

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

Séance du jeudi 26 juin 2025

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 - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Patrick GHIGONETTO - 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 - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Roland GIBERTI représenté par Patrick GHIGONETTO - Didier REAULT représenté par David GALTIER - Michel ROUX représenté par Amapola VENTRON - David YTIER représenté par Pascal MONTECOT.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Éric LE DISSES - Serge PEROTTINO - Henri PONS.

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

URBA-059-17918/25/BM

■ Approbation du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2024 à la concession d'aménagement Vallon de Malpassé 13ème arrondissement passée avec la Soleam - Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan 133451

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).

Par délibération n°URBA-028-16767/24/CM du 10 octobre 2024, la Métropole a confié 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 jusqu'au 31 janvier 2030 afin de permettre à la SOLEAM de réaliser cette opération (avenant n°12).

L'objet du présent rapport est de présenter au Bureau de la Métropole le compte rendu annuel à la collectivité (CRAC) établi au 31 décembre 2024 de la concession d'aménagement, qui présente un bilan financier actualisé prenant en compte l'opération NPNRU du secteur de Bellevue confiée à la SOLEAM.

Conjointement à ce rapport est soumis à l'approbation de l'assemblée délibérante au Conseil Métropolitain du 26 juin 2025, l'avenant n°13 de la concession d'aménagement actualisant la participation financière de la Métropole et son échéancier de versement tels qu'ils ressortent du nouveau bilan prévisionnel financier présenté.

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, la Traverse des Cyprès et une voirie de liaison au sud de Bellevue.

Avancement :

- Les lots 1, 2 et 4-6 ont été acquis et viabilisés par la SOLEAM et cédés respectivement à HMP, l'AFL et QUARTUS dans le cadre de la convention ANRU.
- Les lots 3 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) et un aménagement à définir pour le lot 3 qui n'a pu être commercialisé vue 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 du PRU 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).
- Les travaux d'aménagement de la voirie de liaison sur le secteur de Bellevue qui a été confiée à la SOLEAM fin 2024, pourront démarrer après la démolition du bâtiment B de la résidence par le bailleur 13 Habitat. Les études de maîtrise d'œuvre seront lancées fin 2026.

Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité :

Compte rendu de l'année 2024 :

Au 31 décembre 2024, la totalité des opérations d'aménagement initialement programmées ont été livrées. Il reste principalement à réaliser :

- La vente des lots 22 A et B à l'AFL 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.
- L'aménagement de la voirie de liaison sur le secteur de Bellevue.

Le montant des dépenses prévues en 2024 était de 333 704 euros HT, le montant des dépenses réalisées est de 238 098 euros HT, soit un écart de - 95 606 euros. Cet écart est principalement dû aux montants provisionnés pour la réalisation d'études et la TVA non récupérable qui n'ont pas été consommés.

Le montant des recettes prévues (hors participations) en 2024 était de 3 868 euros HT, le montant des recettes réalisées est de 578 201 euros HT, soit un écart de + 574 333 euros. Cet écart est dû à la vente du lot 4-6 par la SOLEAM à QUARTUS réalisée fin 2024.

Evolution du bilan prévisionnel de l'opération :

Les dépenses :

Au 31 décembre 2023, le montant prévisionnel total des dépenses s'élevait à 12 541 382 euros HT.

Au 31 décembre 2024, le montant prévisionnel total des dépenses s'élève à 17 357 485 euros HT. Le montant prévisionnel de dépenses est en augmentation de + 4 816 103 euros par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2023.

Cette augmentation prévisionnelle des dépenses s'explique principalement par l'ajout de nouvelles lignes de dépenses correspondant aux missions supplémentaires confiées à la SOLEAM pour la réalisation d'opérations du NPNRU telles que décrites dans l'avenant n°12 signé par la SOLEAM et la Métropole et exécutoire à compter du 26 novembre 2024.

Les recettes (hors participations) :

Au 31 décembre 2023, le montant prévisionnel total des recettes s'élevait à 4 147 162 euros HT.

Au 31 décembre 2024, le montant prévisionnel total des recettes s'élève à 5 223 380 euros HT. Le montant prévisionnel de recettes est en augmentation de + 1 076 218 euros par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2023.

Cette augmentation des recettes s'explique principalement par la vente du lot 4-6 qui devait initialement dégager une recette prévisionnelle de 400 000 euros et qui est a été vendu en 2024 à hauteur de 586 380 euros, ainsi que par l'ajout de la subvention prévisionnelle de l'ANRU de l'opération NPNRU à hauteur de 900 000 euros.

Les participations :

Au 31 décembre 2023, le montant prévisionnel total des participations s'élevait à 8 394 279 euros HT.

Au 31 décembre 2024, le montant prévisionnel des participations s'élève à 12 133 879 euros HT. Le montant prévisionnel des participations est en augmentation de + 3 739 600 euros par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2023.

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 11 596 759 euros, en augmentation de + 3 739 600 euros par rapport au CRAC précédent. Elle sera versée pour la réalisation des opérations NPNRU entre 2028 et 2030.

Cette augmentation de la participation Métropole à l'équilibre s'explique principalement par l'augmentation du montant prévisionnel des dépenses du bilan de la concession correspondant aux missions supplémentaires confiées à la SOLEAM pour la réalisation d'opérations du NPNRU telles que décrites dans l'avenant n°12 signé par la SOLEAM et la Métropole et exécutoire à compter du 26 novembre 2024.

Synthèse des évolutions du bilan prévisionnel :

Ainsi, le nouveau bilan d'opération porte :

- Le montant des dépenses de l'aménageur de 12 541 382 euros HT à 17 357 485 euros HT, soit une augmentation de + 4 816 103 euros.
- Le montant des recettes de l'aménageur (hors participations) de 4 147 162 euros HT à 5 223 380 euros HT, soit une augmentation de + 1 076 218 euros.
- La participation globale de 8 394 279 euros HT à 12 133 879 euros HT, soit une augmentation de + 3 739 600 euros.

Perspectives 2025 et suivantes :

En 2025, les principaux objectifs sont la viabilisation des terrains des lots 22 A et B, la cession du lot 22A à l'Association Foncière Logement à l'euro symbolique (contrepartie foncière du Nouveau Programme de Rénovation Urbaine). 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.

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 n°12 de la concession d'aménagement ;
- La délibération du Conseil de la Métropole du 26 juin 2025 approuvant l'avenant n°13 de la concession d'aménagement.

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 2024 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 2024 ci-annexé.

Article 2 :

Le nouveau bilan d'opération porte le montant des dépenses de l'aménageur de 12 541 382 euros HT à 17 357 485 euros HT, soit une augmentation de + 4 816 103 euros ; le montant des recettes de l'aménageur (hors participations) de 4 147 162 euros HT à 5 223 380 euros HT, soit une augmentation de + 1 076 218 euros ; la participation globale de 8 394 279 euros HT à 12 133 879 euros HT, soit une augmentation de + 3 739 600 euros.

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

- Au 31 décembre 2024 : 8 080 279 euros déjà versés.
- 2025 : 0 euro.
- 2026 : 0 euro.
- 2027 : 0 euro.
- 2028 : 1 600 000 euros.
- 2029 : 2 453 600 euros.
- 2030 : 0 euro.

Article 3 :

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget principal, de l'exercice 2028 et suivants en section d'investissement : autorisation de programme F310P20D01, opération d'investissement 150131800D : « AMGMT MALPASSE MARS », 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