

# 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-022-16517/24/BM**

**■ Programme Partenarial d'Aménagement - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2023 à la concession d'aménagement "Intervention multisites" passée avec la SPLA-IN Aix-Marseille-Provence concernant le recyclage d'immeubles dégradés 102577**

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 de recyclage de l'habitat dégradé "multisites" au sein de laquelle 66 parcelles ont été identifiées à proximité des secteurs d'aménagement prioritaires auxquelles s'ajoutent 3 parcelles non ciblées à la signature du traité de concession (adresses mitoyennes ou situées à proximité immédiate des 66 adresses initiales).

Le principal objectif porte sur le recyclage de ces adresses, par la mise en œuvre de travaux de recyclage ou de démolition avant cession à des preneurs selon les principes définis dans le cadre du projet de renouvellement urbain (production de logements locatifs sociaux de type PLUS et PLAI, contreparties foncières à l'association Foncière Logement, programmation diversifiée et innovante).

Par délibération n° CHL-010-13069/22/CM du 15 décembre 2022, la Métropole Aix Marseille a approuvé le traité de concession, le bilan prévisionnel et le périmètre de la concession d'aménagement pour la mise en œuvre de l'opération de renouvellement urbain « Intervention multisites pour la réalisation de travaux de recyclage/réhabilitation d'immeubles dégradées » et désignant la SPLA-IN AMP en qualité de concessionnaire d'aménagement.

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 dans laquelle de recyclage des immeubles acquis dans le cadre de la concession « multisite » est financé par l'ANRU.

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

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...).

Des diagnostics géotechniques, de géomètre, immobilier ont été réalisés sur diverses adresses.

En 2023, le groupement lauréat d'un appel d'offre pour désigner un groupement de prestataires pour mener des missions de conseil opérationnel en urbanisme, paysage et stratégie environnementale a été désigné en mai.

La SPLA-IN AMP a procédé également au lancement d'un appel d'offre pour désigner un groupement de prestataires pour définir la stratégie de réemploi des matériaux issus de ses chantiers. La mission du groupement a commencé au mois de novembre 2023.

Suite à 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.

23 immeubles entiers ont été acquis sur les 66 inscrit à la concession, auprès d'Urbanis Aménagement, de la SOLEAM, de Marseille Habitat, de l'Etablissement public foncier et de la Ville de Marseille. Parmi eux, 19 ont fait l'objet de travaux de mise en sécurité urgente.

Aucun relogement n'a été effectué.

Une consultation pour la réalisation de mission de maîtrise d'œuvre portant sur le recyclage / réhabilitation d'immeubles dégradés acquis par la SPLA- IN AMP a été lancée. Six groupements de maîtrise d'œuvre ont été retenus.

Aucune cession n'a été réalisée en 2023.

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 réalisé.

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 (4 400K€).

- Dépenses :

- Au 31 décembre 2023, le montant cumulé des dépenses s'élève à 9 477 189 euros HT. Ce montant se répartit entre les postes ETUDES (59 082 euros HT), ACQUISITION (8 117 931 euros HT), TRAVAUX (23 043 euros HT), HONORAIRES (151 507 euros HT), FRAIS DIVERS (123 794 euros HT), REMUNERATION (987 245 euros HT), et FRAIS FINANCIER (514 587 euros HT).
- Au terme de l'opération, le montant prévisionnel total est ramené de 94 852 296 euros HT à 95 245 234 euros HT, soit une augmentation de 392 938 euros HT par rapport au bilan prévisionnel initial s'expliquant essentiellement par une augmentation des honoraires techniques et de la rémunération du concessionnaire, liée à son indexation.

Il se répartit entre budget ETUDES (2 689 080 euros HT), ACQUISITION (25 955 291 euros HT), TRAVAUX (38 600 000 euros HT), HONORAIRES (6 892 002 euros HT), FRAIS DIVERS (1 817 574 euros HT), REMUNERATION (10 846 000 euros HT), et FRAIS FINANCIER (2 065 881 euros HT).

- Recettes :

- Au 31 décembre 2023, le montant cumulé des recettes HT (hors budget participation du concédant) s'élève à 3 349 652 euros. Ce montant se répartit entre recettes de CESSIONS (0 euro), SUBVENTIONS ANRU (3 329 415 euros HT), RECETTES LOCATIVES (0 euro HT), PRODUITS FINANCIERS (20 237 euros HT), ainsi que MOBILISATION DE FINANCEMENTS (1 830 634 euros HT).
- Au terme de l'opération, le montant prévisionnel total des recettes TTC est ramené de 50 852 296 euros à 51 245 234 euros (hors budget participation du concédant), soit une augmentation de 392 938 euros au regard du bilan initial s'expliquant par l'augmentation des produits financiers.
- Les recettes HT se répartissent principalement entre CESSIONS (10 749 525 euro HT), SUBVENTIONS ANRU (39 952 974 euros HT), RECETTES LOCATIVES (149 797 euro ht), PRODUITS FINANCIERS (392 038 euros HT), la MOBILISATION DE FINANCEMENTS (18 544 241 euros HT).

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

- Les dépenses HT augmentent de 392 938 euros, passant de 94 852 296 euros à 95 245 234 euros.
- Les recettes HT augmentent de 392 938 euros passant de 50 852 296 euros à 51 245 234 euros

Soit un déficit global de 44 000 000 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 44 000 000 euros, identique au bilan initial précédent.

4 400 000 euros ont été payés par la Métropole au 31 décembre 2023.

Le versement du solde, d'un montant prévisionnel de 39 600 000 euros à la charge de la Métropole est prévu selon l'échéancier suivant :

- 2024 : 13 200 000 euros
- 2025 : 16 720 000 euros
- 2026 : 8 360 000 euros
- 2027 : 0 euro
- 2028 : 0 euro
- 2029 : 1 320 000 euros

- Avenant à la convention de concession d'aménagement :

Ces variations budgétaires ainsi que des ajustements et précisions opérationnels nécessitent un avenant à la convention de concession d'aménagement en 2023, présenté au Conseil de la Métropole, parallèlement de 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 ;
- 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 ;
- 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 n° DEVT 001-2799/17/CM du Conseil Métropolitain du 19 octobre 2017 approuvant le protocole de préfiguration du Nouveau Programme de Renouvellement 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 n° 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 Renouvellement 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-005-12693/22/CM du Conseil de 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 Intervention multisites »
- La délibération n° CHL-010-13069/22/CM du Conseil de Métropole du 15 décembre 2022 approuvant le traité de concession, le bilan prévisionnel et le périmètre de la concession d'aménagement pour la mise en œuvre de l'opération de renouvellement urbain « Intervention multisites pour la réalisation de travaux de recyclage/réhabilitation d'immeubles dégradées » et désignant la SPLA-IN AMP en qualité de concessionnaire d'aménagement ;
- La délibération n° CHL-055-15097/23/BM du Conseil de Métropole du 7 décembre 2023 approuvant la signature de la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain (NPNRU) grand centre-ville ;
- La délibération n° CHL-013-16790/24/CM du Conseil de Métropole du 10 octobre approuvant l'avenant 1.

**Où 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 et de renouvellement urbain "Intervention Multisites pour la réalisation de travaux de recyclage/réhabilitation d'immeubles dégradés" ;
- Que la concession d'aménagement et de renouvellement urbain « Intervention multisites pour la réalisation de travaux de recyclage/réhabilitation d'immeubles dégradés » confiée à la SPLA-IN AMP nécessite de faire l'objet de son premier avenant afin d'intégrer des ajustements et des précisions opérationnels 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 à la concession d'aménagement « Intervention multisites pour la réalisation de travaux de recyclage/réhabilitation d'immeubles dégradées » établi au 31 décembre 2023 par la SPLA-IN AMP ci-annexé.

### **Article 2 :**

La participation du concédant à l'équilibre du bilan d'un montant prévisionnel de 44 000 000 euros est inchangée par rapport au bilan initial. La participation restant à verser est ainsi planifiée :

2024 : 13 200 000 euros  
2025 : 16 720 000 euros  
2026 : 8 360 000 euros  
2027 : 0 euro  
2028 : 0 euro  
2029 : 1 320 000 euros

Les crédits nécessaires seront inscrits au budget principal de la Métropole Aix-Marseille-Provence de l'exercice 2024 et suivants en section d'investissement, autorisation de programme F310P20D01, opération d'investissement 220130500D, 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 » 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