

**AIX MARSEILLE PROVENCE**

**SOLEAM**

**OPERATION D'AMENAGEMENT**

**« INTERFACE VALLÉE DE L'HUVEAUNE / BRAS D'OR »**

**CONCESSION D'AMENAGEMENT**

**N° 18/0533**

**AVENANT N°4**

## ENTRE

**La Métropole AIX-MARSEILLE-PROVENCE (AMP)**, ayant son siège social au Pharo, 58 Boulevard Charles Livon, 13007 MARSEILLE, représentée par sa Présidente, Madame Martine VASSAL agissant en vertu de la délibération n° \_\_\_\_\_ du Conseil de la Métropole en date du \_\_\_\_\_

Ci-après désignée « la Collectivité concédante » ou « le Concédant »,

D'une part,

Et

SOLEAM, Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'aire Métropolitaine, Société Publique Locale au capital de 5 000 000 euros, dont le siège social est au 49, la Canebière – 13001 Marseille, immatriculée sous le numéro 524 460 888 000 18 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<sup>er</sup> octobre 2019,

**Ci-après dénommé « le Concessionnaire » ou « la Société » ou « l'Aménageur »**

D'autre part,

## **IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :**

Animer et redynamiser le cœur d'Aubagne est une priorité. Depuis trop longtemps, le centre-ville est affaibli et fragilisé par la concurrence du commerce de périphérie, l'absence d'équipements majeurs structurants, un schéma de circulation qui favorise un trafic automobile de transit ou encore des espaces publics vieillissants.

Les actions en faveur du centre-ville doivent donc être multiples et couvrir tous les champs de l'aménagement. Pour optimiser leur efficacité et leur efficience, elles doivent être coordonnées et cohérentes. L'ambition du projet consiste donc à établir un projet global pour le centre-ville afin qu'il retrouve une véritable vitalité et une attractivité économique, commerciale, touristique, culturelle et résidentielle.

Cependant, il était initialement important de lancer très rapidement en parallèle des projets sur l'espace public du périmètre de la concession en continuité du concours qu'a lancé la Ville d'Aubagne sur le Cours Barthélémy.

Les espaces publics constitués par le Cours Barthélémy, l'Avenue Loulou Delfieu et la Place de l'Horloge ont donc été réhabilités en priorité dans le cadre de la présente concession.

Afin de poursuivre la requalification du centre-ville tout en limitant le déficit, et donc la participation métropolitaine, trois secteurs présentant du foncier mobilisable et une constructibilité suffisante sont objets de la réflexion actuelle : le Secteur du Bras d'Or, le Secteur Antide Boyer et le secteur Barthélémy-Salengro. Ceux-ci pourront accueillir des logements, des commerces, des locaux d'activités tertiaires et des équipements publics structurants si nécessaire, ceux-ci restant à définir dans le cadre de l'étude urbaine actuellement en cours. Le Plan de Prévention des Risques Inondations est néanmoins un paramètre extrêmement important à prendre en compte.

Par délibération n° URB 032-647/16/CM du 30 juin 2016, le conseil métropolitain a déclaré d'intérêt métropolitain l'opération d'Aménagement urbain du site du « Bras d'Or » sur la commune d'Aubagne et a approuvé la création d'une opération d'aménagement « Interface Vallée de l'Huveaune/commune d'Aubagne ».

La Métropole Aix-Marseille Provence a identifié la concession d'aménagement comme l'outil le plus approprié pour répondre aux objectifs cités plus haut et permettre à la fois d'engager les travaux d'espaces publics et les démarches visant à restructurer et développer les îlots stratégiques du secteur Bras d'or et d'Antide Boyer.

Par délibération en date du 28 juin 2018, le Concédant a désigné la SOLEAM en qualité de Concessionnaire d'aménagement, en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du Code de l'urbanisme.

Un avenant n°1 à la concession, approuvé par délibération n°URBA 021-8692/20/CM du 15 octobre 2020 et notifié le 26 Novembre 2020 a modifié la répartition de la participation de la Métropole, en restant à budget constant, et son échéancier de versement.

Un avenant n°2 à la concession approuvé par délibération n°URBA 038-12129/22/CM du 30 juin 2022 et notifié le 6 septembre 2022 a permis d'acter la nouvelle répartition de la participation de la Métropole à l'opération, entre la participation à l'équilibre (+170,5 K€) et la participation aux équipements (170,5 K€ TTC), la participation globale restant constante.

Un avenant n°3 à la concession, approuvé par délibération n°URBA-055-29/06/2023-CM en date du 29 juin 2023 a ajouté une rémunération forfaitaire complémentaire portant sur la gestion des biens, à hauteur de 150 000 euros sur la durée initiale de de la concession. »

Conformément aux dispositions légales et aux stipulations contractuelles, le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) pour l'année 2022, actualise la situation physique et financière de la réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle.

Le nouveau bilan d'opération, porte le coût de l'opération de 29 691 820€ TTC à 26 677 274 €TTC soit une diminution de 3,015 M d'€ TTC.

La participation globale TTC du concédant n'est pas modifiée.

En revanche, la répartition entre la participation à l'équilibre et la participation aux équipements est modifiée comme suit :

- Diminution de la participation à l'équilibre (-1,095 M d'€TTC)
- augmentation de la participation aux équipements (+1,095 M d'€ TTC).

De plus, Les études urbaines qui se sont poursuivies dans le cadre de la concession ont identifié des enjeux de requalification urbaine sur l'îlot Barthélémy-Salengro directement impacté par les projets du Valtram et du Chronobus de la ville d'Aubagne. Il convient d'intégrer ce nouvel îlot dans le programme de la concession d'aménagement.

Le présent avenant n° 4 a donc pour objet :

- De prolonger la durée de la concession qui sera portée de 8 à 11 ans soit jusqu'au 13/08/2029
- D'intégrer au périmètre de la concession l'îlot Barthémémy, dont la position stratégique face à la Gare et l'état de dégradation justifient pleinement une intervention urbaine métropolitaine
- De modifier le programme prévisionnel global des constructions
- D'actualiser le montant prévisionnel des participations métropolitaines, le montant prévisionnel de la participation globale restant constant,
- D'actualiser l'échéancier de versement des participations métropolitaines à l'équilibre du bilan et aux équipements publics

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

## **ARTICLE 1- Modification de l'article 1 du traité de concession d'aménagement : objet de l'opération**

Le périmètre initial de l'opération d'aménagement dite « Interface Vallée de l'Huveaune/Aubagne Bras d'Or » visé à l'article 1.1 en annexe 1 du traité de concession est remplacé par le nouveau périmètre joint au présent avenant.

L'article 1.2 du traité de concession est remplacé par les dispositions suivantes :

L'opération comprend 3 secteurs à restructurer, le secteur du Bras d'Or, le secteur Antide Boyer et le secteur Barthélémy.

Le secteur Barthélémy présente en effet un triple intérêt pour l'opération :

- Présence d'une réserve foncière (biens acquis à l'EPF) et potentiel d'acquisition pour partie à l'amiable
- Site situé hors d'une zone soumise à aléa PPRI
- Bâti dégradé positionné à proximité immédiate de la gare et des deux autres secteurs opérationnels

Etant ici précisé ici que le secteur Barthélémy est bien situé dans le périmètre de concession initialement notifié.

La suite de l'article 1.2 est modifié comme suit :

L'aménagement prévu doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global des constructions suivant :

Secteur de projet	Superficie (m2 SDP) par nature programmatique						Sous-total m <sup>2</sup> SDP
	Logements	LLS <sup>1</sup>	Commerces	Activité	Hôtel	Equipements publics	
Bras d'Or	8 000		1 700	0	1 700	0	11 400
Antide Boyer	6 300		500	1 200		0	8 000
Ilot Barthélémy		4 600	360	0		0	4 960
Réhabilitation de l'usine de dragées				1 600			1 600
Sous-total en m2 SDP	<b>14 300</b>	<b>4 600</b>	<b>2 560</b>	<b>2 800</b>	<b>1 700</b>	<b>0</b>	<b>25 960</b>

<sup>1</sup> Logement Locatif Social

En conséquence le programme global des constructions a été revu substantiellement à la baisse, passant de 38 100 m<sup>2</sup> de SDP constructibles initialement prévus au traité de concession à 25 960 m<sup>2</sup> de SDP suite à l'approfondissement des études urbaines.

Enfin, l'article 1.3 s'applique en conséquence au nouveau secteur.

## **ARTICLE 2- Modification de l'article 4 du traité de concession d'aménagement : date d'effet et durée de la concession**

L'article 4 du traité de concession est remplacé par les dispositions suivantes :

« La durée de la concession qui était fixée initialement à 8 ans est portée à 11 ans à compter de sa date de prise d'effet le 3 août 2018 , soit une échéance fixée au 2 août 2029 ».

## **ARTICLE 3 - Modification de l'article 14.4 du traité de concession d'aménagement**

L'article 14.4 du traité de concession est remplacé par les dispositions suivantes :

En application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la participation du concédant est fixé à 13 101 712 € TTC, réparti de la manière suivante :

- 623 629 €TTC au titre de la participation d'équilibre à l'opération ;
- 12 478 084 € TTC au titre de la participation à la réalisation des équipements d'espaces publics destinés à être remis à la collectivité compétente au moment de la remise d'ouvrage du programme des équipements publics.

## **ARTICLE 4 - Modification de l'article 14.4.1 du traité de concession d'aménagement : participation de la collectivité concédante au coût de l'opération**

L'article 14.4.1 du traité de concession est remplacé par les dispositions suivantes :

Les modalités de versement de cette participation sont les suivantes :

- Le versement de la participation à l'équilibre d'un montant de 623 629€ TTC s'établit comme suit :
  - Déjà versé au 31/12/22 : 1 547 844€ TTC
  - 2029 : - 924 215€ TTC (remboursement par la Soleam)
- Le versement de la participation aux équipements d'un montant de 12 478 084€ TTC s'établit comme suit :
  - Déjà versé au 31/12/22 : 6 322 363 € TTC
  - 2023 : 5 231 506 € TTC
  - 2029 : 924 215 € TTC

## **ARTICLE 5**

Les autres stipulations de la concession d'aménagement n° 18/0533 non contraires à celles du présent avenant sont et demeurent en vigueur.

## ARTICLE 6

Le concédant 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 exemplaires originaux

<p>Pour la Métropole : Vice-Président Délégué A la commande publique A la transition écologique et Energétique A l'aménagement Au SCOT et à la planification</p> <p>Pascal MONTECOT</p>	<p>Pour le concessionnaire : Le Directeur Général</p> <p>Jean-Yves MIAUX</p>
---	--