

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

**Séance du jeudi 5 décembre 2024**

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 173 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Daniel AMAR - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Julie ARIAS - Sophie ARRIGHI - Gérard AZIBI - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Marie BATOUX - Laurent BELSOLA - Mireille BENEDETTI - Nassera BENMARNIA - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Corinne BIRGIN - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Jacques BOUDON - Doudja BOUKRINE - Michel BOULAN - Valérie BOYER - Romain BRUMENT - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Philippe CAHN - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Joël CANICAVE - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Eric CASADO - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Sophie CHAVE - Lyece CHOULAK - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Jean-Marc COPPOLA - Jean-François CORNO - Georges CRISTIANI - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Robert DAGORNE - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Christian DELAVET - Vincent DESVIGNES - Alexandre DORIOL - Cédric DUDIEUZERE - Monique FARKAS - Marc FERAUD - Claude FERCHAT - Stéphanie FERNANDEZ - Olivier FREGEAC - Lydia FRENTZEL - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Chantal GARCIA - Eric GARCIN - Gerard GAZAY - Jacky GERARD - Samia GHALI - Frédéric GIBELOT - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Magali GIOVANNANGELI - Christophe GONZALEZ - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Yannick GUERIN - Roger GUICHARD - Frédéric GUINIERI - Prune HELFTER-NOAH - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Hatab JELASSI - Sébastien JIBRAYEL - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Arnaud KELLER - Didier KHELFA - Philippe KLEIN - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Vincent LANGUILLE - Philippe LEANDRI - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Bernard MARANDAT - Remi MARCENGO - Régis MARTIN - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Anne MEILHAC - Arnaud MERCIER - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Férouz MOKHTARI - André MOLINO - Pascal MONTECOT - José MORALES - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Christian NERVI - Yannick OHANESSIAN - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Benoît PAYAN - Christian PELLICANI - Marc PENA - Philippe PIGNON - Jocelyne POMMIER - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Bernard RAMOND - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Pauline ROSSELL - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Michel ROUX - Isabelle ROVARINO - Laure ROVERA - Lionel ROYER-PERREAUT - Michel RUIZ - Florian SALAZAR-MARTIN - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Gilbert SPINELLI - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Françoise TERME - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - Jean-Louis VINCENT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ représenté par Bruno GILLES - Sophie AMARANTINIS représentée par Gerard GAZAY - Patrick AMICO représenté par Sophie CAMARD - Michel AMIEL représenté par Sophie CHAVE - Mireille BALLETTI représentée par Solange BIAGGI - Nicolas BAZZUCCHI représenté par Pascal CHAUVIN - Moussa BENKACI représenté par Marc FERAUD - Julien BERTEI

représenté par Camélia MAKHLOUFI - André BERTERO représenté par Christian DELAVET - Marylène BONFILLON représentée par David YTIER - Sarah BOUALEM représentée par David GALTIER - Linda BOUCHICHA représentée par Laurent BELSOLA - Nadia BOULAINSEUR représentée par Gilbert SPINELLI - Martin CARVALHO représenté par Grégory PANAGOUDIS - Frédéric CORNAIRE représenté par Philippe LEANDRI - Jean-Jacques COULOMB représenté par Georges CRISTIANI - Marc DEL GRAZIA représenté par Bernard DEFLESSELLES - Sylvaine DI CARO représentée par Francis TAULAN - Olivia FORTIN représentée par Joël CANICAVE - Gérard FRAU représenté par Florian SALAZAR-MARTIN - Audrey GARINO représentée par Jean-Marc COPPOLA - Hélène GENTE-CEAGLIO représentée par Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Patrick GHIGONETTO représenté par Roland GIBERTI - Sophie GRECH représentée par Monique FARKAS - Stéphanie GRECO DE CONINGH représentée par Lionel DE CALA - Sophie GUERARD représentée par Pierre HUGUET - Claudie HUBERT représentée par Marc PENA - Sophie JOISSAINS représentée par Jean-Christophe GRUVEL - Vincent KORNPBST représenté par Perrine PRIGENT - Michel LAN représenté par Jean-Pierre GIORGI - Éric LE DISSES représenté par Véronique PRADEL - Nathalie LEFEBVRE représentée par Gaby CHARROUX - Richard MALLIE représenté par Daniel GAGNON - Maxime MARCHAND représenté par Amapola VENTRON - Caroline MAURIN représentée par Alexandre DORIOL - Hervé MENCHON représenté par Lourdes MOUNIEN - Danielle MENET représentée par Danielle MILON - Eric MERY représenté par Pierre LEMERY - Véronique MIQUELLY représentée par Emmanuelle CHARAFE - Claudie MORA représentée par Patrick GRIMALDI - Pascale MORBELLI représentée par Isabelle ROVARINO - Roger PELLENC représenté par Marie-Ange CONTE - Anne-Laurence PETEL représentée par Didier KHELFA - Claude PICCIRILLO représenté par Jean-Pascal GOURNES - Catherine PILA représentée par Emilie CANNONE - Patrick PIN représenté par Yves MESNARD - Anne REYBAUD représentée par Martine CESARI - Dona RICHARD représentée par Eric SEMERDJIAN - Maryse RODDE représentée par Hatab JELASSI - Alain ROUSSET représenté par Laurent SIMON - Valérie SANNA représentée par Hervé GRANIER - Franck SANTOS représenté par Bernard RAMOND - Anne VIAL représentée par Laure ROVERA - Yves WIGT représenté par Guy BARRET - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Jacques BOUDON.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Kayané BIANCO - Jean-Pierre CESARO - Mathilde CHABOCHE - Bernard DESTROST - Agnès FRESCHÉL - Yves MORAINÉ - Frank OHANESSIAN - Serge PEROTTINO - Michèle RUBIROLA - Aïcha SIF - Marie-France SOURD GULINO - Catherine VESTIEU.

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

Régis MARTIN représenté à 13h40 par Chantal GARCIA - Gérard AZIBI représenté à 15h48 par Christine JUSTE - Robert DAGORNE représenté à 16h00 par Jean David CIOT - Hervé GRANIER représenté à 16h10 par Philippe GRANGE - Françoise TERME représentée à 16h10 par Nicolas ISNARD - Marie MARTINOD représentée à 16h23 par Laure-Agnès CARADEC - Eric CASADO représenté à 16h25 par Nicole JOULIA - René-François CARPENTIER représenté à 16h38 par Vincent GOYET.

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

Lyece CHOULAK à 14h24 - Sébastien JIBRAYEL à 14h24 - Didier REAULT à 15h05 - Jean-Yves SAYAG à 15h11 - Corinne BIRGIN à 15h22 - Samia GHALI à 15h46 - Lionel DE CALA à 15h48 - Nassera BENMARNIA à 15h48 - Gilbert SPINELLI à 15h55 - Yannick OHANESSIAN à 16h00 - Marie BATOUX à 16h04 - Monique FARKAS à 16h15 - Georges ROSSO à 16h30 - Yves MESNARD à 16h30 - José MORALES à 16h30 - Grégory PANAGOUDIS à 16h30 - Jocelyne POMMIER à 16h30 - Jean-Marc COPPOLA à 16h30 - Véronique PRADEL à 16h30 - Christophe GONZALES à 16h30 - Didier PARAKIAN à 16h35 - Jean-Louis VINCENT à 16h42 - Marc FERAUD à 16h42 - Eric GARCIN à 16h43 - Jean-David CIOT à 16h47 - Cédric DUDIEUZERE à 16h51 - René RAIMONDI à 16h55 - Arnaud MERCIER à 16h55 - Jean-Pascal GOURNES à 16h55 - Lionel ROYER-PERREAUT à 16h55 - Monique FARKAS à 17h04 - Philippe GRANGE à 17h05 - Christian NERVI à 17h05 - Ulrike WIRMINGHAUS à 17h06 - Nathalie TESSIER à 17h17 - Michel RUIZ à 17h20 - Sophie CHAVE à 17h20 - Alexandre DORIOL à 17h23 - Camélia MAKHLOUFI à 17h23 - Nicole JOULIA à 17h30 - Anne MEILHAC à 17h34.

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

#### **URBA-035-17176/24/CM**

### **■ Approbation d'un traité de concession d'aménagement avec la SPLA IN Aix-Marseille-Provence - Intervention multisites "La Cabucelle les Crottes" pour la réalisation de travaux de recyclage et réhabilitation d'immeubles dégradés à Marseille 15ème arrondissement cofinancé par l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine 108566**

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 de la Cabucelle les Crottes situé dans le 15<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille ; quartier composé d'un habitat privé ancien souvent dégradé, et bénéficiant de dynamiques fortes liées notamment à l'extension future du tramway Nord et au développement de l'opération d'intérêt national Euroméditerranée.

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 validée en Conseil métropolitain du 18 avril 2024.

Cette convention fixe les grandes orientations du projet de renouvellement urbain

Pour un montant global du projet estimé à 68 M euros TTC, il a été validé pour le PRIN Cabucelle les Crottes un montant total maximum de concours financiers de l'ANRU de 19,3 M euros, dont 17,9 M euros en subventions et 1,4 M euros en prêts.

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.

Parmi ses 11 actions, le contrat de PPA prévoit notamment de :

- Créer un nouvel outil d'aménagement, une Société Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National (SPLAIN).
- Elaborer et mettre en œuvre plusieurs opérations d'aménagement, dont les premières concernaient le centre ville de Marseille.

Elle prévoit, sous maîtrise d'ouvrage métropolitaine, l'intervention sur l'habitat ancien dégradé et le réaménagement des espaces publics du quartier sur le cœur Cabucelle.

Ces interventions viennent en complément de la construction et réhabilitation d'équipements publics par la Ville de Marseille (réhabilitation- extension du groupe scolaire de la Cabucelle, création d'un centre social et d'une médiathèque).

Pour permettre la mise en œuvre opérationnelle du Projet de Renouvellement Urbain (PRU) la Cabucelle les Crottes, la Métropole Aix-Marseille-Provence, par délibération CHL-006-13276/23/CM en Conseil métropolitain le 19 janvier 2023 a créé l'opération d'investissement "NPNRU Cabucelle les Crottes " et prévu l'affectation d'un montant global de 20 millions d'euros dont la répartition des crédits de paiement est inscrite aux exercices budgétaires concernés.

Le projet de renouvellement urbain fait l'objet d'une concertation publique tout au long de sa mise en œuvre, avec notamment la mise en place d'ateliers dans le cadre de l'étude urbaine menée dès 2019, la participation de représentants des habitants au comité de pilotage de décembre 2023, puis au comité national d'engagement du 27 mars 2023, et avec la tenue d'une réunion publique le 17 septembre 2024 et la publication d'une lettre d'information sur le projet. La concertation sur le PRU va se prolonger par des ateliers et permanences régulières sur le quartier tout au long du projet.

Dans le cadre de ce PRU, il est proposé de déléguer à la SPLA IN la mise en œuvre des opérations de recyclage et de réhabilitation d'immeubles dégradés, au travers d'une concession d'aménagement. Ces opérations bénéficieront des cofinancements de l'ANRU prévus au titre du PRU.

Pour les opérations sur l'habitat, ces opérations concernent l'intervention sur 112 logements, localisés sur 4 îlots dégradés :

- L'îlot Séraphin (intervention sur 53 logements),
- Les îlots des Crottes : n°23 rue Donaz et n°1-5 et 5 bd Quinet (intervention sur 19 logements).
- Et l'îlot cœur Cabucelle : intervention sur 40 logements.

La programmation habitat, conformément aux orientations validées par la Métropole en accord avec la Ville et l'Agence Nationale du Renouvellement Urbain, visera une programmation mixte de logements, comportant 50% de logements sociaux.

Les missions de la SPLA IN porteront sur :

- L'acquisition des biens objets des opérations permettant le recyclage de l'habitat ancien dégradé.
- La réalisation d'études, de mission d'appui.
- Et de missions générales de conduite et de gestion des opérations de recyclage et de réhabilitation des biens.

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 la Cabucelle les Crottes 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 SPLA-IN AMP 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.

Il est donc proposé de confier à la SPLA-IN AMP la concession d'aménagement « Intervention multisites pour la réalisation des travaux de recyclage/réhabilitation d'immeubles dégradés », conformément aux articles L.300-4 et L.300-5 du Code de l'Urbanisme.

A ce titre, la SPLA-IN AMP 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 20 000 000 euros (chiffre non définitif). Il est précisé que cette opération 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 6 749 125 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 prévisionnels 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.

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 ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion sociales ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République ;
- La délibération n° DEVT 008-6961/19/BM du Bureau de la Métropole du 24 octobre 2019 approuvant la convention cadre métropolitaine ;
- 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-006-13276/23/CM du Conseil de la Métropole du 19 janvier 2023 autorisant la création et l'affectation pour un montant total de 20 M euros TTC de l'opération d'investissement "NPNRU Cabucelle les Crottes",
- La délibération n° CHL-018-15968/24BM du Conseil de la Métropole du 18 avril 2024 portant approbation de la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain du quartier Cabucelle les Crottes à Marseille 15<sup>ème</sup> arrondissement cofinancé par l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine.

#### **Oùï le rapport ci-dessus**

#### **Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

#### **Considérant**

- Que l'intervention multisites pour la réalisation de travaux de recyclage/réhabilitation d'immeubles dégradés, prévue dans le cadre du Projet de Renouvellement Urbain de la Cabucelle les Crottes, préalablement approuvé par la Métropole Aix-Marseille-Provence, doit être prioritairement mise en œuvre ;
- Que le cadre d'une concession d'aménagement constitue l'outil le plus approprié pour répondre aux objectifs de l'opération ;

- Qu'au vu des statuts de la SPLA-IN « Aix-Marseille-Provence » 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 :**

Est approuvé le traité de concession d'aménagement « Intervention multisites pour la réalisation des travaux de recyclage/réhabilitation d'immeubles dégradés », le bilan prévisionnel et le périmètre de la concession ci-annexés.

### **Article 2 :**

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget principal de la Métropole Aix-Marseille-Provence de l'exercice 2025 et suivants en section d'investissement Autorisation de programme F310P20D01, opération d'investissement 230130500D, « NPNRU Cabucelle ».

Les recettes et les financements ultérieurs seront constatées au budget principal de la Métropole Aix Marseille Provence, Autorisation de programme F310P20R01 opération d'investissement 230130500R au chapitre 13, nature 1311 fonction 52 pour la participation de l'ANRU ; nature 1312 pour la participation de la Région et nature 1313 pour la participation du Département.

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 3DOHR.

### **Article 3 :**

Est approuvé le versement d'une participation d'un montant total de 16 902 000 euros dont l'échéancier prévisionnel des crédits de paiement de l'opération affectée est le suivant :

Année 2025 : 3 000 000 euros.

Année 2026 : 2 000 000 euros.

Année 2027 : 4 200 000 euros.

Année 2028 : 5 000 000 euros.

Année 2029 : 1 500 000 euros.

Année 2030 : 1 202 000 euros.

### **Article 4 :**

Est approuvé le transfert de maîtrise d'ouvrage de la Métropole Aix-Marseille-Provence au concessionnaire SPLA IN AMP Métropole par ajustement mineur à la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain du quartier de la Cabucelle les Crottes, pour les opérations de la famille 23 « recyclage de l'habitat ancien dégradé ».

**Article 5 :**

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer ce traité de concession d'aménagement, 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