

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL 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 188 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Franck ALLISIO - Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Michel AMIEL - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Sophie ARRIGHI - Gérard AZIBI - Mireille BALLETTI - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Marie BATOUX - Laurent BELSOLA - Mireille BENEDETTI - Nasser BENMARNIA - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - André BERTERO - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Corinne BIRGIN - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Linda BOUCHICHA - Doudja BOUKRINE - Nadia BOULAINSEUR - Michel BOULAN - Gérard BRAMOULLÉ - Romain BRUMENT - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA SAVON - Joël CANICAVE - Emilie CANNONE - Christine CAPDEVILLE - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Eric CASADO - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Mathilde CHABOCHE - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Lyece CHOULAK - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Jean-Marc COPPOLA - Jean-Jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Robert DAGORNE - Sandrine D'ANGIO - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Marc DEL GRAZIA - Christian DELAVET - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Bernard DESTROST - Vincent DESVIGNES - Alexandre DORIOL - Claude FERCHAT - Stéphanie FERNANDEZ - Lydia FRENTZEL - Agnès FRESCHER - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Eric GARCIN - Audrey GARINO - Gérard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Samia GHALI - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Sophie GRECH - Stéphanie GRECO DE CONINGH - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Yannick GUERIN - Olivier GUIROU - Prune HELFETER-NOAH - Jean HETSCH - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Hatab JELASSI - Sophie JOISSAINS - Nicole JOULIA - Christine JUSTE - Didier KHELFA - Philippe KLEIN - Vincent KORNPROBST - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Vincent LANGUILLE - Stéphane LE RUDULIER - Nathalie LEFEBVRE - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Richard MALLIÉ - Bernard MARANDAT - Rémi MARCENGO - Maxime MARCHAND - Régis MARTIN - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Arnaud MERCIER - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Férouz MOKHTARI - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Yves MORAINÉ - José MORALES - Pascale MORBELLI - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Christian NERVI - Yannick OHANESSIAN - Gregory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Benoit PAYAN - Christian PELLICANI - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Patrick PIN - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Maryse RODDE - Pauline ROSSELL - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Michel ROUX - Isabelle ROVARINO - Laure ROVERA - Lionel ROYER-PERREAUT - Michel RUIZ - Florian SALAZAR-MARTIN - Franck SANTOS - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Monique SLISSA - Marie-France SOURD GULINO - Etienne TABBAGH - Francis TAULAN - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Anne VIAL - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Yves WIGT - David YTIER - Karima ZERKANI-RAYNAL.

Signé le 7 Octobre 2021

Reçu au Contrôle de légalité le 18 octobre 2021

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Moussa BENKACI représenté par Jean-Christophe GRUVEL - Julien BERTEI représenté par Saphia CHAHID - Kayané BIANCO représentée par Karima ZERKANI-RAYNAL - Marylène BONFILLON représentée par Marie-France SOURD GULINO - Valérie BOYER représentée par Isabelle CAMPAGNOLA SAVON - Jean-Louis CANAL représenté par Yves WIGT - Jean-Pierre CESARO représenté par Jean HETSCH - Pascal CHAUVIN représenté par Roland GIBERTI - Jean-François CORNO représenté par Georges CRISTIANI - Sylvaine DI CARO représentée par Vincent DESVIGNES - Claude FILIPPI représenté par Stéphane LE RUDULIER - Olivia FORTIN représentée par Eric SEMERDJIAN - Gérard FRAU représenté par Gaby CHARROUX - Olivier FREGEAC représenté par Jean-Pascal GOURNES - Patrick GHIGONETTO représenté par Alexandre DORIOL - Jean-Pierre GIORGI représenté par Marc DEL GRAZIA - Magali GIOVANNANGELI représentée par Christine CAPDEVILLE - Frédéric GUINIERI représenté par Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Claudie HUBERT représentée par Marc PENA - Sébastien JIBRAYEL représenté par Lyece CHOULAK - Cédric JOUVE représenté par Agnès FRESCHEL - Eric LE DISSÈS représenté par Roland MOUREN - Hervé MENCHON représenté par Sébastien BARLES - Danielle MENET représentée par Sophie AMARANTINIS - Eric MERY représenté par Pauline ROSSELL - Claudie MORA représentée par François BERNARDINI - Franck OHANESSIAN représenté par Jean-Yves SAYAG - Stéphane PAOLI représenté par Francis TAULAN - Roger PELLENC représenté par Marie-Ange CONTE - Anne-Laurence PETEL représentée par Philippe KLEIN - Claude PICCIRILLO représenté par Michel BOULAN - Jocelyne POMMIER représenté par Gregory PANAGOUDIS - Véronique PRADEL représentée par Didier PARAKIAN - Julien RAVIER représenté par Pierre LAGET - Alain ROUSSET représenté par Gérard GAZAY - Michèle RUBIROLA représentée par Vincent KORNPROBST - Valérie SANNA représentée par Hervé GRANIER - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE représentée par Stéphanie FERNANDEZ - Gilbert SPINELLI représenté par Roland CAZZOLA - Guy TEISSIER représenté par Patrick PAPPALARDO - Marcel TOUATI représenté par Laure ROVERA - Catherine VESTIEU représentée par Jean-Marc SIGNES - Jean-Louis VINCENT représenté par Sophie JOISSAINS - Ulrike WIRMINGHAUS représentée par Laurence SEMERDJIAN.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Julie ARIAS - Martin CARVALHO - Cédric DUDIEUZERE - Maryse JOISSAINS MASINI - Michel LAN - Jean-Marie LEONARDIS - Bernard RAMOND - Nathalie TESSIER.

Étaient présentes et représentées en cours de séance Mesdames :

Marion BAREILLE représentée à 16h05 par Frédéric GUELLE - Gérard AZIBI représenté à 15h35 par Marie BATOUX - Aïcha SIF représentée à 16h54 par Anne MEILHAC - Jean-Baptiste RIVOALLAN représenté à 17h00 par Solange BIAGGI - Romain BRUMENT représenté à 17h10 par Camélia MAKHLOUFI - Vincent DESVIGNES représenté à 17h53 par Fabrice POUSSARDIN - Vincent LANGUILLE représenté à 17h53 par Monique SLISSA - Nicole JOULIA représentée à 17h57 par Eric CASADO - Jacky GÉRARD représenté à 18h00 par Jean-David CIOT.

Étaient présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Sabine BERNASCONI à 16h00 - Franck ALLISIO à 16h05 - Denis ROSSI à 16h05 - Lyece CHOULAK à 16h30 - Samia GHALI à 16h34 - Stéphane RAVIER à 16h38 - Robert DAGORNE à 16h50 - Richard MALLIÉ à 17h03 - Laurent SIMON à 17h07 - Monique MIQUELLY à 17h20 - Yves MORAINÉ à 17h30 - Jean-Yves SAYAG à 17h35 - Frédéric GUELLE à 17h37 - Yves MESNARD à 17h45 - Christine CAPDEVILLE à 17h45 - Daniel AMAR à 17h46 - Pascale MORBELLI à 17h46 - Lionel DE CALA à 17h46 - Patrick PIN à 17h47 - José MORALES à 17h48 - Georges ROSSO à 17h51 - Nadia BOULAINSEUR à 18h00 - René-François CARPENTIER à 18h00 - Loïc GACHON à 18h00 - Isabelle ROVARINO à 18h08 - Fabrice POUSSARDIN à 18h16.

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

CHL 007-10560/21/CM

■ Concession d'aménagement RHI Saint Mauront-Gaillard à Marseille 3ème arrondissement passée avec la SOLEAM - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2020 - Approbation de la participation de la Métropole à l'équilibre du bilan - Approbation de l'avenant 15 MET 21/19030/CM

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

- 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 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 et ont acté la prorogation de la concession d'une durée de 1 an jusqu'au 30 octobre 2021.

- 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.

- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2019 approuvé par délibération du bureau de la Métropole AMPM n° CHL-009-8791/20/BM du 19 novembre 2020 a porté le budget prévisionnel global TTC de la concession à 13 245 894 euros TTC et maintenu 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 2020, qui est issu des échanges entre le concédant et le concessionnaire :

Avancement de l'opération :

- Maitrise 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) les acquisitions sont également achevées. Certains dossiers sont néanmoins devant la justice, certains propriétaires ayant contesté le prix fixé en première audience. Les montants fixés par le juge ont été consignés par la SOLEAM puis débloqués à la demande des anciens propriétaires. Les dossiers en attente d'un arrêt de la cours d'appel voient leurs sommes maintenues en consignation.

- Subventions : Pour la voirie et les placettes (PRU St Mauront), 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 %. En 2020, la dernière phase de Travaux VRD n'ayant pas encore démarré, aucun nouvel acompte n'a été demandé.

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 euros mais aucun n'acompte a été versé en 2020. 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 2020.

- Social et relogement : 59 ménages ont été suivis dont 42 sont issus de la partie Sud. 54 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), 29 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). 5 ménages sont actuellement relogés de façon temporaire dont 2 en résidence ADOMA, 2 en résidence hôtelière et 1 dans un logement propriété de SOLEAM. Il reste donc 8 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. Les travaux de démolition de la phase 2 (12, 14, 16, 18, 20, 22, 32 rue Guichard, ainsi que le 70, rue Felix Pyat) ont été achevés le 24/08/20. Fin 2020, il ne reste plus que l'immeuble du 10 Gaillard (mosquée) à démolir. En juillet 2020, SOLEAM a

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

publié le marché de travaux VRD partie sud (phase III). Fin 2020, suite à un lot infructueux, ce marché n'était pas encore attribué.

- 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. En 2020, le jardin partagé relocalisé à côté de la place Arzial fonctionne toujours aussi bien.

- Cession : L'emprise Amidonnerie a été cédée en 2013 au Nouveau Logis Provençal qui a livré la résidence Amidonnerie (38 logements) en 2015. Il n'y a pas eu de cession en 2020 mais SOLEAM et CDC Habitat social ont travaillé sur la promesse de vente de l'ilot Bons Voisins (42 logements).

• Sur les années à venir jusqu'à la fin de l'opération au 30 octobre 2023, l'activité prévisible est la suivante :

- Maîtrise foncière : SOLEAM 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 30 juin 2021.

- Social et relogement : accompagnement des 8 ménages en plan de relogement.

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

- Cession : la cession de l'emprise « Bons Voisins » à CDC Habitat Social devrait se finaliser mi 2021. L'acquisition du 10 Gaillard permet d'envisager la cession de l'emprise dite « Bons Voisins Est » qui pourrait être cédée à la Foncière Logement (DIGNEO) pour y développer un petit programme de logements locatifs libres.

L'objet du présent rapport est de soumettre à l'approbation du Conseil Métropolitain le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2020 qui s'établit comme suit :

• Dépenses :

• Sur l'exercice 2019, les dépenses s'élèvent à 959 928 euros, soit une diminution de 998 288 euros (-51%) par rapport aux prévisions annoncées au CRAC précédent. Cet écart s'explique principalement par :

- une diminution des études et travaux (-778 210 euros) essentiellement lié au décalage à 2021 des travaux de VRD phase 3 (-524 611 euros) et au report du paiement des factures de travaux de démolition des derniers immeubles de l'ilot sud (-217 177 euros) mais les travaux sont réalisés.

- une diminution des dépenses annexes (-26 837 euros) essentiellement liée à des provisions surestimées,

- une diminution des dépenses foncières (-102 962 euros) résultant essentiellement sur des déconsignations qui n'ont pu avoir lieu en 2020,

- une diminution de la rémunération du concessionnaire (-55 113 euros) liée à une diminution des dépenses sur lesquelles elle est indexée,

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

- Au 31 décembre 2020, le montant cumulé des dépenses s'élève à 11 500 641 euros soit 88 % des dépenses prévisionnelles au terme de l'opération. Ce montant se répartit entre les postes fonciers (4 925 018 euros soit 100% des dépenses prévisionnelles), travaux (3 902 466 soit 68% des dépenses prévisionnelles), dépenses annexes (1 186 365 euros soit 92% des dépenses prévisionnelles), frais de relogement (127 652 euros soit 89% des dépenses prévisionnelles), frais financiers (352 739 euros soit 100% des dépenses prévisionnelles) et rémunération de l'aménageur (1 006 401 euros soit 85% des dépenses prévisionnelles).

- Au terme de l'opération, le montant prévisionnel total des dépenses passe de 13 245 894 euros à 13 638 342, soit une augmentation de 392 448 euros (3 %) par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2019 s'expliquant essentiellement par l'augmentation du budget travaux (+267 636 euros) notamment à cause de surcoûts de travaux de démolition (+67 216 euros) et de l'appel d'offre pour les VRD phase 3 (+287 491 euros).

Il se répartit entre budget foncier (4 904 676 euros soit 36 %), travaux (5 764 921 euros soit 42 %), dépenses annexes (1 294 902 euros soit 10 %), les frais de relogement (143 513 euros soit 1 %), frais financiers (352 737 euros soit 3 %) et rémunération de l'aménageur (1 177 593 euros soit 9%). Cette répartition est proche de celle du bilan prévisionnel précédent.

- Recettes :

- Sur l'exercice 2020, les recettes s'élèvent à 550 002 euros, montant inférieur de 69 % au prévisionnel, car les montants d'acomptes escomptés pour les subventions n'ont pas été perçus. Pour la subvention opérationnelle Anah partie sud (558 849 euros), la demande a été reçue par l'Anah mi-novembre 2019 mais l'acompte n'a pas encore été versé en 2020. Pour les subventions d'aménagement MRU + Anru (416 479 euros), les demandes ont été reportées car les travaux de VRD n'ont pu débuter en 2020.

- Au 31 décembre 2020, le montant cumulé des recettes (hors participation du concédant à l'équilibre du bilan) s'élève à 2 831 409 euros soit 49 % 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'ANRU aux espaces publics (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 (80 220 euros soit 100 % des recettes prévisionnelles).

- Au terme de l'opération, le montant prévisionnel total des recettes hors tva passe de 5 451 333 euros à 5 797 295 euros (hors participation d'équilibre), soit une hausse de 345 962 euros (6%) au regard du bilan approuvé en 2019 s'expliquant d'abord par une notification d'octroi par l'ANAH le 21 février 2021 d'une subvention de déficit foncier de la partie opérationnelle sud pour un montant maximum de 1 787 301 € soit un montant supérieur à la précédente prévision de 669 603 euros. Néanmoins, par mesure de prudence il est appliqué un abattement prenant en compte la possibilité par l'ANAH de réduire l'assiette subventionnable lors de la présentation des demandes de versement. Ensuite une augmentation prévisionnelle de la subvention Anru mobilisable du fait du décalage de la date d'expiration de la subvention initialement fixée au 31 décembre 2020 et reportée au 30 juin 2021, ce report permettant à l'aménageur de présenter des factures de VRD phase 3. Les recettes se répartissent principalement entre cessions de charges foncières (1 069 024 euros soit 18,5 %), subventions/ participations des collectivités et de l'Etat aux espaces publics dans le cadre de l'ANRU (1 367 702 euros soit 23,5 %), subventions de l'État et de la Région au déficit foncier (3 280 670 euros soit 56,5 %) le reste du chiffre d'affaires (79 900 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 392 448 euros, passant de 13 245 894 euros à 13 638 342 euros.
- les recettes augmentent de 345 962 euros, passant de 5 451 333 euros à 5 797 297 euros.

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

Soit un déficit global de 7 841 045 euros comprenant 555 745 de TVA reversée et 7 285 300 euros de participation à l'équilibre des concédants.

- Participations des concédants

Les participations financières des concédants se répartissent entre participation à l'équilibre du bilan et participation aux équipements publics ci-dessous détaillées. Le montant global de 7 528 900 est inchangé par rapport au CRAC au 31 décembre 2019.

- 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 2019.

4 914 000 euros ont déjà été payés par la Ville au 31 décembre 2015, avant le transfert de l'opération à la Métropole. 1 822 759 euros ont été payés par la Métropole au 31 décembre 2020.

Le versement du solde, d'un montant prévisionnel de 548 541 euros à la charge de la Métropole est prévu selon l'échéancier suivant :

548 541 euros en 2021

- Le solde de trésorerie cumulé au 31 décembre 2019 est négatif de 442 546 euros, en augmentation par rapport aux prévisions du bilan précédent à -281 671 euros, essentiellement lié à la diminution des recettes en 2020 par rapport au prévisionnel. Au 31 décembre 2021, SOLEAM prévoit une trésorerie cumulée négative de 854 560 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 SOLEAM 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

- Avenant à la convention de concession d'aménagement

Au regard des contraintes techniques nécessitant la réalisation des travaux d'aménagement en 2 phases, la seconde s'enclenchant après la construction du gros œuvre de la résidence Bons Voisins qui n'est pas commencée, il est proposé de proroger cette concession d'aménagement de 2 ans soit une échéance reportée au 30 octobre 2023. Cette variation du planning nécessite un avenant à la convention de concession d'aménagement en 2020. La participation financière de la Métropole à l'équilibre de l'opération reste constante et les conditions de son échéancier de versement sont maintenues.

- 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.

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

En résumé :

-Le montant total des dépenses passe de 13 245 894 euros (délibéré au CRAC 2019) à 13 638 342 euros.

-Le montant des recettes propres passe de 5 716 992 euros à 6 109 440 euros.

-Le montant de la participation publique (participation d'équilibre+ aménagement) reste identique et s'établit à hauteur de 7 528 902 euros.

-La durée de l'opération est de 17 ans et court jusqu'au 30 décembre 2023.

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

Oùï 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 RHI Saint Mauront-Gaillard au 31 décembre 2020.

Délibère

Article 1 :

Sont approuvés le Compte Rendu d'Activités de la concession de la RHI "Saint Mauront - Gaillard" arrêté au 31 décembre 2020, le bilan financier et le plan de trésorerie actualisés.

Article 2 :

Est approuvé l'avenant n°15 de la concession de la RHI "Saint Mauront - Gaillard" qui proroge sa durée de deux années soit une échéance au 30 octobre 2023.

Article 3 :

Est approuvée la participation financière à l'équilibre du bilan de l'opération 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 1 822 759 euros ont déjà été payés par la Métropole au 31 décembre 2020, 548 541 euros restent à la charge de la Métropole, versés selon l'échéancier suivant : 2021 : 548 541 euros

Article 4 :

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.

Article 5 :

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

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

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

David YTIER