



**CONVENTION DE PARTENARIAT ET DE FINANCEMENT
POUR LA REALISATION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT DE L'ILOT MONTOLIEU**

Entre :

-l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée,
dont le siège est situé : « Les Docks », 10 place de la Joliette – 13002 Marseille,
représenté par son Directeur Général, Monsieur François JALINOT,
habilité à cet effet par délibération du Conseil d'Administration du *13 octobre 2011*,

ci-après dénommé « l'EPAEM »,

-la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole,
représentée par son Président, Monsieur Eugène CASELLI,
habilité à cet effet par délibération de la communauté urbaine du

ci-après dénommée « la Communauté Urbaine »,

-la Ville de Marseille,
représentée par son Maire, Monsieur Jean-Claude GAUDIN,
habilité à cet effet par délibération du conseil municipal du

ci-après dénommée « la Ville de Marseille »,

-le Département des Bouches-du-Rhône,
représenté par le Président du Conseil Général, Monsieur Jean-Noel GUERINI, habilité à cet
effet par délibération du Conseil Général du

ci-après dénommé « le Département »

il est d'abord exposé ce qui suit

EXPOSE

1- Le contexte

L'opportunité de réaliser une opération d'aménagement dans l'îlot Montolieu est née des vellétés du propriétaire du Marché du Soleil situé à proximité de doubler la surface de son équipement commercial suite à l'incendie de 2008 et de la volonté des collectivités territoriales de mener une politique d'aménagement ambitieuse pour ce quartier d'habitat ancien dégradé.

En effet, dans la nuit du 18 au 19 juin 2008, un incendie s'est déclaré à l'intérieur du « Marché du Soleil » situé du 57 au 63 rue du Bon Pasteur. Ce marché oriental était constitué d'une centaine de petites échoppes et la moitié environ de sa surface a brûlé dans l'incendie. Le site a été frappé d'un arrêté de péril et les commerçants se sont réinstallés pour partie dans une cour jouxtant cette emprise.

Le propriétaire n'a pas relogé immédiatement les commerçants afin de prendre le temps de monter un nouveau projet beaucoup plus ambitieux en se portant acquéreur des parcelles voisines. Son projet était de doubler la surface commerciale et d'intégrer en sous-sol un parking de 400 places environ.

L'EPAEM, délégataire du droit de préemption urbain sur ce secteur, a ainsi reçu en 2009 deux déclarations d'intention d'aliéner (DIA) signées au profit du propriétaire du Marché du Soleil pour des montants de 673 K€ et 1,4M€.

Sur proposition de l'Etablissement Public, la Ville de Marseille, la Communauté Urbaine MPM et le Département des Bouches-du-Rhône ont exprimé leur souhait d'une intervention de l'EPAEM par exercice du droit de préemption.

Outre le fait que le projet du propriétaire présentait de graves risques de nuisances liés au nombre de places de stationnement envisagé à proximité immédiate de l'école Montolieu, l'EPAEM avait travaillé, dans le cadre du dossier ANRU, sur la requalification d'une emprise foncière mitoyenne en vue de réaliser des logements et d'améliorer la fonctionnalité de l'îlot.

Ainsi, l'opportunité de ces acquisitions est devenue évidente pour les partenaires publics de cette opération au regard des enjeux de revitalisation de ce secteur.

2- Les objectifs de l'opération d'aménagement de l'îlot Montolieu

L'EPAEM a établi un schéma de référence qui reprend les données du dossier présenté initialement à l'ANRU par la Ville de Marseille et qui fixe des orientations de programme qui participeront au renouvellement urbain de ce quartier et de cet îlot en particulier.

Outre l'extension possible de l'école Montolieu, il est envisagé de réaliser un projet d'intérêt général comportant des logements à programmation mixte, des espaces verts en cœur d'îlot et l'intégration de programmes culturels et d'enseignement ouverts sur le quartier.

Il est également prévu que des cheminements piétons et des accès sécurisés à des places de stationnement puissent être intégrés dans le cadre de l'opération globale de requalification du quartier en prenant tout particulièrement en considération les objectifs de la ZAC Saint-Charles Porte d'Aix, dont les travaux structurants ont débuté avec la coupure de l'autoroute pour permettre la réalisation du carrefour A7 Leclerc.

Les documents graphiques, le bilan prévisionnel et le calendrier de réalisation joints au présent rapport détaillent cette ambition et les objectifs de cette opération d'aménagement.

3- Les actions à mener, la nécessité de prendre une déclaration d'utilité publique et le coût prévisionnel de l'opération

Pour mettre en œuvre ce programme d'aménagement, l'EPAEM a d'ores et déjà acquis par exercice du droit de préemption des emprises correspondant à environ 3000 m² de surface au sol pour un montant total de **2,073 M€**.

Il est nécessaire de procéder à l'acquisition d'autres emprises d'une surface et d'un montant équivalents, soit **2,073 M€** à l'aide d'une **Déclaration d'Utilité Publique** permettant, le cas échéant, d'exproprier si les biens ne sont pas mis en vente.

Il est en outre signalé que la réalisation du programme envisagé nécessite de procéder à des évictions commerciales liées à la présence de nombreux entrepôts, pour un montant estimé de **1,196 M€**.

Le montant total des dépenses est estimé, à fin d'opération, à 6 M€, démolitions comprises.

Concernant les recettes, la SHON estimée de cette opération est de 10.600 m², qui pourrait être valorisée, comme indiqué en détail dans le bilan joint en annexe à hauteur de **2,8 M€**.

Le déficit prévisionnel d'opération est donc de 3,2 M€.

Pour sa part, le bilan de la Rénovation Urbaine de l'EPAEM permet de prendre en charge ce déficit d'opération à hauteur de **1,5 M€**.

En conséquence, le besoin prévisionnel de financement complémentaire est de 1,7 M€, pour lesquels une subvention d'équilibre a été sollicitée auprès des partenaires publics d'Euroméditerranée ayant manifesté dès l'origine l'intérêt qu'elles portent à l'opération, à savoir la Ville de Marseille, la Communauté Urbaine MPM et le Département des Bouches-du-Rhône.

Cette participation de **566 K€** pour chacune des trois collectivités, a été acceptée et les modalités de réalisation de cette opération ainsi que le versement de cette participation font l'objet de la présente convention.

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit.

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir les modalités du partenariat entre la Ville de Marseille, la Communauté Urbaine MPM, le Département et l'EPAEM pour assurer le financement et la réalisation du projet d'aménagement de l'îlot Montolieu.

Les rôles respectifs des deux partenaires sont ainsi répartis :

- la Ville de Marseille, la Communauté Urbaine MPM et le Département participent au financement de l'opération,
- l'EPAEM assure la maîtrise d'ouvrage de l'opération, à savoir les acquisitions et le processus de consultation des promoteurs et bailleurs sociaux qui seront amenés à réaliser le programme décrit à l'article 2 après cession des charges foncières.

ARTICLE 2 : CONTENU DE L'OPERATION

Cette opération, telle que présentée dans l'exposé de la présente convention, est destinée à participer à la requalification du secteur Montolieu par la réalisation :

- de logements sociaux et en accession,
- de locaux commerciaux et d'activité,

ainsi que par la création d'espaces publics ouverts sur le quartier.

Une réflexion sera menée également sur les besoins de l'école Montolieu qui jouxte l'opération.

Les plans d'aménagement indicatifs de l'opération figurent en **annexe 1**.

ARTICLE 3 : COUT PREVISIONNEL

Le coût prévisionnel total de l'opération définie à l'article 2 est évalué à un montant total de **6 M€ HT**.

Le bilan prévisionnel de cette opération est récapitulé en **annexe 2**.

Les recettes sont estimées à **2,8 M€ HT**, faisant ressortir un **déficit de 3,2 M€ HT**.

ARTICLE 4 : PARTICIPATION FINANCIERE DES PARTENAIRES ET MODALITES DE REGLEMENT

4.1 : Détermination des participations financières

Le financement du déficit de **3.200.000 € HT** par les partenaires est ainsi réparti :

- **Ville de Marseille : 566.000 €**
- **Communauté Urbaine MPM : 566.000 €**
- **Département : 566.000 € .**

L'EPAEM assurera le complément du financement de ce déficit, soit prévisionnellement **1.500.000 € HT**.

Les participations de la Ville de Marseille, de la Communauté Urbaine et du Département ne sont pas assujetties à TVA. Elles représentent **46,9%** du montant du déficit.

Dans le cas où le déficit réel supporté par l'EPAEM au titre de l'opération serait inférieur au coût prévisionnel HT défini à l'article 3, la participation de chaque partenaire serait ramenée au prorata du pourcentage indiqué ci-dessus calculé par rapport au coût réel du déficit justifié comme il est dit à l'article 4.2.

Dans le cas où le déficit réel supporté par l'EPAEM au titre de l'opération serait supérieur au coût prévisionnel HT défini à l'article 3, l'EPAEM s'engage à rechercher des financements complémentaires en dehors des participations définies à l'article 4.1 de la présente convention.

4.2 : Modalités de versement des participations des partenaires

Le règlement de sa participation sera effectué par chaque partenaire sur appels de fonds de l'EPAEM par virement administratif dans les délais en vigueur.

Les partenaires verseront leur participation en deux fois :

- une avance de démarrage correspondant à 20 % de leur participation financière définie à l'article 4.1, après obtention par l'EPAEM de la Déclaration d'Utilité Publique nécessaire à l'opération,
- le solde à la signature de la ou des promesses de vente de charges foncières avec les promoteurs et bailleurs qui réaliseront le programme.

A l'appui de son appel de fonds du solde de la participation, l'EPAEM fournira :

- un état récapitulatif détaillé des dépenses réelles acquittées par l'EPAEM au titre de l'opération (coût réel),
- un état récapitulatif des engagements de recettes résultant de la vente des charges foncières.

ARTICLE 5 : COMITE TECHNIQUE DE SUIVI

5.1 : Composition

Le comité technique de suivi est constitué par les représentants de chacun des quatre partenaires.

Le comité peut se faire assister de tout technicien de son choix compétent sur les sujets inscrits à l'ordre du jour.

Le comité pourra s'adjoindre en tant que de besoin tout représentant d'organisme ou toute personne intéressée ou qualifiée pour l'opération.

5.2 : Missions

Le comité est l'organe de concertation entre les quatre partenaires pour toute la durée de l'opération. A ce titre, il accomplit les missions suivantes :

- suivi de l'exécution des procédures,
- information sur le suivi de l'opération,
- *préparation des appels de fonds,*
- compte-rendu financier de l'opération.

5.3 : Fonctionnement

Le comité se réunit chaque fois qu'il est nécessaire, à l'initiative de ses membres, pour l'accomplissement des missions visées à l'article 5.2, sur un ordre du jour préalablement établi. Un compte-rendu écrit est établi à l'issue des réunions du comité.

A cette occasion, l'EPAEM présente un rapport sur l'avancement de l'opération, les principaux événements, la situation des coûts et des délais et un tableau de gestion des dépenses engagé.

En cas de désaccord au sein du comité, le représentant de l'exécutif de chacun des partenaires est saisi du différend.

ARTICLE 6 : PRISE D'EFFET - DUREE

La présente convention entrera en vigueur à la date de sa notification après transmission au représentant de l'Etat par les collectivités partenaires. Elle prend fin à l'issue de la réalisation de l'opération qu'elle définit et du complet paiement des sommes dues à ce titre.

ANNEXES :

1-Plans d'aménagement

2-Bilan prévisionnel de l'opération

Fait à Marseille, le.....
en sept exemplaires originaux

Pour la Ville de Marseille,
Le Maire :

Pour l'EPAEM,
Le Directeur Général :

Jean-Claude GAUDIN

François JALINOT

Pour le Département des Bouches-du-Rhône,
Le Président du Conseil Général :

Jean-Noel GUERINI

Pour la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole,
Le Président :

Eugène CASELLI