

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-DESUELLE - 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 KORNPROBST 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 - Nasser 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.

CHL-006-17218/24/CM

■ Concession d'aménagement Grand Centre-Ville à Marseille passée avec la SOLEAM - Approbation de l'avenant 15 à la concession 108514

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil 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.

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 1er 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 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.

A ce jour, il apparaît au CRAC au 31/12/2023 les principales évolutions suivantes :

- Une modification de la participation de la Ville de Marseille à la réalisation des équipements municipaux (Equipement social Domaine Ventre, Equipement jeunesse 44 Aubagne, Equipement sportif 3 et 5 Korsec, Equipement culturel 3 et 5 rue Molière, requalification du passage folies bergères), qui fera l'objet d'un avenant n°5 à la convention financière tripartite n°2017-81192.
- Une modification du montant de l'opération passant de de 142 324 211 € HT à 148 596 024 € HT (soit une augmentation de 6 271 813€ HT) du fait de variation du montant des dépenses et des recettes, s'expliquant principalement par les augmentations des postes suivants :
 - Pour les dépenses :
 - Budget études (+ 56 K€) : la maîtrise foncière et la libération des emprises entraînent des dépenses supplémentaires de diagnostics techniques et réglementaires ; par ailleurs, il est prévu des études de faisabilité sur les pôles Flammarion et Korsec
 - Budget Foncier (+ 831 K€ HT) du fait de l'intégration d'immeubles sous DUP ORI (pôles Korsec, Coutellerie et Opéra ORI)
 - Budget relogement (+140K€ HT) liée à l'occupation des immeubles à maîtriser par DUP
 - Budget Travaux (+ 3 889 K€ HT) : renforcement des interventions sur l'habitat dégradé, la sauvegarde du bâti sur des pôles en préfiguration des cessions aux opérateurs et variation à la hausse des coûts travaux notamment en phase appels d'offres pour les équipements publics à vocation municipale
 - Des frais financiers (+1 280 K€) : report de l'ensemble des frais financiers des sous-opérations sur l'opération « mère » 602-OGCV
 - De la rémunération (+ 353K €) : évolution liée à l'augmentation de la rémunération sur dépenses (variation à la hausse du budget travaux et honoraires techniques), ainsi qu'à la rémunération sur objectifs qui a été ajustée au m2 cédés
 - Pour les recettes :
 - Recettes de cession (+ 1 327 K€) : intégration de charges foncières supplémentaires et réévaluation du prix de cession des immeubles restructurés.
 - Subventions (+ 3 301 K€) : Intégration de la subvention ANRU sur équipements publics à vocation municipale à Noailles et intégration des subventions ANAH complémentaires à solliciter pour le traitement des immeubles ORI très dégradés.
- Une augmentation de 2 314 801 K€ HT de la participation du concédant qui passe de 72 247 369 € à 74 562 170 € :
 - Participation à l'équilibre qui augmente de 2 015 885 €, passant de 39 832 662 € à 41 848 547 € (variation liée principalement aux opérations d'intervention sur l'habitat).
 - Participation aux équipements qui augmente de 298 916 €HT, passant de 32 414 707 € HT à 32 713 623 €HT (variation liée principalement à une hausse du budget de la requalification de la place providence du fait de la mise en œuvre de fouilles archéologiques complémentaires et de révisions de prix sur travaux).

- Une modification de l'échéancier de versement des participations du concédant comme suit :

A l'équilibre général : Montant déjà versé à fin 2023 : 22 682 106 €

En 2024 : 6 317 810 €

En 2025 : 6 884 655 €

En 2026 : 2 664 057€

En 2027 : 2 016 189€

En 2028 : 1 283 730€

Aux équipements publics métropolitains : Montant déjà versé à fin 2023 : 36 303 641 € TTC

En 2024 : 2 587 462 €

En 2025 : - 287 519 €

En 2026 : 0 €

En 2027 : 652 764 €

Il apparaît nécessaire d'intégrer ces évolutions dans un avenant 15 à la concession d'aménagement en modifiant les articles 1 et 2 de la concession.

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 ;
- 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 n° URB 020-1424/16/CM du Conseil du 15 décembre 2016 ;
- La délibération n° URB 002-3276/17/CM du Conseil du 14 décembre 2017 ;
- La délibération n° URB 049-5180/18/CM du Conseil de Métropole du 13 décembre 2018 ;
- La délibération n° DEVT 004-7955/19/CM du Conseil de Métropole du 19 décembre 2019 ;
- La délibération n° CHL 020-9044/20/BM du Bureau de Métropole du 17 décembre 2020 ;
- La délibération n° CHL 020-9044/20/BM du Conseil de Métropole du 17 décembre 2020 ;
- La délibération n° CHL-005-11135/21/CM du Conseil de Métropole du 16 décembre 2021 ;
- La délibération n° CHL-005-13591/23/CM du Conseil de Métropole du 16 mars 2023 ;
- La délibération n° CHL-006-15809/24/CM du Conseil de la Métropole du 22 février 2024 ;

- La délibération n° CHL-007-16552/24/CM du Conseil de la Métropole approuvant le CRAC au 31 décembre 2022 et l'avenant 14 à la concession - Correction d'une erreur matérielle de la délibération n° CHL-006-15809/24/CM du Conseil de la Métropole du 22 février 2024 ;
- La délibération du Bureau de la Métropole approuvant le CRAC au 31 décembre 2023.

Oùï le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2023 de la concession d'aménagement entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et la SOLEAM portant sur l'opération grand centre-ville est soumis à l'approbation du Bureau en parallèle de la présente délibération ;
- Que la concession d'aménagement Opération Grand Centre Ville confiée à la SOLEAM nécessite de faire l'objet d'un avenant n°15 afin d'intégrer des évolutions présentées dans le CRAC au 31 décembre 2023.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé l'avenant n°15 de la concession d'aménagement portant sur l'opération grand centre-ville ci-annexé permettant d'intégrer la modification du montant de l'opération, l'augmentation de la participation du concédant et la modification de son échéancier de versement.

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole, ou son représentant, est autorisé à signer cet avenant et tout document y afférent.

Article 3 :

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