

METROPOLE

SOLEAM

**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**



OPERATION GRAND CENTRE VILLE

CONCESSION D'AMENAGEMENT
N°T1600914CO

(ex-VdM 11/0136)

AVENANT n°15

ENTRE :

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

ci-après dénommée Le Concédant

ET :

SOLEAM, Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'aire Métropolitaine, Société Publique Locale au capital de 5 910 000 €, 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 2019,

ci-après dénommée Le Concessionnaire

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE :

Par délibération n°10/1142/SOSP du 6 décembre 2010, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé la concession d'aménagement, telle que définie aux articles L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme, par laquelle la Ville de MARSEILLE confie à la SOLEAM l'opération d'aménagement Grand Centre Ville.

Cette opération se développe sur un large périmètre de cohérence de 1 000 hectares et cible :

- 35 pôles de renouvellement urbain (réhabilitation, restructuration, démolition/reconstruction, aménagement d'espaces publics, création d'équipements)
- 15 axes prioritaires de ravalement (injonctions et recours aux travaux d'office en cas de carence des propriétaires)

Les objectifs initiaux (2011/2021) de l'opération Grand Centre Ville sont les suivants :

- Produire 1 500 logements nouveaux dont 30% à prix maîtrisé
- Créer 20 000 m² de locaux d'activité ou à vocation d'équipements
- Inciter les propriétaires privés à la réhabilitation des immeubles (pour environ 2 000 logements) avec un objectif de traitement durable et d'ensemble
- Ravaler les façades et améliorer les devantures commerciales sur les axes prioritaires définis (800 immeubles concernés)
- Requalifier 15 000 m² d'espaces public en lien avec les pôles de projet

Un bilan global prévisionnel a été établi en fonction des objectifs visés et des missions confiées à l'opérateur. Le prix de revient de l'opération est évalué à 235 millions d'euros sur dix ans. Les recettes escomptées, issues pour l'essentiel de la vente d'immeubles, de surfaces à bâtir et de locaux, représentent 135 millions d'euros. La participation publique s'établit à 95,75 millions d'euros et couvre notamment :

- La participation de la Ville à la production de logements
- Le coût des relogements, temporaires ou définitifs, rendus nécessaires par l'importance des projets
- L'ingénierie de l'opération
- Les travaux d'office réalisés dans le cadre des campagnes de ravalement obligatoires (qui seront recouverts par ailleurs)

Par ailleurs, il est prévu une participation aux équipements et aménagements publics (dépenses d'investissements) d'un montant de 30,7 millions d'euros.

Enfin, la Ville apportera du foncier sous forme de participation en nature, ceci pour 4 millions d'euros.

Ce bilan global sera consolidé au fur et à mesure de la définition des programmes pôle par pôle, après validation.

Avenant n°1

Pour l'année 2011, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles, un nouveau compte-rendu annuel, portant sur la variation de l'échéancier de versement de la participation prévisionnelle globale de la Ville au coût de l'opération, sans incidence sur le montant de la participation publique, a été présenté au Conseil Municipal. Ce compte rendu annuel à la collectivité arrêté au 31 décembre 2011 a été approuvé le 8 octobre 2012 par délibération n°12/0973/SOSP.

Avenant n°2

Pour l'année 2012, un nouveau compte-rendu annuel, portant sur :

- La variation de l'échéancier de versement de la participation prévisionnelle globale de la Ville au coût de l'opération, sans incidence sur le montant de la participation publique,
- L'intégration d'un 16^{ème} axe de ravalement obligatoire,
- La modification de l'article 18.2.1 de la concession portant sur les modalités d'imputation des charges de l'aménageur et plus précisément sur les éléments forfaitaires et les éléments sur objectifs de la rémunération,

a été présenté au Conseil Municipal. Ce compte rendu annuel à la collectivité arrêté au 31 décembre 2012 a été approuvé le 7 octobre 2013 par délibération n°13/0939/SOSP.

Avenant n°3

Pour l'année 2013, un nouveau compte rendu arrêté au 31 décembre 2013 a été présenté au Conseil Municipal conjointement à l'avenant n°3 afin d'informer la collectivité sur la situation physique et financière de réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle.

Ainsi, les évolutions suivantes ont été prises en compte :

- augmentation du montant de la participation en nature de la Ville qui passe de 8,5 Millions d'euros à 8,7 Millions d'Euros,
- ajustement d'une partie des dépenses et recettes (études, gestion du patrimoine, travaux et honoraires techniques, participations aux équipements publics) du fait de la variation du taux de TVA qui passe de 19,6% à 20%,
- baisse des recettes locatives liée à une réduction des hypothèses d'occupation initiales ajustées à la réalité opérationnelle,

Compte tenu de ces éléments, le budget prévisionnel global de la concession est passé de 235 408 872 euros TTC à 235 289 136 euros TTC, la participation prévisionnelle globale de la Ville (participation à l'équilibre et participation en nature) évoluant quant à elle de 104 281 000 euros TTC à 104 463 500 euros TTC, après prise en compte de l'augmentation de l'apport foncier à hauteur de 182 500 euros TTC

Avenant n°4

Pour répondre à la volonté de la Ville de Marseille d'ajouter aux axes prioritaires de ravalements de façades de l'opération Grand Centre Ville des rues commerçantes emblématiques de l'hypercentre pour accompagner leur requalification en vue d'améliorer leur attractivité, il a été décidé d'étendre les missions du concessionnaire à :

-la rue St Ferréol

-la rue Paradis

Portant ainsi à 18 le nombre des axes prioritaires de ravalement de façades ouvrant droit à subventions.

Avenant n°5

Pour l'année 2014, un nouveau compte-rendu annuel est présenté au Conseil Municipal, dans l'objectif d'informer la collectivité sur la situation physique et financière de réalisation de l'opération ainsi que sur son évolution prévisionnelle.

Le CRAC 2014 intègre notamment :

- l'actualisation des objectifs de l'opération Grand Centre-Ville et donc de l'action de la SOLEAM suivant les décisions prises en Comité de pilotage du 8 juillet 2015 :
- réalisation de 20 000 m2 de locaux et d'équipements dont 9 000 m2 (+28%) d'équipements publics
- requalification de 47 000 m2 d'espaces publics requalifiés (+213%)
- production de 1 400 logements neufs ou rénovés (-7%)
- ravalement de 1000 immeubles (passage de 15 à 18 axes prioritaires soit une augmentation de 200 façades)
 - amélioration de 2000 logements privés, avec la signature prévue fin 2015 d'une première Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat RU multi sites sur 5 premiers pôles de l'OGCV : Korsec, Opéra, Coutellerie, Fonderie et Mazargan, dont l'ingénierie est assumée par la Ville de Marseille à travers la concession d'aménagement Opération Grand Centre-Ville confiée à la SOLEAM.

Le coût annuel de l'équipe opérationnelle dédiée pour assurer les missions d'animation-suivi décrites ci-avant, s'établit à 170 000 euros HT par an soit une enveloppe globale pour 5 ans de 850 000 euros HT. Cette rémunération a été identifiée sur une ligne spécifique à partir du démarrage en 2016 de cette opération.

Cette opération, d'une durée de 5 ans, a pour vocation d'aider les propriétaires et copropriétaires privés des pôles concernés (Opéra, Coutellerie, Fonderie Vieille, Mazargan et Korsec dans une 1^{ère} phase) à participer au

projet de renouvellement d'ensemble du centre ville par l'amélioration de leur patrimoine, qu'ils soient propriétaires bailleurs ou occupants.

L'ensemble des pôles regroupe 1700 logements privés ; sur les 5 années de l'OPAH, ce sont 700 logements privés qui sont visés par un processus de réhabilitation :

- 83 immeubles réhabilités en parties communes (soit 600 logements concernés par des améliorations, dont 20 copropriétés dégradées)
- 132 logements traités en parties privatives

Ainsi cette opération doit permettre d'atteindre 35 % de l'objectif global de 2 000 logements améliorés visés par l'opération Grand Centre-Ville.

Les engagements financiers respectifs des différents partenaires seront actés par délibérations des différentes collectivités soit :

- o La Ville de Marseille le 14/09/2015 : enveloppe de 2 000 000€
- o La Communauté Urbaine MPM délégataire des aides de l'ANAH le 25/09/2015 : enveloppe d'engagement de crédits estimée pour 5 ans à 3 073 000 € ;
- o La Communauté Urbaine MPM sur ses fonds propres le 25/09/2015 : enveloppe de 219 000 € (baux à réhabilitation, primes « Habiter Mieux », primes à la réduction de loyer)
- o Le Conseil Départemental le 25/09/2015 : enveloppe de 408 250€
- o Le Conseil Régional le 16/10/2015 : enveloppe de 329 125 €

Par délégation de l'ANAH, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole réservera sur la dotation annuelle de l'Anah une subvention à l'ingénierie estimée à 50% ht des dépenses, soit 85 000 euros par an et une enveloppe globale sur 5 ans de 425 000 euros, à laquelle s'ajoutent 30 000 euros pour le montage de 100 primes « Habiter Mieux ».

Par ailleurs, le Conseil Départemental a été sollicité pour une subvention de l'équipe opérationnelle à hauteur de 10 %, soit 17 000 euros par an.

Avenant n°6

A partir de 2014, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a vu ses compétences renforcées et précisées, notamment par les lois n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles et n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine.

Par délibérations des 26 juin 2006 et 23 octobre 2015 n° FAG 5/519/CC et FCT008-1420/15/cc, le Conseil Communautaire de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a défini l'intérêt communautaire. Dans ce cadre, et compte tenu de ces évolutions législatives, l'objet même de l'opération d'aménagement Grand Centre-Ville relève de la compétence exclusive de la Communauté urbaine.

Par délibération du 26 octobre 2015 n°15/1071/UAGP, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé qu'en application de l'article L. 5215-20, du Code Général des Collectivités Territoriales, l'opération Grand Centre-Ville relève de la compétence de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole et suite à 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 en approuvant le transfert de cette opération. L'opération d'aménagement Grand Centre-Ville a donc été transférée à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à compter du 31/12/2015 par arrêté préfectoral du 28/12/2015.

Les modalités financières du transfert des opérations en cours, s'agissant, notamment de la participation communale à leur financement se décomposent ainsi :

- La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole se substitue à la Ville de Marseille dans les charges et obligations des conventions passées avec les aménageurs
- Elle prend en charge les participations financières d'équilibre restant à verser ainsi que les participations financières relatives à la réalisation des équipements publics, à l'exception des équipements demeurant de

compétence communale ; elle reprend les garanties d'emprunts consenties dans le cadre des opérations transférées

- La part non restituée des avances de trésorerie consenties par la Ville aux opérations fera l'objet d'un remboursement à la Ville par la Communauté Urbaine.

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 28/12/15.

Pour l'année 2015, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles, un nouveau compte-rendu annuel a été présenté au Conseil Métropolitain, dans l'objectif d'informer l'EPCI sur la situation physique et financière de réalisation de l'opération ainsi que sur son évolution prévisionnelle.

Ce compte-rendu annuel précise la variation de l'échéancier de versement des participations prévisionnelles respectives de la Métropole et de la Ville au coût de l'opération. Il est à noter que le montant total des participations publiques reste constant.

Avenant n°7

Le CRAC au 31 décembre 2015 intègre :

- A partir de 2016, une participation à l'équilibre du bilan à la charge de la Métropole, nouveau concédant de l'Opération Grand Centre-Ville
- La diminution de la participation de la Ville en tant qu'ancienne concédante de l'opération
- La programmation de la participation de la Ville aux équipements municipaux devant lui revenir
- Une variation des participations en apport foncier liée aux régularisations juridiques rendues nécessaires par le changement de concédant,
- L'ajustement de la participation aux équipements publics versée par la Métropole

Ainsi, les participations de la **Métropole** à l'opération varient et se décomposent à présent comme suit :

- Réévaluation de la participation aux équipements métropolitains de 27, 5M€ à 34,7M€ (+7,2 Millions d'Euros) pour permettre une récupération de TVA sur les coûts fonciers, les frais d'étude et d'appels d'offres, de la rémunération du concessionnaire
- Prise en charge pour le restant de la durée de la concession de la participation numéraire à l'équilibre du bilan pour 58,2 M€, montant réajusté à la baisse de 7,2M€, par rapport à la prévision de 65,6M€ au moment du transfert à l'EPCI fin 2015,
- Reprise gratuite d'une partie de l'apport foncier municipal à apporter au crédit de la concession à partir de 2016 (0,68 Millions d'Euros),
- Intégration d'une recette en biens de retour, correspondant aux locaux acquis, aménagés et loués à des fins de revitalisation commerciale et de gestion urbaine

De même, les participations de la **Ville de Marseille** à l'opération évoluent :

- Arrêt à partir de 2016 du versement de la participation à l'équilibre par la Ville en tant que concédant et diminution à concurrence de ce que la Métropole prend en charge à ce titre. La participation soldée de la Ville s'élève à 15,14 Millions d'Euros
 - Baisse des apports fonciers compte tenu du passage de l'opération à la Métropole
 - Intégration d'une recette foncière pour les biens assiette d'équipements municipaux
 - Programmation de la participation aux investissements municipaux à hauteur de 19,2 Millions d'Euros
- L'ajustement des subventions ANRU sur plusieurs des pôles de projet
 - L'intégration des subventions OPAH, le Conseil Départemental et l'Etat prenant en charge une partie du coût de l'équipe d'animation

Avenant n°8

Le CRAC au 31 décembre 2016 intègre :

- ❖ Ajustement des postes Etudes au regard de l'engagé sur les pôles actifs et du solde restant à programmer
- ❖ Evolution de la répartition des m2 à acquérir entre immeubles, logements et locaux ; réduction du nombre d'évictions commerciales
- ❖ Ajustement à la baisse du budget Gestion du patrimoine au regard des coûts moyens constatés ; recalage des postes relogements
- ❖ Augmentation du poste Travaux préparatoires pour traiter les pôles à venir
- ❖ Forte baisse du poste Travaux sur logements restructurés en faveur d'une réhabilitation par le privé après cession par l'aménageur
- ❖ Variation de la participation de la Ville de Marseille aux équipements à vocation municipale (+ 1 348 847 € TTC) compte tenu :
 - De l'intégration d'un équipement sur le pôle Opéra et d'un équipement de proximité sur le pôle Flammarion
 - Des actualisations de budget au niveau des autres équipements
 - De l'arrêt sur l'Opération Grand Centre Ville, de compétence métropolitaine, de la mission d'assistance à la Ville de Marseille dans le cadre des campagnes de ravalement des façades et solde du budget Travaux d'office (voir tableau des participations Ville de Marseille en annexe 4)
- ❖ Augmentation de la participation de la Métropole aux équipements (+12 818 461€), compensée intégralement par la baisse de la participation à l'équilibre du bilan (-12 818 461€)
- ❖ **Prorogation de la durée de la concession jusqu'au 31/12/2025** avec :
 - Maintien des objectifs de :
 - production de 1 400 logements
 - création de 20 000 m2 de locaux d'activité ou à vocation d'équipements
 - incitation à la réhabilitation privée d'environ 2000 logements
 - Renforcement de l'objectif de :
 - requalification d'espaces publics : de 47 850 m2 à fin 2015 à 56 520 m2 à fin 2016)

Avenant n°9

Le CRAC au 31 décembre 2017 intègre :

- La revalorisation du poste locaux diffus, liée à l'intégration de locaux propriété de la Ville de Marseille auparavant mis à disposition et à l'ajustement ou au complément de surfaces sur différents pôles
- La variation à la hausse du budget Travaux de construction d'équipements publics, du fait :
 - De l'augmentation des surfaces de l'équipement jeunes programmé au 44 rue d'Aubagne
 - De l'intégration des travaux d'aménagement intérieur du Centre Municipal d'Animation Nationale Providence
 - De la précision approchée au stade de la programmation de la restructuration de l'immeuble patrimonial 5 rue Maurice Korsec en locaux sportifs
 - Du rajout d'une provision pour l'aménagement d'un terrain multi sports complémentaire sur le pôle Korsec
- La variation à la hausse du budget Travaux d'aménagement des espaces publics :
 - Place Jean-Jaurès :
 - Intégration des contraintes de sûreté urbaine
 - Prolongement de l'aménagement de la rue St Pierre jusqu'au carrefour des 3 Frères Barthélémy
 - Pôle Korsec – place Fare Petites Maries :
 - Remplacement des bornes par des dispositifs plus résistants
- La variation à la hausse du poste de Recettes foncières :

- Création du poste Cession Equipements municipaux : trois équipements à vocation municipale intégrés à fin 2016 dans la participation aux équipements publics Ville de Marseille, sont à présent cédés à la Ville après réalisation par SOLEAM (contraintes de versement des subventions de l'ANRU)
- Ajustement des prix moyens de cession sur les postes Cession de surfaces à réhabiliter (à la baisse) et Cession de surfaces activités et commerces (à la hausse)
- Ajustement des surfaces à céder sur les postes Cession de surfaces à réhabiliter social (à la hausse) ; Cession de charges foncières libre et social (à la baisse)
- Ajustement des surfaces et du prix moyen de cession sur le poste Cession Biens de retour (à la hausse)
- Suppression des subventions de l'ANRU prévues à fin 2016 pour les équipements sociaux Ventre et Arc-Palud : la recette de 1,887 Millions d'euros sera versée directement à la Ville par l'Agence
- Ajustement à la baisse des subventions ANRU sur les pôles Korsec et Abadie, lié à la réduction de l'assiette des dépenses prises en compte
- Maintien du montant total des participations de la Ville de Marseille et de la Métropole Aix Marseille Provence :
 - La contribution financière de la Ville aux équipements à vocation municipale est portée à 31 429 665€ par l'acquisition de 3 équipements in fine pour 10 887 995€.
- La variation de l'échéancier de versement des participations prévisionnelles de la Ville et de la Métropole au coût de l'opération, sans incidence sur le montant de la participation publique globale

Le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) pour le pôle Flammarion en cours d'élaboration après approbation du bilan de concertation publique le 10 octobre 2017, doit préciser le mode de réalisation.

La SOLEAM, dans le cadre de la concession d'aménagement « Grand Centre Ville » T1600914CO dont le bilan global intègre un sous bilan prévisionnel en dépenses et recettes sur le pôle Flammarion, qui provisionne les participations de la Métropole et de la Ville de Marseille, sera concessionnaire de la ZAC.

Avenant n°10

Le CRAC au 31 décembre 2018 intègre :

Le coût de l'opération est porté de 235 289 134€ TTC à 235 886 610 € TTC soit une augmentation de 597 476 €.

Ainsi, les évolutions suivantes ont été prises en compte :

En terme de dépenses :

- La variation à la hausse (+0,99 Md'€ TTC) du budget Travaux de construction d'équipements publics, du fait :
 - De la prise en compte de l'achat du foncier sur le pôle OPÉRA et du montant des travaux estimé au stade de la programmation
 - Du chiffrage des travaux au stade du programme pour l'aménagement du parvis 3 Maurice Korsec

Ces hausses étant compensées pour partie par l'ajustement à la baisse de différents projets (îlot des Récolettes, terrain multi sports à Korsec, équipement de proximité sur le pôle Flammarion). Ce recalage a par ailleurs conduit à l'annulation des provisions non encore affectées.

- La variation à la hausse (+ 2, 236 M d'€TTC)) du budget global des Travaux d'aménagement des espaces publics, liée notamment au recalage des travaux de la place Jean -Jaurès et à la revalorisation du budget espaces publics du pôle Mazagran, la Métropole ayant demandé, dans le cadre de la piétonisation, un projet très qualitatif.
- Le solde des participations Métropole aux équipements (2,146 M d'€TTC) est maintenu
- La baisse des dépenses restant à programmer (-0,89 M d'€ TTC)
- La baisse du budget Frais financiers (-1,17 M d'€ TTC)

En terme de recettes :

- Le budget cessions reste stable ; il est à souligner un report à hauteur de 2, 55 Md'€ TTC du poste Cessions d'immeubles à réhabiliter (produit de sortie libre) vers le poste Cessions à réhabiliter par des bailleurs sociaux
- Le budget Subventions est renforcé (+3, 88 M d'€ TTC) après intégration, dans le cadre du Contrat d'Equilibre Territorial voté par la Région, de subventions sur deux équipements métropolitains : place Jean -Jaurès et espaces publics du pôle Mazagran
- Abandon du reste à programmer (-2, 64 M d'€ TTC) et donc des recettes restant à identifier du fait des subventions attribuées

Participations publiques :

- Stabilité (-130 K€ TTC) du montant total des participations de la Métropole :
 - o L'écart en € HT de la baisse de la participation aux équipements est équivalent à l'écart en € HT de la hausse de la participation à l'équilibre, la variation à la baisse s'opérant sur les montants TTC de la participation aux équipements
- La Ville finance un programme de travaux (détaillée en annexe) réalisé dans le cadre de la concession à hauteur de 31,43 M d'€ inchangé ; ce financement prend la forme pour partie d'une participation et pour partie d'un rachat in fine des équipements pour mobiliser des subventions que seule la Ville est habilitée à percevoir.

Avenant n°11 :

Le CRAC au 31 décembre 2019 intègre :

Un coût d'opération porté de 235 886 610 € TTC à 195 643 350 € TTC soit une diminution de 40 243 260 €.

Ainsi, les évolutions suivantes ont été prises en compte :

En termes de dépenses :

- La variation à la baisse (-25,2Md'€ TTC) du budget Foncier par la réduction des m2 acquis, compte tenu de l'échéance de la concession et du déroulé des procédures de maîtrise foncière :
 - o Immeubles : 35 126 m2, au lieu de l'objectif à fin 2018 de 51 000 m2
 - o Logements : 6 109 m2, par ajustement de l'objectif à fin 2018 de 6 052 m2
 - o Locaux : 21 483 m2, par ajustement de l'objectif à fin 2018 de 22 642 m2
 - o Parcelles: 4 279 m2, au lieu de l'objectif à fin 2018 de 8 610 m2
 - o Evictions commerciales : 35, au lieu de l'objectif à fin 2018 de 53
- La stabilité du budget Travaux
- La baisse des dépenses annexes (-819 K€ TTC)
 - o Informatique : ajustement car coûts réels moins élevés que prévu
 - o Communication : réduction liée au recentrage de l'opération GCV sur les projets déjà lancés
- La baisse de la rémunération sur objectifs (-882 K€ TTC) du fait de la baisse des m2 acquis et donc des m2 qu'il est possible de céder
 - o A réhabiliter : 9 126 m2, au lieu de l'objectif à fin 2018 de 25 084 m2
 - o A réhabiliter social: 13 969 m2, par renforcement de l'objectif à fin 2018 de 8 525 m2
 - o Restructurés: 3 739 m2, au lieu de l'objectif à fin 2018 de 6 294 m2
 - o Neuf libres : 17 205 m2, au lieu de l'objectif à fin 2018 de 27 370 m2
 - o Neuf social : 11 289 m2, par ajustement de l'objectif à fin 2018 de 11 586m2
 - o Activités /commerces : 5 995 m2, au lieu de l'objectif à fin 2018 de 7 234 m2
- La baisse du budget Frais financiers (-818 K€ TTC)

En terme de recettes :

- Le budget cessions baisse fortement : -39,8M€TTC
- Ceci résulte d'une part de la baisse des m2 acquis soit 41 235m2 (immeubles et logements) au lieu de 57 052 m2 ; d'autre part du fait que, sur ces biens acquis, une partie (1 334m2) est

affectée à des équipements publics, et une autre partie (9 265m2) est démolie. Le stock avant-projet représente donc 30 636m2 et permet de céder 26 834m2.

- L'écart global de -13 069m2 sur les postes de cessions (à réhabiliter, à réhabiliter social et restructurés) est réparti comme suit :
- -15 958 m2 (à réhabiliter)
- + 5 444 m2 (à réhabiliter social)
- -2 555 m2 (à restructurer)
- il est à souligner un report à hauteur de 5,8 Md'€ TTC du poste Cessions d'immeubles à réhabiliter (produit de sortie libre) vers le poste Cessions à réhabiliter par des bailleurs sociaux soit une hausse des m2 fléchés vers la production de logements sociaux à réhabiliter de 5 444 m2 (+64%) corrélée à une réduction du prix (de 1082€/m2 à 658€/m2)
- Le budget Subventions reste stable (-80K€ d'€ TTC)
- Le budget divers baisse : -490 K€HT pour tenir compte de la diminution des m2 acquis

Participations publiques :

- Stabilité du montant total des participations de la Métropole :

Avenant n°12 :

Le CRAC au 31 décembre 2020 intègre :

La diminution du coût de l'opération, qui est porté de 195 643 350 € TTC à 183 363 411 € TTC soit une baisse de 12 279 940 €.

En effet, les évolutions suivantes ont été prises en compte :

En termes de dépenses :

- La variation à la baisse (-13,3 Md'€ TTC) du budget Foncier et du Budget Etudes liée à la réduction des m2 acquis, compte tenu de l'échéance de la concession et du déroulé des procédures de maîtrise foncière (DUP ORI et DUP aménagement), conduisant le concédant à prendre la décision de réduire les pôles actuels ou de ne pas enclencher de nouveaux pôles de projet , dont Auphan et Butte St Mauront, et de limiter les immeubles sous ORI à acquérir
 - o Immeubles : 28 896 m2, au lieu de l'objectif à fin 2019 de 35 126 m2
 - o Logements : 5 265 m2, au lieu de l'objectif à fin 2019 de 6 109 m2
 - o Locaux : 21 411 m2, par ajustement de l'objectif à fin 2019 de 21 483 m2
 - o Parcelles: 2 792m2, au lieu de l'objectif à fin 2019 de 4 279 m2
 - o Evictions commerciales : 34, au lieu de l'objectif à fin 2019 de 35
- La quasi stabilité du budget Travaux (+0,145 M d'€) qui est reventilé soit :
 - o Baisse des travaux préparatoires et des travaux divers (directement liée à la réduction des acquisitions :-1,375 M d'€)
 - o L'augmentation du poste Travaux de réhabilitation (+ 1,227 M d'€) par l'intégration de la réhabilitation complète par SOLEAM d'une partie des biens acquis, la Métropole ayant décidé d'accroître la production de logements destinés au relogement des opérations.
 - o Une variation à la hausse des travaux sur espaces publics (+ 0,450 M d'€) : travaux de la place Jean Jaurès élargis aux rues Curiol et St Pierre et prolongation de prestations de gardiennage
 - o Une diminution des travaux d'équipements publics Ville (- 0,529 M d'€) par ajustement entre les différents projets dont certains en attente de validation
- Une variation à la hausse des honoraires techniques (+ 0,371 M d'€) : incidence des marchés subséquents de deux accords cadre de maîtrise d'œuvre pour travaux de confortement lourd et de réhabilitation complète
- L'ajustement du poste Dépenses annexes (-0,054 M d'€)
- La baisse du budget Rémunérations (-0,283 M d'€), liée essentiellement à la réduction des objectifs de cession (-0, 253 M d'€), impactant la rémunération de liquidation (- 0, 041 M d'€)

En termes de recettes :

- Le budget cessions est ajusté à la réduction des m2 acquis : -4,7 M€TTC
 - o Cessions à réhabiliter : 8 824 m2, au lieu de l'objectif à fin 2019 de 9 126 m2
 - o Cessions à réhabiliter social : 10 855 m2, au lieu de l'objectif à fin 2019 de 13 969 m2
 - o Cession logements neufs libres : 16 224 m2, par ajustement de l'objectif à fin 2019 de 17 205 m2
 - o Cession logements neufs social: 4 605m2, au lieu de l'objectif à fin 2019 de 11 289 m2
 - o Cession logements restructurés : 3 922 m2, par ajustement de l'objectif à fin 2019 de 3 739 m2
 - o Cession activités /commerces : 5 978 m2 par ajustement de l'objectif à fin 2019 de 5 995 m2
- Le poste Subventions est diminué des subventions CRET déposées pour l'aménagement de la place Jean-Jaurès et des espaces publics de Mazargan, celles-ci n'ayant pas été acceptées par le Conseil Régional
- Recettes diverses : + 0,342 M d'€ (produits de gestion locative, divers et financiers)

Participations publiques :

- Baisse du montant total des participations de la Métropole :
 - o Variation à la baisse de la participation à l'équilibre (- 9,199 M€) contrebalancée par une variation à la hausse de la participation aux Equipements (+5,925 M d'€)
- La participation à l'équilibre de la Ville de Marseille ancien concédant et celle finançant un programme de travaux (d'équipements publics (détaillé en annexe 1), réalisé dans le cadre de la concession à hauteur de 31,43 M d'€ sont inchangées ; ce financement prend la forme pour partie d'une participation et pour partie d'un rachat in fine des équipements pour mobiliser des subventions que seule la Ville est habilitée à percevoir.

Avenant n°13

Le compte rendu annuel arrêté au 31 décembre 2021 présenté au Conseil Métropolitain, conjointement au présent avenant n°13, présente l'avancement de l'opération tant du point de vue de la réalisation physique que financière, ainsi que son évolution prévisionnelle. Le coût de l'opération est porté de 183 363 415 € TTC à 170 497 373 € TTC soit une diminution de 12 866 042 €.

Ainsi, les évolutions suivantes ont été prises en compte :

En termes de dépenses :

- La variation à la baisse (-10,9 M€ TTC) du budget Foncier/ gestion du patrimoine, liée à la réduction des m2 acquis, compte tenu de l'échéance de la concession en 2025 et des procédures de maîtrise foncière (DUP ORI et DUP aménagement) à finaliser, le concédant voulant s'assurer du déstockage du foncier acquis avant la fin de l'opération :
 - o Immeubles : 25 298 m2 au lieu de l'objectif à fin 2020 de 28 896 m2
 - o Logements : 4 140 m2, au lieu de l'objectif à fin 2020 de 5 265 m2
 - o Locaux : 15 222 m2, par ajustement de l'objectif à fin 2020 de 21 411 m2
 - o Parcelles: 2 121 m2, au lieu de l'objectif à fin 2020 de 2 792 m2
 - o Evictions commerciales : 27, au lieu de l'objectif à fin 2020 de 34
- L'ajustement du budget Travaux (-0,589 M d'€) qui est modifié au niveau des typologies des interventions conduites soit :
 - o Travaux préparatoires (-7 101€) : stabilité du poste
 - o Travaux de réhabilitation (+ 2,3 M d€) : augmentation du poste du fait de l'intégration de la réhabilitation complète par SOLEAM d'une partie des biens acquis et de la forte hausse du prix de revient des opérations (incidence des travaux d'intérêt architectural exigés par l'ABF, variation du coût des matériaux, révisions de prix)
 - o Divers et Imprévus (+0,9 M d€) : intégration de divers et imprévus dans le budget de la Place de la Providence, ajustement sur la place Jean-Jaurès, provisions sur équipement sportif Korsec

- Travaux sur les espaces publics (-4,5 M d'€) : baisse principalement liée au Pôle Flammarion
- Travaux d'équipements publics Ville (+1,3 M d'€) : ajustement de différents projets ; provisions pour ceux en attente de validation (Flammarion)
- Honoraires techniques (+ 0,492 M d'€) : variation liée au recalage à la hausse de travaux de réhabilitation
- L'ajustement à la marge du poste Dépenses annexes (-0,198 M d'€) : réduction des frais de communication et d'appels d'offres compte tenu de la baisse du nombre de projets activés
- La baisse du budget Rémunérations (-0,589 M d'€), liée essentiellement à la réduction des objectifs de cession (-0,568 M d'€)

En termes de recettes :

- Le budget cessions est ajusté à la réduction des m2 acquis : -6,4 M€ TTC
 - Cessions à réhabiliter : 8 041 m2, au lieu de l'objectif à fin 2020 de 8 824 m2
 - Cessions à réhabiliter social : 6 407 m2 au lieu de l'objectif fin 2020 de 10 855 m2
 - Cession logements neufs libres : 2 410 m2, par réduction de l'objectif à fin 2020 de 16 224 m2 ; lié essentiellement au décalage du projet de la ZAC Flammarion
 - Cession logements neufs social : plus de cession sur ce poste (objectif à fin 2020 de 4 605 m2) ; lié essentiellement au décalage du projet de la ZAC Flammarion
 - Cession logements restructurés : 4 831 m2, par ajustement de l'objectif à fin 2020 de 3 922 m2
 - Cession activités /commerces : 3 615 m2 par ajustement de l'objectif à fin 2020 de 5 978 m2
- Le poste Subventions est diminué de la subvention octroyée par l'Agence de l'Eau sur la ZAC Flammarion ; ont été par ailleurs intégrées sur les pôles avec DUP ORI les subventions THIRORI (études de calibrage et déficit foncier) validées par la Commission Nationale de Lutte Contre l'Habitat Indigne soit +0,216 M€
- Recettes diverses : + 0,256 M d'€ (produits de gestion locative, divers et financiers)

Participations publiques :

- Baisse du montant total des participations de la Métropole (-6,9 M d'€) :
 - Variation à la hausse de la participation à l'équilibre (+2,1 M d'€) contrebalancée par une variation à la baisse de la participation aux équipements (-9 M d'€). Cette baisse est principalement dû au besoin de redéfinition des équipements du pôle Flammarion.
- La participation à l'équilibre de la Ville de Marseille ancien concédant et celle finançant un programme de travaux d'équipements publics (détaillé en annexe 1), réalisé dans le cadre de la concession à hauteur de 31,43 M d'€ sont inchangées ; ce financement prend la forme pour partie d'une participation et pour partie d'un rachat in fine des équipements pour mobiliser des subventions que seule la Ville est habilitée à percevoir.

Le compte-rendu annuel à fin 2021 et son plan de trésorerie prévisionnel, précisent la variation de l'échéancier de versement des participations prévisionnelles respectives de la Métropole et de la Ville au coût de l'opération. Le présent avenant 13 a pour objet d'actualiser l'échéancier de versement des participations métropolitaines :

- à l'équilibre du bilan
- au programme des aménagements publics dont le détail est joint en annexe.

Avenant n°14

Le compte rendu annuel arrêté au 31 décembre 2022 présenté au Conseil Métropolitain, conjointement au présent avenant n°14, présente l'avancement de l'opération tant du point de vue de la réalisation physique que financière, ainsi que son évolution prévisionnelle. Le coût de l'opération est porté de 170 497 373 € TTC à 153 484 092 € TTC soit une diminution de 17 013 281 € TTC

Ainsi, les évolutions suivantes ont été prises en compte :

En ce qui concerne les dépenses :

- Variation à la baisse du poste Etudes (-535K€ TTC) au regard de l'avancement de l'opération qui ne nécessite plus d'études préalables, et du non renouvellement de marchés transverses
- Forte baisse (-11,678 M€ TTC) du budget Foncier/ gestion du patrimoine, impactée par la réduction des m2 acquis (réduction des objectifs et fin programmée de la concession) ; le concédant veut traiter dans le temps de la concession, le foncier acquis afin de le déstocker avant la fin de l'opération soit une baisse globale de 8 986 m2, répartie comme suit:
 - o Immeubles : 22 371 m2 au lieu de l'objectif à fin 2021 de 25 298 m2
 - o Logements : 3 869m2, au lieu de l'objectif à fin 2021 de 4 140 m2
 - o Locaux : 10 197m2, par ajustement de l'objectif à fin 2021 de 15 222 m2
 - o Parcelles: 1 358m2, au lieu de l'objectif à fin 2021 de 2 121 m2
 - o Evictions commerciales : 22 au lieu de l'objectif à fin 2021 de 27
- L'ajustement du budget Travaux (-6,794 M d'€TTC) soit :
 - o Travaux préparatoires (-2,367 M d'€) : baisse des surfaces à traiter
 - o Travaux de réhabilitation (+ 3,672 M d'€) : augmentation du poste du fait de la forte hausse du prix de revient des opérations (travaux d'intérêt architectural exigés par l'ABF, variation du coût des matériaux, révisions de prix), de la contraction des réponses aux appels d'offres et des complexités de chantiers
 - o Divers et Imprévus (-1,079 M d'€) : provision ajustée au budget recalé
 - o Travaux sur les espaces publics AMP (-38 K€) : stabilité de ce poste
 - o Travaux d'équipements publics Ville (-5,848 M d'€) : suppression du groupe scolaire de la ZAC Flammarion et de l'équipement Centre Municipal d'Animation Providence, qui seront traités hors concession OGCV
 - o Honoraires techniques (-1,134 M d'€) : variation liée au recalage du poste Travaux
- L'ajustement à la marge du poste Budget divers (-87 K€) : réduction des frais de communication et d'appels d'offres compte tenu de la réduction des projets activés
- La hausse du budget Rémunérations (+3,080 M d'€) :
 - o Rémunération forfaitaire sur 3 ans supplémentaires compte tenu de l'allongement de la durée de la concession de 2025 à 2028
 - o Réduction de la rémunération sur dépenses (-452 K€), ainsi que de celle sur objectifs (-144K€) et de liquidation (-58 K€) liées à la réduction des objectifs déterminée par le concédant

En ce qui concerne les recettes :

- Le budget cessions est ajusté à la réduction des m2 acquis et donc qui seront préparés en vue d'une cession : -5,732 M€TTC représentant une baisse des cessions (hors biens de retour) de 5 189m2
 - o Cessions à réhabiliter : 7 007 m2 au lieu de l'objectif à fin 2021 de 8 041 m2
 - o Cessions à réhabiliter social : 4 913 m2 au lieu de l'objectif fin 2020 de 6 407 m2
 - o Cession logements neufs libres : 959 m2 par réduction de l'objectif à fin 2021 de 2 410 m2,
 - o Cession logements restructurés : 4 266 m2 par ajustement de l'objectif à fin 2021 de 4 831 m2
 - o Cession activités /commerces : 2 970 m2 par ajustement de l'objectif à fin 2021 de 3 615 m2

Par ailleurs, le poste Biens de retour, représente une variation de -399 K€ liée à l'absence de maîtrise d'une partie des acquisitions foncières prévues en DUP sur le secteur Flammarion pondérée par l'intégration des locaux restructurés du pôle Folies Bergère, que la Métropole veut conserver en patrimoine

- Le poste Subventions est diminué de la subvention d'étude de calibrage octroyée par l'ANAH sur un des immeubles du pôle Coutellerie situé dans l'OPAH RU multi sites (2016/2021)
- Recettes diverses : + 105 K€ TTC (produits de gestion locative et divers)

Participations publiques :

- Baisse du montant total des participations de la Métropole (-4 053 K€ TTC) :
 - o Variation à la hausse de la participation à l'équilibre (+1,5 M d'€) contrebalancée par une variation à la baisse de la participation aux équipements (-5,553 M d'€ TTC). Ces variations sont principalement dues à la baisse des recettes de cession d'une part et à l'abandon des équipements (voiries, espaces publics) du pôle Flammarion d'autre part.
- La participation à l'équilibre de la Ville de Marseille ancien concédant ne varie pas ; celle finançant un programme de travaux d'équipements publics municipaux (détaillé en annexe 1), réalisé dans le cadre de la concession, diminue du fait de la non réalisation dans la temporalité de la concession des équipements de la ZAC Flammarion (abandon du groupe scolaire) et de celle du CMA Providence du fait du décalage du planning de maîtrise foncière par DUP. La participation aux équipements est ainsi ramenée à 21,39 M d'€ hors subventions à venir) au lieu de 31,43 M d'€ ;

Avenant n°15

Le compte rendu annuel arrêté au 31 décembre 2023 présenté au Conseil Métropolitain conjointement au présent avenant n°15, présente l'avancement de l'opération tant du point de vue de la réalisation physique que financière, ainsi que son évolution prévisionnelle. Le coût de l'opération est porté de 142 324 211 € HT à 148 596 024 € HT soit une augmentation de 6 271 813€ HT

Les évolutions suivantes ont été prises en compte :

En ce qui concerne les dépenses :

- Variation à la marge du budget études (+ 56 K€) : la maîtrise foncière et la libération des emprises entraînent des dépenses supplémentaires de diagnostics techniques et réglementaires ; par ailleurs, il est prévu des études de faisabilité sur les pôles Flammarion et Korsec
- Augmentation du budget Foncier (+ 831 K€ HT) du fait de l'intégration d'immeubles sous DUP ORI (pôles Korsec, Coutellerie et Opéra ORI)
- Légère variation à la hausse des dépenses de relogement (+140K€ HT) liée à l'occupation des immeubles à maîtriser par DUP

- Augmentation du budget Travaux (+ 3 889 K€ HT) : renforcement des interventions sur l'habitat dégradé, la sauvegarde du bâti sur des pôles en préfiguration [des cessions aux opérateurs](#) et variation à la hausse des coûts travaux notamment en phase appels d'offres pour les équipements publics à vocation municipale
- [Frais financiers \(+1 280 K€\) : report de l'ensemble des frais financiers des sous-opérations sur l'opération « mère » 602-OGCV](#)
- Rémunération (+ 353K €) : évolution liée à l'augmentation de la rémunération sur dépenses (variation à la hausse du budget travaux et honoraires techniques), ainsi qu'à la rémunération sur objectifs qui a été ajustée au m2 cédés

En ce qui concerne les recettes :

- Variation des recettes de cession : + 1 327 K€ (intégration de charges foncières supplémentaires et réévaluation du prix de cession des immeubles restructurés)

- Subventions : + 3 301 K€
 - o Intégration de la subvention ANRU sur équipements publics à vocation municipale à Noailles
 - o Subventions ANAH complémentaires à solliciter pour le traitement des immeubles ORI très dégradés

Participations publiques :

Le montant global des participations de la Métropole passe de 72 247 369 € à 74 562 170 € soit une hausse de 2 314 801 K€ HT

- Métropole équilibre AMP : cette participation passe de 39 832 662 € à 41 848 547 € soit + 2 015 885 €
 - o Variation liée principalement aux opérations sur l'habitat en raison de l'intégration d'immeubles sous DUP ORI et d'aléas en phase chantier
- Métropole équipements AMP : passe de 32 414 707 € HT à 32 713 623 € HT soit +298 916 € HT : hausse limitée à la place de la Providence (complément sur fouilles archéologiques et révisions de prix sur travaux)

Par ailleurs, le montant de la participation aux équipements publics de la Ville de Marseille baisse de 841 K€. Les variations à la hausse des budgets travaux étant contre balancées par l'intégration de la subvention ANRU répartie entre les deux sites de l'équipement social Noailles

En conclusion :

Les équilibres financiers de la concession « Grand Centre-Ville » évoluent de la manière suivante :

-Le montant total des dépenses passe de 142 324 211 € HT à 148 596 024 € HT

-Le montant total des recettes passe de 142 324 211€ HT à 148 596 024€

-Le montant total des recettes privées et subventions passe de 23 826 193 € à 28 519 307 € HT

Les participations publiques au financement de l'opération évoluent de manière suivante :

-la participation d'équilibre passe de 54 972 662 € à 56 988 547 € dont :

15 140 000 euros déjà acquittés par la Ville de Marseille,

41 848 547 euros à la charge de la Métropole à compter du 1^{er} janvier 2016.

-la participation aux aménagements métropolitains passe de 38 897 648€ TTC à 39 256 348 € TTC sur lesquels la TVA est à reverser à l'administration fiscale ; les CRAC des pôles de projet sur lesquels des aménagements publics sont réalisés sont annexés (pôle Mazargan, pôles place Jean-Jaurès et St Pierre, place de la Providence)

-la contribution de la ville de Marseille pour le financement du programme des équipements municipaux et la gestion de services inscrits à l'opération passe de 21 399 121€ à 20 389 436 € TTC

-l'apport en nature de foncier reste valorisé à 3 743 500 euros.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1

Ainsi qu'il ressort du Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2023 et présenté conjointement au présent avenant n°15 à l'approbation de l'assemblée délibérante, les participations numéraires totales à la charge de la Métropole Aix-Marseille Provence s'établissent comme suit :

A l'équilibre général : Elle passe de 39 832 662 € à 41 848 547€ soit une augmentation de 2 015 885€

Selon l'échéancier prévisionnel :
Montant déjà versé à fin 2023 : 22 682 106€
En 2024 : 6 317 810 €
En 2025 : 6 884 655 €
En 2026 : 2 664 057€
En 2027 : 2 016 189€
En 2028 : 1 283 730€

Aux équipements publics métropolitains : Elle passe de 38 897 648 € TTC à 39 256 348€ TTC soit une augmentation de 358 700 €TTC

Selon l'échéancier prévisionnel :
Montant déjà versé à fin 2023 : 36 303 641€ TTC
En 2024 : 2 587 462 €
En 2025 : - 287 519€
En 2026 : 0 €
En 2027 : 652 764€

ARTICLE 2

Ainsi qu'il ressort du Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2023 et présenté conjointement au présent avenant n°15 à l'approbation de l'assemblée délibérante, la participation à la charge de la Ville de Marseille pour le financement du Programme des Equipements Publics à vocation municipale passe de 21 399 122€ à 20 389 436 € TTC et sera appelée selon l'échéancier prévisionnel :

Montant déjà versé à fin 2023 : 13 037 117 € TTC

En 2024 : 4 902 181 €
En 2025 : 2 019 062 €
En 2026 : 431 076€
En 2027 : 0 €

Ces éléments financiers sont intégrés à l'avenant 5 à la convention tripartite Ville de Marseille/Métropole/ SOLEAM, à présenter au Conseil Municipal puis à l'assemblée délibérante de la Métropole pour approbation

ARTICLE 3

Les autres stipulations de la convention T n°1600914CO non contraires à celles du présent avenant sont et demeurent en vigueur

ARTICLE 4

La Métropole 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 exemplaires originaux.

Pour la Métropole,

Pour la SOLEAM,
Le Directeur Général,

Jean-Yves MIAUX