TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT ENTRE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE ET LA SPLA-IN AIX MARSEILLE PROVENCE

INTERVENTION MULTISITES POUR LA REALISATION DE TRAVAUX DE RECYCLAGE/REHABILITATION D'IMMEUBLES DEGRADES

AVENANT n°2

ENTRE :

La Métropole Aix-Marseille-Provence, représentée par sa Présidente en exercice ou son représentant par délégation, agissant en vertu de la délibération du Conseil Métropolitain en date du xx/xx/2025,

Ci-après dénommée le « Concédant » ou la « Métropole Aix-Marseille-Provence ».

ET :

La Société Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National (SPLA-IN) « Aix Marseille Provence » au capital de 14 290 000 euros, dont le siège social est situé à Marseille dans le 2ème arrondissement, 10 Place de la Joliette, Les Docks Atrium 10.4, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés le 11 février 2021, sous le numéro 894 022 946, représentée par Monsieur Franck CARO, son Directeur Général, dûment habilité à signer le présent avenant par délibération du Conseil d'Administration du xx/xx/2025,

Ci-après désignée le « Concessionnaire » ou « la SPLA-IN AMP ».

Table des matières

Article 1 – Programme prévisionnel de l'opération concédée 4

Article 2 – Calendrier prévisionnel des versements annuels de la participation du concédant au financement de l'opération 4

Article 3 – Actualisation des annexes 5

Article 4 – Prise d'effet 5

Article 5 – Maintien des autres dispositions 5

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

La Métropole Aix-Marseille-Provence, afin de mettre en œuvre les projets de renouvellement urbain dans le respect des engagements pris dans le cadre du PPA et de la convention pluriannuelle et multipartite du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), a décidé :

- Par délibération n°CHL-005-12693/22/CM du conseil métropolitain en date du 20 octobre 2022, d'approuver l'opération d'aménagement et de renouvellement urbain, la création et l'affectation de l'opération d'investissement « PPA – Concession Intervention multisites »

- Par délibération n°CHL-009-13068/22/CM du conseil métropolitain en date du 15 décembre 2022, d'approuver et de signer le traité de concession, le bilan prévisionnel et le périmètre de la concession d'aménagement pour la mise en œuvre de l'opération de renouvellement urbain « Intervention multisites pour la réalisation de travaux de recyclage/réhabilitation d'immeubles dégradées » et d'approuver la désignation de la SPLA-IN AMP en qualité de concessionnaire d'aménagement.

  La concession d'aménagement portant sur l'opération d'aménagement et de renouvellement urbain « Intervention multisites pour la réalisation de travaux de recyclage/réhabilitation d'immeubles dégradées » est entrée en vigueur le 23 janvier 2023.

  En date du 5 février 2024 la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'ANRU et l'ensemble des partenaires ont signés la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain (NPNRU) Grand Centre-Ville. Les engagements pris par les signataires de cette convention s'appliquent au présent contrat.

- Par délibération n°CHL-013-16790/24/CM du conseil métropolitain en date du 10 octobre 2024, d'approuver et de signer l'avenant n°1 à la concession d'aménagement pour la mise en œuvre de l'opération de renouvellement urbain « Intervention multisites pour la réalisation de travaux de recyclage/réhabilitation d'immeubles dégradées ».

  L'avenant n°1 à la concession d'aménagement pour la mise en œuvre de l'opération de renouvellement urbain « Intervention multisites pour la réalisation de travaux de recyclage/réhabilitation d'immeubles dégradées » a été notifié le 14 janvier 2024.

Dans le cadre du Compte Rendu Annuel au Concédant (CRAC) au titre de l'année 2024, des modifications sont apportées au programme prévisionnel, au bilan financier prévisionnel et au calendrier prévisionnel de versement de la participation de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

La liste des adresses comprises dans le programme prévisionnel de l'Opération de recyclage Multisites, établie en fin d'année 2022, nécessite effectivement d'être actualisée.
Une adresse initialement ciblée pour une acquisition et une opération de recyclage/réhabilitation doit être retirée et trois adresses y sont intégrées. Ces dernières sont en effet mitoyennes d'opérations faisant initialement partie du programme et participeront ainsi à un traitement plus qualitatif des îlots concernés.

Le présent avenant visera donc :

- La modification du programme prévisionnel de l'opération concédée - **Article 1**
- La modification du calendrier prévisionnel des versements annuels de la participation du concédant au financement de l'opération - **Article 2**
- L'actualisation des annexes n°1,2,3 et 4 pour intégrer les modifications précitées - **Article 3**

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 – Programme prévisionnel de l'opération concédée

Une adresse, initialement identifiée, est retirée de la liste et ne fera pas l'objet d'une acquisition et d'un recyclage foncier par la SPLA-IN AMP : le 29 rue des Dominicaines, du fait d'une procédure en appel engagée par le propriétaire suite à sa saisie. Les délais de cette procédure n'étant pas maîtrisés, la décision a été prise de la retirer du champs d'intervention de la SPLA-IN AMP.

Trois adresses ne faisant pas partie du programme prévisionnel initial sont intégrées :
- 51, Allée Gambetta
- 53, Allée Gambetta
- 76, rue Bernard du Bois

Toutes trois sont mitoyennes d'adresses ciblées initialement.

L'article 1er du présent avenant a donc pour objet de modifier le programme prévisionnel de l'opération concédée en retirant une adresse et en y intégrant trois adresses.

Les annexes n°1 et n°2, actualisées en ce sens, sont jointes au présent avenant.

Parallèlement, le paragraphe 3 de **l'article 1.1.2 Le périmètre et programme prévisionnel de l'opération concédée** est annulé et remplacé par :

« Le programme prévisionnel de l'Opération porte sur un objectif prévisionnel de traitement de 69 adresses, toutes identifiées et listées en annexe n°2 du présent traité. ».

Article 2 – Calendrier prévisionnel des versements annuels de la participation du concédant au financement de l'opération

La participation à l'équilibre de l'opération correspondant à l'écart entre les dépenses et recettes à terme reste identique à celle établit dans le bilan initial, soit 44 000 000 euros.
Il convient néanmoins, d'actualiser le calendrier prévisionnel des versements annuels au regard du nouveau bilan financier prévisionnel et du nouveau plan de trésorerie de l'opération (annexes 3 et 4 du présent avenant).

L'article 3.2.1 Participation financière du Concédant est actualisé comme suit :

« En application de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme, le montant total prévisionnel de la participation du Concédant est fixé à 44 000 000 euros. Ce montant intègre une quote-part de provision d'aléas financiers dans les bilans prévisionnels, estimés à hauteur de 10% des montants de dépenses d'études opérationnelles, d'acquisitions, travaux et honoraires.

Cette participation en numéraire, destinée à couvrir les charges de l'Opération non couvertes par ses produits fera l'objet de versements annuels en fonction des besoins évalués aux montants suivants selon le calendrier prévisionnel suivant :

- 2023 : 4 400 000 euros (déjà versé)
- 2024 : 13 200 000 euros (déjà versé)
- 2025 : 12 540 000 euros
- 2026 : 12 540 000 euros
- 2027 : 1 320 000 euros
- 2028 : 0 euro
- 2029 : 0 euro

Le Concessionnaire sollicitera la totalité du versement de la participation relative à la première année (2023) dans le mois suivant la notification du traité, pour les besoins de trésorerie liés au démarrage de l'Opération. Pour les années suivantes, le paiement de la participation du Concédant sera définit selon les modalités suivantes :

- Le Concessionnaire sollicitera le versement, à terme à échoir, de 75% du montant annuel de la participation tel qu'inscrit au présent traité de concession ou du dernier avenant au traité, au mois de janvier de chaque année (avant le 31/01) ;
- Le Concessionnaire sollicitera le versement, à terme à échoir, des 25% restants du montant annuel de la participation tel qu'inscrit au présent traité de concession ou du dernier avenant au traité, au mois de septembre de chaque année (avant le 30/09).

Le Concédant s'engage à procéder au versement dans les 30 jours suivant réception de chaque demande de versement de la participation.»

Article 3 – Actualisation des annexes

Les annexes du traité de concession listées ci-dessous sont actualisées par le présent avenant :
- Annexe n°1 : Intervention Multisites – Localisation des adresses
- Annexe n°2 : Liste des adresses
- Annexe n°3 : Bilan financier prévisionnel de l'Opération
- Annexe n°4 : Plan de trésorerie prévisionnel de l'Opération

Article 4 – Prise d'effet

Le présent avenant prend effet à la date de sa notification.

Article 5 – Maintien des autres dispositions

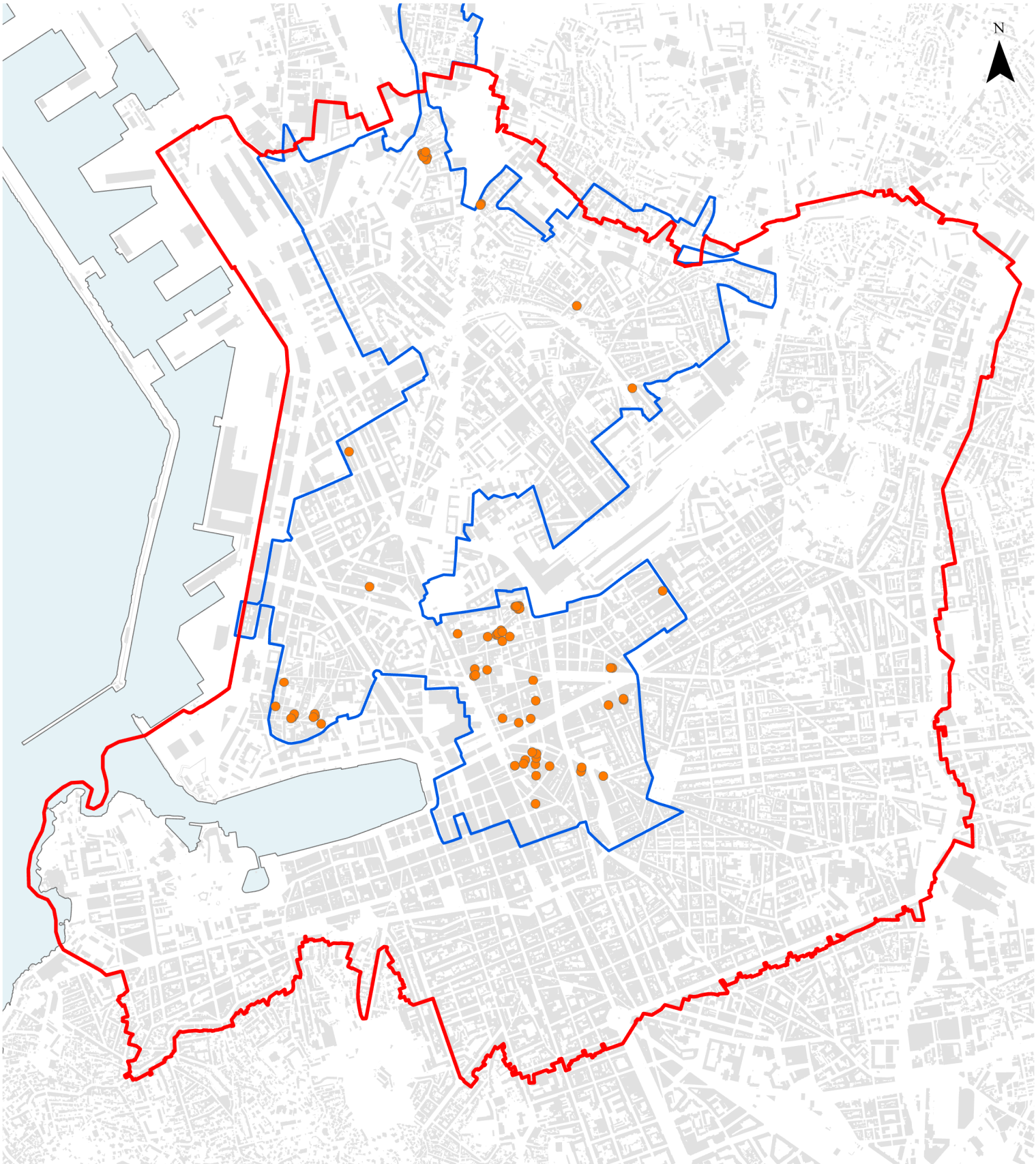
Toutes les stipulations du traité de concession initial, ainsi que de ses avenants antérieurs, non modifiées par le présent avenant restent et demeurent inchangées.

Fait à Marseille, le

En quatre (4) exemplaires originaux

Pour la Métropole Aix-Marseille-Provence	Pour la SPLA-IN Aix Marseille Provence
La Présidente ou son représentant légal (signature et cachet)	Le Directeur Général : Franck CARO (signature et cachet)

Annexe n°1
Intervention multisites - Localisation des adresses



Projet Partenarial d'Aménagement (PPA)

Quartier Prioritaire de la politique de la Ville (QPV) Grand Centre-Ville

Parcelles inclues dans la concession « Intervention multisites »

Sources des données : Anct, Métropole Aix-Marseille-Provence
Fond cartographique : BD TOPO V3 2019 IGN, AOP cadastre 2024
Réalisation : SOG / DCTHCS / PCT / DGD ADHICT / Métropole AMP - 11 juin 2025

0 250 500 1 000 m

TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT ENTRE LA METROPOLE AMP ET LA SPLA-IN AMP INTERVENTION MULTISITES POUR LA REALISATION DE TRAVAUX DE RECYCLAGE/REHABILITATION D'IMMEUBLES DEGRADES

ANNEXE N°2 : LISTE DES ADRESSES

N°	RUE	ARR	QUARTIER	REFERENCE CADASTRALE	SDP (m²)	TYPE DE BÂTI
9	Académie	13001	NOAILLES	1312018030A0311	360	Immeuble R+3
5	Accoules (montée)	13002	HOTEL-DE-VILLE	1312028090A0246	153	Immeuble R+5
10	Accoules (montée)	13002	HOTEL-DE-VILLE	131202809 A0241		Immeuble R+3
28	Accoules (montée)	13002	HOTEL-DE-VILLE	1312028090A0333	228	Immeuble R+3
49	Albrand (Pierre)	13002	JOLIETTE	1312028100B0119	492	Immeuble R+5
6	Aubagne	13001	NOAILLES	1312018030A0079	494	Immeuble R+5
13	Aubagne	13001	NOAILLES	1312018030A0089	450	Immeuble R+4
8	Barbini (François)	13003	ST-MAURONT	1,31E+126	220	Immeuble R+2
7	Battala (bd)	13003	ST-MAURONT	1312038130D0060	130	Immeuble R+2
9	Battala (bd)	13003	ST-MAURONT	1312038130D0061	100	Immeuble R+1
13	Curiol	13001	THIERS	1312018060A0155	340	Immeuble R+4
15	Curiol	13001	THIERS	1312018060A0156	300	Immeuble R+3
76	Dubois (Bernard)	13001	BELSUNCE	131201801 B0048	176	Immeuble R+2
78	Dubois (Bernard)	13001	BELSUNCE	1312018010B0047	220	Immeuble R+3
80	Dubois (Bernard)	13001	BELSUNCE	1312018010B0046	300	Immeuble R+3
82	Dubois (Bernard)	13001	BELSUNCE	1312018010B0045	350	Immeuble R+3
8	Fare	13001	BELSUNCE	1312018010B0121	375	Immeuble R+4
17	Fare	13001	BELSUNCE	1312018010A0099	0	Ruines/démolis
15	Fare	13001	BELSUNCE	1312018010A0100	0	Ruines/démolis
3	Feraud (bd)	13003	ST-MAURONT	1312038130C0067	165	Immeuble R+2
5	Feraud (bd)	13003	ST-MAURONT	1312038130C0064	405	Immeuble R+2
10	Gambetta (all. Léon)	13003	ST-MAURONT	1312038130C0040	224	Immeuble R+2
51	Gambetta (all. Léon)	13001	CHAPITRE	131201802 C0152	860	Immeuble R+4
53	Gambetta (all. Léon)	13001	CHAPITRE	1312018020C0151	540	Immeuble R+4
55	Gouzian	13001	CHAPITRE	1312018020C0151	300	Immeuble R+4
49	Hugues (Clovis)	13003	BELLE-DE-MAI	1312038110H0023	365	Immeuble R+4
50/52	Joliette	13002	LES-GRANDS-CARMES	1312028080B0190	635	Immeuble R+3
12bis	Lagrange (Léon)	13014	LE-CANET	1312148920A0067	270	Maison
9	Longue des Capucins	13001	NOAILLES	1312018030A0095	560	Immeuble R+3
70	Longue des Capucins	13001	BELSUNCE	1312018010B0112	387	Immeuble R+4
69	Longue des Capucins	13001	BELSUNCE	1312018010B0126	908	Immeuble R+3
25	Musée	13001	NOAILLES	1312018030A0189	380	Immeuble R+5
29	Musée	13001	NOAILLES	1312018030A0187	225	Immeuble R+2
30	Musée	13001	NOAILLES	1312018030A0196	300	Immeuble R+4
4	National (bd)	13001	BELSUNCE	1312018010C0232	350	Immeuble R+4
6	Nationale	13001	BELSUNCE	1312018010C0211	441	Immeuble R+4

7	Nationale	13001	BELSUNCE	1312018010C0016	580	Immeuble R+4
25	Nationale	13001	CHAPITRE	1312018020B0090	574	Immeuble R+5
20	Nationale/29A Baignoir	13001	BELSUNCE	1312018010C0205	325	Immeuble R+4
23	Palud	13001	NOAILLES	1312018030B0049	161	Immeuble R+3
1	Petit Saint Jean	13002	HOTEL-DE-VILLE	1312028090A0239	100	Immeuble R+2
3	Petites Maries	13002	HOTEL-DE-VILLE	131202809 A0238	128	Immeuble R+2
2	Petites Maries	13001	NOAILLES	1312018030A0216	440	Immeuble R+5
7	Petites Maries	13001	NOAILLES	1312018030A0203	259	Immeuble R+4
20	Petites Maries	13001	BELSUNCE	131201801A0101	424	Immeuble R+4
23	Petites Maries	13001	BELSUNCE	1312018010A0142	433	Immeuble R+4
20A	Poirier	13001	BELSUNCE	1312018010B0127	NC	Terrain nu
57	Poirier	13001	BELSUNCE	1312018010B0057	168	Immeuble R+4
59	Pollak (Rodolphe)	13001	BELSUNCE	1312018010B0058	125	Immeuble R+3
166	Pollak (Rodolphe)	13003	ST-MAURONT	1312038130C0065	160	Immeuble RDC
168	Porte Baussenque	13003	ST-MAURONT	1312038130C0039	165	Immeuble RDC
170	Pressensé (Francis)	13003	ST-MAURONT	1312038130C0038	220	Immeuble R+1
52	Puits Baussenque	13001	BELSUNCE	1312018010D0081	135	Immeuble R+4
5	Puits Baussenque	13001	BELSUNCE	1312018010A0075	490	Immeuble R+3
1	Pyat (Félix)	13002	HOTEL-DE-VILLE	131202809 A0352	98	Immeuble R+4
1	Pyat (Félix)	13002	HOTEL-DE-VILLE	1312028090A0335	98	Immeuble R+3
2	Pyat (Félix)	13002	HOTEL-DE-VILLE	1312028090A0338	104	Immeuble R+3
34	Roque (Jean)	13006	NOTRE-DAME-DE-MONT	1312068250A0299	338	Immeuble R+4
36	Roque (Jean)	13006	NOTRE-DAME-DE-MONT	1312068250A0298	257	Immeuble R+4
38	Roque (Jean)	13006	NOTRE-DAME-DE-MONT	1312068250A0297	234	Immeuble R+4
40	Roque (Jean)	13006	NOTRE-DAME-DE-MONT	1312068250A0296	287	Immeuble R+4
19	Sainte Françoise	13002	HOTEL-DE-VILLE	1312028090A0457	191	Immeuble R+4
48	Sainte Françoise	13002	HOTEL-DE-VILLE	1312028090A0022	240	Immeuble R+4
23	Scotto (Vincent)	13001	BELSUNCE	1312018010D0239	425	Immeuble R+4
35	Scotto (Vincent)	13001	BELSUNCE	1312018010D0128	482	Immeuble R+4
11	Sénac	13001	THIERS	1312018060A0086	420	Immeuble R+5
37	Thubaneau	13001	BELSUNCE	1312018010D0140	330	Immeuble R+4
10	Thubaneau	13001	BELSUNCE	1312018010D0199	272	Immeuble R+4
8	Trois Mages	13006	NOTRE-DAME-DE-MONT	1312068250A0007	180	Immeuble R+4
TOTAL	69 adresses[i]					

[i] Annexe actualisée lors de l'avenant n°2 délibéré au conseil métropolitain du 26 juin 2025

TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT ENTRE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE ET LA SPLA-IN AIX MARSEILLE PROVENCE

INTERVENTION MULTISITES POUR LA REALISATION DE TRAVAUX DE RECYCLAGE/REHABILITATION D'IMMEUBLES DEGRADES

Annexe 3 : BILAN FINANCIER PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Montant en €(*)	Année 2023	Année 2024	Année 2025	Année 2026	Année 2027	Année 2028	Année 2029	Année 2030	TOTAL
DEPENSES	9 477 189	6 001 185	24 623 185	27 282 750	17 060 235	8 466 889	4 139 326	1 147 297	98 198 055
ETUDES	59 082	316 068	340 636	353 699	247 319	36 000			1 352 804
ACQUISITIONS	8 117 931	2 319 195	7 413 617	4 586 922	71 245				22 508 910
TRAVAUX	23 043	798 038	11 094 606	14 965 847	11 156 000	4 512 900	1 592 500		44 142 934
HONORAIRES	151 507	1 150 012	1 897 536	2 944 279	1 751 829	981 321	227 539	6 800	9 110 823
FRAIS DIVERS	123 794	308 710	442 388	391 405	309 379	252 000	146 497	56 144	2 030 317
REMUNERATION	987 245	1 089 692	1 930 888	2 258 770	1 980 308	1 478 489	1 271 245	322 596	11 319 233
FRAIS FINANCIERS	14 587	19 470	32 609	150 395	355 055	475 699	390 086	71 503	1 509 403
ALEAS			1 470 904	1 631 432	1 189 100	730 480	511 460	690 254	6 223 631
RECETTES	7 751 468	19 783 852	16 181 124	21 111 217	11 339 810	5 584 108	8 222 263	8 224 213	98 198 055
CESSIONS			1 062 600	4 538 720	6 007 013	1 575 061	224 168	229 868	13 637 430
PARTICIPATIONS	4 400 000	13 200 000	12 540 000	12 540 000	1 320 000				44 000 000
SUBVENTIONS	3 329 415	6 325 888	2 330 590	3 995 297	3 995 297	3 995 297	7 990 595	7 990 595	39 952 974
RECETTES LOCATIVES	1 816	-480	2 964	7 200	2 500	2 500			16 500
PRODUITS FINANCIERS	20 237	258 444	244 970	30 000	15 000	11 250	7 500	3 750	591 151
RESULTAT D'EXPLOITATION	-1 725 721	13 782 667	-8 442 061	-6 171 532	-5 720 425	-2 882 781	4 082 937	7 076 916	

(*) Chiffres arrondis à l'euro le plus proche

TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT ENTRE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE ET LA SPLA-IN AIX MARSEILLE PROVENCE

INTERVENTION MULTISITES POUR LA REALISATION DE TRAVAUX DE RECYCLAGE/REHABILITATION D'IMMEUBLES DEGRADES

Annexe 4 : PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Montant en €(*)	Année 2023	Année 2024	Année 2025	Année 2026	Année 2027	Année 2028	Année 2029	Année 2030	Année	TOTAL
DEPENSES	9 477 189	6 001 185	24 623 185	27 282 750	17 060 235	8 466 889	4 139 326	1 147 297		98 198 055
ETUDES	59 082	316 068	340 636	353 699	247 319	36 000				1 352 804
ACQUISITIONS	8 117 931	2 319 195	7 413 617	4 586 922	71 245					22 508 910
TRAVAUX	23 043	798 038	11 094 606	14 965 847	11 156 000	4 512 900	1 592 500			44 142 934
HONORAIRES	151 507	1 150 012	1 897 536	2 944 279	1 751 829	981 321	227 539	6 800		9 110 823
FRAIS DIVERS	123 794	308 710	442 388	391 405	309 379	252 000	146 497	56 144		2 030 317
REMUNERATION	987 245	1 089 692	1 930 888	2 258 770	1 980 308	1 478 489	1 271 245	322 596		11 319 233
FRAIS FINANCIERS	14 587	19 470	32 609	150 395	355 055	475 699	390 086	71 503		1 509 403
ALEAS			1 470 904	1 631 432	1 189 100	730 480	511 460	690 254		6 223 631
RECETTES	7 751 468	19 783 852	16 181 124	21 111 217	11 339 810	5 584 108	8 222 263	8 224 213		98 198 055
CESSIONS			1 062 600	4 538 720	6 007 013	1 575 061	224 168	229 868		13 637 430
PARTICIPATIONS	4 400 000	13 200 000	12 540 000	12 540 000	1 320 000					44 000 000
SUBVENTIONS	3 329 415	6 325 888	2 330 590	3 995 297	3 995 297	3 995 297	7 990 595	7 990 595		39 952 974
RECETTES LOCATIVES	1 816	-480	2 964	7 200	2 500	2 500				16 500
PRODUITS FINANCIERS	20 237	258 444	244 970	30 000	15 000	11 250	7 500	3 750		591 151
RESULTAT D'EXPLOITATION	-1 725 721	13 782 667	-8 442 061	-6 171 532	-5 720 425	-2 882 781	4 082 937	7 076 916		
AMORTISSEMENTS		2 544 241	62 062	851 195	3 259 564	4 083 015	4 226 566	7 579 659		22 606 303
MOBILISATIONS	1 830 634	775 670		4 800 000	8 700 000	6 500 000				22 606 303
FINANCEMENT	1 830 634	-1 768 572	-62 062	3 948 805	5 440 436	2 416 985	-4 226 566	-7 579 659		
TRESORERIE	10 029	11 449 773	3 614 885	1 392 158	1 112 169	646 373	502 743			
TVA sur dépense	94 884	574 351	4 477 528	4 910 228	2 855 607	1 203 775	399 170	7 589		14 523 131
TVA sur recette			212 520	907 744	1 201 403	315 012	44 834	45 974		2 727 486
TVA déclarée (CA3)			-4 934 243	-4 002 484	-1 654 204	-888 763	-354 336	38 385		-11 795 645
Dépenses TTC	9 572 073	6 575 536	29 100 712	32 192 978	19 915 842	9 670 664	4 538 496	1 154 885		112 721 187
Recettes TTC	7 751 468	19 783 852	16 393 644	22 018 961	12 541 213	5 899 121	8 267 096	8 270 186		100 925 542
Amortissements		2 544 241	62 062	851 195	3 259 564	4 083 015	4 226 566	7 579 659		22 606 303
Mobilisations	1 830 634	775 670		4 800 000	8 700 000	6 500 000				22 606 303
TRESORERIE PERIODE	10 029	11 439 744	-7 834 888	-2 222 727	-279 989	-465 796	-143 630	-502 743		
TRESORERIE CUMUL	10 029	11 449 773	3 614 885	1 392 158	1 112 169	646 373	502 743			

(*) Chiffres arrondis à l'euro le plus proche