



CONVENTION DE MAITRISE D'OUVRAGE UNIQUE ET DE FINANCEMENT POUR LA REALISATION DU PARC BOUGAINVILLE

AVENANT N°4

ENTRE

L'Établissement Public d'Aménagement 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 26/09/2024

Ci-après dénommé « l'EPAEM » ou « le Maître d'Ouvrage »

D'UNE PART

ET

La commune de MARSEILLE, représentée par, en vertu d'une délibération du conseil municipal en date .././2024

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

DE DEUXIEME PART

ET

La Métropole AIX-MARSEILLE PROVENCE, représentée par, en vertu d'une délibération du conseil métropolitain en date du .././2024

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

DE TROISIEME PART,

IL A D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIIT :

L'opération d'aménagement du secteur Bougainville confiée à l'EPAEM dans le cadre de l'opération d'intérêt national comprend la réalisation du parc Bougainville pour lequel a été signée le 3 février 2017 entre l'EPAEM, la Ville de Marseille et la Métropole Aix Marseille Provence une convention de maîtrise d'ouvrage unique et de financement du Parc Bougainville.

La participation financière de l'EPAEM aménageur à la réalisation de cet équipement public a été initialement fixée à un montant prévisionnel de 17 235 974 € HT, sur un montant prévisionnel du projet estimé à 30 935 974 € HT. Ce montant a été fixé proportionnellement aux besoins des futurs usagers des ZAC Littorale, CIMED et du secteur Bougainville auxquels cet équipement répond.

Par un avenant n°1 signé le 7 novembre 2018, l'échéancier de la participation financière de la Ville de Marseille fixé à 8,7 M€ HT a été modifié.

Un avenant n°2 signé le 22 mai 2019 a modifié à la hausse le montant de la participation financière de la Ville à hauteur de 10,3 M€ HT d'une part, à titre de compensation pour perte de recettes de droits à construire (souhait d'implanter un équipement scolaire sur une emprise foncière « BE4 » initialement destinée par l'EPAEM à un programme de logements) et en raison d'une augmentation du coût prévisionnel du projet (+ 533 781 M€ HT). Cet avenant a par ailleurs modifié le calendrier de réalisation du Projet tenant compte de la nécessité de réaliser l'opération en deux phases.

Un avenant n°3 signé le 2 novembre 2020 a modifié le calendrier de réalisation du Parc en raison de l'épidémie du COVID-19 ainsi que l'échéancier de versement de la participation financière de la ville de Marseille.

La première phase de l'opération est maintenant achevée et ouverte au public depuis le mois de février 2024. La seconde phase d'aménagement telle qu'illustrée en annexe au présent avenant débutera au début de l'année 2025 pour une livraison prévisionnelle au second semestre 2027. A ce titre, l'EPAEM a porté à la connaissance de ses partenaires une évolution déficitaire du budget prévisionnel de l'opération estimé à -3,37 M€ occasionnés principalement par les évènements ci-après.

- L'intégration de nouvelles contraintes techniques et des évolutions du PLUi actées dans le cadre de la procédure de modification n°3 en cours conduisent à anticiper une baisse des droits à construire sur la pointe Lesseps destinés à financer le coût de l'opération. L'impact de cette perte de constructibilité s'élève à 2,15 M€ de pertes de recettes.
- Des fouilles archéologiques sont prescrites sur le site du Parc. Elles occasionnent directement des dépenses nouvelles et un décalage du lancement des travaux impactant les prix des marchés de travaux conclus. L'impact global des dites fouilles est estimé à 620k€.
- La situation d'occupation illégale du site de la Seigneurie a conduit l'EPAEM à amplifier son dispositif de gardiennage et de mise en sécurité des bâtiments acquis et voisins de ce site sur une durée qui intègre la période de trêve hivernale. Le coût prévisionnel supplémentaire de ce dispositif est estimé à 600k€.

C'est dans ce contexte que l'EPAEM, la Métropole AIX MARSEILLE PROVENCE et la Ville de MARSEILLE se sont accordés sur le budget prévisionnel mis à jour, la Ville apportant un financement complémentaire de 1,6 M€ au titre de sa compétence en matière de gestion d'espaces publics et la Métropole de 1,7 M€ au titre de sa compétence « GEMAPI » (travaux de renaturation du cours d'eau des Aysgalades et de désimperméabilisation des sols). En corollaire, ont été mis au point un nouvel échéancier de financement ainsi qu'une mise à jour du calendrier prévisionnel de réalisation. Tel est l'objet du présent avenant.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1^{ER} – BUDGET PREVISIONNEL

Les points 6.1, 6.2 et 6.3 de l'article 6 « BUDGET PREVISIONNEL » de la Convention sont modifiés comme suit :

« 6.1 Bilan prévisionnel de l'opération

*Le bilan prévisionnel de l'opération globale menée par l'EPAEM est évalué à **44 705 635€ HT** comme détaillé en **annexe 2** aux présentes.*

*Ce montant comprend l'ensemble des dépenses nécessaires à la réalisation de l'opération, dont celle du Projet évalué à **37 705 635€ HT**, et inclut toutes les dépenses identifiées à ce jour de toutes natures.*

6.2 - Financement

Le tableau de financement figurant au point 6.2 « financement » de la convention est remplacé par le tableau suivant :

SOURCE DE FINANCEMENT	MONTANT en € HT
EPAEM dont ETAT Fonds vert Recyclage foncier (1,049 M€)	21 105 635
VILLE DE MARSEILLE	11 900 000
METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE	2 700 000
REGION	1 000 000
DEPARTEMENT	1 000 000

6.3 – Echancier de financement

Le tableau des échéances figurant au point 6.3 « échancier de financement » est remplacé par le tableau suivant :

ECHANCES		M€ HT VILLE DE MARSEILLE	€ HT METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE
Notification de la Convention	2017		1 M€
Approbation de l'AVP	2018	2 M€	
Approbation du PRO/DCE	2019	2 M€	
Publication de l'AAPC pour les marchés de travaux de démolition de la fourrière	2020	2 M€	
Compte rendu d'exécution	2021	2 M€	
Compte rendu d'exécution	2022	1,3 M€	
Compte rendu d'exécution	2023	0,5 M€	
Notification de l'avenant n°4	2024	0,8M€	1,7 M€
Compte rendu d'exécution	2025	0,4M€	
Compte rendu d'exécution	2026	0,4M€	
Remise en gestion	2027	0,5 M€	

ARTICLE 2 – ANNEXES

En corollaire, l'annexe n°2 « budget prévisionnel de l'opération » et l'annexe n°3 « calendrier prévisionnel de l'opération » sont remplacées par celles figurant en annexe du présent avenant.

ARTICLE 3 - AUTRES DISPOSITIONS DU CONTRAT

Les dispositions de la Convention non visées par le présent avenant restent inchangées.

Fait à Marseille, le..... ; en 3 exemplaires originaux

Pour la Ville de Marseille,

:

Pour l'EPAEM,

La Directrice Générale :

Aurélie COUSI

Pour la Métropole AIX-MARSEILLE PROVENCE,

La Présidente

Martine VASSAL

ANNEXE N°2 - BUDGET PREVISIONNEL DE L'OPERATION

DEPENSES				RECETTES			
	BILAN 2016 € HT	BILAN 2018 €HT	BILAN 2024 €HT		BILAN 2016 € HT	BILAN 2018 €HT	BILAN 2024 €HT
Provisions pour imprévus	-	109 375	-	RECETTES CHARGES FONCIERES	8 117 498	6 814 954	5 084 018
Dépenses générales pré-opérationnelles	896 206	985 905	1 308 693				
Acquisitions/évictions/démolition	11 440 463	10 501 469	13 785 012	EPAEM	11 118 476	11 354 801	16 021 617
Aquisitions : apport foncier Ville de Marseille	7 000 000	7 000 000	7 000 000	Fonds propres (Protocole / participations ZAC)	9 118 476	9 118 476	10 056 387
Amén. transitoires	500 000	504 852	441 899	Recettes diverses	-	-	720 626
Amén. LT Lesseps	-	1 369 900	1 422 317	Subventions obtenues (Contrat de baie, Agence Eau, Ademe)	2 000 000	2 236 325	4 195 603
Traitement des terres polluées	2 000 000	2 000 000		Subvention Fonds vert Recyclage foncier (Etat)			1 049 000
Amén. définitifs (y compris terres polluées Bilan 2024)	10 500 000	10 100 000	13 480 085	RACHAT FONCIER EPF PAR VDM	7 000 000	7 000 000	7 000 000
Révisions et aléas sur l'ensemble des dépenses	1 131 434	1 060 780	2 227 530				
Etudes de maîtrise d'œuvre	1 131 433	1 501 040	2 290 099	COLLECTIVITES	11 700 000	13 300 000	16 600 000
Frais financiers	766 439	766 434	180 000	VILLE DE MARSEILLE (y compris PIA 2011/2014)	8 700 000	10 300 000	11 900 000
Frais mission opérationnelle	2 570 000	2 570 000	2 570 000	CONVENTION METROPOLE (y compris GEMAPI)	1 000 000	1 000 000	2 700 000
				CONVENTION DEPARTEMENT	1 000 000	1 000 000	1 000 000
				CONVENTION REGION	1 000 000	1 000 000	1 000 000
TOTAL	37 935 975	38 469 755	44 705 635	TOTAL	37 935 974	38 469 755	44 705 635

ANNEXE n°3 - CALENDRIER PREVISIONNEL DE L'OPERATION

