

Renouvellement urbain des centres anciens

Pays d'Aubagne et de l'Etoile

**Concession d'aménagement
Avenant n°3**

ENTRE D'UNE PART,

La Métropole Aix Marseille Provence, représentée par Madame Arlette FRUCTUS, Vice-Présidente déléguée Habitat, logement et politique de la Ville, habilitée à cet effet
Ci-après dénommée « le concédant »

ET D'AUTRE PART,

La SEM Façonéo, Société d'Economie Mixte au capital de 2 000 000 €, inscrite au RCS de Marseille sous le numéro B 401 110 820 dont le siège social est 165 avenue du Marin Blanc – Immeuble Optimum ZI Les Paluds – 13 685 Aubagne Cedex, représentée par Monsieur Philippe BARRAU, Directeur Général Délégué, habilité par délibération du Conseil d'Administration du premier Mars 2017
Ci-après dénommée « la SEM Façonéo »

Etant préalablement exposé :

L'opération d'aménagement de renouvellement urbain des centres anciens du pays d'Aubagne et de l'Etoile a été confiée à la SEM Façonéo pour une durée initiale de 5 ans à compter de sa notification le 20 août 2012.

Dans ce cadre, Façonéo a été chargée d'assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération ainsi que la réalisation des études et toutes missions nécessaires à leur exécution, suivant 4 axes, définis dans le traité de concession :

- Une mission de coordination générale,
- Les projets d'aménagement des secteurs prioritaires,
- Le pilotage des opérations programmées d'Amélioration de l'Habitat,
- L'assistance au Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile dans le cadre de l'habitat privé.

Afin de poursuivre la démarche de projet mise en œuvre depuis 2012, qui s'inscrit dans la durée, l'opération d'aménagement a été reconduite pour 5 ans, en application de l'article 5-3 du traité de concession.

Aussi conformément au traité initial, la reconduction a été formalisée par l'avenant du 6 avril 2017 qui a porté le terme de la concession au 20 août 2022.

Il y a lieu de rappeler que l'enjeu de cette opération repose sur le traitement des opérations les plus complexes, longues à mener du fait de la dureté foncière et du déficit d'opération dans un contexte de restriction budgétaire. La démarche de projet mise en œuvre depuis 2012 s'inscrit dans le temps, les interventions nécessitent du « cousu main » combinant habitat, activités économiques, aménagement des espaces publics

De plus, depuis 2012, année de lancement de la concession d'aménagement, de profonds changements sont intervenus, tant au niveau national que local.

En effet, hormis le soutien accru, aux opérations de requalification des quartiers anciens dans le cadre des PNRQAD ou le programme de revitalisation des centres bourgs, les priorités nationales se sont peu à peu éloignées des contraintes liées à l'habitat construit avant 1949 qui seul est concerné par les dispositifs opérationnels 2012-2017.

De plus, les actions en faveur de l'habitat privé à travers les OPAH, arrivées à leur terme le 2 mai 2017 et le volet renouvellement urbain se situent dans des temporalités différentes.

Les secteurs prioritaires retenus, concentrés dans les communes couvertes par une OPAH RU, sont ainsi apparus comme trop restreints. La réalité du terrain a en effet mis en exergue qu'un changement d'échelle opérationnelle avec élargissement des interventions serait plus à même de répondre aux besoins des habitants.

Dans ce contexte, compte tenu des enjeux en matière d'habitat et de revitalisation des quartiers anciens, tant au plan national que local, de la fin des dispositifs nationaux opérationnels sur le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, de la pertinence d'élargir les périmètres initialement définis par rapport aux objectifs à réaliser, il apparaît nécessaire d'adapter les missions du concessionnaire.

Aussi le présent avenant vise à :

- Réajuster les missions du concessionnaire afin de poursuivre l'effort d'animation et d'accompagnement de la rénovation immobilière dans toutes ses composantes aussi bien auprès des communes que des habitants et de maintenir une dynamique de renouvellement urbain,
- De fixer un planning prévisionnel des appels de participation,
- De réajuster la rémunération du concessionnaire au regard de l'évolution des dispositifs nationaux.

Ceci exposé, les articles du traité sont modifiés comme suit :

Article premier

L'article premier du traité « objet de la concession » est précisé comme suit :

Dans le respect des 4 axes définis dans le traité de concession, suivant le plan de financement ci-annexé, les missions du concessionnaire sont désormais définies de la manière suivante :

- Coordination générale
Les missions de pilotage et de coordination des actions à mettre en œuvre au titre de la requalification des centres anciens sont prolongées.
- Projets d'aménagement
La mission d'aménagement du concessionnaire est étendue au 12 centres anciens du Pays d'Aubagne et de l'Etoile ce qui permet :
 - De poursuivre la mise en œuvre des opérations dans les secteurs prioritaires définis dans l'OPAH RU ;
 - De mener des interventions complémentaires, en secteur diffus, associées aux actions réalisées dans les îlots définis ou en lien avec un projet urbain.
- Pilotage des opérations programmées
Au regard de la fin des dispositifs nationaux opérationnels, la mission du concessionnaire est réorientée vers l'accompagnement des propriétaires pour la rénovation de l'habitat et la constitution de dossiers de subvention, ainsi que le repérage et le traitement de l'habitat dégradé. Le concessionnaire poursuivra ses missions de suivi animation dans le périmètre des centres anciens des 12 communes afin de :
 - Accompagner les propriétaires dont les opérations de réhabilitation ont été engagées dans le cadre de l'OPAH RU et de l'OPAH,
 - Accompagner les propriétaires, hors dispositif spécifique, dans l'amélioration de leur logement, de la demande de subvention jusqu'au paiement des aides.
- Assistance à la collectivité
Les ambitions métropolitaines en matière d'habitat privé se sont traduites dans une nouvelle organisation. Le concessionnaire devra en tenir compte pour conduire sa mission d'assistance à la collectivité
A ce titre il continuera sa mission de gestion des dossiers dans le cadre de la délégation des aides à la pierre pour l'habitat privé.

Il assistera la collectivité pour la préparation des dossiers de subventions du territoire à présenter à la commission locale d'amélioration de l'habitat (CLAH) métropolitaine.

Article deux

L'Article 3 du traité « Financement de la concession » est complété comme suit

Les appels de participation pour la période Septembre 2017-Aout 2022, respecteront l'échéancier ci-dessous :

2017	2018	2019	2020	2021	2022
400 000,00 €	570 000,00 €	570 000,00 €	570 000,00 €	570 000,00 €	570 000,00 €

Ces montants seront imputés sur l'Etat Spécial de Territoire section investissement chapitre 45

L'Article 4 du traité « Rémunération du concessionnaire » est complété comme suit :

II. I Pour l'ensemble des missions sur la période Septembre 2017-Aout 2022, considérant l'évolution des dispositifs, l'aménageur n'imputera en dépense de la concession qu'une rémunération d'un montant forfaitaire annuel HT de 166 000 € en 2017 et de 400 000 Euros pour une durée de douze mois à partir de 2018, en lieu et place des 730 000 Euros à imputer selon le traité.

Cette rémunération correspond aux charges de personnel dédié et au coût de la gestion du personnel.

Elle sera indexée chaque année sur la base de la variation de l'indice Syntec du mois de janvier de l'année considérée par rapport à l'indice Syntec base Juillet 2017(262.2).

$$P1 = P0 \times (S1 / S0)$$

P1 : prix révisé

P0 : prix contractuel d'origine

S0 : indice SYNTEC de Juillet 2017

S1 : indice de Janvier année n

II.5 – Au titre de la gestion comptable, financière, administrative et de l'assistance juridique opérationnelle générale de l'opération, l'aménageur imputera une rémunération fixée forfaitairement à 15 000 Euros HT (quinze mille Euros) par an jusqu'à la fin de la concession en lieu et place des 27 000 Euros HT (vingt-sept mille Euros) prévus dans le traité. Ce montant sera indexé chaque année sur la base de la variation de l'indice Syntec du mois de janvier de l'année considérée par rapport à l'indice Syntec base Juillet 2017 (262.2)

Les autres dispositions de la concession d'aménagement demeurent inchangées.

Fait àle

Pour la Métropole Aix Marseille Provence

La Vice-Présidente déléguée

Arlette FRUCTUS

Pour la SEM Façonéo

Le Directeur Général Délégué

Philippe BARRAU

Bilan Prévisionnel-Concession R

Désignation lignes budgétaires											
En Kilo Euros											
HT	HT	TVA	TTC A fin 2016	2017	sept-dec 2017	2018	2019	2020	2021	2022	
Budget	Budget avec avenant										
800	1 994	250	2 244	87	250	307	100	500	500	500	
20	20		20	16							
3 400	6 650		6 650	2 957	400	570	570	570	570	570	
1 329	1 329		1 329	0							
2	2	-1	1	0							
600	600		600	489							
6 151	10 595	250	10 844	4 878	558	877	670	1 070	1 070	1 070	
Sous-total recettes											
-3 650	-5 682		-5 682	-2 994	-656	-400	-400	-400	-400	-267	
-300	-670	-134	-804	-255	-30	-100	-100	-100	-100	-80	
-135	-302	-60	-362	-158	-4	-60	-50	-20	-20	-20	
-44	-85	-17	-102	-50	-2	-10	-10	-10	-10		
-900	-1 500		-1 500	-867	-34		-200	-200	-200		
-90	-123	-30	-153	-83	-10		-20	-20	-20		
-100	-1 000	-200	-1 200	-23	-97			-360	-360	-360	
-30	-30	-1	-31	-30	0						
-600	-600		-600	-530	-70						
-50	-100	-20	-120	-3	-57			-20	-20	-20	
-90	-156	-31	-188	-85	-8	-17	-17	-17	-17	-17	
-5	-5		-5	-5							
-5	-41		-41	-1	-4	-5	-6	-10	-10	-5	
		243	243	75			44	42	42	40	
-65	-265		-265	-61	-15	-31	-30	-42	-42	-40	
-6 064	-10 560	-250	-10 810	-5 064	-981	-623	-788	-1 157	-1 157	-769	
Sous-total dépenses											
Sous-total trésorerie transitoire											
0				42							
Trésorerie											
				-178	-642	-263	-9	-128	-215	-301	0