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 028-10336/21/BM

■ Concession d'aménagement de la Savine à Marseille 15ème arrondissement - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2020 remis par la SOLEAM MET 21/19757/BM

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

Historique

La convention pluriannuelle n°755 de mise en œuvre du projet de rénovation urbaine (PRU) de la Savine dans le 15ème arrondissement a été signée le 30 mars 2009 par l'ANRU, la Ville de Marseille, la Communauté Urbaine MPM et les partenaires locaux.

L'objectif de ce PRU est de conduire un projet sur une quinzaine d'années afin de reconfigurer progressivement un quartier plus ouvert, mieux connecté à la Ville offrant une gamme diversifiée de logements et de services avec un volet social renforcé.

Par délibération du conseil municipal du 17 octobre 2011 la Ville de Marseille a confié l'aménagement du site bas de la Savine à la SOLEAM par la convention de concession d'aménagement n°11/1342 d'une durée de sept ans. La durée de cette convention a été prorogée par la Ville en 2015 par avenant n°2 (+2ans) puis par la Métropole en 2017 par avenant n°6 (+2ans) portant son échéance au 15 décembre 2022.

Par avenant n° 3 à la convention de concession d'aménagement n°T1600909CO notifié à la SOLEAM le 3 juin 2016 la Métropole Aix-Marseille Provence s'est substituée à la Ville de Marseille en qualité de concédant.

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

Suite à la découverte d'amiante dans les logements qui a conduit à proposer une démolition massive des constructions, l'ensemble des partenaires ont validé un nouveau projet en 2015 et signé l'avenant 3 à la convention pluriannuelle n°755 avec l'ANRU pour mobiliser les financements de la première phase de réalisation du projet.

Cette première phase du projet à échéance de 2020 vise à assurer le relogement des habitants et à amorcer la transformation urbaine du territoire en créant une centralité au bas du Vallon des Tuves, en améliorant la desserte viaire entre le Vallon et la lisière haute du futur Parc du Canal où vont s'implanter de nouvelles constructions.

Le programme du nouveau projet de rénovation urbaine (PNRU) prévoit pour la phase 1 :

- La démolition de 172 logements supplémentaires sur le site haut de la Savine portant à 389 le nombre de logements démolis,
- La reconstruction de 389 logements sociaux répartis sur site et dans d'autres quartiers de Marseille, et la réhabilitation de la petite Savine,
- La création d'un centre urbain sur le site bas au vallon des Tuves constitué de logements, de commerces et d'équipements publics (un centre social et une crèche) autour d'espaces et voiries requalifiés,
- Le réaménagement des voiries, l'aménagement du parc du canal et la création d'une voie de maillage entre le Vallon des Tuves et le plateau de la Savine au Nord du site.

Le périmètre de l'opération d'aménagement de la Savine se développe sur un territoire d'environ 14 hectares bordé par le chemin du Vallon des Tuves, le boulevard de la Savine, le boulevard du Bosphore et la Traverse Bérenger, et englobant l'entier plateau de la Savine haute.

La seconde phase du projet à mener dans le cadre du NPNRU permettra de renforcer et de diversifier l'offre en logements sur un périmètre élargi au plateau de la Savine et le long du boulevard du Bosphore.

Le protocole de préfiguration du NPNRU signé fin 2017 entre l'ANRU et les collectivités prévoit la cession par la LOGIREM à la collectivité ou à son aménageur des terrains nécessaires à la réalisation de cette seconde phase.

Ainsi le conseil de la Métropole Aix-Marseille Provence du 14/12/2017 a approuvé l'avenant 6 à la concession portant sur l'extension du périmètre de la concession, sur la prorogation de la durée de la concession de 2 ans portant son échéance au 15 décembre 2022 et sur l'actualisation du bilan financier.

Par avenant 7 à la convention de concession approuvé par le conseil de la Métropole du 28 Juin 2018 il a été acté le montant prévisionnel et l'échéancier de versement de la participation du concédant à l'opération, le montant prévisionnel des biens de retour et le montant de la rémunération sur dépenses prise mensuellement et recalculée chaque année en fonction de l'évolution des dépenses.

Entre 2017 et 2019, la SOLEAM a pu acquérir la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation des aménagements programmés au titre du Programme National de Rénovation Urbaine. Ainsi, les travaux de démolition et d'aménagement ont pu être engagés sur l'ensemble des secteurs opérationnels définis au programme de la concession. Les chantiers auront à se poursuivre au-delà de 2020, au gré du décalage des plannings opérationnels des opérations de bâtiment.

Enfin, par avenant 8 à la convention de concession approuvé par le conseil de la Métropole du 20 Juin 2019, il a été acté l'échéancier de versement de la participation du concédant au regard des besoins de trésorerie induits par les nouvelles acquisitions foncières à réaliser, et de la modification du montant global de cette participation ; les conditions de rémunération forfaitaire et de rémunération de liquidation ; l'échéancier de prise de rémunération par anticipation.

Le CRAC au 31 décembre 2019 a été approuvé par délibération URBA 010-8497/20/BM du 15 octobre 2020.

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

Objectifs de la concession

Cette concession d'aménagement a pour principaux objectifs de:

- Reconstruire le plateau haut de la Savine en frange du coteau autour du Parc du Canal,
- Constituer un cœur de quartier à l'entrée du vallon des Tuves,
- Aménager un système d'espaces paysagers donnant une identité au quartier du Vallon notamment par la création de mails,
- Réaliser des équipements de proximité (centre social, crèche, sportifs et récréatifs) et assurer au Nord du site une nouvelle liaison viaire entre le Vallon et le plateau.

Programme

Le programme global de construction représente 11 390 m² de SDP répartis en logements locatifs sociaux, logements libres et surfaces de commerces.

Le programme des équipements publics de la concession d'aménagement de la Savine porte sur :

- La réalisation de VRD comprenant la requalification de voiries existantes et la création de voies nouvelles,
- L'aménagement du Parc du Canal et de jardins partagés.

Le projet d'aménagement de l'ensemble des voiries et espaces publics, prévu dans la concession se détaille comme suit :

- Les travaux de requalification du secteur Boulevard et Mail de la Savine sont achevés.
- Les travaux du secteur de la Nouvelle Voie de Maillage et Parc Canal sont réceptionnés au premier semestre 2021.
- La phase 1 des travaux du secteur Carrefour Tuves-Bosphore se termine début 2021 alors que la phase 2 démarrera mi 2022 du fait du retard pris par l'opération de I3F.
- Le secteur du Boulevard Circulaire Sud a démarré en novembre 2020 pour une réception prévue entre le dernier trimestre 2021 et début 2022.
- Le secteur du Chemin du vallon des Tuves démarrera au entre fin 2021 et début 2022 après que la SOLEAM a la maîtrise foncière (phase NPNRU).

Par ailleurs sur le site haut, le bailleur social LOGIREM a livré en 2017, 145 logements sociaux en lisière du parc (résidence « La Mûre » et « Couronne »). La Ville de Marseille a finalisé les travaux de la crèche et le centre social et livrera le bâtiment au premier trimestre 2021.

Missions du concessionnaire (non-exhaustives)

Dans le cadre du traité de concession, le concessionnaire est chargé, entre autres, de :

- Acquérir et gérer la propriété, prendre à bail emphytéotique ou à construction, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que les droits mobiliers compris dans le périmètre de l'opération, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération,
- Procéder à toutes études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet (suivi du plan d'organisation spatiale de l'opération, études nécessaires à toutes les actions de démolition, d'aménagement et de construction, mise au point des actions de gestion urbaine, d'accompagnement et de suivi social etc.)
- Démolir les bâtiments existants si cela est nécessaire ainsi qu'aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération destinés à être remis à la Collectivité,

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

- De manière générale, réaliser tous les équipements concourant à l'opération globale d'aménagement, intégrés au programme en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération,
- Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération (coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme, suivi et coordination de la réalisation des aménagements et équipements, suivi comptable et de l'équilibre financier de l'opération, assurer en temps réel une complète information de la Collectivité concédante sur les conditions de déroulement de l'opération etc.)

La SOLEAM assure donc la maîtrise d'ouvrage de l'opération. Des instances de suivi ont été mises en place afin d'assurer le bon suivi de cette opération par le concédant : il s'agit du comité technique de l'opération, et du comité de pilotage.

Par ailleurs, le concédant exerce un contrôle technique, financier et comptable sur l'opération notamment grâce à la production d'un compte-rendu annuel conforme à l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme

Ainsi, l'article 15 du traité de concession prévoit qu'indépendamment des divers documents élaborés dans le cadre de l'opération, le concessionnaire adresse chaque année un compte-rendu pour examen et approbation du compte rendu financier comportant notamment en annexe :

1. Le « bilan » prévisionnel global actualisé, faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser ;
2. Le plan global de trésorerie actualisé, faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;
3. Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé ;
4. Une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir ;
5. Le cas échéant le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances de trésoreries ;
6. Le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques, de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.

Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité

Compte rendu de l'année 2020

Au 31/12/2020, l'ensemble des opérations d'aménagement programmées (hors Chemin du Vallon des Tuves, prévu en NPNRU) est en phase opérationnelle.

L'année 2020 a principalement été consacrée :

- A des études pré-opérationnelles complémentaires pour l'emplacement du bassin de rétention du Boulevard Circulaire Sud,
- A la réception des travaux d'aménagement du secteur Boulevard et Mail de la Savine,
- A la poursuite des travaux du secteur Nouvelle Voie de Maillage et Parc du Canal et du secteur Carrefour Tuves/Bosphore,
- Au démarrage des travaux en novembre 2020 du secteur Boulevard Circulaire Sud,
- A la poursuite des procédures de maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation du secteur Chemin du Vallon des Tuves

Le montant des dépenses prévues en 2020 était de 11 045 662 € TTC, le montant des dépenses réalisées est de 5 616 550 € TTC, soit un écart de - 5 429 112 € TTC (une variation de - 49 %).

Cet écart est principalement dû aux baisses de dépenses suivantes :

- 117 108 € TTC sur le poste Budget Etudes,
- 229 104 € TTC sur le poste Acquisitions Privés (l'acquisition des parcelles visées n'a pu aboutir à l'amiable en 2020. En attente de l'obtention de l'arrêté d'expropriation),
- 327 048 € TTC sur le poste Protocole Foncier Concédant (transfert effectif décalé en 2021),

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

- 308 256 € TTC sur le poste Budget Honoraires Techniques (avancement ralenti donc reporté en 2021),
- 45 469 € TTC sur le poste Démolitions,
- 183 600 € TTC sur le poste Dépollution (reporté en 2021 du fait du retard pris par I3F),
- 4 087 573 € TTC sur le poste Travaux (les dépenses restantes glissent en 2021),
- 37 365 € TTC sur le poste Budget Dépenses annexes,
- 84 589 € TTC sur le poste Budget Rémunération.

Le montant des recettes prévues en 2020 était de 6 732 255 € TTC, le montant des recettes réalisées est de 4 325 118 €, soit un écart de - 2 407 137 € (variation de - 36 %).

Cet écart est principalement dû aux baisses de recettes suivantes :

- 286 650 € TTC sur le poste Budget Participations (versement du solde reporté en 2021),
- 2 118 188 € TTC sur le poste Budget Subventions (versement de 750 937 € du Conseil Régional n'a pas été perçu en 2020 et le solde de 1 314 150 € de participation aux équipements de la Ville de Marseille sera perçu en 2021)

Evolution du bilan prévisionnel de l'opération

Le budget du bilan prévisionnel recalé au 31/12/2020 est de 32 655 257 € TTC en augmentation de + 89 308 € TTC par rapport au bilan du 31/12/2019.

Le montant prévisionnel total des dépenses, hors TVA résiduelle (2 140 401 €), s'élève à 34 795 656 € TTC. Ce montant prévisionnel de dépenses est en augmentation de + 119 756 € TTC par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2019.

Cette augmentation des dépenses résulte essentiellement de l'augmentation substantielle de + 879 944 € TTC du Budget Travaux issue des accostages financiers réalisés.

Cette importante augmentation est compensée par les baisses de :

- 83 620 € TTC du poste Acquisitions Privés,
- 288 887 € TTC du poste Fonds de Commerce (suppression de l'achat du fonds de commerce de la pharmacie qui a fermé),
- 372 000 € TTC du poste Budget Dépollution (réévaluation de la provision budgétaire),
- 61 294 € TTC du poste Budget Rémunération.

Il est à noter qu'une vigilance sera à porter par le concédant quant à l'augmentation du budget Travaux qui pourrait avoir des conséquences sur la participation de la Métropole à l'équilibre du bilan de l'opération.

Le montant prévisionnel total des recettes, y compris les participations du Concédant à l'équilibre du bilan (en numéraire et en apport foncier), s'élève à 32 655 257 € TTC. Ce montant prévisionnel total des recettes hors solde de TVA est en augmentation de + 89 308 € TTC par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2019 (32 565 949 € TTC).

Cette augmentation des recettes s'explique par l'augmentation de + 89 308 € TTC du poste Budget Divers (augmentation des recettes locatives).

Cession de la Métropole de biens de retour :

Il est à noter que les recettes ci-dessus prévoient le rachat par la Métropole des fonciers qui n'auraient pas de preneur, pour un montant de 2 522 904 euros dont 5820 euros ont été versés au 31 décembre 2020, la perception du solde est décalée d'une année en regard du dernier CRAC approuvé soit 2 517 084 euros en 2023.

Participation

Le Budget Participations d'un montant de 13 819 349 € TTC est composé comme suit :

- La participation de la Métropole à l'équilibre de 3 646 590 € TTC, inchangée par rapport au CRAC au 31 décembre 2019. Le solde doit être versé en 2021 et 2022 (842 989 € en 2021 et 1 302 699 € en 2022).

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

- La participation Métropole aux équipements de 9 056 109 € TTC, inchangée par rapport au CRAC au 31 décembre 2019. Le solde doit être versé en 2021 (377 113 €).
- La participation Ville de Marseille à l'équilibre du bilan de 500 000 € TTC, inchangée par rapport au CRAC au 31 décembre 2019 et déjà versée en totalité.
- La participation en nature (Protocoles fonciers concédant) de 616 650 € TTC, inchangée par rapport au CRAC au 31 décembre 2019. Le solde doit être versé en 2021 (286 650 €).

Perspectives 2021 et 2022

Entre 2021 et 2022, les principaux objectifs sont :

En terme de travaux :

- La participation en nature (Protocoles fonciers concédant) de 616 650 € TTC, inchangée par rapport au CRAC au 31 décembre 2019. Le solde doit être versé en 2021 (286 650 €).
- Participation financière de la SOLEAM à la dépollution de TU01 entre 2021 et 2022,
- Démolitions sur parcelle I 169 Troin (Mail et Tu01/03) en 2022,
- Poursuite des travaux de tous les secteurs en phase opérationnelle et procédures de réception pour remise d'ouvrages à la Collectivité,
- Lancement des Appels d'offres pour le secteur Chemin du Vallon des Tuves au second semestre 2021 pour un démarrage travaux fin 2021, début 2022.

En terme d'acquisitions foncières :

- Les acquisitions prévues dans le secteur du **Chemin du Vallon des Tuves** font l'objet d'une DUP au titre de laquelle la SOLEAM poursuit les démarches d'obtention des arrêtés de cessibilité et ordonnance d'expropriation en vue d'obtenir la maîtrise foncière nécessaire au lancement des travaux d'aménagement au dernier trimestre 2021,
- Poursuite par la SOLEAM du rachat des emprises foncières LOGIREM nécessaires aux aménagements menés par l'aménageur,
- Poursuite des démarches d'acquisition du cœur de la Savine Haute auprès de la LOGIREM (suivant le calendrier des démolitions par cette dernière) et globalement de la mise en œuvre du protocole foncier signé en 2019,
- Poursuite des transferts des terrains Ville de Marseille nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement et commercialisations, par voie d'apport en nature.

En terme d'études :

- Remise par la SOLEAM de l'étude PRO finalisée du secteur **Chemin du Vallon des Tuves** à son concédant,
- Poursuite des missions de maîtrise d'œuvre « PRO à AOR ».

En terme de subvention :

- Le solde de la subvention PNRU a été acté après accord par l'ANRU au 30/06/2021, date butoir à laquelle les demandes de solde devront être déposées.
- Une demande de bascule partielle (d'un secteur à identifier) en NPNRU est à formuler auprès de l'ANRU, selon l'avancement des chantiers au premier semestre 2021.
- La prévision d'encaissement est plafonnée selon les prévisionnels de dépenses et recettes au 30/06/21. Le solde correspond à des reports en NPNRU qui seront sollicités auprès de l'ANRU dans la cadre de la clôture du PNRU.

Les bilans établis par la SOLEAM reprennent le réalisé à fin 2020, le prévisionnel pour les années à venir, et le nouveau bilan prévisionnel actualisé de l'opération et sont annexés au CRAC.

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

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 n° HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole 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 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 au 31 décembre 2020 de la concession d'aménagement de la Savine remis par la SOLEAM.

Délibère

Article unique :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement de la Savine, arrêté par la SOLEAM au 31 décembre 2020 ci-annexé.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

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

Pascal MONTECOT