

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

Séance du jeudi 29 juin 2023

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 28 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Christian BURLE - Gaby CHARROUX - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Roland MOUREN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Pascal MONTECOT représenté par Danielle MILON.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Gérard BRAMOULLE - Emmanuelle CHARAFE - Georges CRISTIANI - Éric LE DISSES - Didier PARAKIAN - Henri PONS - Didier REAULT - Laurent SIMON.

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

URBA-046-14099/23/BM

■ Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2022 - Concession d'aménagement du Vallon de Malpassé à Marseille 13ème arrondissement passée avec la SOLEAM 60056

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 2025 (avenant n°11 voté au Conseil métropolitain du 15 décembre 2022).

Plus particulièrement, par avenant n°5 à la convention de concession d'aménagement n°T1600908CO notifié à la SOLEAM 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 dans le cadre du PRU de Malpassé.

Le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU) du Grand Saint-Barthélemy/ Grand Malpassé, dont la convention initiale a été signée par la Métropole en janvier 2023, porte sur la finalisation du PRU sur le secteur de Malpassé et sur l'intervention sur un nouveau secteur en continuité du quartier : Bellevue (600 logements 13 Habitat).

Une réflexion est actuellement en cours sur la formalisation d'une extension de la concession, afin d'y intégrer la finalisation des opérations des lots 10 et 3 (appelé phase 2 dans le Compte-Rendu Annuel de la Concession) et les nouvelles opérations portées sur le secteur de Bellevue dans le cadre du NPNRU.

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 2022 de la concession d'aménagement.

Le crac établi au 31 décembre 2022 :

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 2022 et pour les années suivantes porte principalement sur :

– Les acquisitions/cessions foncières et la commercialisation des lots à bâtir :

La SOLEAM est chargée d'acquérir des terrains auprès des bailleurs 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.

Une opération complexe dont la programmation est en cours de redéfinition, doit prendre place sur le lot 10, sur l'emplacement actuel d'un centre-commercial en copropriété. Ce projet ne peut être engagé qu'après la démolition du centre-commercial qui nécessite l'acquisition des murs et fonds commerciaux. A ce jour, les lots 6/8/13/15 restent à acquérir, ainsi que les fonds de commerce respectifs.

Suite à la réalisation des travaux d'aménagement de la traverse des Cyprès, ouverte au public en 2021, la SOLEAM finalisera les régularisations foncières en 2023 notamment avec l'acquisition d'une parcelle auprès du bailleur 13 Habitat. Les rétrocessions foncières au bénéfice de la Métropole, des espaces publics livrés par la SOLEAM en 2021 et dont ils ont acquis le foncier, sont en cours.

Concernant les lots acquis l'année précédente, la SOLEAM lancera des appels à projet pour la commercialisation des lots lot 4-6 et 22b. Le lot 22a sera quant à lui cédé à l'euro symbolique à la Foncière Logement dans le cadre des contreparties foncières du NPNRU du Grand Saint-Barthélemy Grand Malpassé.

– Les études et les travaux d'aménagement :

La SOLEAM est chargée de réaliser les espaces publics du Vallon de Malpassé. Il s'agit aujourd'hui de verser le solde des honoraires et des montants de travaux après la Garantie de Parfait Achèvement des derniers travaux livrés en 2021 (Descente des Cèdres, Traverse des Cyprès, Esplanade des Cèdres).

Les études et travaux à venir concernent la dépollution, la reprise des sols et la sécurisation des terrains acquis en 2021 avant leur commercialisation ou leur cession. Ainsi que des demandes ponctuelles pour la réalisation de travaux sur le périmètre de la concession d'aménagement, tel que l'arasement du mur séparatif entre le lot 2 et la rue Raymonde Martin.

Le bilan arrêté au 31 décembre 2022 :

Le bilan financier de référence est le bilan établi au 31 décembre 2021 approuvé au Conseil Métropolitain du 15 décembre 2022.

Les dépenses réalisées sur l'année 2022

Les dépenses réalisées au cours de l'année 2022 s'élèvent à 53 728 euros TTC au regard des 719 363 euros prévus. L'écart (-665 635 euros) par rapport au budget prévisionnel provient principalement :

- Des études et travaux (-311 ke) : reliquat du solde des études MOE et travaux livrés en 2021, travaux ponctuels reportés en 2023 et postes d'études provisionnés non consommés.
- Des acquisitions non réalisées (-304 ke) : proposition d'achat du lot 8 du Centre-commercial restée sans réponse, et report sur 2023 de l'acquisition du foncier de la traverse des Cyprès auprès du bailleur 13 Habitat.
- Des frais de charges de gestion et de copropriété reportés en 2023 (-47 ke).

Les dépenses cumulées au 31 décembre 2022 :

Elles s'élèvent à 9 041 507 euros TTC (66,5 % du montant total des dépenses prévisionnelles) dont :

- 147 526 euros TTC pour les études soit 56,7 % du budget total prévisionnel des études.
- 2 088 292 euros TTC pour le foncier soit 55,9 % du budget total prévisionnel du foncier.
- 5 458 094 euros TTC pour les travaux, soit 74,7 % du budget travaux.
- 401 081 euros TTC d'honoraires techniques et dépollution soit 50,5 % du budget total prévisionnel des honoraires et dépollution.
- 248 715 euros TTC pour les dépenses annexes soit 61,1 % du budget total prévisionnel des dépenses annexes.
- 696 890 euros de rémunération soit 63,7 % du montant total du budget total prévisionnel de rémunération.
- 909 euros de frais financiers soit 100 % du budget prévisionnel en frais financiers.

Les dépenses au terme de la concession :

Au terme de la concession, les dépenses totales de l'opération d'aménagement s'élèveront, à 10 610 823 euros TTC pour la phase 1 et à 2 987 872 euros TTC pour la phase 2 soit au total 13 598 695 euros TTC ; en hausse de 14 248 euros TTC par rapport au bilan arrêté au 31 décembre 2021.

Ce montant global des dépenses prévisionnelles se décompose ainsi :

- 260 390 euros TTC pour le budget études (1,9 % des dépenses totales), budget inchangé par rapport au CRAC 2021.
- 3 736 070 euros TTC pour le foncier (acquisitions, protocole, fonds de commerces) (27,5 % des dépenses totales), en diminution de 55 380 euros principalement du fait de la baisse du prix d'acquisition du foncier 13 Habitat.
- 7 305 394 euros TTC pour les travaux (53,7 % des dépenses totales), en augmentation de 54 423 euros en partie du fait par l'affectation d'une partie de l'économie réalisée sur le prix d'acquisition auprès de 13 Habitat en vue de constituer une provision pour divers travaux imprévus.
- 794 189 euros TTC pour les honoraires techniques et la dépollution (5,8 % des dépenses totales) budget inchangé par rapport au CRAC 2021,
- 407 361 euros TTC pour les dépenses annexes (3 % des dépenses totales), en augmentation de 15 000 euros, en raison de la mise à jour du poste relatif aux taxes foncières en fonction des montants versés sur l'année passée.
- 1 094 177 euros TTC de rémunération (8,1 % des dépenses totales), en baisse de 11 360 euros, cet équilibre est maintenu en raison d'une forte baisse des rémunérations sur dépenses et recettes (respectivement -32 102 et -80 325 euros) principalement dues à l'évolution des commercialisation initialement envisagées, compensée par une hausse de la rémunération forfaitaire de 50 000 euros par an pour tenir compte de la prolongation de 2 années de l'opération.
- 909 euros TTC de frais financiers.

Les recettes réalisées sur l'année 2022 :

Sur l'exercice écoulé, les recettes perçues en 2022 s'élèvent à 1 017 959 € TTC (correspondant au solde de la subvention ANRU perçu pour 1 014 809 euros et à 3 150 euros de produits de gestion locative), au regard des 3 846 203 euros TTC attendus.

Elles sont en diminution de 2 828 244 euros par rapport au prévisionnel en raison de :

- La participation Métropole à l'équilibre et aux équipements versée début 2023 (CRAC 2021 délibéré en décembre 2022) pour un montant de 2 625 349 euros.
- La non-demande du solde de la subvention de la Région, qui est décalée à 2023 pour un montant de 200 000 euros.
- Le retard de perception du produit de gestion locative pour un montant de 2 895 euros.

Les recettes cumulées au 31 décembre 2022

Sur l'état d'avancement cumulé au 31 décembre 2021, les recettes s'élèvent à 7 193 146 euros TTC, soit 71,4 % des recettes prévisionnelles en phase 1, et correspondent :

- Aux cessions constructeurs encaissées pour 209 881 euros TTC (lots 1 et 2) soit un taux d'avancement des cessions de 20,8 % en phase 1.
- À la subvention de l'ANRU soldée pour 1 614 969 euros, à la subvention de la Région pour 73 214 euros (acompte de 10%).
- À la participation de la Ville de Marseille soldée pour 964 834 euros au titre de sa participation aux équipements du PRU.
- Aux participations de la Métropole pour 3 740 402 euros à l'équilibre, 360 000 euros au titre des équipements de sa compétence, et 210 332 euros au titre des protocoles fonciers soit un taux d'avancement du versement des participations Métropole de 75,2 %.
- À des produits divers pour 19 515 euros.

Les recettes au terme de la concession

Les recettes (hors participations du concédant) s'élèvent à un montant global prévisionnel de 4 777 834 euros TTC (4 772 884 euros TTC au CRAC 2021), en hausse de 4 950 euros en regard du bilan approuvé l'an dernier. Elles comprennent principalement :

- Les cessions de charges foncières à hauteur de 1 438 081 euros TTC (montant inchangé par rapport au budget précédent).
- 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.
- ✓ La subvention ANRU soldée à hauteur de 1 614 969 euros TTC en 2022.
- ✓ La subvention de la Région pour 732 139 euros TTC.
- ✓ Les produits divers qui s'élèvent à 19 515 euros TTC.

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 210 331 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, ce qui reste constant par rapport au précédent CRAC.

- Au 31 décembre 2022, 3 740 402 euros TTC ont déjà été versés, les autres règlements seront versés selon l'échéancier prévisionnel suivant sous réserve de l'adoption du budget métropolitain :
- 2022 : 1 387 761 euros TTC (phase 1) et 1 205 441 euros TTC (phase 2) soit 2 593 202 euros TTC (payé début 2023).
- 2023 : 1 209 555 euros TTC (phase 2).
- 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 :
 - 2016 : 360 000 euros TTC
 - 2022 : 32 147 euros TTC (payé début 2023).

Avance : Le concessionnaire a bénéficié d'une avance de trésorerie de 400 000 euros TTC. Cette avance sera remboursée à la Métropole au terme de la concession soit au 31 janvier 2025.

En résumé :

- Le montant total des dépenses passe de 13 584 447 euros TTC (approuvé au CRAC 2021) à 13 598 695 euros TTC.
- Le montant des recettes propres passe de 4 772 884 euros TTC (approuvé au CRAC 2021) à 4 777 834 euros TTC.

- Le montant des participations Métropole à l'équilibre et aux équipements et la participation en nature (protocoles fonciers concédant) de 8 145 637 euros TTC (approuvé au CRAC 2020) reste inchangé.
- 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.

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 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.

Oùï le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Délibère

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 2022 ci-annexé.

Article 2 :

La participation du concédant à l'équilibre du bilan d'un montant prévisionnel de 7 753 490 euros TTC est inchangée (dont 6 333 604 euros en numéraire et 210 331 euros en nature déjà versés). Les participations, à l'équilibre et aux équipements restant à verser sont ainsi planifiées : 2023 : 1 209 555 euros.

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 a été versé début 2023.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Commande publique,
Aménagement, SCOT - Planification (PLUi)
Suivi de la loi 3 DS

Pascal MONTECOT