

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

Séance du jeudi 10 octobre 2024

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

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Vincent LANGUILLE - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Olivier FREGEAC représenté par Arnaud MERCIER - Amapola VENTRON représentée par Christian AMIRATY.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Éric LE DISSES - Serge PEROTTINO.

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

URBA-043-16493/24/BM

**■ Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2023 à la concession d'aménagement Vallon de Malpassé 13ème arrondissement passée avec la SOLEAM - Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan
102630**

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).

L'avenant n°12 est soumis au Conseil Métropolitain pour confier à la SOLEAM la création d'une voirie de liaison entre Malpassé et Bellevue, opération financée par le NPNRU. Et par conséquent, l'extension du périmètre de la concession d'aménagement sur le secteur de Bellevue et la prorogation de la durée de la concession afin de permettre à la SOLEAM de réaliser cette opération.

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 2023 de la concession d'aménagement.

Programme :

Le programme de la concession porte sur :

- L'acquisition et gestion foncière, la viabilisation et la commercialisation de lots issus du projet de renouvellement urbain (PRU) Malpassé (lots 1, 2, 3, 4-6, 10, 22)

- La réalisation des aménagements publics (travaux, acquisitions foncières et remise en gestion à la Métropole) : le Square des collèges, la Traverse/Escaliers des collèges, la Descente/Escaliers des Cèdres, l'Esplanade des Cèdres Nord, les Jardins partagés des Lauriers, le Square des Cèdres et la Traverse des Cyprès.

Avancement :

- Les lots 1 et 2 ont été acquis et viabilisés par la SOLEAM et cédés respectivement à HMP et l'AFL dans le cadre de la convention ANRU.
- Les lots 3, 4-6 et 22 ont été acquis par la SOLEAM, les travaux de viabilisation sont en cours pour une cession du lot 22 à l'Association Foncière Logement (AFL), une future commercialisation du lot 4-6 et un aménagement à définir pour le lot 3 qui n'a pu être commercialisé vu la configuration du terrain (abandon d'un projet de crèche au stade appel d'offres travaux en 2018).
- Le lot 10 qui correspond à la copropriété du centre commercial des Cèdres, la SOLEAM a acquis à l'amiable 10 lots sur 15. La SOLEAM doit donc recourir à une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) pour acquérir les 5 lots restants, puis démolir le bâtiment, dépolluer et viabiliser le terrain avant de le commercialiser.
- La totalité des aménagements publics ont été réalisés par la SOLEAM : les Jardins partagés des Lauriers (réalisés en 2016), le Square des collèges et la Traverse/Escaliers des collèges (réalisés en 2018), la Descente/Escaliers des Cèdres, l'Esplanade des Cèdres Nord, le Square des Cèdres et la Traverse des Cyprès (réalisés en 2021).

Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité :

Compte rendu de l'année 2023 :

Au 31 décembre 2023, la totalité des opérations d'aménagement initialement programmées ont été livrées. Il reste principalement à réaliser :

- La commercialisation des lots 22 et 4-6 qui implique la viabilisation des terrains.
- L'acquisition par voie de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du lot 10, la démolition du centre-commercial, la dépollution/viabilisation/commercialisation du terrain.

Le montant des dépenses prévues en 2023 était de 846 787 euros TTC, le montant des dépenses réalisées est de 269 383 euros TTC, soit un écart de -577 404 euros TTC. Cet écart est principalement dû à un décalage des travaux de viabilisation des terrains lots 4-6 et 22 en 2024.

Le montant des recettes prévues (hors participations) en 2023 était de 667 220 euros TTC, le montant des recettes réalisées est de 0 euros TTC, soit un écart de - 667 220 euros TTC. Cet écart est dû à la demande de subvention auprès de la Région en cours d'instruction, qui sera réglée en 2024.

Evolution du bilan prévisionnel de l'opération :

Les dépenses

Au 31 décembre 2022, le montant prévisionnel total des dépenses s'élevait à 12 490 443 euros HT.

Au 31 décembre 2023, le montant prévisionnel total des dépenses s'élève à 12 753 278 euros HT. Ce montant prévisionnel de dépenses est en augmentation de + 262 835 euros HT par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2022.

Cette augmentation prévisionnelle des dépenses s'explique principalement par la prolongation de la durée de la concession d'aménagement et de fait la réitération de la rémunération forfaitaire annuelle pour 5 années supplémentaires.

Les recettes

Au 31 décembre 2022, le montant prévisionnel total des recettes s'élevait à 4 410 162 euros HT.

Au 31 décembre 2023, le montant prévisionnel total des recettes s'élève à 4 147 162 euros HT. Ce montant prévisionnel de recettes est en baisse de – 263 000 euros HT par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2022.

Cette diminution des recettes s'explique principalement par la vente du lot 22 qui devait initialement dégager une recette prévisionnelle de 265 000 euros et qui est aujourd'hui identifiée en tant que contrepartie foncière du Nouveau Programme de Rénovation Urbaine du Grand Saint Barthelemy Grand Malpassé, et donc vendu en deux lots à l'euro symbolique au profit d'Action Logement.

Les participations

Au 31 décembre 2022, le montant prévisionnel total des participations s'élevait à 8 080 281 euros HT.

Au 31 décembre 2023, le montant prévisionnel des participations s'élève à 8 606 281 euros HT est en augmentation de + 526 000 euros TTC par rapport au bilan précédent. Ce budget est composé comme suit :

- La participation en nature de 210 331 euros HT, inchangée par rapport au CRAC précédent. Elle est déjà versée en totalité.
- La participation Métropole aux équipements de 326,789 euros HT, inchangée par rapport au CRAC précédent. Elle est déjà versée en totalité.
- La participation Métropole à l'équilibre de 7 543 161 euros, en augmentation de + 526 000 euros par rapport au CRAC précédent. Elle sera versée au terme de la concession en 2030.

Cette augmentation de la participation Métropole à l'équilibre s'explique principalement par la prolongation de la durée de la concession d'aménagement et de fait la réitération de la rémunération forfaitaire annuelle pour 5 années supplémentaires, ainsi que par la diminution des recettes initialement estimées en raison de la vente à Action Logement de deux lots à l'euro symbolique dans le cadre des contreparties foncières du NPNRU Grand Saint Barthélemy Grand Malpassé.

Synthèse des évolutions du bilan prévisionnel

Ainsi, le nouveau bilan d'opération porte :

- Le montant des dépenses de l'aménageur de 12 490 443 euros HT à 12 753 278 euros HT, soit une augmentation de 262 835 euros HT ;
- Le montant des recettes de l'aménageur de 4 410 162 euros HT à 4 147 162 euros HT, soit une baisse de 263 000 euros HT ;
- La participation globale de 8 080 281 euros HT à 8 606 281 euros HT, soit une augmentation de 526 000 euros HT.

Perspectives 2024 et suivantes :

En 2024, les principaux objectifs sont la viabilisation des terrains des lots 22 et 4-6, la cession du lot 22A à l'Association Foncière Logement à l'euro symbolique (contrepartie foncière du Nouveau Programme de Rénovation Urbaine) et la vente du lot 4-6 à un promoteur privé. Concernant le lot 10 du centre-commercial des Cèdres, il s'agit principalement de relancer une Déclaration d'Utilité Publique pour acquérir les derniers lots et maîtriser le foncier pour réaliser les travaux avant la commercialisation du lot.

Un avenant n°12 est proposé au vote du Conseil Métropolitain afin de confier à la SOLEAM la réalisation d'une voie nouvelle de liaison en prolongement de la traverse des Cyprès (quartier Malpassé) vers la traverse Signoret (quartier Corot) permettant de desservir par une voie publique la résidence de 600 logements 13 Habitat (quartier Bellevue). Cette opération est financée au titre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain et est subventionnée à hauteur de 50% par l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain. Cet avenant propose donc d'étendre le périmètre de la concession d'aménagement vers le quartier de Bellevue, et proroge la durée de la concession au 31 janvier 2030, ainsi que la rémunération forfaitaire annuelle du concessionnaire jusqu'au terme de la concession.

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 ;
- La délibération n° URBA-028-16767/24/CM du Conseil de la Métropole du 10 octobre 2024 approuvant l'avenant.

Oùï 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 2023 de la concession d'aménagement Vallon de Malpassé passée avec la SOLEAM.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement Vallon de Malpassé, 13ème arrondissement Marseille, arrêté par la SOLEAM au 31 décembre 2023 ci-annexé.

Article 2 :

Le nouveau bilan d'opération porte le montant des dépenses de l'aménageur de 12 490 443 euros HT à 12 753 278 euros HT, soit une augmentation de 262 835 euros HT ; le montant des recettes de l'aménageur de 4 410 162 euros HT à 4 147 162 euros HT, soit une baisse de 263 000 euros HT ; la participation globale de 8 080 281 euros HT à 8 606 281 euros HT, soit une augmentation de 526 000 euros HT.

Le nouvel échéancier de versement de la participation de la Métropole à l'équilibre est fixé comme suit :

- Au 31/12/2023 : 8 069 161 euros déjà versés.
- 2024 : 0 euros
- 2025 : 0 euros
- 2026 : 0 euros
- 2027 : 0 euros
- 2028 : 0 euros
- 2029 : 0 euros
- 2030 : 526 000 euros

Article 3 :

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget principal, en section d'investissement : autorisation de programme F310P20D01, opération d'investissement 150131800D, programme F310, chapitre 204, nature 204182, fonction 515.

Ces crédits relèvent de la politique « Habitat et inclusion », sous-politique « Renouvellement Urbain », programme « Renouvellement Urbain », et seront exécutés par le service gestionnaire 3DOHR.

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