

METROPOLE

SOLEAM



CONCESSION D'AMENAGEMENT

SAVINE

CONCESSION D'AMENAGEMENT

EX N° 11/1342

T1600909CO

AVENANT N°14

ENTRE :

La Métropole Aix Marseille Provence représentée par sa Présidente Madame Martine VASSAL, habilité aux présentes par délibération n°HN 002-8074/20/CM du Conseil Métropole du 17 juillet 2020,

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 €, dont le siège social est et les bureaux sont 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 2019,

ci-après dénommée Le Concessionnaire

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

La cité de la Savine (Borel – 15ème arrondissement) appartient à la SA HLM Logirem. Construite entre 1970 et 1973 et exclusivement en habitat social, elle se situe dans un site isolé, sur une colline, éloignée des infrastructures routières qui mènent au centre-ville. La zone est restée pauvre en équipements, en limite d'urbanisation. Ces raisons expliquent que dès les premières années la cité connaissait une vacance importante pour ensuite se heurter à une paupérisation croissante. Ainsi, si elle comprenait à l'origine 1391 logements, 440 logements ont été démolis entre 1993 et 2002.

Toutefois, malgré les aménagements réalisés en complément de ces démolitions, la Savine présente encore des dysfonctionnements urbains et sociaux avec une détérioration de la vie des habitants sans perspective d'évolution résidentielle.

C'est pourquoi la Ville de Marseille a présenté au Comité National d'engagement de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, le 28 Juin 2007, un projet de renouvellement urbain concernant la cité de la Savine dont le pilote général était le GIP-GPV. La convention a été signée avec l'ANRU et les partenaires locaux le 30 mars 2009.

Le projet de renouvellement doit permettre de créer un pôle de centralité sur le versant Est du vallon des Ayalades avec des activités économiques (commerces et services) ainsi qu'avec un habitat diversifié et nécessite l'acquisition, à l'amiable ou par voie d'expropriation, de quelques parcelles privées. Il prévoit aussi de rapprocher la cité de la Savine du tissu urbain environnant par de nouvelles constructions.

Le programme de l'opération de rénovation urbaine « la Savine » a été approuvé par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Marseille n° 08/0127/EHCV du 1^{er} février 2008.

L'ensemble du Projet de Renouvellement Urbain de la Savine est conduit par le GIP Marseille Rénovation urbaine (MRU), qui a été intégré en 2020 au sein de la Métropole AMP. Ses attributions sont les suivantes :

- Management général du projet assuré par le chef de projet du GIP MRU dans le cadre des comités de suivi (fréquence : 1 à 2 CS par trimestre) + travail au fil de l'eau dans le cadre de réunions d'opérations
- Gestion des flux financiers des partenaires locaux (subventions CG, CR, VdM)
- Maîtrise d'ouvrage des actions de concertation et de communication liées au projet
- Maîtrise d'ouvrage de la charte de Gestion Urbaine de Proximité, annexée à la convention ANRU (en cours d'élaboration)
- Respect de l'article 5 de la convention relative aux clauses d'insertion (en lien avec le maître d'œuvre : PLIE)
- Maîtrise d'ouvrage de l'étude urbaine portant sur le site haut de La Savine (même convention ANRU)
- Liaison avec les partenaires du PRU, en premier lieu de l'ANRU, mais également des collectivités locales, des maîtres d'ouvrage divers, de la Foncière Logement, de l'Ingénierie Sociale (équipe du CUS, travailleurs sociaux).

Le programme du PRU Savine porte notamment sur le « site bas » à l'intersection du boulevard de la Savine, du chemin du Vallon des Tuves et du boulevard du Bosphore. L'aménagement du « site bas » vise à créer une petite centralité (commerces, services, équipements, logements) qui participera à la continuité urbaine avec le site haut de la Savine.

Pour la mise en œuvre opérationnelle du projet du « site bas » de la Savine, la Ville a décidé de faire appel à sa société publique locale, la Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'Aire Marseillaise (SOLEAM), dans le cadre d'une concession d'aménagement en application des articles L.300-4, L.300-5 et L.300-5-2 du Code de l'urbanisme.

Par délibération n°11/0839/DEVD du 17 octobre 2011, le Conseil Municipal a approuvé une convention de concession d'aménagement avec la Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'Aire Marseillaise (SOLEAM) « Savine Bas » ainsi que le bilan de cette concession. Cette convention a été notifiée le 7 décembre 2011 sous le n°11-1342.

La SOLEAM a reçu pour mission de procéder aux acquisitions et gestion foncières, aux études opérationnelles, aux travaux de démolition et de viabilisation des terrains et d'en assurer la commercialisation en vue notamment de créer une centralité urbaine sur le site bas de la Savine, au carrefour du Vallon des Tuves et du boulevard de la Savine.

En 2010, les diagnostics préalables aux chantiers de réhabilitation du parc de logements de la cité de la Savine ont révélé la présence d'amiante dans les cloisons des appartements qui a conduit les acteurs publics à redéfinir une stratégie d'intervention et à envisager la démolition massive du site haut de la Savine et la réhabilitation des logements du groupe de la petite Savine.

Ce changement d'orientation du PRU a conduit le GIP Marseille Rénovation Urbaine (MRU) à mener une nouvelle étude urbaine en 2012 réalisée par le Cabinet Germe et Jam, et à étudier les conditions temporelles et financières de mise en œuvre d'un nouveau projet d'aménagement avec l'appui d'une expertise commandée en 2013 par l'ANRU sur la conduite opérationnelle du projet.

L'objectif actuel est de conduire un projet sur une quinzaine d'années afin de reconfigurer progressivement un quartier plus ouvert, mieux connecté à la Ville offrant une gamme diversifiée de logements et de services, avec un volet social renforcé.

Une première phase du projet à échéance de 2018 vise à assurer le relogement des habitants et à amorcer la transformation urbaine du territoire ; il s'agit dans un premier temps de créer une centralité au bas du Vallon des Tuves, d'améliorer la desserte viaire entre le Vallon des Tuves et la lisière haute du futur parc du canal, et de construire des logements en bordure de ce parc public.

La seconde phase du projet à échéance de 2026 permettra de renforcer et diversifier l'offre en logement sur un périmètre élargi au plateau de la Savine et le long du boulevard du Bosphore.

Ce nouveau programme de rénovation prévoit :

- la démolition de 172 logements complémentaires sur le site haut de la Savine portant à 389 le nombre total de logements démolis,
- la reconstruction de 389 logements sociaux sur site et dans d'autres quartiers de Marseille, et la réhabilitation de la petite Savine,
- la création d'un nouveau centre urbain sur le site bas au Vallon des Tuves, constitué de logements, de commerces et d'équipements publics autour d'espaces publics et de voiries requalifiés,
- le réaménagement des voiries et des espaces publics dont l'aménagement du parc du canal.

Son plan de financement prévu initialement à 82,7 millions d'Euros est porté à 131,2 millions d'Euros répartis entre les différents partenaires.

Par **avenant n°1** adopté par délibération n°14/0579/UAGP du 10 Octobre 2014 ont été approuvés le nouveau montant de la participation de la Ville à l'équilibre et son échéancier ainsi que 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.

Par délibération n°15/0078/UAGP du 16 février 2015 sur le redéploiement de crédits de la Ville au titre des 13 conventions ANRU, la Ville de Marseille a approuvé pour le PRU de la Savine les augmentations budgétaires en investissement permettant de financer la participation de la Ville aux opérations réalisées par les bailleurs sociaux, aux missions d'ingénierie pilotées par le GIP-MRU et aux opérations d'aménagement confiées à la SOLEAM par voie de concession.

Par délibération n°15/0207/UAGP du 13 avril 2015, le Conseil Municipal a approuvé le programme de rénovation urbaine de la Savine, l'avenant n°3 à la convention pluriannuelle de mise en œuvre du PRU de la Savine prenant en compte le programme de la première phase de réalisation du PRU et le plan de financement et l'avenant n°6 à la convention financière entre le GIP-MRU et la Ville de Marseille.

Par délibération n°15/0478/UAGP du 29 juin 2015, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé **l'avenant n°2**, qui proroge la durée de la concession d'aménagement de deux années supplémentaires portant son échéance au **07/12/2020**, modifie le périmètre de la concession, prend en compte les impacts financiers de la modification du programme de l'opération en adaptant les modalités de rémunération de l'aménageur, et qui approuve le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) au 31/12/2014 avec un prix de revient total de 24 211 191 € TTC et une participation numéraire de la Ville à hauteur de 5 568 500 €.

Par délibération n°15/1071/UAGP du 26 octobre 2015, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a constaté, en application de l'article L 5215-20 du Code Général des Collectivités Territoriales, que 18 opérations d'aménagement, dont l'opération SAVINE, relèvent de la compétence de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole. Suite au porté à connaissance du Préfet en date du 27 novembre 2015, le Conseil Communautaire a délibéré dans les mêmes termes en date du 21/12/2015 n° FCT 030-1585/15/CC et a approuvé le transfert de ces 18 opérations. Ces opérations ont été transférées à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à compter du 31/12/2015 par arrêté préfectoral du 28/12/2015.

A compter de sa création, le 01/01/2016, la Métropole d'Aix Marseille Provence exerce les compétences de la Communauté Urbaine MPM et se substitue à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite des opérations visées par l'arrêté préfectoral précité du 28/12/2015.

Par **avenant n°3** notifié le 3 juin 2016, la Ville de Marseille, la Métropole et la SOLEAM ont constaté la substitution de la Métropole à la Ville de Marseille en qualité d'autorité concédante dans le cadre de la concession d'aménagement n°11/1342 relative à l'opération SAVINE en date du 7 Décembre 2011.

Par délibération URB 023-1103/16/CM du 17/10/16, et exécutoire à compter du 13/01/2017, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé **l'avenant n°4** n°16/0767 qui approuve le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) au 31/12/2015 avec un prix de revient total de 28 969 478 € TTC, une participation numéraire de la Ville à hauteur de 4 852 051 €, et de la Métropole de 4 852 051€ (total de 9 294 501 €TTC), ainsi que la convention tripartite de financement entre la Ville et SOLEAM.

L'avenant n°5 à la concession d'aménagement approuvé par délibération du Conseil de Métropole en date du 19/10/2017 concomitamment au CRAC établi au 31/12/2016 a notamment permis de prendre en compte les évolutions budgétaires liées au déroulement de l'opération et leurs impacts sur la participation du concédant à l'équilibre du bilan.

Parallèlement aux développements opérationnels en cours dans le cadre de la concession d'aménagement portée par la SOLEAM, les différents partenaires du NPNRU envisagent la poursuite de la requalification du quartier sur le site de la Savine Haute appartenant ce jour à la LOGIREM.

En ce sens, le protocole de préfiguration du NPNRU entre l'ANRU et les collectivités en cours d'élaboration prévoit la mise en place d'une gestion transitoire partenariale des terrains de la Savine haute et le transfert des terrains de la LOGIREM aux collectivités.

Un protocole d'accord foncier a ainsi défini les modalités de cession des terrains appartenant à la LOGIREM englobant les emprises nécessaires aux aménagements de la phase 1 (le parc du canal, le boulevard circulaire Sud et la nouvelle voie de liaison avec le Vallon des Tuves) ainsi que le solde des terrains à aménager en phase 2 après démolitions réalisées par la LOGIREM.

Cette volonté des acteurs publics de poursuivre l'action engagée pour la requalification du quartier de la Savine a donc nécessité d'étendre le périmètre de la concession confiée à la SOLEAM et de prendre en compte les incidences budgétaires liées à sa prochaine intervention sur ce périmètre élargi.

L'avenant n°6 à la concession d'aménagement notifié le 3 avril 2018 et approuvé par délibération n° URB 013-3287/17/CM du Conseil de Métropole en date du 14/12/2017 concomitamment au CRAC établi au 31/10/2017 a notamment permis de prendre en compte :

- Une prolongation de la durée de la concession de 2 années pour acquérir l'ensemble des terrains appartenant à la LOGIREM (les acquisitions portant sur les terrains nus et libres de toute occupation, après démolitions portées par la LOGIREM) ;
- Une valorisation globale des terrains à acquérir à hauteur de 1 740 000 € ;
- Une rémunération forfaitaire de l'aménageur lui permettant d'assurer ses coûts de portage pour la période prorogée de l'opération ;
- Une augmentation de la participation globale du concédant au financement de l'opération demeurant limitée grâce à l'optimisation fiscale des participations versées liées à la qualification de biens de retour des ouvrages remis.

L'avenant n°7 (18/0542) à la concession d'aménagement notifié le 3 août 2018 et approuvé par délibération n°URB 036-4194/18/CM du Conseil de Métropole en date du 28/06/2018 concomitamment au CRAC établi au 31/12/2017 a notamment permis :

- De prendre en compte la modification de l'échéancier de versement de la participation du concédant au regard des besoins de trésorerie induits par les nouvelles acquisitions foncières à réaliser, et de la modification du montant global de la participation du concédant;
- De modifier l'échéancier de prise de rémunération par anticipation

L'avenant n°8 (19/0712) à la concession d'aménagement notifié le 13 septembre 2019 et approuvé par délibération n°URB 033-6455/19/CM du Conseil de Métropole en date du 20/06/2019 concomitamment au CRAC établi au 31/12/2018 a notamment permis :

- De prendre en compte la modification de l'échéancier de versement de la participation du concédant au regard des besoins de trésorerie induits par les nouvelles acquisitions foncières à réaliser, et de la modification du montant global de la participation du concédant;
- De modifier l'échéancier de prise de rémunération par anticipation

L'avenant n°9 (21/0207) à la concession d'aménagement notifié le 2 mars 2021 et approuvé par délibération n°URB 014-9303/20/CM du Conseil de Métropole en date du 17/12/2020 concomitamment au CRAC établi au 31/12/2019 a notamment permis :

- De prendre en compte la modification de l'échéancier de versement de la participation du concédant au regard des besoins de trésorerie induits par les nouvelles acquisitions foncières à réaliser, et de la modification du montant global de la participation du concédant;
- De modifier l'échéancier de prise de rémunération par anticipation

L'avenant n°10 (11/1342) à la concession d'aménagement notifié le 14 mars 2023 et approuvé par délibération n°URB-031-12683/22/CM du Conseil de Métropole en date du 20/10/2022 a notamment permis :

- De proroger l'opération d'un an soit jusqu'au 15/12/2023. Cette année de prorogation permettra de travailler avec les services idoines de la Métropole AMP sur les orientations à donner dans le cadre du NPNRU en redéfinissant et précisant les missions de la concession d'aménagement ainsi que leur durée ;

- De demander une rémunération forfaitaire de 50 000 € lui permettant d'assurer la conduite d'opération pour la période prorogée de l'opération.

L'avenant n°11 (11/1342) à la concession d'aménagement notifié le 27 février 2023 et approuvé par délibération n°URB-017-13044/22/CM du Conseil de Métropole en date du 15/12/2022 a notamment permis :

- D'approuver la participation du concédant (Métropole et Ville de Marseille) à l'équilibre du bilan d'un montant de 5 743 061 euros TTC en augmentation de 2 096 471 € TTC par rapport au bilan précédent ;
- De modifier l'échéancier de versement de la participation à l'équilibre.

L'avenant n°12 (11/1342) à la concession d'aménagement notifié le 21 novembre 2023 et approuvé par délibération n°URBA-032-14838/23/CM du Conseil de Métropole en date du 12/10/2023 a notamment permis :

- De proroger l'opération de quatre ans soit jusqu'au 15/12/2027. Ces quatre années de prorogation permettront de finaliser les aménagements du PRU initiées dans le cadre du premier programme ANRU ;
- De demander une rémunération forfaitaire de 200 000 € lui permettant d'assurer la conduite d'opération pour la période prorogée.

L'avenant n°13 (11/1342) à la concession d'aménagement notifié le 02/04/2024 et approuvé par délibération n°URBA-015-15801/24/CM du Conseil de Métropole en date du 22/02/2024 a notamment permis :

- D'approuver la modification du bilan d'opération ;
- D'approuver la modification du montant global de la participation du concédant ;
- De modifier l'échéancier de versement de la participation du concédant.

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 2023, la situation physique et financière de la réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle.

Ainsi, le CRACL au 31/12/2023, présenté conjointement au présent avenant, actualise au vu de l'avancement physique de l'opération et de son évolution programmatique, plusieurs postes de dépenses et de recettes, ainsi que leur échelonnement.

Le présent avenant a donc pour objet :

- De prendre en compte la modification du bilan d'opération résultant de l'évolution de la programmation par l'intégration de l'opération de renaturation à la concession d'aménagement ;
- De prendre en compte la modification du montant global de la participation du concédant ;
- De prendre en compte l'échéancier de versement de la participation du concédant.

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIV

ARTICLE 1 :

Le nouveau bilan d'opération (*voir annexe*) porte :

- Le montant des dépenses de l'aménageur de 35 005 940 € HT à 39 600 847 € HT soit une augmentation de 4 594 907 € HT ;
- Et la participation globale du concédant de 14 671 859 € HT à 16 810 467 € HT soit une augmentation de 2 138 608 € HT

Il en ressort une participation qui se décompose comme suit :

- Participation de la Ville de MARSEILLE à l'équilibre du bilan au coût de l'opération fixé à 500 000 €. Ce montant a été versé par la Ville de MARSEILLE en 2015 ;
- Participation en nature : 616 650 € dont 330 000 € versés en 2017 et 286 650 € prévus en 2024 ;
- Participation de la METROPOLE aux équipements : 7 546 757 € HT (9 056 109 € TTC) déjà versés ;
- Participation de la METROPOLE à l'équilibre du bilan : 8 147 060 € dont 3 646 590 € déjà versés (cumul à fin 2023).

Cette participation à l'équilibre du bilan intègre donc une **augmentation de 2 138 608 €**.

Conformément au bilan annexé au présent avenant, le nouvel échéancier de versement de la participation de la Métropole à l'équilibre de 8 147 060 € est fixé comme suit :

- 2024 : 2 096 471 €
- 2025 : 2 404 000 €

ARTICLE 2 :

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

ARTICLE 3 :

Le concédant notifiera à la Société 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

<p>Pour le concédant :</p>	<p>Pour le concessionnaire :</p> <p>Le Directeur Général</p> <p>Jean-Yves MIAUX</p>
-----------------------------------	---