

RAPPORT AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 23 JUIN 2022

Concession relative à l'opération d'aménagement de recyclage de l'habitat privé dégradé de l'îlot Hoche Versailles

L'îlot HOCHE VERSAILLES est situé dans le périmètre de l'opération d'intérêt national Euroméditerranée. Situé au sommet d'une butte, le long de l'autoroute A7, il comprend plusieurs ensembles de copropriétés dégradées, un collège en cours de rénovation et des résidences locatives sociales. Il constitue l'épicentre d'un secteur cumulant les difficultés urbaines, techniques, financières et sociales rencontrées dans le centre-ville marseillais.

Ancien quartier de faubourgs, proche du centre-ville, il est paradoxalement plutôt riche en équipements de quartier (écoles, centres sociaux...) ou métropolitains (université, hôpital européen...). Il se situe à la confluence des trois ZAC du premier périmètre de l'OIN Euroméditerranée (ZAC St Charles, CIMED, Joliette) et de secteurs opérationnels (PRU1, quartiers libres...).

Il bénéficie à ce titre d'un fort potentiel de réhabilitation et d'atouts urbains, faisant d'une intervention globale forte sur cet îlot clé un enjeu humain et urbain pouvant bénéficier à l'ensemble du quartier. C'est pourquoi, le protocole de préfiguration du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine, signé avec l'ANRU le 17 juillet 2015 par les collectivités locales, la Caisse des Dépôts et Consignations, l'Anah et l'EPAEM, a identifié l'îlot Hoche/Versailles parmi les quartiers prioritaires. Dans ce cadre, l'EPAEM et l'Etablissement Public Foncier PACA ont signé le 20 décembre 2016 une convention de financement pour des études pré-opérationnelles sur trois secteurs, dont cet îlot, puis, avec la Métropole AIX MARSEILLE PROVENCE et la Ville de MARSEILLE une convention d'intervention foncière le 3 juillet 2019. L'EPF a ainsi entamé la maîtrise foncière de l'îlot Hoche/Versailles.

Dans le cadre de la stratégie métropolitaine de lutte contre l'habitat indigne, l'îlot Hoche-- Versailles constitue l'un des quatre îlots démonstrateurs du Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) du centre-ville de Marseille adopté en juin 2019 notamment par la Métropole Aix Marseille Provence, la Ville de Marseille, l'Etat et l'EPAEM.

Au regard des enjeux sociaux et urbains, l'îlot Hoche-Versailles a fait l'objet d'un projet de requalification urbaine qui a été présenté devant le comité national d'engagement de l'ANRU le 9 mars 2022. Les différentes opérations qui constituent ce projet feront ainsi l'objet d'un co-financement de l'ANRU à travers la signature d'une convention pluriannuelle et multipartite de renouvellement urbain.

Les principaux objectifs du projet de requalification urbaine de l'îlot Hoche Versailles portent sur :

- L'accompagnement des (co)propriétaires à la réhabilitation du parc privé à travers le suivi/animation de l'OPAH RU Transitoire (puis de la future OPAH RU) ainsi que, s'il y a lieu, toutes opérations à caractère coercitif, notamment de maîtrise foncière (ORI, RHI...);
- Le recyclage de l'habitat privé dégradé, certains immeubles feront l'objet d'une acquisition et 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, en PLUS et PLAI, contreparties foncières à Action Logement, accession sociale à la propriété). ;
- L'amélioration et la diversification de son parc locatif, conduites par le bailleur social Logis Med - 1001 Vies ;

- Les actions de « recouturage » urbain, visant au désenclavement du quartier tout en consolidant les aménités urbaines et renforçant la place du piéton, à travers la requalification des voiries et des réseaux aux abords des îlots de recyclage de l'habitat privé, relevant de la compétence de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

L'EPAEM, ayant pour ambition de contribuer à la réalisation du projet de requalification urbaine de l'îlot Hoche Versailles dans le respect des engagements pris notamment dans le cadre du programme partenarial d'aménagement (PPA) du centre-ville de Marseille et de la convention de renouvellement urbain du NPNRU, a décidé d'initier l'opération d'aménagement en question dans le cadre d'une délibération de son Conseil d'administration en date du 11 mars 2022.

Il est proposé au Conseil d'administration d'en confier la réalisation à la SPLA-IN AIX MARSEILLE PROVENCE, d'approuver la concession d'aménagement au titre des articles L.300-4 et L.300-5 du Code de l'urbanisme et d'autoriser à ce titre le Directeur Général à signer le contrat qui présente les caractéristiques principales suivantes :

- Le périmètre de l'opération concédée est d'environ 10 hectares;
- La durée du contrat est de dix ans;
- La SPLA-IN est maître d'ouvrage des études et travaux afférents au programme de recyclage de l'habitat dégradé, soit environ 43 immeubles.
- L'opération est réalisée aux risques de l'EPAEM
- Le bilan prévisionnel de l'opération concédée est arrêté en recettes et dépenses à 49M€ dont 21M€ (valeur mars 2022) au titre d'une participation d'équilibre à verser par l'EPAEM et sur la base d'une subvention prévisionnelle de l'ANRU attribuée dans le cadre du NPNRU de 22,7M€;
- Intégration d'une clause de revoyure au plus tard le 31/12/2024 pour étudier la mise en œuvre d'une nouvelle phase de recyclage d'immeubles (représentant environ 8 immeubles) qui fait apparaître en l'état un besoin de financement complémentaire à hauteur de 4,6 M€.

En tout état de cause, il est précisé que le bilan prévisionnel apparaissant dans le contrat et été établi sur une base hors taxes, compte tenu de la complexité des règles d'assujettissement de ce type d'opérations à la TVA. Aussi, une revoyure est-elle prévisible, lorsque l'impact de l'application de la TVA sur certaines dépenses sera mieux dimensionné, qui pourra avoir pour effet de modifier la volumétrie de la phase faisant l'objet du contrat de concession pour tenir compte de l'évolution du besoin de financement complémentaire.

Il est rappelé que la participation d'équilibre de 21 M€ à verser par l'EPAEM est financée dans le cadre d'un avenant n°2 à intervenir au protocole cadre de partenariat n°V pour l'extension d'Euroméditerranée (2011-2035) à hauteur de :

- 40,85%, 8,5785 M€ pour l'Etat,
- 28,95%, 6,0795 M€ pour la Métropole,
- 15,1%, 3,171 M€ pour la Ville,
- 15,1%, 3,171 M€ pour le Département,

Annexe : projet de contrat de concession d'aménagement
