

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

APPROBATION DE L'AVENANT 11 À LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT GRAND CENTRE-VILLE À MARSEILLE

Par concession d'aménagement notifiée le 20 janvier 2011, l'opération « Grand Centre-Ville » a été confiée à la SOLEAM pour contribuer à cette requalification sur des pôles de renouvellement urbain, dans un périmètre de cohérence de 1 000 hectares au sein duquel doit être assurée une coordination avec les opérations sur les grandes infrastructures, les projets de rénovation urbaine du Centre Nord et de Saint-Mauront contractualisés avec l'ANRU, ainsi que les opérations pilotées par l'établissement public Euroméditerranée.

Depuis le 1er janvier 2016, l'opération d'aménagement a été transférée à l'EPCI compétent auquel s'est substituée la Métropole Aix-Marseille-Provence. Ce transfert a été constaté par l'avenant 6 à la concession, exécutoire le 23 juin 2016 sous numéro de contrat n°T1600914CO.

Depuis le début de l'opération, 10 avenants successifs ont déjà été approuvés.

L'objet du présent rapport est de soumettre à l'approbation du Conseil de Métropole l'avenant n°11 à ladite concession actualisant l'échéancier de versement des participations, et ce conformément aux éléments du Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) qui est soumis en parallèle à l'approbation du Bureau de la Métropole.

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Cohésion sociale, habitat, logement

■ Séance du 17 Décembre 2020

16722

■ Approbation de l'avenant 11 à la concession d'aménagement Grand Centre-Ville à Marseille

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

Par concession d'aménagement notifiée le 20 janvier 2011, l'opération « Grand Centre-Ville » a été confiée à la SOLEAM pour contribuer à cette requalification sur 35 pôles de renouvellement urbain, avec pour objectif :

- la production de logements nouveaux ou restructurés à remettre sur le marché locatif et d'accession à la propriété,
- la production de locaux d'activité et d'équipements,
- l'amélioration d'immeubles et de logements privés par un système incitatif auprès des propriétaires,
- le ravalement des immeubles le long d'axes emblématiques – Canebière, Athènes, Rome, Jean Jaurès, Puget, National, Tourette.
- la création de voiries et réseaux nécessaires à la viabilisation du foncier recyclable, et à l'embellissement des espaces publics existant pour stimuler l'investissement en renouvelant l'attractivité résidentielle, commerciale et touristique des quartiers centraux.

L'opération s'inscrit dans un périmètre de cohérence de 1 000 hectares au sein duquel doit être assurée une coordination avec les opérations sur les grandes infrastructures, telles la piétonisation du Vieux- Port et le plan-guide des espaces publics lié, les projets de rénovation urbaine du Centre Nord et de Saint-Mauront contractualisés avec l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine), ainsi que les opérations pilotées par l'établissement public Euroméditerranée.

Par arrêté préfectoral du 28 décembre 2015, l'opération d'aménagement a été transférée à l'EPCI compétent auquel s'est substituée la Métropole Aix-Marseille-Provence à compter du 1er janvier 2016. Ce transfert a été constaté par l'avenant 6 à la concession, exécutoire le 23 juin 2016 sous numéro de contrat n°T1600914CO.

Depuis le début de l'opération, 10 avenants successifs ont déjà été approuvés.

L'objet du présent rapport est de soumettre à l'approbation du Conseil de Métropole l'avenant n°11 à ladite concession actualisant l'échéancier de versement des participations, et ce conformément aux éléments du Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) qui est soumis en parallèle à l'approbation du Bureau de la Métropole.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- Le Code Général des Impôts ;
- 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 du Conseil Municipal 09/028/DEVD du 9 février 2009 ;
- La délibération du Conseil Communautaire FCT 008-1929/02CC du 19 février 2009 ;
- La délibération du Conseil Municipal 10/1142/SOSP du 6 décembre 2010 ;
- La délibération du Conseil Municipal 11/0288/SOSP du 4 avril 2011 ;
- La délibération du Conseil Municipal 15/1212/UAGP du 16 décembre 2015 ;
- La délibération du Conseil Communautaire FCT 010-1565/15/CC du 21 décembre 2015 ;
- L'arrêté Préfectoral du 28 décembre 2015 ;
- La délibération du Conseil de Métropole URB 020-1424/16/CM du 15 décembre 2016 ;
- La délibération du Conseil de Métropole URB 002-3276/17/CM du 14 décembre 2017 ;
- La délibération du Conseil de Métropole URB 049-5180/18/CM du 13 décembre 2018 ;
- La délibération du Conseil de Métropole DEVT 004-7955/19/CM du 19 décembre 2019 ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence du 15 décembre 2020.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- La convention de concession 11/0136 transférée à la métropole sous n°T1600914CO ;
- Les avenants 1 à 10 à la concession T1600914CO entre la Métropole et la SOLEAM.

Délibère**Article 1 :**

Est approuvé l'avenant n°11 (ci-annexé) à ladite concession d'aménagement n°T1600914CO.

Article 2 :

Sont approuvés les échéanciers de versement des participations de la Métropole concédante modifiés comme suit :

A l'équilibre général : Elle passe de 46 208 624 euros à 45 385 423 euros soit une diminution de 823 200 euros

Selon l'échéancier prévisionnel :

Montant déjà versé à fin 2019 : 15 053 427 euros

En 2020 : 0 euros

En 2021 : 0 euros

De 2022 à 2025 : solde de 30 331 996 € programmé en fonction des besoins opérationnels

Aux équipements publics métropolitains : Elle passe de 46 774 977 euros TTC à 47 598 177 euros TTC soit une augmentation de 823 200 euros TTC

Selon l'échéancier prévisionnel :

Montant déjà versé à fin 2019 : 15 163 040 euros TTC

En 2020 : 7 292 000 euros

En 2021 : 3 000 000 euros

De 2022 à 2025 : solde de 20 543 137 euros TTC

Article 3 :

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, ou son représentant, est autorisé à signer cet avenant et tout document y afférent.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué
Logement, Habitat,
Lutte contre l'habitat indigne

Frédéric GUINIERI

METROPOLE

SOLEAM

**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**



OPERATION GRAND CENTRE VILLE

CONCESSION D'AMENAGEMENT
N°T1600914CO

(ex-VdM 11/0136)

AVENANT n°11

ENTRE :

La Métropole Aix Marseille Provence représentée par sa Présidente Madame Martine VASSAL, habilitée aux présentes par délibération n°HN 002-8074/20/CM du Conseil Métropolitain du 17 juillet 2020,

ci-après dénommée Le Concédant

ET :

SOLEAM, Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'aire Marseillaise, Société Publique Locale au capital de 5 000 000 €, dont le siège social est à l'Hôtel de Ville de la Ville de Marseille et les bureaux au 49, la Canebière – 13001 Marseille, immatriculée sous le numéro 524 460 888 000 26 auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille, représentée par son Directeur Général, Jean-Yves MIAUX, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société, en date du 1^{er} octobre 2019,

ci-après dénommée Le Concessionnaire

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE :

Par délibération n°10/1142/SOSP du 6 décembre 2010, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé la concession d'aménagement, telle que définie aux articles L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme, par laquelle la Ville de MARSEILLE confie à la SOLEAM l'opération d'aménagement Grand Centre Ville.

Cette opération se développe sur un large périmètre de cohérence de 1 000 hectares et cible :

- 35 pôles de renouvellement urbain (réhabilitation, restructuration, démolition/reconstruction, aménagement d'espaces publics, création d'équipements)
- 15 axes prioritaires de ravalement (injonctions et recours aux travaux d'office en cas de carence des propriétaires)

Les objectifs initiaux (2011/2021) de l'opération Grand Centre Ville sont les suivants :

- Produire 1 500 logements nouveaux dont 30% à prix maîtrisé
- Créer 20 000 m² de locaux d'activité ou à vocation d'équipements
- Inciter les propriétaires privés à la réhabilitation des immeubles (pour environ 2 000 logements) avec un objectif de traitement durable et d'ensemble
- Ravalement des façades et améliorer les devantures commerciales sur les axes prioritaires définis (800 immeubles concernés)
- Requalifier 15 000 m² d'espaces public en lien avec les pôles de projet

Un bilan global prévisionnel a été établi en fonction des objectifs visés et des missions confiées à l'opérateur. Le prix de revient de l'opération est évalué à 235 millions d'euros sur dix ans. Les recettes escomptées, issues pour l'essentiel de la vente d'immeubles, de surfaces à bâtir et de locaux, représentent 135 millions d'euros. La participation publique s'établit à 95,75 millions d'euros et couvre notamment :

- La participation de la Ville à la production de logements
- Le coût des relogements, temporaires ou définitifs, rendus nécessaires par l'importance des projets
- L'ingénierie de l'opération
- Les travaux d'office réalisés dans le cadre des campagnes de ravalement obligatoires (qui seront recouverts par ailleurs)

Par ailleurs, il est prévu une participation aux équipements et aménagements publics (dépenses d'investissements) d'un montant de 30,7 millions d'euros.

Enfin, la Ville apportera du foncier sous forme de participation en nature, ceci pour 4 millions d'euros.

Ce bilan global sera consolidé au fur et à mesure de la définition des programmes pôle par pôle, après validation.

Avenant n°1

Pour l'année 2011, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles, un nouveau compte-rendu annuel, portant sur la variation de l'échéancier de versement de la participation prévisionnelle globale de la Ville au coût de l'opération, sans incidence sur le montant de la participation publique, a été présenté au Conseil Municipal. Ce compte rendu annuel à la collectivité arrêté au 31 décembre 2011 a été approuvé le 8 octobre 2012 par délibération n°12/0973/SOSP.

Avenant n°2

Pour l'année 2012, un nouveau compte-rendu annuel, portant sur :

- La variation de l'échéancier de versement de la participation prévisionnelle globale de la Ville au coût de l'opération, sans incidence sur le montant de la participation publique,
- L'intégration d'un 16^{ème} axe de ravalement obligatoire,

- La modification de l'article 18.2.1 de la concession portant sur les modalités d'imputation des charges de l'aménageur et plus précisément sur les éléments forfaitaires et les éléments sur objectifs de la rémunération,

a été présenté au Conseil Municipal. Ce compte rendu annuel à la collectivité arrêté au 31 décembre 2012 a été approuvé le 7 octobre 2013 par délibération n°13/0939/SOSP.

Avenant n°3

Pour l'année 2013, un nouveau compte rendu arrêté au 31 décembre 2013 a été présenté au Conseil Municipal conjointement à l'avenant n°3 afin d'informer la collectivité sur la situation physique et financière de réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle. Ainsi, les évolutions suivantes ont été prises en compte :

- augmentation du montant de la participation en nature de la Ville qui passe de 8,5 Millions d'euros à 8,7 Millions d'Euros,
- ajustement d'une partie des dépenses et recettes (études, gestion du patrimoine, travaux et honoraires techniques, participations aux équipements publics) du fait de la variation du taux de TVA qui passe de 19,6% à 20%,
- baisse des recettes locatives liée à une réduction des hypothèses d'occupation initiales ajustées à la réalité opérationnelle,

Compte tenu de ces éléments, le budget prévisionnel global de la concession est passé de 235 408 872 euros TTC à 235 289 136 euros TTC, la participation prévisionnelle globale de la Ville (participation à l'équilibre et participation en nature) évoluant quant à elle de 104 281 000 euros TTC à 104 463 500 euros TTC, après prise en compte de l'augmentation de l'apport foncier à hauteur de 182 500 euros TTC

Avenant n°4

Pour répondre à la volonté de la Ville de Marseille d'ajouter aux axes prioritaires de ravalements de façades de l'opération Grand Centre Ville des rues commerçantes emblématiques de l'hypercentre pour accompagner leur requalification en vue d'améliorer leur attractivité, il a été décidé d'étendre les missions du concessionnaire à :

- la rue St Ferréol
- la rue Paradis

Portant ainsi à 18 le nombre des axes prioritaires de ravalement de façades ouvrant droit à subventions.

Avenant n°5

Pour l'année 2014, un nouveau compte-rendu annuel est présenté au Conseil Municipal, dans l'objectif d'informer la collectivité sur la situation physique et financière de réalisation de l'opération ainsi que sur son évolution prévisionnelle.

Le CRAC 2014 intègre notamment :

- l'actualisation des objectifs de l'opération Grand Centre Ville et donc de l'action de la SOLEAM suivant les décisions prises en Comité de pilotage du 8 juillet 2015 :
- réalisation de 20 000 m2 de locaux et d'équipements dont 9 000 m2 (+28%) d'équipements publics
- requalification de 47 000 m2 d'espaces publics requalifiés (+213%)
- production de 1 400 logements neufs ou rénovés (-7%)
- ravalement de 1000 immeubles (passage de 15 à 18 axes prioritaires soit une augmentation de 200 façades)
 - amélioration de 2000 logements privés, avec la signature prévue fin 2015 d'une première Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat RU multi sites sur 5 premiers pôles de l'OGCV : Korsec, Opéra, Coutellerie, Fonderie et Mazagan, dont l'ingénierie est assumée par la Ville de Marseille à travers la concession d'aménagement Opération Grand Centre-Ville confiée à la SOLEAM.

Le coût annuel de l'équipe opérationnelle dédiée pour assurer les missions d'animation-suivi décrites ci-avant, s'établit à 170 000 euros HT par an soit une enveloppe globale pour 5 ans de 850 000 euros HT. Cette rémunération a été identifiée sur une ligne spécifique à partir du démarrage en 2016 de cette opération.

Cette opération, d'une durée de 5 ans, a pour vocation d'aider les propriétaires et copropriétaires privés des pôles concernés (Opéra, Coutellerie, Fonderie Vieille, Mazagran et Korsec dans une 1^{ère} phase) à participer au projet de renouvellement d'ensemble du centre ville par l'amélioration de leur patrimoine, qu'ils soient propriétaires bailleurs ou occupants.

L'ensemble des pôles regroupe 1700 logements privés ; sur les 5 années de l'OPAH, ce sont 700 logements privés qui sont visés par un processus de réhabilitation :

- 83 immeubles réhabilités en parties communes (soit 600 logements concernés par des améliorations, dont 20 copropriétés dégradées)
- 132 logements traités en parties privatives

Ainsi cette opération doit permettre d'atteindre 35 % de l'objectif global de 2 000 logements améliorés visés par l'opération Grand Centre-Ville.

Les engagements financiers respectifs des différents partenaires seront actés par délibérations des différentes collectivités soit :

- o La Ville de Marseille le 14/09/2015 : enveloppe de 2 000 000€
- o La Communauté Urbaine MPM délégataire des aides de l'ANAH le 25/09/2015 : enveloppe d'engagement de crédits estimée pour 5 ans à 3 073 000 € ;
- o La Communauté Urbaine MPM sur ses fonds propres le 25/09/2015 : enveloppe de 219 000 € (baux à réhabilitation, primes « Habiter Mieux », primes à la réduction de loyer)
- o Le Conseil Départemental le 25/09/2015 : enveloppe de 408 250€
- o Le Conseil Régional le 16/10/2015 : enveloppe de 329 125 €

Par délégation de l'ANAH, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole réservera sur la dotation annuelle de l'Anah une subvention à l'ingénierie estimée à 50% ht des dépenses, soit 85 000 euros par an et une enveloppe globale sur 5 ans de 425 000 euros, à laquelle s'ajoutent 30 000 euros pour le montage de 100 primes « Habiter Mieux ».

Par ailleurs, le Conseil Départemental a été sollicité pour une subvention de l'équipe opérationnelle à hauteur de 10 %, soit 17 000 euros par an.

Avenant n°6

A partir de 2014, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a vu ses compétences renforcées et précisées, notamment par les lois n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles et n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine.

Par délibérations des 26 juin 2006 et 23 octobre 2015 n° FAG 5/519/CC et FCT008-1420/15/cc, le Conseil Communautaire de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a défini l'intérêt communautaire. Dans ce cadre, et compte tenu de ces évolutions législatives, l'objet même de l'opération d'aménagement Grand Centre Ville relève de la compétence exclusive de la Communauté urbaine.

Par délibération du 26 octobre 2015 n°15/1071/UAGP, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé qu'en application de l'article L. 5215-20, du Code Général des Collectivités Territoriales, l'opération Grand Centre Ville relève de la compétence de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole et suite à porté à connaissance du Préfet en date du 27 novembre 2015, le Conseil Communautaire a délibéré dans les mêmes termes en date du 21/12/2015 n° FCT 030-1585/15/CC en approuvant le transfert de cette opération. L'opération d'aménagement Grand Centre Ville a donc été transférée à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à compter du 31/12/2015 par arrêté préfectoral du 28/12/2015.

Les modalités financières du transfert des opérations en cours, s'agissant, notamment de la participation communale à leur financement se décomposent ainsi :

- La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole se substitue à la Ville de Marseille dans les charges et obligations des conventions passées avec les aménageurs

- Elle prend en charge les participations financières d'équilibre restant à verser ainsi que les participations financières relatives à la réalisation des équipements publics, à l'exception des équipements demeurant de compétence communale ; elle reprend les garanties d'emprunts consenties dans le cadre des opérations transférées
- La part non restituée des avances de trésorerie consenties par la Ville aux opérations fera l'objet d'un remboursement à la Ville par la Communauté Urbaine.

A compter de sa création, le 01/01/2016, la Métropole d'Aix Marseille Provence exerce les compétences de la Communauté Urbaine MPM et se substitue à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite des opérations visées par l'arrêté préfectoral précité du 28/12/15.

Pour l'année 2015, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles, un nouveau compte-rendu annuel a été présenté au Conseil Métropolitain, dans l'objectif d'informer l'EPCI sur la situation physique et financière de réalisation de l'opération ainsi que sur son évolution prévisionnelle. Ce compte-rendu annuel précise la variation de l'échéancier de versement des participations prévisionnelles respectives de la Métropole et de la Ville au coût de l'opération. Il est à noter que le montant total des participations publiques reste constant.

Avenant n°7

Le CRAC au 31 décembre 2015 intègre :

- o A partir de 2016, une participation à l'équilibre du bilan à la charge de la Métropole, nouveau concédant de l'Opération Grand Centre Ville
- o La diminution de la participation de la Ville en tant qu'ancienne concédante de l'opération
- o La programmation de la participation de la Ville aux équipements municipaux devant lui revenir
- o Une variation des participations en apport foncier liée aux régularisations juridiques rendues nécessaires par le changement de concédant,
- o L'ajustement de la participation aux équipements publics versée par la Métropole

Ainsi, les participations de la **Métropole** à l'opération varient et se décomposent à présent comme suit :

- Réévaluation de la participation aux équipements métropolitains de 27, 5M€ à 34,7M€ (+7,2 Millions d'Euros) pour permettre une récupération de TVA sur les coûts fonciers, les frais d'étude et d'appels d'offres, de la rémunération du concessionnaire
- Prise en charge pour le restant de la durée de la concession de la participation numéraire à l'équilibre du bilan pour 58,2 M€, montant réajusté à la baisse de 7,2M€, par rapport à la prévision de 65,6M€ au moment du transfert à l'EPCI fin 2015,
- Reprise gratuite d'une partie de l'apport foncier municipal à apporter au crédit de la concession à partir de 2016 (0,68 Millions d'Euros),
- Intégration d'une recette en biens de retour, correspondant aux locaux acquis, aménagés et loués à des fins de revitalisation commerciale et de gestion urbaine

De même, les participations de la **Ville de Marseille** à l'opération évoluent :

- Arrêt à partir de 2016 du versement de la participation à l'équilibre par la Ville en tant que concédant et diminution à concurrence de ce que la Métropole prend en charge à ce titre. La participation soldée de la Ville s'élève à 15,14 Millions d'Euros
 - Baisse des apports fonciers compte tenu du passage de l'opération à la Métropole
 - Intégration d'une recette foncière pour les biens assiette d'équipements municipaux
 - Programmation de la participation aux investissements municipaux à hauteur de 19,2 Millions d'Euros
- o L'ajustement des subventions ANRU sur plusieurs des pôles de projet
 - o L'intégration des subventions OPAH, le Conseil Départemental et l'Etat prenant en charge une partie du coût de l'équipe d'animation

Avenant n°8

Le CRAC au 31 décembre 2016 intègre :

- ❖ Ajustement des postes Etudes au regard de l'engagé sur les pôles actifs et du solde restant à programmer
- ❖ Evolution de la répartition des m2 à acquérir entre immeubles, logements et locaux ; réduction du nombre d'évictions commerciales
- ❖ Ajustement à la baisse du budget Gestion du patrimoine au regard des coûts moyens constatés ; recalage des postes relogements
- ❖ Augmentation du poste Travaux préparatoires pour traiter les pôles à venir
- ❖ Forte baisse du poste Travaux sur logements restructurés en faveur d'une réhabilitation par le privé après cession par l'aménageur
- ❖ Variation de la participation de la Ville de Marseille aux équipements à vocation municipale (+ 1 348 847 € TTC) compte tenu :
 - o De l'intégration d'un équipement sur le pôle Opéra et d'un équipement de proximité sur le pôle Flammarion
 - o Des actualisations de budget au niveau des autres équipements
 - o De l'arrêt sur l'Opération Grand Centre Ville, de compétence métropolitaine, de la mission d'assistance à la Ville de Marseille dans le cadre des campagnes de ravalement des façades et solde du budget Travaux d'office (voir tableau des participations Ville de Marseille en annexe 4)
- ❖ Augmentation de la participation de la Métropole aux équipements (+12 818 461€), compensée intégralement par la baisse de la participation à l'équilibre du bilan (-12 818 461€)
- ❖ **Prorogation de la durée de la concession jusqu'au 31/12/2025** avec :
 - Maintien des objectifs de :
 - production de 1 400 logements
 - création de 20 000 m2 de locaux d'activité ou à vocation d'équipements
 - incitation à la réhabilitation privée d'environ 2000 logements
 - Renforcement de l'objectif de :
 - requalification d'espaces publics : de 47 850 m2 à fin 2015 à 56 520 m2 à fin 2016)

Avenant n°9

Le CRAC au 31 décembre 2017 intègre :

- La revalorisation du poste locaux diffus, liée à l'intégration de locaux propriété de la Ville de Marseille auparavant mis à disposition et à l'ajustement ou au complément de surfaces sur différents pôles
- La variation à la hausse du budget Travaux de construction d'équipements publics, du fait :
 - o De l'augmentation des surfaces de l'équipement jeunes programmé au 44 rue d'Aubagne
 - o De l'intégration des travaux d'aménagement intérieur du Centre Municipal d'Animation Nationale Providence
 - o De la précision approchée au stade de la programmation de la restructuration de l'immeuble patrimonial 5 rue Maurice Korsec en locaux sportifs
 - o Du rajout d'une provision pour l'aménagement d'un terrain multi sports complémentaire sur le pôle Korsec
- La variation à la hausse du budget Travaux d'aménagement des espaces publics :
 - o Place Jean-Jaurès :
 - Intégration des contraintes de sûreté urbaine
 - Prolongement de l'aménagement de la rue St Pierre jusqu'au carrefour des 3 Frères Barthélémy

- Pôle Korsec – place Fare Petites Maries :
 - Remplacement des bornes par des dispositifs plus résistants
- La variation à la hausse du poste de Recettes foncières :
 - Création du poste Cession Equipements municipaux : trois équipements à vocation municipale intégrés à fin 2016 dans la participation aux équipements publics Ville de Marseille, sont à présent cédés à la Ville après réalisation par SOLEAM (contraintes de versement des subventions de l'ANRU)
 - Ajustement des prix moyens de cession sur les postes Cession de surfaces à réhabiliter (à la baisse) et Cession de surfaces activités et commerces (à la hausse)
 - Ajustement des surfaces à céder sur les postes Cession de surfaces à réhabiliter social (à la hausse) ; Cession de charges foncières libre et social (à la baisse)
 - Ajustement des surfaces et du prix moyen de cession sur le poste Cession Biens de retour (à la hausse)
- Suppression des subventions de l'ANRU prévues à fin 2016 pour les équipements sociaux Ventre et Arc-Palud : la recette de 1,887 Millions d'euros sera versée directement à la Ville par l'Agence
- Ajustement à la baisse des subventions ANRU sur les pôles Korsec et Abadie, lié à la réduction de l'assiette des dépenses prises en compte
- Maintien du montant total des participations de la Ville de Marseille et de la Métropole Aix Marseille Provence :
 - La contribution financière de la Ville aux équipements à vocation municipale est portée à 31 429 665€ par l'acquisition de 3 équipements in fine pour 10 887 995€.
- La variation de l'échéancier de versement des participations prévisionnelles de la Ville et de la Métropole au coût de l'opération, sans incidence sur le montant de la participation publique globale

Le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) pour le pôle Flammarion en cours d'élaboration après approbation du bilan de concertation publique le 10 octobre 2017, doit préciser le mode de réalisation.

La SOLEAM, dans le cadre de la concession d'aménagement « Grand Centre Ville » T1600914CO dont le bilan global intègre un sous bilan prévisionnel en dépenses et recettes sur le pôle Flammarion, qui provisionne les participations de la Métropole et de la Ville de Marseille, sera concessionnaire de la ZAC.

Avenant n°10

Le CRAC au 31 décembre 2018 intègre :

Le coût de l'opération est porté de 235 289 134€ TTC à 235 886 610 € TTC soit une augmentation de 597 476 €.

Ainsi, les évolutions suivantes ont été prises en compte :

En terme de dépenses :

- La variation à la hausse (+0,99 Md'€ TTC) du budget Travaux de construction d'équipements publics, du fait :
 - De la prise en compte de l'achat du foncier sur le pôle OPÉRA et du montant des travaux estimé au stade de la programmation
 - Du chiffrage des travaux au stade du programme pour l'aménagement du parvis 3 Maurice Korsec

Ces hausses étant compensées pour partie par l'ajustement à la baisse de différents projets (îlot des Récolettes, terrain multi sports à Korsec, équipement de proximité sur le pôle Flammarion). Ce recalage a par ailleurs conduit à l'annulation des provisions non encore affectées.

- La variation à la hausse (+ 2, 236 M d'€TTC) du budget global des Travaux d'aménagement des espaces publics, liée notamment au recalage des travaux de la place Jean -Jaurès et à la revalorisation du budget espaces publics du pôle Mazagran, la Métropole ayant demandé, dans le cadre de la piétonisation, un projet très qualitatif.

- Le solde des participations Métropole aux équipements (2,146 M d'€TTC) est maintenu
- La baisse des dépenses restant à programmer (-0,89 M d'€ TTC)
- La baisse du budget Frais financiers (-1,17 M d'€ TTC)

En terme de recettes :

- Le budget cessions reste stable ; il est à souligner un report à hauteur de 2, 55 Md'€ TTC du poste Cessions d'immeubles à réhabiliter (produit de sortie libre) vers le poste Cessions à réhabiliter par des bailleurs sociaux
- Le budget Subventions est renforcé (+3, 88 M d'€ TTC) après intégration, dans le cadre du Contrat d'Equilibre Territorial voté par la Région, de subventions sur deux équipements métropolitains : place Jean -Jaurès et espaces publics du pôle Mazagran
- Abandon du reste à programmer (-2, 64 M d'€ TTC) et donc des recettes restant à identifier du fait des subventions attribuées

Participations publiques :

- Stabilité (-130 K€ TTC) du montant total des participations de la Métropole :
 - o L'écart en € HT de la baisse de la participation aux équipements est équivalent à l'écart en € HT de la hausse de la participation à l'équilibre, la variation à la baisse s'opérant sur les montants TTC de la participation aux équipements
- La Ville finance un programme de travaux (détaillée en annexe) réalisé dans le cadre de la concession à hauteur de 31,43 M d'€ inchangé ; ce financement prend la forme pour partie d'une participation et pour partie d'un rachat in fine des équipements pour mobiliser des subventions que seule la Ville est habilitée à percevoir.

Le compte-rendu annuel à fin 2018 et son plan de trésorerie prévisionnel, précisent la variation de l'échéancier de versement des participations prévisionnelles respectives de la Métropole et de la Ville au coût de l'opération.

Le présent avenant a pour objet d'actualiser l'échéancier de versement des participations métropolitaines :
 -à l'équilibre du bilan
 -au programme des aménagements publics dont le détail est joint en annexe.

En conclusion :

Les équilibres financiers de la concession « Grand Centre Ville » évoluent de la manière suivante :

- Le montant total des dépenses passe de 235 289 133 euros à 235 886 610 euros,
- Le montant total des recettes privées et subventions passe de 91 862 230 euros à 92 589 845 euros,

Les participations publiques au financement de l'opération évoluent de manière suivante :

- la participation d'équilibre passe de 60 700 747 euros à 61 348 623 euros, dont :
 15 140 000 euros déjà acquittés par la ville de Marseille,
 46 208 624 euros à la charge de la Métropole à compter du 1^{er} janvier 2016.
- la participation aux aménagements métropolitains passe de 47 552 436 euros à 46 774 977 euros sur lesquels la TVA est récupérable ; le programme des aménagements détaillant les coûts est annexé
- la contribution de la ville de Marseille pour le financement du programme des équipements municipaux et à la gestion de services inscrits à opération demeure à 31 429 717 euros TTC, pour partie en participation et pour partie en acquisition in fine.
- l'apport en nature de foncier reste valorisé à 3 743 500 euros, il est détaillé en annexe.

Objet du présent avenant

Le compte rendu annuel arrêté au 31 décembre 2019, présenté au Conseil Métropolitain, conjointement au présent avenant n°11, présente l'avancement de l'opération tant du point de vue de la réalisation physique que financière, ainsi que son évolution prévisionnelle. Le coût de l'opération est porté de 235 886 610 € TTC à 195 643 350 € TTC soit une diminution de 40 243 260 €.

Ainsi, les évolutions suivantes ont été prises en compte :

En terme de dépenses :

- La variation à la baisse (-25,2Md'€ TTC) du budget Foncier par la réduction des m2 acquis, compte tenu de l'échéance de la concession et du déroulé des procédures de maîtrise foncière
 - Immeubles : 35 126 m2, au lieu de l'objectif à fin 2018 de 51 000 m2
 - Logements : 6 109 m2, par ajustement de l'objectif à fin 2018 de 6 052 m2
 - Locaux : 21 483 m2, par ajustement de l'objectif à fin 2018 de 22 642 m2
 - Parcelles: 4 279 m2, au lieu de l'objectif à fin 2018 de 8 610 m2
 - Evictions commerciales: 35, au lieu de l'objectif à fin 2018 de 53
- La stabilité du budget Travaux qui est reventilé du fait :
 - De la nécessité de réhabiliter des immeubles en patrimoine Soleam pour permettre des relogements temporaires ou définitifs, notamment pour les ménages non éligibles au logement social
 - L'augmentation du coût des espaces publics
 - Place Jean-Jaurès :
 - Interventions supplémentaires demandées par le concédant
 - Réseau de secours pour bornes escamotables et interconnexion des différents secteurs bornés
 - Modification des SLT, des stations Le Vélo et des bornes de recharge des véhicules électriques
 - Contraintes de réalisation :
 - Voiries provisoires liées au phasage les travaux
 - Traitement des terres polluées : dépassement des quantités estimées
 - Gardiennage : dépassement des quantités prévues
 - Quartier Mazagran :
 - Intégration dans le budget à la demande du concédant
 - D'options de commande renforcées sur le dispositif des bornes anti intrusion
 - Dévoiements de réseaux souterrains non repérés sur les plans fournis par les concessionnaires
 - L'abandon de la construction de places de parking du fait de la difficulté à maîtriser des tènements adaptés et de la démarche de piétonisation tendant à reporter les parkings publics hors de l'hyper centre ; enfin, du coût de ces équipements pour la collectivité
- La baisse des dépenses annexes (-819 K€ TTC)
 - Informatique : ajustement car coûts réels moins élevés que prévu
 - Communication : réduction liée au recentrage de l'opération GCV sur les projets déjà lancés
- La baisse de la rémunération sur objectifs (-882 K€ TTC) du fait de la baisse des m2 acquis et donc des m2 qu'il est possible de céder
 - A réhabiliter : 9 126 m2, au lieu de l'objectif à fin 2018 de 25 084 m2
 - A réhabiliter social: 13 969 m2, par renforcement de l'objectif à fin 2018 de 8 525 m2
 - Restructurés: 3 739 m2, au lieu de l'objectif à fin 2018 de 6 294 m2
 - Neuf libres : 17 205 m2, au lieu de l'objectif à fin 2018 de 27 370 m2
 - Neuf social : 11 289 m2, par ajustement de l'objectif à fin 2018 de 11 586m2
 - Activités /commerces : 5 995 m2, au lieu de l'objectif à fin 2018 de 7 234 m2
- La baisse du budget Frais financiers (-818 K€ TTC)

En terme de recettes :

- Le budget cessions baisse fortement : -39,8M€TTC
Ceci résulte d'une part de la baisse des m2 acquis soit 41 235m2 (immeubles et logements) au lieu de 57 052 m2 ; d'autre part du fait que, sur ces biens acquis, une partie (1 334m2) est affectée à des équipements publics, et une autre partie (9 265m2) est démolie. Le stock avant-projet représente donc 30 636m2 et permet de céder 26 834m2.
- L'écart global de -13 069m2 sur les postes de cessions (à réhabiliter, à réhabiliter social et restructurés) est réparti comme suit :
 - -15 958 m2 (à réhabiliter)
 - + 5 444 m2 (à réhabiliter social)
 - -2 555 m2 (à restructurer)
- il est à souligner un report à hauteur de 5,8 Md'€ TTC du poste Cessions d'immeubles à réhabiliter (produit de sortie libre) vers le poste Cessions à réhabiliter par des bailleurs sociaux soit une hausse des m2 fléchés vers la production de logements sociaux à réhabiliter de 5 444 m2 (+64%) corrélée à une réduction du prix (de 1082€ /m2 à 658€/m2)
- Le budget Subventions reste stable (-80K€ d'€ TTC)
- Le budget divers baisse : -490 K€HT pour tenir compte de la diminution des m2 acquis

Participations publiques :

- Stabilité du montant total des participations de la Métropole :
 - o L'écart en € TTC de la baisse / hausse de la participation aux équipements est équivalent à l'écart en € TTC de la hausse /baisse de la participation à l'équilibre
- La Ville finance un programme de travaux (détaillé en annexe 1) réalisé dans le cadre de la concession à hauteur de 31,43 M d'€ globalement inchangé ; ce financement prend la forme pour partie d'une participation et pour partie d'un rachat in fine des équipements pour mobiliser des subventions que seule la Ville est habilitée à percevoir.

Le compte-rendu annuel à fin 2019 et son plan de trésorerie prévisionnel, précisent la variation de l'échéancier de versement des participations prévisionnelles respectives de la Métropole et de la Ville au coût de l'opération.

Le présent avenant a pour objet d'actualiser l'échéancier de versement des participations métropolitaines :

- à l'équilibre du bilan
- au programme des aménagements publics dont le détail est joint en annexe 2.

Et de modifier l'article 18 article 3 de l'avenant n°8 portant sur la mission d'OPAH

En conclusion :

Les équilibres financiers de la concession « Grand Centre Ville » évoluent de la manière suivante :

- Le montant total des dépenses passe de 235 886 604 €TTC à 195 643 337€ TTC
- Le montant total des recettes privées et subventions passe de 92 589 845€TTC à 52 346 585€TTC,

Les participations publiques au financement de l'opération évoluent de manière suivante :

- la participation d'équilibre passe de 61 348 623€ à 60 525 423€, dont :
15 140 000€ déjà acquittés par la ville de Marseille,
45 385 423€ à la charge de la Métropole à compter du 1^{er} janvier 2016.
- la participation aux aménagements métropolitains passe de 46 774 977€TTC à 47 598 177€TTC sur lesquels la TVA est récupérable ; le programme des aménagements détaillant les coûts est annexé
- la contribution de la ville de Marseille pour le financement du programme des équipements municipaux et à la gestion de services inscrits à opération demeure à 31 429 665€ TTC, pour partie en participation (20 702 780€) et pour partie en acquisition in fine (10 726 885€).
- l'apport en nature de foncier reste valorisé à 3 743 500 euros, il est détaillé en annexe 3.

Il est à noter la clôture de 3 sous bilans :

- Axe de ravalement pour un montant de 723 302€ TTC (rémunération de liquidation 417€)
- City Stade pour un montant de 671 559€ TTC (rémunération de liquidation 1 273€)

-Pole ABADIE pour un montant de 988 342€ TTC (rémunération de liquidation 1 577€)

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1

Ainsi qu'il ressort du Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2019 et présenté conjointement au présent avenant n°11 à l'approbation de l'assemblée délibérante, les participations numéraires totales à la charge de la Métropole Aix-Marseille Provence s'établissent comme suit :

A l'équilibre général : Elle passe de 46 208 624 € à 45 385 423€ soit une diminution de 823 200€

Selon l'échéancier prévisionnel :

Montant déjà versé à fin 2019 : 15 053 427 €

En 2020 : 0 €

En 2021 : 0 €

De 2022 à 2025 : solde de 30 331 996 € programmé en fonction des besoins opérationnels

Aux équipements publics métropolitains : Elle passe de 46 774 977 € TTC à 47 598 177 € TTC soit une augmentation de 823 200 €TTC

Selon l'échéancier prévisionnel :

Montant déjà versé à fin 2019 : 15 163 040 € TTC

En 2020 : 7 292 000 €

En 2021 : 3 000 000 €

De 2022 à 2025 : solde de 20 543 137 € TTC

ARTICLE 2

L'article 18 « Rémunération du concessionnaire » de la concession Grand Centre Ville est modifié comme suit dans l'avenant n°8:

- *Au titre des missions de suivi général, de suivi foncier, de relogement, de commercialisation et d'animation , une rémunération de base annuelle pour les années 2021 à 2026 (dans le cadre de la prorogation soit du 20/1/2021 au 20/1/2026) de 1 244 800 €.*
- *Cette rémunération au forfait sera imputée mensuellement au compte de l'opération par acompte d'un douzième*

Il convient d'y rajouter une rémunération de 170 000€ pour l'année 2021 du fait de la prolongation d'une année du projet OPAH.

ARTICLE 3

Les autres stipulations de la convention T n°1600914CO non contraires à celles du présent avenant sont et demeurent en vigueur

ARTICLE 4

La Métropole notifiera à la Société le présent avenant en lui faisant connaître la date à laquelle il aura été reçu par le représentant de l'Etat. Le présent avenant entrera en vigueur à la date de ladite notification.

Fait à Marseille, le

En exemplaires originaux.

Pour la Métropole,

Pour la SOLEAM,
Le Directeur Général,

Jean-Yves MIAUX

Annexes :
-Annexe 1 : Programme des équipements municipaux
-Annexe 2 : Programme des aménagements publics métropolitains
-Annexe 3 : Apport foncier

Annexe 1 : Programme des équipements municipaux

Désignation lignes budgétaires RECETTES En Euros	HT au 31/12/18 31/12/2018	HT au 31/12/19 31/12/2019	ECART HT	TTC 31/12/2018	TTC 31/12/2019	ECART TTC
A : */430-Axes de Ravalement	354 494	354 494	0	425 393	425 393	0
A : */430-City Stade (Korsec)	543 976	544 637	661	652 771	653 564	793
A : */430-Ecole Flammarion	8 260 324	9 159 104	898 780	9 912 389	10 990 925	1 078 536
A : */430-Ilot des Recolettes	170 608	175 770	5 162	204 730	210 924	6 194
A : */430-Opéra (3-5 Molière)	3 329 434	3 337 915	8 481	3 995 321	4 005 498	10 177
A : */430-Passage des Folies Bergères	183 932	180 923	-3 009	220 719	217 107	-3 612
A : */431-Locaux Sportifs-5 Maurice Korsec	2 625 286	3 076 949	451 663	3 150 344	3 692 339	541 995
A : */431-Terrain Multisport	14 996	14 996	0	17 995	17 995	0
A : */432-Parvis 3 Maurice Korsec	302 504	407 529	105 025	363 005	489 035	126 030
A : */432-Solde des Participations aux Équipements Publics	990 000	0	-990 000	1 482 146	0	-1 482 146
TOTAL BUDGET PARTICIPATIONS EQUIPEMENTS VDM	16 775 554	17 252 317	476 763	20 424 813	20 702 780	277 967
A : */161-Arc Palud Equipement Jeune	2 142 478	2 232 080	89 602	2 570 974	2 678 496	107 522
A : */161-Domaine Ventre Equipement Inter-Générationne	3 667 769	3 346 529	-321 240	4 401 323	4 015 834	-385 489
A : */161-Vente du Cma Aménagé à la Ville de Marseille	3 360 462	3 360 462	0	4 032 555	4 032 555	0
TOTAL CESSIONS EQUIPEMENTS	9 170 709	8 939 071	-231 638	11 004 852	10 726 885	-277 967
TOTAL CONVENTION DE PARTICIPATON VDM	25 946 263	26 191 388	245 125	31 429 665	31 429 665	0

Annexe 2 : Programme des aménagements publics métropolitains

L'objectif est de 50 650 m2 réparti comme suit :

- Pôle Korsec - place de la Fare	2 370 m2
- Pôle Nationale Providence –place de la Providence	4 750 m2
- Pôle Flammarion – voiries et espaces publics	11 400 m2
- Pôle Mazagran- voiries et place	3 780 m2
- Pôle Plaine –place Jean-Jaurès et St Pierre	28 350 m2

Désignation lignes budgétaires RECETTES En Euros	HT au 31/12/18 31/12/2018	HT au 31/12/19 31/12/2019	ECART HT	TTC 31/12/2018	TTC 31/12/2019	ECART TTC
A : */440-Requalification des Rues Mazagran, Guy Moquet	1 708 680	2 271 010	562 330	2 050 416	2 725 212	674 796
A : */441-Flammarion (Voiries et Espaces Publics)	12 442 379	12 828 533	386 154	14 930 855	15 394 239	463 384
A : */441-Place Fare	964 143	1 007 509	43 366	1 156 971	1 209 011	52 040
A : */441-Place Jean Jaures	18 342 385	19 976 307	1 633 922	22 010 861	23 971 569	1 960 708
A : */441-Place Providence	2 792 175	2 793 123	948	3 350 610	3 351 748	1 138
A : */441-Rue Saint Pierre	517 156	713 873	196 717	620 587	856 648	236 061
A : */441-Semi Piétonnisation et Portes Noailles	362 880	0	-362 880	435 456	0	-435 456
A : */442-Remplacement Bornes (Place Fare)	60 217	74 791	14 574	72 260	89 750	17 490
A : */442-Solde des Participations aux Équipements Publics	1 789 134	0	-1 789 134	2 146 961	0	-2 146 961
TOTAL PARTICIPATIONS EQUIPEMENTS AMP	38 979 149	39 665 146	685 997	46 774 977	47 598 177	823 200

Annexe 3 : Apport foncier : détail des tènements

CRAC OGCV arrêté au 31/12/2019									
APPORTS EN NATURE									
Pôles	Liste des biens VdM concernés	Réf cadastrale	N° lots	Millièmes de copro	m2	Valeur (€)			
						2013	2014	2015	2016
Korsec/Velten	* 5,7,9 Rue Maurice Korsec	801 B 96	I	-	6 859	1 250 000			
	* 36 rue des Petites Maries	801 B100	I	-	366				
	* 76/78 rue Longue des Capucins	801 B160	I	-	135				
	* 74 rue Longue des Capucins (Lots VdM)	801 B 227	1/23/4/6/7/8/10/11/1/9/23/21/23/23	825/1000°	421	750 000			
	69 rue Longue des Capucins	801 B 126	104	38/1000°	69			30 000	
Nationale/ Providence	36 rue des Dominicaines	801 C 43	I		333		100 000		
	Terrain 29/31 rue Nationale	801 C 257	P		387		300 000		
Canebière Feuillants	46 rue du Baignoir	801 C 38	16	372/1070è	84			46 000	
	23 rue de Rome/ 4 logements	803 A 264	3/4/5/6	576	216		230 000		
	23 rue de Rome/ 1 logement	803 A 264	2	185	66			97 500	
	23 rue Sénac	806 A 92	I	-	408		470 000		
Folies Bergères	2, 4, 6 rue des Phocéens (Fiacre)	808 D 93 94 95	1/2/3/4/7/12/48	210/253/285	566			385 000	
Abadie/ Hôtel Dieu	9 Montée Saint Esprit	809 B 66	P	-	57		40 000		
	7 Montée St Esprit / 2 rue Hôtel Dieu	809 B 52	3/4	169	46		45 000		
					10 013	2 000 000 €	1 185 000 €	558 500 €	0 €
Montant total de l'apport en nature :						3 743 500 €			