

# 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.

**CHL-021-16516/24/BM**

**■ Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2023 de la concession d'aménagement entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et la SPLA-IN Aix-Marseille-Provence portant sur les opérations de renouvellement urbain "Noailles" et "Coeur Belle-de-Mai"**  
**102576**

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

Par délibérations URB 001-6423/19/CM du 20 juin 2019 et CHL 004-10557/21/CM du 7 octobre 2021, la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé le contrat de Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) du centre-ville de Marseille et son avenant n°1, afin de mettre en œuvre une stratégie d'intervention coordonnée et un projet majeur de requalification urbaine du centre-ville de Marseille, indispensable pour ce territoire, cœur de la Métropole.

Signé le 15 juillet 2019 pour une durée de 15 ans, le contrat de PPA porte sur un périmètre de plus de 1 000 hectares, répartis en 7 arrondissements, et concerne près de 200 000 habitants.

Ainsi, pour faire face aux enjeux de la requalification du Grand Centre-Ville de Marseille et aux impératifs d'efficacité liés à la mise en œuvre de ces projets prioritaires, a été créée la Société Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National – SPLA-IN « Aix-Marseille-Provence » (SPLA-IN AMP), dont les statuts ont été approuvés par délibération du Conseil de la Métropole en date du 19 décembre 2019. La SPLA-IN AMP est chargée de la mise en œuvre des interventions sur les secteurs prioritaires, notamment dans le cadre de concessions d'aménagement.

Ces secteurs, qui sont situés dans les périmètres du Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville « Grand Centre-Ville » et qui englobent donc les îlots démonstrateurs du PPA, sont des secteurs sur lesquels l'intervention a été priorisée au regard de l'état de dégradation du bâti et des différentes études préalables déjà réalisées. Ces projets, pour la mise en œuvre desquels les collectivités concernées ont sollicité les concours financiers de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) et de l'Agence nationale de l'habitat (Anah), auront pour objectifs :

- D'accompagner des propriétaires privés à la réalisation de travaux de réhabilitation pérenne et durable de leurs biens.
- D'acquérir les immeubles les plus dégradés (du fait de l'inaction volontaire, de la négligence ou du manque de moyens financiers des propriétaires), pour les recycler.
- D'aménager des espaces publics de proximité : requalification des voiries et réseaux maillant les îlots, aménagements des cœur d'îlots, placettes, squares créant les conditions d'une vraie aménité urbaine.
- De réaliser de petits équipements publics de proximité concourant à l'amélioration de la vie des habitants.

C'est dans ce cadre que s'inscrivent les opérations d'aménagement et de renouvellement urbain "Noailles" et "Coeur Belle de Mai" qui intègrent dans leurs périmètres les îlots prioritaires et démonstrateurs du PPA Noailles-Ventre, Noailles-Delacroix et Clovis Hugues/Belle de Mai.

Par délibération n° CHL-010-13069/22/CM du 15 décembre 2022, la Métropole Aix Marseille, a approuvé la signature du traité de concession, les bilans prévisionnels et les périmètres de la concession d'aménagement pour la mise en œuvre des opérations de renouvellement urbain « Noailles » et « Cœur Belle de Mai ».

Par délibération n°CHL-055-15097/23 /BM du 7 décembre 2023, la Métropole Aix Marseille a approuvé la signature de la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain (NPNRU) grand centre-ville.

Après une première année d'exercice, il est aujourd'hui proposé d'examiner le compte rendu annuel de l'opération au 31 décembre 2023, qui est issu des échanges entre le concédant et le concessionnaire. Ce CRAC comprend un détail pour l'opération Noailles, un détail pour l'opération Belle-de-Mai et un bilan global consolidé, présenté ci-dessous.

Avancement global de l'opération au cours de cette première année d'exercice 2023 :

Durant cette première année d'exercice et afin de préparer le passage à l'opérationnel, la SPLA-IN AMP a procédé à plusieurs appels d'offres pour la désignation de divers prestataires (missions diagnostics réseaux, mission détection, géolocalisation, études géotechniques, mission conseil pour le remploi des matériaux...).

Un groupement ayant une mission de conseil opérationnel en urbanisme, paysage, stratégie environnementale et de maîtrise d'œuvre d'espaces public, a été désigné mi 2023 et travaille sur le reste de l'année à la définition d'un diagnostic approfondi sur les quartiers de Noailles et de Belle de Mai.

A la suite d'une décision du comité d'engagement de l'ANRU de financer à hauteur de 50% ou 70% le déficit des opérations de recyclage de l'habitat ancien en fonction du niveau de dégradation des immeubles, le CSTB a été désigné pour établir la méthode et l'outil de cotation technique des immeubles afin de déterminer le taux de financement de l'ANRU.

En 2023, 19 immeubles entiers ont été acquis : 6 sur la Belle de Mai et 13 sur Noailles. Parmi eux, 5 immeubles du secteur de Noailles et 4 sur Belle de Mai ont fait l'objet de travaux de mise en sécurité urgente et aucun travaux de recyclage/réhabilitation n'a été engagé.

Un lot de copropriété a également été acquis par l'exercice du droit de préemption urbain renforcé, dont la SPLA-IN AMP est délégataire.

Aucun relogement n'a été réalisé à ce stade par la SPLA-IN AMP.  
Deux évictions commerciales ont été réalisées sur Noailles et aucune sur Belle de Mai.  
Aucun travaux sur les réseaux et voiries n'a été effectué.

Aucune cession n'a été réalisées. Celles-ci se feront au fur et à mesure des livraisons des chantiers de recyclage/réhabilitation.

Suite à une demande de pré-conventionnement d'opérations déposée auprès de l'ANRU, et après avis favorable du comité d'engagement de l'ANRU du 27 mars 2023, le versement d'un acompte de 20% de subvention a été réalisée.

Aucune recette locative n'a été perçue. Des recettes annexes liées aux produits financiers ont été versées.

Le montant de la participation à l'équilibre de la Métropole pour 2023 a été conforme à celui indiqué dans le bilan initial (5 300K€).

- Dépenses :

- Au 31 décembre 2023, le montant cumulé des dépenses s'élève à 8 925 358 € HT Ce montant se répartit entre les postes ETUDES (41 746 euros HT), ACQUISITION (7 606 960 euros HT), TRAVAUX (5 812 euros HT), HONORAIRES (44 860 euros HT), FRAIS DIVERS (42 219 euros HT), REMUNERATION (1 181 021 euros HT), et FRAIS FINANCIER (2 739 euros HT).
- Au terme de l'opération, le montant prévisionnel total est ramené de 112 295 376 euros HT à 115 276 402 euros HT, soit une augmentation de 2 981 025 euros HT par rapport au bilan prévisionnel initial s'expliquant essentiellement par une augmentation du cout des acquisitions et de la rémunération du concessionnaire, liée à son indexation et des frais financiers.

Il se répartit entre budget ETUDES (4 541 156 euros HT), ACQUISITION (25 051 902 euros HT), TRAVAUX (59 666 407 euros HT), HONORAIRES (8 957 836 euros HT), FRAIS DIVERS (1 898 056 euros HT), REMUNERATION (13 522 188 euros HT), et FRAIS FINANCIER (1 638 857 euros HT).

- Recettes :

- Au 31 décembre 2023, le montant cumulé des recettes HT (hors budget participation du concédant) s'élève à 3 519 433 euros. Ce montant se répartit entre recettes de CESSIONS (0 euro HT), SUBVENTIONS ANRU (3 329 415 euros HT), RECETTES LOCATIVES (0 euro HT), SUBVENTION (3 464 256 euros HT), PRODUITS FINANCIERS (40 052 euros HT), L'AMORTISSEMENT LIE AU REMBOURSEMENT DE L'AVANCE (277 168 euros HT ainsi que la MOBILISATION DE FINANCEMENTS (576 701 euros HT).

- Au terme de l'opération, le montant prévisionnel total des recettes HT est ramené de 59 295 376 euros à 61 226 402 euros (hors budget participation du concédant), soit une augmentation de 1 931 025 euros au regard du bilan initial s'expliquant principalement par la valorisation des cessions des logements acquis en cours d'opération pour permettre des relogements temporaires et cédés en fin de concession.

Les recettes HT se répartissent principalement entre CESSIONS (11 898 180 euro HT), SUBVENTIONS ANRU (48 736 405 euros HT), RECETTES LOCATIVES (53 752 euro HT), PRODUITS FINANCIERS (538 064 euros HT), la MOBILISATION DE FINANCEMENTS (15 130 337 euros HT).

- Ainsi le bilan global de l'opération à terme évolue comme suit :

- Les dépenses HT augmentent de 2 981 025 euros, passant de 112 295 376 euros à 115 276 402 euros.
- Les recettes HT augmentent de 1 931 025 euros, passant 59 295 376 euros à 61 226 402 euros.

Soit un déficit global de 54 050 000 euros HT correspondant au budget participation du concédant.

- Participations du concédant à l'équilibre :

La participation d'équilibre correspondant à l'écart entre dépenses et recettes à terme représente 54 050 000 euros, en augmentation de 1 050 000 euros par rapport au bilan initial essentiellement liée à l'indexation de la rémunération du concessionnaire (+ 1 042 563€) et à l'augmentation des frais financiers (+ 676 015€).

5 300 000 euros ont été payés par la Métropole au 31 décembre 2023.

Le versement du solde, d'un montant prévisionnel de 48 750 000 euros à la charge de la Métropole est prévu selon l'échéancier suivant :

2024 : 4 799 813 euros  
2025 : 13 580 588 euros  
2026 : 14 250 950 euros  
2027 : 11 150 450 euros  
2028 : 3 469 450 euros  
2029 : 1 419 450 euros  
2030 : 79 300 euros

- Avenant à la convention de concession d'aménagement :

Ces variations budgétaires ainsi que des ajustements et précisions opérationnels nécessitent un avenant à la concession d'aménagement en 2023, présenté au Conseil de la Métropole, parallèlement à la présente délibération.

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 loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale ;
- La délibération DEVT 001-2799/17/CM du Conseil Métropolitain du 19 octobre 2017 approuvant le protocole de préfiguration du Nouveau Programme de Renouveau Urbain pour Marseille ;
- Le contrat de Projet Partenarial d'Aménagement du centre-ville de Marseille approuvé par délibération du Conseil de Métropole du 20 juin 2019 et signé le 15 juillet 2019 ;
- La délibération DEVT 009-6962/19/BM du Bureau de la Métropole du 24 octobre 2019 approuvant l'avenant n°1 au protocole de préfiguration du Nouveau Programme de Renouveau Urbain pour Marseille ;
- La délibération n° URB 057-7949/19/CM du Conseil de la Métropole du 19 décembre 2019 approuvant la création d'une société publique locale d'aménagement d'intérêt national (SPLAIN) et les statuts de cette société ;
- 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° CHL 004-10557/21/CM du Conseil de la Métropole du 7 octobre 2021 approuvant l'avenant n°1 au contrat du Projet Partenarial d'Aménagement ;
- La délibération n° CHL 003-12691/22/CM du Conseil de la Métropole du 20 octobre 2022 approuvant le bilan de la concertation publique pour les projets de renouvellement urbain "Noailles", "Cœur Belle de Mai" et « Intervention multisites pour la réalisation de travaux de recyclage/réhabilitation d'immeubles dégradés » ;
- La délibération n° CHL 005-12693/22/CM du Conseil de la Métropole du 20 octobre 2022 approuvant l'opération d'aménagement et de renouvellement urbain, la création et l'affectation de l'opération d'investissement « PPA – Concession Noailles - Cœur Belle de Mai » ;
- La délibération N° CHL-010-13069/22/CM du Conseil de Métropole du 15 décembre 2022, approuvant la signature du traité de concession, les bilans prévisionnels et les périmètres de la concession d'aménagement pour la mise en œuvre des opérations de renouvellement urbain « Noailles » et « Cœur Belle de Mai » ;
- La délibération n°CHL-055-15097/23 /BM du Conseil de Métropole 7 décembre 2023 approuvant la signature de la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain (NPNRU) grand centre-ville ;
- La délibération n° CHL /24/CM du Conseil de Métropole du 10 octobre approuvant l'avenant 1.

**Ouï le rapport ci-dessus**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Considérant**

- Qu'il est nécessaire d'approuver le 1<sup>er</sup> compte rendu annuel à la collectivité de l'année 2023 de la concession d'aménagement entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et la SPLA-IN Aix-Marseille-Provence portant sur les opérations de renouvellement urbain "Noailles" et "Coeur Belle-de-Mai" ;

- Que la concession d'aménagement et de renouvellement urbain « Noailles » et Cœur Belle de Mai » confiée à la SPLA-IN AMP doit faire l'objet de son premier avenant afin d'intégrer des ajustements et des précisions opérationnelles et de prendre en compte l'évolution des équilibres financiers du bilan de la concession, soumis à approbation du Conseil de la Métropole le 10 octobre 2024, en parallèle de la présente délibération.

## **Délibère**

### **Article 1 :**

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité, ci-annexé, relatif la concession d'aménagement « Opération de renouvellement urbain Noailles et Cœur Belle de Mai », établi au 31 décembre 2023 par la SPLA-IN AMP ci-annexé.

### **Article 2 :**

La participation du concédant à l'équilibre du bilan passe d'un montant prévisionnel de 53 000 000 euros à 54 050 000 euros, soit une augmentation de 1 050 000 euros par rapport au bilan initial.

La participation restant à verser est ainsi planifiée :

2024 : 4 799 813 euros  
2025 : 13 580 588 euros  
2026 : 14 250 950 euros  
2027 : 11 150 450 euros  
2028 : 3 469 450 euros  
2029 : 1 419 450 euros  
2030 : 79 300 euros

### **Article 3 :**

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget principal de la Métropole Aix-Marseille-Provence en section d'investissement : autorisation de programme n° F310P20001 opération d'investissement n° 220130600D – PPA concession Noailles Cœur Belle de Mai Chapitre 204 Nature 204182 Fonction 515.

Ces crédits relèvent de la politique « Habitat et Inclusion » de la sous-politique « Renouvellement Urbain » et du programme « Renouvellement Urbain », ils 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