

METROPOLE

SOLEAM

**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**



**RHI SAINT MAURONT-GAILLARD
N°T1600907CO**

**CONCESSION D'AMENAGEMENT
N°06/1405**

AVENANT N°18

ENTRE :

La Métropole Aix Marseille Provence représentée par sa Présidente Madame Martine VASSAL, en vertu d'une délibération FAG 001-4256/18/CC du 20 Septembre 2018,

ci-après dénommée Le Concédant

ET :

SOLEAM, Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'aire Marseillaise, Société anonyme au capital de 5 910 600 €, dont le siège est à MARSEILLE (13006), Immeuble Le Noilly 146 Rue Paradis, 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 24 mars 2025,

ci-après dénommée Le Concessionnaire

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE :

Par délibération n°06/0966/EHCV du 2 octobre 2006, 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 Marseille Aménagement l'opération de Résorption d'Habitat Insalubre (RHI) « Saint Mauront-Gaillard ». La société Marseille Aménagement a été absorbée par la SPL SOLEAM dans le cadre d'une fusion absorption le 28 novembre dernier. L'avenant n°8 est venu modifier en conséquence la présente concession d'aménagement.

Cette opération d'aménagement qui s'inscrit dans le cadre du protocole d'éradication de l'habitat indigne signé entre l'Etat et la Ville de MARSEILLE a pour objectif de procéder à la résorption des immeubles et logements insalubres de ce quartier compris entre la rue Félix Pyat, le boulevard Auphan et l'autoroute Nord.

Le programme vise à la reconstruction sur site d'un parc d'habitat à vocation sociale pour sa majorité de près de 140 logements, après relogement des habitants et démolition des immeubles existants. Il intègre également les travaux qui permettront de requalifier les voiries et espaces publics afin de participer au renouvellement urbain du secteur, en lien avec les constructions projetées.

La soixantaine de familles occupant aujourd'hui le périmètre sera relogée sur place, si la demande en est faite, dans les nouvelles constructions.

Le programme RHI s'articule avec la restructuration urbaine du quartier, notamment dans le cadre du programme de rénovation urbaine financé par l'ANRU.

La concession confiée par la municipalité permet en particulier à la SOLEAM l'acquisition à l'amiable ou par voie d'expropriation des biens privés nécessaires à cette opération d'aménagement. La finalité de la maîtrise foncière de ces biens est d'une part l'aménagement des VRD et espaces publics (requalification, élargissement de voies...) et d'autre part, après démolition des immeubles insalubres, la cession ultérieure des terrains nus à un opérateur social pour la construction de logements locatifs sociaux.

Conformément à la loi et aux stipulations contractuelles, un avenant n°1 a été approuvé par délibération du conseil municipal n°08/0513/5058 en date du 30 juin 2008 ; cet avenant porte sur la variation de la participation prévisionnelle globale de la Ville au coût de l'opération tel que résultant du compte rendu annuel à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2007.

Par délibération n°09/0060/SOSP du 9 février 2009, un avenant n°2 a été approuvé. Ce dernier a eu pour objet de compléter les missions du concessionnaire en lui confiant une possibilité d'intervention en matière de réalisation de travaux d'office, d'intégrer au budget prévisionnel de l'opération « le coût des travaux d'office exécutés pour le compte du Concédant en cas de propriétaires défaillants », enfin, de préciser la rémunération du concessionnaire dans le cas de la mise en œuvre de ce type d'intervention.

Depuis cette date, et dans le but de suivre au plus près les engagements financiers induits par cette opération et en particulier d'apprécier au mieux le montant final de la participation de la Ville, le Concédant a demandé à Marseille Aménagement d'affiner le montant prévisionnel de la participation de l'Etat au déficit de l'opération, telle que prévue dans les textes pour les opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre.

Marseille Aménagement a donc identifié les biens immobiliers qui n'ont pas ou ne pourront pas faire l'objet d'arrêtés d'insalubrité irrémédiable ou d'arrêtés de péril imminent avec ordonnance de démolition, compte tenu :

- Des délais d'instruction de ces procédures par les services de l'Etat au regard des contraintes de planning opérationnel,
- De l'état de certains des immeubles, dont le niveau de dégradation n'est pas suffisant pour justifier l'enclenchement d'une des procédures évoquées ci avant.

Il a en effet été confirmé à la Ville par l'Etat que seuls les biens revêtant un statut d'insalubrité irrémédiable ou de péril imminent avec ordonnance de démolition seront pris en considération pour le calcul de la dépense éligible à subvention de l'Etat, les autres biens devant être retirés de l'assiette de la dépense subventionnable.

Cette règle entraîne donc une baisse significative de la participation de l'Etat au coût de l'opération et donc une augmentation de la participation à la charge de la Ville.

En conséquence, un avenant n°3 a été établi, qui a eu pour objet de prendre en compte le nouveau montant de participation au coût de l'opération, tel qu'il est ressorti du Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31/12/2008, approuvé par délibération du Conseil Municipal n°09/1274/SOSP du 14 décembre 2009. Ainsi, le montant prévisionnel de la participation d'équilibre de la Ville au coût de l'opération (fixé à 1 555 932 € selon délibération n°08/0513/5058 en date du 30 juin 2008, approuvant le CRACL au 31/12/2007 et précisé dans l'avenant n°1 à la Concession d'aménagement), a été porté à 3 012 014 €.

Cet avenant n°3 a été notifié à Marseille Aménagement le 18 mars 2010.

Pour l'année 2009, le Compte Rendu Annuel à la Collectivité a mis en évidence les modifications apportées par l'Etat dans le régime des aides relatives au financement des opérations de résorption de l'habitat insalubre. Ainsi, le taux de la participation de l'Etat au déficit des opérations de RHI a été réduit, ce qui a entraîné une hausse de la participation de la Ville à l'équilibre de cette opération.

L'avenant n°4 notifié par la Ville à Marseille Aménagement le 31 janvier 2011 a par ailleurs intégré la prorogation de 3 ans de la durée de la concession de la RHI St Mauront-Gaillard, dont l'échéance est portée au 30 octobre 2014.

Un avenant n°5 notifié par la Ville de Marseille à Marseille Aménagement le 16 avril 2012 a eu pour objet de prendre en compte le nouveau montant prévisionnel de la participation d'équilibre de la Ville au coût de l'opération fixé à 3 559 149 €, selon délibération n° 10/1021 /SOSP en date du 25 octobre 2010, approuvant le CRACL au 31/12/2009 et précisé dans l'avenant n°4 à la Concession d'aménagement, et porté à 4 181 537 euros ainsi qu'il ressort du Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2010.

L'avenant n°5 a en outre permis d'intégrer l'acquisition de deux nouveaux immeubles en frange du périmètre initial permettant l'amélioration du projet d'ensemble et l'intégration d'un bâti faisant déjà l'objet d'une procédure d'insalubrité.

Un avenant n°6 notifié par la Ville de Marseille à Marseille Aménagement le 27 juillet 2012 a eu pour objet de prendre en compte le nouveau montant prévisionnel de la participation d'équilibre de la Ville au coût de l'opération fixé à 4.671.310 Euros. L'avenant n°6 a en outre permis d'intégrer une hausse du montant des acquisitions foncières, une hausse du coût des travaux de démolition liée à leur échelonnement ainsi que d'une partie du coût de travaux de dépollution du terrain « Amidonnerie » non prévue aux CRAC précédents. Enfin, l'augmentation des occupations illicites a conduit à une hausse des travaux de mise en sécurité.

L'avenant n°7 notifié par la Ville de Marseille à Marseille Aménagement le 2 septembre 2013 a eu pour objet de prendre en compte le nouveau montant prévisionnel de la participation d'équilibre de la Ville au coût de l'opération fixée à 5 340 713 Euros. Cette hausse est principalement due à la prise en compte d'indemnités de réemploi pour le paiement des indemnités des immeubles placés sous DUP, à un recalage du coût des acquisitions foncières, à une réévaluation du coût des travaux de démolition, et à l'augmentation des travaux de mise en sécurité (occupations illicites). L'avenant n°7 acte également la prorogation de la durée de la concession d'aménagement de 3 ans (hausse des charges de gestion et de la réservation de logements provisoires en particulier).

L'avenant n°8 notifié par la Ville de Marseille à Marseille Aménagement le 12 mars 2014 a eu pour objet de transférer la concession de Marseille Aménagement à la SPL SOLEAM suite à la fusion-absorption de ces sociétés au profit de la SOLEAM.

L'avenant n° 9 adopté par délibération n°14/0618/UAGP du 10 octobre 2014 et notifié par la Ville de Marseille à SOLEAM le 6 novembre 2014 a eu pour objet de prendre en compte le nouveau montant prévisionnel de la participation d'équilibre de la Ville au coût de l'opération fixée à 6 199 046 euros avec son nouvel échéancier, de tenir compte des incidences de l'instruction fiscale n°100 du 16 juin 2006, de proroger la concession de 2 ans, ainsi que d'élargir le périmètre de concession.

Le montant de la rémunération forfaitaire liée au relogement a été augmenté.

L'avenant n° 10 adopté par délibération n°15/0488/UAGP du 29 Juin 2015 et notifié par la Ville de Marseille à SOLEAM le 17 juillet 2015 a eu pour objet de proroger la concession d'une année, ainsi que fixer l'échéancier de la rémunération sur relogement précédemment votée.

L'avenant n°11 approuvé par délibération du 26 octobre 2015 n°15/1071/UAGP du Conseil Municipal, et par délibération n° FCT 030-1585/15/CC du 21/12/2015 du Conseil Communautaire, a permis à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole de se substituer à la Ville de Marseille en qualité de concédante dans le cadre de la concession d'aménagement relative à l'opération RHI Saint Mauront Gaillard, en date du 30 Octobre 2006.

Le transfert de l'opération de la Ville à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole approuvé par délibération du 26 octobre 2015 n°15/1071/UAGP du Conseil Municipal, et par délibération n° FCT 030-1585/15/CC du 21/12/2015 du Conseil Communautaire, a été acté par arrêté préfectoral du 28/12/2015.

A compter de sa création le 01/01/2016, la Métropole Aix Marseille Provence exerce les compétences de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et se substitue à cette dernière pour la poursuite de l'opération.

Par ailleurs, conformément aux dispositions légales et aux stipulations contractuelles, doivent être présentées, au travers du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL), pour l'année 2015, la situation physique et financière de la réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle.

L'avenant n°12 approuvé par délibération du 13 juillet 2017 n°17/1071/UAGP du Conseil Métropolitain a validé le CRACL au 31/12/2016 présenté conjointement ; au vu de l'avancement physique de l'opération, certains postes de dépenses (budget foncier et études ; budgets travaux et dépenses annexes) , une moindre récupération de la TVA sur les travaux ainsi que leur échelonnement ont évolué.

Il a permis par ailleurs la mise en concordance du cahier des charges de concession avec le bilan initial de concession. En effet, le bilan intègre une rémunération du concessionnaire sur les dépenses de gestion à hauteur de 7% et l'article 20.3 du cahier des charges ne le précisait pas. Ceci a donc été rectifié.

L'avenant n°13 (convention n°18/0863) approuvé par délibération du 18 octobre 2018 n° DEVT 002-4664/18/CM du Conseil Métropolitain a validé le CRACL au 31/12/2017 et a permis :

- D'approuver le nouvel échéancier de versement de la participation de la Métropole à l'équilibre du bilan et aux équipements
- De proroger la durée de la concession de 1 année soit une échéance reportée au 30 octobre 2021

L'avenant n°14 (convention n°20/0139) approuvé par délibération du 19 décembre 2019 n° DEVT 003-7954/19/CM du Conseil Métropolitain a validé le CRACL au 31/12/2018 et a permis :

- D'approuver le nouvel échéancier de versement de la participation de la Métropole à l'équilibre du bilan et aux équipements

L'avenant n°15 (convention n°20/0139), notifié le 17 novembre 2021 a été approuvé par délibération du 7 octobre 2021 n° CHL 007-10560/21/CM du Conseil Métropolitain qui a validé le CRACL au 31/12/2020 ; il a permis :

- De proroger la durée de l'opération de 2 années soit une échéance au 30 octobre 2023
- D'approuver la participation financière de la Métropole à l'équilibre de l'opération, qui reste inchangée à 7 285 300€

L'avenant n°16 (convention n°20/0139), notifié le 3 mars 2023 a été approuvé par délibération du 15 décembre 2022 n° CHL 001-130060/22/CM du Conseil Métropolitain qui a validé le CRACL au 31/12/2021 ; il a permis :

- De valider l'évolution des dépenses (augmentation de 826 K€) et des recettes (+655 K€)
- D'approuver l'augmentation (+93 K€) et le nouvel échéancier de versement de la participation de la Métropole à l'équilibre du bilan (solde en 2024)
- De proroger la durée de la concession de 2 années soit une échéance reportée au 30 octobre 2025

L'avenant n°17 (convention n°20/0139), notifié le 26 novembre 2024 a été approuvé par délibération du 10 octobre 2024 n° CHL 010-16787/24/CM du Conseil Métropolitain qui a validé le CRACL au 31/12/2021 ; il a permis :

- D'approuver l'augmentation (+300 K€) et le nouvel échéancier de versement de la participation de la Métropole à l'équilibre du bilan
- De proroger la durée de la concession de 2 ans et 2 mois soit une **échéance reportée jusqu'à fin 2027**
- Le décalage du remboursement de l'avance de 1 M d'€ à l'issue de la concession en 2027

Pour l'année 2024 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.

Le coût de l'opération évolue de 13 665 K€ HT à 13 810 K€ soit une variation à la hausse de 145 K€, compte tenu de l'ajustement des postes de dépenses ci-dessous :

- Travaux de voirie et réseaux (+51 K€ HT) : cette augmentation est due à l'option retenue par ENEDIS du raccordement de la résidence Bons Voisins Est à un transformateur électrique situé à l'extérieur du site, alors que le budget du CRAC 2023 tenait compte d'un raccordement au poste situé à proximité immédiate
- Travaux de préparation avant cession (+43K€ HT) : évaluation à la hausse par la maîtrise d'œuvre des travaux à la charge de la Soleam avant cession des terrains Bons Voisins Est, et maintien du budget du protocole à signer avec AFL-DIGNEO dans le cadre de la cession
- Dépenses annexes (charges de gestion, réservation de logements et Assistance à Maitrise d'Usage) (+46) K€ HT : prolongation de la durée de la concession et ajout d'une provision (5K€) pour poursuite des ateliers d'urbanisme initiés par Métropole (Politique de la Ville) avec les enfants de l'école Pyat
- Rémunération aménageur : +17K€ liée à la variation du montant des dépenses
-

Les recettes représentent 13 810 K€ HT soit une variation à la hausse de 145 K€ HT :

- Subventions :
 - Au Programme de Renouvellement Urbain : +58 K€ du fait du report par la Ville de Marseille, le Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône et le Conseil Régional de l'échéance des subventions Voiries primaires et placettes du 31/12/2025 au 31/12/2026
- Participations publiques : +87 K€ :
 - Augmentation de 87 K€ de la participation à l'équilibre de l'opération liée aux dépenses supplémentaires

Enfin, la prolongation d'une année de la durée de la concession est proposée pour permettre le versement en 2028 du solde de la participation de la collectivité et finaliser la clôture de cette opération

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIV

ARTICLE 1

La durée de la concession d'aménagement RHI St Mauront Gaillard est prorogée de 1 année soit une échéance au **31/12/2028**.

ARTICLE 2 :

Le nouveau bilan de l'opération porte le montant de la participation globale d'équilibre du concédant à 7 765 478 €HT soit :

- 4 914 000 € de participation à l'équilibre de la Ville de MARSEILLE au coût de l'opération, soit le montant versé par la Ville de MARSEILLE au 31/12/17. En raison du transfert de l'opération au profit de la Métropole depuis le 01/01/2016, cette participation reste inchangée.

-2 851 478 € de la participation à l'équilibre de la METROPOLE au coût de l'opération, soit une augmentation de 87 000 € par rapport à la dernière participation votée.

Ainsi qu'il ressort de ce Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31/12/2024 et qui sera présenté en parallèle au présent avenant à l'approbation de l'assemblée délibérante, l'échéancier du solde des participations est modifié ainsi :

Pour la participation à l'équilibre versée par la Métropole :

- 2027 : 393 000 €
- 2028 : 87 000 € (solde)

ARTICLE 3 :

Les autres stipulations de la concession 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'État. Le présent avenant entrera en vigueur à la date de ladite notification.

Fait à Marseille, le
En quatre exemplaires originaux

Pour la Métropole :	Pour le concessionnaire : Le Directeur Général Jean-Yves MIAUX
----------------------------	--