

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 24 AVRIL 2025

.....

10.1 - Métropole – Ville d'Aix-en-Provence – Projet de renouvellement urbain Encagnane CRFA 2024

1- Introduction

Dans le cadre du Contrat de Ville, le quartier d'Encagnane à Aix-en-Provence a été retenu au titre des Projets de Renouvellement Urbain (PRU).

Ainsi, la Métropole a conclu une convention avec son aménageur public la SPLA Pays d'Aix Territoires, pour la coordination et la mise en œuvre des aménagements publics, ainsi que pour le plan de sauvegarde de la Résidence des Facultés. D'une durée de dix ans, cette opération a démarré en 2019, avec la notification de la concession d'aménagement le 4 février 2019.

Un avenant n°1 signé le 25 août 2022 a eu pour objet d'ajuster la participation de la Métropole et d'en préciser l'échéancier de versement.

2- Note de conjoncture

Les actions suivantes ont été menées en 2024 :

- Opération Phares et Balises :

- Programmation :
 - ✓ VRD et Espaces publics : Travaux réalisés pour la phase 1 (partie Sud)
 - ✓ Projet logement Foncière logement : Assistance au suivi de l'élaboration du Permis de Construire, Avis PC
 - ✓ Projet logement PAHM : Assistance au suivi de l'élaboration du Permis de Construire, Avis PC
 - ✓ Pôle Numérique : Rendu de la phase 1 de l'étude programmation du pôle numérique
- Déplacement de la sous-station de chauffage urbain :
 - ✓ Dossier PRO-DCE
 - ✓ Travaux de démolition de l'ancienne sous-station de chauffage urbain implantée sur le terrain de l'ancienne école Giono
 - ✓ Travaux de construction de la nouvelle sous station implantée sur site des pâquerettes appartenant à Famille et Provence

- Parc public : reprise sol jeux d'eau et ajouts d'équipements à la suite de la demande de la Ville d'Aix
- Dossier réglementaire :
 - ✓ Obtention du Permis d'aménager modificatif Phares et balises afin de dissocier le lot 3B en 2 sous-lots (3B1 et 3B2) le 25/01/2024
 - ✓ Obtention de la Déclaration préalable pour les travaux de construction de la nouvelle sous-station le 12/06/2024
 - ✓ Obtention du permis de démolir pour les travaux de démolition de la sous station de chauffe urbain le 28/06/2024
 - ✓ 2^e porter à connaissance pour le dossier loi sur l'eau
- Foncier :
 - ✓ Achat auprès de la Ville de l'ancienne école Giono et délaissé de voirie
- Cession :
 - ✓ Préparation de la promesse de vente avec Foncière Logement
 - ✓ Préparation de l'acte de vente avec PAH, mise en suspens par PAH car modification du projet
- **Place Romée de Villeneuve** :
 - Etudes et diagnostic : Etude hydraulique pour favoriser le désimperméabilisation de la place en lien avec le service GEMAPI de la métropole
 - Etudes diverses : étude de circulation lié à la piétonnisation de la place, analyse sureté
 - Validation de l'avant-projet et du dossier PRO-DCE : Lancement de la consultation des entreprises le 15/11/2024
 - Concertation : Organisation et participation à la réunion publique de juillet 2024
 - Dépôt du permis d'aménager pour le réaménagement de la place le 30/07/2024
- **Concertation avec la population** : participation aux réunions publiques, à diverses réunions avec les CIQ et les habitants, ainsi qu'aux « diagnostics en marchant »
- **Plan de sauvegarde des Facultés**
 - Foncier :
 - Veille foncière : examen de 20 DIA en 2024
 - Exercice du DPUR : 14 préemptions sur 2024 (dont 1 abandon)
 - Acquisitions : 11 réalisées en 2024 ayant porté sur 11 studios, 1 parking et 2 réserves
 - Gestion des 86 lots acquis (dont 59 appartements) : suivi de procédures d'expulsion suite à squats, sécurisation des appartements, travaux divers, gestion locative ...
 - Accompagnement de la Ville d'Aix et de la Métropole dans la procédure de mise en sécurité de la Résidence (rapport technique)
 - Choix de l'opérateur en charge du suivi-animation du Plan du Sauvegarde en juin 2024 : groupement ETH-AMPIL-Coproconseils
 - Participation aux diverses instances du plan de sauvegarde, aux assemblées générales de la copropriété, et aux réunions diverses de la copropriété et des collectivités
 - Accompagnement de la copropriété et des collectivités et sur les décisions liées au plan de sauvegarde (financement ; foncier, ...)

- Suivi de l'étude sur le montage d'une concession pour une Opération d'aménagement de la résidence des facultés et de ses abords
- **Participation aux instances de gouvernance du NPNRU et à l'élaboration de la convention locale NPRU avec l'ensemble des partenaires** (Etat, ANRU, Collectivités, bailleurs), à la revue de projet

Financement :

- Montage du dossier de subvention pour l'Agence de l'eau pur le projet Réaménagement de la place Romée de Villeneuve (volet désimpermeabilisation)

PERSPECTIVES

Il est prévu en 2025 :

➤ **Phares et Balises :**

- Etude : Finalisation de l'étude de programmation pour le pôle numérique
- Acquisition : Achat à la Ville des terrains CETMEF nécessaires à la mise en œuvre de la 1^{ère} phase de l'opération
- Travaux : Livraison des travaux de VRD et d'aménagement d'espaces publics de la 1^{ère} phase ; déplacement de la sous-station de chauffage urbain
- Commercialisation : signature de l'acte de vente avec PAHM sur les lots 3B1 et 4A, et signature du compromis de vente et de l'acte définitif avec Foncière Logement sur les lots 4B et 5

➤ **Place Romée de Villeneuve :**

-Travaux : livraison de la Place

➤ **Avenue du 8 mai et Centralités de proximité**

-Diagnostic et démarrage de la phase de concertation avec les usagers

➤ **Plan de Sauvegarde des Facultés :**

- Foncier : Poursuite des préemptions sur la Résidence des Facultés en lien avec la stratégie résidentielle de la Métropole ; cession des lots SPLA au syndicat des propriétaires pour la réalisation des travaux
- Mise en œuvre du plan de sauvegarde : suivi de la mission de l'opérateur du PDS, accompagnement de la copropriété pour la mise en œuvre des actions de la convention

COMMENTAIRES DE L'EXERCICE 2024 – ANALYSE DES ECARTS

La note de conjoncture étant établie, il est présenté la comparaison prévisions/réalité sur l'exercice 2023, entre le dernier CRAC approuvé en 2024 et le présent CRAC.

▪ **DEPENSES**

Il était prévu un montant global de dépenses pour 2024 de 10 944 756€ HT. Les dépenses totales se sont finalement élevées à 6 915 850 € HT (soit -4 028 906€ HT). Les écarts sont précisés ci-après poste par poste.

Poste	Prévisionnel 2024	Réalisé 2024 € HT	Ecart	Observations
Etudes	200 733€	11 300€	-189 433€	Réalisé 2024 : études amiante, étude de sol étude AMO facultés

				Cet écart provient du démarrage tardif de l'animation du PDS (notification marché ETH en 09/2024) et de l'étude de programmation de l'équipement numérique.
Acquisitions foncières	7 607 441€	5 928 690€	-1 678 751€	Cet écart provient de la non-acquisition des terrains à la Ville et sur la résidence des Facultés; en effet l'arrêté de mise en sécurité pris en 2024 a ralenti les transactions en 2024 (11 achats de studio et 2 parkings et 2 réserves par préemption contre 20 prévues au dernier bilan)
Travaux	2 150 216€	421 194€	-1 729 022€	<u>Réalisé 2024</u> : finalisation travaux parc public, démolition et déplacement de la sous-station de chauffage sur Phares et Balises, travaux VRD 1 ^{er} phase phares et balises, travaux d'entretien et de sécurisation Facultés L'écart s'explique par le non démarrage des travaux de PAH pour lesquels la SPLA finance la dépollution, ainsi que des demandes d'acompte non formulées par les entreprises en charge des VRD phares et Balises.
Honoraires	445 536€	180 108€	-265 428€	Cet écart est en lien avec le décalage des travaux.
Frais divers	315 000€	168 507€	-146 493€	Cet écart provient des acquisitions moins importantes que prévues aux Facultés, générant donc moins de frais.
Charges financières	25 830€	6 051€	-19 779€	L'opération a généré moins de charges financières que prévu, provenant des frais liés à la caution bancaire contractée pour les travaux de VRD phares et balises.
Rémunération	200 000€	200 000 €	0€	

▪ **RECETTES**

Il était prévu pour 2024 des recettes à hauteur de 9 809 148€ HT. Les recettes totales se sont finalement élevées à 8 494 253 € HT (soit -1 314 895€ HT). Les écarts sont précisés ci-après poste par poste.

Poste	Prévisionnel 2024	Réalisé 2024 € HT	Ecart	Observations
Cession	42 003€	0€	-42 003€	Etait prévue une cession à CDC habitat qui ne s'est finalement pas réalisée en 2024 (attente réponse CDC Habitat).
Participations	2 800 000 €	2 800 000 €	0€	
Subventions	6 961 145€	5 607 653€	-1 353 492€	Le montant prévu correspondait en particulier à la participation de la Ville à l'opération d'ensemble (apport en nature

				des terrains Ville phase 2 mais qui ne seront réalisées qu'ultérieurement). Les subventions auprès de l'AANH et de la CDC pour le Plan de sauvegarde sont reportées en 2025.
Produits financiers	0€	71 239€	+71 239€	Il s'agit de produits sur le placement de trésorerie positive de l'opération constatée en 2024.
Autres produits	6 000 €	15 362€	+9 362€	L'acquisition de logements occupés aux facultés a généré des loyers non prévus.

- **Bilan prévisionnel**

Le bilan prévisionnel et le plan de trésorerie actualisés sont donnés ci-après.

Intitulé	TVA	Bilan	Réalisé	Fin 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Nouveau	Ecart
		Approuvé	Total	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année		
RESULTAT D'EXPLOITATION	0,00	36 487	7 006 084	5 427 681	1 578 403	-3 454 735	4 800 741	-1 880 432	-8 509 812	2 133 448	95 294	58 807
DEPENSES	0,00	41 946 849	11 917 162	5 001 311	6 915 850	6 448 010	3 423 800	8 452 682	11 797 429	217 671	42 256 754	309 905
ETUDES	0,00	973 391	322 690	311 390	11 300	206 798	129 327	129 327	122 511	62 738	973 391	
ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	0,00	12 381 034	7 909 923	1 981 232	5 928 690	856 771	1 092 640	2 730 360			12 589 694	208 660
TRAVAUX	0,00	22 011 166	1 533 571	1 112 376	421 194	4 434 541	1 304 122	4 197 299	10 547 065	60 000	22 076 598	65 432
HONORAIRES	0,00	3 300 958	444 870	264 763	180 108	431 900	459 711	1 105 827	845 530	28 933	3 316 771	15 813
FRAIS DIVERS	0,00	1 126 523	500 029	331 523	168 507	300 000	220 000	70 000	36 493	20 000	1 146 522	19 999
PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	0,00											
CHARGES FINANCIERES	0,00	153 777	6 078	27	6 051	18 000	18 000	19 869	45 830	46 000	153 777	
REMUNERATIONS	0,00	2 000 000	1 200 000	1 000 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000		2 000 000	
Reprise TVA	0,00											
RECETTES	0,00	41 983 336	18 923 246	10 428 992	8 494 253	2 993 275	8 224 541	6 572 250	3 287 617	2 351 119	42 352 048	368 712
CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	0,00	7 872 166	42 000	42 000		39 003	4 099 418	3 955 750			8 136 171	264 005
PARTICIPATIONS	0,00	22 000 000	13 100 000	10 300 000	2 800 000	2 800 000	2 300 000	2 300 000	1 450 000	50 000	22 000 000	
SUBVENTIONS	0,00	12 018 177	5 607 653		5 607 653	144 750	1 815 601	316 500	1 837 617	2 301 119	12 023 240	5 063
Subventions Etat	0,00	382 500	5 062		5 062	114 750	76 500	76 500	76 500	38 250	387 562	5 062
Subventions Conseil Général	0,00	1 112 426					322 305			790 121	1 112 426	
Subventions communes	0,00	7 565 516	5 265 000		5 265 000		1 228 001	220 000	325 594	526 922	7 565 517	1
Subventions autres (ANRU,...)	0,00	2 957 735	337 591		337 591	30 000	188 795	20 000	1 435 523	945 826	2 957 735	
AUTRES PRODUITS	0,00	29 815	39 176	23 815	15 362	9 522	9 522				58 220	28 405
Loyers	0,00	27 406	36 768	21 406	15 362	9 522	9 522				55 812	28 406
Récupération charges locatives	0,00	2 362	2 362	2 362							2 362	
Produits divers	0,00	47	47	47							47	
PRODUITS FINANCIERS	0,00	63 178	134 417	63 178	71 239						134 417	71 239
REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS	0,00											
Reprise TVA	0,00											
FINANCEMENT	0,00								2 100 000	-2 100 000		
AMORTISSEMENTS	0,00	537 000	87 000	87 000						2 100 000	2 187 000	1 650 000
EMPRUNTS (REMBOURSEMENT)	0,00	537 000	87 000	87 000						2 100 000	2 187 000	1 650 000
AVANCES (REMBOURSEMENT)	0,00											
TRESORERIE (SORTIES)	0,00											
MOBILISATIONS	0,00	537 000	87 000	87 000					2 100 000		2 187 000	1 650 000
EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)	0,00	537 000	87 000	87 000					2 100 000		2 187 000	1 650 000
AVANCES (ENCAISSEMENTS)	0,00											
TRESORERIE (ENTREES)	0,00											
TRESORERIE	0,00			5 220 346	6 519 566	3 551 349	8 352 090	6 471 658	61 846	95 294	95 294	

DEPENSES

Le montant des dépenses, est porté à 42 256 754 € ; il est donc augmenté de 309 905 €, au regard principalement de la hausse du poste acquisitions.

Études

Le poste Études est maintenu à 973 390€.

Acquisitions

Le poste acquisitions est porté à 12 589 694€ ; il est augmenté de 208 660€ du fait de la poursuite des acquisitions sur la Résidence des Facultés pour 2025 (estimation d'achat de 11 studios et 3 parkings).

Travaux et Honoraires

Le poste travaux est porté à 22 076 598€, soit une hausse de 65 432€ ; Le poste honoraires est porté à 3 316 771€, soit une hausse de 15 813€ en lien avec les travaux.

Les coûts travaux ont été actualisés en tenant compte de la hausse du coût travaux de la Place Romée de Villeneuve de plus de 520 000€ pour lequel il a été décidé en accord avec la Métropole et la Ville, un choix de revêtement pierre sur l'ensemble de la place. Ces hausses ont été surtout été compensées par le coût définitif du déplacement de la sous-station de chauffage urbain sur Phares et Balises, plus réduit que l'estimation initiale.

Frais divers

Le poste est porté à 1 146 522€ ; il est augmenté de 20 000€, en lien avec les frais liés aux acquisitions sur la Résidence des Facultés (charges de copropriété, frais de maintenance, assurances...). Ces frais pour la majorité seront intégrés au coût de portage des lots et donc au coût de cession à l'opérateur.

Charges financières

Le poste charges financières est inchangé à 153 777€.

RECETTES

Le montant prévisionnel des recettes est porté à 42 352 048€, soit une augmentation de 368 712€.

Cessions

Le poste est porté à un montant de 8 136 171€, soit une hausse 264 005€ qui s'explique par l'augmentation du patrimoine aux Facultés, avec la poursuite des acquisitions par la SPLA en 2025.

Subventions

Le poste est porté à 12 023 240€, soit une hausse de 5 062€. Cette évolution est liée à l'intégration de la subvention du Fonds Interministériel de la Prévision de la Délinquance (FIPD), versée en 2024, pour l'installation de caméras sur le parc public.

Autres produits

Le poste est porté à 58 220€ soit une hausse de 28 405€, du fait des loyers générés par les acquisitions aux Facultés.

Produits financiers

Le poste est porté à 134 417€ soit une hausse de 71 239€, du fait de la trésorerie de l'opération qui a généré ces produits.

Participations

La participation d'équilibre de la Métropole est maintenue à 22 000 000€.

Résultat d'exploitation

Le bilan actualisé fait apparaître un résultat d'exploitation à terme de 95 294€.

- **Plan de trésorerie**

Compte tenu du planning actualisé des travaux d'aménagement et des cessions de terrains, il est prévu de solliciter un emprunt en 2028, pour un montant de 2 100 000€ et pour lequel une garantie du concédant à hauteur de 80 % sera demandée. Ce montant est réévalué de 1 650 000€ (450 000€ dans le CRAC 2023), du fait des besoins de financement liés aux travaux d'aménagement.

- **Planning d'opération**

Le planning d'opération est revu pour 2025 avec :

-Sur l'opération Phares et Balises, le calendrier prévisionnel est le suivant :

- Aménagement des espaces publics : 2025 pour la 1^{ère} phase, et 2027/2028 pour la 2^e phase
- Démarrage du chantier de PAHM et de Foncière Logement en octobre 2025 pour une livraison avant fin 2027
- Démolition du Calendal/Méjanas (par PAHM) : 2026/2027
- Livraison logements phase 1 (logements PAHM et Action Logement) : fin 2027
- Livraison logements et équipements phase 2 : 2029

Pour le Plan de sauvegarde de la résidence des Facultés, le calendrier prévisionnel est le suivant :

- Poursuite du suivi animation du plan de sauvegarde
- Poursuite des acquisitions foncières dans le cadre du Droit de Préemption Urbain Renforcé
- Mise en œuvre de la stratégie résidentielle pour les Facultés

Pour l'aménagement de la Place Romée de Villeneuve : Travaux en 2025 pour une place réaménagée fin 2025

Le planning prévisionnel de réalisation des autres aménagements publics (Avenue du 8 mais, centralités de proximité) devra être établi en accord avec la Métropole et la Ville, en fonction notamment des contraintes réglementaires, et des modalités de concertation souhaitées auprès de la population.

- **Démarche environnementale**

La charte urbaine architecturale et paysagère d'Encagnane

En premier lieu, la **charte urbaine architecturale et paysagère** mise en place sur le quartier d'Encagnane s'inscrit dans une démarche globale menée à l'échelle de la commune, visant à améliorer la qualité des espaces publics.

Il s'agit de proposer à tous les acteurs intervenant sur le quartier, un outil qui serve de cadre de référence à l'aménagement et à l'embellissement, dans une démarche environnementale affirmée. Cela permettra à terme une lecture cohérente des aménagements urbains du quartier.

Dans le cadre de la concession, la SPLA intégrera les préconisations issues de la charte pour certains aménagements d'espaces publics.

Projet européen Nature for City Life

Par ailleurs, dans le cadre du projet européen **Nature for City Life**, dont la Région Sud est lauréate, le projet de renouvellement urbain d'Encagnane a été retenu par les services de la Métropole Aix-Marseille Provence, comme quartier exemplaire en matière d'intégration de la nature en ville. Soutenu par le programme LIFE de la Commission Européenne, le projet Nature 4 City Life vise à développer et renforcer l'intégration des infrastructures vertes et bleues urbaines dans les projets d'aménagement, face au changement climatique.

Le projet Nature 4 City Life doit répondre à cette problématique par deux objectifs opérationnels : informer, sensibiliser et former les différents publics et acteurs du quartier d'Encagnane et renforcer

l'intégration de la nature dans le projet de renouvellement urbain. Dans ce cadre des fiches d'information thématiques ont été élaborées par la DREAL en particulier.

Démarche GEMAPI

Les travaux d'aménagement des espaces publics intègrent la démarche GEMAPI portée par la Métropole, dont l'objectif est de favoriser la désimperméabilisation des sols, avec déconnexion des réseaux lorsque cela est possible.

Evaluation de la démarche environnementale

Les aménagements des espaces publics seront évalués au regard de la démarche environnementale mise en œuvre, à partir d'indicateurs de suivi proposés par l'ANRU ; L'opération Phares et Balises et la Place Romée de Villeneuve (partiellement) ont déjà fait l'objet en 2023 d'une analyse de l'état existant.

- **Acquisitions / cessions**

En 2024, 11 acquisitions ont été réalisées par la SPLA par préemption, dans le cadre de l'élaboration du plan de sauvegarde des facultés, ce qui porte à 86, le nombre de lots acquis par la SPLA répartis entre 59 studios et 27 lots de parking ou réserves.

- **Bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances de trésorerie**

Aucune avance n'a été constatée par le concédant.

- **Rapport sur l'exercice des prérogatives publiques**

1- Préemptions

La concession d'aménagement prévoit la possibilité que le Droit de Préemption Urbain soit délégué sur le périmètre, au concessionnaire.

Ainsi, sur la copropriété des facultés, la SPLA s'est engagée sur la mise en œuvre du plan de sauvegarde. Par le conseil de Métropole du 19 décembre 2019, la SPLA Pays d'Aix Territoires s'est vu déléguer de manière permanente le droit de préemption urbain renforcé sur la résidence des Facultés, et l'exerce depuis le début de l'année 2020 (cf. tableau ci-joint)

En 2024, la SPLA a réalisé 14 préemptions, et 11 studios et 2 parkings et 2 réserves ont été acquis et payés, suite à l'exercice du DPU.

2- Contentieux

À la suite de 5 requêtes de propriétaires de lots aux Facultés en lien avec l'exercice de son droit de préemption, les décisions suivantes ont été rendues en 2024 :

- 3 Désistement de la procédure du requérant
- 1 jugements rendus en faveur de la SPLA
- 1 contentieux en cours

Les membres du Conseil d'Administration ont adopté le présent compte rendu annuel à la collectivité.

Extrait certifié conforme
au procès-verbal du Conseil
d'Administration de la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES

Le Président
Eric CHEVALIER