

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

Séance du lundi 6 octobre 2025

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 31 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Vincent LANGUILLE - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Michel ROUX - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

François BERNARDINI - Nicolas ISNARD - Éric LE DISSES - Serge PEROTTINO - Laurent SIMON.

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

URBA-034-18456/25/BM

■ NPNRU Grand Centre-Ville - Approbation d'une convention avec l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée relative à la cession de l'îlot Montolieu à l'Association Foncière Logement à Marseille 141655

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

L'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée (EPAEM) a engagé la requalification du secteur urbain dégradé délimité par les rues Montolieu, Bon Pasteur et Fauchier, dénommé « Ilot Montolieu » dans le 2° arrondissement, quartier Grands Carmes, à l'intérieur du périmètre de l'Opération d'intérêt National (OIN).

Cette opération s'inscrit dans un ensemble d'interventions qui ont pour objectif de remettre à niveau les quartiers d'habitat ancien du territoire de l'OIN : Programme de Rénovation Urbaine ZUS Centre Nord conventionné avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) pour plusieurs îlots urbains dégradés, Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Joliette, ZAC Saint Charles et ZAC Cité de la Méditerranée, en lien avec des opérations à l'initiative de la Ville de Marseille, telles l'Opération Grand Centre-Ville (OGCV), la concession d'Éradication de l'Habitat Indigne (EHI) pour la rénovation des immeubles les plus dégradés, et la requalification d'équipements municipaux de proximité.

Le schéma d'intervention établi par l'EPAEM pour l'îlot Montolieu prévoit sa rénovation complète et une reconfiguration permettant l'acquisition et la démolition de bâtiments vétustes pour reconstituer une offre équilibrée de logements locatifs neufs et mixtes, ouverts sur le quartier. Le projet inclut la production du foncier nécessaire à l'extension du groupe scolaire Montolieu, mitoyen.

L'intérêt de l'opération d'aménagement a justifié sa Déclaration d'Utilité Publique (DUP) qui permet de mener à bien les expropriations et les évictions nécessaires pour compléter la maîtrise du foncier et le libérer de son occupation.

Le montant total de dépenses de l'opération était estimé à 6 millions d'euros (6M€), générant un déficit prévisionnel par rapports aux recettes escomptées de 3,2M€. L'EPAEM a financé 1.5 million d'euros dans le cadre de la programmation inscrite au protocole-cadre de partenariat pour l'extension d'Euroméditerranée et de son protocole opérationnel 2012-2020.

Les partenaires et l'EPAEM ont convenu que le solde du déficit (soit 1.7M€) serait financé entre la Ville de Marseille, la Métropole AMP et le Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône (CD 13), à raison d'un tiers du montant chacun, soit 566 000 euros.

Tel était l'objet de la convention de partenariat et de financement pour la réalisation de l'opération d'aménagement de l'îlot Montolieu, approuvée par le Conseil Municipal du 25 juin 2012, notifiée le 8 avril 2013 sous le numéro 13/00562.

Suite à la signature de la convention, des évolutions ont conduit l'EPAEM à actualiser le bilan financier de l'opération dont le déficit a augmenté à plusieurs reprises.

Par un premier avenant signé le 29 juillet 2019, les Partenaires ont défini les conditions de prise en charge du déficit, alors que la demande de prise en charge d'une partie de celui-ci par l'ANRU était en cours d'instruction.

Lors de son comité national d'engagement de mars 2022, l'ANRU a finalement validé sa participation financière à hauteur de 50% du déficit subventionnable réévalué, soit 3 382 077€ de subventions pour 6 674 154 € de déficit.

La clôture de la phase d'acquisition/démolition a donc été ensuite réalisée via un avenant conclusif prenant appui sur les coûts, recettes et subventions actualisés, incluant la subvention obtenue de l'ANRU, ainsi que celle du Fonds Friches sollicitée et obtenue entre-temps par l'EPAEM, prévoyant les modalités suivantes :

- Le déficit de l'opération d'acquisition/démolition est arrêté à 4,917M€, avec un financement par la Ville de Marseille, la Métropole AMP et le CD 13 à hauteur de leur engagement respectif initial, soit 566 000€ par Partenaires pour un sous-total de 1.698M€.
- En considération des dépenses d'acquisitions foncières déjà réalisées et de travaux de démolition engagés par lui, l'EPAEM prend en charge le déficit restant à hauteur maximale de 3,22M€, sur ses fonds propres, dans le cadre de son protocole cadre de partenariat.
- Enfin, les deux partenaires directement concernés par les projets futurs (à savoir la Ville de Marseille et la Métropole AMP) s'engagent respectivement à :
 - o Pour la Ville de Marseille, à acquérir les terrains à construire pour l'extension du groupe scolaire Montolieu, à hauteur de 750 000€ ;
 - o Pour la Métropole AMP, à compenser - au regard des prix de cession de droits à construire – la minoration financière résultant de la perte de recettes générée par l'obligation de cession à l'euro symbolique des terrains à construire par l'EPAEM à l'AFL, à hauteur de 745 000€.
 - o Le coût total de ces deux engagements est donc de 1 495 000€.

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 convention de partenariat et de financement n13/00562 pour la réalisation de l'opération d'aménagement de l'îlot Montolieu signée entre l'EPAEM, la ville de Marseille, l'EPCI et le Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône ;
- La délibération n° URB 023-4778/18/BM du Bureau du 13 décembre 2018 approuvant l'avenant n°1 à la convention de partenariat et de financement pour la réalisation de l'opération d'aménagement de l'îlot Montolieu ;
- 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° URBA-003-15924/24/BM du Bureau métropolitain du 18 avril 2024 approuvant l'avenant n°2 à la convention de partenariat et de financement pour la réalisation de l'opération d'aménagement de l'îlot Montolieu.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la réalisation d'opérations de diversifications sur le NPNRU du Grand Centre-Ville fait partie des engagements de la Métropole au titre de la convention NPNRU signée le 5 février 2024 ;
- Que la mise en œuvre de ces opérations est possible sur le secteur Porte d'Aix-Grands Carmes, sous réserve de la participation de la Métropole au déficit d'opération d'Euroméditerranée, lié à la cession d'une partie de l'îlot Montolieu à l'euro symbolique à l'Association Foncière Logement.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la convention avec l'EPAEM relative à la cession d'une partie de l'ilot Montolieu à l'Association Foncière Logement, ci-annexée.

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole, ou son représentant, est autorisé à signer cette convention, ainsi que tous les documents y afférents.

Article 3 :

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget principal de la Métropole Aix-Marseille-Provence de l'exercice 2026 en section d'investissement, Autorisation de programme F310P20D01, opération d'investissement « NPNRU Grand Centre-Ville » 230130400D.

Les recettes et les financements ultérieurs seront constatées au budget principal de la Métropole Aix Marseille Provence de l'exercice 2026, Autorisation de programme F310P20R01 opération d'investissement 230130400R : « NPNRU Grand Centre-Ville » au chapitre 13, nature 1311 fonction 52 pour la participation de l'ANRU ; nature 1312 pour la participation de la Région et nature 1313 pour la participation du Département.

Ces crédits relèvent de la politique « Habitat et inclusion », de la sous politique « Renouvellement urbain » et du programme « Aménagement du territoire » 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