

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

Séance du lundi 15 décembre 2025

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 176 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Michel AMIEL - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Sophie ARRIGHI - Gérard AZIBI - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Marie BATOUX - Laurent BELSOLA - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Kayané BIANCO - Marylène BONFILLON - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Jacques BOUDON - Michel BOULAN - Stéphanie BRAISE - Romain BUCHAUT - Philippe CAHN - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Betty CARVOU - Eric CASADO - Roland CAZZOLA - Jean-Pierre CESARO - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Jean-Marc COPPOLA - Frédéric CORNAIRE - Jean-François CORNO - Jean-Jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Marc DEL GRAZIA - Christian DELAVET - Christian DENANS - Bernard DESTROST - Vincent DESVIGNES - Cédric DUDIEUZERE - Monique FARKAS - Marc FERAUD - Claude FERCHAT - Olivia FORTIN - Gérard FRAU - Lydia FRENTZEL - Agnès FRESCHEL - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Chantal GARCIA - Eric GARCIN - Maeva GAUTELIER - Gerard GAZAY - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Frédéric GIBELOT - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Christophe GONZALEZ - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Sophie GRECH - Stéphanie GRECO DE CONINGH - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Yannick GUERIN - Roger GUICHARD - Frédéric GUINIERI - Prune HELFTER-NOAH - Claudie HUBERT - Pierre HUGUET - Nicolas ISNARD - Hatab JELASSI - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Arnaud KELLER - Philippe KLEIN - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Michel LAN - Vincent LANGUILLE - Philippe LEANDRI - Pierre LEMERY - Camélia MAKHLOUFI - Bernard MARANDAT - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Anne MEILHAC - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Yves MESNARD - Véronique MIQUELLY - André MOLINO - Claudie MORA - José MORALES - Pascale MORBELLI - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Christian NERVI - Yannick OHANESSIAN - Grégory PANAGOUDIS - Didier PARAKIAN - Benoît PAYAN - Christian PELLICANI - Serge PEROTTINO - Anne-Laurence PETEL - Agnès PEYRONNET - Philippe PIGNON - Catherine PILA - Patrick PIN - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - Fabienne QUIEVREUX - René RAIMONDI - Bernard RAMOND - Magali RAMOS - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Maryse RODDE - Denis ROSSI - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Isabelle ROVARINO - Laure ROVERA - Michel RUIZ - Paul SABATINO - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Gilbert SPINELLI - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Catherine VESTIEU - Anne VIAL - Frédéric VIGOUROUX - Jean-Louis VINCENT - Yves WIGT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Julie ARIAS représentée par René-Francis CARPENTIER - Mireille BENEDETTI représentée par Amapola VENTRON - Moussa BENKACI représenté par Francis TAULAN - Nassera BENMARNIA représentée par Lourdes MOUNIEN - Julien BERTEI représenté par Camélia MAKHLOUFI - Linda BOUCHICHA représentée par Yves MESNARD - Doudja BOUKRINE représentée par Guy TEISSIER - Nadia BOULAINSEUR représentée par Gilbert SPINELLI - Valérie BOYER

représentée par Bruno GILLES - Joël CANICAVE représentée par Olivia FORTIN - Martin CARVALHO représenté par Christian AMIRATY - Pascal CHAUVIN représenté par Patrick GHIGONETTO - Sophie CHAVE représentée par Michel AMIEL - Robert DAGORNE représenté par Jean-Jacques COULOMB - Sylvaine DI CARO représentée par Stéphanie BRAISE - David GALTIER représenté par Marion BAREILLE - Audrey GARINO représentée par Jean-Marc COPPOLA - Hélène GENTE-CEAGLIO représentée par Yves WIGT - Magali GIOVANNANGELI représentée par José MORALES - Michel ILLAC représenté par Paul SABATINO - Sophie JOISSAINS représentée par Jean-Christophe GRUVEL - Vincent KORNPROBST représenté par Marcel TOUATI - Nathalie LEFEBVRE représentée par Gaby CHARROUX - Gisèle LELOUIS représentée par Cédric DUDIEUZERE - Maxime MARCHAND représenté par Yannick GUERIN - Hervé MENCHON représenté par Lydia FRENTZEL - Eric MERY représenté par Pierre LEMERY - Marie MICHAUD représentée par Laure ROVERA - Danielle MILON représentée par Roland GIBERTI - Férouz MOKHTARI représenté par Roland CAZZOLA - Pascal MONTECOT représenté par David YTIER - Yves MORAINE représenté par Catherine PILA - Patrick PAPPALARDO représenté par Jean-Baptiste RIVOALLAN - Roger PELLENC représenté par Marie-Ange CONTE - Jocelyne POMMIER représentée par Éléonore BEZ - Véronique PRADEL représentée par Sophie ARRIGHI - Pauline ROSSELL représentée par Yannick OHANESSIAN - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Gérard FRAU - Franck SANTOS représenté par Anne REYBAUD - Jean-Pierre SERRUS représenté par Michel ROUX - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE représentée par Kayané BIANCO.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Mireille BALLETTI - Nicolas BAZZUCCHI - Corinne BIRGIN - Romain BRUMENT - Christian BURLE - Emilie CANNONE - Mathilde CHABOCHE - Lyece CHOULAK - Alexandre DORIOL - Sébastien JIBRAYEL - Éric LE DISSES - Jessie LINTON - Remi MARCENG - Caroline MAURIN - Marc PENA - Claude PICCIRILLO - Lionel ROYER-PERREAUT - Michèle RUBIROLA - Valérie SANNA - Marie-France SOURD GULINO - Françoise TERME - Ali YATSOU - Karima ZERKANI-RAYNAL.

Etaient présents et représentés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Sébastien BARLES représenté à 15h11 par Dona RICHARD - Aicha SIF représenté 15H19 par Jean-Marc SIGNES - Eric CASADO représenté à 15h44 par Patrick GRIMALDI - Jean-Marc COPPOLA représenté à 15h45 par Agnès FRESCHEL - Ferouz MOKHTARI représenté à 16h05 par Roland CAZZOLA - Claude FERCHAT représenté à 16h05 par Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Nicole JOULIA représentée à 16h34 par Claudie MORA - Gérard AZIBI représenté à 16h34 par Daniel AMAR.

Etaient présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Stéphane RAVIER à 15h30 - Véronique MIQUELLY à 15h35 - Didier PARAKIAN à 15h36 - Monique FARKAS à 15h38 - GRECH Sophie à 15h38 - Arnaud KELLER à 15h45 - Lourdes MOUNIEN à 15h45 - Samia GHALI à 15h57 - Kayané BIANCO à 16h00 - Stéphanie BRAISE à 16h00 - François TAULAN à 16h00 - Frédéric GUELLE à 16h00 - Serge PEROTTINO à 16h00 - Claudie HUBERT à 16h02 - Lionel DE CALA à 16h02 - Bernard DEFLESSELLES à 16h03 - Christian NERVI à 1h04 - Bernard MARANDAT à 16h05 - René RAIMONDI à 16h05 - Emmanuelle CHARAFE à 16h08 - Gaby CHARROUX à 16h10 - Gérard FRAU à 16h10 - Chantal GARCIA à 16h15 - Catherine VESTIEU à 16h15 - Isabelle CAMPAGNOLA SAVON à 16h15 - Sabine BERNASCONI à 16h15 - Marion BAREILLE à 16H15 - Pascale MORBELLI à 16h27 - Yves MESNARD à 16h30 - Patrick PIN à 16h30 - Olivia FORTIN à 16h36 - Jacques BOUDON à 16h43 - Jean-Louis VINCENT à 16H43 - Jean-Christophe GRUVEL à 16h43.

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

URBA-016-19126/25/CM

■ Approbation de l'avenant n°2 à la concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires pour l'opération de rénovation urbaine d'Encagnane à Aix-en-Provence

149129

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

Le quartier d'Encagnane à Aix-en-Provence a été retenu au titre des projets de renouvellement urbain et s'inscrit dans les programmes d'intérêt régionaux. Conformément à la Loi Lamy, les premières orientations du projet de renouvellement urbain du quartier d'Encagnane ont été proposées dans le Protocole de préfiguration des projets de renouvellement urbain d'Aix-en-Provence et Vitrolles, validé par délibération n°2015-A255 du Conseil communautaire de la Communauté du Pays d'Aix du 12 novembre 2015 et signé par les partenaires le 17 décembre 2015.

Suite à l'approbation du protocole de préfiguration ANRU, la Métropole a conclu avec la SPLA Pays d'Aix Territoires une concession d'aménagement comprenant notamment la coordination et la mise en œuvre des aménagements publics ainsi que la coordination du Plan de sauvegarde de la Résidence des facultés, qui comporte 8.8 M€ de travaux d'urgence. Ce dernier a fait l'objet d'une convention partenariale approuvée en octobre 2022 qui prévoit la nécessité de conduire une stratégie de redressement permettant de diversifier la typologie et le type de logements au sein de la Résidence, composée à ce jour de 507 studios.

Cette mono-fonctionnalité est source de difficultés et la diversification doit permettre :

- La mise en sécurité des équipements et la pérennisation de l'ensemble immobilier.
- De conforter la part des familles par la création de T2 ou de T3.
- L'amélioration du vivre ensemble.
- La maîtrise des charges et du fonctionnement de copropriété.

Dans le cadre de la stratégie de redressement, approuvée par le Comité de pilotage du 15 octobre 2025, une démarche active d'acquisition des lots va être engagée afin de permettre un maximum de regroupements pour produire des T2 et des T3.

Sur le plan qualitatif, la stratégie de diversification doit permettre de renforcer l'offre de logements locatifs sociaux. A ce jour, elle représente 25 % des logements avec les 130 studios de la Sacogiva (en cours de rénovation jusqu'à avril 2026). Le logement locatif social représentera à terme plus de 50% des appartements, avec une programmation complémentaire en PLUS qui sera réalisée.

Les logements acquis par le concessionnaire par voie amiable ou par préemption feront l'objet d'un appel à manifestation d'intérêt pour les céder à un opérateur unique en charge de mettre en œuvre le programme de logements et les travaux de restructuration et de rénovation associés, en coordination avec les travaux du Plan de Sauvegarde. Le concessionnaire sera par ailleurs chargé d'acquérir, rénover et commercialiser certains commerces et bureaux, conformément aux objectifs définis dans la convention du Plan de Sauvegarde. Il assurera par ailleurs la maîtrise d'un certain nombre de parkings et le rachat des lots détenus par différents opérateurs (CDC, Famille et Provence). La concession notifiée en février 2019 pour une durée de 10 ans devra être prorogée de 5 ans jusqu'en février 2034.

Il est donc aujourd'hui nécessaire de proposer une modification du traité de concession et notamment des articles suivants :

- Article 1 – Objet de la présente concession : rappel de la démarche de redressement de la copropriété comprenant une diversification des types et typologies des logements présents au sein de l'ensemble immobilier.

- Article 4 – Mise en œuvre des démarches propres à l'opération : présentation détaillée de la démarche de diversification.
- Article 5 - Suivi de la Concession : modification des conditions des agréments d'acquéreurs désormais faits par courrier de la Présidente de la Métropole ou de son représentant suite à la décision du Comité de pilotage.
- Article 7 - Date D'effet - Durée de la Concession D'aménagement – Prorogation – Renouvellement - Modification de la Convention : prorogation du traité de concession de 5 ans jusqu'en février 2034.
- Article 24 - Modalités de Cession, de Concession ou de location des immeubles : modification des conditions des agréments d'acquéreurs désormais faits par courrier de la Présidente de la Métropole ou de son représentant suite à la décision du Comité de pilotage.
- Article 27 - Financement de l'opération objet du présent contrat : modification de la participation du concédant au coût de l'opération et de la répartition annuelle de celle-ci
- Article 28 – Comptabilité – Comptes-Rendus Annuels : Le compte-rendu annuel devra individualiser les dépenses liées à la stratégie de diversification de l'habitat au sein de la Résidence des Facultés.
- Article 30 – Prévisions budgétaires Annuelles et Plan de Trésorerie : Les documents devront individualiser les dépenses liées à la stratégie de diversification de l'habitat au sein de la Résidence des Facultés.
- Article 32 - Rémunération du Concessionnaire : prise en compte de la nouvelle rémunération du concessionnaire suite à la modification substantielle des missions sur la copropriété des facultés.
- Annexe A1 : bilan prévisionnel : prise en compte du nouveau bilan financier en intégrant le nouveau sous-bilan lié à la diversification des logements au sein de la copropriété des facultés.

Cette convention fixait à son article 27.3 un montant de participation du concédant arrêté à la somme de 27 600 000 € pour un montant d'opération de 28 020 633 €

Un avenant n°1 au traité de concession d'Encagnane a été approuvé par délibération du Conseil de Métropole du 30 juin 2022 qui a permis de prendre en compte l'évolution de la programmation sur le secteur de projet « Phares et Balises », avec une évolution du bilan d'opération et du plan de financement. Ainsi le bilan de l'opération qui s'élevait à 28 020 633 € en 2019 était alors estimé à 37 305 051 €. En parallèle, des subventions ont été identifiées (État, ANRU, Commune, CDC...) et confirmées à hauteur de 9 291 238 €. Ces recettes ont permis de diminuer le montant de la participation du concédant de 5 600 000 € en le ramenant à 22 000 000 €. L'avenant n°1 avait donc pour objet de modifier le montant de cette participation et d'en préciser l'échéancier de versement.

Ce bilan a été ajusté pour tenir compte des évolutions des postes de dépenses (montant des acquisitions, coût des travaux) et des recettes (augmentation des subventions jusqu'à 12 018 177 €). Le montant global de l'opération d'Encagnane est de 42 256 754 € (CRAC 2024), avec une participation de la Métropole de 22 000 000 €

Le montant des dépenses pour la diversification des logements au sein de la Résidence des Facultés sera de 17 412 716 € (y compris 4 M€ pour les 59 logements déjà détenus par la SPLA), nécessitant une participation d'équilibre de la Métropole de 10 000 000 € (hors subventions éventuelles).

Le nouveau montant d'opération suite à l'approbation de l'avenant n°2 sera donc de 55 669 470 € avec une participation de la Métropole de 32 000 000 €. La concession sera par ailleurs prorogée de 5 ans jusqu'en 2034.

Ce projet d'avenant n°2 entrera en vigueur entre les parties à la date de notification à la SPLA Pays d'Aix Territoires.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil 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 délibération n°2015-B249 du Bureau communautaire de la CPA relative à l'approbation du contrat de ville communautaire ;
- La délibération n°2015-A255 du Conseil communautaire de la CPA du 12 novembre 2015 relative à l'approbation du protocole de préfiguration des opérations de renouvellement urbain d'Aix-en-Provence et de Vitrolles ;
- La délibération n° DEVT 009-520318/CM du Conseil de la Métropole du 13 décembre 2018 approuvant la concession d'aménagement de l'opération de renouvellement urbain du quartier d'Encagnane de la Métropole Aix-Marseille-Provence à la Société Publique Locale d'Aménagement Pays d'Aix Territoires ;
- La délibération n° URBA 008-5559/20/CM du Conseil de la Métropole du 16 novembre 2020 déclarant d'intérêt métropolitain l'opération d'aménagement du quartier d'Encagnane à Aix-en-Provence ;
- La délibération n° URBA-037-12128/22/CM du Conseil de Métropole du 22 juin 2022 approuvant l'avenant n°1 au traité de concession de l'opération NPNRU d'Encagnane.

Ouï le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- La nécessité de renforcer la stratégie de redressement de la copropriété des Facultés sur la commune d'Aix-en-Provence, conformément aux objectifs de la convention du Plan de Sauvegarde approuvée en octobre 2022, en proposant une diversification de la typologie et des types de logements de cet ensemble immobilier de 507 studios ;
- La décision du Comité de pilotage du 15 octobre 2025 d'acquérir 120 nouveaux logements sur une période de 6 ans au sein de l'ensemble immobilier et d'engager le lancement d'un appel à manifestation d'intérêt pour confier à un opérateur unique la réalisation de ce nouveau programme diversifié ;
- La nécessité de prendre en compte cette démarche dans le traité de concession de la SPLA-PAT par l'approbation d'un avenant n°2.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé l'avenant n°2, ci-annexé, au traité de concession du projet de renouvellement urbain du quartier d'Encagnane à Aix-en-Provence conclu avec la SPLA Pays d'Aix Territoires.

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer cet avenant ainsi que tout document afférent à ce dossier.

Article 3 :

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget principal, de l'exercice 2025 et suivants, en section d'investissement : autorisation de programme n°F310P20D01, opération d'investissement n° 260130500D, « NPNRU Encagnane Aix en Provence Concession », chapitre 20, nature 204182, fonction 52.

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 « 3DAO ».

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