

# EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU 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 31 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Vincent LANGUILLE - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ représenté par Henri PONS - Patrick GHIGONETTO représenté par Roland GIBERTI - Véronique MIQUELLY représentée par Emmanuelle CHARAFE - Catherine PILA représentée par David GALTIER.

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-014-16977/24/BM**

**■ Concession d'aménagement Grand Centre-Ville à Marseille passée avec la SOLEAM - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2023**

**108475**

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

Par concession d'aménagement notifiée le 20 janvier 2011, l'opération « Grand Centre-Ville » a été confiée à la SOLEAM pour contribuer à la requalification du centre-ville sur 35 pôles de renouvellement urbain, avec pour objectif :

- La production de logements nouveaux ou restructurés à remettre sur le marché locatif et d'accession à la propriété.
- La production de locaux d'activité et d'équipements.
- L'amélioration d'immeubles et de logements privés par un système incitatif auprès des propriétaires.
- Le ravalement des immeubles le long d'axes emblématiques – Canebière, Athènes, Rome, Jean Jaurès, Puget, National, Tourette.
- La création de voiries et réseaux nécessaires à la viabilisation du foncier recyclable, et à l'embellissement des espaces publics existant pour stimuler l'investissement en renouvelant l'attractivité résidentielle, commerciale et touristique des quartiers centraux.

L'opération s'inscrit dans un périmètre de cohérence de 1 000 hectares au sein duquel doit être assurée une coordination avec les opérations sur les grandes infrastructures, telles la piétonisation du Vieux-Port et le plan-guide des espaces publics lié, les nouveaux projets de rénovation urbaine du Centre-Ville en cours de contractualisation avec l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine), ainsi que les opérations pilotées par l'établissement public Euroméditerranée.

Par arrêté préfectoral du 28 décembre 2015, l'opération d'aménagement a été transférée à l'EPCI compétent auquel s'est substituée la Métropole Aix-Marseille-Provence à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016. Ce transfert a été constaté par l'avenant 6 à la concession, exécutoire le 23 juin 2016 sous numéro de contrat n°T1600914CO.

Depuis le début de l'opération, les Comptes Rendus Annuels au concédant (CRAC) ont été régulièrement approuvés par les assemblées délibérantes successivement compétentes, incluant les avenants d'ajustement, notamment de durée, d'objectifs et de gouvernance.

Par délibération URB 002-3276/17/CM du Conseil de la Métropole du 14 décembre 2017 a été approuvé, conjointement au compte rendu annuel pour 2016, l'avenant n°8 à la concession d'aménagement n°T1600914CO prorogeant la concession jusqu'au 31 décembre 2025 compte tenu du délai des procédures d'urbanisme nécessaires à la mise en œuvre des opérations engagées.

Par délibérations du Conseil de la Métropole du 13 décembre 2018 ont été conjointement approuvés une convention au titre des articles L5215-27 et L5217-7 du Code Général des Collectivités Territoriales, afférente au programme des équipements municipaux et à la gestion de services inscrits à l'opération « Grand Centre-Ville » ainsi que l'avenant n°2 à la convention financière tripartite n°2017-81192 entre la Métropole, la ville de Marseille et la SOLEAM actualisant la participation globale de la ville de Marseille à la concession d'aménagement « Grand Centre-Ville » au montant global de 31 429 665 euros TTC.

Par délibération du Conseil de la Métropole du 16 mars 2023 a été approuvé conjointement au compte rendu annuel au 31 décembre 2021, l'avenant n° 13 à la concession d'aménagement n°T1600914CO, actualisant l'échéancier de versement des participations. A l'occasion de ce CRAC l'objectif de production de logements a été ramené à 550 logements compte tenu des délais nécessaires à la maîtrise foncière des immeubles anciens.

Par délibération Conseil de Métropole du 22 février 2024 il a été approuvé conjointement au compte rendu annuel au 31 décembre 2022, l'avenant n° 14 à la concession d'aménagement n°T1600914CO, actualisant l'échéancier de versement des participations et la prorogation de la concession jusqu'au 31 décembre 2028 afin de permettre la finalisation des cessions des immeubles acquis et de mener à terme les procédures contentieuses liés aux procédures d'acquisitions, de finaliser les équipements municipaux en cours et les travaux d'aménagement de la place providence, ainsi que l'augmentation de la rémunération du concessionnaire.

C'est dans la continuité des orientations prises lors du CRAC au 31/12/22 que se poursuit l'opération Grand Centre-ville avec, pour l'année 2023, les événements marquants suivants :

- Pour l'intervention sur les espaces publics : la requalification de la place de la Providence avec la réalisation d'études de déplacement, trafic, circulation et stationnement, le démarrage de la mission d'AMO pour le suivi des fouilles archéologiques et de celle du BET en charge du suivi des travaux d'accompagnement (terrassements à l'avancement des fouilles, évacuation des terres etc), la notification du marché avec l'INRAP, opérateur en charge des fouilles archéologiques, la notification du marché de maîtrise d'œuvre pour la réalisation des études et du suivi des travaux d'aménagement de la place et de la phase d'urbanisme transitoire.
- Pour l'intervention sur l'habitat dégradé : livraison de 2 immeubles après la réalisation de travaux de réhabilitation lourde (16 logements), lancement de 5 chantiers de réhabilitation et de 2 chantiers de mise en sécurité, lancement d'études de faisabilité, de diagnostics techniques sur plusieurs immeubles.
- Pour l'opération Folies Bergères qui concerne la remise en état du passage et la réhabilitation lourde de 4 coques commerciales : réception des travaux et intégration des locataires retenus à travers un AMI partenarial.
- Pour les relogements : réalisation de 13 relogement définitifs et de 8 relogements temporaires.
- Pour les cessions à des bailleurs ou opérateurs : La cession de 4 immeubles à UNICIL et de 3 immeubles à la SPLA-IN.
- Pour la suivi et l'animation de l'ORI : réalisation de diagnostics structurel et études de faisabilité, réalisation de l'étude de calibrage THIRORI, visites de l'Homme de l'Art sur 5 immeubles en DUP ORI.
- Pour l'opération Flammarion : réalisation de travaux de mise en sécurité d'un hangar et d'études techniques pour la démolition partielle d'un hangar.
- Pour les équipements publics municipaux, dont le financement est encadré par la convention financière tripartite Ville de Marseille, SOLEAM, Métropole :
  - o Equipement sportif Maurice Korsek (réhabilitation d'un bâtiment à forte valeur patrimoniale pour permettre l'accueil de locaux sportifs, salle de boxe, gymnase sur 876m2) : poursuite du chantier complexe avec la réalisation du clos et couvert et le renforcement des fondations par injection.
  - o Locaux annexes et espace billetterie de l'Opéra de Marseille : reception des travaux des travaux de restructuration lourde des immeubles 3 et 5 rue Molière.
  - o Centre social Ventre : réalisation de l'avant-projet détaillé et réalisation de plan de recollement des réseaux à l'échelle de l'ilot.
  - o Centre d'animation Arc Palud : réalisation des études géotechniques et de l'avant-projet détaillé.
  - o Centre Municipal d'Animation Providence : poursuite des maîtrises foncières suite à l'obtention de l'arrêté de DUP et de cessibilité des fonciers concernés par le projet.

Ainsi ce jour, le coût global de l'opération est porté de 142 324 211 euros HT à 148 596 024 euros HT soit une augmentation de 6 271 813 euros HT.

- Dépenses :

- Au 31 décembre 2023, le montant cumulé des dépenses s'élève à 106 590 Keuros HT. Ce montant se répartit entre les postes Etudes (2 778 keuros HT), Foncier (34 034 Keuros HT), Travaux (44 051 Keuros HT), Dépenses Annexes (1 781 Keuros HT), Rémunération (23 415 Keuros HT), et Frais financiers (530 Keuros HT).
- Au terme de l'opération, le montant prévisionnel total est ramené de 142 325 Keuros HT à 148 596 Keuros HT, soit une augmentation de 6 271 Keuros HT par rapport au bilan prévisionnel initial s'expliquant essentiellement par l'augmentation des coûts d'acquisitions (maîtrise foncière, libération foncière et contentieux), des coûts de travaux et la prise en compte de travaux complémentaires (place providence) et à l'adaptation des programmes des travaux de réhabilitation des immeubles en fonction des études techniques menées.

Il se répartit entre budget Etudes (3 239 Keuros HT), Foncier (39 989 Keuros HT), Travaux (69 144 Keuros HT), Dépenses Annexes (1 070 Keuros HT), Rémunération (32 296 Keuros HT), et Frais financiers (1 948 Keuros HT).

- Recettes :

- Au 31 décembre 2023, le montant cumulé des recettes HT (hors budget participation du concédant) s'élève à 40 830 Keuros HT. Ce montant se répartit entre recettes de Cessions (6 669 Keuros HT), Subventions (2 019 Keuros HT), produits de gestion (2 393 Keuros HT), ainsi que Participation Equilibre Ville de Marseille (15 140 Keuros HT), Participations équipements Ville de Marseille (10 864 Keuros HT) et Participations en Nature Ville de Marseille (3 744 Keuros HT).
- Au terme de l'opération, le montant prévisionnel total des recettes HT est ramené de 70 076 Keuros HT euros à 74 033 Keuros HT (hors budget participation du concédant), soit une augmentation de 3 957 Keuros HT au regard du bilan approuvé au 31/12/22 s'expliquant notamment par une augmentation des cessions de charges foncières logements neufs et logement social à réhabiliter et une augmentation des subventions de l'ANRU et de l'ANAH.
- Les recettes HT se répartissent entre recettes de Cessions (29 453 Keuros ht), Subventions (5 913 Keuros HT), produits de gestion (2 795 Keuros HT), ainsi que Participation Equilibre Ville de Marseille (15 140 Keuros HT), Participations équipements Ville de Marseille (16 992 Keuros ht) et Participations en Nature Ville de Marseille (3 744 Keuros HT).

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

- Les dépenses HT augmentent de 6 271 813 Keuros ht, passant de 142 324 211 euros ht à 148 596 024 euros HT.
- Les recettes HT augmentent de 3 956 802 euros ht euros passant de 70 077 060 en euros ht à en 74 033 862 euros HT.

Soit un déficit global de 74 563 Keuros ht correspondant au budget participation du concédant composée d'une participation l'équilibre (41 849 Keuros ht) et d'une participation aux équipements (32 714 Keuros ht).

- Les participations du concédant (équilibre et équipements) :

La participation à l'équilibre du concédant augmente de 2 015 885 euros, passant de 39 832 662 euros à 41 848 547 euros.

La participation aux équipements du concédant augmente de 358 700 euros TTC, passant de 38 897 648 euros TTC à 39 256 348 euros TTC.

58 985 747 euros TTC euros ont déjà été versés par la Métropole au 31 décembre 2023.

Le versement du solde, d'un montant prévisionnel de 22 119 148 euros TTC à la charge de la Métropole est prévu selon l'échéancier suivant :

Pour la participation d'équilibre :

- 2024 : 6 317 810 euros.
- 2025 : 6 884 655 euros.
- 2026 : 2 664 057 euros.
- 2027 : 2 016 189 euros.
- 2028 : 1 283 730 euros.

Pour la participation aux équipements :

- 2024 : 2 587 462 euros TTC.
- 2025 : - 287 519 euros TTC.
- 2026 : 0 euros TTC.
- 2027 : 652 764 euros TTC.
- 2028 : 0 euros.

- Avenant à la convention de concession d'aménagement :

Ces variations budgétaires ainsi que des ajustements et précisions opérationnels nécessitent un avenant 15 à la convention de concession d'aménagement, 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 ;
- Le Code Général des Impôts ;
- 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 du Conseil Municipal 09/028/DEVD du 9 février 2009 ;
- La délibération du Conseil Communautaire FCT 008-1929/02CC du 19 février 2009 ;
- La délibération du Conseil Municipal 10/1142/SOSP du 6 décembre 2010 ;
- La délibération du Conseil Municipal 11/0288/SOSP du 4 avril 2011 ;
- La délibération du Conseil Municipal 15/1212/UAGP du 16 décembre 2015 ;
- La délibération du Conseil Communautaire FCT 010-1565/15/CC du 21 décembre 2015 ;
- L'arrêté Préfectoral du 28 décembre 2015 ;
- La délibération URB 020-1424/16/CM du Conseil de Métropole du 15 décembre 2016 ;
- La délibération URB 002-3276/17/CM du Conseil de Métropole du 14 décembre 2017 ;
- La délibération URB 049-5180/18/CM du Conseil de Métropole du 13 décembre 2018 ;
- La délibération DEVT 004-7955/19/CM du Conseil de Métropole du 19 décembre 2019 ;
- 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 CHL 020-9044/20/BM du Bureau de Métropole du 17 décembre 2020 ;
- La délibération CHL 020-9044/20/BM du Conseil de Métropole du 17 décembre 2020 ;
- La délibération CHL-005-11135/21/CM du Conseil de Métropole du 16 décembre 2021 ;
- La délibération CHL-005-13591/23/CM du Conseil de Métropole du 16 mars 2023 ;

- La délibération CHL-006-15809/24/CM du Conseil de Métropole du 22 février 2024.

### **Où le rapport ci-dessus**

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

### **Considérant**

- Qu'il est nécessaire d'approuver le compte rendu annuel à la collectivité de l'année 2023. de la concession d'aménagement Opération Grand Centre ville ;
- Que la concession d'aménagement OGCV confiée à la SOLEAM nécessite de faire l'objet d'un avenant n°15 afin d'acter les variations budgétaires ainsi que des ajustements et précisions opérationnels, soumis à approbation du Conseil de la Métropole le 5 décembre 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 « Opération Grand Centre Ville » établi au 31 décembre 2023 par la SOLEAM ci-annexé.

#### **Article 2 :**

Est approuvé l'augmentation globalement de la participation de la Métropole de 2 374 585 euros répartie comme suit :

- Augmentation de 2 015 885 euros de la participation à l'équilibre du concédant qui passe de 39 832 662 euros à 41 848 547 euros.
- Augmentation de 358 700 euros TTC de la participation aux équipements du concédant qui passe de 38 897 648 euros TTC à 39 256 348 euros TTC.

#### **Article 3 :**

Est approuvé la modification de l'échéancier de versement du solde, à la charge de la Métropole suivante :

Pour la participation d'équilibre :

- 2024 : 6 317 810 euros
- 2025 : 6 884 655 euros
- 2026 : 2 664 057 euros
- 2027 : 2 016 189 euros
- 2028 : 1 283 730 euros

Pour la participation aux équipements :

- 2024 : 2 587 462 euros TTC
- 2025 : - 287 519 euros TTC
- 2026 : 0 euros TTC
- 2027 : 652 764 euros TTC
- 2028 : 0 euros

**Article 4 :**

Les crédits nécessaires seront inscrits au budget principal de la Métropole Aix-Marseille-Provence de l'exercice 2025, en section d'investissement, autorisation de programme F310P20D01, opération d'investissement 150132000D 204-AMGMT » GRAND CENTRE VILLE » MARS, 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,  
Logement, Habitat,  
Lutte contre l'habitat indigne

David YTIER