

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

Séance du jeudi 7 décembre 2023

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 170 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Patrick AMICO - Michel AMIEL - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Mireille BALLETTI - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Marie BATOUX - Mireille BENEDETTI - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - Julien BERTEI - André BERTERO - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Kayané BIANCO - Marylène BONFILLON - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Linda BOUCHICHA - Doudja BOUKRINE - Michel BOULAN - Valérie BOYER - Romain BRUMENT - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Joël CANICAVE - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - Eric CASADO - Roland CAZZOLA - Mathilde CHABOCHE - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Lyece CHOULAK - Marie-Ange CONTE - Jean-Marc COPPOLA - Frédéric CORNAIRE - Jean-François CORNO - Jean-Jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Robert DAGORNE - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Marc DEL GRAZIA - Christian DELAVET - Alexandre DORIOL - Cédric DUDIEUZERE - Monique FARKAS - Marc FERAUD - Olivia FORTIN - Olivier FREGEAC - Lydia FRENTZEL - Loïc GACHON - David GALTIER - Audrey GARINO - Gerard GAZAY - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Magali GIOVANNANGELI - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Stéphanie GRECO DE CONINGH - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Yannick GUERIN - Roger GUICHARD - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Nicolas ISNARD - Hatab JELASSI - Sébastien JIBRAYEL - Nicole JOULIA - Christine JUSTE - Arnaud KELLER - Didier KHELFA - Philippe KLEIN - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Vincent LANGUILLE - Philippe LEANDRI - Stéphane LE RUDULIER - Nathalie LEFEBVRE - Pierre LEMERY - Camélia MAKHLOUFI - Bernard MARANDAT - Remi MARCENGO - Maxime MARCHAND - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Anne MEILHAC - Hervé MENCHON - Arnaud MERCIER - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Véronique MIQUELLE - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Claudie MORA - Yves MORAINÉ - José MORALES - Pascale MORBELLI - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Christian NERVI - Yannick OHANESSIAN - Grégory PANAGOUDIS - Stéphane PAOLI - Patrick PAPPALARDO - Benoît PAYAN - Roger PELLENC - Christian PELLICANI - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Fabrice POUSSARDIN - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - Bernard RAMOND - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Dona RICHARD - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Isabelle ROVARINO - Laure ROVERA - Franck SANTOS - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Monique SLISSA - Marie-France SOURD GULINO - Gilbert SPINELLI - Etienne TABBAGH - Guy TEISSIER - Françoise TERME - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Anne VIAL - Frédéric VIGOUROUX - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Sophie AMARANTINIS représentée par Gerard GAZAY - Julie ARIAS représentée par Vincent GOYET - Sophie ARRIGHI représentée par Emilie CANNONE - Gérard AZIBI représenté par Laure ROVERA - Nicolas BAZZUCCHI représenté par Roland GIBERTI - Laurent BELSOLA représenté par Yves MESNARD - Moussa BENKACI représenté par Stéphane PAOLI - Nasser BENMARNIA représentée par Marcel TOUATI - Corinne BIRGIN représentée par Camélia MAKHLOUFI - Nadia

Signé le 7 décembre 2023

Reçu au Contrôle de légalité le 11 décembre 2023

BOULAINSEUR représentée par Gilbert SPINELLI - Jean-Louis CANAL représenté par Frédéric GUINIERI - René-Francis CARPENTIER représenté par Martial ALVAREZ - Martin CARVALHO représenté par Christian AMIRATY - Martine CESARI représentée par Olivier FREGEAC - Jean-Pierre CESARO représenté par Nicolas ISNARD - Jean-David CIOT représenté par Pascal MONTECOT - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES représentée par Patrick PAPPALARDO - Vincent DESVIGNES représenté par Vincent LANGUILLE - Claude FERCHAT représenté par Frédéric GUELLE - Stéphanie FERNANDEZ représentée par Kayané BIANCO - Gérard FRAU représenté par Nathalie LEFEBVRE - Agnès FRESCHER représentée par Christian PELLICANI - Daniel GAGNON représenté par Philippe CHARRIN - Eric GARCIN représenté par Christian DELAVET - Hélène GENTE-CEAGLIO représentée par André BERTERO - Prune HELFTER-NOAH représentée par Aïcha SIF - Claudie HUBERT représentée par Marc PENA - Pierre HUGUET représenté par Audrey GARINO - Michel ILLAC représenté par André MOLINO - Cédric JOUVE représenté par Dona RICHARD - Jessie LINTON représentée par Doudja BOUKRINE - Régis MARTIN représenté par Franck SANTOS - Danielle MENET représentée par Alain ROUSSET - Eric MERY représenté par Pierre LEMERY - Lourdes MOUNIEN représentée par Christine JUSTE - Didier PARAKIAN représenté par Véronique MIQUELLY - Anne-Laurence PETEL représentée par Philippe KLEIN - Claude PICCIRILLO représenté par Guy BARRET - Patrick PIN représenté par José MORALES - Jocelyne POMMIER représentée par Sandrine MAUREL - Henri PONS représenté par Catherine PILA - Jean-Baptiste RIVOALLAN représenté par Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Maryse RODDE représentée par Frédéric VIGOUROUX - Lionel ROYER-PERREAUT représenté par Didier REAULT - Michèle RUBIROLA représentée par Perrine PRIGENT - Michel RUIZ représenté par Georges CRISTIANI - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Gaby CHARROUX - Francis TAULAN représenté par Jean-Christophe GRUVEL - Yves WIGT représenté par Bernard RAMOND.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Pascal CHAUVIN - Bernard DESTROST - Sylvaine DI CARO - Sophie GRECH - Sophie JOISSAINS - Vincent KORNPROBST - Michel LAN - Éric LE DISSES - Gisèle LELOUIS - Jean-Marie LEONARDIS - Richard MALLIE - Caroline MAURIN - Férouz MOKHTARI - Frank OHANESSIAN - René RAIMONDI - Stéphane RAVIER - Pauline ROSSELL - Valérie SANNA - Catherine VESTIEU - Jean-Louis VINCENT - Karima ZERKANI-RAYNAL.

Etaient présents et représentés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Lyece CHOULAK représenté à 15h00 par Sébastien JIBRAYEL - Lisette NARDUCCI représentée à 15h25 par Nathalie TESSIER - Robert DAGORNE représenté à 15h35 par Guy TEISSIER - Valérie BOYER représentée à 16h00 par David GALTIER - Christian BURLE représenté à 16h10 par Joël CANICAVE - Eric CASADO représenté à 16h12 par François BERNARDINI - Hervé MENCHON représenté à 16h25 par Lydia FRENTZEL - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON représentée à 17h04 par Sabine BERNASCONI - Nicole JOULIA représentée à 17h15 par David YTIER - Claudie MORA représentée à 17h15 par Hatab JELASSI - Nathalie TESSIER représentée à 17h20 par Patrick AMICO - Jean-Pierre SERRUS représenté à 17h21 par Didier KHELFA - Loïc GACHON représenté à 17h30 par Daniel AMAR.

Etaient présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Philippe LEANDRI à 15h26 - Benoît PAYAN à 15h30 - Pierre LEMERY à 15h37 - Gilbert SPINELLI à 15h45 - Françoise TERME à 16h00 - Philippe CHARRIN à 16h12 - Emilie CANNONE à 16h13 - Anne VIAL à 16h23 - Linda BOUCHICHA à 16h25 - Gaby CHARROUX à 16h25 - Nathalie LEFEBVRE à 16h25 - Marie BATOUX à 16h25 - Bernard DEFLESSELLES à 16h28 - Stéphanie GRECO DE CONINGH à 16h30 - Mathilde CHABOCHE à 16h35 - Sandrine MAUREL à 16h35 - Sébastien BARLES à 16h38 - Martial ALVAREZ à 16h45 - Monique FARKAS à 16h50 - Samia GHALI à 16h50 - Sébastien JIBRAYEL à 16h50 - Yannick OHANESSIAN à 16h52 - Doudja BOUKRINE à 16h55 - Philippe GRANGE à 16h55 - Julien BERTEI à 16h56 - Véronique MIQUELLY à 17h00 - Yves MORAINE à 17h02 - Jean-Jacques COULOMB à 17h20 - Monique SLISSA à 17h21 - Isabelle ROVARINO à 17h45 - Pascale MORBELLI à 17h45 - Daniel AMAR à 17h45 - José MORALES à 17h45.

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

URBA-009-15430/23/CM

■ Approbation du traité de concession attribué à la SOLEAM pour l'opération d'aménagement et de renouvellement urbain d'Air Bel - Marseille 11ème arrondissement

74527

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

Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) cible à l'échelle nationale 200 quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) d'intérêt national et 200 QPV d'intérêt régional qui présentent des dysfonctionnements urbains et sociaux importants. Pour la Métropole Aix-Marseille-Provence ce programme concerne 21 quartiers dont 11 d'intérêt national (9 à Marseille, 1 à Miramas et 1 à Port de Bouc) et 10 d'intérêt régional (5 à Marseille, 1 à Vitrolles, 1 à Aix-en-Provence, 1 à Port de Bouc, 1 à Martigues et 1 à Salon-de-Provence), identifiés par arrêté en date du 29 avril 2015.

Pour la mise en œuvre de ce programme, une convention cadre métropolitaine a été signée le 13 février 2020 avec l'ensemble des partenaires. Elle intègre la définition du cadre stratégique et organisationnel métropolitain ainsi que les moyens et les financements dédiés en complément aux politiques de droits commun en matière d'habitat (reconstitution de l'offre et relogement dans le neuf avec minoration de loyer). Le présent rapport porte sur le quartier prioritaire d'Air Bel situé dans le 11^{ème} arrondissement de Marseille ; quartier composé d'un habitat social collectif (1 199 logements) construit entre 1971 et 1973, qui compte près de 6000 habitants sur un périmètre de plus de 20ha. Suite à la conduite de plusieurs études urbaines et sociales dans une démarche partagée avec les partenaires, habitants et acteurs locaux du territoire, une convention partenariale a été signée le 18 janvier 2023 avec l'ANRU. Cette convention fixe les grandes orientations du projet de renouvellement urbain et arrête le concours financier alloué au projet - 60,7 millions d'euros dont 37,2 millions d'euros de subventions et 23,4 millions d'euros de prêts.

Pour rappel, pour permettre la mise en œuvre opérationnelle du NPNRU d'Air Bel, la Métropole Aix Marseille Provence a, par délibération du Conseil de la Métropole du 15 octobre 2020, créé l'opération d'investissement : « NPNRU Air Bel » et prévu l'affectation d'un montant global de 30 millions d'euros sur cette opération, dont la répartition des crédits de paiement a été inscrite aux exercices budgétaires concernés.

Conformément à l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme, ce projet de renouvellement urbain a fait l'objet d'une concertation publique préalable. Les modalités de la concertation ont permis, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables.

Les objectifs du projet de renouvellement urbain :

A proximité de la Vallée de l'Huveaune et bien desservi par les transports en commun, le quartier d'Air Bel est situé dans un secteur résidentiel en fort développement. Il se singularise par une qualité paysagère remarquable avec la présence de nombreux espaces verts et plusieurs points de vue sur le grand paysage.

Cependant, Air Bel reste précaire, enclavé et isolé de la dynamique du territoire. L'offre de logements d'Air Bel de bonne qualité initiale, est de plus en plus inadaptée à la demande, rendant difficile son positionnement sur le marché. Ainsi, Air Bel dispose d'atouts favorables à son repositionnement dans la ville, à la condition de pouvoir reconfigurer et clarifier certains espaces. L'enjeu fondamental pour Air Bel est bien de sortir d'une spirale de spécialisation du quartier tout en maintenant et en révélant ses qualités actuelles pour en faire un quartier attractif demain.

Compte tenu de cet environnement, les objectifs du projet de renouvellement d'Air Bel sont donc :

- D'améliorer l'offre existante de logements sociaux (LLS) afin qu'elle joue son rôle dans le marché et son environnement plus large, en accompagnant notamment la diversification typologique du patrimoine.
- De requalifier les équipements publics et créer une armature urbaine publique donnant une lisibilité claire au quartier, de le désenclaver et permettant de révéler ses atouts résidentiels.
- D'apporter une offre nouvelle variée (dans sa forme et sa typologie) offrant un parcours résidentiel ascendant dans un environnement résidentiel porteur.

L'efficience environnementale constitue un objectif transversal de ce projet de renouvellement urbain.

Le programme du projet de renouvellement urbain :

Le programme prévisionnel du projet de renouvellement urbain prévoit notamment :

- La démolition de 210 logements, essentiellement pour ouvrir le quartier et aménager des espaces publics.
- La réhabilitation de 843 logements, labellisés rénovation BBC et la restructuration de 64 logements (création de T2 et T3).
- La construction d'une centaine de logements neufs (en accession à la propriété et/ou libre) sur le plateau, au nord du quartier et la construction de 20 logements sociaux au sud, le long de l'Avenue d'Air Bel.
- La création et requalification de rues publiques en desserte du cœur du quartier (MOA Métropole).
- L'aménagement d'un parc municipal (Ville de Marseille) de 4 hectares, depuis l'entrée jusqu'au cœur de quartier.
- La réhabilitation/restructuration des écoles regroupées autour d'un parvis piéton sécurisé (Ville de Marseille).
- La création d'un équipement social avec un pôle dédié à la petite enfance au sein d'un bâtiment existant (Ville de Marseille).
- L'implantation d'une troisième micro-crèche sociale (projet livré).

Des études sont actuellement en cours pour préciser voire compléter ce programme d'intervention en concertation avec les habitants et partenaires.

En application des articles L103-4 et L103-6 du Code de l'Urbanisme, la Métropole a tenu compte des éléments déjà recueillis en cours de concertation et consigne actuellement les observations émises par le public.

Le programme d'intervention défini *supra* pourra faire l'objet d'ajustements qui seront nécessités par le bilan de la concertation le cas échéant.

Au regard du programme prévisionnel du projet, la Métropole Aix-Marseille-Provence a, par délibération du Conseil de la Métropole du 12 octobre 2023, créé l'opération d'aménagement et de renouvellement urbain Air Bel.

L'attribution d'une concession d'aménagement à la SOLEAM :

Le renouvellement urbain du quartier repose sur la création d'un nouveau maillage d'espaces publics en lien avec une restructuration des équipements de la Ville de Marseille et les travaux de réhabilitation du patrimoine appartenant aux bailleurs sociaux. Ce nouveau maillage doit également accompagner la création d'un parc municipal ainsi que la construction de nouveaux logements au nord du quartier.

Au regard de l'envergure du programme prévisionnel de travaux et de son étroite imbrication avec les opérations conduites par les autres maîtrises d'ouvrage, la Métropole Aix-Marseille-Provence propose de déléguer la maîtrise d'ouvrage de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement :

- L'aménagement des futures voies et places publiques du quartier.
- La réalisation d'aménagement et de locaux d'activités transitoires.
- La viabilisation et la commercialisation des lots à construire au nord du quartier.
- L'acquisition des parcelles nécessaires à la réalisation des travaux précités.
- La conduite des études réglementaires et opérationnelles nécessaires à la réalisation des travaux précités.

Le programme de la concession d'aménagement s'inscrit dans le cadre des ambitions portées plus largement par l'opération d'aménagement et de renouvellement urbain Air Bel et intégrera une ambition élevée en matière de transition environnementale, afin notamment d'apporter des réponses aux changements climatiques de demain.

En application de l'article L.327-1 du Code de l'Urbanisme et au vu des statuts de la SOLEAM sur laquelle elle exerce un contrôle analogue à celui qu'elle exerce sur ses propres services, la Métropole Aix-Marseille-Provence entend lui confier la concession d'aménagement permettant la réalisation de l'opération décrite ci-dessus sans qu'il soit besoin d'organiser une procédure de publicité et de mise en concurrence préalables.

Ainsi, il est proposé de confier à la SOLEAM la concession d'aménagement « Opération d'aménagement et de renouvellement urbain Air Bel ». A ce titre, la SOLEAM aura en charge de réaliser et de mener à bien cette opération d'aménagement et de renouvellement urbain sur une durée de 8 ans et pour un programme total prévisionnel de dépenses de près de 24 000 000 euros. Il est précisé que le programme de travaux de la concession bénéficie d'un cofinancement de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), à hauteur d'un total de 5 663 000 euros

Cette concession d'aménagement sera menée sans transfert du risque économique au concessionnaire, dans les limites et conditions fixées par le projet de traité ci-annexé, qui fixe les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles le concessionnaire réalisera ses missions sous le contrôle du concédant. Il précise également le montant total et l'échéancier prévisionnel de versement de la participation financière de la Métropole Aix-Marseille-Provence, rappelés en article 3 de la présente délibération, ainsi que le montant de la rémunération versée au concessionnaire pour l'exécution de sa mission.

Les documents de la concession d'aménagement seront également modifiés et ajustés si nécessaire pour tirer complètement les enseignements de la concertation entreprise avec les habitants au titre de l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme ;

- 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 ;
- L'arrêté du 29 avril 2015 fixant les quartiers prioritaires de la politique de la ville retenus dans le cadre du NPNRU ;
- La délibération n° DUFSV 18/16346/CT du Conseil de Territoire Marseille Provence du 15 mai 2018 approuvant les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain d'Air Bel ainsi que les modalités de la concertation entreprises avec le public ;
- La délibération n° DEVT 008-6961/19/BM du Bureau de la Métropole du 24 octobre 2019 approuvant la convention cadre pluriannuelle métropolitaine de renouvellement urbain de la Métropole Aix-Marseille-Provence au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain ;
- La délibération n° CHL 002-8705/20/CM au Conseil Métropolitain le 15 octobre 2020 approuvant la création et l'affectation de l'opération d'investissement "NPNRU AIR BEL" ;
- La délibération n° CHL 004-12778/22/BM du Bureau de la Métropole du 17 novembre 2022 approuvant la convention du NPNRU Air-Bel à Marseille ;
- La délibération n° URBA-030-14836/23/CM du Conseil de la Métropole du 12 octobre 2023 approuvant l'opération d'aménagement et de renouvellement urbain d'Air Bel.

Oùï le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la Métropole ait approuvé par délibération du 17 novembre 2022 la convention du projet de renouvellement urbain d'Air Bel qui fixe les objectifs et les grandes orientations du projet.
- Que conformément à l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme, le projet de renouvellement urbain d'Air Bel a fait l'objet d'une concertation préalable avec les habitants pendant toute la durée de l'élaboration du projet.
- Que le renouvellement urbain du quartier repose notamment sur la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble dite « opération d'aménagement et de renouvellement urbain Air Bel » et que le cadre de la concession d'aménagement constitue l'outil le plus approprié pour répondre aux objectifs de cette opération.
- Qu'au vu des statuts de la SOLEAM et du contrôle exercé sur cette société lequel est analogue à celui qu'elle exerce sur ses propres services, la Métropole Aix-Marseille-Provence est en mesure de lui confier une concession d'aménagement sans publicité ni mise en concurrence.

Délibère

Article 1 :

Sont approuvés le traité, le bilan prévisionnel et le périmètre de la concession pour la mise en œuvre d'une partie de l'opération d'aménagement et de renouvellement urbain d'Air Bel.

Article 2 :

Est approuvée la désignation de la SOLEAM en qualité de concessionnaire d'aménagement.

Article 3 :

Est approuvé le versement d'une participation d'un montant total de 17 236 978 HT euros dont l'échéancier prévisionnel des crédits de paiement de l'opération affectée est le suivant :

Année 2024 : 500 000 euros.
Année 2025 : 1 600 000 euros.
Année 2026 : 3 300 000 euros.
Année 2027 : 4 000 000 euros.
Année 2028 : 3 500 000 euros.
Année 2029 : 3 480 000 euros.
Année 2030 : 856 978 euros.

Article 4 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signé le traité de concession ainsi que tous les documents y 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