



**CONSEIL
GENERAL**
BOUCHES-DU-RHÔNE



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

AVENANT N° 1

ENTRE

- **L'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT EUROMEDITERRANEE**, Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial, dont le siège est Astrolabe – 79, boulevard de Dunkerque – CS 70443 – 13235 Marseille cedex 02, représenté par Monsieur Hugues PARANT, Directeur Général, habilité par délibération du Conseil d'Administration du 24/11/2016

Ci-après dénommé « l'Etablissement Public d'Aménagement EUROMEDITERRANEE » ou « l'EPAEM »

- **LA METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE**, représentée par Madame Martine VASSAL, sa Présidente, en vertu d'une délibération du conseil métropolitain en date du _____

Ci-après dénommée « la Métropole AIX-MARSEILLE PROVENCE » ou « la METROPOLE »

- **LA VILLE DE MARSEILLE**, représentée par Monsieur Jean-Claude GAUDIN, son Maire, en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du _____

Ci-après dénommée « la Ville de MARSEILLE » ou « la VILLE »

- **LE DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHONE**, représenté par Madame Martine VASSAL, en vertu d'une délibération du Conseil Général du _____

Ci-après dénommée « le DEPARTEMENT »

Les termes « les Partenaires » sont employés pour désigner collectivement les présents signataires.

IL EST D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIT :

L'opération d'aménagement de l'îlot MONTOLIEU, objet de la convention de partenariat et de financement signée le 5 avril 2013 entre l'EPAEM et la Ville de MARSEILLE, la METROPOLE et le DEPARTEMENT, est basé sur les éléments financiers suivants :

- Un montant total de dépenses estimé, à fin d'opération, à 6 M€ dont 5,3 M€ au titre des acquisitions foncières réalisées dans le cadre du droit de préemption urbain délégué puis dans le cadre de l'arrête préfectoral de déclaration d'utilité publique du 3/3/2016 ;
- Un montant de recettes évalué à 2,8 M€ issu de la vente de droits à construire à hauteur de 10 600 m² de SHON,
- Un déficit prévisionnel de l'opération de 3,2 M€.

La convention a défini la prise en charge de ce déficit à hauteur de :

- 1,5 M€ pour l'EPAEM
- 566 K€ pour chacun des autres Partenaires

Depuis la signature de la convention, des évolutions ont conduit à revoir le bilan financier de l'opération.

Tout d'abord, la rénovation du Marché du Soleil toujours en cours a occasionné la délocalisation de certains commerçants dans les entrepôts voisins qui n'ont pu être acquis par l'EPAEM avant la publication de la DUP. Ces délocalisations ont eu un effet inflationniste sur les valeurs foncières. L'impact sur le poste acquisition du bilan de l'opération est estimé à +1,4 M€.

Ensuite, la Ville de MARSEILLE a souhaité étendre l'école maternelle de la rue Montolieu dont l'arrière est mitoyen des parcelles concernées par l'opération d'aménagement. Après réalisation d'une étude de capacité, il s'avère qu'un groupe scolaire complet de 16 classes peut y prendre place. Ce projet a un impact sur les droits à construire initialement dévolus aux programmes immobiliers de l'opération d'aménagement et occasionne une perte de recettes évaluée à 400 K€.

Le déficit prévisionnel de l'opération est donc accru de 1,8 M€ pour être porté à 5 M€.

Pour autant, l'opération d'aménagement de l'îlot Montolieu a été prise en compte dans le cadre du protocole de préfiguration du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain porté par la Métropole AIX MARSEILLE PROVENCE et signé par l'ensemble des acteurs concernés le 21 décembre 2017. Cette prise en compte permet d'envisager, sur la base d'une étude de programmation en cours, le versement d'une subvention d'équilibre par l'ANRU dans le cadre de la convention pluri-annuelle qui devrait être signée au cours de l'année 2019. Compte tenu de la programmation envisagée (école, logements sociaux et en accession, équipements), la participation de l'ANRU se justifie pleinement mais n'est pas acquise à ce jour.

Compte tenu de la nécessité et de l'urgence du projet de groupe scolaire, l'EPAEM a accepté de poursuivre les acquisitions foncières et procéder aux démolitions pour en permettre la réalisation avant la perception auprès de l'ANRU de la subvention d'équilibre envisagée. Cependant, il a demandé à la Ville de MARSEILLE de le garantir financièrement à une hauteur maximale de 1,8 M€ en cas de refus total ou partiel d'attribution d'une telle subvention d'équilibre.

L'accord de la Ville a donné lieu à la rédaction du présent avenant qui a été approuvé par délibération du Conseil métropolitain en date du _____, du Conseil municipal en date du _____ et du Conseil départemental en date du _____.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1er – CONTENU ET COUT PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Prenant en compte le projet de construction d'un groupe scolaire de 16 classes défini par la Ville, les plans d'aménagement indicatifs modifiés de l'opération tels que visés à l'article 2 de la convention figurent en annexe 1 aux présentes.

Le coût prévisionnel total de l'opération mentionné à l'article 3 de la convention est réévalué à un montant total de 7.4 millions d'euros Hors taxe. Le nouveau bilan prévisionnel de cette opération est récapitulé en annexe 2 aux présentes.

Les recettes étant estimées à 2,4 millions d'euros hors taxe, le déficit de l'opération est établi prévisionnellement à 5 millions d'euros Hors taxe.

ARTICLE 2 -PARTICIPATION FINANCIERE DES PARTENAIRES

L'article 4.1 « **Détermination des participations financières** » est rédigé comme suit :

« Les Partenaires assurent le financement du déficit de 5.000.000 € HT de la manière suivante :

- Ville DE MARSEILLE : 11,32 % soit, prévisionnellement 566.000 €
- METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE : 11,32 % soit, prévisionnellement 566.000 €
- DEPARTEMENT : 11,32 % soit, prévisionnellement 566.000 €

L'EPAEM assurera le complément du financement de ce déficit prévisionnel à hauteur de 30%, soit 1.500.000 € HT.

Les participations de la VILLE, de la METROPOLE et du DEPARTEMENT ne sont pas assujetties à la TVA.

Cette clé de répartition financière du déficit est établie sous la condition suspensive de l'obtention par l'EPAEM auprès de l'ANRU d'une subvention d'équilibre représentant 40% du déficit prévisionnel mentionné au bilan d'opération, soit au moins 1.800.000 euros. A cet effet, l'EPAEM s'engage à établir auprès de l'ANRU, dans les meilleurs délais à compter de la signature du présent avenant par les Partenaires, un dossier de demande de financement du déficit prévisionnel dans les conditions visées ci-dessus.

A défaut d'accord de l'ANRU sur tout ou partie de cette subvention d'équilibre, et la participation financière de la METROPOLE et du DEPARTEMENT restant égale au montant visé ci-dessus, la VILLE s'oblige à verser à l'EPAEM une participation financière complémentaire égale au montant du déficit de l'opération d'aménagement non couvert, cette participation étant plafonnée à 1,8 millions d'euros maxi.

Dans l'hypothèse où la subvention octroyée par l'ANRU serait supérieure à 1 800 000 euros, le bonus de subvention viendra prioritairement en déduction de la part de la ville de MARSEILLE visée au début du présent article, puis de la METROPOLE et du DEPARTEMENT.

Dans le cas où le bilan actualisé à fin d'opération fait apparaître un boni financier, celui-ci sera versée par l'EPAEM aux autres Partenaires au prorata du pourcentage de participation telle qu'il ressort des dispositions ci-dessus. »

L'article 4.2 « **Modalités de versement des participations des partenaires** » est complété par les dispositions suivantes :

« Sur appel de fonds justifié par un plan de trésorerie prévisionnel intervenant au plus tard le 31 octobre, la Ville de MARSEILLE versera à l'EPAEM une avance de trésorerie de 600 000 euros à imputer sur le montant de la participation due par elle en cas de non réalisation de la condition de financement par l'ANRU telle que décrite au 4.1. »

ARTICLES 3 – AUTRES DISPOSITIONS :

Les dispositions de la convention initiale non visées par le présent avenant demeurent applicables.

ANNEXE :

1. Bilan prévisionnel actualisé

Fait à Marseille, le
En quatre exemplaires originaux

Pour l'Etablissement Public EUROMEDITERRANEE, Hugues PARANT	Pour la VILLE DE MARSEILLE Jean-Claude GAUDIN
Pour la METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE Martine VASSAL	Pour le Conseil Général des Bouches du Rhône Martine VASSAL

Bilan d'aménagement îlot Montolieu

hypothèse école						mai-18
Dépenses			Recettes			Différence
Foncier (m²)	Prix (m²)	coût (€)	SDP accession et bureaux	Prix(m²)	prix	
6865	930	6 381 709	2100	300	630 000 €	1 800 259 €
Evictions		315 000	SDP social, commerce et activités			
			4500	250	1 125 000 €	
Démolitions (m²)			SDP école			
6865	70	480 550	2500	250	625 000 €	
Aménagements		200 000	Participation VDM, CD, MPM			
					1 700 000 €	
			Participation EPAEM			
					1 500 000 €	
Sous total		7 380 259			5 580 000 €	
Convention 2013		6 000 000			6 000 000	-