



**CONVENTION RELATIVE AUX MODALITÉS DE GESTION ET D'ACQUISITIONS  
FONCIÈRES DANS LE CADRE DE LA REQUALIFICATION  
DE L'AXE CAP PINEDE / CAPITAINE GEZE**

ENTRE

l'Établissement Public d'Aménagement Euroméditerranée dont le siège est situé Bâtiment l'Astrolabe – 79 Boulevard de Dunkerque – CS 70443 – 13235 Marseille cedex 02, représenté par sa Directrice Générale Aurélie COUSI, nommée par arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, en date 22/12/2022, et habilitée par délibération du Conseil d'Administration en date du 20/06/2024 ».

Ci-après désigné par les termes « l'EPAEM » ou « l'Établissement »

D'UNE PART,

ET

La Métropole AIX-MARSEILLE-PROVENCE, représentée par sa Présidente en exercice Madame Martine VASSAL, agissant aux présentes au nom et pour le compte de ladite Métropole en vertu d'une délibération du Conseil Métropolitain HN 001-8065/20/CM en date du 09/07/2020

Ci-après dénommée « AMP METROPOLE » ou « la Métropole »

D'AUTRE PART

**IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :**

La convention n°19/0585 relative à la réalisation et au financement de la requalification de l'axe Cap Pinède/Capitaine Gèze a été conclue entre l'EPAEM et la Métropole et notifiée le 21 août 2019.

Cette convention définit les conditions et modalités techniques et financières selon lesquelles l'EPAEM assure, dans le cadre de la réalisation de l'opération d'intérêt national Euroméditerranée, la maîtrise d'ouvrage des études et des travaux.

Par la signature de plusieurs avenants successifs, l'enveloppe financière des études et des travaux et leurs échéanciers de paiements ont été précisés, à savoir :

- Par un avenant n°1 signé le 6 janvier 2020, l'EPAEM et la Métropole ont modifié le programme de l'Opération intégrant le bassin de rétention sous la place Gèze et arrêté l'enveloppe financière prévisionnelle de ladite opération à 108,3 M€ HT, déterminé les frais de maîtrise d'ouvrage, déterminé l'échéancier de financement jusqu'en phase PRO pour les secteurs 1,3,4 et ACT pour le secteur 2 et renvoyé à la signature d'un avenant la poursuite de l'Opération en phase travaux
- Par un avenant n°2 signé le 18 novembre 2021, sur la base de l'Avant-Projet rendu par la maîtrise d'œuvre en janvier 2021 sur les espaces publics des secteurs 1 à 3 de l'opération et de l'Avant-Projet relatif au bassin de rétention rendu en avril 2021, les Parties ont d'une part, arrêté l'enveloppe financière prévisionnelle de l'opération à 108,3 M€ HT dont 18 M€ HT pour le bassin de rétention et l'échéancier de financement, et d'autre part, se sont accordées sur l'engagement en phase travaux du bassin de rétention et sur celui des espaces publics pour les secteurs 1 (hors mise à double sens de la rue Rhin Fidelity) à 3.
- Par un avenant n°3 signé le 19 octobre 2022, l'échéancier de financement des travaux du bassin de rétention a été modifié afin de conditionner le second appel de fonds à la notification du marché de travaux et non la notification de l'ordre de service de démarrage des travaux.

- Par un avenant n°4 signé le 16 octobre 2023, les Parties ont approuvé de concert l'augmentation du montant de l'enveloppe financière prévisionnelle de l'Opération portée à 116,3 M€ HT dont 26 M€ HT (+8M€) pour le bassin de rétention, l'ajustement des frais de maîtrise d'ouvrage tenant compte de l'engagement opérationnel des secteurs de l'Opération et l'actualisation de l'échéancier de financement.

Tel qu'indiqué dans la convention et précisé dans le pré-programme de l'Opération qui lui est annexé, le programme de travaux nécessite l'acquisition d'emprises foncières dont certaines sont situées dans le périmètre de la ZAC Littorale qui a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique en date du 27/02/2017 et d'autres en dehors de la ZAC qui doivent être acquises notamment au moyen de la déclaration d'utilité publique « Oddo-Gèze » objet d'un arrêté préfectoral en date du 22/02/2024.

En l'état, la convention prévoit en son article 5.3 que les acquisitions foncières seront opérées par l'EPAEM et selon l'article 8.2, que la totalité des frais d'acquisition y afférant seront remboursés à l'EPAEM par la Métropole lors de la remise des ouvrages à cette dernière, ces coûts d'acquisition n'étant pas intégrés dans l'enveloppe financière prévisionnelle de l'Opération telle qu'exposée ci-dessus (article 8.1 de la convention).

Dans ce cadre, les Parties se sont accordées pour arrêter une enveloppe prévisionnelle des dépenses d'acquisition et de portage intégrant le coût des travaux de démolition et dépollution des biens, ainsi qu'un échéancier de financement de ces dépenses. Il est par ailleurs convenu entre les Parties, qu'une indemnité de maîtrise d'ouvrage à hauteur de 3% des frais d'acquisition et de portage des biens acquis, est accordée à l'EPAEM. Tel est l'objet du présent protocole.

## **CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

### **ARTICLE 1er – OBJET DE LA CONVENTION**

La présente convention constitue un additif à la convention relative à la réalisation et au financement de la requalification de l'axe Cap Pinède/Capitaine Gèze notifiée le 21 août 2019. Elle a pour objet de définir les modalités juridiques et financières selon lesquelles l'EPAEM est amené, en lieu et place de la métropole, à acquérir et gérer les biens ci-dessous listés. A cette fin, elle précise les dispositions des paragraphes 5.3 et 8.2 de la convention relative à la réalisation et au financement de la requalification de l'axe Cap Pinède/Capitaine Gèze notifiée le 21 août 2019. Il est précisé qu'à la fin de la présente convention l'EPAEM transfèrera la propriété des fonciers listés ci-dessous à la Métropole, nus de toute construction afin de pouvoir réaliser les travaux sous la maîtrise d'ouvrage de l'EPAEM tels qu'exposés dans le préprogramme annexé à la Convention de la requalification de l'axe Cap Pinède / Capitaine Gèze.

### **ARTICLE 2 – ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE**

L'EPAEM et la Métropole s'entendent sur l'entrée en vigueur rétroactive du présent protocole à la date de notification de la Convention relative à la réalisation et au financement de la requalification de l'axe Cap Pinède/Capitaine Gèze soit le 21 aout 2019.

Elle prend fin à la date de signature du dernier acte authentique de vente à intervenir au bénéfice de la Métropole sur les biens visés à l'article 3 ci-après.

### **ARTICLE 3 – BIENS CONCERNES**

Les biens à acquérir par l'EPAEM, sous réserve des droits des tiers, sont constituées par les parcelles ainsi désignées, à Marseille 13015 :

- 68 Bd Oddo, parcelle n°901A63 de 827 m<sup>2</sup> environ ;
- 70 Bd Oddo ; parcelle n°901A34 de 172 m<sup>2</sup> environ ;
- 72 Bd Oddo ; parcelle n°901A65 de 327 m<sup>2</sup> environ ;
- Rue de la Butineuse, parcelles 901A100, 4p, 78 de 965m<sup>2</sup> environ ;
- Madrague Ville, parcelles n°901A 1p, 4p de 99 m<sup>2</sup> environ.

Il est précisé que ces emprises ne sont pas comprises dans la ZAC Littorale et font l'objet d'une déclaration d'utilité publique dans le cadre d'un arrêté préfectoral en date du 22/02/2024.

### **ARTICLE 4 – DEMARCHE D'ACQUISITION ET DE GESTION DES BIENS**

L'EPAEM poursuivra les démarches d'acquisition selon les modalités qu'il lui appartiendra de définir, à l'amiable ou dans le cadre de procédures d'expropriation à l'appui de la déclaration d'utilité publique faisant l'objet de l'arrêté préfectoral du 22/02/2024.

Toutefois, dans l'hypothèse où le coût total des acquisitions visées ci-dessus dépasse de plus de 10% les prévisions financières arrêtées à l'article 5, il appartiendra à l'EPAEM de consulter la Métropole avant toute décision d'acquérir. La Métropole dispose d'un délai de quinze (15) jours à compter de la demande d'avis conforme émise par l'EPAEM pour répondre. A défaut de réponse, la Métropole est réputée avoir donné un avis positif sur les conditions d'acquisition portées à sa connaissance.

Devenu propriétaire des biens, il appartiendra à l'EPAEM d'en assurer la gestion et de réaliser les travaux préparatoires nécessaires jusqu'à l'achèvement des ouvrages programmés dans le cadre de l'Opération. Il assure lesdits biens acquis au titre de la convention dans le cadre des contrats souscrits auprès de ses assureurs.

### **ARTICLE 5 - ESTIMATION DES DEPENSES D'ACQUISITION ET DE PORTAGE ET CLES DE FINANCEMENT**

#### **5.1 Définition des coûts d'acquisition et de portage**

Les dépenses d'acquisition et de portage des biens visés ci-dessus sont intégralement remboursés à l'EPAEM par la Métropole.

Les éléments constitutifs de ces coûts sont notamment les suivants :

- Le prix d'acquisition foncière majoré des frais annexes ;
- Les dépenses de gestion du patrimoine, de toutes natures (dont les taxes foncières), supportées par l'EPF ou par l'EPAEM pendant la durée de portage ;
- Les dépenses de remise en état des sols comprenant travaux de démolition et de dépollution ;
- Les dépenses correspondant à des missions d'assistance, d'expertise ou de fourniture de service sous traitées ;
- Les frais liés aux contentieux (frais de représentation en justice, dépens, indemnité...);
- Les frais financiers, uniquement s'ils correspondent à des emprunts spécifiquement adossés aux acquisitions ci-dessus définies pendant la durée de portage ;
- L'indemnité de maîtrise d'ouvrage défini à l'article 6.

## **5.2 Estimation financière prévisionnelle des coûts d'acquisition et de portage**

L'estimation financière prévisionnelle des dépenses d'acquisition et de portage des biens ci-dessus désignés, intégrant les frais de maîtrise d'ouvrage, est arrêtée à un total de 3 071 911,76 € HT. Il est proposé d'arrondir le montant prévisionnel à 3 072 000 €HT (TROIS MILLIONS SOIXANTE DOUZE MILLES EUROS).

Le détail en est donné en annexe n°1 au présent additif.

## **5.3 Echancier**

Le remboursement des dépenses effectuées par l'EPAEM au titre du présent protocole est effectué par la Métropole selon les échéances suivantes :

- Un versement de 1 200 000€ HT à la date de notification par la Métropole à l'EPAEM du présent additif ;
- Un versement de 800 000€ HT exigible à la date des transferts de propriété au bénéfice de l'EPAEM de l'ensemble des biens visés à l'article 3 ci-avant, ces transferts résultant d'un acte authentique de vente ou d'une ordonnance d'expropriation ;
- Un versement de 800 000 € HT exigible à la date de notification du marché de démolition ;
- Le solde, sur la base du coût total de l'opération et sur présentation par l'EPAEM de l'état certifié des dépenses acquittées, soit prévisionnellement 272 000 € HT. Ce solde pourra être présenté au plus tôt au transfert de propriété des fonciers objets de la présente convention de l'EPAEM à la métropole. La TVA acquittée par l'EPAEM sur les dépenses de l'opération sera refacturée au moment du solde.

## **ARTICLE 6 – FRAIS DE MAÎTRISE D'OUVRAGE**

L'enveloppe financière prévisionnelle arrêtée à l'article 5 ci-avant comprend le versement par la Métropole à l'EPAEM d'une indemnité couvrant les frais de fonctionnement exposés par ce dernier pour exécuter les dispositions du présent additif qui lui incombent.

Le montant des frais de Maitrise d'Ouvrage affectés à la présente convention est arrêté à 3% du coût total de l'opération, soit prévisionnellement 89 473,16 €HT.

## **ARTICLE 7 – SUIVI DE LA DEMARCHE D'ACQUISITION ET DE PORTAGE ET GESTION ULTERIEURE**

Le suivi de la démarche d'acquisition et de portage des biens, telle que décrite ci-avant, fait l'objet d'un suivi technique régulier et partagé entre les services de l'EPAEM et ceux de la Métropole.

En fin d'opération, les fonciers acquis par l'EPAEM feront l'objet d'un procès-verbal de remise en gestion signé entre l'EPAEM et la Métropole, auquel sont annexés les plans fonciers. La remise en gestion des ouvrages transfère la garde et l'entretien des ouvrages à la Métropole qui assure seule la responsabilité attachée à tout ouvrage public à l'égard des tiers et des usagers.

Sur la base du montant total HT et TTC des dépenses acquittées par l'EPAEM au titre de la présente convention, la Métropole reversera à l'Etablissement la TVA acquittée et inscrira la somme correspondante pour un remboursement de la TVA par le FCTVA.

La remise en gestion des ouvrages sera suivie par la signature d'un acte authentique de cession gratuite au profit de la Métropole des terrains d'assiette des ouvrages de l'Opération.

A l'issue des opérations objet du présent protocole, l'EPAEM fournira à la Métropole un bilan des dépenses et appels de fonds effectués durant l'opération.

#### **ARTICLE 8 - ANNEXES**

Sont annexées au présent additif :

- L'annexe n°1 « Emprises foncières »
- L'annexe n°2 « Enveloppe financière prévisionnelle des dépenses d'acquisition et de portage des biens »
- L'annexe 3 « Planning prévisionnel »

Fait en deux exemplaires à Marseille, le

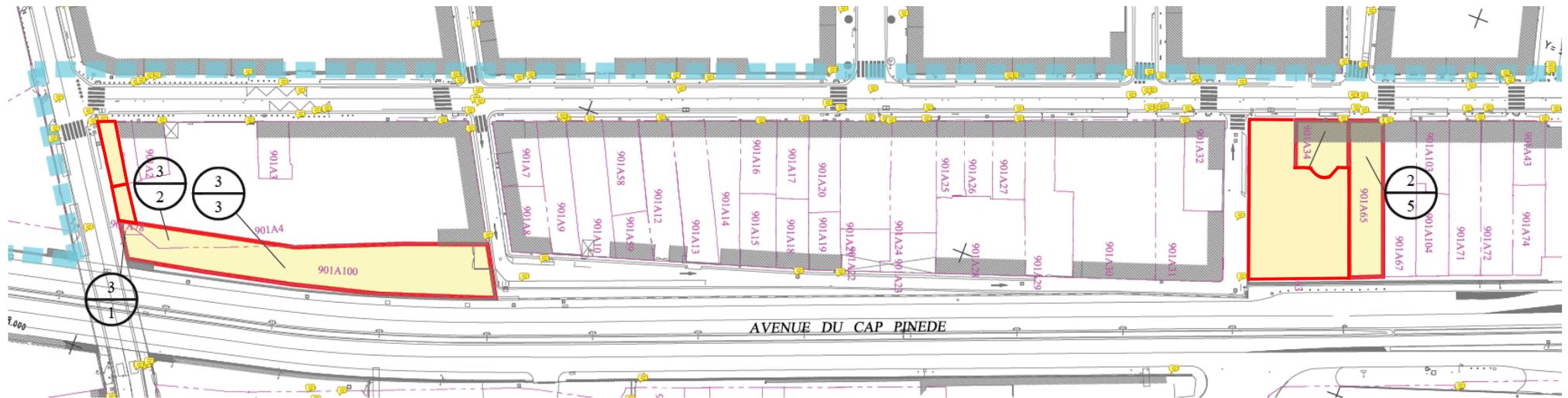
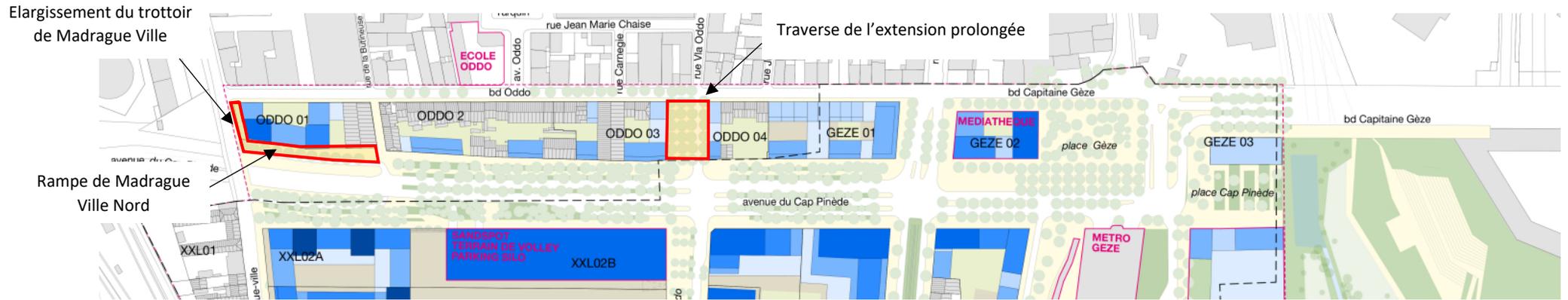
Pour l'EPAEM

Pour la Métropole

Aurélie COUSI

Martine VASSAL

# Annexe n°1 – Emprises foncières



Parcelles objet du protocole d'accord

## Annexe n°2 - Enveloppe financière prévisionnelle de l'opération

### LISTING DES PARCELLES

Propriétaire(s)	Adresse du bien	Parcelles		
		Section	Numéro	Surface
EPF PACA	68 Bd Oddo	901A	63	827
SCI 67 Bd Oddo (Nostriano)	70 Bd Oddo	901A	34	172
SCI TARQUIN (Guisti)	72 Bd Oddo	901A	65	327
SAMAR	Rue de la Butineuse	901A	100, 4p, 78	965
Preneur ODDO1	Madrague Ville	901A	1p, 4p	99

### DETAIL DES DEPENSES PREVISIONNELLES

<b>Acquisitions / évictions</b>	
Acquisitions foncières	1 395 042,82
Evictions éventuelles	100 000,00
<b>TOTAL Acquisitions / évictions</b>	<b>1 495 042,82</b>
<b>Frais annexes</b>	
Opérateur foncier	33 000,00
Frais d'actes / notaires	37 000,00
Honoraires juridiques	16 000,00
Relogement	30 000,00
<b>TOTAL Frais annexes</b>	<b>116 000,00</b>
<b>Gestion patrimoniale</b>	
Gardiennage	30 000,00
Travaux entretien réparation	75 265,00
Charges locatifs et copro	5 000,00
Impôts et taxes	35 000,00
Assurance	55 000,00
<b>TOTAL Gestion patrimoniale</b>	<b>200 265,00</b>
<b>Démolition</b>	
Démol - MOE	50 000,00
Démol - Etudes - Diag & Assist	50 000,00
Démol - TVX	800 000,00
<b>TOTAL Démolition dépollution</b>	<b>900 000,00</b>
<b>TOTAL (€HT)</b>	<b>2 711 307,82</b>
ALEAS (10%)	271 130,78
<b>TOTAL AVEC ALEAS (€HT)</b>	<b>2 982 438,60</b>
FRAIS DE MOA (3% du total avec aléas HT)	89 473,16
<b>TOTAL GENERAL (€HT)</b>	<b>3 071 911,76</b>

## Annexe n°3 – Planning prévisionnel

<b>PLANNING GEZE 1 - ODDO 4</b>	2023		2024				2025				2026				2027			
	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
<b>MAITRISE FONCIERE + TRAVAUX EPAEM</b>																		
<i>TRAVERSE DE L'EXTENSION PROLONGEE (VILLA ODDO)</i>																		
<i>DUP</i>																		
<i>Ordonnance d'expro</i>																		
<i>Acquisition des fonciers</i>																		
<i>Libération/relogement</i>																		
<i>DEMOLITION AU DROIT DE LA TRAVERSE DE L'EXTENSION PROLONGEE (VILLA ODDO)</i>																		
<i>Diagnostics</i>																		
<i>Etudes démol + marché W</i>																		
<i>Démolition (traverse de l'extension)</i>																		
<i>TRAVAUX DE LA TRAVERSE DE L'EXTENSION PROLONGEE (VILLA ODDO)</i>																		
<i>Archéo (traverse de l'extension)</i>																		
<i>Travaux de la nouvelle voirie (dont dévoiement des réseaux)</i>																		
<b>CONTRE ALLEE CAP PINEDE NORD</b>																		
<i>DUP</i>																		
<i>Ordonnance d'expro</i>																		
<i>Acquisition des fonciers</i>																		
<b>CONTRE ALLEE CAP PINEDE NORD</b>																		
<i>Travaux de la nouvelle voirie (dont dévoiement des réseaux)</i>																		
<b>TROTTOIR MADRAGUE VILLE</b>																		
<i>Acquisition des fonciers</i>																		
<b>TROTTOIR MADRAGUE VILLE</b>																		
<i>Travaux de la nouvelle voirie (dont dévoiement des réseaux)</i>																		

★ Fin du protocole