

AIX MARSEILLE PROVENCE

SOLEAM

OPERATION D'AMENAGEMENT

« INTERFACE VALLÉE DE L'HUVEAUNE / BRAS D'OR »

CONCESSION D'AMENAGEMENT

N° 18/0533

AVENANT N°5

ENTRE

La Métropole AIX-MARSEILLE-PROVENCE (AMP), ayant son siège social au Pharo, 58 Boulevard Charles Livon, 13007 MARSEILLE, représentée par sa Présidente, Madame Martine VASSAL agissant en vertu de la délibération n° _____ du Conseil de la Métropole en date du _____

Ci-après désignée « la Collectivité concédante » ou « le Concédant »,

D'une part,

Et

SOLEAM, Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'aire Métropolitaine, Société Publique Locale au capital de 5 910 000 euros, dont le siège social est au 49, la Canebière – 13001 Marseille, immatriculée sous le numéro 524 460 888 000 18 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 dénommé « le Concessionnaire » ou « la Société » ou « l'Aménageur »

D'autre part,

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

Animer et redynamiser le cœur d'Aubagne est une priorité. Depuis trop longtemps, le centre-ville est affaibli et fragilisé par la concurrence du commerce de périphérie, l'absence d'équipements majeurs structurants, un schéma de circulation qui favorise un trafic automobile de transit ou encore des espaces publics vieillissants.

Les actions en faveur du centre-ville doivent donc être multiples et couvrir tous les champs de l'aménagement. Pour optimiser leur efficacité et leur efficience, elles doivent être coordonnées et cohérentes. L'ambition du projet consiste donc à établir un projet global pour le centre-ville afin qu'il retrouve une véritable vitalité et une attractivité économique, commerciale, touristique, culturelle et résidentielle.

Il était important de lancer très rapidement en parallèle des travaux sur l'espace public du périmètre de la concession en continuité du concours lancé par la Ville d'Aubagne sur le Cours Barthélémy.

Les espaces publics constitués par le Cours Barthélémy, l'Avenue Loulou Delfieu et la Place de l'Horloge ont donc été réhabilités en priorité dans le cadre de la présente concession.

Afin de poursuivre la requalification du centre-ville, trois secteurs présentant du foncier mobilisable et une constructibilité suffisante font l'objet de la réflexion actuelle : le Secteur du Bras d'Or, le Secteur Antide Boyer et le secteur Barthélémy-Salengro. Ceux-ci pourront accueillir des logements, des commerces, des locaux d'activités tertiaires et des équipements publics structurants si nécessaire. Le Plan de Prévention des Risques Inondations est néanmoins un paramètre extrêmement important à prendre en compte dans la conception du projet urbain

Par délibération n° URB 032-647/16/CM du 30 juin 2016, le Conseil métropolitain a déclaré d'intérêt métropolitain l'opération d'Aménagement urbain du site du « Bras d'Or » sur la commune d'Aubagne et a approuvé la création d'une opération d'aménagement « Interface Vallée de l'Huveaune/commune d'Aubagne ».

La Métropole Aix-Marseille-Provence a identifié la concession d'aménagement comme l'outil le plus approprié pour répondre aux objectifs cités plus haut et permettre à la fois d'engager les travaux d'espaces publics et les démarches visant à restructurer et développer les îlots stratégiques du secteur Bras d'or, d'Antide Boyer, et Barthélémy/Salengro.

Par délibération en date du 28 juin 2018, le Concédant a désigné la SOLEAM en qualité de Concessionnaire d'aménagement, en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du Code de l'urbanisme.

Un **avenant n°1** à la concession, approuvé par délibération n°URBA 021-8692/20/CM du 15 octobre 2020 et notifié le 26 Novembre 2020 a modifié la répartition de la participation de la Métropole, en restant à budget constant, et son échéancier de versement.

Un **avenant n°2** à la concession approuvé par délibération n°URBA 038-12129/22/CM du 30 juin 2022 et notifié le 6 septembre 2022 a permis d'acter la nouvelle répartition de la participation de la Métropole à l'opération, entre la participation à l'équilibre et la participation aux équipements, la participation globale restant constante.

Un **avenant n°3** à la concession, approuvé par délibération n°URBA-055-29/06/2023-CM en date du 29 juin 2023 a ajouté une rémunération forfaitaire complémentaire portant sur la gestion des biens, à hauteur de 150 000 euros sur la durée initiale de de la concession.

Un **avenant n°4** à la concession, approuvé par délibération n°URBA-012-15433/23/CM en date du 7 décembre 2023 a acté la prolongation de la durée de la concession (jusqu'au 2 août 2029), a modifié le périmètre de la concession (ajout de l'îlot Barthélémy) ainsi que le programme prévisionnel global.

Conformément aux dispositions légales et aux stipulations contractuelles, le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) pour l'année 2023, actualise la situation physique et financière de la réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle.

Le nouveau bilan d'opération, porte le coût de l'opération de 24 627 000 euros HT (CRAC 2022) à 28 404 000 euros HT soit une augmentation de 3,777 M d'euros HT.

La participation globale du concédant est portée à 13 731 068 € HT représentant une augmentation de 2 709 036 € HT. Cette participation est décomposée comme suit :

- Participation à l'équilibre d'un montant de 4 102 845 euros soit une augmentation de + 3 479 216 euros;
- Participation aux équipements de 9 628 223 euros HT, soit une diminution de 770 180 euros HT.

En effet, les études urbaines qui se sont poursuivies dans le cadre de la concession ont identifié :

- des enjeux de travaux de maintien en l'état du patrimoine existant (travaux de confortement de la Maison des Santons) ;
- les aléas à prévoir suite aux conclusions à venir des diagnostics réglementaires sur la piscine du Bras d'Or, dans le cadre de sa démolition prochaine,
- l'augmentation du budget VRD, principalement sur le secteur du Bras d'Or (remblais et aménagement de l'espace public).

Le budget travaux subit une augmentation de 1 761 000 euros HT.

De plus, les négociations à l'amiable n'ayant pas permis à ce jour une maîtrise foncière totale, il a été décidé d'engager une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) en parallèle. La DUP va emporter la mise en compatibilité du PLUI du Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

La finalisation de l'étude d'impact et donc le dépôt du dossier de DUP conditionne l'avancement de l'opération ; A noter que la finalisation de l'étude d'impact nécessite des études complémentaires, augmentant ainsi le poste de dépenses « Etudes ».

Au vu du contexte, le planning prévisionnel est amené à être décalé ce qui repousse les échéances de lancement des projets sur les différents secteurs sur lesquels des emprises foncières sont encore à maîtriser, et par conséquent la perception des recettes attendues.

La revalorisation des redevances des Conventions d'Occupations Précaires permettra une augmentation du budget divers de 317 000 euros HT.

La mise à jour de l'échéancier des dépenses et des recettes à l'échelle de l'opération génèrent une augmentation des frais financiers conséquente (929 000 euros). Ces frais intègrent le remboursement des emprunts arrivant à échéance en 2025.

Un nouvel emprunt de 5 000 000 d'euros, ou un report d'échéance du précédent, est envisagé en 2025.

Enfin, le calendrier de l'opération nécessite une prorogation de la concession d'aménagement d'une année, soit jusqu'au 02 août 2030.

Le présent avenant n°5 a donc pour objet :

- D'actualiser le montant prévisionnel des participations métropolitaines, le montant prévisionnel de la participation globale augmentant de 2 709 036 euros HT, et au vu du montant de participation déjà versé, la Métropole devra verser 2 555 000 euros de participation à l'équilibre, programmé en 2029 et 2030.
- D'actualiser l'échéancier de versement des participations métropolitaines à l'équilibre du bilan.
- De proroger la concession d'aménagement d'une année, soit jusqu'au 02 août 2030.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – Evolution du montant et de l'échéancier des participations du Concédant

Ainsi qu'il ressort du Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31/12/2023 et présenté conjointement au présent avenant n°5 à l'approbation de l'assemblée délibérante, les participations numériques totales à la charge de la Métropole Aix-Marseille-Provence s'établissent comme suit :

Le montant global de la participation du concédant est de 13 731 068 euros HT et se décompose de la manière suivante :

- Le montant de la participation à l'équilibre est de 4 102 845 €.
Il sera versé au bilan de l'opération selon l'échéancier suivant :
 - Montant déjà versé à fin 2023 : 1 547 844 euros
 - En 2029 : 1 000 000 euros
 - En 2030 : 1 555 001 euros

- Le montant de la participation aux équipements est de 9 628 223 € HT.
La totalité des versements liés à la participation aux équipements a été effectuée à ce jour.

ARTICLE 2 – Durée de la concession d'aménagement

La concession est prorogée d'une année, soit jusqu'au 02 août 2030.

ARTICLE 3 – Autres dispositions

Les autres stipulations de la concession d'aménagement n° 18/0533 non contraires à celles du présent avenant sont et demeurent en vigueur.

ARTICLE 4 – Notification de l'avenant n°5

Le concédant notifiera à la SOLEAM 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 3 exemplaires originaux

<p>Pour la Métropole : Pour la Présidente et par délégation, Le Vice-Président délégué Commande Publique, Aménagement, SCOT, Planification (PLUi), Suivi de la loi 3DS</p> <p>Pascal MONTECOT</p>	<p>Pour le concessionnaire :</p> <p>Le Directeur Général</p> <p>Jean-Yves MIAUX</p>
--	---