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-057-17916/25/BM

■ Approbation du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2024 de la concession d'aménagement "Intervention multisites" passée avec la SPLA-IN Aix-Marseille-Provence concernant le recyclage d'immeubles dégradés
133443

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

Par délibérations URB 001-6423/19/CM du 20 juin 2019 et CHL 004-10557/21/CM du 7 octobre 2021, la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé le contrat de Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) du centre-ville de Marseille et son avenant n°1, afin de mettre en œuvre une stratégie d'intervention coordonnée et un projet majeur de requalification urbaine du centre-ville de Marseille, indispensable pour ce territoire, cœur de la Métropole.

Signé le 15 juillet 2019 pour une durée de 15 ans, le contrat de PPA porte sur un périmètre de plus de 1 000 hectares, répartis en 7 arrondissements, et concerne près de 200 000 habitants.

Ainsi, pour faire face aux enjeux de la requalification du Grand Centre-Ville de Marseille et aux impératifs d'efficacité liés à la mise en œuvre de ces projets prioritaires, a été créée la Société Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National – SPLA-IN « Aix-Marseille-Provence » (SPLA-IN AMP), dont les statuts ont été approuvés par délibération du Conseil de la Métropole en date du 19 décembre 2019. La SPLA-IN AMP est chargée de la mise en œuvre des interventions sur les secteurs prioritaires, notamment dans le cadre de concessions d'aménagement.

Ces secteurs, qui sont situés dans les périmètres du Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville « Grand Centre-Ville » et qui englobent donc les îlots démonstrateurs du PPA, sont des secteurs sur lesquels l'intervention a été priorisée au regard de l'état de dégradation du bâti et des différentes études préalables déjà réalisées. Ces projets, pour la mise en œuvre desquels les collectivités concernées ont sollicité les concours financiers de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) et de l'Agence nationale de l'habitat (Anah), auront pour objectifs :

D'accompagner des propriétaires privés à la réalisation de travaux de réhabilitation pérenne et durable de leurs biens ;

- D'acquérir les immeubles les plus dégradés (du fait de l'inaction volontaire, de la négligence ou du manque de moyens financiers des propriétaires), pour les recycler.
- D'aménager des espaces publics de proximité : requalification des voiries et réseaux maillant les îlots, aménagements des cœur d'îlots, placettes, squares créant les conditions d'une vraie aménité urbaine.
- De réaliser de petits équipements publics de proximité concourant à l'amélioration de la vie des habitants.

C'est dans ce cadre que s'inscrivent les opérations de recyclage de l'habitat dégradé "multisites" au sein de laquelle 66 parcelles ont été identifiées à proximité des secteurs d'aménagement prioritaires auxquelles s'ajoutent 3 parcelles non ciblées à la signature du traité de concession (adresses mitoyennes ou situées à proximité immédiate des 66 adresses initiales).

Le principal objectif porte sur le recyclage de ces adresses, par la mise en œuvre de travaux de recyclage ou de démolition avant cession à des preneurs selon les principes définis dans le cadre du projet de renouvellement urbain (production de logements locatifs sociaux de type PLUS et PLAI, contreparties foncières à l'association Foncière Logement, programmation diversifiée et innovante).

Par délibération n° CHL-010-13069/22/CM du 15 décembre 2022, la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé le traité de concession, le bilan prévisionnel et le périmètre de la concession d'aménagement pour la mise en œuvre de l'opération de renouvellement urbain « Intervention multisites pour la réalisation de travaux de recyclage/réhabilitation d'immeubles dégradées » et désignant la SPLA-IN AMP en qualité de concessionnaire d'aménagement.

Par délibération n°CHL-055-15097/23/BM du 7 décembre 2023, la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé la signature de la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain (NPNRU) grand centre-ville dans laquelle de recyclage des immeubles acquis dans le cadre de la concession « multisite » est financé par l'ANRU.

Par délibération n°CHL-055-15097/24/BM du 10 octobre 2024, la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2023. Par délibération n° CHL-013-16790/24/CM du 10 octobre 2024 également, la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé le premier avenant afin d'intégrer des ajustements et des précisions opérationnels et de prendre en compte l'évolution des équilibres financiers du bilan de la concession.

Après une deuxième année d'exercice il est aujourd'hui proposé d'examiner le compte rendu annuel de l'opération au 31 décembre 2024, qui est issu des échanges entre le concédant et le concessionnaire

Avancement global de l'opération au cours de cette première année d'exercice 2024 :

C'est dans la continuité des orientations prises lors du CRAC au 31 décembre 2023 que se poursuit l'opération avec, pour l'année 2024, les événements marquants suivants :

Poursuite des études :

- Des diagnostics géotechniques, de géomètre, immobilier ont été réalisés sur diverses adresses.
- Le groupement de prestataires pour mener des missions de conseil opérationnel en urbanisme, paysage et stratégie environnementale a poursuivi les études nécessaires au projet.
- Le groupement de prestataires chargé de définir la stratégie de réemploi des matériaux issus des chantiers de la SPLA-IN AMP a poursuivi sa mission en réalisant notamment un état des lieux des filières de réemploi présentes sur le territoire, des fiches matériaux, ainsi que des diagnostics sur certaines adresses.
- Afin de déterminer le taux de financement ANRU à hauteur de 50% ou 70% du déficit des opérations de recyclage de l'habitat ancien en fonction du niveau de dégradation des immeubles, la SPLA-IN AMP a retenu en mai 2024 un prestataire dans le cadre d'une consultation, afin d'appliquer la méthode établie par le CSTB et procéder aux cotations nécessaires. Il a été chargé en 2024 de réaliser les diagnostics de 24 immeubles en multisites et leurs restitutions à l'attention de l'ANRU. Ce travail de cotation a ainsi permis à l'ANRU d'arrêter les niveaux de financements pour ces 24 immeubles.

Poursuite des acquisitions et démarrage des relogements :

- 7 adresses ont été acquises, dont 6 immeubles entiers auprès de la Ville de Marseille, de Marseille Habitat, et d'un propriétaire privé, ainsi qu'un terrain nu auprès de la Ville de Marseille. Dans un 8ème immeuble, 8 lots ont également été acquis en 2024, en vue d'une maîtrise foncière totale (éviction commerciale en cours). Cela porte à 36 le nombre d'adresses maîtrisées sur les 66 identifiées dans la concession.
- 2 relogements ont été effectués.

Poursuite des travaux de mise en sécurité et démarrage des travaux de réhabilitation :

- 18 immeubles ont fait l'objet de travaux de mise en sécurité urgente.

- Les premiers travaux de réhabilitation menés par la SPLA-IN AMP ont commencé au 34-36-38-40 Jean Roque en octobre 2024.

Cessions et autres recettes :

- Aucune cession n'a été réalisée en 2024. Deux promesses synallagmatiques de vente ont été signées.
- Suite au dépôt des Comptes Rendus d'Exécution Annuels 2024 auprès de l'ANRU, le versement des subventions est conforme aux prévisions c'est-à-dire un acompte de 10% pour les opérations financées à 50%, et de 20% pour les opérations financées à 70%, soit un total de 6 325 887,55 euros.
- Aucune recette locative n'a été perçue. Des recettes annexes liées aux produits financiers ont été versées.

- Dépenses :

- Au 31 décembre 2024, le montant cumulé des dépenses s'élève à 15 478 374 euros HT. Ce montant se répartit entre les postes ETUDES (375 150 euros HT), ACQUISITION (10 437 126 euros HT), TRAVAUX (821 081 euros HT), HONORAIRES (1 301 519 euros HT), FRAIS DIVERS (432 504 euros HT), REMUNERATION (2 076 937 euros HT), et FRAIS FINANCIER (34 057 euros HT).
- Au terme de l'opération, le montant prévisionnel total est porté de 95 245 234 euros HT à 98 198 055 euros HT, soit une augmentation de 2 952 821 euros HT par rapport au bilan prévisionnel initial s'expliquant essentiellement par des surcoûts opérationnels.

Il se répartit entre budget ETUDES (1 352 804 euros HT), ACQUISITION (22 508 910 euros HT), TRAVAUX (44 192 934 euros HT), HONORAIRES (9 110 823 euros HT), FRAIS DIVERS (2 030 317 euros HT), REMUNERATION (11 319 933 euros HT), FRAIS FINANCIER (1 509 403 euros HT) et ALEAS (6 223 631 euros HT).

- Recettes :

- Au 31 décembre 2024, le montant cumulé des recettes HT (hors budget participation du concédant) s'élève à 27 535 320 euros. Ce montant se répartit entre recettes de PARTICIPATIONS (17 600 000 euros HT), SUBVENTIONS ANRU (9 655 302 euros HT), RECETTES LOCATIVES (1 136 euro HT), et PRODUITS FINANCIERS (278 682 euros HT).
- Au terme de l'opération, le montant prévisionnel total des recettes TTC est porté de 51 245 234 euros à 54 198 056 euros (hors budget participation du concédant), soit une augmentation de 2 952 822 euros au regard du bilan initial s'expliquant par l'augmentation des prix de cessions.
- Les recettes HT se répartissent principalement entre CESSIONS (13 637 430 euro HT), SUBVENTIONS ANRU (39 952 974 euros HT), RECETTES LOCATIVES (16 500 euro HT), PRODUITS FINANCIERS (591 151 euros HT).

- Financement :

- 22 606 303 de prêts et d'avance sont prévus sur l'opération. 2 603 303 € ont déjà été mobilisés et 2 544 241 déjà remboursés.

- Participations du concédant à l'équilibre :

La participation d'équilibre correspondant à l'écart entre dépenses et recettes à terme représente 44 000 000 euros, identique au bilan initial précédent.

17 600 000 euros ont été payés par la Métropole au 31 décembre 2024.

Le versement du solde, d'un montant prévisionnel de 26 400 000 euros à la charge de la Métropole est prévu selon l'échéancier suivant :

- 2025 : 12 540 000 euros
- 2026 : 12 540 000 euros
- 2027 : 1 320 000 euros

- Avenant à la convention de concession d'aménagement :

Ces variations budgétaires ainsi que des ajustements et précisions opérationnels nécessitent un avenant à la convention de concession d'aménagement en 2024, présenté au Conseil de la Métropole, parallèlement de la présente délibération, qui permettront notamment d'intégrer 3 adresses à la concession, permettant de renforcer l'action de requalification engagée dans cette concession.

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 ;
- 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 loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale ;
- La délibération n° DEVT 001-2799/17/CM du Conseil Métropolitain du 19 octobre 2017 approuvant le protocole de préfiguration du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain pour Marseille ;
- Le contrat de Projet Partenarial d'Aménagement du centre-ville de Marseille approuvé par délibération du Conseil de Métropole du 20 juin 2019 et signé le 15 juillet 2019 ;
- La délibération n° DEVT 009-6962/19/BM du Bureau de la Métropole du 24 octobre 2019 approuvant l'avenant n°1 au protocole de préfiguration du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain pour Marseille ;
- La délibération n° URB 057-7949/19/CM du Conseil de la Métropole du 19 décembre 2019 approuvant la création d'une société publique locale d'aménagement d'intérêt national (SPLAIN) et les statuts de cette société ;
- 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 n° CHL 004-10557/21/CM du Conseil de la Métropole du 7 octobre 2021 approuvant l'avenant n°1 au contrat du Projet Partenarial d'Aménagement ;
- La délibération n° CHL-005-12693/22/CM du Conseil de la Métropole du 20 octobre 2022 approuvant l'opération d'aménagement et de renouvellement urbain, la création et l'affectation de l'opération d'investissement « PPA – Concession Intervention multisites »
- La délibération n° CHL-010-13069/22/CM du Conseil de la Métropole du 15 décembre 2022 approuvant le traité de concession, le bilan prévisionnel et le périmètre de la concession d'aménagement pour la mise en œuvre de l'opération de renouvellement urbain « Intervention multisites pour la réalisation de travaux de recyclage/réhabilitation d'immeubles dégradés » et désignant la SPLA-IN AMP en qualité de concessionnaire d'aménagement ;
- La délibération n° CHL-055-15097/23/BM du Conseil de la Métropole du 7 décembre 2023 approuvant la signature de la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain (NPNRU) grand centre-ville ;
- La délibération n° CHL-022-16517/24/BM du Bureau de la Métropole du 10 octobre 2024 approuvant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2023 ;
- La délibération n° CHL-013-16790/24/CM du Conseil de la Métropole du 10 octobre 2024 approuvant l'avenant 1 ;
- La délibération du Conseil de Métropole du 26 juin 2025 approuvant l'avenant 2.

Où il le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il est nécessaire d'approuver le 2^{ème} compte rendu annuel à la collectivité de l'année 2024 de la concession d'aménagement et de renouvellement urbain "Intervention Multisites pour la réalisation de travaux de recyclage/réhabilitation d'immeubles dégradés" ;
- Que la concession d'aménagement et de renouvellement urbain « Intervention multisites pour la réalisation de travaux de recyclage/réhabilitation d'immeubles dégradés » confiée à la SPLA-IN AMP nécessite de faire l'objet de son deuxième avenant afin d'intégrer des ajustements et des précisions opérationnels et de prendre en compte l'évolution des équilibres financiers du bilan de la concession, 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 « Intervention multisites pour la réalisation de travaux de recyclage/réhabilitation d'immeubles dégradées » établi au 31 décembre 2024 par la SPLA-IN AMP ci-annexé.

Article 2 :

La participation du concédant à l'équilibre du bilan d'un montant prévisionnel de 44 000 000 euros est inchangée par rapport au bilan initial. La participation restant à verser est ainsi planifiée :

2025 : 12 540 000 euros

2026 : 12 540 000 euros

2027 : 1 320 000 euros

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget principal de la Métropole Aix-Marseille-Provence de l'exercice 2025 et suivants, en section d'investissement, autorisation de programme F310P20D01, opération d'investissement 220130500D, 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