

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

Séance du jeudi 26 juin 2025

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 28 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 - 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 - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Roland GIBERTI représenté par Patrick GHIGONETTO - Didier REAULT représenté par David GALTIER - Michel ROUX représenté par Amapola VENTRON - David YTIER représenté par Pascal MONTECOT.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Éric LE DISSES - Serge PEROTTINO - Henri PONS.

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

URBA-062-17921/25/BM

■ Approbation du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2024 de la concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires relative à l'opération de rénovation urbaine d'Encagnane à Aix-en-Provence 131498

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

Le quartier d'Encagnane à Aix-en-Provence a été retenu projet de renouvellement urbain et il s'inscrit dans les programmes d'intérêt Régionaux au titre de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU). La convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain cofinancé par l'ANRU a validé le projet et les participations des partenaires par la délibération CHL-053-15095/23/BM du 7 décembre 2023 puis signée par tous les partenaires le 6 mars 2024.

En préalable, la Métropole a conclu une convention avec son aménageur public pour la coordination et la mise en œuvre des aménagements publics qui sont réalisés dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Cette opération a été confiée à la SPLA Pays d'Aix Territoires pour une durée de dix ans, conformément à la concession d'aménagement notifiée à la SPLA 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.

Dans le cadre du traité de concession, le concessionnaire est chargé :

- Assurer la gestion et l'entretien des biens, la réalisation des études liées à la mise en œuvre de l'opération, des études et de toutes missions nécessaires à l'exécution de ces obligations, dont la gestion et la coordination de la maîtrise foncière, la libération des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération, la maîtrise d'ouvrage aux fins de réalisation des travaux et des équipements, la commercialisation, la gestion administrative, financière et comptable de l'opération.
- Mettre en œuvre toutes les formalités administratives, légales et réglementaires ainsi que les démarches inhérentes et déjà engagées sur l'opération et produire les compléments techniques concourant à la réalisation de l'opération.
- Mettre en place et animer les instances de suivi de la concession.
- Proposer, préparer et assurer la mise en œuvre de tous contrats et conventions avec des tiers publics ou privés nécessaires à la réalisation de l'opération.
- Participer aux comités techniques et de pilotage lié à la convention du NPNRU d'Encagnane.

La SPLA assure la maîtrise d'ouvrage de l'opération. Dans le cadre du traité, des instances de suivi ont été mises en place avec les partenaires. Il s'agit des comités techniques de l'opération, qui s'est réuni à plusieurs reprises durant l'exercice écoulé et du comité de pilotage réuni une fois. Ces instances ont permis d'aborder les questions sur l'aménagement des espaces publics, les questions foncières liées à l'opération et de poursuivre le travail engagé sur la copropriété les Facultés afin de permettre l'élaboration du plan de sauvegarde.

Le concédant exerce un contrôle technique, financier et comptable sur l'opération notamment grâce à la production d'un compte-rendu annuel à la collectivité (ci-après CRAC) conforme à l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, l'article 28 du traité prévoit qu'indépendamment des divers documents élaborés dans le cadre de l'opération, le concessionnaire devra produire au plus tard le 15 mai de chaque année un compte-rendu comportant :

- Le bilan prévisionnel actualisé.

- Le plan de trésorerie actualisé.
- Un tableau des acquisitions et cessions foncières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé.
- Une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir, relatant l'état d'avancement des différentes missions confiées au concessionnaire et leurs conditions de mise en œuvre, les procédures nécessaires à l'opération engagées et leur état d'avancement, les incidents éventuels (contentieux...).
- Un rapport spécifique sur la mise en œuvre de la démarche environnementale de l'opération.
- Le cas échéant, le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues.
- Le cas échéant, un tableau des subventions perçues et des subventions demandées pendant la durée de l'exercice écoulé auprès des autres personnes publiques, ainsi que le compte rendu d'utilisation des subventions perçues.
- Un planning d'opération actualisé.

Le rapport relatif au CRAC 2024, a été présenté au Conseil d'Administration de la SPLA le 24 avril 2025.

Synthèse du compte rendu annuel 2024 :

Durant l'année 2024, les actions suivantes ont été menées :

- **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 A. Milloz : reprise sol jeux d'eau et ajouts d'équipements suite à 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° 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.

- **Opération 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** (Cotech 09/2024 – Revue de projet NPNPU 11/2024)

Financement :

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

En 2024, il était prévu un montant global de dépenses de 10 944 756€ HT pour un total réalisé de 6 915 850 € HT (soit – 4 028 906€ HT). Cet écart s'explique essentiellement par :

- Le report en 2025 des acquisitions des terrains de la Ville. Du ralentissement des acquisitions pour la Résidence des Facultés par l'arrêté de mise en sécurité (11 achats de studio et 2 parkings et 2 réserves par préemption contre 20 prévues au dernier bilan).
- Le glissement du 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.
- Une diminution des honoraires et des frais financiers.

Concernant les recettes, il était prévu pour l'année 2024 un montant global de 9 809 148€ HT. Les recettes totales s'élèvent finalement à 8 494 253 € HT (soit -1 314 895€ HT). Le montant prévu correspondait :

- A la participation de la Ville à l'opération d'ensemble (apport en nature des terrains Ville phase 2 sur Phares et Balises) qui ne seront réalisées qu'ultérieurement.
- Aux subventions de l'ANAH et de la CDC pour le Plan de sauvegarde qui sont reportées en 2025.

Evolution du bilan

Le bilan prévisionnel de l'opération a évolué :

- En dépenses pour être porté à 42 256 754 €, soit une augmentation de 309 905 €,
- En recettes pour être porté 42 352 048€, soit une augmentation de 368 712€.

L'augmentation est lié à la hausse du poste acquisitions, ce poste est augmenté de 208 660€ du fait de la poursuite des acquisitions sur la Résidence des Facultés.

En ce qui concerne le poste travaux, il est en hausse de 65 432€ notamment lié aux travaux de la Place Romée de Villeneuve (choix de revêtement pierre sur l'ensemble de la place) ;

Le poste Frais divers est augmenté de 20 000€, en lien avec les frais liés aux acquisitions sur la Résidence des Facultés.

Plus précisément, le montant des dépenses, est porté à 42 256 754 €, il est donc augmenté de 309 905 €, étant ajusté au regard des acquisitions, des travaux et des frais divers... :

Études : Le poste est maintenu à 973 390€.

Acquisitions : Le poste 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 : sont portés 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 est inchangé à 153 777€.

Le montant prévisionnel des recettes est porté à 42 352 048€, soit une augmentation de 368 712€ liée notamment aux cessions et subventions qui ont été réajustées.

Cessions : sont portées 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 : sont portées 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 : sont portés à 58 220€ soit une hausse de 28 405€, du fait des loyers générés par les acquisitions aux Facultés.

Produits financiers : sont portés 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€. La participation d'équilibre du concédant pour l'année 2025 s'élève à 2 800 000 €, a déjà été versé à la SPLA comme le permet le traité de concession.

Résultat d'exploitation : Le bilan actualisé fait apparaître un résultat d'exploitation à 95 294€.

Pour assurer la trésorerie de l'opération, 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.

Perspectives pour l'année 2025 :

Les objectifs pour 2025 sont les suivants :

- Opération « 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 1ère phase de l'opération,
 - Travaux : Livraison des travaux de VRD et d'aménagement d'espaces publics de la 1ère 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.
- Plan de sauvegarde de la résidence 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, accompagnement de la copropriété pour la mise en œuvre des actions de la convention.
- Aménagement de la Place Romée de Villeneuve :
 - Travaux doivent démarrer au 1^{er} trimestre et seront livrés à la fin de l'année.
- Avenue du 8 mai et Centralités de proximité
 - Diagnostic et démarrage de la phase de concertation avec les usagers.

Le planning prévisionnel de réalisation des autres aménagements publics (Avenue du 8 mai, 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 avec les habitants et les commerçants.

Démarches environnementales :

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.

Rapport sur l'exercice des prérogatives publiques

Le Conseil de Métropole du 19 décembre 2019 a délégué de manière permanente le droit de préemption urbain renforcé sur la résidence des facultés à la SPLA.

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 sur la résidence des facultés.

Contentieux

Suite à 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,

Le bilan établi par la SPLA, reprenant le réalisé à fin 2024, le prévisionnel pour les années à venir ainsi que le nouveau bilan actualisé de l'opération est joint en annexe.

Au regard des éléments présentés, il est donc proposé d'adopter le présent compte rendu à la collectivité.

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 et notamment ses articles L.300-4 et suivants ;
- 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 n° DEVT 012-6158/19/BM du Bureau de la Métropole du 20 juin 2019 approuvant la convention de concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires relative au renouvellement urbain du quartier d'Encagnane à Aix-en-Provence ;
- La délibération n° HN 001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La délibération n° FBPA 029-8299/20/CM du Conseil de Métropole du 31 juillet 2020 relative à l'approbation du Règlement Budgétaire et Financier ;
- La délibération n° URBA 008-8859/20/CM du Conseil de la Métropole du 19 novembre 2020 déclarant d'intérêt métropolitain l'opération d'aménagement du quartier d'Encagnane à Aix-en-Provence dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain ;
- La délibération n° URBA-037-12128/22/CM du Conseil de la Métropole du 30 juin 2022 approuvant l'avenant n°1 à la concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires relative au réaménagement du quartier d'Encagnane à Aix-en-Provence dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain.

Où il le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Le procès-verbal du Conseil d'Administration de la SPLA « Pays d'Aix Territoires » du 24 avril 2025 présentant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2024 de la concession d'aménagement du quartier d'Encagnane à Aix-en-Provence.

Délibère

Article unique :

Est approuvé le compte rendu annuel à la collectivité (CRAC) de la SPLA « Pays d'Aix Territoires » relatif à l'opération d'aménagement du quartier d'Encagnane à Aix-en-Provence pour l'année 2024, ci-annexé.

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