

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

**Séance du jeudi 15 décembre 2022**

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 184 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Chantal AGIUS - Martial ALVAREZ - Sophie AMARANTINIS - Michel AMIEL - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Gérard AZIBI - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Laurent BELSOLA - Mireille BENEDETTI - Nassera BENMARNIA - François BERNARDINI - André BERTERO - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Kayané BIANCO - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Linda BOUCHICHA - Doudja BOUKRINE - Michel BOULAN - Gérard BRAMOULLE - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Joël CANICAVE - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Martin CARVALHO - Eric CASADO - Roland CAZZOLA - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Frédéric CORNAIRE - Jean-François CORNO - Jean-jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Robert DAGORNE - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Marc DEL GRAZIA - Christian DELAVET - Bernard DESTROST - Vincent DESVIGNES - Alexandre DORIOLE - Cédric DUDIEUZERE - Claude FERCHAT - Stéphanie FERNANDEZ - Olivia FORTIN - Lydia FRENTZEL - Agnès FRESCHER - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Eric GARCIN - Audrey GARINO - Gerard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Magali GIOVANNANGELI - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Sophie GRECH - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Yannick GUERIN - Roger GUICHARD - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Prune HELFTER-NOAH - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Hatab JELASSI - Sophie JOISSAINS - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Arnaud KELLER - Didier KHELFA - Philippe KLEIN - Vincent KORNPROBST - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Michel LAN - Vincent LANGUILLE - Stéphanie LE RUDULIER - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Remi MARCENGO - Maxime MARCHAND - Régis MARTIN - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Véronique MIQUELLE - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Claudie MORA - Yves MORAIN - José MORALES - Pascale MORBELLI - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Christian NERVI - Yannick OHANESSIAN - Grégory PANAGOUDIS - Didier PARAKIAN - Benoît PAYAN - Roger PELLENC - Christian PELLICANI - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Patrick PIN - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Bernard RAMOND - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Pauline ROSSELL - Georges ROSSO - Michel ROUX - Laure ROVERA - Lionel ROYER-PERREAUT - Michel RUIZ - Valérie SANNA - Franck SANTOS - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Monique SLISSA - Gilbert SPINELLI - Etienne TABBAGH - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Françoise TERME - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Catherine VESTIEU - Anne VIAL - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Yves WIGT - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Daniel AMAR représenté par Loïc GACHON - Patrick AMICO représenté par Jean-Marc SIGNES - Julie ARIAS représentée par René-Francis CARPENTIER - Sophie ARRIGHI représentée par Claude FERCHAT - Mireille BALLETTI représentée par Sarah BOUALEM - Marion BAREILLE

représentée par David GALTIER - Marie BATOUX représentée par Jessie LINTON - Nicolas BAZZUCCHI représenté par Jean-Pierre GIORGI - Moussa BENKACI représenté par Kayané BIANCO - Sabine BERNASCONI représentée par Solange BIAGGI - Marylène BONFILLON représentée par David YTIER - Nadia BOULAINSEUR représentée par Roland CAZZOLA - Valérie BOYER représentée par Jean-Baptiste RIVOALLAN - Jean-Louis CANAL représentée par Frédéric GUINIERI - Martine CESARI représentée par Jean-Pascal GOURNES - Mathilde CHABOCHE représentée par Olivia FORTIN - Lyece CHOULAK représenté par Perrine PRIGENT - Jean-Marc COPPOLA représenté par Audrey GARINO - Sylvaine DI CARO représentée par Sophie JOISSAINS - Gérard FRAU représenté par Laurent BELSOLA - Olivier FREGEAC représenté par Arnaud MERCIER - Roland GIBERTI représenté par Laurent SIMON - Bruno GILLES représenté par Marine PUSTORINO-DURAND - Stéphanie GRECO DE CONINGH représentée par Lionel DE CALA - Claudie HUBERT représentée par Marc PENA - Pierre HUGUET représenté par Sophie GUERARD - Sébastien JIBRAYEL représenté par Anne VIAL - Éric LE DISSES représenté par Véronique PRADEL - Nathalie LEFEBVRE représentée par Linda BOUCHICHA - Hervé MENCHON représenté par Aïcha SIF - Eric MERY représenté par Cédric JOUVE - Férouz MOKHTARI représenté par Gilbert SPINELLI - Frank OHANESSIAN représenté par Doudja BOUKRINE - Stéphane PAOLI représenté par Stéphanie FERNANDEZ - Patrick PAPPALARDO représenté par Didier REAULT - Anne-Laurence PETEL représentée par Philippe KLEIN - Claude PICCIRILLO représenté par Georges CRISTIANI - Jocelyne POMMIER représentée par Grégory PANAGOUDIS - Maryse RODDE représentée par Frédéric VIGOUROUX - Denis ROSSI représenté par Mireille BENEDETTI - Alain ROUSSET représenté par Gerard GAZAY - Isabelle ROVARINO représentée par Pascale MORBELLI - Michèle RUBIROLA représentée par Vincent KORNPROBST - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Gaby CHARROUX - Amapola VENTRON représentée par Christian AMIRATY - Jean-Louis VINCENT représenté par Gérard BRAMOULLE - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Francis TAULAN.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Julien BERTEI - Corinne BIRGIN - Romain BRUMENT - Jean-Pierre CESARO - Jean-Marie LEONARDIS - Richard MALLIE - Bernard MARANDAT - Marie-France SOURD GULINO - Ulrike WIRMINGHAUS.

Etaient présents et représentés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Marie MARTINOD représentée à 15h55 par Emmanuelle CHARAFE - Laure-Agnès CARADEC représentée à 16h05 par Yves MORAINÉ - Jean-Pierre SERRUS représenté à 16h05 par Didier KHELFA - Lisette NARDUCCI représentée à 16h10 par Catherine VESTIEU - Solange BIAGGI représentée à 16h20 par Didier PARAKIAN - Gérard AZIBI représenté à 16h20 par Christine JUSTE - Françoise TERME représentée à 16h23 par Régis MARTIN - Bernard DESTROST représenté à 16h25 par Bernard DESFLESSELLES - Régis MARTIN représenté à 16h31 par Jean-François CORNO - Eric CASADO représenté à 16h35 par Claudie MORA - Sarah BOUALEM représentée à 16h40 par Pierre LAGET - Yannick OHANESSIAN représenté à 16h40 par Eric SÉMERDJIAN - Christian PELLICANI représenté à 16h50 par Laure ROVERA - Guy TEISSIER représenté à 16h55 par Catherine PILA.

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

Nicolas ISNARD à 16h00 - Gilbert SPINELLI à 16h00 - Roger GUICHARD à 16h00 - René RAIMONDI à 16h00 - Michel LAN à 16h07 - André BERTERO à 16h13 - Franck SANTOS à 16h13 - Anne REYBAUD à 16h15 - Lionel DE CALA à 16h18 - Sophie JOISSAINS à 16h20 - Georges ROSSO à 16h20 - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES à 16h25 - Vincent LANGUILLE à 16h30 - Vincent DESVIGNES à 16h30 - Lionel ROYER-PERREAUT à 16h30 - Béatrice BONFILLON CHIAVASSA à 16h30 - René-François CARPENTIER à 16h45 - Magali GIOVANNANGELI à 16h45 - Yves MESNARD à 16h 45 - Patrick PIN à 16h45 - Yves MORAINÉ à 16h50 - Pascale MORBELLI à 16h53 - Jean-Jacques COULOMB à 16h55 - Sophie GUERARD à 16h55.

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

**CHL-001-13060/22/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 l'avenant 16**

**38524**

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.
- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2020 approuvé par délibération du conseil de la Métropole AMPM n° CHL-007-10560/21/ du 7 octobre 2021 a porté le budget prévisionnel global TTC de la concession à 13 638 342 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 2021, 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.

- Social et relogement : 59 ménages ont été suivis dont 42 sont issus de la partie Sud. 57 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), 32 hors site (dont 5 en logement autonome dans le parc social toujours en attente de l'application du droit de priorité au retour sur site). 2 ménages sont actuellement relogés de façon temporaire dont 1 en résidence hôtelière et 1 dans un logement propriété de Soleam. Il reste donc 7 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 démolitions et l'aménagement de la partie nord se sont achevés en 2016. Les travaux de démolition de la partie sud 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. La dernière démolition de l'immeuble du 10 Gaillard (mosquée) s'est terminée début 2021. En juillet 2020, Soléam a publié le marché de travaux VRD partie sud (phase III). Ce marché a été attribué début 2021, le chantier lancé en mars 2021 et suspendu en juillet dans l'attente d'un retour de CDC Habitat social sur la compatibilité avec leur projet de résidence « Bons Voisins »; il n'a pu reprendre en 2021.

- 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 2021, le jardin partagé relocalisé à côté de la place Arzial fonctionne toujours aussi bien.

- Subventions : Pour la voirie et les placettes (PRU St Mauront), 760 449 euros d'acompte ont déjà été perçus de 2012 à 2021 (ANRU, MRU) sur un total de 1 031 385 euros, soit 74 %. A noter que le montant de 86 663 euros versé par l'ANRU en 2021 constitue un solde, le délai limite de subvention fixé par l'ANRU au 30 juin 2021 ayant expiré.

Pour le déficit foncier, 1 461 889 euros a déjà été versé de 2014 à 2018 par l'État sur un total attendu de 3 452 112 euros soit 42 %. Une demande d'acompte de 1 251 111 euros pour la partie opérationnelle sud va être faite fin 2022. Un acompte de 42 276 euros a été versé par la Région en mai 2016 sur un total attendu de 263 288 euros soit 16%. Le deuxième acompte de 44 799 euros a été demandé en 2021. Une demande de subvention à la Région pour la partie sud est prévue fin 2022 pour un montant de 176 213 euros.

- 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 2021 mais Soléam et CDC Habitat social ont encore 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 2025, l'activité prévisible est la suivante :

- Maitrise foncière : elle est 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 les Collectivités locales pour les aménagements et par l'État et la Région pour le déficit foncier sont attendus.

- Social et relogement : accompagnement des 6 ménages en plan de relogement.

- Etudes techniques et travaux : les travaux de VRD partie sud (phase III) vont se poursuivre avec notamment la réalisation d'un escalier (lot3). Il est également prévu des travaux de préparation avant cession des terrains « Bons Voisins » et « Bons Voisins Est ».

- Cession : la cession de l'emprise « Bons Voisins » à CDC Habitat Social devrait se finaliser fin 2022. Concernant l'emprise dite « Bons Voisins Est », les négociations avec l'AFL Dignéo avancent bien pour y développer un petit programme de logements locatifs libres en diversification de l'offre ; la signature de la promesse est prévue début 2022. La signature de l'acte authentique est prévue à la levée de toutes les conditions suspensives, soit début 2024.

L'objet du présent rapport est de soumettre à l'approbation du Conseil Métropolitain le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2021 qui s'établit comme suit :

- Dépenses :

- Sur l'exercice 2021, les dépenses s'élèvent à 701 162 euros, soit une diminution de 555 145 euros (-44%) par rapport aux prévisions annoncées au CRAC précédent. Cet écart s'explique principalement par :

- une diminution des études et travaux (- 476 328 euros) essentiellement lié à une suspension des travaux de VRD phase 3(-462 828 euros) en juillet 2021 dans l'attente du retour de CDC Habitat quant à la compatibilité des soutènements avec le projet immobilier de la résidence « Bons voisins » en interface.

- une diminution des dépenses annexes (- 47 809 euros) essentiellement liée à des provisions surestimées.

- une diminution de la rémunération du concessionnaire (- 50 412 euros) liée à une diminution des dépenses sur lesquelles elle est indexée.

- Au 31 décembre 2021, le montant cumulé des dépenses s'élève à 12 201 804 euros soit 84 % des dépenses prévisionnelles au terme de l'opération. Ce montant se répartit entre les postes fonciers (4 937 508 euros soit 100% des dépenses prévisionnelles), travaux (4 522 332 euros soit 69% des dépenses prévisionnelles), dépenses annexes (1 211 230 euros soit 97% des dépenses prévisionnelles), frais de relogement (133 702 euros soit 94% des dépenses prévisionnelles), frais financiers (352 739 euros soit 100% des dépenses prévisionnelles) et rémunération de l'aménageur (1 044 293 euros soit 85% des dépenses prévisionnelles).

- Au terme de l'opération, le montant prévisionnel total des dépenses passe de 13 638 344 euros à 14 464 048 euros, soit une augmentation de 825 704 euros (6 %) par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2020 s'expliquant essentiellement par l'augmentation du budget travaux (+802 153 euros) notamment à cause des travaux de préparation des terrains « Bons Voisins » et « Bons voisins Est » non prévus initialement (+318 000 euros), de surcoûts de travaux VRD phase 3 (+636 219 euros) et de surcoûts de travaux de démolition (+177 514 euros).

Il se répartit entre budget foncier (4 937 508 euros soit 34 %), travaux (6 567 074 euros soit 45 %), dépenses annexes (1 239 624 euros soit 9 %), les frais de relogement (138 800 euros soit 1 %), frais financiers (352 737 euros soit 2 %) et rémunération de l'aménageur (1 237 249 euros soit 9%). Cette répartition est proche de celle du bilan prévisionnel précédent.

- Recettes :

- Sur l'exercice 2021, les recettes s'élèvent à 680 539 euros, montant inférieur de 19 % au prévisionnel, essentiellement car les montants escomptés pour les subventions n'ont pas été perçus en totalité. Pour le solde de la subvention de la Région pour le déficit foncier partie Nord (44 799 euros), la demande a été faite en juillet 2021 mais la subvention n'a pas encore été versée. Pour le solde de la subvention d'aménagement Anru (179 379 euros), seulement 86 663 euros ont été perçus en 2021 au prorata de l'avancement des travaux qui ne sont pas achevés. La date limite de l'ANRU de fin juin 2021 étant expirée, ce montant constituera un solde.

- Au 31 décembre 2021, le montant cumulé des recettes (hors participation du concédant à l'équilibre du bilan) s'élève à 2 963 407 euros soit 46 % 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 (1 004 051 euros soit 79% des recettes prévisionnelles), subventions de l'État et de la Région au déficit foncier (1 504 164 euros soit 40 % des recettes prévisionnelles) ainsi que produits financiers et de gestion (81 125 euros soit 100 % des recettes prévisionnelles) et participation apport foncier Métropole (16 500 euros soit 100 % des recettes prévisionnelles).

- Au terme de l'opération, le montant prévisionnel total des recettes hors tva passe de 5 717 169 euros à 6 317 741 euros (hors participation d'équilibre), soit une hausse de 600 572 euros (10%) au regard du bilan approuvé en 2020 s'expliquant d'abord par une notification d'octroi par l'ANAH le 21/02/21 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 318 648 €. Ensuite une augmentation prévisionnelle de 116 082 euros de la subvention de déficit foncier de la Région adossée à la subvention Anah. Enfin, une augmentation prévisionnelle des cessions de 24 0 830 euros essentiellement liée à la promesse de vente avec AFL-Dignéo de l'ilot « Bons Voisins Est » en logements locatifs libres. Les recettes se répartissent principalement entre cessions de charges foncières (1 364 284 euros soit 21 %), subventions/ participations des collectivités et de l'Etat aux espaces publics dans le cadre de l'ANRU (1 274 987 euros soit 20 %), subventions de l'État et de la Région au déficit foncier (3 715 400 euros soit 57,5 %) le reste du chiffre d'affaires (97 627 euros soit 1,5 %) provenant de produits financiers, produits et apports divers.

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

- les dépenses augmentent de 825 704 euros, passant de 13 638 344 euros à 14 464 048 euros.
- les recettes augmentent de 655 003 euros, passant de 5 797 295 euros à 6 452 298 euros.

Soit un déficit global de 8 011 750 euros comprenant 633 272 de TVA reversée et 7 378 478 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, participation aux équipements publics et participation en apport foncier ci-dessous détaillées. Le montant global de 7 638 580 est en augmentation de 109 678 euros (+1,5%) par rapport au CRAC au 31 décembre 2020.

- Participation à l'équilibre du bilan :

La participation d'équilibre correspondant à l'écart entre dépenses et recettes à terme représente 7 378 478 euros, en augmentation de 93 178 euros (+1,3%) par rapport au CRAC au 31 décembre 2020.

4 914 000 euros ont déjà été payés par la Ville au 31 décembre 2015, avant le transfert de l'opération à la Métropole. 2 371 300 euros ont été payés par la Métropole au 31 décembre 2021.

Le versement du solde, d'un montant prévisionnel de 93 178 euros à la charge de la Métropole est prévu selon l'échéancier suivant :

93 178 euros en 2024

- Le solde de trésorerie brute cumulé au 31 décembre 2021 est négatif de 430 665 euros, en diminution par rapport aux prévisions du bilan précédent à -854 560 euros, essentiellement lié à la diminution des dépenses en 2021 par rapport au prévisionnel. Au 31 décembre 2022, SOLEAM prévoit une trésorerie cumulée négative de 215 573 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. Au 31 décembre 2021, la totalité a été versée.

- Participation de la Métropole en apport foncier

Elle correspond à la valeur 16 500 euros de la parcelle créée à la suite du déclassement de l'ancienne rue Gaillard, qui est intégrée à l'assiette du programme de logements « Bons Voisins Est ».

#### Avenant à la convention de concession d'aménagement

La vente des terrains Bons-Voisins Est à DIGNEO-FONCIERE LOGEMENT ne se concrétisera qu'en 2024; postérieurement à cette vente une participation de la concession aux éventuels frais de dépollution et de mise en conformité du terrain engagés par l'acquéreur lors de ses travaux pourrait être nécessaire. Des travaux de Voirie et réseaux seront également à parachever. En conséquence, il est proposé de proroger cette concession d'aménagement de 2 ans soit une échéance reportée au 30 octobre 2025. Cette variation du planning nécessite un avenant à la convention de concession d'aménagement en 2021. La participation financière de la Métropole à l'équilibre de l'opération est en légère augmentation de 93 178 euros et l'avenant précise les conditions de son échéancier de versement.

- 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 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.

#### **Où il 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 2021.

## **Délibère**

### **Article 1 :**

Sont approuvés le Compte Rendu d'Activités de la concession de la RHI "Saint Mauront - Gaillard" arrêté au 31 décembre 2021, le bilan financier et le plan de trésorerie actualisés.

### **Article 2 :**

Est approuvé l'avenant n°16 de la concession de la RHI "Saint Mauront - Gaillard" qui proroge sa durée de deux années soit une échéance au 30 octobre 2025, porte la participation d'équilibre de la Métropole de 2 371 300 à 2 464 478 euros et intègre une participation de la Métropole en apport foncier à l'opération, d'un montant de 16 500 euros ci-annexé.

### **Article 3 :**

Est approuvée la participation financière à l'équilibre du bilan de l'opération d'un montant porté de 7 285 300 euros à 7 378 478 euros dont 4 914 000 euros ont déjà été versés par la Ville de Marseille avant transfert de l'opération et 2 371 300 euros ont déjà été payés par la Métropole au 31 décembre 2021. 93 178 euros restent à la charge de la Métropole, versés selon l'échéancier suivant :

2024 : 93 178 euros.

### **Article 4 :**

Est approuvée la participation de la Métropole en apport foncier à l'opération, d'un montant de 16 500 euros qui a été versé en 2021.

Cette proposition mise aux voix est adoptée

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

David YTIER