

METROPOLE

SOLEAM

**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**



**AVENANT N°5 A LA
CONVENTION D'AVANCE DE TRÉSORERIE
N° 09/854
DANS LE CADRE DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT
DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ
« LES HAUTS DE SAINTE MARTHE »**

ENTRE

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

ci-après dénommée Le concédant

ET :

SOLEAM, Société Locale d'Equipement 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 2020,

ci-après dénommée Le Concessionnaire

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE

La Ville de Marseille compte aujourd'hui sur son territoire 18 opérations d'aménagement en cours d'exécution :

- certaines sous forme de ZAC :

- la ZAC des Hauts de Sainte Marthe ;
- la ZAC Château-Gombert ;
- la ZAC Saint Louis ;
- la ZAC de la Jarre ;
- la ZAC du ROUET ;
- la ZAC SAUMATY SEON ;
- la ZAC de la VALENTINE ;
- la ZAC du VALLON DE REGNY

- d'autres sous forme de concession d'aménagement hors ZAC :

- la concession d'aménagement KALLISTÉ ;
- l'opération d'Eradication de l'Habitat Insalubre (EHI) lot 1;
- l'opération d'Eradication de l'Habitat Insalubre (EHI) lot 2;
- l'opération de résorption d'habitat insalubre (RHI) SAINT MAURONT GAILLARD;
- l'opération d'aménagement Malpassé ;
- l'opération d'aménagement Savine;
- l'opération d'aménagement "Grand Centre Ville" ;
- l'opération d'aménagement "Mardirossian"

- d'autres enfin sous forme de concession incluant une ou plusieurs ZAC

- Concession Capelette incluant les ZAC Capelette et Ferrié -Capelette
- Concession Saint Just incluant ZAC Saint-Just

Ces 18 opérations d'aménagement sont réalisées dans le cadre de concessions d'aménagement entre la Ville de Marseille et trois opérateurs et dont les moyens de financement sont les suivants :recettes de commercialisation; subventions; participations financières ou en nature (participation d'équilibre; participation à la réalisation d'équipements publics); participations constructeurs (financières ou en nature)...

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°S 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'ensemble des 18 opérations d'aménagement précitées relève de la compétence exclusive de la Communauté urbaine, induisant ainsi la compétence de cette dernière pour l'ensemble des opérations d'aménagement précitées.

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, les 18 opérations d'aménagement pré-citées relèvent 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 ces 18 opérations.

Ces opérations ont été transférées 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 substituera à la Ville de Marseille dans les charges et obligations des conventions passées avec les aménageurs

Elle prendra 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 reprendra 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, dont la ZAC des Hauts de Sainte Marthe, visées par l'arrêté préfectoral précité du 28/12/2015.

La Ville de Marseille est confrontée aujourd'hui à une problématique du logement, se traduisant par une forte augmentation des prix de l'immobilier et par une offre quantitative ne permettant pas de répondre aux besoins de la population marseillaise et à l'accueil de nouveaux habitants. En outre, les évolutions démographiques nécessitent la production d'une offre diversifiée, en accession et en location, pouvant répondre aux demandes de toutes les catégories de population.

Dans cet esprit, la Ville de Marseille a souhaité engager une opération d'aménagement urbain sur un site d'environ 149 hectares, situé dans le 14^{ème} arrondissement, dénommé « Les Hauts de Sainte Marthe ». Secteur faiblement urbanisé (car inscrit depuis 1978 en zonage d'urbanisation ultérieure), il a été ouvert à l'urbanisation lors de la révision du POS approuvée en décembre 2000.

Les objectifs de l'opération sont :

- La création d'un nouveau quartier d'habitation accompagné de pôles d'équipements et de commerces,
- L'urbanisation du territoire tout en préservant et en valorisant ses caractéristiques environnementales (caractéristiques topographiques et hydrauliques, qualités de son patrimoine paysager et bâti) dans la perspective d'un développement harmonieux et durable.

.....

Dans cette démarche, une Charte Qualité Environnementale ZAC des Hauts de Sainte Marthe sera imposée à chaque promoteur constructeur, ainsi que pour la réalisation de toutes les infrastructures et des équipements collectifs.

Le dossier de création de la ZAC a été approuvé par la délibération n°04/1150/TUGE du 13 décembre 2004 par le Conseil Municipal de Marseille, le mode de réalisation de l'opération étant celui de la convention publique d'aménagement.

Le programme des équipements publics a été approuvé pour ce qui la concerne par Marseille Provence Métropole par délibération n°URB 1/568CC du 26 juin 2006.

Le dossier de réalisation comportant le programme global des constructions, les modalités prévisionnelles de financement, le programme des équipements publics et le complément d'étude d'impact a été approuvé par la délibération 06/1064/TUGE du 13 novembre 2006 par le Conseil Municipal de Marseille.

Par délibération n°05/0840/TUGE du 18 juillet 2005, la Ville de Marseille a décidé du lancement d'une procédure de consultation visant à choisir un aménageur pour la réalisation de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe. Suite à une procédure menée, MARSEILLE AMÉNAGEMENT a été désignée aménageur pour cette opération, ce choix a été approuvé par la délibération n°05/1068/TUGE du 14 Novembre 2005.

La délibération n°06/0893/TUGE du 2 octobre 2006 a approuvé la convention de concession de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe, ainsi que le périmètre de concession et le bilan prévisionnel de l'opération.

Afin d'éviter à l'aménageur de mobiliser un volume important d'emprunt, une avance de trésorerie de 12 millions d'euros a été prévue au bilan de l'opération joint à la convention de concession d'aménagement initiale (délibération n°06/0893/TUGE du 2 octobre 2006).

Dans sa délibération n°08/1240/DEVD du 15 décembre 2008, la Ville de Marseille a approuvé l'augmentation de cette avance de trésorerie, de 12 millions d'euros à 17,5 millions d'euros. La convention d'avance de trésorerie consentie par la Ville relative à cette augmentation a été délibérée au conseil municipal du 25 mai 2009 (délibération n°09/0435/DEVD), dans les conditions de versement suivantes : 6 millions d'euros en 2010, 6 millions d'euros en 2011, 5,5 millions d'euros en 2012.

Le plan prévisionnel de trésorerie annexé au CRAC au 31/12/2010 faisait apparaître un besoin de trésorerie supplémentaire, compte tenu notamment d'un engagement de dépenses important et décalé par rapport à la perception des recettes. Aussi, un avenant n°1 à la convention d'avance de trésorerie n°09/854 a-t-il été approuvé par délibération du conseil municipal n°12/0308/DEVD du 19 mars 2012 pour augmenter cette avance de trésorerie de 17,5 millions d'euros à 21,5 millions d'euros et fixer son échéancier de versement.

Par ailleurs, la délibération n°13/0674/FEAM du Conseil Municipal du 17 Juin 2013 a notamment approuvé le principe de fusion absorption de la SEM Marseille Aménagement par la SPL SOLEAM et a autorisé le Maire ou son représentant à signer tout document concourant à la bonne exécution de cette décision.

Par la suite, la délibération n°13/1077/FEAM du Conseil Municipal du 7 octobre 2013 a approuvé le transfert à SOLEAM de tous les contrats de concession d'aménagement et de mandat octroyés à Marseille Aménagement.

Le 28 Novembre 2013, le concessionnaire Marseille Aménagement a été absorbé par la SPL SOLEAM.

L'avenant n°7 à la concession d'aménagement notifié le 14 mars 2014 a constaté le transfert de tous les droits et obligations antérieurement octroyés à la SEML Marseille Aménagement à la SPL SOLEAM. En suite, l'avenant n°2 à la présente convention d'avance n°09/854 approuvé par délibération n°14/583/UAGP du 10 octobre 2014 a constaté le transfert d'avance de Marseille Aménagement à la SPL SOLEAM.

L'avenant n°8 à la concession, approuvé par délibération n°14/0583/UAGP du 10 Octobre 2014 et notifié le 14 novembre 2014, tient compte de l'augmentation de la participation de 31 752 005 € à 38 487 781€, et permet de compléter l'article 2 et 21.1 du cahier des charges de concession.

L'avenant n°9 à la concession, approuvé par délibération n°15/0475/UAGP du 29 Juin 2015 et notifié le 20 Juillet 2015, tient compte de l'augmentation de la participation de 38 487 781€ à 41 054 670€ conformément au CRACL arrêté au 31/12/2014, et de proroger la concession de 5 ans.

L'avenant N°10 à la concession, approuvé par délibération du 26 octobre 2015 n°15/1071/UAGP du Conseil Municipal, et par délibération n° FCT 030-1585/15/CC du 21/12/2015 du Conseil Communautaire, a permis à la Métropole d'Aix Marseille de se substituer à la Ville de Marseille en qualité de Concédante dans le cadre de la concession d'aménagement relative à l'opération ZAC Sainte Marthe en date du 2 Octobre 2006. Cette opération a été transférée à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à compter du 31/12/2015 par arrêté préfectoral du 28/12/2015.

Aussi, la substitution de la Métropole en qualité de concédante en lieu et place de la Ville de Marseille doit-elle également être constatée dans le cadre de la convention d'avance consentie pour la réalisation de l'opération d'aménagement.

Le plan prévisionnel de trésorerie annexé au CRACL arrêté au 31/12/2015 prévoit la mobilisation de moyens de financements extérieurs qui permettent de ramener le niveau global de l'avance consentie par le Concédant à l'opération à 17,5 millions d'euros, dont l'intégralité a déjà été versée au 31/12/2015 par la Ville de Marseille, alors Concédante de l'opération. Toutefois, l'échéancier de remboursement de cette avance doit être revu pour répondre au mieux aux besoins de trésorerie de l'opération.

Par avenant n°4 à la convention d'avance, approuvé par délibération n°URB 018-1422/16/CM en date du 15 décembre 2016, l'avance de trésorerie est consentie jusqu'au 2 octobre 2025, terme de la concession et pourra faire l'objet de remboursements partiels en fonction des disponibilités de trésorerie de l'opération telles que ressortant des CRACL présentés annuellement à l'approbation de la collectivité. Ces remboursements interviendront sur présentation de titres de recettes de la Métropole.

Le CRACL arrêté au 31/12/2020, prévoit une augmentation de la participation de la collectivité au coût de l'opération, de 52 338 370 € TTC à 52 609 312 € TTC. Compte tenu du besoin de financement de l'opération d'aménagement il est décidé de requalifier une part de l'avance de trésorerie déjà versée en participation définitive nécessaire à l'équilibre du bilan.

Aussi, en application de l'article 17 du cahier des charges de la concession et conformément à l'article L.1523-2 du Code Générale des Collectivités Territoriales, l'évolution de l'échéancier de remboursement de cette avance doit faire l'objet d'un avenant à la convention précisant le montant, la durée, l'échéancier de remboursement et son éventuelle rémunération.

Ainsi, le présent avenant n°5 a pour objet:

- de modifier l'échéancier de remboursement de l'avance consentie

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1

Dans le cadre des dispositions de l'article 17 de la concession d'aménagement de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe, et en fonction du plan de trésorerie prévisionnel tel que ressortant du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRAC) de l'opération, arrêté au 31 décembre 2020 et approuvé conjointement aux présentes, sur les 17 500 000 € d'avance versée au concessionnaire, 12 304 755 € seront remboursés en 2022, et le solde en 2025 (soit 5 195 245€).

ARTICLE 2

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

Pour la Métropole :

Pour le concessionnaire :

Jean-Yves MIAUX