

METROPOLE



SOLEAM



ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

DU PÔLE TECHNOLOGIQUE DE

CHATEAU-GOMBERT

N°T1600 900 CO

(Ex 03/0006)

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

AVENANT N° 25

ENTRE :

La Métropole Aix Marseille Provence représentée par sa Présidente Madame Martine VASSAL, en vertu d'une délibération n°FAG 001-4256/18/CM du 20 septembre 2018,

ci-après dénommée Le concédant

ET :

SOLEAM, Société Locale d'Equipeement et d'Aménagement de l'aire Marseillaise, Société Publique Locale au capital de 5 000 000 €, dont le siège social est 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 1er Octobre 2020,

ci-après dénommée Le Concessionnaire

IL EST TOUT D'ABORDE EXPOSÉ

Par délibération en date du 4 juillet 1988, le Syndicat Mixte d'Équipement du Technopôle de Château-Gombert a décidé de confier à Marseille Aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement, la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté de "Château-Gombert" afin de permettre, à travers une offre diversifiée de terrains et locaux, le rassemblement en un même site des potentiels de recherche, de formation et les entreprises de technologie pour favoriser l'innovation et le transfert technologique.

Les conditions, les modalités d'intervention de Marseille Aménagement ainsi que les rapports entre cette dernière et le Syndicat Mixte d'Équipement de Marseille ont été formalisés dans le cadre d'un Traité et Cahier des Charges de Concession tels que prévus par l'article L.300-4 du Code de l'Urbanisme (loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 ; loi n° 94-112 du 9 février 1994 ; loi n° 96-987 du 14 novembre 1996) et notifiés le 27 octobre 1988.

Un **avenant n°1** approuvé par délibération du Syndicat Mixte d'Équipement de Marseille n° 97/2 en date du 21 Mars 1997 a permis d'une part de proroger la durée de la concession d'aménagement de 9 ans, portant ainsi la fin de la concession au 27 Octobre 2012, et d'autre part de modifier un certain nombre de dispositions de la convention initiale afin de tenir compte de l'évolution de l'opération et des différentes dispositions législatives notamment en matière de dévolution des marchés.

Compte tenu de l'intervention de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain, un avenant n°2 approuvé par délibération n°201/13 du 20 juin 2001, a harmonisé les stipulations du Traité et Cahier des Charges initiaux avec les nouvelles dispositions législatives, en adoptant notamment les termes de « Convention Publique d'Aménagement. Cet **avenant n°2** a, en outre, précisé la participation financière du SME au coût de l'opération telle que ressortant du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale pour l'année 2000

De la même façon, conjointement à l'approbation du CRACL pour l'année 2001 par le SME, lors du Comité Syndical du 21 novembre 2002, un avenant n°3 est venu préciser le montant de cette participation au regard de l'évolution de l'opération.

Par arrêté du 3 juillet 2001, M. le Préfet des Bouches-du-Rhône, Préfet de la Région Provence, Alpes, Côte d'Azur a constaté le retrait de la Ville de Marseille du Syndicat Mixte d'Équipement pour les compétences relevant désormais de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole.

À la suite de cette décision, le Comité Syndical ci-dessus visé du 21 novembre 2002 a décidé d'engager un processus de liquidation du Syndicat et le transfert de la Convention Publique d'Aménagement à la Ville de Marseille.

Par **avenant n°4** approuvé par délibération n°02/07335/DSC du Conseil Municipal, lors de la séance du 25 novembre 2002, a été formalisée entre la Ville de Marseille et Marseille Aménagement, titulaire de la Convention Publique d'aménagement, la substitution de la Ville de Marseille dans les droits et obligations du SME.

De plus, conformément aux stipulations de cet avenant n°4, outre la reprise des avances antérieurement versées par le SME pour un montant de 21 602 026€, la Ville a versé une nouvelle avance de trésorerie de 6 092 000€.

Par **avenant n°5**, la Ville de Marseille a approuvé sa participation au coût de l'opération telle que résultant du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale arrêté au 31/12/2001.

Par **avenant n°6** approuvé par délibération n°04/0014/TUGE du 5 février 2004, par **avenant n°7** approuvé par délibération n°04/0981/TUGE du 11 octobre 2004, et par **avenant n°8** approuvé par délibération n° 05/710/TUGE du 18 juillet 2005, la Ville de Marseille a approuvé l'évolution de cette

participation telle que résultant, respectivement des comptes-rendus financiers pour les années 2002, 2003 et 2004.

En outre ce dernier avenant n°8 est venu modifier l'échéancier de remboursement à la Ville de l'avance de trésorerie tel que prévu antérieurement (avenant n°4).

Par **avenants n°9** approuvé par délibération n°06/0894/TUGE du 02 octobre 2006, et **n° 10** approuvé par délibération n° 07/1101/TUGE du 12 Novembre 2007, la Ville de Marseille a pris en compte la modification de l'échéancier de remboursement de l'avance faite antérieurement par la Ville à l'opération.

Par **avenant n°11** approuvé par délibération n°08/1239/DEVD du 15 décembre 2008, a été constatée la diminution de la participation de la collectivité à l'équilibre du bilan, a été prise en compte la modification de l'échéancier de remboursement de l'avance faite antérieurement. Ce même avenant a modifié l'article traitant de la rémunération de commercialisation du concessionnaire dans le cas de non réalisation définitive d'une cession pour une cause non imputable à l'aménageur.

Par **avenant n°12** approuvé par délibération n° 09/0981/DEVD du 5 octobre 2009 a été prise en compte au vu de la trésorerie de l'opération une modification du remboursement à la ville de l'avance consentie, sans toutefois remettre en cause le montant global de la participation de la Ville à l'équilibre du bilan.

Par **avenant n°13** approuvé par délibération n°10/0974/DEVD du 25 octobre 2010 a été prise en compte l'évolution de la participation de la Ville de Marseille au coût de l'opération pour un montant de 5 080 036 €, ainsi que le nouvel échéancier de remboursement de l'avance versée par le concédant.

Par **avenant n°14** approuvé par délibération n°11/0862/DEVD du 17 octobre 2011 a été prise en compte la modification du montant de la participation financière de la Ville au coût de l'opération pour un montant de 5 924 901 €, le nouvel échéancier de remboursement de l'avance consentie par le concédant ainsi que la durée de la concession d'aménagement prorogée de 5 années supplémentaires, portant son échéance au 27/10/2017.

Par **avenant n°15** approuvé par délibération n°12/0546/DEVD du 25 juin 2012 a été prise en compte la réduction du montant de la participation financière de la Ville au coût de l'opération, ramenée à un montant de 4 740 628 €, ainsi que le nouvel échéancier de remboursement de l'avance consentie par le concédant.

Par **avenant n°16** approuvé par délibération n°13/0473/DEVD du 17 juin 2013 a été pris en compte le nouvel échéancier de remboursement de l'avance consentie par le concédant, le montant de la participation financière de la Ville au coût du bilan restant pour sa part inchangé.

Par délibération n°13/0674/FEAM en date du 17 Juin 2013 le Conseil Municipal 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°17 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.

Par **avenant n°18** approuvé par délibération n°14/0578/UAGP du 10 octobre 2014 a été pris en compte le nouvel échancier de remboursement de l'avance consentie par le concédant, ont été complétés l'article 2 du cahier des charges de concession et l'article 21 relatif à la rémunération de liquidation.

Par **avenant n°19** approuvé par délibération n°15/0474/UAGP du 29 Juin 2015 a été pris en compte la prorogation de l'opération de 5 ans soit l'échéance au 27 octobre 2022, l'avenant a permis de présenter le nouvel échancier de la participation de la Ville de Marseille à l'équilibre ainsi que le nouvel échancier de remboursement de l'avance consentie par le concédant.

Par **avenant n°20** 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, la Métropole d'Aix Marseille se substitue à la Ville de Marseille en qualité de Concédante dans le cadre de la concession d'aménagement n°T1600900CO (03/0006) de l'opération ZAC Château-Gombert en date du 25 Novembre 2002.

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.

Par **avenant n°21 (16/0765)** approuvé par délibération du 17 octobre 2016 n°URB 021-1101/16/CM du Conseil Métropolitain, approuve le nouvel échancier de la participation de la Métropole à l'équilibre et le nouvel échancier de remboursement au concédant de l'avance antérieurement consentie par la Ville de Marseille.

Par **avenant n°22 (18/0541)** approuvé par délibération du 28 Juin 2018 n°URB 035-4193/18/CM du Conseil Métropolitain et notifié le 3 Aout 2018, a permis :

- de présenter le nouveau montant et le nouvel échancier de versement de la participation de la Métropole à l'équilibre ;
- de présenter le nouvel échancier de remboursement de l'avance à la Métropole
- de prendre en compte une rémunération forfaitaire de 5 000 euros pour le traitement du dossier « Biens sans maître » concernant les parcelles 880 B 008 880 D 025 en bordure du Chemin des Amphoux

Par **avenant n°23 (19/0708)** approuvé par délibération du 11 Juillet 2019 n°URB 029-6451/19/CM du Conseil Métropolitain et notifié le 13 Septembre 2019, a permis :

- de présenter le nouveau montant et le nouvel échancier de versement de la participation de la Métropole à l'équilibre ;
- de présenter le nouvel échancier de remboursement de l'avance à la Métropole

de prendre en compte une rémunération forfaitaire de 10 000€ pour la mise en place de la convention de gestion avec la RTM pour la mise à disposition d'un parking relai provisoire pendant 3 ans. SOLEAM ne se rémunérant pas sur les loyers depuis l'origine.

Par **avenant n°24** approuvé par délibération du 7 octobre 2021 n°URB 019-10535/21/CM du Conseil Métropolitain et notifié le 10 décembre 2021, a permis :

- de modifier le nouvel échancier de versement de la participation de la Métropole à l'équilibre ;
- de modifier la durée de la concession au 27 octobre 2025
- de prendre en compte une rémunération de 7% sur la valeur vénale de 170 000€ soit 11 900 € pour la cession à titre gratuit des voies à l'ASL Max Planck

Le présent avenant a pour objet de :

- Prévoir une rémunération annuelle et forfaitaire de 50 000 euros lui permettant d'assurer ses coûts de portage pour la période restante

Par ailleurs, conformément aux dispositions légales et aux stipulations contractuelles, doivent être présentées, au travers du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL), pour l'année 2022, la situation physique et financière de la réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle.

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIV

ARTICLE 1 :

L'article 21 « Rémunération du concessionnaire » du cahier des Charges de concession est complété comme suit :

Une rémunération de gestion permettant de garantir la capacité opérationnelle, de prendre en compte les rétrocessions lourdes, la régularisation foncière de l'opération, de tenir compte de l'abandon de commercialisation de certaines parcelles comme le Groupe scolaire et Bourrely et le changement d'ambition pour l'entrée de site et la place haute (Pôle de vie)

Pour lui permettre de porter ses missions pendant la période prorogée, la Soleam sera autorisée à percevoir cette rémunération forfaitaire de gestion de 50 000€/an.

Celle-ci sera prélevée comme suit :

- 2023 : 50 000€
- 2024 : 50 000€
- 2025 : 50 000€

ARTICLE 2 :

Les autres stipulations de la concession et de ses avenants n°1 à 24 non contraires à celles du présent avenant sont et demeurent en vigueur.

ARTICLE 3

La Métropole notifiera à la SOLEAM 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
En quatre exemplaires originaux

Pour la Métropole :	Pour le concessionnaire : Le Directeur Général Jean-Yves MIAUX
----------------------------	--