix d'achat du terrain. Par ailleurs, la surface de ce lot a dû être réduite par rapport au programme initial 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. Le dossier de déclaration d'utilité publique déposé au 2^{ème} trimestre 2019 pour permettre l'expropriation a été suspendu, sur demande de la Métropole, afin de redéfinir le projet urbain sur le lot. Dès lors, au vu du calendrier opérationnel de la concession, une réflexion est en cours pour transférer l'opération dans une nouvelle concession NPNRU du Grand-Saint-Barthélémy- Grand-Malpassé en cours d'élaboration.

- les études et les travaux d'aménagement :

Les travaux ont été engagés au 1^{er} trimestre 2020 pour la « descente des Cèdres ». Cependant, en raison de la crise sanitaire, ceux-ci ont été retardés ; ainsi, la livraison initialement prévue pour fin 2020 a été décalée sur 2021.

Une étude de 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.

Les travaux de la traverse des Cyprès et du square des Cèdres ont été engagés en 2020, la Métropole a demandé une modification du programme (modification du gabarit de la voie) tenant également compte du projet immobilier du lot 21 (patios de Malpassé). La livraison aura lieu au premier semestre 2021.

Dans la perspective de la date prochaine de clôture de la concession (janvier 2023) et concomitamment à la préparation d'une nouvelle convention NPNRU sur le secteur, il est proposé de mettre en place une

Signé le 7 Octobre 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 18 octobre 2021

nouvelle concession d'aménagement, dont le périmètre inclura également le secteur adjacent de l'ensemble d'habitat social « Bellevue », permettant de réaliser les dernières opérations. Le contenu de cette nouvelle concession est en cours de définition pour son inscription dans l'avenant n°1 à la convention du NPNRU « Grand-Saint-Barthélémy-Grand-Malpassé ». Les opérations susceptibles d'y être inscrites pour le secteur Malpassé concernent l'ensemble des opérations du lot 10, l'acquisition du lot 11 auprès de la Ville et le lancement d'un appel à projet, le parachèvement des espaces publics du lot 3.

Le bilan arrêté au 31 décembre 2020 :

Le bilan financier de référence est le bilan établi au 31 décembre 2019 approuvé au Conseil Métropolitain du 17 décembre 2020.

LES DEPENSES :

Les dépenses réalisées au cours de l'année 2020 s'élèvent à 2 821 079 euros TTC au regard des 3 112 176 euros prévus. L'écart (-291 097 euros) par rapport au budget prévisionnel provient principalement :

- De dépenses moins élevées que prévues :
  - de décalages des acquisitions prévues sur les lots 4-6 et de la parcelle propriété de 13Habitat en vue de la réalisation du projet de traverse des Cyprès initialement prévues en 2020 (-673 365 euros). Ces décalages entraînent également des retards sur des études techniques (géomètre...) et sur la taxe foncière (respectivement -22 692 euros et -15 895 euros) ;
  - L'acquisition du lot 2 à l'euro symbolique et initialement prévue pour 247 646 euros ;
  - une rémunération moindre du concessionnaire (-110 262 euros) ;
  - des coûts sur études de dépollution moins élevés que prévu (-90 444 euros) et des coûts d'honoraires techniques moins élevés, notamment sur le square des cèdres, (-79 227 euros) ;
  - certains coûts de travaux moindres que prévus (-26 138 euros).
- Une augmentation des postes suivants
  - Les travaux de la traverse de Cyprès et du square des Cèdres qui ont été engagés au premier semestre 2020, suite à la modification substantielle du programme. Cette modification a entraîné une consommation du budget plus importante que prévu sur 2020 ; (+607 508 euros sur 2020) ;
  - l'avancement de la mise en conformité des travaux des coûts des travaux de mise en conformité du lot 2 initialement prévus en 2021 et réalisé en 2020 (+ 367 064 euros).

Les dépenses cumulées au 31 décembre 2020 réalisées s'élèvent à 6 340 011 euros TTC (44,5 % du montant total des dépenses prévisionnelles) dont :

- 140 924 euros TTC pour les études soit 73,9 % du budget total prévisionnel des études,
- 292 552 euros TTC d'honoraires techniques soit 44,4 % du budget total prévisionnel des honoraires,
- 1 155 822 euros TTC pour les acquisitions foncières soit 25,3 % du budget total prévisionnel du foncier,
- 3 944 124 euros TTC pour les travaux, soit 53,2 % du budget travaux,
- 165 671 euros TTC pour les dépenses annexes soit 56,2 % du budget total prévisionnel des dépenses annexes,
- 909 euros de frais financiers soit 100 % du budget prévisionnel en frais financier,
- 640 009 euros de rémunération soit 57,9 % 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 14 232 395 euros TTC; en augmentation de 9 454 euros TTC par rapport au bilan arrêté au 31 décembre 2019.

Ce montant global des dépenses prévisionnelles se décompose ainsi :

- 190 620 euros TTC pour le budget études (1,3 % des dépenses totales) en stabilité par rapport au CRAC précédent.
- 658 983 euros TTC pour le budget d'honoraires techniques en diminution de 60 000 euros du fait de coûts de maîtrise d'œuvre des travaux de la traverse des Cyprès moins élevés que ce qui était prévu au CRAC 2019 ;

Signé le 7 Octobre 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 18 octobre 2021

- 4 571 207 euros TTC pour les acquisitions foncières (32,1 % des dépenses totales), en diminution de 252 979 euros du fait de la fixation du prix d'acquisition du lot 2 en 2020 à 1 euro symbolique
- 7 410 468 euros TTC pour les travaux d'aménagement (démolitions, VRD, dépollution) et d'honoraires techniques (52,1% des dépenses totales) ; la hausse de 292 871 euros par rapport aux prévisions du CRAC 2019 s'explique principalement par le basculement de l'acquisition du lot 2 à l'euro symbolique et initialement prévu à 247 248 euros en aléas, et par un réajustement de prévisions sur d'autres opérations (traverse des Cyprès et descente des cèdres)
- 294 671 euros TTC pour les dépenses annexes et les frais de commercialisation (2,1 % des dépenses totales), en augmentation de 10 157 euros, en raison de charges de copropriété plus importante liée aux locaux du centre commercial,
- 909 euros TTC de frais financiers,
- 1 105 537 euros TTC de rémunérations (7,8 % des dépenses totales), en augmentation de 19 405 en raison de la rémunération sur dossier à l'euro symbolique sur le lot 2.

LES RECETTES :

Sur l'exercice écoulé, les recettes perçues en 2020 s'élèvent à un euro TTC (correspondant à la cession du lot 2 à l'AFL à l'euro symbolique), au regard des 74 784 euros TTC attendus.

- Elles sont en diminution de 74 783 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).

Sur l'état d'avancement cumulé au 31 décembre 2020, les recettes s'élèvent à 5 175 144 euros TTC, soit 37,8% des recettes globales, et correspondent :

- aux cessions constructeurs encaissées pour 209 881 euros TTC soit un taux d'avancement des cessions de 7,5 % ;
- à la subvention de l'ANRU pour 600 160 euros (60% de taux d'avancement), à la subvention Région pour 73 214 euros (10% de taux d'avancement) ;
- aux participations de la Ville de Marseille pour 210 331 euros d'apport foncier, de 964 834 euros au titre de sa participation au 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 Ville et Métropole 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 prévisionnel de 5 528 581 euros TTC (5 540 081 euros TTC au CRAC 2019), en diminution de 11 500 euros en regard du bilan approuvé l'an dernier. Elles comprennent principalement :
  - les cessions de charges foncières à hauteur de 2 815 082 euros TTC (en diminution de 11 543 euros par rapport au CRAC 2019)
  - 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 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.
  - Les produits financiers et divers
    - Ces produits s'élèvent à 16 366 euros TTC en hausse de 43 euros par rapport au CRAC 2019.
- La participation de la Ville, alors concédante jusqu'au 31 décembre 2015, à l'équilibre du bilan par le biais d'un apport foncier en nature à la SOLEAM, se sera élevée à 210 332 euros.
- La Métropole aura versé à la Soleam une participation en numéraire à l'équilibre du bilan pour un montant prévisionnel de 7 543 159 euros, inchangé par rapport au précédent CRAC. Au 31 décembre 2020, 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

Signé le 7 Octobre 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 18 octobre 2021

pour 2022 :

- 2021 : 1 000 000 euros TTC
  - 2022 : 2 593 202 euros TTC
  - 2023 : 1 209 555 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.

En résumé :

- Le montant total des dépenses passe de 14 222 941 euros TTC (approuvé au CRAC 2019) à 14 232 395 euros TTC.
- Le montant des recettes propres passe de 5 540 081 euros TTC (approuvé au CRAC 2019) à 5 528 581 euros TTC.
- Le montant des participations publiques (participation d'équilibre + participation aux équipements/aménagements) est inchangé et s'élève à 7 753 159 euros TTC. A ce montant se rajoute la participation aux équipements liée au conventionnement ANRU d'un montant de 392 147 euros TTC, elle aussi, inchangée.
- Le différentiel entre le montant total des dépenses et la somme des recettes propres et des participations publiques s'explique par l'écart entre la TVA versée et la TVA perçue.
- La durée de la concession est de 10 ans ; son terme, inchangé, est fixé au 30 janvier 2023.

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 la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire de Marseille-Provence du 5 octobre 2021.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient d'approuver le compte rendu annuel à la collectivité établi au 31 décembre 2020 pour la convention de concession passée avec la SOLEAM.

Délibère

Signé le 7 Octobre 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 18 octobre 2021

Article 1 :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) de la concession d'aménagement du Vallon de Malpassé - les Cèdres arrêté par la SOLEAM au 31 décembre 2020 ci-annexé.

Article 2 :

La participation du concédant à l'équilibre du bilan d'un montant prévisionnel de 7 753 491 euros est inchangée (7 543 159 euros TTC en numéraire et 210 332 euros déjà versés en nature).

La participation aux équipements liée au conventionnement ANRU d'un montant de 392 147 euros TTC est inchangée. Le solde de 32 147 euros TTC est à verser en 2022.

Les participations, à l'équilibre et aux équipements, restant à verser sont ainsi planifiées :

- 2021 : 1 000 000 euros TTC
- 2022 : 2 625 349 euros TTC
- 2023 : 1 209 555 euros TTC

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué
Commande publique,
Transition énergétique,
Aménagement, SCOT et planification

Pascal MONTECOT