

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

Séance du mercredi 24 juin 2026

Monsieur Nicolas ISNARD, Président du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 28 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Philippe ARDHUIN - Kayané BIANCO-ROATTA - Joël CANICAVE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Lionel DE CALA - Alexandre DORIOL - Arnaud DROUOT - Capucine EDOU - Olivia FORTIN - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Eric GARCIN - Audrey GARINO - Jean-Pascal GOURNES - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Sophie JOISSAINS - Pascaline LÉCORCHÉ - Arnaud MERCIER - Pascal MONTECOT - Serge PEROTTINO - Robin PRÉTOT - Hedi RAMDANE - Laurent SIMON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Pierre HUGUET représenté par Arnaud DROUOT.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Maxime MARCHAND - Véronique MIQUELLY - Anne REYBAUD-DECROIX.

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

CHLS-022-19405/26/BM

■ Approbation du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2025 à la concession d'aménagement Vallon de Malpassé 13ème arrondissement passée avec la Soleam - Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan 166705

Monsieur le Président 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. Par conséquent, le périmètre de la concession d'aménagement a été étendu sur le secteur de Bellevue et la durée de la concession a été prorogée jusqu'au 31 janvier 2030 afin de permettre à la SOLEAM de réaliser cette opération (avenant n°12). Par délibération n° URBA-039-26/06/2025-CM du 26 juin 2025, la Métropole a approuvé l'avenant n°13 qui augmente le montant de la participation financière de la Métropole et modifie son échéancier de versement tels que présentés dans le bilan prévisionnel financier du CRAC 2024.

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 2025 de la concession d'aménagement « Vallon de Malpassé » confiée à la SOLEAM.

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 22A 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 22B ont été acquis par la SOLEAM, les travaux de viabilisation seront à réaliser dès stabilisation d'un programme pour une cession du lot 22B à l'Association Foncière Logement (AFL) 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 appél 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.
Le Conseil Métropolitain a en ce sens délibéré le 15 décembre 2025 le bilan de concertation préalable à la DUP du centre-commercial.
- 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).
Le parachèvement de l'esplanade des Farandoleurs sera réalisé dans le cadre de la viabilisation du lot 10 sur le site de l'ancien centre-commercial.
- 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 2025 :

Au 31 décembre 2025, la totalité des opérations d'aménagement initialement programmées ont été livrées. Il reste principalement à réaliser :

- La vente du lot 22 B à l'AFL qui implique la viabilisation du terrain.
- L'acquisition par voie de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du lot 10, la démolition du centre-commercial, la dépollution/viabilisation/commercialisation du terrain/parachèvement de l'espace public.
- L'aménagement de la voirie de liaison sur le secteur de Bellevue.

Evolution du bilan prévisionnel de l'opération :

Les dépenses :

Au 31 décembre 2024, le montant prévisionnel total des dépenses s'élevait à 17 357 259 euros HT.
Au 31 décembre 2025, ce montant prévisionnel total des dépenses reste inchangé.

Les recettes (hors participations) :

Au 31 décembre 2024, le montant prévisionnel total des recettes s'élevait à 5 223 380 euros HT.
Au 31 décembre 2025, ce montant prévisionnel total des recettes reste inchangé.

Les participations :

Au 31 décembre 2024, le montant prévisionnel total des participations s'élevait à 12 133 879 euros.
Au 31 décembre 2025, ce montant prévisionnel total des recettes reste inchangé.

Pour rappel, 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, inchangée par rapport au CRAC précédent. Elle sera versée pour la réalisation des opérations NPNRU entre 2028 et 2030.

Perspectives 2026 et suivantes :

En 2026, les principaux objectifs sont le dépôt du dossier de DUP du centre-commercial des Cèdres, le lancement de la maîtrise d'œuvre de la voirie de liaison entre Corot et Malpassé.

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° 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 ;
- La délibération n° HN 006-19161/26/CM du Conseil de la Métropole du 16 avril 2026 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole.

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 2025 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 2025 ci-annexé.

Article 2 :

Le nouveau bilan d'opération reste inchangé par rapport au bilan précédent, soit un montant des dépenses et des recettes de l'aménageur de 12 541 259 euros HT avec une participation globale de 12 133 879 euros.

L'échéancier de versement de la participation de la Métropole à l'équilibre reste inchangé et est fixé comme suit :

- Au 31 décembre 2025 : 8 080 279 euros déjà versés.
- 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,
Relations avec le GPMM, Cohésion sociale et
territoriale,
Logement, Habitat, Lutte contre l'habitat indigne
et autorisation préalable de mise en location hors
Marseille

Martial ALVAREZ