

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-058-17917/25/BM

**■ Approbation du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2024 de la concession d'aménagement passée avec la SPLA-IN Aix-Marseille-Provence portant sur les opérations de renouvellement urbain Noailles et Cœur Belle-de-Mai
133445**

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 d'aménagement et de renouvellement urbain "Noailles" et "Coeur Belle de Mai" qui intègrent dans leurs périmètres les îlots prioritaires et démonstrateurs du PPA Noailles-Ventre, Noailles-Delacroix et Clovis Hugues/Belle de Mai. Par délibération n° CHL-010-13069/22/CM du 15 décembre 2022, la Métropole Aix-Marseille-Provence, a approuvé la signature du traité de concession, les bilans prévisionnels et les périmètres de la concession d'aménagement pour la mise en œuvre des opérations de renouvellement urbain « Noailles » et « Cœur Belle de Mai ». 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. Par délibération n° CHL-021-16516/24/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-012-16789/24/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. Ce CRAC comprend un détail pour l'opération Noailles, un détail pour l'opération Belle-de-Mai et un bilan global consolidé, présenté ci-dessous.

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 :

- Concernant les dépenses:
 - o Réalisation de diagnostics avant travaux, études géotechniques, et des études de maîtrise d'oeuvre, relevés de géomètre au fur et à mesure des acquisitions et de l'avancement des travaux.
 - o Pour les espaces publics engagement des études de maîtrise d'oeuvre sur la base du préprogramme d'aménagement. Un premier marché subséquent a permis de réaliser des Études Préliminaires et un avant-projet pour les aménagements « pionniers ». Un deuxième marché subséquent portant sur les Études Préliminaires et l'Avant-Projet pour les aménagements définitifs a été. Un troisième marché subséquent de maîtrise d'oeuvre a été lancé pour la réalisation des missions complémentaires OPC et OPC-IC sur la globalité du périmètre et l'établissement de perspectives.
 - o Poursuite de l'étude définissant la stratégie de réemploi des matériaux issus de ses chantiers.
 - o Pour les travaux :
 - De mise en sécurité et de gestion du patrimoine acquis, 18 immeubles ont fait l'objet de travaux de mise en sécurité
 - Aucun immeuble n'a fait l'objet de travaux de recyclage.
 - o 7 immeubles ont été acquis, 3 sur Noailles et 4 sur Cœur Belle de Mai.
 - o 3 relogements ont été effectués.
- Concernant les recettes:
 - o 1 immeuble a été cédé à la ville de Marseille. Les cessions aux bailleurs débiteront à partir de 2026, au fur et à mesure des livraisons des travaux menés sur le gros oeuvre.
 - o Aucune recette locative n'a été perçue.

De manière globale, l'augmentation des coûts d'acquisition, des travaux liés à l'état du patrimoine dégradé à traiter, des frais de portage (notamment de sécurisation active des sites) et le maintien du budget global de la concession et de la participation du concédant, ont un impact sur le volume de traitement des immeubles initialement prévue. Celui-ci passe de 73 adresses à 60 adresses :

- Noailles : de 38 à 29 adresses
- Cœur Belle de Mai : de 35 à 31 adresses

- Dépenses :

- Au 31 décembre 2024, le montant cumulé des dépenses s'élève à 13 824 094 euros HT. Ce montant se répartit entre les postes ETUDES (549 129 euros HT), ACQUISITION (10 027 341 euros HT), TRAVAUX (142 662 euros HT), HONORAIRES (528 380 euros HT), FRAIS DIVERS (390 139 euros HT), REMUNERATION (2 175 456 euros HT), et FRAIS FINANCIER (10 986 euros HT).

- Au terme de l'opération, le montant prévisionnel total est ramené à de 115 802 638 euros HT soit une augmentation de 526 237 euros HT par rapport au bilan prévisionnel précédent s'expliquant essentiellement par une augmentation du cout des acquisitions.

Il se répartit entre budget ETUDES (2 966 091 euros HT), ACQUISITION (27 365 102 euros HT), TRAVAUX (59 639 596 euros HT), HONORAIRES (9 113 857 euros HT), FRAIS DIVERS (1 974 788 euros HT), REMUNERATION (13 701 857 euros HT), et FRAIS FINANCIER (1 041 346 euros HT).

- Recettes :

- Au 31 décembre 2024, le montant cumulé des recettes HT (hors budget participation du concédant) s'élève à 11 725 730 euros. Ce montant se répartit entre recettes de CESSIONS (0 euro HT), SUBVENTIONS (11 450 797 euros HT), RECETTES LOCATIVES (46 115 euro HT), PRODUITS FINANCIERS (40 052 euros HT),

- Au terme de l'opération, le montant prévisionnel total des recettes HT est ramené à 61 752 639 euros (hors budget participation du concédant), soit une augmentation de 526 238 euros au regard du bilan initial s'expliquant principalement par la valorisation des cessions des logements acquis en cours d'opération pour permettre des relogements temporaires et une revalorisation des recettes locatives

Les recettes HT se répartissent principalement entre CESSIONS (12 061 279 euro HT), SUBVENTIONS (46 736 405 euros HT), RECETTES LOCATIVES (230 783 euro HT), PRODUITS FINANCIERS (724 172 euros HT).

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

- Les dépenses HT augmentent de 526 237 euros, passant de 115 276 401 euros à 115 802 638 euros.
- Les recettes HT (hors participations du concédant) augmentent de 526 237 euros, passant 61 226 401 euros à 61 752 639 euros.

Soit un déficit global de 54 050 000 euros HT correspondant au budget participation du concédant.

- Participations du concédant à l'équilibre :

La participation d'équilibre correspondant à l'écart entre dépenses et recettes à terme est maintenue à 54 050 000 euros,

10 099 813 euros ont été payés par la Métropole au 31 décembre 2024.

Le versement du solde, d'un montant prévisionnel de 43 950 187 euros à la charge de la Métropole est prévu selon l'échéancier suivant :

2025 : 10 185 441 euros
2026 : 11 800 000 euros
2027 : 13 000 000 euros
2028 : 4 000 000 euros
2029 : 3 400 000 euros
2030 : 1 564 747 euros

- Avenant 2 à la convention de concession d'aménagement :

Ces variations budgétaires ainsi que des ajustements et précisions opérationnels nécessitent un avenant à la concession d'aménagement en 2024, présenté au Conseil de la Métropole, parallèlement à la présente délibération.

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 ;
- 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 DEVT 001-2799/17/CM du Conseil Métropolitain du 19 octobre 2017 approuvant le protocole de préfiguration du Nouveau Programme de Renouveau 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 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 Renouveau 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 003-12691/22/CM du Conseil de la Métropole du 20 octobre 2022 approuvant le bilan de la concertation publique pour les projets de renouvellement urbain "Noailles", "Cœur Belle de Mai" et « Intervention multisites pour la réalisation de travaux de recyclage/réhabilitation d'immeubles dégradés » ;
- 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 Noailles - Cœur Belle de Mai » ;
- La délibération n° CHL-010-13069/22/CM du Conseil de Métropole du 15 décembre 2022, approuvant la signature du traité de concession, les bilans prévisionnels et les périmètres de la concession d'aménagement pour la mise en œuvre des opérations de renouvellement urbain « Noailles » et « Cœur Belle de Mai » ;
- La délibération n° CHL-055-15097/23 /BM du Conseil de Métropole 7 décembre 2023 approuvant la signature de la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain (NPNRU) grand centre-ville ;
- La délibération n° CHL-021-16516/24/BM du Bureau de Métropole du 10 octobre 2024 approuvant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2023.
- La délibération n° CHL-012-16789/24/CM du Conseil de 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 entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et la SPLA-IN Aix-Marseille-Provence portant sur les opérations de renouvellement urbain "Noailles" et "Coeur Belle-de-Mai" ;
- Que la concession d'aménagement et de renouvellement urbain « Noailles » et Cœur Belle de Mai » confiée à la SPLA-IN AMP doit faire l'objet d'un avenant n°2 afin d'intégrer 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 la concession d'aménagement « Opération de renouvellement urbain Noailles et Cœur Belle de Mai », établi au 31 décembre 2024 par la SPLA-IN AMP ci-annexé.

Article 2 :

La participation du concédant à l'équilibre du bilan est maintenue au montant prévisionnel de 54 050 000 euros.

Le paiement de son solde, d'un montant de 43 950 187 euros est prévu selon l'échéancier suivant :

2025 : 10 185 441 euros
2026 : 11 800 000 euros
2027 : 13 000 000 euros
2028 : 4 000 000 euros
2029 : 3 400 000 euros
2030 : 1 564 747 euros

Article 3 :

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget principal de la Métropole Aix-Marseille-Provence en section d'investissement : autorisation de programme n° F310P20001 opération d'investissement n° 220130600D – PPA concession Noailles Cœur Belle de Mai 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 », ils 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