

**PROTOCOLE-CADRE DE
PARTENARIAT N° V POUR L'EXTENSION
D'EUROMEDITERRANEE (2011-2035)**

**AVENANT N° 2
RELATIF A LA REALISATION
DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT DE
RECYCLAGE DE L'HABITAT DEGRADE
DE L'ILOT HOCHÉ VERSAILLES
2022-2032**

ENTRE

L'Etat, représenté par **M. Christophe MIRMAND**, Préfet de la région Provence Alpes Côte d'Azur, Préfet des Bouches du Rhône,

Ci-après désigné par les termes « l'Etat »

La Métropole AIX MARSEILLE PROVENCE, représentée par, habilitée par délibération du Conseil Communautaire en date du .././2022

Ci-après désignée par les termes « la Métropole »

La Ville de MARSEILLE, représentée par, habilitée par délibération du Conseil municipal en date du .././2022

Ci-après désignée par les termes « la Ville »

Le Département des Bouches du Rhône, représenté par, habilité par délibération de la commission Permanente du Conseil départemental en date du .././2022

Ci-après désignée par les termes « le Département »

La Région Provence-Alpes Côte d'Azur, représenté par, habilité par délibération de l'Assemblée plénière du Conseil Régional en date du .././2022

Ci-après désignée par les termes « la Région »

Ci-après dénommées collectivement « les Partenaires »

Vu le décret n°95-1102 du 13 octobre 1995 portant création de l'établissement public d'aménagement EUROMEDITERRANEE,

Vu le décret n°95-1103 du 13 octobre 1995 inscrivant l'opération Euroméditerranée parmi les Opérations d'intérêt National,

Vu le protocole cadre de partenariat n°V pour l'extension d'Euroméditerranée du 28 mai 2019 et son avenant n°1 en date du .././2022,

Vu le Projet Partenarial d'Aménagement du centre-ville de Marseille adopté en juin 2019,

Vu les statuts de la SPLA-IN AIX MARSEILLE PROVENCE,

Vu le dossier de demande de financement des îlots prioritaires identifiés dans le cadre du PPA présenté au comité national d'engagement de l'ANRU le 09/03/2022

Vu le projet de concession relative à l'aménagement et la requalification de l'îlot Hoche-Versailles à conclure entre l'EPAEM et la SPLA-IN AIX MARSEILLE PROVENCE.

Vu les conclusions des réunions des représentants des Partenaires, tenues sous l'égide du Préfet de région, les 14 et 22/02/2022.

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

1. L'établissement public d'aménagement et l'opération d'intérêt national (OIN) Euroméditerranée

L'établissement public d'aménagement Euroméditerranée (l'EPAEM) a été créé en 1995 pour intervenir sur un périmètre de 311 ha, étendu en 2007 à 480 ha, entièrement situé sur la commune de Marseille et dans la partie urbanisée de son agglomération.

Placé sous la tutelle des ministres chargés de l'urbanisme et du budget, sa gouvernance réunit l'Etat, la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, le Département des Bouches-du-Rhône, la Métropole Aix-Marseille-Provence et la Ville de Marseille.

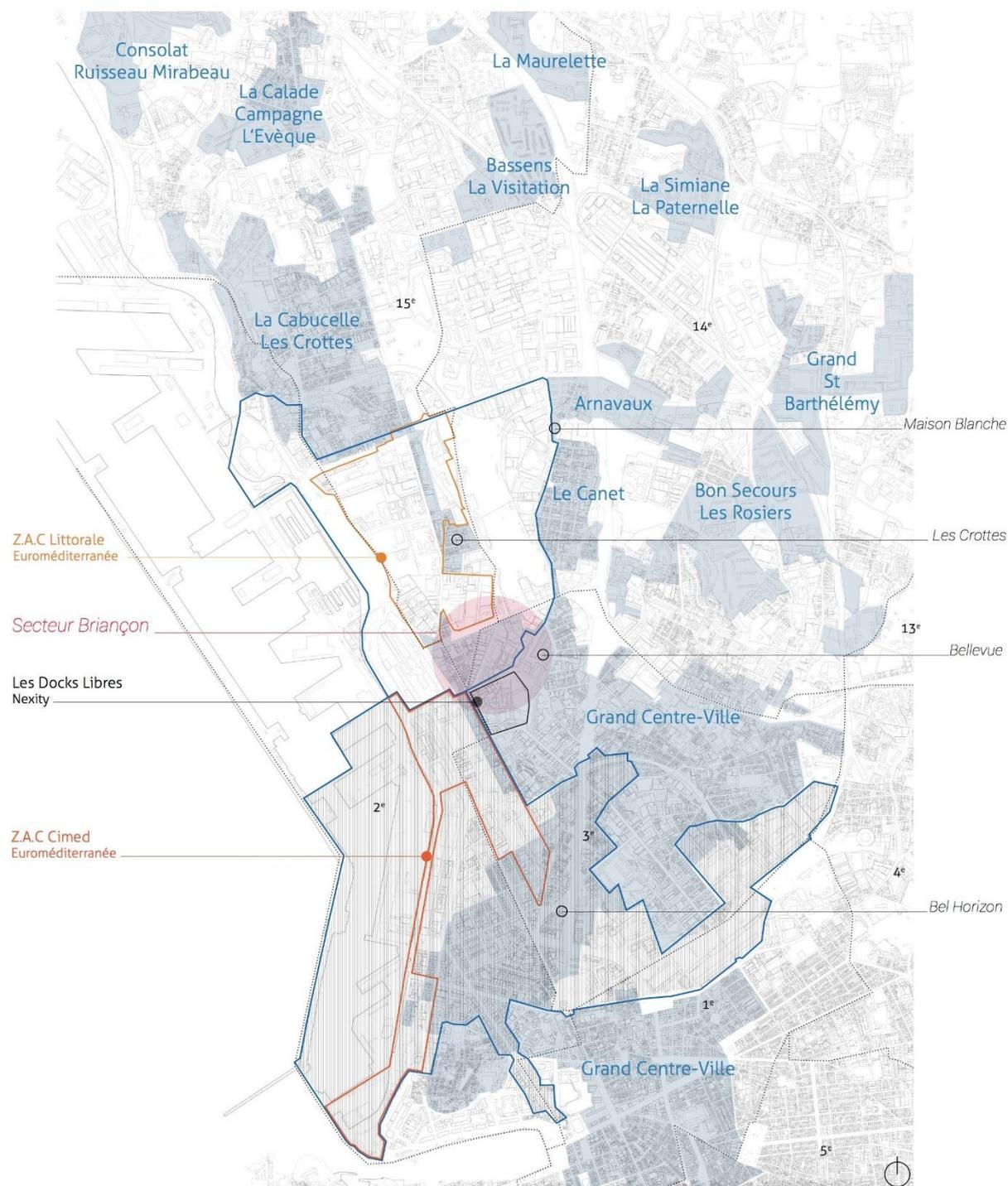
A titre principal, l'EPAEM est chargé de « conduire toute action de nature à favoriser l'aménagement, le renouvellement urbain et le développement économique de leur territoire, dans le respect de la diversité des fonctions urbaines, de la mixité sociale dans l'habitat ainsi que de la protection de l'environnement ».

Pour réaliser sa mission, l'EPAEM peut « réaliser pour [son] compte ou, par voie de convention passée avec eux, pour celui de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public, et pour faire réaliser les opérations d'aménagement prévues par le présent code et les acquisitions foncières et immobilières nécessaires à ces opérations. » (Art. L. 321-14 du code de l'urbanisme).

Au fil des années, l'EPAEM a pris l'initiative de plusieurs opérations d'aménagement dont il poursuit à ce jour la réalisation. Il a ainsi été amené à intervenir sur des îlots d'habitat dégradé, notamment dans le cadre du Programme national de rénovation urbaine (PNRU).

Plus récemment, dans le cadre du Nouveau Programme national de renouvellement urbain (NPNRU), lancé en 2014, l'EPAEM s'est vu confier des études de préfiguration sur certains îlots situés dans le périmètre du Quartier prioritaire de la politique de la ville « Centre-ville Canet Arnavaux Jean-Jaurès »,

notamment certains îlots adjacents aux rues de Versailles, Hoche, du Caire, Eugène-Pottier et Fourcroy, situées dans le 3e arrondissement de Marseille.



2. Le Projet partenarial d'aménagement (PPA) du centre-ville de Marseille

Le 15 juillet 2019, un contrat de Projet partenarial d'aménagement a été conclu pour le centre-ville de Marseille, afin de fixer un cadre commun définissant et organisant un programme de travail et d'actions, s'étendant sur une période de 15 ans et un périmètre de 1 000 hectares, identifiant le centre-ville de Marseille. Il recouvre en totalité le périmètre initial de l'opération d'intérêt national Euroméditerranée.

Ce contrat met en avant une stratégie articulée autour de quatre idées fortes, permettant de répondre aux enjeux de son périmètre :

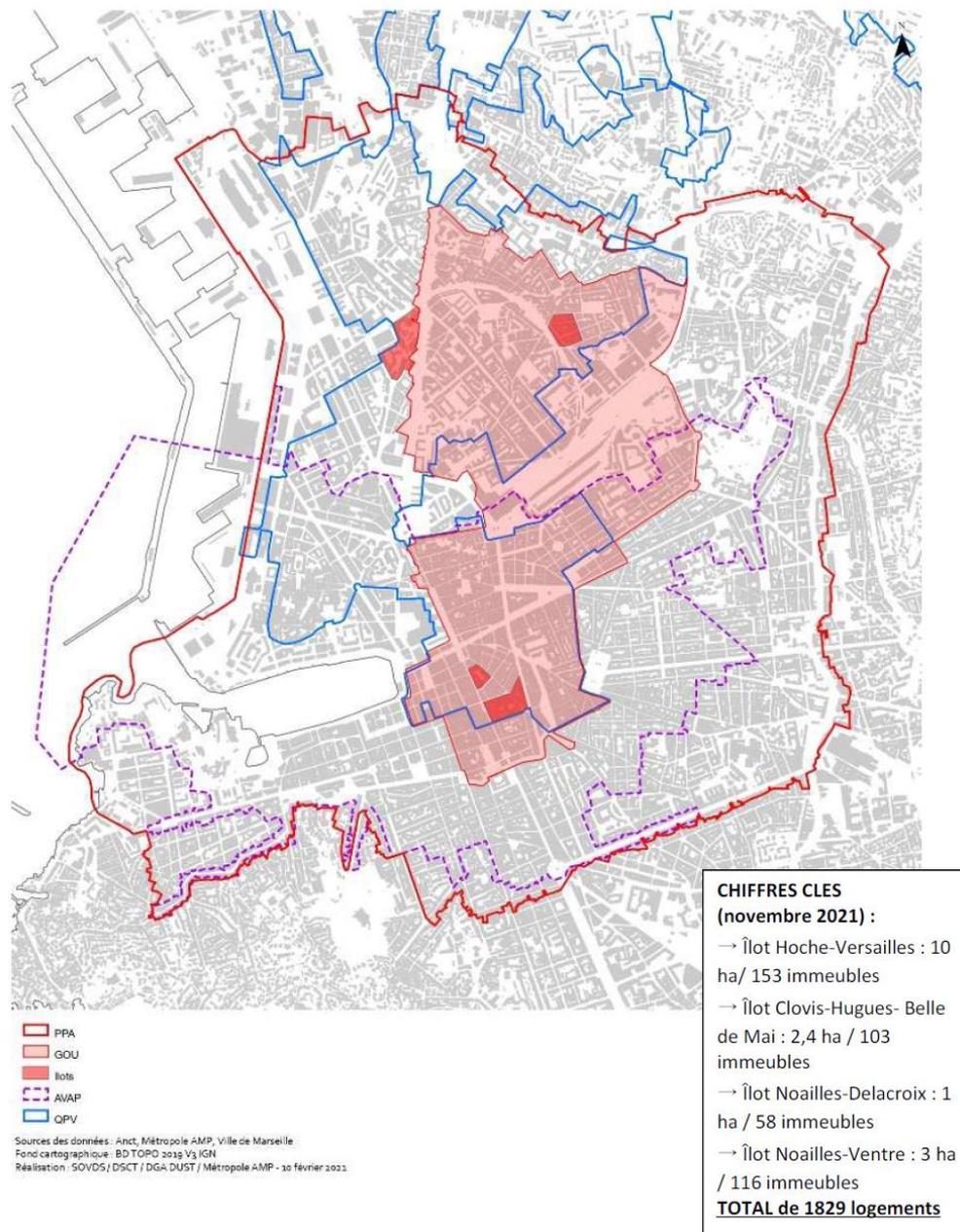
- Un projet global, intégrateur des politiques publiques,
- Un projet d'aménagement et de développement actif,
- Une gouvernance partagée entre les acteurs du projet,
- Une concertation permanente des acteurs du territoire.

Il prévoit en outre la création, sur une partie de son périmètre, d'une Grande Opération d'Urbanisme, au bénéfice de la Métropole Aix-Marseille-Provence, intervenue le 19 décembre 2019.

Il acte la création d'une Société publique locale d'aménagement d'intérêt national (SPLAIN), opérateur dédié au traitement global de l'habitat privé dégradé, liant les collectivités et l'Etat. C'est ainsi que ladite Société a été créée en ayant pour actionnaires la Métropole Aix-Marseille-Provence (59 %), l'EPAEM (35 %) et la Ville de Marseille (6 %), l'Etat ayant mandaté l'EPAEM pour porter sa participation au capital de la future société, en son nom et pour son compte.

S'appuyant sur des études portées antérieurement par les partenaires, le contrat de PPA désigne enfin quatre îlots opérationnels dits « prioritaires », destinés à faire l'objet d'une intervention opérationnelle rapide. L'un de ces îlots prioritaires, appelé « Hoche-Versailles », est intégralement situé sur l'OIN Euroméditerranée. La préfiguration de cette opération est issue des réflexions et des travaux conduits par l'EPAEM dans le cadre des programmes successifs de rénovation urbaine.

En tant que signataire du contrat de PPA, l'EPAEM participe à ses instances de gouvernance (comité de pilotage) ainsi qu'aux groupes de travail destinés à assurer sa mise en œuvre opérationnelle. Ainsi a-t-il été décidé dans ce cadre, que l'opération Hoche-Versailles serait mise en œuvre à l'initiative de l'EPAEM et que celui-ci en confierait la réalisation à la SPLA-IN AIX MARSEILLE PROVENCE au moyen d'une concession d'aménagement.



3. L'opération dite Hoche Versailles et sa mise en œuvre

Identifiée dans le contrat de PPA comme prioritaire, l'opération dite « Hoche-Versailles » a bénéficié de l'antériorité des réflexions et des études menées par l'EPAEM dans le cadre du PNRU et de la préfiguration du NPNRU.

Par convention conclue le 30 juillet 2021, l'EPAEM a confié à la SPLAIN AMP une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage visant à recoler les diverses études disponibles, ainsi que les démarches conduites par les différents intervenants du périmètre de la future opération « Hoche-Versailles ».

Sur la base de ces études préalables qui ont abouti à la définition du périmètre et du programme global d'intervention, le Conseil d'administration de l'EPAEM a approuvé la prise d'initiative, les objectifs, le périmètre et le programme prévisionnel lors de sa séance du 11 mars 2022.

L'EPAEM et la SPLA-IN AIX MARSEILLE PROVENCE (« la Société ») se sont par ailleurs rapprochés aux fins d'élaborer en application notamment des articles L. 300-1, L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme, un projet de contrat de concession d'aménagement (« le Contrat ») en vertu duquel l'EPAEM confiera à la Société la maîtrise d'ouvrage de l'opération d'aménagement de recyclage de

l'habitat dégradé de l'îlot Hoche-Versailles (« l'Opération ») dont le périmètre et le programme de constructions en cours d'étude sont joints au présent Avenant. Il en est de même en ce qui concerne le tableau de préfiguration financière de l'Opération qui a vocation à être étayé pour devenir le bilan financier prévisionnel complété par un plan de trésorerie, lequel fera apparaître un échéancier annuel des recettes et des dépenses de l'opération.

Il en résulte que l'opération d'aménagement sera réalisée aux risques de l'EPAEM, la participation financière prévisionnelle de l'EPAEM à l'équilibre de l'opération étant estimée à 21 M€ (Valeur 2022 – hors coût de portage financier) compte tenu notamment d'un apport de financement au titre du NPNRU décidé par l'ANRU à l'issue du comité national d'engagement de l'ANRU du 09/03/2022.

4. Fondements et objectifs du présent Avenant

La stratégie et les conditions de financement relatives à l'extension en phase 2 de l'opération d'intérêt national Euroméditerranée adoptées par les Partenaires dans le cadre du protocole de partenariat n°V et son avenant n°1 ne permettent pas en l'état à l'EPAEM de porter financièrement l'opération d'aménagement HOCHE-VERSAILLES sur ses ressources propres ou excédents prévisionnels. C'est pourquoi, le lancement à venir de l'Opération nécessite un nouvel accord financier des Partenaires permettant à l'EPAEM de respecter ses engagements au titre du contrat de concession d'aménagement afférent tant en ce qui concerne le résultat financier de l'Opération à fin d'affaire que l'échéancier de financement.

Tel est l'objet du présent Avenant de partenariat pour la réalisation de l'opération d'aménagement de recyclage de l'habitat dégradé de l'îlot HOCHE VERSAILLES (« l'Avenant »). Cet avenant crée un Titre IV « Dispositions spécifiques à l'opération d'aménagement pour la requalification de l'îlot Hoche Versailles dans le protocole cadre de partenariat n°V pour l'extension d'Euroméditerranée.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1^{er}- OBJET DE L'AVENANT

Après le titre III « CONTRAT DE PROJET PARTENARIAL D'AMENAGEMENT ENGAGEANT UNE PHASE 2 » du protocole cadre de partenariat n°V pour l'extension d'Euroméditerranée, il est créé un titre IV ainsi rédigé :

«

TITRE IV – DISPOSITIONS SPECIFIQUES A L'OPERATION D'AMENAGEMENT DE RECYCLAGE DE L'HABITAT DEGRADE DE L'ÎLOT HOCHE VERSAILLES

Article 1^{er} - OBJET DU TITRE IV

Le présent Titre IV définit les conditions dans lesquelles, en complément du protocole cadre modifié de partenariat n°V pour l'extension d'Euroméditerranée, l'Etat, la Métropole Aix Marseille Métropole, la Ville de Marseille ainsi que le Département des Bouches du Rhône apportent à l'EPAEM en tant qu'autorité concédante, leur participation financière à la réalisation de l'opération d'aménagement et de requalification de l'îlot HOCHE-VERSAILLES à concéder à la SPLA-IN AIX MARSEILLE dont le périmètre, le programme ainsi que le tableau de préfiguration financière sont décrits en annexe au présent document.

ARTICLE 2 – ATTRIBUTIONS DE L'EPAEM AU TITRE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

2.1. Financement de l'Opération

Il est établi au vu du tableau joint en annexe n°3 que la participation financière à l'équilibre de l'Opération à devoir à fin d'opération par l'EPAEM au titre du contrat de concession d'aménagement est à titre prévisionnel fixée à 21 M€ (valeur mars 2022), l'EPAEM devant assumer le risque économique lié à l'Opération.

Ce montant est fixé hors coût de portage de la trésorerie, car à la date d'élaboration des présentes dispositions, les modalités de financement des déficits de trésorerie découlant de l'échéancier annuel des recettes et dépenses de l'Opération et l'estimation des coûts afférents ne sont pas arrêtées. Le recours au financement bancaire soit, par la SPLA-IN soit, par l'EPAEM est donc envisagé.

2.2. Interventions de l'EPAEM

L'EPAEM confiera à la SPLA-IN la maîtrise d'ouvrage de l'ensemble des études préopérationnelles et des travaux à réaliser dans le cadre du programme joint en annexe n°2.

Il est précisé par ailleurs que l'EPAEM n'est pas amené à assurer de portage foncier, cette tâche étant dévolue à la Société en complément des acquisitions déjà réalisées par l'EPF PACA dans le cadre de la convention d'intervention foncière quadripartite du 3 juillet 2019 portant sur l'îlot Hoche-Versailles d'une part et URBANIS AMENAGEMENT dans le cadre de la concession d'éradication de l'habitat indigne signée avec la METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE.

En conséquence de ce qui précède, le présent Titre IV n'a pas vocation à financer des interventions opérationnelles directes de l'EPAEM dans le périmètre de l'Opération. Si l'EPAEM devait se voir confier de telles interventions dans le cours de l'Opération, celles-ci feraient l'objet d'une convention de réalisation et de financement spécifique à conclure avec le ou les partenaires concernés.

2.3. Contrôle de l'Opération

Conformément aux dispositions combinées des articles L.300-4 et L.300-5 du Code de l'urbanisme, l'EPAEM exercera en tant qu'autorité concédante un pouvoir de contrôle de l'opération. Il sera notamment établi par la Société un compte rendu annuel d'activités qu'il appartiendra à l'EPAEM de faire approuver par son Conseil d'administration.

ARTICLE 3 – PRINCIPE ET MODALITES DE FINANCEMENT DE L'OPERATION PAR LES PARTENAIRES

3.1. Le besoin de financement de l'EPAEM pour participer à l'équilibre financier de l'Opération étant arrêté à 21 M€ comme précisé à l'article 2 ci-dessus. Il en résulte pour l'EPAEM un besoin de financement prévisionnel à fin d'opération (en 2032), à couvrir en conséquence par une subvention des Partenaires selon la clé de répartition suivante :

- à hauteur de 40,85%, 8,5785 M€ par l'Etat,
- à hauteur de 28,95%, 6,0795 M€ par la Métropole,
- à hauteur de 15,1%, 3,171 M€ par la Ville,
- à hauteur de 15,1%, 3,171 M€ par le Département,

Pour la réalisation de ses engagements, chaque financeur visé ci-dessus s'engage d'une part, à mettre en œuvre les moyens budgétaires habituellement dévolus aux établissements publics d'aménagement et d'autre part, à mobiliser toutes les autres ressources dont il pourra disposer dans la période de réalisation de l'Opération.

En particulier, pour faire face à son engagement, l'Etat mobilisera 1,5 M€ issus du « Fonds pour le recyclage des friches ».

3.2. Les financeurs s'engagent à verser la part de subvention leur revenant ci-dessus au plus tard en 2032. Ils feront leurs meilleurs efforts pour anticiper au maximum le ou les versements correspondants, de manière à diminuer le besoin de trésorerie consenti par l'EPAEM pour faire face aux échéances de versement de sa participation à l'Opération.

Compte tenu de la mécanique budgétaire propre à chacun des partenaires, il est précisé que ces engagements prendront la forme d'une subvention dont le montant ferme sera subordonné :

- pour l'Etat, à l'obtention des autorisations d'engagement issus de la Loi de finances et au respect des procédures d'attribution afférentes ;
- pour la Ville de Marseille, la Métropole Aix-Marseille Provence, le Département des Bouches-du-Rhône, au vote d'autorisations de programmes dans leurs budgets respectifs et au respect des procédures d'attribution afférentes.

3.3. Au vu de la situation financière prévisionnelle de l'Opération, il apparaîtrait nécessaire que la participation d'équilibre incombant à l'EPAEM soit acquittée par versements successifs en cours d'exécution de la concession d'aménagement.

Dès lors, sur la base d'une estimation plus précise des besoins de trésorerie de l'Opération et d'une stratégie coordonnée de recours à l'emprunt de la part de l'EPAEM concédant et de la SPLAIN pour y faire face, un échéancier de versement par l'EPAEM de la participation d'équilibre sera défini ultérieurement.

Dans ce cadre, l'EPAEM pourra proposer aux Partenaires, au moment de l'approbation de son budget prévisionnel et au regard du compte-rendu d'activités visé ci-avant, l'affectation d'une partie des subventions perçues au titre de l'avenant n°1 au Protocole cadre de partenariat n°V au financement de l'opération d'aménagement de l'îlot HOICHE-VERSAILLES.

ARTICLE 4 – GARANTIE D'EMPRUNT ET CONTRE-GARANTIE

Pour le cas où la SPLAIN AIX-MARSEILLE-PROVENCE aurait recours à l'emprunt pour assurer la trésorerie nécessaire à l'Opération, avec une obligation de garantie externe imposée par l'établissement de crédit, les Parties conviennent que l'EPAEM ne pourra apporter sa garantie à un tel emprunt qu'après l'obtention d'une contre-garantie de l'un ou plusieurs des Partenaires.

Pour le cas où, pour faire face aux échéances de versement de sa participation et après approbation de son Conseil d'Administration, l'Etablissement Public aurait recours à l'emprunt avec une obligation de garantie des collectivités territoriales partenaires imposée par l'établissement de crédit, celles-ci s'engagent, sous réserve de l'approbation de leurs assemblées délibérantes, à apporter une garantie partielle correspondant au pourcentage de leurs engagements respectifs figurant à l'article 3.1 ci-dessus, afin de faciliter la contractualisation par l'EPAEM de cet emprunt.

ARTICLE 5 – ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE

Le présent Titre IV Additif entre en vigueur à la date de signature par les représentants habilités des Partenaires pour une durée de dix ans.

ARTICLE 6 – REVOYURE

Les Partenaires et l'EPAEM se rencontreront, en vue d'adapter par avenant les dispositions du présent Titre IV à d'éventuelles modifications substantielles des conditions de financement du Contrat conclu entre l'EPAEM et la SPLA-IN AIX-MARSEILLE PROVENCE.

Il en sera notamment ainsi en cas d'augmentation de la participation financière d'équilibre au titre de la concession d'aménagement liée soit à une diminution de l'enveloppe des subventions de tiers à laquelle l'Opération est éligible ou à l'affermissement des coûts de portage de trésorerie, soit à une évolution du programme d'interventions de la Société

Dans cette hypothèse, elles conviennent que les adaptations pourront y compris porter sur la clé de répartition définie à l'article 3.1 ci-dessus.

ARTICLE 7 – ANNEXES

Sont annexés au présent Titre IV les documents suivants :

- Annexe n°1 : périmètre et programme de constructions réalisés par la SPLA-IN AIX MARSEILLE PROVENCE sur l'opération HOICHE-VERSAILLES
- Annexe n°2 : Tableau de préfiguration financière de l'Opération »

ARTICLE 2 – AUTRES DISPOSITIONS

Les dispositions du Protocole non visées par le présent avenant restent applicables.

Fait en 5 exemplaires

A Marseille, le ../../2022

Pour l'Etat

Pour la Métropole

Pour la Ville

Pour le Département

Pour la Région

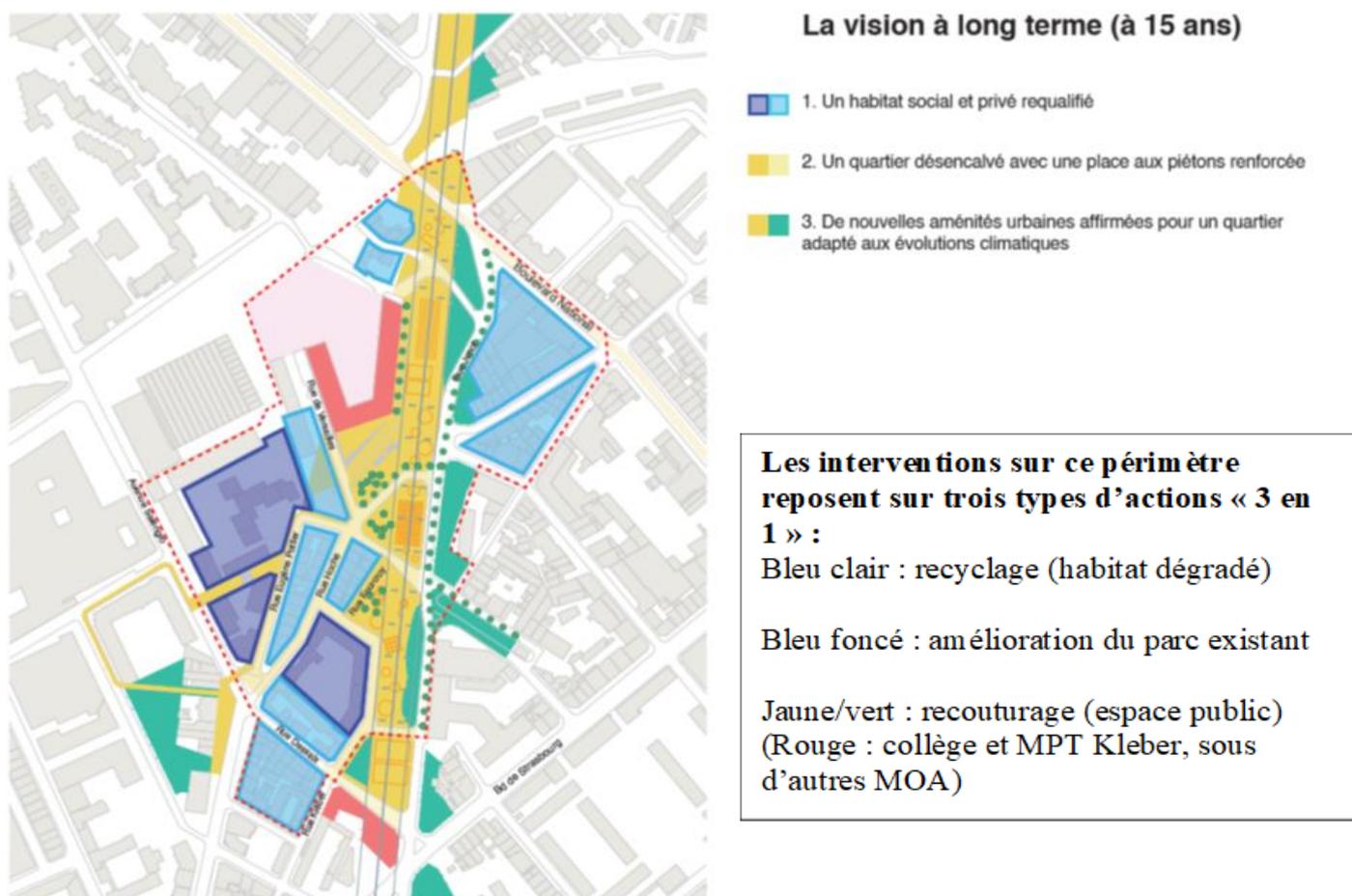
ANNEXE N°1 – PERIMETRE ET PROGRAMME DE CONSTRUCTION ET D'ESPACES PUBLICS

Au titre des compétences respectives de l'EPAEM et de la SPLAIN AIX MARSEILLE PROVENCE, et conformément aux orientations fixées avec les autres actionnaires et l'Etat, seules les actions nécessaires à la requalification de l'habitat privé dégradé ont vocation à être confiées par l'EPAEM à la SPLAIN AMP.

Ces actions consistent principalement en acquisitions et portage de lots et d'immeubles, travaux de démolition, de réhabilitation, de construction et de cession d'immeubles et de requalification d'espaces publics adjacents aux immeubles requalifiés.

Elles portent prévisionnellement sur un ensemble de 389 logements répartis en 43 immeubles.

Les actions de requalification de l'habitat dégradé s'accompagnent d'une action sur les espaces publics aux abords immédiats des immeubles.



**ANNEXE N°2 – TABLEAU DE PREFIGURATION FINANCIERE DE L'OPERATION FINANCEE AU TITRE DU
PRESENT AVENANT (site « Phase 1 »)**

ILOT DEMONSTRATEUR HOCHES VERSAILLES PROGRAMME PRINCIPAL MAQUETTE FINANCIERE CONCESSION D'AMENAGEMENT (HORS FRAIS FINANCIER)	
DEPENSES HT	TOTAL
ETUDES GENERALES	1 194 883 €
FONCIER	14 864 827 €
RELOGEMENT	1 253 000 €
TRAVAUX	22 640 884 €
FRAIS DE MAITRISE D'OUVRAGE	1 358 805 €
TOTAL DEPENSES OPERATIONNELLES	41 312 399 €
REMUNERATION AMENAGEUR	5 655 906 €
FRAIS FINANCIERS	- €
ALEAS	1 927 032 €
TOTAL DES DEPENSES	48 895 337 €
RECETTES HT	
RECETTES FONCIERES	5 090 692 €
LOYERS	70 434 €
SUBVENTIONS ANRU	22 734 212 €
PARTICIPATION CONCEDANT	21 000 000 €
TOTAL DES RECETTES	48 895 338 €
RESULTAT OPERATIONNEL	0 €