

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 - Vincent LANGUILLE - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Catherine PILA - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - Didier KHELFA.

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.

CHL-027-17965/25/BM

**■ Approbation du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2024
- Concession d'aménagement Opération Grand Centre ville confiée à la
SOLEAM
133328**

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^{er} 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 du 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.

Par délibération du Conseil de Métropole du 5 décembre 2024 il a été approuvé conjointement au compte rendu annuel au 31 décembre 2023, l'avenant n° 15 à la concession d'aménagement n°T1600914CO, l'augmentation de la participation à l'équilibre du concédant, la participation aux équipements du concédant et actualisant l'échéancier de versement des participations.

C'est dans la continuité des orientations prises lors du CRAC au 31/12/23 que se poursuit l'opération Grand Centre-ville avec, pour l'année 2024, les événements marquants suivants :

- Pour l'intervention sur les espaces publics : requalification de la place de la Providence (diagnostics amiante des sols, réalisation des fouilles archéologiques, incluant les travaux préparatoires, mise en œuvre des aménagements temporaires dans le cadre de la phase d'Urbanisme Transitoire avec notamment la réutilisation des pierres d'assise des infrastructures des bâtiments découvertes pendant les fouilles et installation de mobilier en bois (pergolas, plateformes, bancs), poursuite de la mission de Maîtrise d'œuvre avec l'avant-Projet des aménagements définitifs, mise en place de panneaux de communication et de flyers détaillant le processus de fouilles suivi par l'INRAP et expliquant les attendus de la phase d'urbanisme transitoire).
- Pour l'intervention sur l'habitat dégradé : livraison de 2 immeubles réhabilités, 24 rue des Petites Maries et 19 rue Nationale (8 logements et 4 locaux, réception des travaux de confortement de l'immeuble 2 rue des Halles Delacroix prévu en cession à la SPLA IN, poursuite de 4 chantiers de réhabilitation (14 rue de Pressensé (4 logements et 1 local commercial), 39 rue des Dominicaines (5 logements), 49 rue Curiol (7 logements), 9 Danton (3 logements)).
- Pour l'opération Folies Bergères : installation des porteurs de projet dans les 4 coques commerciales restructurées.
- Pour les relogements : 3 relogements définitifs et 1 relogement temporaire réalisé.
- Pour les cessions à des bailleurs ou opérateurs : cession à Marseille Habitat du local en rdc du 35 rue Vincent Scotto permettant la maîtrise foncière complète de l'immeuble par MH.
- Pour le suivi et l'animation de l'ORI : obtention de l'ordonnances d'expropriation sur 4 adresses de l'ORI 1 et sur 3 adresses en DUP Logement Social (18, 20 et 22 rue Tapis Vert).
- Pour l'opération Flammarion : contrôle et confortement complémentaire de la halle FIAT en attente d'une nouvelle orientation du projet.
- Pour les équipements publics municipaux, dont le financement est encadré par la convention financière tripartite Ville de Marseille, SOLEAM, Métropole :
 - Equipement sportif Pape Diouf 3 et 5 rue Maurice Korsek : fin des travaux pour une livraison à la Ville de Marseille début 2025.
 - Locaux annexes et espace billetterie de l'Opéra de Marseille au 3/5 rue Molière: transfert à la VDM.
 - Centre social Domaine Ventre : études Projet, concertations avec l'Association du Nouveau Domaine Ventre, lancement des travaux d'aménagement du passage au 43 rue de la Palud.
 - Centre d'animation Arc Palud : attribution des marchés de travaux en CAO SOLEAM.

- Centre Municipal d'Animation Providence : fin de la maîtrise foncière et neutralisation, lancement des diagnostics réglementaires préalables à la démolition.

Ainsi au 31/12/24, le coût global de l'opération est porté de 148 596 Keuros HT à 155 972 Keuros HT soit une augmentation de 7 376 Keuros HT

– Dépenses :

- Au 31/12/24, le montant cumulé des dépenses s'élève à 118 262 K euros HT. Ce montant se répartit entre les postes Etudes pour 2 935 K euros HT, Foncier pour 33 619 K euros HT, Travaux pour 46 895 K euros HT, Relogement pour 1 661 K euros HT, Honoraires pour 5 552 K euros HT, Charges financières pour 592 K euros HT, Rémunération pour 25 171 K euros HT, Divers pour 1 838 K euros HT.
- Au terme de l'opération, le montant prévisionnel total est ramené de 148,596 Meuros HT à 155.972 Meuros HT soit une augmentation de 7,376 Meuros HT par rapport au bilan prévisionnel initial s'expliquant essentiellement par :
 - La réactualisation du budget Foncier compte tenu du décalage des cessions et donc des frais de portage induits ; actualisation avis de valeur des immeubles en expropriation, indemnités de perte d'activité des locataires commerciaux pendant travaux de mise en sécurité ;
 - La mise à jour des frais de relogement
 - L'évolution du budget Travaux de réhabilitation notamment sur 4 chantiers.
 - La reprise du projet de réalisation du CMA providence avec réactualisation complète du budget de cette sous opération, de compétence Ville de Marseille (actualisation du budget foncier, travaux gros œuvre et second œuvre...).

Le budget dépenses se répartit entre le budget Etudes (3 317 K euros HT), Foncier (41 646 K euros HT), Travaux (66 042 K euros HT), Relogement (2 150 K euros HT), Honoraires (7 313 K euros HT) Charges financières (666 K euros HT), Autres dépenses (2 112 K euros HT), Rémunération (32 727 K euros HT).

– Recettes :

- Au 31/12/24, le montant cumulé des recettes s'élève à 25 610 K euros HT (hors budget participation du concédant à l'équilibre et aux équipements. Ce montant se répartit entre les postes Cessions (6 799K euros HT), Loyers (1 814 K euros HT), subventions (comprenant les subventions diverses et participation de la Ville de Marseille aux équipements publics municipaux pour un montant total de 16 290 K euros HT), Produits Financiers (53 K euros HT), autres produits (654 K euros HT).
- Au terme de l'opération, le montant prévisionnel total des recettes passe de 54 011 K euros HT à 61 166 K euros HT (hors budget participation du concédant) soit une augmentation de 7 155 K euros HT s'expliquant notamment par une variation important sur le pôle Centre Municipal d'Animation Providence, une réévaluation des montants des charges foncières et des surfaces à réhabiliter à destination sociale, du recalage du prix de cession en fonction des prix du marché et à la cession de locaux en rez-de-chaussée.

Le budget recettes se répartit entre le budget Cessions (34 954 K euros HT), Loyers (2 435 K euros HT), Subventions (23 324 K euros HT, dont 21 768 K euros HT de participation Ville de Marseille aux équipements publics municipaux), Produits financiers (53 K euros HT).

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

- Les dépenses HT augmentent de 7 376 Keuros HT, elles passent de 148 595 Keuros HT à 155 972 Keuros HT.
- Les recettes HT (hors participations du concédant) augmentent de 7 155 K euros HT, elles passent de 54 011 K euros HT à 61 166 K euros HT.

Soit un déficit de 222 210 euros HT compensée par une augmentation équivalente de la participation du concédant aux équipements (la participation du concédant à l'équilibre reste stable).

Les participations du concédant (équilibre et équipements) :

La participation d'équilibre du concédant est maintenue à 60 749 085 K euros.

Le montant déjà versé, à fin 2024, est de 48 140 646 euros.

Le solde d'un montant prévisionnel de 12 608 456 euros sera versé selon l'échéancier suivant :

En 2025 : 6 884 655 euros

En 2026 : 1 994 037 euros

En 2027 : 1 994 037 euros

En 2028 : 1 735 727 euros

La participation aux équipements du concédant passe de 39 256 348 euros TTC à 39 502 490 euros TTC soit une augmentation de 246 142 euros TTC.

Le montant déjà versé, à fin 2024, est de 38 891 102 euros TTC.

Le solde d'un montant prévisionnel de 611 388 euros sera versé selon l'échéancier suivant :

En 2025 : 0 euros

En 2026 : - 259 200 euros

En 2027 : 720 000 euros

En 2028 : 150 588 euros

Prorogation de la concession :

L'échéance actuelle de la concession est le 20 janvier 2029.

La reprise du projet du CMA Providence, les procédures en contentieux en cours et le processus de déstockage des immeubles acquis, via des procédures de consultation des bailleurs sociaux, nécessitent une prorogation de la concession de 4 ans, soit jusqu'au 20 janvier 2033.

Avenant à la convention de concession d'aménagement :

Les variations budgétaires, les ajustements et précisions opérationnels, la prorogation de la concession pour une période de 5 ans allant jusqu'au 31 décembre 2033 nécessitent un avenant 16 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 au Bureau de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- 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.
- La délibération CHL-014-16977/24/BM du Bureau de la Métropole du 5 décembre 2024 ;
- La délibération n° CHL-006-17218/24/CM du Conseil de la Métropole du 5 décembre 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 2024 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°16 afin d'acter les variations budgétaires, opérationnelles et sa prorogation, soumis à approbation du Conseil de la Métropole le 26 juin 2025, 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 2024 par la SOLEAM ci-annexé.

Article 2 :

Est approuvée la prorogation de la concession de 5 années, jusqu'au 31 décembre 2033 afin de finaliser les opérations en cours.

Article 3 :

Est approuvée l'augmentation globale de la participation de la Métropole de 246 152 euros répartie comme suit :

- La stabilisation de la participation à l'équilibre du concédant à 60 749 085 euros.
- L'augmentation de la participation aux équipements du concédant qui passe de 39 256 348 euros TTC à 39 502 490 euros TTC soit une augmentation de 246 142 euros TTC.

Article 4 :

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

Pour la participation d'équilibre :

Montant déjà versé à fin 2024 : 48 140 646 euros.

En 2025 : 6 884 655 euros.

En 2026 : 1 994 037 euros.

En 2027 : 1 994 037 euros.

En 2028 : 1 735 727 euros.

Pour la participation aux équipements :

Montant déjà versé à fin 2024 : 38 891 102 euros TTC.

En 2025 : 0 euros.

En 2026 : - 259 200 euros.

En 2027 : 720 000 euros.

En 2028 : 150 588 euros.

Article 5 :

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,
Commande publique,
Aménagement, SCOT - Planification (PLUi)
Suivi de la loi 3 DS

Pascal MONTECOT