

CONVENTION DE FINANCEMENT
ENTRE L'EPAEM
ET
LA METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

Étude urbaine et bâtementaire Bellevue

ENTRE LES SOUSSIGNES :

L'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT EUROMEDITERRANEE, établissement public d'aménagement créé par décret ministériel n° 95-1102 du 13 octobre 1995, ayant son siège social à MARSEILLE 02 (Bouches-du-Rhône) l'Astrolabe – 79 boulevard de Dunkerque, ledit établissement représenté par Madame Aurélie COUSI, Directrice Générale, dûment habilitée, au titre d'une délibération de son Conseil d'administration du ../ ../2025

Ci- après désigné par les termes « l'EPAEM »

ET

LA METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE sise 58, boulevard Charles Livon, 13007 MARSEILLE, représentée par sa Présidente Madame Martine VASSAL, habilitée au terme de la délibération du Conseil de Métropole en date du ../ ../2025

Ci-après désignée par les termes (la « Métropole »)

L'EPAEM et la Métropole pouvant ci-après être également désignés, ensemble ou individuellement, par les termes la « Partie » ou les « Partie(s) »

EXPOSE PREALABLE :

L'ensemble immobilier du Parc Bellevue (à l'origine 814 logements en copropriété privée), situé dans le 3ème arrondissement de Marseille - 143, rue Félix Pyat - quartier St Mauront, fait l'objet d'actions publiques depuis plus de trente ans :

- 1993-2013 : concession d'aménagement PRI Bellevue confiée par la Ville de Marseille à Marseille Habitat,
- 2000-2005 : 1er plan de sauvegarde comprenant la restructuration urbaine de l'ensemble immobilier, démolition de 200 logements et travaux d'aménagements publics,
- 2007-2012 : 2e plan de sauvegarde pour finaliser les aménagements publics et réaliser les travaux sur les parties communes des bâtiments D et E,
- 2009-2020 : dans la Tour B, acquisition par Marseille Habitat de 43 logements conventionnés Anah et acquisition-amélioration de 72 logements financés par le PRU Saint-Mauront. Acquisition et aménagement des espaces extérieurs des bâtiments D, E & F-G-H.

La stratégie d'intervention des acteurs publics se concentre désormais sur :

- Les copropriétés des petits bâtiments D, E et F-G-H, ciblées par un 3e plan de sauvegarde,
- La Tour B, objet d'une opération de recyclage-démolition financée dans le cadre du NPNRU Grand Centre-Ville,
- Une réflexion à conduire sur le réaménagement global du front de parc.

La Tour B est un immeuble de 20 étages sur rez-de-chaussée représentant 168 lots dont 166 logements dont l'obsolescence du bâti aggravée par son statut d'immeuble de grande hauteur (IGH) conduit à envisager sa démolition dans le cadre d'une opération de recyclage financée dans le cadre du NPNRU Grand Centre-Ville à hauteur d'un taux de subvention de 80 % du déficit. Le terrain libéré pourrait ainsi permettre d'une part, la reconstitution d'une offre locative répondant au confort d'usage actuel et favorisant la mixité sociale et d'autre part, constituer une offre structurante d'équipements publics dimensionnée pour répondre aux besoins d'importants projets situés à proximité immédiate et en complémentarité d'autres équipements déjà prévus :

- L'opération d'aménagement du parc Bougainville initiée par l'EPAEM sur le périmètre de l'OIN et comprenant notamment la réalisation de programmes immobiliers sur la Pointe de Lesseps ;
- Le projet urbain des Docks Libres / Moulins Villette réalisé par la Métropole ;
- Le projet de piscine « Bougainville » réalisée sur le périmètre de l'OIN par l'EPAEM au titre du programme des équipements publics de la ZAC Cité de la Méditerranée ;
- La restructuration du groupe scolaire Bellevue (SPEM), financé dans le cadre du NPNRU, dont le parvis aura un impact direct sur l'aménagement de l'esplanade Miami.

La Tour B étant en copropriété avec le bâtiment A10, dont les logements sont imbriqués (13 appartements T5 de la Tour B ont une pièce dans le bâtiment A10). il est nécessaire d'étudier les scénarios d'intervention sur ce bâtiment compatibles avec la démolition de la Tour.

C'est dans ce contexte que la Métropole et l'EPAEM se sont rapprochés pour étudier les contours d'une opération d'aménagement dans le secteur décrit ci-dessous.

À ce titre, ils se sont accordés pour engager un certain nombre d'études préalables visant à vérifier la faisabilité technique et financière d'une telle opération complexe dont le périmètre et le programme nécessitent la réalisation de diagnostics et l'élaboration de scénarios d'aménagement et bâtimentaires. Ces études sont réalisées en commun entre l'EPAEM et la Métropole en raison des interfaces avec les opérations d'aménagement et d'équipement précitées réalisées par l'EPAEM dans le cadre de son périmètre statutaire et du périmètre de l'OIN. La Métropole participe au financement de ces études au regard de l'intérêt métropolitain d'une telle opération et de son éligibilité au NPNRU Grand Centre-Ville.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : Objet

La présente convention a pour objet de définir les conditions et modalités selon lesquelles l'EPAEM conduit la réalisation d'études urbaines nécessaires à la définition d'une opération d'aménagement et de son bilan sur le secteur Bellevue (Marseille 13003) / Pointe Lesseps en coordination et avec l'appui financier de la Métropole.

ARTICLE 2 : Périmètre et description des études à réaliser

Les études préalables conduites par l'EPAEM portent sur le secteur dont le périmètre d'étude est arrêté tel qu'illustré dans le cahier des clauses techniques en annexe qui en précise le programme.

Le périmètre est en partie situé dans l'OIN.

Ces études consistent, sur la base d'une synthèse des études précédentes, de diagnostics techniques portant sur les espaces publics et le bâtementaire (Phase I), à définir des scénarios chiffrés d'aménagement des espaces publics et de capacité bâtementaire (phase II).

ARTICLE 3 : Attributions des Parties

L'EPAEM assure la maîtrise d'ouvrage des études telles que précisées à l'article 2 au titre de l'article L.321-23 du Code de l'urbanisme dans le cadre d'un travail de co-pilotage avec la Métropole, et en fait une restitution par phase selon les modalités définies à l'article 7 ci-après.

La Métropole participe au financement desdites études au regard de l'intérêt métropolitain de l'opération d'aménagement qui sera projetée en fonction du résultat des études. Elle s'engage par ailleurs à apporter toute assistance utile pour permettre la bonne fin des études. Elle pilote enfin la concertation citoyenne afférente.

ARTICLE 4 : Coût prévisionnel et plan de financement

Le coût prévisionnel global des études telles que précisées à l'article 2 ci-avant est arrêté à 166 000 euros HT.

Elles sont financées par les Parties selon le plan de financement suivant :

- EPAEM : 60 000 euros HT forfaitaires
- Métropole : le solde du montant de l'étude soit 106 000 euros HT

La participation versée par la Métropole peut évoluer à la hausse ou à la baisse en fonction du coût réel constaté des études et sur justificatifs de dépenses apportés par l'EPAEM.

ARTICLE 5 : Modalités d'appel de fonds

L'EPAEM bénéficiaire procédera aux appels de fonds auprès de la Métropole comme suit :

- Premier appel de fonds à la date de prise d'effet de la Convention correspondant à 70 % de la participation financière de la Métropole, soit 74 200 euros HT ;
- Second appel de fonds correspondant au solde dû par la métropole à l'achèvement des études, sur production d'un dossier d'études et justificatifs de dépenses.

ARTICLE 6 : Bénéficiaire

Les paiements sont effectués par virement bancaire sur le compte ouvert au TRESOR PUBLIC à Marseille, sur le compte n°10071 13000 00001005477 06.

ARTICLE 7 : Modalités de suivi des études

Un comité technique de suivi des études à réaliser au titre de la présente convention est constitué dès signature de la présente. Ses réunions sont organisées conjointement par la Métropole et l'EPAEM.

Il se réunira autant que de besoin pour le bon déroulement des études, notamment aux phases de restitution I et II.

ARTICLE 8 : Prise d'effet et durée

La présente convention prend effet à la date de sa notification par la Métropole à l'EPAEM et expire après le versement du solde de la participation financière de la Métropole due au titre de l'article 5 ci-avant.

ARTICLE 9 : Propriété et diffusion des études

Les études réalisées dans le cadre de la présente convention restent la propriété de l'EPAEM, maître d'ouvrage.

Les résultats définitifs des études seront communiqués à la Métropole. Dès à présent, l'EPAEM autorise la Métropole à utiliser et partager les contenus des résultats en lien avec le futur projet d'aménagement prévu sur le secteur.

ARTICLE 10 : Résiliation

La présente convention peut être résiliée de plein droit par chacune des Parties, en cas de non-respect par l'autre Partie des engagements pris au titre de la convention, à l'expiration d'un délai de deux mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure.

Dans tous les cas de résiliation, la Métropole s'engage à s'acquitter auprès de l'EPAEM, sur la base d'un relevé de dépenses final, des dépenses engagées jusqu'à la date de résiliation, ainsi que des dépenses nécessaires à l'établissement d'une situation à caractère définitif.

ARTICLE 11 : Modification de la convention

Toute modification de la présente convention, à l'exception de celles relatives aux références bancaires, aux domiciliations et au fonctionnement du comité technique, donne lieu à l'établissement d'un avenant.

Article 12 : Litiges

Les parties s'efforceront de régler à l'amiable leurs éventuels différends relatifs à l'interprétation et à l'exécution de la présente convention. À défaut d'accord amiable, tous les litiges liés à l'interprétation et/ou à l'exécution de la présente convention relèvent de la compétence du Tribunal Administratif de Marseille.

Fait en deux (2) exemplaires à Marseille, le

Pour la Métropole Aix-Marseille-
Provence

Madame la Présidente ou son représentant,

Pour l'EPAEM

La Directrice Générale,

Martine VASSAL

Aurélie COUSI