

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

Séance du mercredi 24 juin 2026

Monsieur Nicolas ISNARD, Président du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 28 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Philippe ARDHUIN - Kayané BIANCO-ROATTA - Joël CANICAVE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Lionel DE CALA - Alexandre DORIOL - Arnaud DROUOT - Capucine EDOU - Olivia FORTIN - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Eric GARCIN - Audrey GARINO - Jean-Pascal GOURNES - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Sophie JOISSAINS - Pascaline LÉCORCHÉ - Arnaud MERCIER - Pascal MONTECOT - Serge PEROTTINO - Robin PRÉTOT - Hedi RAMDANE - Laurent SIMON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Pierre HUGUET représenté par Arnaud DROUOT.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Maxime MARCHAND - Véronique MIQUELLY - Anne REYBAUD-DECROIX.

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

URBA-050-19381/26/BM

■ Approbation du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2025 de la concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires relative à l'opération de rénovation urbaine d'Encagnane à Aix-en-Provence 164735

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

Le quartier d'Encagnane à Aix-en-Provence, retenu projet de renouvellement urbain, s'inscrit dans les programmes d'intérêt Régionaux au titre de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU). La convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain cofinancé par l'ANRU a validé le projet et les participations des partenaires par la délibération CHL-053- 15095/23/BM du 7 décembre 2023 puis signée par tous les partenaires le 6 mars 2024.

En préalable, la Métropole a conclu une convention avec son aménageur public pour la coordination et la mise en œuvre des aménagements publics qui sont réalisés dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Cette opération a été confiée à la SPLA Pays d'Aix Territoires pour une durée initiale de dix ans, conformément à la concession d'aménagement notifiée à la SPLA le 4 février 2019. Un avenant n°1 signé le 25 août 2022 a eu pour objet d'ajuster la participation de la Métropole et d'en préciser l'échéancier de versement.

Un avenant n° 2 a été présenté au Conseil de Métropole du 15 décembre 2025 puis signé le 22 décembre et notifié le 8 janvier 2026, il a pour objet de confier la mise en œuvre opérationnelle de la stratégie de diversification de la copropriété les Facultés. Conformément aux orientations du Plan de Sauvegarde, cette stratégie a pour objectif, de développer une nouvelle offre de logements locatifs sociaux mais aussi de BRS et LLI, et de diversifier la typologie des logements en créant des regroupements de studios (T2, T3). La SPLA a en charge la coordination globale et le suivi des acquisitions par voie amiable et de préemption des logements, parkings, bureaux et commerces, la sécurisation et la gestion des lots à usage d'habitation avant le lancement d'un appel à projets dès 2027 et la rétrocession des lots vers un opérateur unique en 2029. Cet avenant n°2 a modifié significativement la participation de la Métropole de 22 M€ à 32 M€ et en a précisé l'échéancier de versement. La durée de la concession a par ailleurs été prolongée de 5 ans jusqu'en 2034.

Dans le cadre du traité de concession, le concessionnaire est chargé :

- Assurer la gestion et l'entretien des biens, la réalisation des études liées à la mise en œuvre de l'opération, des études et de toutes missions nécessaires à l'exécution de ces obligations, dont la gestion et la coordination de la maîtrise foncière, la libération des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération, la maîtrise d'ouvrage aux fins de réalisation des travaux et des équipements, la commercialisation, la gestion administrative, financière et comptable de l'opération ;
- Mettre en œuvre toutes les formalités administratives, légales et réglementaires ainsi que les démarches inhérentes et déjà engagées sur l'opération et produire les compléments techniques concourant à la réalisation de l'opération ;
- Mettre en place et animer les instances de suivi de la concession ;
- Proposer, préparer et assurer la mise en œuvre de tous contrats et conventions avec des tiers publics ou privés nécessaires à la réalisation de l'opération ;
- Participer aux comités techniques et de pilotage liés à la convention du NPNRU d'Encagnane.

La SPLA assure la maîtrise d'ouvrage de l'opération. Dans le cadre du traité, des instances de suivi ont été mises en place avec les partenaires. Il s'agit des comités techniques de l'opération, qui s'est réuni à plusieurs reprises durant l'exercice écoulé et du comité de pilotage réuni une fois.

Ces instances ont permis d'aborder les questions sur l'aménagement des espaces publics, les questions foncières liées à l'opération et de poursuivre le travail engagé sur la copropriété les Facultés afin de permettre l'élaboration du plan de sauvegarde.

Le concédant exerce un contrôle technique, financier et comptable sur l'opération notamment grâce à la production d'un compte-rendu annuel à la collectivité (ci-après CRAC) conforme à l'article L.300-5 du Code de l'urbanisme.

Ainsi, l'article 28 du traité prévoit qu'indépendamment des divers documents élaborés dans le cadre de l'opération, le concessionnaire devra produire au plus tard le 15 mai de chaque année un compte-rendu comportant :

- Le bilan prévisionnel actualisé ;
- Le plan de trésorerie actualisé ;
- Un tableau des acquisitions et cessions foncières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé ;
- Une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir, relatant l'état d'avancement des différentes missions confiées au concessionnaire et leurs conditions de mise en œuvre, les procédures nécessaires à l'opération engagées et leur état d'avancement, les incidents éventuels (contentieux...) ;
- Un rapport spécifique sur la mise en œuvre de la démarche environnementale de l'opération ;
- Le cas échéant, le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues ;
- Le cas échéant, un tableau des subventions perçues et des subventions demandées pendant la durée de l'exercice écoulé auprès des autres personnes publiques, ainsi que le compte rendu d'utilisation des subventions perçues ;
- Un planning d'opération actualisé.

Le rapport relatif au CRAC 2025, a été présenté au Conseil d'Administration de la SPLA le 24 février 2026.

Synthèse du compte rendu annuel 2025 :

Durant l'année 2025, les actions suivantes ont été menées :

- **Opération « Phares et Balises » :**
 - Programmation :
 - ✓ VRD et Espaces publics : Fin des Travaux de voirie première phase pour la phase 1 (partie Sud).
 - ✓ Etude phytosanitaire permettant d'affiner le projet sur la phase 2.
 - ✓ Pôle Numérique et pôle médical : Accompagnement des collectivités au développement opérationnel.
 - Acquisition : Achat à la Ville des terrains, ancienne Ecole et CETMEF nécessaires à la mise en œuvre de la 1^{ère} phase de l'opération (Phase sud).
 - Cession :
 - ✓ Signature de la PUV avec Foncière logement le 23/07 et finalisation de l'acte de vente pour signature début 2026 des lots 4B et 5.
 - ✓ Signature de l'acte de vente avec Famille et Provence pour les lots 3B1 et 4A.
 - Travaux : Livraison des travaux de VRD et d'aménagement d'espaces publics de la 1^{ère} phase ; déplacement de la sous-station de chauffage urbain.
- **Opération Place Romée de Villeneuve :**
 - ✓ Réalisation des travaux pour une livraison prévue en février 2026.

- ✓ En anticipation des travaux de la place Romée de Villeneuve, réalisation d'aménagements transitoires pour le déplacement temporaire du marché forain.
- ✓ Concertation : Participation aux divers événements et réunions prévus tout au long de l'aménagement de cette place.

Financement :

- ✓ Finalisation du dossier de subvention auprès de la Région Sud (NTDA) pour la place Romée de Villeneuve.
- ✓ Obtention de la subvention de l'agence de l'eau pour la place Romée de Villeneuve.

- **Opération Avenue du 8 mai et Centralités de proximité :**

- ✓ Concertation avec la population : participation aux réunions publiques, à diverses réunions avec les CIQ et les habitants, ainsi qu'aux « diagnostics en marchant ».
- ✓ Elaboration du marché de Moe pour la réalisation de l'avenue du 8 mai et centralités de proximité pour un lancement en 2026.

- **Résidence des Facultés - Plan de sauvegarde :**

- ✓ Foncier :
 - Veille foncière : examen de 30 DIA en 2025.
 - Exercice du DPUR : par délibération du Conseil de Métropole du 19 décembre 2019, la SPLA Pays d'Aix Territoires s'est vu déléguer de manière permanente le droit de préemption urbain renforcé sur la résidence des Facultés, et l'exerce depuis le début de l'année 2020. 15 préemptions (13 studios et 2 parkings) ont été mises en œuvre en 2025.
- ✓ Gestion des 101 lots acquis (dont 70 appartements) : suivi de procédures d'expulsion suite à des squats, sécurisation des appartements, travaux divers, gestion locative ...
- ✓ Suivi et coordination du travail de l'opérateur en charge du suivi-animation du Plan du Sauvegarde : groupement ETH-AMPIL-Coproconseils ;
- ✓ Suivi des travaux du Plan de Sauvegarde et de leur avancement ;
- ✓ Participation aux diverses instances du plan de sauvegarde, aux assemblées générales de la copropriété, et aux réunions diverses de la copropriété et des collectivités ;
- ✓ Accompagnement de la copropriété et des collectivités et sur les décisions liées au plan de sauvegarde (travaux, financement ; foncier, ...) ;
- ✓ Suivi des études pour le lancement de la phase 2 des travaux du Plan de Sauvegarde ;
- ✓ Accompagnement de la Métropole dans la préparation de la stratégie résidentielle pour 2026 (comité de pilotage du 15/10 validant la stratégie) ; préparation de l'avenant n°2 à la concession en lien avec cette stratégie ;
- ✓ Contentieux : Suite à un contentieux avec un propriétaire d'un lot aux Facultés au titre de la décision de préemption du Lot n° 683 dont le contentieux portait sur la fixation du prix, la décision suivante a été rendue en 2025 : Par jugement du 2 juillet 2025, le juge de l'expropriation a fixé la valeur vénale du bien à la somme proposée par les domaines et a rendu son avis en faveur de la SPLA.
- ✓ Participation aux instances de gouvernance du NPNRU et au suivi de la convention locale avec l'ensemble des partenaires (Etat, ANRU, Collectivités, bailleurs), aux comités technique, revues de projets, comités de pilotage. (Cotech 11/2025 – Revue de projet NPNPU 12/2025).

En 2025, il était prévu un montant global de dépenses de 6 448 010€ HT pour un total réalisé de 3 795 150 € HT (soit -2 652 860 HT). Cet écart s'explique essentiellement par plusieurs décalages opérationnels :

- D'une part, les travaux Phares et Balises ont été reportés, et les travaux de dépollution n'ont pas débuté en 2025. L'absence de démarrage du programme de construction porté par Famille & Provence n'a donc généré aucun frais de dépollution sur l'exercice.
- D'autre part, les situations de paiement relatives aux entreprises engagées sur les travaux de la place Romée de Villeneuve n'ont pas été réceptionnées avant la clôture 2025, entraînant un décalage des dépenses correspondantes sur l'exercice suivant.
- De fait, ces décalages opérationnels ont généré moins d'honoraires ;
- Sur la Résidence des Facultés, les acquisitions foncières (Studios et Parkings) ont été moins importantes occasionnant moins de dépenses et de frais.
- Également, l'imputation des honoraires de l'opérateur du Plan de Sauvegarde ETH dans la ligne honoraire (non pas étude tel que prévu initialement) réduit les dépenses.

Concernant les recettes, il était prévu pour l'année 2025 un montant global de 2 993 275 € HT. Les recettes totales s'élèvent à 2 926 546 € HT (soit -66 729 € HT). Le montant concerne l'opération de la Résidence des Facultés :

- Les subventions de l'ANAH et de la CDC pour le Plan de sauvegarde sont reportées en 2026.
- La cession au syndic des lots nécessaires à la sécurité incendie, est reportée en 2026.

Evolution du bilan

Le bilan prévisionnel de l'opération a évolué :

- En dépenses pour être porté à 55 800 667 €, soit une augmentation de 13 543 910 €,
- En recettes pour être porté 55 908 600€, soit une augmentation de 13 556 551 €.

Cette augmentation significative des dépenses est liée à la stratégie de diversification résidentielle pour l'opération de la Résidence des Facultés approuvée dans le cadre d'un Comité de pilotage du 13 octobre 2025, qui a fait l'objet d'un avenant 2 au traité de concession présenté et approuvé en Conseil de Métropole du 15 décembre 2025.

Cette augmentation est liée en premier lieu à la hausse du poste acquisitions, ce poste est augmenté de 8 494 650 € du fait de la poursuite du portage et des acquisitions, ainsi que du rachat des 33 lots du CDC Habitat dans le cadre de la convention de portage des lots sécurité incendie avec la MAMP sur la Résidence des Facultés.

En ce qui concerne le poste travaux et honoraires, il est en hausse de 1 470 705€. Cette hausse des travaux est liée à des travaux supplémentaires sur la place Romée de Villeneuve (environ 200 000 €) et aux travaux de restructurations des locaux d'activité de la résidence des Facultés. De ce fait, le poste honoraires est en hausse de 346 914 €.

Le poste Frais divers est augmenté de 1 680 768 €. Il correspond aux frais liés aux acquisitions et travaux sur la Résidence des Facultés ainsi que l'accompagnement social avec de possibles relogements. Sont également prévus les frais liés à la commercialisation des bureaux et commerces.

Le poste Études est porté à 1 206 372 € soit une hausse de 232 980€. Cette hausse est liée aux études nécessaires à la mise en œuvre de la stratégie résidentielle des Facultés et au lancement d'une étude de programmation et suivi des PC sur le secteur Phares et Balises phase 2.

Les postes Charges financières et Rémunération augmentent également du fait de la stratégie résidentielle. Le poste charges financières est en augmentation de 707 302€, du fait de la nécessité de recourir à un emprunt pour permettre le portage des frais d'acquisitions des Facultés. La rémunération de la SPLA est en augmentation de 610 591 €, pour les 5 années supplémentaires, lui permettant d'assurer la mission de diversification résidentielle des Facultés

L'augmentation des recettes est liée à la stratégie de diversification.

Les recettes de cessions sont portées à un montant de 11 062 003€, soit une hausse 2 925 832 € qui s'explique par la cession à un opérateur unique d'ici 2029 des logements acquis aux Facultés qui feront l'objet d'importants travaux de restructuration typologique à vocation publique et sociale.

Le poste subventions augmente également (12 492 790 €), soit une hausse de 469 550€. Cette évolution est liée à l'intégration de la subvention de l'agence de l'eau (69 550€ désimperméabilisation de la place Romée de Villeneuve qui sera livrée en février 2026) ainsi que des subventions à hauteur de 400 000 € liée au portage massif et à la diversification des Facultés.

Pour finir, et suite à l'avenant n°2, la participation d'équilibre de la Métropole est portée à 32 000 000€ soit une augmentation de 10 000 000€ afin de permettre la mise en œuvre de la stratégie diversification résidentielle des Facultés.

Pour l'année 2026, la participation de la Métropole de 2 300 000 € a été versée.

Pour assurer la trésorerie de l'opération, compte tenu du portage des Facultés et de la stratégie résidentielle, mais aussi du planning actualisé des travaux d'aménagement et des cessions de terrains, il est prévu de solliciter un emprunt en 2027, pour un montant de 2 500 000€ puis de 1 800 000 € en 2028, pour lesquels une garantie du concédant à hauteur de 80 % sera demandée. Ce montant est réévalué de 2 200 000€ (2 100 000€ dans le CRAC 2024), du fait des besoins de financement liés au portage des Facultés et aux travaux d'aménagement. Le remboursement de ces emprunts se feront de manière anticipée en 2029 à hauteur de 800 000€ et de 3 500 000 € en 2032.

PERSPECTIVES pour l'année 2026 :

Le planning d'opération prévisionnel est revu pour 2026 :

- Opération « Phares et Balises »
 - Etude : reprise du plan masse de Phares et Balises phase 2 pour optimiser la conservation des arbres dans le projet.
Poursuite de l'étude de programmation concernant le Pôle Numérique (ANRU et Partenaires)
 - Commercialisation : signature de l'acte de vente avec la Foncière Logement sur les lots 4B et 5.
 - Acquisition : Signature de la promesse de vente avec Famille et Provence relative à l'acquisition du terrain des immeubles Calendal-Mejanes, dont la démolition est prévue préalablement à l'acquisition et sera assurée par Famille et Provence.
- Stratégie diversification résidentielle et Plan de Sauvegarde des Facultés :
 - Foncier :
 - Poursuite des préemptions ;
 - Choix d'un négociateur foncier pour réaliser des acquisitions amiables et envoi d'un courrier aux propriétaires ;
 - Objectif d'acquisitions sur la copropriété : 20 logements par an ;
 - Rachat des lots CDC (33 logts) ;
 - Recrutement d'un syndic pour la gestion quotidienne et la vacance.
 - Mise en œuvre du plan de sauvegarde : suivi de la mission de l'opérateur du PDS, accompagnement de la copropriété pour la mise en œuvre des actions de la convention.

Finalisation de travaux de la phase 1 et mise en œuvre des travaux de la phase 2.

- Aménagement de la Place Romée de Villeneuve :
 - Livraison de la place réaménagée en janvier 2026 avec la mise en service du nouveau marché le 23 janvier 2026.
- Avenue du 8 mai et Centralités de proximité :
 - Lancement du marché de Moe pour la réalisation de l'avenue du 8 mai et centralités de proximité.
 - Poursuite de la concertation avec les habitants, usagers et commerçants pour la réalisation des placettes de proximité.
 - Travaux : démarrage des travaux sur l'avenue du 8 mai fin 2026.

Le planning prévisionnel de réalisation des autres aménagements publics (Avenue du 8 mai, centralités de proximité) devra être établi en accord avec la Métropole et la Ville, en fonction notamment des contraintes réglementaires, et des modalités de concertation souhaitées avec les habitants et les commerçants.

Démarches environnementales :

La charte urbaine architecturale et paysagère mise en place sur le quartier d'Encagnane s'inscrit dans une démarche globale menée à l'échelle de la commune, visant à améliorer la qualité des espaces publics.

Il s'agit de proposer à tous les acteurs intervenant sur le quartier, un outil qui serve de cadre de référence à l'aménagement et à l'embellissement, dans une démarche environnementale affirmée. Cela permettra à terme une lecture cohérente des aménagements urbains du quartier.

Dans le cadre de la concession, la SPLA intégrera les préconisations issues de la charte pour certains aménagements d'espaces publics.

Par ailleurs, dans le cadre du projet européen Nature for City Life, dont la Région Sud est lauréate, le projet de renouvellement urbain d'Encagnane a été retenu par les services de la Métropole Aix-Marseille Provence, comme quartier exemplaire en matière d'intégration de la nature en ville. Soutenu par le programme LIFE de la Commission Européenne, le projet Nature 4 City Life vise à développer et renforcer l'intégration des infrastructures vertes et bleues urbaines dans les projets d'aménagement, face au changement climatique.

Le projet Nature 4 City Life doit répondre à cette problématique par deux objectifs opérationnels : informer, sensibiliser et former les différents publics et acteurs du quartier d'Encagnane et renforcer l'intégration de la nature dans le projet de renouvellement urbain. Dans ce cadre des fiches d'information thématiques ont été élaborées par la DREAL en particulier.

Evaluation de la démarche environnementale :

Les aménagements des espaces publics seront évalués au regard de la démarche environnementale mise en œuvre, à partir d'indicateurs de suivi proposés par l'ANRU ; L'opération Phares et Balises et la Place Romée de Villeneuve (partiellement) ont déjà fait l'objet en 2023 d'une analyse de l'état existant.

Le bilan établi par la SPLA, reprenant le réalisé à fin 2025, le prévisionnel pour les années à venir ainsi que le nouveau bilan actualisé de l'opération est joint en annexe.

Au regard des éléments présentés, il est donc proposé d'adopter le présent compte rendu à la collectivité.

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 et notamment ses articles L.300-4 et suivants ;
- 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°DEVT 012-6158/19/BM du Bureau de la Métropole du 20 juin 2019 approuvant la convention de concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires relative au renouvellement urbain du quartier d'Encagnane à Aix-en-Provence ;
- La délibération n°FBPA 029-8299/20/CM du Conseil de Métropole du 31 juillet 2020 relative à l'approbation du Règlement Budgétaire et Financier ;
- La délibération n° URBA 008-8859/20/CM du Conseil de la Métropole du 19 novembre 2020 déclarant d'intérêt métropolitain l'opération d'aménagement du quartier d'Encagnane à Aix-en-Provence dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain ;
- La délibération n° URBA-037-12128/22/CM du Conseil de la Métropole du 30 juin 2022 approuvant l'avenant n°1 à la concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires relative au réaménagement du quartier d'Encagnane à Aix-en-Provence dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain ;
- La délibération n° URBA-016-19126/25/CM du Conseil de la Métropole du 15 décembre 2025 approuvant l'avenant n°2 à la concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires relative au réaménagement du quartier d'Encagnane à Aix-en-Provence dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain ;
- Le procès-verbal n° HN-001-19148/26/CM du 7 avril 2026 relatif à l'élection de Monsieur Nicolas Isnard, en qualité de Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération n°HN-006-19161/26/CM du Conseil de la Métropole du 16 avril 2026 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2025 de l'opération de renouvellement urbain d'Encagnane à Aix-en-Provence ci-joint.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Le procès-verbal du Conseil d'Administration de la SPLA « Pays d'Aix Territoires » en date du 24 février 2026 présentant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2025 de la concession d'aménagement du quartier d'Encagnane à Aix-en-Provence.

Délibère

Article unique :

Est approuvé le compte rendu annuel à la collectivité (CRAC) de la SPLA « Pays d'Aix Territoires » relatif à l'opération d'aménagement du quartier d'Encagnane à Aix-en-Provence pour l'année 2025.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Relations avec le GPMM, Cohésion sociale et
territoriale,
Logement, Habitat, Lutte contre l'habitat indigne
et autorisation préalable de mise en location hors
Marseille

Martial ALVAREZ