

METROPOLE

SOLEAM

**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**



ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

**DE SAINT-LOUIS
N°1600902CO**

**CONCESSION D'AMENAGEMENT
N° 98/055**

AVENANT N° 27

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'Équipement et d'Aménagement de l'aire Marseillaise, 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 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 1^{er} octobre 2020,

ci-après dénommée Le Concessionnaire

IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE

Par délibération n° 97/935/EUGE du 19 décembre 1997, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a décidé de confier à MARSEILLE AMENAGEMENT dans le cadre d'une concession d'aménagement, la conduite de la ZAC de SAINT LOUIS, située dans le XVème arrondissement de Marseille.

Les conditions et modalités d'intervention de Marseille Aménagement ainsi que les rapports entre cette dernière et la Ville 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 3 Février 1998.

Un **avenant n°1** à la concession, notifié le 2 novembre 1999, a modifié certaines stipulations contractuelles, en matière de rémunération de la société, ainsi qu'en matière de passation des marchés, afin de tenir compte de la loi n° 93/122 du 29 janvier 1993 et de son décret d'application n° 93/584 du 26 mars 1993.

Il a permis d'actualiser le traité et le cahier des charges de concession par rapport aux dispositions arrêtées par le dossier de réalisation approuvé.

Compte tenu de l'intervention de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouveau Urbain, un **avenant n°2** approuvé par délibération n° 02/0342/TUGE du 11 mars 2002, 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 de la Ville au coût de l'opération telle que ressortant du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale pour l'année 2000.

Par avenant n°3, approuvé par délibération n° 03/072/TUGE du 10 février 2003, cette participation a été révisée conformément au Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL), arrêté au 31/12/2001.

Par la suite, un **avenant n°4** à la convention publique d'aménagement, sur la base du CRACL au 31/12/2002, a pris en compte l'évolution de la participation financière de la Ville au coût de l'opération, en précisant son nouveau montant ainsi que le montant de l'avance de trésorerie faite à l'opération par la Ville.

Par **avenant n°5**, approuvé par délibération n°04/1026/TUGE du 15 novembre 2004, conjointement au CRACL au 31/12/2003, la participation financière de la Ville au coût de l'opération fixée au titre de l'avenant précédent à 1 935 535 €TTC a été portée à 1 938 732 €TTC.

Par **avenant n°6**, approuvé par délibération n°05/0713/TUGE du 18 juillet 2005, conjointement au CRACL au 31/12/2004, l'échéancier du versement du solde de la participation a été corrigé au regard des sommes déjà perçues ; le montant de cette participation étant par ailleurs sans changement.

Par **avenant n°7**, approuvé par délibération n°05/1069/TUGE du 14 novembre 2005, au terme « convention publique d'aménagement » a été substitué le terme « concession d'aménagement », et la durée de la concession d'aménagement a été prorogée jusqu'au 3 février 2011.

Par **avenant n°8**, approuvé par délibération n°06/0845/TUGE du 17 juillet 2006, la participation financière de la Ville au coût de l'opération a été ramenée à 1 938 173 €TTC conformément au CRACL arrêté au 31 décembre 2005.

Par **avenant n°9**, approuvé par délibération n°07/0863/TUGE du 1^{er} octobre 2007, la participation de la Ville à l'équilibre du bilan est amenée à 3 146 523 € dont 2 209 829 € en nature, sous forme d'apport foncier, et 936 694 € en numéraire, sur la base du CRACL de l'opération arrêté au 31/12/2006.

Par **avenant n°10**, approuvé par délibération n°08/1241/DEVD du 15 décembre 2008, l'échéancier de versement de la participation de la Ville au coût de l'opération a été modifié, ainsi que l'article 22 de la convention de concession traitant de la rémunération du concessionnaire en prévoyant qu'en cas de non réalisation définitive d'une cession pour une cause non imputable au concessionnaire, l'acompte de 50% sur rémunération perçu lors de la signature de l'acte sous seing privé restera acquis au concessionnaire.

Par **avenant n°11**, approuvé par délibération n°09/1090/DEVD du 16 novembre 2009, la durée de la convention liant la Ville de Marseille à Marseille Aménagement a été prolongé de quatre années, soit jusqu'au 3 février 2015.

Par **avenant n°12**, approuvé par délibération n°10/0976/DEVD du 25 octobre 2010, l'évolution du montant et de l'échéancier de versement de la participation de la Ville au coût de l'opération a été pris en compte.

Par **avenant n°13**, approuvé par délibération n°11108631/DEVD du 17 octobre 2011, l'évolution des modalités de versement de la participation de la Ville au coût de l'opération a été pris en compte.

Par **avenant n°14**, approuvé par délibération n°12/0545/DEVD du 25 juin 2012, l'évolution du montant de la participation en apport foncier de la Ville, la modification de l'échéancier de versement de la participation financière de la Ville à l'équilibre du bilan, le remboursement anticipé de l'avance consentie par la Ville pour aider au démarrage de l'opération, ainsi que l'intégration d'une rémunération forfaitaire complémentaire pour l'Aménageur, correspondant à la rémunération des actions qui devront être engagées pour assurer la libération des terrains à acquérir de la Ville par protocole en 2012, ont été pris en compte.

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.

Enfin, au 28 novembre 2013, le concessionnaire Marseille Aménagement a été absorbé par la SPL SOLEAM.

Le 28 novembre 2013, le concessionnaire Marseille Aménagement a été absorbé par la SPL SOLEAM.

L'**avenant n°15** 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.

Il convient également de prendre en compte, à l'occasion de cette fusion, les **incidences de l'instruction fiscale n°100 du 16 juin 2006** en autorisant la SOLEAM à imputer l'ensemble des effets

induits de la démarche d'optimisation engagée par la Ville de Marseille sur les bilans des opérations d'aménagement.

L'**avenant n°16**, approuvé par délibération n°14/0581/UAGP du 10 octobre 2014 et notifié le 14 novembre 2014, a permis de compléter l'article 2 du cahier des charges de concession, de proroger la durée de la concession au 3 février 2017, d'approuver le nouvel échéancier de versement de la participation de la Ville à l'équilibre, de constater la réduction de la participation de la Ville sous forme d'apport en nature

L'**avenant n°17**, approuvé par délibération n°15/0476/UAGP du 29 juin 2015 et notifié le 20 juillet 2015, a permis de prolonger la durée de la concession liant **SOLEAM** à la **Ville de Marseille** de 1 année supplémentaire, **soit jusqu'au 3 février 2018.**

L'**avenant N°18**, 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, a permis à la Métropole d'Aix Marseille de se substituer à la Ville de Marseille en qualité de Concédante dans le cadre de la concession d'aménagement.

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.

L'**avenant N°19**, approuvé par délibération URB 026-1106/CM et notifié le 20 janvier 2017 a permis de constater la réduction de la participation du concédant à l'équilibre du bilan. Le montant global de la participation du concédant à l'équilibre du bilan a ainsi été ramené à un total de 936 381,90€, soit une diminution de 312€.

L'**avenant N°20** approuvé par délibération URB 011-2350/CM du 13 juillet 2017 et notifié le 10 octobre 2017, a permis de prolonger la durée de la concession liant SOLEAM à la Ville de Marseille de 2 années supplémentaires, soit jusqu'au 3 février 2020.

L'**avenant N°21** approuvé par délibération URB 038-4196/CM du 28 juin 2018 et notifié le 3 août 2018, a permis de constater l'augmentation de la participation du concédant à l'équilibre du bilan. Son montant a augmenté de 209 718€.

L'**avenant N°22** approuvé par délibération URB 032-6454/19/CM du 20 juin 2019 et notifié le 17 septembre 2019, a permis de constater la prorogation de 2 années de l'opération portant son échéance au 3 février 2022.

L'**avenant N°23** approuvé par délibération URBA 026-8697/20/CM du 15 octobre 2020 et notifié le 18 janvier 2021, a permis de modifier l'échéancier de la participation.

L'**avenant N°24** approuvé par délibération URBA 020-10536/21/CM du 7 octobre 2021 et notifié le 10 décembre 2021, a permis de modifier l'échéancier de la participation.

L'**avenant N°25** approuvé par délibération URBA 034-12125/22/CM du 30 juin 2022 et notifié le 06 septembre 2022, a permis de modifier l'échéancier de la participation.

L'**avenant N°26** approuvé par délibération URBA-027-14833/23/CM du 12 octobre 2023 et notifié le 23 mai 2024, a permis de modifier l'échéancier de la participation.

Par ailleurs, pour l'année 2023, un nouveau compte-rendu, présenté au Conseil de Métropole conjointement au présent avenant, a été établi visant à informer la Collectivité sur la situation physique et financière de la réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle.

La ZAC de Saint-Louis fait l'objet d'une évolution de programmation car a été identifiée par la Ville de Marseille et la Métropole pour accueillir la reconstitution de l'offre sociale de la cité Bassens (portée par CDC Habitat) avec la construction de 90 logements. Cela est la conséquence du projet SNCF « Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur » (LNPCA). L'intégration de ce nouveau programme d'habitat constitue

une augmentation de la SDP affectée à la part logement de la ZAC. De plus, il est demandé à la SOLEAM de maintenir l'objectif de production d'activité comme initialement prévu.
Pour mener à bien ces nouveaux objectifs, la concession d'aménagement doit être prorogée de trois ans.

Aussi, le présent avenant a-t-il pour objet de :

- Proroger la durée de la concession d'aménagement de 3 années ;
- Prolonger la rémunération de gestion de 15 000 € /an sur les années pleines de la durée prorogée (2025, 2026 et 2027).

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIV

ARTICLE 1

La durée de la concession d'aménagement est prorogée de 3 ans supplémentaires, portant son échéance au **03 février 2028**.

ARTICLE 2

La rémunération spécifique dite « *rémunération de gestion* » permettant d'assurer l'entretien et la sécurisation des terrains restant à commercialiser est reconduite sur les années pleines de la durée prorogée, soit 15 000 euros/an :

- 15 000 € en 2025
- 15 000 € en 2026
- 15 000 € en 2027

ARTICLE 3

Les autres stipulations de la concession non contraires à celles du présent avenant sont et demeurent en vigueur.

ARTICLE 4

La Métropole Aix-Marseille Provence notifiera à la Société le présent avenant en lui faisant connaître la date à laquelle il aura été reçu par le représentant de l'État. 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