



TRAITÉ DE CONCESSION

POUVOIR ADJUDICATEUR

Métropole Aix-Marseille-Provence

58 Boulevard Charles Livon, 13007 Marseille

OBJET DU MARCHÉ

Concession d'Aménagement relative au Parc Corot

AVENANT N°2

ENTRE :

La Métropole Aix-Marseille-Provence, représentée par Madame Martine VASSAL, Présidente, agissant en vertu de la Délibération n°... du Conseil de Métropole en date du 16 mars 2023

Ci-après dénommée « la Métropole ».

D'UNE PART,

ET :

La société CDC Habitat Action Copropriétés, dont le siège social est située 33 avenue Pierre Mendes France à Paris, au capital de 5 000 0000 euros, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 853 319 036 représentée par son Président, ADESTIA, lui-même représenté par Arnaud Cursente, mandataire d'un groupement réunissant CDC Habitat Action Copropriétés, CDC Habitat, Urbanis Aménagement et Marseille Habitat.

Ci-après dénommé « l'Aménageur ».

D'AUTRE PART.

Préambule

La Métropole Aix-Marseille-Provence a signé avec CDC Habitat Action Copropriétés un traité de concession d'aménagement, notifié le 20 mai 2020, du Parc Corot situé à Marseille dans le 13^e arrondissement.

Ce traité a pour objet de confier à CDC Habitat Action Copropriétés diverses missions pour permettre la réhabilitation de la copropriété du Parc Corot, notamment par la démolition des bâtiments les plus dégradés. L'aménageur assurera la gestion temporaire et la commercialisation des parcelles libres ou libérées dont il aura fait l'acquisition, afin de permettre la construction de logements hautement qualitatifs et performants énergétiquement, assurant un lien et une mixité sociale au sein du quartier et avec les quartiers alentours. L'aménageur apportera les compléments nécessaires en matière d'équipements publics (amélioration, création de voiries, accès, stationnement), en prenant soin de leur qualité (éclairage et réseaux publics, traitement paysager, respect de l'environnement, qualité architecturale du projet. L'opérateur devra s'insérer dans le contexte juridique de la copropriété et tenir compte du caractère spécifique de l'intervention dans une résidence habitée.

Un premier avenant a été signé le 22 août 2022 afin d'allonger la durée de la concession de 2 ans, passant de 8 à 10 ans, et d'intégrer les parcelles 77 et 78 (références cadastrales 888 A 77 et 888 A 78) au périmètre de la concession.

A l'issue d'une étude habitat menée par l'aménageur en 2021 portant sur les bâtiments E, F, G et H et d'un schéma d'aménagement urbain réalisé par l'agence Devillers et Associés sous la maîtrise d'ouvrage de la métropole, la stratégie d'intervention sur la copropriété ainsi que le devenir des bâtiments a été validée par les instances de pilotage de la concession. Le présent avenant vise à intégrer cette stratégie dans le traité de concession.

Article 1 : Objet

Le présent avenant vise à intégrer la stratégie d'intervention et le schéma d'aménagement dans le traité de concession.

Article 2 : Objet du contrat

A la fin de l'article 1.1 « Objet principal » est ajouté le paragraphe suivant :

« A l'issue de la restitution de l'étude habitat, le comité de pilotage du 27 janvier 2022 a acté une intervention correspondant à la tranche optionnelle n°2 variante, à savoir en sus des missions décrites ci-dessus :

- La démolition des bâtiments H (42 logements) et G partiel (soit environ 20 logements)
- Le recyclage des bâtiments E/F/G partie soit environ 102 logements
- Le maintien en copropriété du bâtiment D, avec du portage ciblé
- Une maîtrise foncière des cellules commerciales et la démolition de ces cellules
- Une maîtrise foncière des maisons situées sur les parcelles 77 et 78 et de la parcelle 30 »

Les articles 1.2 et 1.3 ayant trait aux tranches optionnelles sont supprimées.

Article 3 : Documents contractuels

A l'article 2 « Documents contractuels », les annexes 3 « schéma et programme d'aménagement » et 5 « engagements de l'aménageur en matière d'environnement et de démarche architecturale » sont supprimées.

La mention de ces deux annexes est supprimée dans le reste du traité et elles sont supprimées de la liste des annexes.

Article 4 : Missions de l'aménageur

L'article 3 « Missions de l'aménageur » est modifié comme suit :

- Suppression des points suivants qui sont intégrés à l'article 4 « Obligations de la métropole » :
 - o Le point 4. C : « La production des documents de suivi de l'évolution spatiale de l'opération »
 - o Le point 7 : « Assurer la synthèse urbaine (plan de récolement) »
 - o La fin du point 9b : « la production de toutes attestations, expertises et documents administratifs ou graphiques nécessaires à ses cessions, »
- Modification des éléments suivants :
 - o Un petit c est ajouté au point 1 : « Mettre en œuvre toute autre procédure d'expropriation pour mener à bien le projet susvisé à l'article 1.1 »
 - o Le point 12 est entièrement réécrit : « Pendant toute la durée de la concession, mettre en œuvre sur différents supports la communication visant prioritairement les habitants et les copropriétaires sur les thèmes entrant dans les champs d'action du concessionnaire, notamment la mise en place d'un lieu de permanence, la diffusion de lettre d'information et la réalisation régulière de réunions publiques ou d'information. Ceci en collaboration et sous réserve de la validation expresse de la Métropole et la Ville de Marseille dans le contexte ANRU »
 - o La mention suivante est ajoutée à la fin du point 15 : « Etant entendu que la concession d'aménagement du Parc Corot étant située dans un périmètre plus global d'intervention à savoir le NPNRU Grand Saint-Barthélemy/Grand Malpassé, le concessionnaire inscrira l'ensemble de ses missions dans le cadre de principes d'aménagements plus larges dont la coordination sous maîtrise d'ouvrage directe de la Métropole. A ce titre le concessionnaire inscrira l'ensemble de ses missions dans : une mission d'urbaniste conseil et de maîtrise d'œuvre urbaine pilotée par la Métropole à l'échelle du Grand Saint-Barthélemy (plan d'aménagement directeur, principes d'aménagements des espaces publics, programmation des espaces publics) ; une politique de programmation, stratégie de l'habitat à cette même échelle (élaboration des fiches de lots), sous maîtrise d'ouvrage de la métropole ; une mission d'OPCU/OPCIC à l'échelle du grand projet sous maîtrise d'ouvrage de la métropole ; une mission d'OPCIC pouvant être déclinée de manière particulière sur le site du Parc Corot sous pilotage de l'aménageur. »

Article 5

L'article 4 « Obligations de la métropole » est modifié, comme suit, avec l'ajout de trois nouveaux points :

6. La production des documents de suivi de l'évolution spatiale de l'opération
7. Assurer la synthèse urbaine (plan de récolement)
8. La production de toutes attestations, expertises et documents administratifs ou graphiques nécessaires à ses cessions.

Article 6

Le premier alinéa de l'article 8 « Planification de l'opération » est modifié comme suit :

« Le planning de l'opération est présenté en Annexe 6, modifiée dans le présent avenant suivant les modifications apportées à l'article 1.1. »

Article 7

L'article 20 « Présentation des avant-projets et projets d'exécution » est modifié à la fin du premier alinéa de telle façon que le délai de réponse de la métropole est portée à « 3 mois » au lieu de « 4 semaines. »

Article 8

L'article 21 « Modalités de passation des contrats d'études, de maîtrise d'œuvre et de travaux » est modifié à son premier alinéa, la mention « selon les modalités fixées aux articles L300-5-1, R.300-12 à R.300-13 du Code de l'urbanisme » étant supprimée.

Article 9

L'article 22 « Obligations en matière de démarche environnementale pour la réalisation des équipements et espaces publics » est modifié, avec la suppression des deux derniers alinéas.

Article 10

L'article 23 « Exécution des travaux objet de l'opération » est modifié, avec l'insertion d'un septième alinéa :

« D'un commun accord entre le concédant et le concessionnaire, il a été décidé des modalités effectives de suivi d'exécution des travaux de l'opération suivantes :

- Une réunion mensuelle en présence des représentants techniques en charge du pilotage de l'opération auprès de la Métropole, en vue d'examiner et de coordonner les interventions opérationnelles de l'opération
- Un comité technique annuel composée des représentants de la Métropole mais aussi de l'ensemble des collectivités et partenaires de l'opération
- Un comité de pilotage annuel visant à valider les orientations de l'opération. »

Article 11

L'article 24 « Remise des ouvrages à la collectivité » est modifié comme suit, avec le remplacement de « la Direction du Pôle Espace public-Voierie-Circulation » par « la Direction du Foncier ».

Article 12

L'article 27 « Cahier des charges de cession, location ou concession des terrains » est modifié comme suit, avec l'insertion d'un premier alinéa :

« Les fiches de lots relèvent de la mission d'urbaniste conseil et de maîtrise d'œuvre urbaine sous pilotage de la Métropole. Elles devront néanmoins être conformes au bilan de la concession d'aménagement tel que présenté pour maintenir un équilibre général d'opération. Dans le cas contraire, un avenant à la présente concession d'aménagement devra être réalisé. »

L'avant dernier alinéa est modifié comme suit :

« Le cahier des charges de cession est établi par l'Aménageur, à partir des fiches de lots réalisées par la mission d'urbaniste conseil et de maîtrise d'œuvre urbaine, et doit faire préalablement l'objet d'un accord exprès de la Métropole. »

Article 13

L'article 28 « Obligations en matière de développement durable et démarche architecturale » est entièrement modifié comme suit :

« L'Aménageur s'engage à faire respecter, par l'ensemble des opérateurs intervenant sur la zone, les prescriptions réalisées dans le cadre de la mission d'urbaniste conseil et de maîtrise d'œuvre urbaine pilotée par la Métropole. »

Article 14

L'article 29 « Rémunération de l'Aménageur » est entièrement modifié, comme suit :

« La rémunération de l'aménageur se décompose de la façon suivante :

- a) Une part fixe de 3 600 000 euros sur la durée totale de la concession.
- b) Deux parts variables :
 - La première correspondant à 2% des dépenses H.T. d'acquisition, relogements, neutralisation, démolition.
 - La seconde correspondant à 10% des recettes, telles que définies dans le bilan d'aménagement annexé, H.T. hors subvention, hors participation à l'équilibre du bilan, et hors participation publiques aux équipements publics. »

Article 15

L'article 30 « Principes de financement » est modifié, comme suit à la fin du troisième alinéa :

« La métropole apporte sa garantie d'emprunt pour les prêts contractés par l'aménageur pour un montant maximal prévisionnel de 44 099 000 €. »

Fait en 2 exemplaires originaux,

Fait à _____ le _____

La Métropole Aix-Marseille-Provence

La Présidente

La Société CDC Habitat Action Copropriétés

Le Président