

# 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-034-14087/23/BM**

### **■ Approbation du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2022 de la concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires relative à l'opération de rénovation urbaine d'Encagnane à Aix-en-Provence 58424**

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

Le quartier d'Encagnane à Aix-en-Provence a été retenu au titre des projets de renouvellement urbain et s'inscrit dans les programmes d'intérêt Régionaux. Le protocole de préfiguration du projet de quartier a été validé par délibération n°2015\_A255 du Conseil communautaire de la Communauté du Pays d'Aix du 12 novembre 2015 et a été signé par les partenaires le 17 décembre 2015.

Il a conduit la Métropole, compétente en la matière, à conclure une convention avec son aménageur public pour la coordination et la mise en œuvre des aménagements publics qui sont réalisés dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine. Cette opération a donc été confiée à la SPLA Pays d'Aix Territoires pour une durée de dix ans, conformément à la concession d'aménagement notifiée à la SPLA le 4 février 2019.

Dans le cadre du traité de concession, le concessionnaire est chargé de :

- Assurer la gestion et l'entretien des biens, la réalisation des études liées à la mise en œuvre de l'opération, des études et de toutes missions nécessaires à l'exécution de ces obligations, dont la gestion et la coordination de la maîtrise foncière, la libération des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération, la maîtrise d'ouvrage aux fins de réalisation des travaux et des équipements, la commercialisation, la gestion administrative, financière et comptable de l'opération.
- Mettre en œuvre toutes les formalités administratives, légales et réglementaires ainsi que les démarches inhérentes et déjà engagées sur l'opération et produire les compléments techniques concourant à la réalisation de l'opération.
- Mettre en place et animer les instances de suivi de la concession.
- Proposer, préparer et assurer la mise en œuvre de tous contrats et conventions avec des tiers publics ou privés nécessaires à la réalisation de l'opération.
- Participer aux comités techniques et de pilotage liés à la convention du NPNRU d'Encagnane.

La SPLA assure la maîtrise d'ouvrage de l'opération. Dans le cadre du traité, des instances de suivi ont été mises en place avec les partenaires. Il s'agit des comités techniques de l'opération, qui s'est réuni à plusieurs reprises durant l'exercice écoulé et du comité de pilotage réuni une fois. Ces instances ont permis d'aborder les questions sur l'aménagement des espaces publics, les questions foncières liées à l'opération et de poursuivre le travail engagé sur la copropriété les Facultés afin de permettre l'élaboration du plan de sauvegarde. Le concédant exerce un contrôle technique, financier et comptable sur l'opération notamment grâce à la production d'un compte-rendu annuel à la collectivité (ci-après CRAC) conforme à l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, l'article 28 du traité prévoit qu'indépendamment des divers documents élaborés dans le cadre de l'opération, le concessionnaire devra produire au plus tard le 15 mai de chaque année un compte-rendu comportant :

- Le bilan prévisionnel actualisé.
- Le plan de trésorerie actualisé.
- Un tableau des acquisitions et cessions foncières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé.

- Une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir, relatant l'état d'avancement des différentes missions confiées au concessionnaire et leurs conditions de mise en œuvre, les procédures nécessaires à l'opération engagées et leur état d'avancement, les incidents éventuels (contentieux...).
- Un rapport spécifique sur la mise en œuvre de la démarche environnementale de l'opération.
- Le cas échéant, le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues.
- Le cas échéant, un tableau des subventions perçues et des subventions demandées pendant la durée de l'exercice écoulé auprès des autres personnes publiques, ainsi que le compte rendu d'utilisation des subventions perçues.
- Un planning d'opération actualisé.

Le rapport relatif au CRAC 2022 a été présenté au Conseil d'administration de la SPLA le 12 avril 2023.

**Synthèse du compte rendu annuel à la Collectivité :** Le rapport au Conseil d'Administration de la SPLA du 12 avril 2023 présente le CRAC 2022.

Durant l'année 2022, les actions suivantes ont été menées :

- **Ouverture du parc urbain :**  
Mise en service des jeux d'eau en juillet, et du parc dans son ensemble à l'automne, après les dernières plantations ; Remise d'ouvrage à la Métropole le 24/07/2022.
- **Opération « Phares et Balises » :**
  - Programmation :
    - ✓ *VRD et Espaces publics* : Etudes d'Avant-projet par l'équipe de maîtrise d'œuvre TPFI.
    - ✓ *Projet logement Action logement et PAHM*: Assistance au suivi des esquisses.
  - Achèvement de la démolition de l'ancienne école Giono et sécurisation du site
  - Dossier réglementaire :
    - ✓ Avis favorable sur Dossier loi sur l'eau obtenu le 1<sup>er</sup>/04.
    - ✓ Obtention du Permis d'aménager Phares et balises le 31/08.
  - Etude et Diagnostic : réalisation de sondages géotechniques, relevés topographiques, et des diagnostics pollution
  - Foncier :
    - ✓ Procédure de transfert du domaine public de l'Etat (DIRMED) à la Ville d'Aix (délibération Ville du 7/04/2022 et arrêté préfectoral du 15/09/2022).
    - ✓ Préparation au déclassement du domaine public des emprises de voies communales se situant à l'intérieur des lots à bâtir (mission géomètre de division parcellaire).
    - ✓ Résidentialisation des places de stationnement à l'échelle du quartier : Identification des parcelles nécessaires aux échanges fonciers entre PAH, Famille et Provence et la Ville d'Aix, pour permettre la résidentialisation des propriétés des bailleurs ; suivi de la mission de géomètre pour ces divisions parcellaires.
- **Concertation avec la population :**  
Réalisation d'une maquette du projet et de panneaux de concertation pour les expositions permanentes qui se sont tenues entre le 8/11/2021 et le 18/03/2022 ; participation à la réunion publique du mois de février et à diverses réunions avec les CIQ et les habitants.
- **Communication :** Café citoyen en février sur le chantier du parc urbain.
- **Plan de sauvegarde des Facultés :**
  - Foncier : veille foncière (examen de 48 DIA en 2022) ; avec 9 préemptions réalisées en 2022, dont acquisitions de 4 studios dans le cadre de l'exercice du Droit de Préemption Urbain Renforcé; Assistance au syndic pour négociations foncières auprès de 70 copropriétaires; suivi de la convention de portage CDC Habitat/Métropole.

- Gestion des 57 lots acquis (dont 35 appartements) : suivi de procédures d'expulsion suite à squats, sécurisation des appartements, travaux divers, gestion locative ...
  - Préparation de l'Assemblée Générale des copropriétaires du 7/04 et du 28/11 validant les résolutions liées au plan de sauvegarde ; En amont, préparation et participation à 2 réunions d'information auprès des copropriétaires.
  - Finalisation et validation de la convention du plan de sauvegarde par la Commission d'élaboration du plan de sauvegarde du 12/10.
  - Participation aux diverses instances du plan de sauvegarde et réunions diverses
  - Accompagnement de la copropriété sur toutes les décisions liées au plan de sauvegarde (autorisations d'urbanisme ; financement ; foncier...).
- Participation à l'élaboration de la convention NPRU opérationnelle avec l'ensemble des partenaires (Etat, ANRU, Collectivités, bailleurs), et aux documents financiers correspondants.

En 2022, il était prévu un montant global de dépenses de 7 046 367€ HT pour un total réalisé de 1 520 961 € HT (soit -5 525 406€ HT). Cet écart s'explique essentiellement par le report en 2023 des acquisitions du terrain CETMEF et de l'ancienne école Giono. En effet, le terrain CETMEF a fait l'objet d'un acte rectificatif de vente entre la Ville et l'Etat en décembre 2022 afin d'ajuster le programme et le calendrier opérationnel. Quant au terrain de l'école Giono, et aux autres terrains Ville, une nouvelle demande d'Estimation des domaines a été sollicitée par la Ville fin 2022, et la procédure de déclassement du domaine public, préalable à la vente n'a démarré que fin 2022. Pour finir, sur la Résidence des Facultés, 9 lots ont été acquis par préemption, mais seuls 4 actes de vente ont été signés en 2022 (contre 12 prévus au dernier bilan).

Les travaux de VRD et espaces publics sur « Phares et Balises » n'ont pas démarré en 2022 car les études avant-projet ont été prolongées afin de trouver des solutions techniques concernant la gestion du pluvial. L'étude de programmation de l'équipement numérique est également reportée à 2023. Concernant les recettes, il était prévu pour l'année 2022 un montant global de 6 666 770 € HT. Les recettes totales s'élèvent finalement à 2 871 959€ HT (soit -3 794 811€ HT). Le montant prévu correspondait à la participation de la Ville à l'opération d'ensemble (apport en nature des terrains Ville). Les acquisitions n'ayant pas été réalisées, la recette correspondante n'a pas pu être constatée en 2022.

### **Evolution du bilan :**

Le bilan prévisionnel de l'opération a évolué en dépenses et en recettes pour être porté à 37 889 386 €, soit une augmentation de 584 335 €. Elle est liée essentiellement à la hausse des postes acquisitions/cessions et frais divers liés. Le programme global du PRU d'Encagnane a été validé en comité de pilotage de février 2022. La signature de la convention opérationnelle interviendra courant 2023. Toutefois, dans le cadre de l'étude de stratégie résidentielle menée par la Métropole, il a été acté par le Comité de pilotage la restructuration en profondeur de la Résidence des Facultés, ce qui nécessite la poursuite des acquisitions en 2023 et 2024 pour un montant supplémentaires estimé à 570 000€ (estimation de 10 studios et 4 parkings par an), induisant également des frais liés supplémentaires (charges de copropriété, frais de maintenance, assurances...). Ces frais pour la majorité seront intégrés au coût de portage des lots et donc au coût de cession à l'opérateur.

Plus précisément, le montant des dépenses, est porté à 37 889 386 €, il est donc augmenté de 584 335 €, étant ajusté au regard des acquisitions, et des frais divers... :

**Études** : sont ramenées à 946 162 € ; une réduction de 111 046 € correspondant à la baisse estimée de l'étude de programmation sur le Pôle numérique ; En effet, le programme et du montage ont été consolidés en 2022, en lien avec les services de la métropole et de la Ville (de 250 000€ à 100 000€).

**Acquisitions** : sont portées à 9 131 486€ ; soit une augmentation de 369 380€, du fait :

- De la poursuite en 2023 et 2024 des acquisitions sur la Résidence des Facultés (estimation de 10 studios et 4 parkings par an), pour un montant estimé de 570 000€ ; dans l'attente du choix d'un opérateur public ;

- De la suppression de la provision pour d'autres acquisitions éventuelles, soit une économie de 200 000€. En effet, le programme global du PRU d'Encagnane ne prévoit pas d'autres acquisitions dans d'autres résidences que celle des Facultés.

**Travaux et Honoraires** : Le poste travaux et honoraires est maintenu à 21 530 381€ pour les travaux et à 3 229 557€ pour les honoraires.

La répartition des coûts travaux a été réajustée avec :

- Une minoration du coût des travaux pour les centralités de proximité (-2.2M€), compte tenu des contraintes qui ne permettront pas la réalisation d'aménagements trop complexes.
- Une hausse du coût des travaux des espaces publics et VRD de Phares et Balises, suite aux études d'avant-projet, dans lesquelles la gestion du pluvial et la rétention des eaux pèsent fortement sur le bilan financier (+1.3M€ au total).
- L'intégration de travaux de dépollution sur les terrains CETMEF et de l'ancienne école Giono suite aux diagnostics pollution menés en 2022 (+600 000€).
- Un ajustement de l'estimation de l'avant-projet du merlon réalisé en 2020 (+290 000€).

**Frais divers** : sont portées à 636 000€ ; soit une augmentation de 326 001€, en lien avec les frais liés aux acquisitions sur la Résidence des Facultés (charges de copropriété, frais de maintenance, assurances...). Ces frais pour la majorité seront intégrés au coût de portage des lots et donc au coût de cession à l'opérateur.

**Charges financières** : Le poste charges financières est maintenu à 415 800 €.

Le montant prévisionnel des recettes est porté à 37 893 319 €, soit une augmentation de 588 269 € liée notamment aux cessions qui ont été réajustées.

**Cessions** : sont portées à un montant de 6 882 603 €, soit une hausse de 888 776 € qui s'explique par l'augmentation des cessions aux Facultés, avec la poursuite du portage par la SPLA en 2023 et 2024, et la cession de ces biens à terme à un opérateur public. Suite à la validation du comité de pilotage en 2022, cet opérateur sera chargé de mise en place de la stratégie résidentielle et du suivi-animation du plan de sauvegarde.

**Subventions** : sont ramenées à 8 960 771€, soit une réduction de 330 217€. Cette évolution est liée à la baisse de la subvention de l'ANRU sur l'Équipement numérique, qui reviendra à la Ville d'Aix-en-Provence. Conformément au règlement général de l'ANRU, le taux de scoring est de 10%, ce qui induit une diminution de la subvention prévisionnelle de 330 217€. (Taux fonction des ressources financières locales).

**Participations** : La participation d'équilibre de la Métropole est maintenue à 22 000 000 €.

**Résultat d'exploitation** : Le bilan actualisé fait apparaître un résultat d'exploitation à 3 932 €.

Pour assurer la trésorerie de l'opération, il est prévu de mobiliser en 2024 un emprunt d'un montant de 1 200 000 € pour lequel une garantie du concédant à hauteur de 80 % sera demandée. La mobilisation est augmentée par rapport à l'an passé puisqu'était prévue une mobilisation d'un emprunt de 800 000 €, du fait des décalages des dépenses.

#### **PERSPECTIVES pour l'année 2023 :**

Le planning d'opération prévisionnel est revu pour 2023 :

- Opération « Phares et Balises » :
  - Aménagement des espaces publics : 2023 à mi 2028.
  - Démolition du Calendal/Méjanès (par PAHM) : 2025/2026.
  - Livraison logements phase 1 (logements locatifs sociaux PAHM et Action Logement) : 2026.
  - Livraison logements et équipements phase 2 : 2027/2028.

- Plan de sauvegarde de la résidence des Facultés :
  - Approbation de la convention du plan de sauvegarde et lancement de la phase opérationnelle.
  - Poursuite des acquisitions foncières dans le cadre du Droit de Préemption Urbain Renforcé.
  - Mise en œuvre de la stratégie résidentielle pour les Facultés.
- Aménagement de la Place Romée de Villeneuve : Lancement en 2023 des études et de la concertation préalable.

Le planning prévisionnel de réalisation des autres aménagements publics programmés sur le quartier devra être établi en accord avec la Métropole et la Ville, en fonction notamment des contraintes réglementaires, et des modalités de concertation souhaitées avec les habitants et les commerçants.

#### **Démarches environnementales :**

##### *La charte urbaine architecturale et paysagère d'Encagnane*

En premier lieu, la charte urbaine architecturale et paysagère mise en place sur le quartier d'Encagnane s'inscrit dans une démarche globale menée à l'échelle de la commune, visant à améliorer la qualité des espaces publics.

Il s'agit de proposer à tous les acteurs intervenant sur le quartier, un outil qui serve de cadre de référence à l'aménagement et à l'embellissement, dans une démarche environnementale affirmée. Cela permettra à terme une lecture cohérente des aménagements urbains du quartier.

Dans le cadre de la concession, la SPLA intégrera les préconisations issues de la charte pour certains aménagements d'espaces publics.

##### *Projet européen Nature for City Life :*

Par ailleurs, dans le cadre du projet européen **Nature for City Life**, dont la Région Sud est lauréate, le projet de renouvellement urbain d'Encagnane a été retenu par les services de la Métropole Aix-Marseille Provence, comme quartier exemplaire en matière d'intégration de la nature en ville. Soutenu par le programme LIFE de la Commission Européenne, le projet Nature 4 City Life vise à développer et renforcer l'intégration des infrastructures vertes et bleues urbaines dans les projets d'aménagement, face au changement climatique.

Le projet Nature 4 City Life doit répondre à cette problématique par deux objectifs opérationnels : informer, sensibiliser et former les différents publics et acteurs du quartier d'Encagnane et renforcer l'intégration de la nature dans le projet de renouvellement urbain. Dans ce cadre des fiches d'information thématiques ont été élaborées par la DREAL en particulier.

#### **Acquisitions / cessions :**

En 2022, 4 acquisitions ont été réalisées par la SPLA par préemption, dans le cadre de l'élaboration du plan de sauvegarde des facultés, ce qui porte à 55, le nombre de lots acquis par la SPLA répartis entre 35 studios et 20 lots de parking ou réserves.

#### **Bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances de trésorerie :**

Aucune avance n'a été constatée par le concédant.

#### **Rapport sur l'exercice des prérogatives publiques :**

La concession d'aménagement prévoit la possibilité que le Droit de Préemption Urbain soit délégué sur le périmètre, au concessionnaire.

Ainsi, sur la copropriété des facultés, la SPLA s'est engagée sur la mise en œuvre du plan de sauvegarde. Par le Conseil de Métropole du 19 décembre 2019, la SPLA Pays d'Aix Territoires s'est vu déléguer de manière permanente le droit de préemption urbain renforcé sur la résidence des Facultés, et l'exerce depuis le début de l'année 2020. Le bilan établi par la SPLA reprenant le réalisé à fin 2022, le prévisionnel pour les années à venir, et le nouveau bilan prévisionnel actualisé de l'opération est joint en annexe. Au regard des éléments présentés, il est proposé d'adopter le présent compte rendu à la collectivité 2022.

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 ;
- Le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L300-5 ;
- 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 HN 001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La délibération n°DEVT 012-6158/19/BM du Bureau de la Métropole du 20 juin 2019 approuvant la convention de concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires relative au renouvellement urbain du quartier d'Encagnane à Aix-en-Provence ;
- La délibération n°FBPA 029-8299/20/CM du Conseil de Métropole du 31 juillet 2020 relative à l'approbation du Règlement Budgétaire et Financier ;
- La délibération n° URBA 008-8859/20/CM du Conseil de la Métropole du 19 novembre 2020 déclarant d'intérêt métropolitain l'opération d'aménagement du quartier d'Encagnane à Aix-en-Provence dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain ;
- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2022 de l'opération de renouvellement urbain d'Encagnane à Aix-en-Provence ci-joint.

**Où il le rapport ci-dessus**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Considérant**

- Le procès-verbal du Conseil d'Administration de la SPLA Pays d'Aix Territoires du 12 avril 2023 présentant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2022 de la concession d'aménagement du quartier d'Encagnane à Aix-en-Provence.

**Délibère**

**Article 1 :**

Est approuvé le compte rendu annuel à la collectivité (CRAC) de la SPLA « Pays d'Aix Territoires » relatif à l'opération d'aménagement du quartier d'Encagnane à Aix-en-Provence pour l'année 2022.

**Article 2 :**

Le montant de la participation de la Métropole Aix-Marseille-Provence pour l'année 2023 s'élève à 2 800 000 euros H.T. et sera versée après l'approbation du CRAC 2022.

**Article 3 :**

Les crédits nécessaires sont inscrits sur le budget métropolitain, en section d'investissement : opération d'investissement n°4581162714, CT2 NPNRU AIX enregistrée dans l'autorisation de programme DI714AP2, Chapitre 20162714, fonction 52, nature 204182.

**Article 4 :**

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer tous les documents nécessaires afférents.

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