

METROPOLE



SOLEAM



**OPERATION D'AMENAGEMENT
« VALLON DE MALPASSE
SITE DES CEDRES NORD »
N°T1600908CO**

**CONCESSION D'AMENAGEMENT
N° 13/00019**

AVENANT N°12

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 à l'Hôtel de Ville de la Ville de Marseille et les bureaux 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 2019,

ci-après dénommée « Le Concessionnaire »

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

Le Vallon de Malpassé (13^{ème} arrondissement) regroupe un ensemble de 1 155 logements sociaux appartenant à Habitat Marseille Provence (HMP) construits entre les années 1960 et 1970 répartis en quatre ensembles d'habitat collectif, barres et tours, dénommés les Cèdres Nord et Sud, les Cyprès, les Lauriers et les Genêts.

Ce secteur est en pleine mutation du fait des transformations apportées notamment par :

- la création du contournement routier nord de la ville dit « L2 Nord » en partie couvert,
- la réalisation de l'échangeur « Père Wresinsky » qui reliera le vallon de Malpassé avec les quartiers situés au nord et les établissements d'enseignements supérieurs,
- la mise en service d'une ligne de transports en commun en site propre qui longe le territoire de projet au nord-est et qui relie le nord du centre-ville aux quartiers Saint Jérôme / la Rose.

Ce quartier était déconnecté des équipements structurants (pôles d'enseignement, de recherche et d'activités) dont il est proche. Il était mal relié au réseau viaire existant. Certains équipements et services de proximité faisant défaut. Plus de 45 000 m² de terrains appartenant à la Ville de Marseille étaient peu valorisés.

C'est pourquoi la Ville de Marseille a présenté au Comité National d'engagement de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, le 25 Mai 2009, un projet de renouvellement urbain concernant le Vallon de Malpassé qui a été approuvé et dont le pilote général était le GIP-MRU.

Le projet de renouvellement devant permettre :

- La diversification des fonctions urbaines du quartier par l'installation d'activités économiques à proximité de la future voie L2, sur des terrains actuellement en friche,
- La création de la voie U104 et de voies secondaires venant irriguer le Vallon, valoriser les terrains en friche et remailler le réseau viaire existant tout en permettant également l'intégration urbaine des infrastructures périphériques : L2 Nord et carrefour « Wresinsky »,
- La création de places publiques par le réaménagement de la place des Cèdres au sud de la U104,
- La création et la valorisation des équipements et des lieux associatifs : le centre social de Malpassé, un équipement pour la petite enfance et des locaux associatifs,
- La diversification des fonctions et des formes urbaines par les réhabilitations (686 logements), les démolitions (469 logements) et reconstructions d'immeubles de logements sociaux (469 logements), la construction d'immeubles en accession libre (96 logements) et en locatif libre (60 logements),
- La reconstitution de l'offre de logements sociaux : 201 sur site et 268 hors site,
- Le réaménagement et la résidentialisation des espaces extérieurs des groupes d'habitat social
- L'accompagnement social des interventions,
- L'évolution des domanialités, la résidentialisation et l'amélioration de la gestion urbaine de proximité

Le Programme de Renouvellement Urbain (PRU) « Vallon de Malpassé » a été approuvé par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Marseille n°10/0028/DEVD du 8 Février 2010.

Le PRU Malpassé porte notamment sur le « site Cèdres Nord » bordé par l'avenue Saint-Paul, les rues Raymonde Martin, Marathon, d'Entremont et la future rue des Lauriers. L'aménagement du « site Cèdres Nord » visant à démolir des bâtiments existants, à reconstruire des logements neufs dans toute

la gamme résidentielle et à réaliser les aménagements publics permettant une meilleure fluidité piétonne et une vie sociale de meilleure qualité.

Pour la mise en œuvre opérationnelle du PRU sur le site des Cèdres Nord, 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°12/1164/DEVD du 10 décembre 2012, 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) « Vallon de Malpassé Site des Cèdres Nord » ainsi que le bilan de cette concession. Cette convention a été notifiée le 31 janvier 2013 sous le n°13-00019.

Par délibération n°14/0268/UAGP du 30 juin 2014, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé **l'avenant n°1** à la concession d'aménagement qui étend le périmètre de la concession aux îlots 7, 8, 10, 21 et 22 et permet à la SOLEAM de saisir les différentes opportunités foncières sur ce nouveau périmètre, avec l'accord du concédant.

Par délibération n°14/0580/UAGP du 10 octobre 2014, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé **l'avenant n°2** à la concession d'aménagement qui proroge la durée de la concession d'aménagement de deux années supplémentaires, portant son échéance au 31/01/2019 et approuve le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) au 31/12/2013 avec un prix de revient total de 5 061 806 € TTC et une participation numéraire de la Ville à hauteur de 1 168 268 €.

Par délibération n°14/0593/UAGP du 10 octobre 2014, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a demandé à la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole l'instauration d'un droit de préemption urbain renforcé sur le centre commercial les Cèdres et sa délégation à la SOLEAM, et par délibération n°DUFVSV 14/12346/CC du 19 décembre 2014, le Conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a instauré un droit de préemption urbain renforcé sur le Centre commercial les Cèdres et l'a délégué à la SOLEAM.

En réunion technique partenariale (RTP) de mars 2015, les partenaires de la convention ANRU ont convenu de faire évoluer substantiellement le programme du PRU Malpassé. Cette évolution du programme concerne principalement, l'aménagement du plateau des Lauriers, le recyclage du centre commercial des Cèdres, en grande difficulté, et la prise en compte de la découverte d'amiante dans les logements des groupes d'habitat social « les Cèdres-sud » (101 logements) et de la tour des Genêts (94 logements). Ces évolutions de programme ont conduit à étendre les missions de la SOLEAM titulaire de la concession d'aménagement.

Par délibération n°15/0197/UAGP du 13 avril 2015, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé **l'avenant n°3** à la concession d'aménagement pour prendre en compte les incidences financières de ces évolutions de programme (Aménagement de la traverse des Cyprès, acquisition démolition du centre commercial Les Cèdres acquisition commercialisation Lot 22..) sur le bilan de l'opération ainsi que le montant de la participation de la Ville de Marseille à l'équilibre du bilan, portée à 4 247 884 €.

Par délibération n°15/0479/UAGP du 29 juin 2015, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé **l'avenant n°4** à la concession d'aménagement qui proroge la durée de la concession d'aménagement de deux années supplémentaires portant son échéance au **31/01/2021**, prend en compte les impacts financiers de la modification du programme de l'opération (Aménagement de la traverse des Cyprès, acquisition démolition du centre commercial Les Cèdres acquisition commercialisation Lot 22..) 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 11 993 623 € TTC et une participation numéraire de la Ville à hauteur de 4 247 884 €.

Par délibération du 23 octobre 2015 n°FCT008-1420/15/CC, le Conseil Communautaire de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a défini l'intérêt communautaire de la concession d'aménagement du Vallon de Malpassé.

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 Malpassé, 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.

L'**avenant n°5** signé le 28 avril 2016, et notifié à la SOLEAM le 7 juin 2016 est venu constater la substitution de la Métropole à la Ville de Marseille en qualité d'autorité concédante dans le cadre de la concession d'aménagement n°2013/00019 relative à l'opération VALLON DE MALPASSE en date du 31 Janvier 2013.

Enfin, l'**avenant n°2** à la Convention Pluriannuelle du Projet de Renouvellement Urbain Vallon de Malpassé a été signé le 12 avril 2016.

Par délibération du 17 octobre 2016 n°URB 017-1097/16/CM, le Conseil de la Métropole d'Aix Marseille-Provence-Métropole a approuvé l'**avenant n°6** à la concession d'aménagement qui approuve le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) au 31/12/2015 avec un prix de revient total de 12 413 691 € TTC.

Par délibération du 19 octobre 2017 n°URB 003-2761/17/CM le Conseil de la Métropole d'Aix Marseille-Provence-Métropole a approuvé l'**avenant n°7 (17/0947)** à la concession d'aménagement et notifié le 15 décembre 2017 qui approuve le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) au 31/12/2016 avec un prix de revient total de 13 662 386 € TTC.

Par délibération du 13 Décembre 2018 n°URB 050-5181/18/CM le Conseil de la Métropole d'Aix Marseille-Provence-Métropole a approuvé l'**avenant n°8** à la concession d'aménagement qui approuve le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) au 31/12/2017 avec un prix de revient total de 13 773 636 € TTC et modifie :

- La durée de la concession soit une nouvelle échéance au 31/01/2023
- l'échéancier de versement de la participation financière de la Métropole au coût de l'opération
- les conditions de rémunération forfaitaire et de rémunération de liquidation.
- l'échéancier de prise de rémunération par anticipation

Par délibération du 20 Juin 2019 n°URB 030-6452/19/CM le Conseil de la Métropole d'Aix Marseille-Provence-Métropole a approuvé l'**avenant n°9(190709)** à la concession d'aménagement qui approuve le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) au 31/12/2018 avec un prix de revient total de 13 773 636 € TTC .

La constructibilité a été revue à la baisse et engendre une baisse des recettes de 1,4M€TTC ; la prolongation de la durée de la concession quant à elle engendre un risque sur la perception de la subvention ANRU à hauteur de 1M€.

Le montant de la participation de la Métropole et son échéancier en augmentation de 2 341 037 € par rapport au dernier bilan approuvé sont modifiés, et l'échéancier de prise de rémunération du concessionnaire par anticipation évoluent également.

Par délibération du 17 Décembre 2020 n°URB 027-9316/20/CM le Conseil de la Métropole d'Aix Marseille-Provence-Métropole a approuvé l'**avenant n°10** (21/0102) à la concession d'aménagement qui approuve le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) au 31/12/2019 avec un prix de revient total de 14 222 941 € TTC et modifie :

- l'échéancier de versement de la participation financière de la Métropole au coût de l'opération (le montant total de la participation de la Métropole à 8 145 639 € TTC, reste stable par rapport au dernier bilan approuvé)
- l'échéancier de prise de rémunération par anticipation

Par délibération du 15 Décembre 2022 n°URBA 026-13053/22/CM le Conseil de la Métropole d'Aix Marseille-Provence-Métropole a approuvé l'**avenant n°11** (21/0102) à la concession d'aménagement qui approuve le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) au 31/12/2021 avec un prix de revient total de 12 918 521 € TTC dont l'objet est :

- de modifier l'échéancier de versement de la participation financière de la Métropole au coût de l'opération tel qu'il ressort du nouveau bilan prévisionnel financier présenté conjointement à l'approbation de l'assemblée délibérante
- de proroger la durée de la concession de 2 ans amenant son terme au 31/01/2025
- d'insérer une rémunération forfaitaire tenant compte de cette prorogation

Conformément aux dispositions légales et aux stipulations contractuelles, doivent être présentées au concédant, pour l'année 2023, la situation physique et financière de réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle, à travers le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL).

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

En effet, le calendrier prévisionnel des opérations en cours sur les lots 4-6 et 22, projette une commercialisation et cession des terrains par la Soleam au-delà du terme de la concession prévu au 31 janvier 2025. Une prorogation de la concession d'aménagement est donc apparue nécessaire.

Dans le cadre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine du Grand Saint-Barthélemy Grand Malpassé, dont la convention pluriannuelle a été signée en janvier 2023, la Métropole Aix Marseille Provence est désignée maître d'ouvrage de l'opération d'aménagement « Voiries et espaces publics Malpassé » financée par l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine. Cette opération comprend l'aménagement des abords des groupes scolaires Bouge et Oliviers Malpassé rénovés par la Ville de Marseille, et l'aménagement d'une voirie nouvelle reliant la traverses Signoret et « la traverse des Cyprès ».

La Métropole Aix-Marseille-Provence a décidé de confier à la SOLEAM l'aménagement de la voie nouvelle reliant « la traverse des Cyprès », dénommée aujourd'hui « rue Joséphine Baker » à la Traverse Signoret. En effet, cette voie nouvelle est en continuité de la rue Joséphine Baker livrée par la SOLEAM en 2022, qui sera mise à double-sens pour permettre cet aménagement.

Cette nouvelle voirie permet de poursuivre le désenclavement de ces quartiers, déjà amorcé dans les premiers programmes de rénovation urbaine.

Aussi, le présent avenant a pour objet :

- de modifier le périmètre de la concession en l'élargissant
- de proroger la durée de la concession de 5 ans amenant son terme au 31/01/2030
- de maintenir une rémunération forfaitaire tenant compte de cette prorogation et de l'extension de périmètre

Le montant des nouvelles dépenses prévisionnelles liées aux études et travaux des nouvelles opérations confiées en lien avec le NPNRU, le montant des nouvelles recettes prévisionnelles liées à la subvention ANRU et le nouveau planning prévisionnel annuel de participation à l'équilibre de la Métropole sur les prochaines années, fera l'objet d'un prochain avenant.

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 :

Le périmètre de l'opération est élargi afin d'intégrer à celui-ci le projet de voie nouvelle de liaison à créer dans le cadre du NPNRU. Cette voie en continuité de la nouvelle rue Joséphine Baker doit se connecter à la traverse Signoret, requalifiée par la Métropole dans le cadre du Projet de rénovation urbaine de Saint-Paul. L'intégration ce nouvel élément programmatique vise une extension de périmètre de l'ordre de 6 000 m2 correspondant au périmètre des travaux d'aménagement prévus pour créer la nouvelle voirie de liaison entre les quartiers de Malpassé et Corot et la desserte du quartier de Bellevue par une voie publique.

ARTICLE 2 :

L'opération de création de la voirie de liaison dépend de la démolition du bâtiment B (40 logements) par 13 Habitat, dont le calendrier prévisionnel prévoit une livraison en fin 2027. De plus, le terme du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain a été fixé par l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine en 2030.

L'opération est prorogée de 5 ans, soit une nouvelle échéance au 31/01/2030.

Cette prorogation est également rendue nécessaire en vue de la finalisation des opérations sur les lots 4-6, le lot 22, dont les fonciers ont été acquis en 2021 par la Soleam et sur lesquels des projets sont en cours d'études.

Mais également la finalisation du projet sur le lot 10 dont le tènement foncier supporte aujourd'hui le centre Commercial du bd Bouge. La SOLEAM s'est portée acquéreuse du maximum de lots commerciaux par voie amiable et est désormais en attente d'un projet fiabilisé du concédant en vue de la mise en œuvre de la DUP.

ARTICLE 3 :

L'article 18.2 « Modalités d'imputation des charges de l'aménageur » du Cahier des Charges de Concession est complété comme suit :

Une rémunération forfaitaire est maintenue à 50 000€/an, elle demeure constante malgré la nouvelle modification des prix de cession revu à la baisse (lot 22B), de la prolongation de la durée de la concession, de la réalisation de travaux non prévus (double viabilisation et remise en état des sols pour l'AFL lots 22A&B) ainsi que de l'extension du périmètre.

Elle sera prise jusqu'à la date de clôture de l'opération, soit le 31/01/2030

ARTICLE 3:

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

ARTICLE 4 :

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 trois exemplaires originaux

<p>Pour la Métropole AIX-MARSEILLE-PROVENCE :</p>	<p>Pour le concessionnaire : Le Directeur Général</p> <p>Jean-Yves MIAUX</p>
--	--