

SPLA-IN

AIX MARSEILLE PROVENCE

**SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE D'AMÉNAGEMENT D'INTÉRÊT NATIONAL
SPLA-IN AIX MARSEILLE PROVENCE**

POINT D'ÉTAPE

OCTOBRE 2022



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

METROPOLE
**AIX
MARSEILLE
PROVENCE**



VILLE DE
MARSEILLE

CONTEXTE ET CADRE D'INTERVENTION DE LA SPLA-IN AIX MARSEILLE PROVENCE

OBJECTIFS

La Société Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National, a été créée en vue de **traiter l'habitat dégradé sur le territoire de la Métropole Aix-Marseille-Provence**. Pour l'heure, sa priorité concerne le centre-ville de Marseille.

Elle intervient dans le cadre d'un Projet Partenarial d'Aménagement (PPA), dispositif contractuel associant la Métropole Aix-Marseille-Provence, les collectivités locales (Ville de Marseille, Conseil départemental des Bouches-du-Rhône), l'Etat et ses opérateurs (Anah, ANRU, EPA Euroméditerranée, EPF PACA, Banque des Territoires, ...) mais aussi l'ARHLM, signé en juillet 2019 dont l'un des objectifs prioritaires est la lutte contre l'habitat privé dégradé.

FOCUS : SPLA-IN AMP UNE GOUVERNANCE ET UN FINANCEMENT PARTAGÉS ENTRE L'ETAT ET LES COLLECTIVITÉS LOCALES

A CAPITALISATION DE LA SOCIÉTÉ

Lors de sa constitution, la SPLA-IN AMP a été dotée d'un capital initial de 14,29M€ réparti entre ses trois actionnaires de la manière suivante :

- Métropole Aix-Marseille-Provence : contribution de 8,43M€ ;
- Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée (actionnariat porté pour le compte de l'Etat) : contribution de 5M€ ;
- Ville de Marseille : contribution de 860K€.

B GOUVERNANCE

Le conseil d'administration de la SPLA-IN Aix Marseille Provence est composé de :

- 10 représentants de la Métropole Aix-Marseille-Provence,
- 1 représentant de la Ville de Marseille,
- 2 représentants de l'EPA Euroméditerranée,
- 1 représentant du ministère chargé de l'urbanisme, un représentant du ministère chargé du budget,
- 1 représentant du ministère chargé de l'urbanisme, un représentant du ministère chargé du budget .

Depuis février 2021, le président de la SPLA-IN AMP et son directeur général sont respectivement David YTIER, vice-président de la Métropole Aix-Marseille-Provence et Franck CARO.

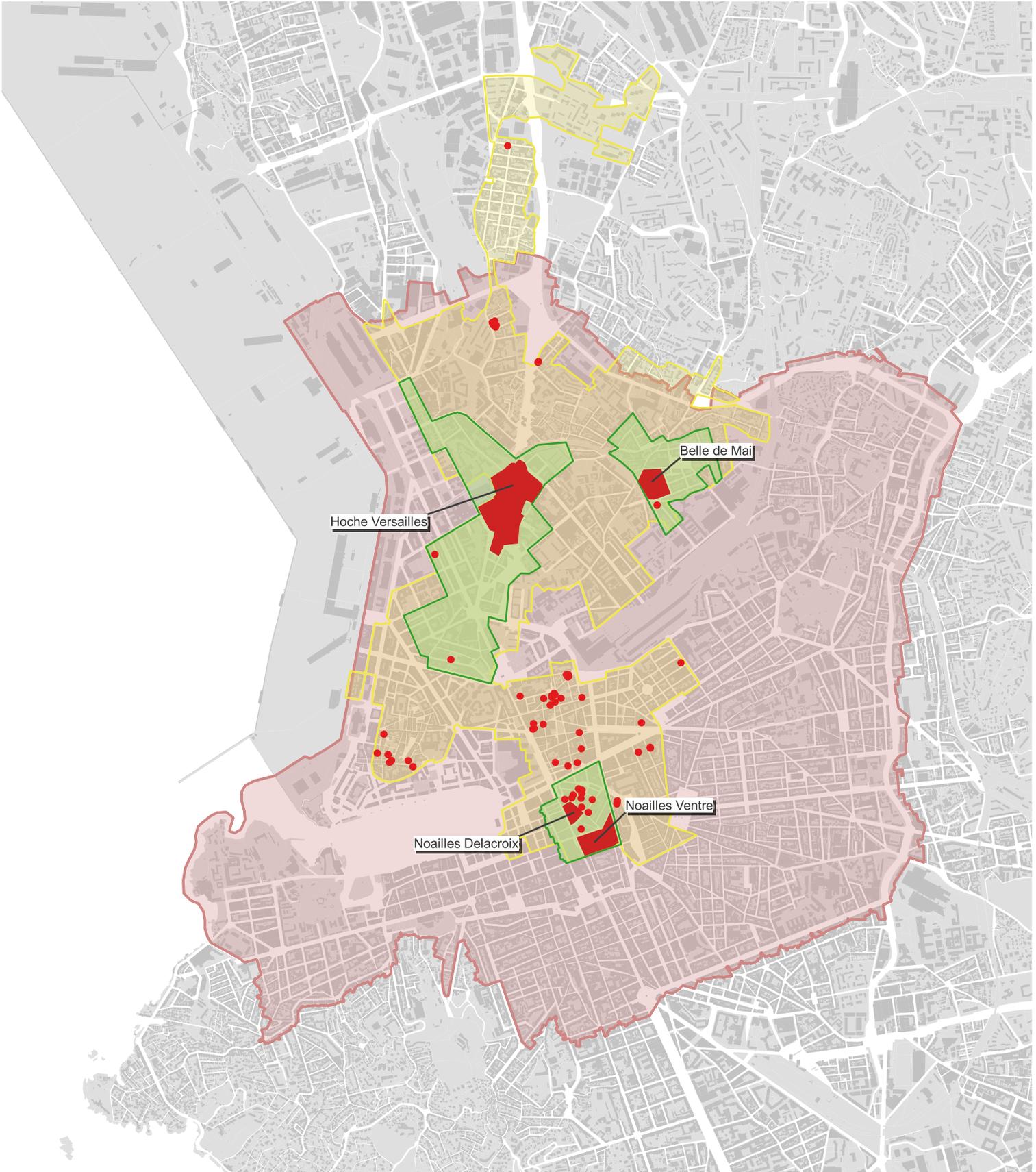
UN PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION CENTRÉ AUTOUR DE 4 ÎLOTS PRIORITAIRES / DÉMONSTRATEURS ET D'UN 5ÈME ÎLOT COMPLÉMENTAIRE DIT « MULTISITES »

Au regard des enjeux sociaux et urbains, quatre îlots prioritaires (démonstrateurs) ont été désignés par les partenaires représentant près de 450 immeubles.

- L'îlot Noailles-Delacroix (1er)
- L'îlot Noailles-Ventre (1er)
- L'îlot Clovis Hugues-Belle de Mai (3ème)
- L'îlot Hoche-Versailles (3ème)

S'ajoute un cinquième îlot, dit multisites, dont les adresses se situent à proximité de ces quatre premiers îlots représentant, à ce stade, 66 immeubles complémentaires.

Les 5 îlots cités représentent, a minima, un volume de 500 immeubles et 2 500 logements. L'intervention de la SPLA-IN AMP s'inscrit dans le temps et doit permettre une sécurisation et une réhabilitation durable de l'ensemble des biens immobiliers des îlots traités et permettre une transformation ambitieuse du cadre de vie pour ses habitants et usagers.



Les îlots prioritaires du Projet Partenarial d'Aménagement (PPA)

- Îlots prioritaires
- Immeubles de l'îlot multisites
- Etudes Habitat
- Projet Partenarial d'Aménagement
- QPV Centre Ville Canet Arnavaux Jean Jaurès

- Fond de plan
- Bâtiment en dur
 - Parcellaire

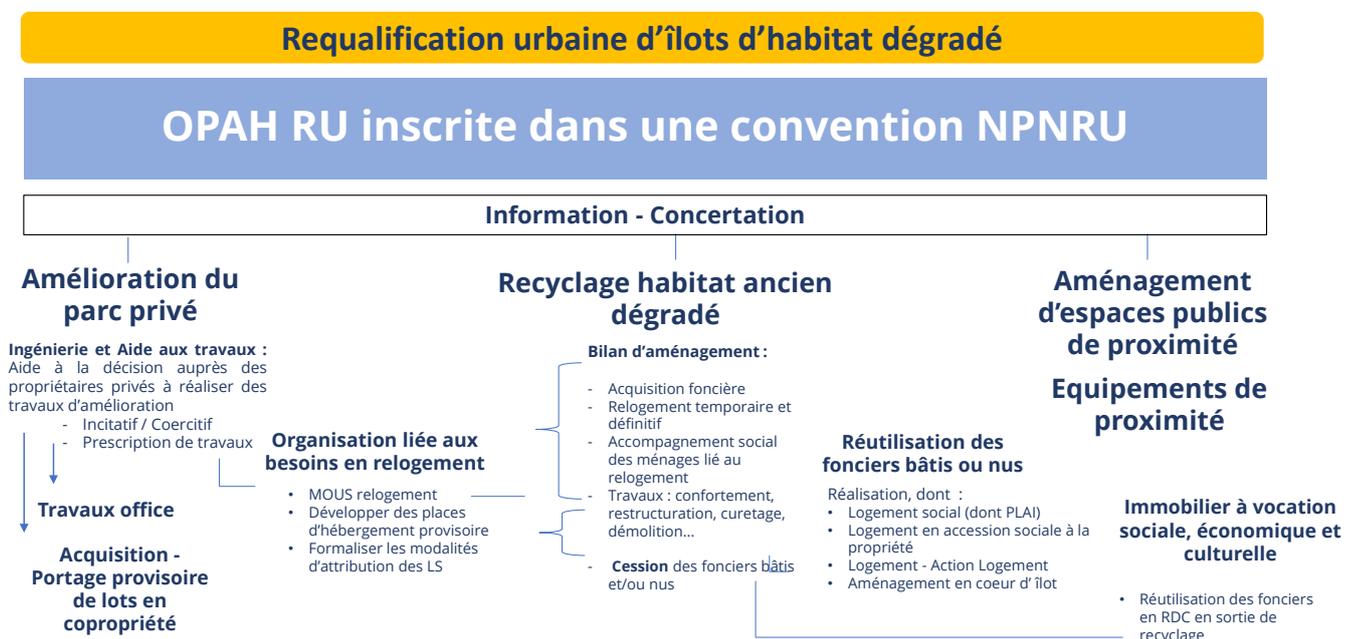


UNE INTERVENTION CONCENTRÉE SUR LA REQUALIFICATION DE L'HABITAT PRIVÉ DÉGRADÉ ET L'AMÉLIORATION DURABLE DU CADRE DE VIE

Conformément à sa feuille de route de juillet 2021 validée à l'unanimité par son Conseil d'Administration, la SPLA-IN Aix Marseille Provence déploie, sur un plan opérationnel, les actions suivantes relatives au traitement de l'habitat privé dégradé :

- **Accompagnement des propriétaires privés à la réalisation de travaux de réhabilitation** au travers notamment de l'animation locale des opérations programmées d'amélioration de l'habitat-renouvellement urbain (OPAH-RU) ;
- **Recyclage de l'habitat ancien dégradé et / ou nécessaire à la restructuration des îlots** : acquisition des fonciers bâtis ou nus, mise en sécurité des bâtiments, relogement temporaire et / ou définitif des occupants, conduite de travaux préparatoires notamment gros œuvre (incluant clos et couvert) avant cession principalement pour du logement mais aussi pour des locaux commerciaux, bureaux ou encore de petits équipements publics de proximité au niveau notamment des RDC. Environ : **70 % des logements issus des immeubles recyclés seront destinés à du logement locatif social** (60% PLAI, 40 % PLUS), **25 % aux contreparties foncières d'Action Logement** et **5 % pour de l'accession sociale à la propriété** (BRS, habitat participatif ...) ;
- **Maîtrise d'ouvrage des aménagements des espaces et voiries publiques de proximité** sur les îlots prioritaires de Noailles et celui de Belle de Mai / Clovis Hugues.

LES 3 PILIERS D'INTERVENTION



DEPUIS L'ÉTÉ 2021, STRUCTURATION DE LA SPLA-IN AIX MARSEILLE PROVENCE ET SÉCURISATION DES FINANCEMENTS NATIONAUX

STRUCTURATION ET DÉVELOPPEMENT DE LA SPLA-IN AMP POUR LE PASSAGE À L'OPÉRATIONNEL

- **Une montée en puissance des effectifs** sur une courte période afin de répondre au passage à l'opérationnel : La SPLA-IN AMP compte actuellement une vingtaine de salariés (recrutement de 15 collaborateurs en 1 an) : Un séminaire interne regroupant l'ensemble des salariés s'est tenu le 6 septembre dernier au cœur de la Belle de Mai.
- **Une structuration accélérée des contrats et marchés publics** indispensables à l'activité de la SPLA-IN AMP. Depuis début juillet, elle a lancé ses premières consultations en vue de la passation de divers marchés publics (« Géomètres experts », « Mise en sécurité du patrimoine », « Prestations de conseil juridique et de représentation en justice » ...). Ce seront près d'une trentaine de marchés ou accords-cadres qui seront passés d'ici la fin de l'année.
- **L'approbation d'une charte de déontologie lors du CA du 5 juillet 2022** dont l'objectif est de rappeler les principes de déontologie et de prévenir les éventuels délits et sanctions applicables. Elle vise l'ensemble des collaborateurs de la SPLA-IN qu'ils soient salariés ou membres désignés de ses différentes instances de gouvernance (Conseil d'Administration, Assemblées Générales, Comité de Contrôle, Comité préparatoire).



Séminaire interne SPLA-IN AMP - Jardin Levat / Quartier Belle de Mai / Septembre 2022

LE PASSAGE EN PHASE OPÉRATIONNELLE DE LA SPLA-IN AMP EST RENDU POSSIBLE PAR, NOTAMMENT, LA SÉCURISATION DES FINANCEMENTS NATIONAUX SUIVANTS

- **Le Comité National d'Engagement de l'ANRU** du 9 mars dernier a acté le financement à un taux pouvant aller jusqu'à 70% pour la moitié des opérations de recyclage de l'habitat dégradé et 50% pour l'autre moitié (soit un taux moyen de subventions estimé à 60%). Cela se traduit par une contribution financière estimée à 109M€ en faveur des opérations de recyclage de l'habitat privé dégradé (objectifs de recyclage par la SPLA-IN AMP de 182 immeubles dégradés soit 116 immeubles sur les 4 îlots prioritaires et 66 immeubles sur le 5ème îlot multisites).
- **Le Conseil d'Administration de l'Anah** de mars 2022 a prolongé l'OPAH-RU transitoire de Lutte contre l'Habitat Indigne, sur le périmètre du PPA, permettant notamment d'apporter des financements bonifiés aux propriétaires privés.

PASSAGE DE **1 à 21** SALARIÉS
EN OCTOBRE 2022

182 IMMEUBLES DÉGRADÉS A RECYCLER
VISÉS PAR LES FINANCEMENTS NATIONAUX

PRÈS D'UNE **TRENTAINE**
DE MARCHÉS OU ACCORDS CADRES PASSÉS
D'ICI LA FIN 2022

AUTOMNE 2022 : DÉMARRAGE DE L'OPÉRATIONNEL

LA SPLA-IN AIX MARSEILLE PROVENCE « AU PIED DES IMMEUBLES » DEPUIS LE 19 SEPTEMBRE SUR LES 4 ÎLOTS PRIORITAIRES

Dans le cadre de l'OPAH RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain) Transitoire de Lutte contre l'Habitat Indigne, la Métropole Aix-Marseille-Provence par mandat a missionné au cours de l'été la SPLA-IN AMP (validation CA du 5 juillet 2022) pour réaliser en relation avec l'ensemble des acteurs concernés (propriétaires, habitants, syndics...) :

Le suivi-animation sur les 4 îlots prioritaires, jusqu'en mai 2024 :

- Repérage des immeubles nécessitant la réalisation de travaux
- Accompagnement des copropriétés, des propriétaires-occupants et bailleurs privés vers la réalisation de travaux :
 - Technique : conseil dans l'élaboration d'un projet de travaux
 - Financier : montage et suivi des dossiers de subventions
 - Gestion : redressement financier des copropriétés
 - Social : accompagnement des occupants rencontrant des difficultés

La préfiguration des futures OPAH RU projetées sur les secteurs de Noailles, Belle de Mai et Hoche Versailles

TENUE DE PERMANENCES SUR SITE

Ilot Clovis Hugues BELLE DE MAI :

Maison pour Tous – 6, Bd Boyer
Mardi après-midi et vendredi matin

Ilot HOCHE VERSAILLES :

Maison pour Tous - 16, rue Desaix
Lundi matin et vendredi matin

Ilots NOAILLES DELACROIX / NOAILLES VENTRE :

Espace Accompagnement Habitat –
19, rue de la République
Mardi après-midi et jeudi après-midi

Contact : contactopahru@splain-amp.fr / Tél : 07.89.32.32.73

SIGNATURE DE LA PREMIÈRE CONCESSION D'AMÉNAGEMENT AVEC L'EPAEM PORTANT SUR L'ÎLOT HOCHE VERSAILLES CONFORMÉMENT À LA FEUILLE DE ROUTE PARTENARIALE DE JUILLET 2021.

VALIDATION EFFECTIVE DE L'ENSEMBLE DES AUTRES CONCESSIONS D'AMÉNAGEMENT AVEC LA MÉTROPOLE AMP (SUR LES AUTRES ÎLOTS PRIORITAIRES ET LE 5ÈME ÎLOT MULTISITES) D'ICI FIN DE L'ANNÉE 2022.

Le conseil d'administration du 5 juillet a approuvé le contrat de concession relatif à l'opération d'aménagement et de recyclage de l'habitat dégradé de l'îlot Hoche Versailles avec l'EPA Euroméditerranée. Le périmètre de l'opération concédée est d'environ 10 HA pour une durée de contrat de 10 ans. L'objectif est le recyclage de 35 immeubles dégradés.

La concession va être formellement signée entre les parties courant octobre.

Les concessions d'aménagement des quatre autres îlots (2 îlots de Noailles, l'îlot Belle de Mai et l'îlot multisites) devraient être contractualisées avec la Métropole AMP d'ici la fin de l'année (passage au conseil métropolitain prévu le 15 décembre 2022).

PRÉPARATION ACTIVE DE L'ACQUISITION DE 60 PREMIERS IMMEUBLES DÉGRADÉS EN LIEN ÉTROIT AVEC LA VILLE DE MARSEILLE DANS LE CADRE D'UN MANDAT DE LA MÉTROPOLE AMP VALIDÉ AU CA DE JUILLET (EN AVANCE DE PHASE DES CONCESSIONS)

- La préparation des premières cessions à Action Logement ;
- L'organisation d'un premier Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) à destination des bailleurs sociaux prévu pour décembre 2022, visant la réhabilitation globale d'une première vague d'immeubles estimée à ce jour à une trentaine.

CONTACT PRESSE :

Ernesto Vasquez
ernesto.vasquez@splain-amp.fr