



**CONVENTION DE PARTENARIAT ET DE FINANCEMENT POUR LA REALISATION
DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT DE L'ILOT MONTOLIEU**

AVENANT N°2

ENTRE

- **L'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT EUROMEDITERRANEE**, Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial, dont le siège est Astrolabe – 79, boulevard de Dunkerque – CS 70443 – 13235 Marseille cedex 02, représenté par Madame Aurélie Cousi, Directrice Générale, habilitée par délibération du Conseil d'Administration du _____

Ci-après dénommé « l'Etablissement Public d'Aménagement EUROMEDITERRANEE » ou « l'EPAEM »

- **LA METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE**, représentée par Madame Martine Vassal, sa Présidente, en vertu d'une délibération du conseil métropolitain en date du _____

Ci-après dénommée « la Métropole AIX-MARSEILLE PROVENCE » ou « la Métropole »

- **LA VILLE DE MARSEILLE**, représentée par Monsieur Benoît Payan, son Maire, en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du _____

Ci-après dénommée « la commune de MARSEILLE » ou « la Ville »

- **LE DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHONE**, représenté par Madame Martine Vassal, sa Présidente, en vertu d'une délibération du Conseil Général du _____

Les termes « LES PARTENAIRES » sont employés pour désigner collectivement les présents signataires.

IL EST D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIIT :

L'opération d'aménagement de l'îlot MONTOLIEU, objet de la convention de partenariat et de financement signée entre les PARTIES le 5 avril 2013, est basé sur les éléments financiers suivants :

- Un montant total des dépenses estimé, à fin d'opération, à 6 M€ dont 5,3 M€ au titre des acquisitions foncières réalisées dans le cadre du droit de préemption urbain délégué puis dans le cadre de l'arrête préfectoral de déclaration d'utilité publique du 3/3/2016 ;
- Un montant de recettes évalué à 2,8 M€ issu de la vente de droits à construire à hauteur de 10 600 m² de SHON,
- Un déficit prévisionnel de l'opération de 3,2 M€.

La convention a défini la prise en charge de ce déficit à hauteur de :

- 1,5 M€ pour l'EPAEM
- 566 K€ pour chacune des collectivités que sont ici le Département des Bouches-du-Rhône (désigné ici comme le CD 13), la Ville de Marseille et la Métropole Aix-Marseille-Provence (désignée ici la Métropole AMP)

Par un avenant n°1 signé le 29 juillet 2019, les Partenaires ont approuvé la révision du bilan financier de l'opération établissant son déficit à 5 M€, celui-ci résultant d'une augmentation du poste de dépenses relatives aux acquisitions et d'une baisse des recettes de droits à construire induite par la volonté de la Ville de Marseille de réaliser un groupe scolaire par l'extension de l'école maternelle de la rue Montolieu. Ils ont également défini les conditions de prise en charge de ce déficit dans l'hypothèse de l'absence d'une subvention d'équilibre sollicitée auprès de l'ANRU dont la demande était en cours d'instruction à la date de signature de l'avenant.

Le dossier Montolieu a finalement été représenté en 2019 à l'ANRU, après une nouvelle actualisation du montant du déficit. Lors de son comité national d'engagement de mars 2022, l'ANRU a validé sa participation financière à hauteur de 50% du déficit subventionnable réévalué, soit 3.382.077 € de subvention pour 6.674.154 € de déficit.

Le pré-conventionnement ayant finalement été validé, les dispositions de la présente convention modifiées et ajoutées dans le cadre de l'avenant n° 1 doivent être annulées.

Enfin, les acquisitions étant désormais terminées et l'estimation du coût de la démolition étant désormais fiable, il convient désormais de clore la phase d'acquisition/démolition par un avenant 2 conclusif, prenant appui sur les coûts, recettes et subventions actualisés.

En conséquence de ce qui précède, les Partenaires se sont accordés sur les points suivants :

Le déficit de l'opération est arrêté à 4.917 M€ HT, avec un financement prévu comme suit :

- la Ville de Marseille, la Métropole AMP et le CD 13 participent à hauteur de leur engagement respectif initial, soit 566 000€ ;
- En considération des dépenses d'acquisitions foncières déjà réalisées et de travaux de démolition engagés par lui, l'EPAEM prend en charge le déficit restant à hauteur maximale de 3.22 M€, sur ses fonds propres, dans le cadre de son protocole cadre de partenariat ;

En contrepartie, les partenaires concernés par le futur projet d'ensemble sur l'îlot (soit la Ville de Marseille et la Métropole AMP) s'engagent à acquérir les terrains à construire auprès de l'EPAEM en l'état, au prix Bilan prévu dans la FAT, pour un total de 1 495 000€.

Tel est l'objet de l'avenant n°2.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1er – OBJET DE L'OPERATION

Le second paragraphe de l'article 1^{er} de la Convention relatif aux rôles respectifs des Partenaires est remplacé par les dispositions suivantes :

« Les rôles respectifs des Partenaires sont ainsi répartis :

- *Les Partenaires participent au financement de l'opération selon les conditions définies à l'article 3 ci-après ;*
- *L'EPAEM procède aux acquisitions foncières et aux démolitions nécessaires puis cède le foncier libéré ;*
- *L'EPAEM procède à la cession des terrains ainsi libérés des constructions, en l'état, au prix défini par le bilan prévisionnel de l'opération annexé à la présente convention »*

A la date de signature de l'avenant 2, le programme prévisionnel des constructions prévoit :

L'extension du groupe scolaire Montolieu par la Ville de Marseille pour une SDP d'environ 3000m², valorisé au bilan à 250€/m², soit un montant prévisionnel de charges foncières de 750 000€.

Un programme de logements de 4700m² environ, valorisé au bilan à 745 000 €.

Cette opération pourra faire l'objet d'une cession de charges foncières à l'AFL et/ou d'une participation financière de la Métropole permettant de compenser la possible mise à disposition de la totalité ou d'une partie du foncier, correspondant aux contreparties foncières dues au titre de la convention NPNRU CV.

Le total des recettes attendues par l'EPAEM s'élève à 1 495 000€, conformément à la FAT validée et au bilan de l'EPAEM.

ARTICLE 2 - CONTENU DE L'OPERATION

Prenant en compte le projet de construction d'un groupe scolaire défini par la Ville, les plans d'aménagement indicatifs modifiés de l'opération tels que visés à l'article 2 de la convention figurent en annexe 1 aux présentes.

ARTICLE 3 – COUT PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Les dispositions de l'article 3 de la Convention telles qu'elles résultent de son avenant n° 1 sont remplacées par les dispositions suivantes :

« Le coût prévisionnel total de l'opération mentionné à l'article 2 de la Convention est évalué à un montant total de 12,46 millions d'euros Hors taxe.

Le nouveau bilan prévisionnel de cette opération est récapitulé en annexe 2 aux présentes.

Les recettes de droits à construire étant estimées à 1,495 millions d'euros hors taxe et les subventions étant estimées à 6,05 millions d'euros Hors Taxe dont la subventions ANRU pour 3.38 M€ HT et le fonds friche pour 2.67 M€ HT, le déficit de l'opération est établi à 4,917 millions d'euros Hors taxe.

ARTICLE 4 -PARTICIPATION FINANCIERE DES PARTENAIRES ET MODALITES DE REGLEMENT

4.1 - Les dispositions de l'article 4.1 de la Convention modifiée sont remplacées par les dispositions suivantes :

« 4.1-Détermination des participations financières :

Le financement du déficit prévisionnel de 4.917 € HT par les partenaires est ainsi réparti :

Ville de Marseille : 566 000 €

Métropole Aix Marseille Provence : 566 000 €

Département : 566 000 €

L'EPAEM assurera le complément de financement de ce déficit à hauteur maximale de 3,219 M€

4.2 - Les dispositions de l'article 4.2 « Modalités de versement des participations des partenaires » sont modifiées de la manière qui suit, étant entendu qu'une avance de démarrage de l'opération de 20% a été versée à l'EPAEM par la Ville, la Métropole et le Département à l'obtention de la déclaration d'utilité publique nécessaire à l'opération.

« Le solde de la participation financière de la Ville, de la Métropole et du Département est versé à l'EPAEM à l'issue des travaux de démolition réceptionnés par lui. »

ARTICLE 5 - AUTRES DISPOSITIONS :

Les dispositions de la convention initiale non visées par le présent avenant demeurent applicables.

ANNEXES :

1. Plans d'aménagement indicatifs modifiés
2. Bilan prévisionnel

Fait à Marseille, le
En quatre exemplaires originaux

Pour l'Etablissement Public EUROMEDITERRANEE,	Pour la VILLE DE MARSEILLE
Pour la METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE	Pour le Conseil Général des Bouches du Rhône Martine VASSAL

BILAN MONTOLIEU 2024

RECETTES

R-RU-0617 - CESSION - ILOT E - MONTOLIEU		m² SDP Charge foncière	1 495 000	1 495 000
REQ0617-CF1200 - CESSION - ILOT E - MONTOLIEU - LOGEMENT SOCIAL	1690	135,00	228 150	228 150
cession AFL ou compensation AMP	3000	0,00	516 850	516 850
REQ0617-CF4000 - CESSION - ILOT E - MONTOLIEU - EQUIPEMENT	3000	250,00	750 000	750 000
R-RU001 - REQ0617 - CONVENTION MONTOLIEU			1 698 000	1 698 000
REQ0617-F10500 - MONTOLIEU - VILLE MLLE - HP PUBLIC			566 000	566 000
REQ0617-F11500 - MONTOLIEU - CUMPM - HP PUBLIC			566 000	566 000
REQ0617-F13500 - MONTOLIEU - DEPARTEMENT - HP PUBLIC			566 000	566 000
R-RU003 - NPNRU MONTOLIEU CONV 2019			3 382 077	3 382 077
RUQ003-H18500 - MONTOLIEU - ANRU - NPNRU			3 382 077	3 382 077
R-RU005 - FONDS FRICHES - MONTOLIEU			2 668 811	2 668 811
RUQ005-H20500 - MONTOLIEU FONDS FRICHES			2 668 811	2 668 811
TOTAL RECETTES			9 243 888	

DEPENSES

D-RU-0617 - ILOT E - MONTOLIEU		8 207 708	8 207 708
REQ0617-000030 - (NPU) ACQUISITIONS		6 889 484	6 889 484
REQ0617-000031 - ACQ TLILI - 808B - 27, 40 r Montolieu		75 800	75 800
REQ0617-000032 - ACQ SCI AMG PROMOTION - 808B - 39, 55 r Bon Pasteur		50 500	50 500
REQ0617-000033 - ACQ AMRAOUI - 808B - 59 r Bon Pasteur		349 150	349 150
REQ0617-000040 - EVICTIONS		817 425	817 425
REQ0617-000070 - ARTICLE 700		25 349	25 349
D-RU-0617 - ILOT E - MONTOLIEU		484 186	484 186
REQ0617-000020 - OPC URBAIN		11 173	11 173
REQ0617-000050 - FRAIS D'ACTES / OPERATEUR FONCIER		413 199	413 199
REQ0617-000090 - OPERATEUR RELOGEMENT		12 212	12 212
REQ0617-000100 - FRAIS DE RELOGEMENT		15 462	15 462
REQ0617-000110 - ENQUETE SOCIALE/ HONOR JURIDIQUES		32 140	32 140
D-RU-0617 - ILOT E - MONTOLIEU		705 916	823 943
REQ0617-000060 - OPERATEUR GESTION PATRIMOINE		30 825	30 825
REQ0617-000080 - IMPOTS ET TAXES		288 098	398 098
REQ0617-000130 - DIVERS FRAIS DE GESTION		5 199	5 199
REQ0617-000140 - TRAVAUX ENTRETIEN REPARATION-GARDIENNAGE		355 285	363 312
REQ0617-000150 - CHARGES LOC & COPRO		26 509	26 509
D-RU-0617 - ILOT E - MONTOLIEU		2 946 637	2 947 109
REQ0617-000010 - ETUDES ARCHI AMO - GEOMETRE		140 856	140 856
REQ0617-000120 - TVX DEPOLLUTION		100 000	100 000
REQ0617-000160 - MOE DEMOLITION		139 320	139 320
REQ0617-000165 - DEMOL ETUDES & ASSISTANCE - REEMPLOI		202 160	202 160
REQ0617-000180 - TVX DEMOLITION		2 200 000	2 200 000
REQ0617-000190 - ARCHEOLOGIE		50 000	50 000
TOTAL DEPENSES		12 462 946	

DEFICIT

3 219 058

fonds propres EPAEM (convention 2013)

1 500 000

Déficit 2023

1 719 058