



SPL AGATE - NPNRU Quartier Barriol

ACCM et Ville d'Arles

Février 2025

Objet de la note

La présente note est destinée à expliquer les grandes composantes d'une concession d'aménagement avec la SPL AGATE.

Nature des missions confiées à la SPL AGATE

Pour la réalisation d'un programme donné, sur un périmètre donné, la SPL AGATE met en œuvre le projet souhaité par les élus : par la concession, l'ACCM et de la Ville d'Arles délèguent la mise en œuvre opérationnelle du projet à sa SPL.

La SPL AGATE devient ainsi un « service d'urbanisme opérationnel » de ses actionnaires, dédiée à un projet donné durant la durée de sa réalisation. La convention de concession encadre cette délégation.

Les missions de la SPL AGATE se situent dans le cadre du NPNRU Barriol qui permettra une mutation profonde du quartier via l'action cumulée de tous les maîtres d'ouvrage et acteurs impliqués dans la gouvernance et le financement de ce projet.

Les opérations d'aménagement prévues par la présente convention doivent permettre la réalisation du programme prévisionnel suivant :

Pour l'ACCM :

- L'accompagnement de l'ACCM dans la définition et la mise en œuvre d'une stratégie commerciale,
- La maîtrise foncière de l'ancien ensemble immobilier commercial incluant indemnisation ou la réinstallation des commerces existants,
- La démolition de l'ensemble immobilier commercial,
- L'aménagement de la nouvelle place du Marché,
- La réalisation des réseaux de recouturage ou de renouvellement souhaité,

Pour la Commune d'Arles :

- L'aménagement de nouvelles trames viaires en lieu et place d'anciens ensembles immobiliers de 13 Habitat,
- Accompagnement de la ville dans la réalisation d'un protocole foncier avec les bailleurs fonciers (y compris toute acte administratif nécessaire),
- Le réaménagement d'espaces publics structurants,
- Le mail piéton et la place Thorez.

Avec rôle d'ensemblier, déléguer ces missions à la SPL AGATE dans le cadre d'une concession permettra de mutualiser un certain nombre d'actions opérationnelles (maîtrise foncière, maîtrise d'œuvre, travaux) et coordonner au mieux les tâches dans un programme et périmètre donné.

Il s'agit ici des seules missions déléguées à la SPL au titre du NPRNU Barriol. Les autres actions à mener dans le quartier le seront par chaque maître d'ouvrage selon ses responsabilités et ses compétences.

Gouvernance

Le traité prévoit une gouvernance visant à cadrer la vie du projet. Une concession permet une certaine liberté d'actions, dans le cadre budgétaire et de responsabilités prédéfinies. Pour autant, à tout moment, chaque concédant doit pouvoir exercer un contrôle analogue à ce qu'elle exerce sur ses propres services, c'est une obligation légale et l'atout majeur d'une concession SPL dite « in house ».

Le comité de suivi de la concession

Un comité de suivi de la concession se réunira toutes les semaines. Ce dernier aura pour but de suivre l'avancement opérationnel (suivi des étapes administratives et réglementaires, suivi de la conception des aménagements, du calendrier et du budget). Il permettra d'identifier des éventuels points d'alerte. Ce comité technique permettra de préparer les arbitrages du Comité de Pilotage NPNRU.

En parallèle de ce pilotage interne, la SPL AGATE intégrera la comitologie réglementaire imposées par l'ANRU, mais sera également aux côtés de ses concédants lors de toutes réunions, comités, coordinations ou besoin de représentations lors des réunions de concertations publiques.

Un reporting régulier est indispensable, c'est le sens même de l'action des SPL. Les services et élus doivent pouvoir être informés de l'avancement des missions de la SPL et seront sollicités dès qu'un arbitrage sera nécessaire (exemple : validation de la stratégie commerciale, dimensionnement et localisation de la reconstitution de l'offre commerciale future, approfondissement du projet d'espace public : paysage urbain et budget, limites foncières de résidentialisation et nature des interfaces, etc....)

La SPL AGATE a également un objectif calendaire à tenir au regard des contraintes imposées par l'ANRU mais aussi et surtout conformément aux souhaits des élus représentants les concédants.

Durée

La concession est fixée pour une durée de 6 ans afin de pouvoir s'intégrer dans les exigences calendaires fixées par l'ANRU pour une fin du NPNRU au plus tard en 2031. Pour autant, il s'agit bien

d'un objectif maximum, la SPL AGATE s'attachant à accomplir sa mission, dans la mesure du possible, dans le rythme souhaité par les élus.

Maîtrise foncière

Par « maîtrise foncière », nous entendons l'acquisition de tous le foncier et ensembles bâtis nécessaires aux opérations de renouvellement urbain ainsi que le départ des commerces via protocoles en vue de :

- de « transferts » : s'entend ici un transfert au sein du quartier dans des locaux disponibles ou reconstitués dans le cadre du NPNRU,
- de « déplacements » : s'entend ici un déplacement hors du quartier (changement de zone de chalandise et pour certains de clientèle)
- ou « d'évictions » : qui s'entends l'extinction du fonds de commerce existant par son rachat

La maîtrise du foncier est la première étape d'un projet de rénovation urbaine, tant il conditionne le calendrier opérationnel à venir.

Dans son périmètre d'actions, la SPL AGATE se charge de l'ensemble des acquisitions amiables mais aussi via exercice de puissance publique (expropriation ou préemption). La Ville d'Arles et l'ACCM devra ainsi déléguer leur droit de préemption s'il existe. De même, après une période de négociation amiable infructueuse, les concédants devront solliciter une DUP (Déclaration d'Utilité Publique) au bénéfice de la SPL AGATE.

Dans les faits, la grande majorité de la maîtrise foncière se fera par voie amiable. Pour autant, nous constatons que sans ce type d'outils, à budget constant défini préalablement avec les Domaines, une négociation équilibrée ne peut pas avoir lieu. Elle est aussi la garantie d'une totale « maîtrise foncière » pour un calendrier opérationnel raisonnable.

La SPL AGATE se chargera, avec des prestataires fonciers désignés, de l'ensemble de tâches administratives destinées à obtenir cette maîtrise foncière.

Dans le cadre des travaux d'aménagement pour la Ville d'Arles, la SPL AGATE se chargera de mettre en place un protocole foncier avec le ou les bailleurs sociaux afin de viser une résidentialisation des logements sociaux, définir les conditions financières des transactions foncières et intégrer les interfaces entre les domanialités futures.

Dans le cadre de son périmètre, le foncier acquis par les concédants devra être « valorisé » par la SPL AGATE soit via cession foncière, soit via apport en nature. L'anticipation foncière est un réel atout pour le calendrier opérationnel et l'ANRU oblige à ce qu'elle nomme un « chaînage foncier ».

Modalités d'intervention et découpage en sous-opérations

La concession prévoit l'ensemble des études permettant le renouvellement des espaces publics. L'équipe projet de la SPL pilotera notamment les études de conception des espaces publics et la démolition de la Place du marché ainsi que les travaux jusqu'à la réception des ouvrages. Durant toutes ces étapes, les services techniques de l'ACCM et de la Ville d'Arles seront associés régulièrement.

Le projet bénéficie d'un découpage opérationnel en fonction des parties concédantes ainsi que par secteurs retenus par l'ANRU, à savoir :

- La démolition du centre commercial et l'aménagement de la Place du Marché (ACCM - ANRU)
- L'aménagement des nouvelles voiries et requalification des voies existantes (Ville - ANRU)
- Le renouvellement des réseaux humides (ACCM hors ANRU)
- L'aménagement du mail des écoles et de la place Thorez (Ville Hors ANRU)

Ces périmètres sont présentés dans le plan suivant :



Marché Publics

En tant que pouvoir adjudicateur, la SPL AGATE possède son propre guide des procédures de consultations et de passations de marchés conforme au code des marchés publics. La SPL possède sa CAO auquel les représentants ACCM et ville d'Arles seront conviés autant que nécessaire à chaque consultation qui le nécessite.

Dans le cadre des marchés à passer, les clauses d'insertion obligatoire seront intégrées. Dans ce contexte, nous nous attacherons à être en totale cohérence avec ce que la Ville d'Arles et l'ACCM pratique habituellement en matière de politique d'insertion.

Modalités de commercialisation

Certains fonciers libérés et démolis feront l'objet de vente de « charges foncières » à construire.

Sur la base d'une fiche de lot validé au préalable par les élus, la SPL AGATE organisera des consultations d'opérateurs. Dans ce cas, la SPL AGATE organise la procédure de consultations et réalise l'analyse technique. Néanmoins, le choix du lauréat reviendra aux élus qui, lors d'un jury (1 ou 2 tours), pourront statuer sur le meilleur opérateur à désigner.

Remise des ouvrages

Les ouvrages réalisés dans le cadre du traité de concession et ayant vocation à revenir dans le patrimoine des collectivités concédantes seront rétrocédés au fur et à mesure du projet. Lors de ces réceptions les services ACCM et Ville seront étroitement associés afin qu'ils puissent formuler les réserves nécessaires afin de remédier aux défauts constatés. Le concessionnaire assistera les concédants en cas de désordres relevant des garanties liées au parfait achèvement.

Financement des opérations

La concession présente initialement un bilan général initial et des sous-bilans pour chaque sous opérations. Ce découpage est nécessaire pour isoler d'une part les responsabilités de chacun des concédants et d'autre part, de ce qui relève d'un financement ANRU ou non.

Ainsi, au titre de la concession :

Pour l'ACCM bilan 1 :

- L'accompagnement de l'ACCM dans la définition et la mise en œuvre d'une stratégie commerciale,
- La maîtrise foncière de l'ancien ensemble immobilier commercial incluant indemnisation ou la réinstallation des commerces existants,
- La démolition de l'ensemble immobilier commercial,
- L'aménagement de la nouvelle place du Marché.

Pour la Commune d'Arles bilan 2 :

- L'aménagement de nouvelles trames viaires en lieu et place d'anciens ensembles immobiliers de 13 Habitat,
- Accompagnement de la ville dans la réalisation d'un protocole foncier avec les bailleurs fonciers (y compris toute acte administratif nécessaire)
- Le réaménagement d'espaces publics structurants.

Pour l'ACCM bilan 3 (Hors ANRU) :

- La réalisation des réseaux de recouturage ou de renouvellement souhaité,

Pour la commune d'Arles bilan 4 (Bilan Hors ANRU):

- Le mail piéton et la place Thorez

Le tableau suivant synthétise les principales dépenses prévisionnelles des missions confiées à la SPL :

ACCM		Montant prévisionnel en dépenses (€ H.T)	Tx de rémunération moyen	Estimation rémunération
Bilan 1 - ANRU	Etudes préalables et définition et mise en œuvre d'une stratégie commerciale	282 900 €	4,65%	345 453,86 €
	Maîtrise foncière de l'ancien ensemble immobilier commercial	3 037 619 €		
	Démolition de l'ensemble immobilier commercial	1 000 000 €		
	Aménagement de la nouvelle place du Marché yc ingénierie de projet externe	3 111 358 €		
bilan 3 - Hors ANRU	Dévoiements des réseaux humides	2 261 420 €	4,22%	211 770,00 €
	Renouvellement, extension de réseaux humides	2 757 830 €		
Ville d'Arles		Montant prévisionnel en dépenses (€ H.T)	Tx de rémunération moyen	Estimation rémunération
Bilan 2 - ANRU	Aménagement de nouvelles trames viaires en lieu et place d'anciens ensembles immobiliers de 13 Habitat	6 968 622 €	5,77%	402 086,92 €
	Le réaménagement d'espaces publics structurants.			
	Accompagnement aux cessions foncières dans le cadre du protocole			
<small>* A noter que la rémunération de la SPL intègre ici également celle liée à un potentiel de cession de charges foncière de 2 217 150€</small>				
Bilan 4 - HS ANRU	Le mail piéton et la place Thorez	1 284 356 €	4,19%	53 874,25 €

Le contexte ANRU est déterminant. Ainsi, les bilans se baseront sur la nature des opérations mises à la convention afin de pouvoir faciliter le reporting, puis faciliter les versements des subventions ANRU. En effet, pour un meilleur reporting auprès de l'ANRU, ce découpage permettra de fournir à demande un état des opérations inscrites dans la convention, sur la même assiette de calcul de la subvention de l'ANRU.

Il s'agit d'une logique de bilan, à la différence d'une logique de budget. Un bilan d'opération intègre l'ensemble des dépenses mais aussi ses recettes propres et son besoin de financement.

Pour la présente concession, les financements seront essentiellement des subventions de l'ANRU et des participations de chacun des concédants selon la sous opération concernée. Il s'agit d'opérations structurellement déficitaires car l'objet est un renouvellement urbain et de réaménagement d'espaces publics dans l'exercice des compétences des concédants. L'objectif de la SPL sera alors de maîtriser au maximum ce déficit en fonction de l'avancement du projet dans le temps ou de proposer des alternatives destinées à réduire ce déficit (subventions nouvelles, ventes de charges foncières, alternatives de montage...).

Enfin, pour les besoins de financer le portage du foncier et des travaux, nous solliciterons directement des emprunts auprès de banque. Dans ce contexte, la SPL AGATE sollicite chaque concédant pour des garanties d'emprunts (à hauteur de 80% du montant) pour chacun des projets les concernant afin de diminuer les intérêts qui se retrouveront en « dépenses » du bilan d'opération. Les services de la SPL sont habitués aux ingénieries financières destinées à limiter les montants empruntés afin d'optimiser le cout de portage.

Modalités de rémunération de l'aménageur

La rémunération de la SPL sera intégrée comme une dépense dans les bilans d'opérations, elle sera perçue directement depuis le compte de l'opération, calculée selon les règles définies dans la présente concession.

Il n'y a donc aucune facture générée à chacun des concédants au titre de la rémunération de l'aménageur. Cette rémunération sera ainsi financée comme toutes les autres dépenses par l'apport

des subventions ANRU, les emprunts en portage et les participations des concédants au fur et à mesure de l'opérations.

A noter que dans le cadre d'une convention ANRU, la rémunération est financée, cette dernière est souvent nommée « rémunération de conduite d'opération ».

CRAC, reporting et contrôle analogue

Comme indiqué ci-dessous, la SPL AGATE a l'obligation d'un reporting régulier et transparent à ses concédants, au titre de leurs responsabilités respectives.

A minima, une fois par an, la SPL AGATE va générer un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC). Il s'agit d'un compte rendu technique et financier de l'année écoulée, des prévisions de dépenses et de recettes, de l'état de la trésorerie ou encore de l'état d'avancement des acquisitions ou cessions foncières. Il s'agit d'un exercice obligatoire qui doit être délibéré au sein des assemblées délibérantes des concédants. L'établissement des CRACs et leur approbation est le signe de l'exigence de transparence imposée au concessionnaire.

Au-delà de cet acte annuel et comme toutes les autres missions que les concédants sont en droits de pouvoir vérifier au titre du contrôle analogue, la Ville d'Arles ou l'ACCM pourront consulter les bilans mis à jour mensuellement, sur demande.

La SPL AGATE sera a disposition des services et des élus pour toutes les explications ou justifications qu'ils jugeront nécessaires. Notre objectif est bien de limiter au maximum les imprévus ou les surprises pour les collectivités afin d'anticiper au maximum des dérapages qui peuvent être évité avec un ajustement de programmes ou de stratégie d'aménagement.