

METROPOLE



SOLEAM



AIR BEL

N°Z240572COV

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

AVENANT N° 1

ENTRE :

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

Ci-après dénommée Le concédant

ET :

SOLEAM, Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'aire Marseillaise, Société Publique Locale au capital de 5 910 600 €, dont le siège social est à l'Immeuble le Noilly 146 Rue Paradis 13006 Marseille 6e Arrondissement, 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 1er Octobre 2020,

Ci-après dénommée Le Concessionnaire

IL EST TOUT D'ABORDE EXPOSÉ

Par délibération n° CHL-004-12778/22/BM du Bureau de la Métropole du 17 novembre 2022, la Métropole Aix-Marseille-Provence, ainsi que la Ville de Marseille (délibération n°n°24/0585/VAT) ont approuvé la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain du quartier Air Bel à Marseille cofinancé par l'ANRU dans le cadre du NPNRU. Cette dernière a été signée le 18 janvier 2023 par l'ensemble des partenaires. La Métropole Aix-Marseille Provence assure, au côté de la Ville de Marseille et de l'ensemble des partenaires, le portage de ce projet de renouvellement urbain.

Par délibération n°URBA-009-15430/23/CM du Conseil métropolitain du 7 décembre 2023, il a été attribué à la SOLEAM la concession d'aménagement « Opération d'aménagement et de renouvellement urbain Air Bel ». A ce titre, la SOLEAM a en charge de réaliser et de mener à bien le programme d'aménagement et de renouvellement urbain sur une durée de 8 ans, pour les opérations relevant de la compétence de la Métropole Aix-Marseille-Provence. Le programme de l'opération vise principalement au désenclavement du quartier, à travers la création d'une trame viaire publique structurante, la requalification du réseau d'espaces publics en cœur de quartier, et l'aménagement d'une nouvelle offre résidentielle d'environ 100 logements neufs.

Les conditions, les modalités d'intervention de la SPL SOLEAM ainsi que les rapports entre cette dernière et la Métropole Aix-Marseille-Provence ont été formalisés dans le cadre d'un Traité de Concession tels que prévus par l'article L.300-4 du Code de l'Urbanisme.

La programmation du projet de renouvellement urbain d'Air Bel comprend notamment l'aménagement d'un parc et de deux jardins municipaux cumulant environ 3 hectares, opération relevant de la compétence de la Ville de Marseille. Par délibération en date du 25 avril 2025 la Ville de Marseille a souhaité confier à la SOLEAM la réalisation d'un parc et de deux jardins et a approuvé la Convention financière tripartite entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, la SOLEAM et la Ville de Marseille, permettant la mise en œuvre opérationnelle et le financement de ces aménagements, dans le cadre du travail partenarial piloté par la Métropole Aix-Marseille-Provence et de la concession d'aménagement suscitées.

La concession d'aménagement notifiée le 16 avril 2024 entre la Métropole Aix-Marseille Provence et la SOLEAM prévoit en effet dans son article 3 que la SOLEAM peut recevoir des participations d'autres collectivités territoriales que son concédant, après accord de celui-ci. Par délibération du Conseil Métropolitain n° URBA-026-03/04/2025-BM en date du 03 avril 2025, La Métropole Aix-Marseille-Provence donné son accord de principe pour l'intégration du parc dans le programme de travaux de la concession.

Le présent avenant a donc pour objet de :

- Modifier le périmètre de l'opération, visé en annexe 1 du contrat, afin d'inclure les emprises nécessaires à l'aménagement du parc et des deux jardins,
- Modifier le programme de l'opération, visé en annexe 3 du contrat, afin d'intégrer la réalisation des dits parc et jardins ;
- De modifier le bilan prévisionnel de l'opération, visé en annexe 4 du contrat ;
- Mettre en place une participation aux équipements d'un montant prévisionnel de 2 984 597 €HT affectée à la réalisation du parc et des deux jardins, suite à l'approbation, par délibération en date du 25 avril 2025, de la Convention financière tripartite « relative au versement par la Ville de Marseille d'une participation en vue de l'aménagement d'un parc et de deux jardins municipaux à Air Bel, s'inscrivant dans le projet de renouvellement urbain d'Air Bel ».

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUI
--

ARTICLE 1 :

En application de l'article 5.1 qui encadre les conditions de réexamen du contrat, le périmètre de l'opération est modifié pour inclure les emprises nécessaires à l'aménagement du parc et des deux jardins.

Le nouveau périmètre de l'opération figurera en annexe 1 du contrat.

ARTICLE 2 :

En application de l'article 5.1 qui encadre les conditions de réexamen du contrat, notamment son paragraphe n°1, qui engagent les parties à mettre en œuvre le programme prévisionnel figurant en annexe 3, celui-ci est modifié pour intégrer la réalisation du parc et des deux jardins.

Le nouveau programme de l'opération figurera en annexe 3 du contrat.

ARTICLE 3 :

En application de l'article 5.1 qui encadre les conditions de réexamen du contrat, le tableau de l'échéancier de versement annuel de la participation en numéraire figurant à l'article 3.1.1 est modifié comme suit :

En application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la participation numéraire du concédant est fixé à 17 236 978 € (participation à l'équilibre, non soumise à TVA). Au total le montant de participation de la Collectivité concédante s'élève à 17 236 978 euros.

En application de la convention tripartite sus-visée, le montant prévisionnel de la participation de la Ville de Marseille s'élève à 2 984 597 €HT soit 3 581 516€ TTC (participation soumise à TVA).

L'échéancier de versement annuel de la participation en numéraire est le suivant :

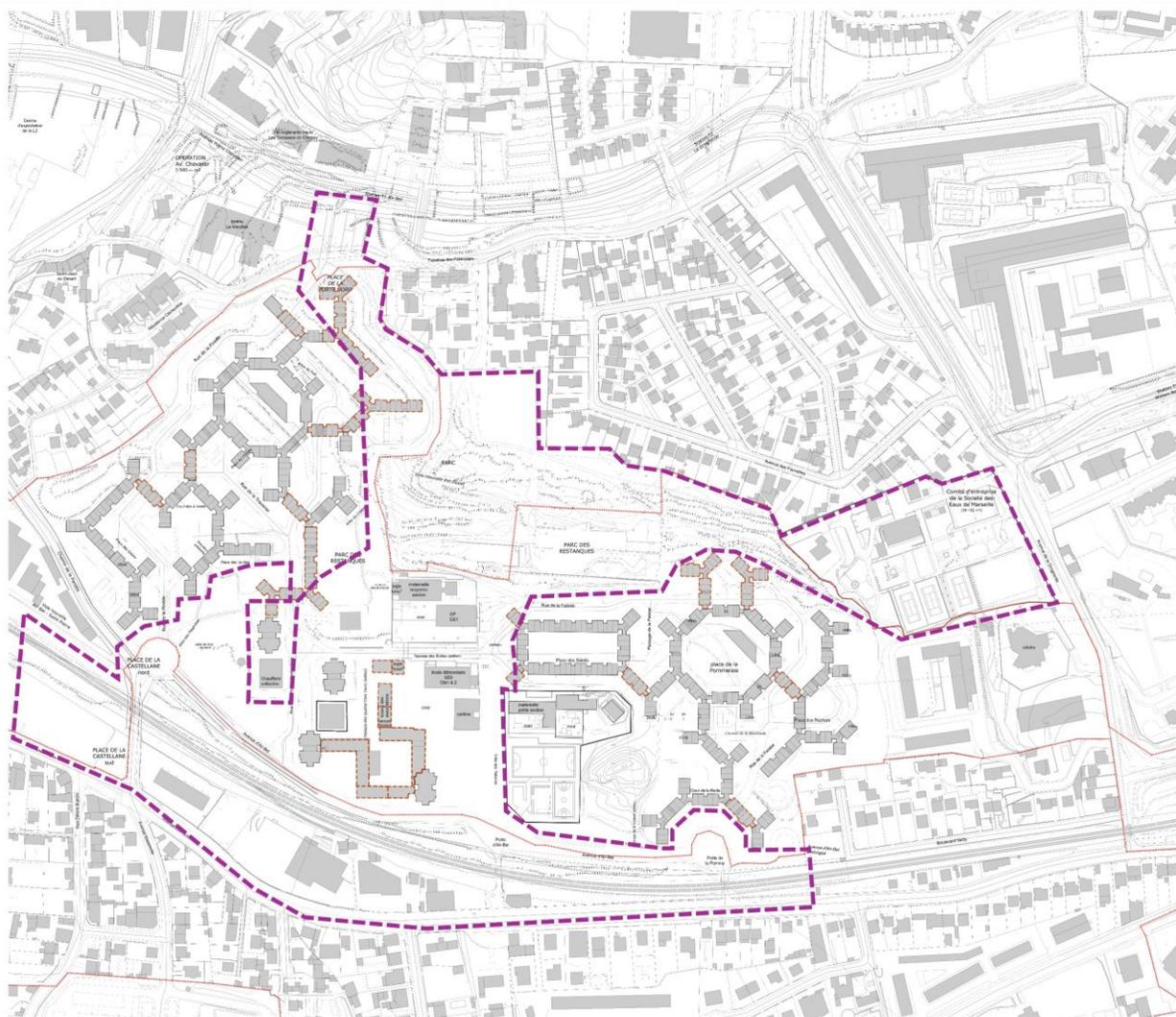
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Participation équilibre (Métropole)	500 000	1 600 000	3 300 000	4 000 000	3 500 000	3 480 000	856 978	
Participation équipements HT (Ville)			26 700	80 000	1 200 000	887 897	600 000	190 000

A noter que les autres dispositions de l'article 3.1.1 s'appliquent désormais à la participation de la Ville de Marseille, dans les mêmes termes que la Collectivité concédante.

ARTICLE 4

TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT (TCA) Annexe 1 -PERIMETRE DE LA CONCESSION

Concession d'aménagement sur le secteur NPNRU
d'Air Bel



TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT (TCA)

Annexe 3 -DOCUMENT PROGRAMME

Concession d'aménagement sur le secteur NPNRU d'Air Bel

SOMMAIRE

1	Préambule.....	3
1.	Le contexte de la concession d'aménagement d'Air Bel	4
1.1	Le secteur d'Air Bel	4
1.2	Le NPNRU d'Air Bel et ses objectifs.....	4
2	Le programme prévisionnel de travaux de la concession d'aménagement d'Air Bel	5
2.1	Les études à mener par le concessionnaire.....	5
2.2	Les acquisitions nécessaires à la réalisation du projet	6
2.3	L'aménagement des nouveaux espaces publics du quartier	7
2.4	La viabilisation et la commercialisation de lots à construire.....	10
2.5	Les autres opérations intégrées au programme de la concession.....	10

1 Préambule

Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) cible à l'échelle nationale 400 Quartiers Politique de la Ville. Au sein de la Métropole Aix-Marseille Provence (MAMP) 21 Quartiers sont concernés par le NPNRU et 14 se situent à Marseille.

Pour l'ensemble de ces quartiers, des conventions pluriannuelles dites opérationnelles sont élaborées, dans des périmètres spatiaux, temporels et opérationnels adaptés aux contextes, enjeux et priorités propres à chaque site et système d'acteurs, à l'issue des travaux de préfiguration décrits dans les protocoles du même nom.

La Métropole Aix-Marseille Provence assure au côté de la Ville de Marseille et de l'ensemble des partenaires, le portage des projets de renouvellement urbain sur le territoire marseillais dont le quartier d'Air Bel (11ème arrondissement) fait partie intégrante.

Pour le quartier d'Air Bel, une convention NPNRU a été signée le 18 janvier 2023 et fixe les grandes orientations du projet de renouvellement urbain.

Désenclaver le quartier d'un point de vue social et géographique afin qu'il puisse redevenir un lieu résidentiel accueillant pour parvenir à une plus grande diversité de ménages : telle est l'ambition de la Métropole Aix-Marseille-Provence et de ses partenaires pour Air Bel.

Le programme de la concession d'aménagement poursuivra cette ambition, avec l'aménagement d'une nouvelle trame viaire et d'espaces d'usages qualitatifs pour les habitants. Il sera porté plus globalement par une ambition élevée en matière de transition environnementale, afin notamment d'apporter des réponses aux changements climatiques de demain.

Le programme de la concession d'aménagement s'inscrit donc pleinement dans la convention NPNRU Air Bel et l'ensemble des actions conduites par le concessionnaire devront respecter les engagements de ladite convention.

Le concessionnaire s'inscrira également dans le cadre partenarial du projet de renouvellement urbain piloté par la métropole. L'intervention en renouvellement urbain induit notamment une implication importante du concessionnaire dans la comitologie propre au pilotage du NPNRU. Il conviendra également d'apporter une attention particulière à la communication auprès des habitants, à l'ordonnancement des opérations ainsi qu'à la gestion des espaces nécessaires à la mise en œuvre du programme de la concession afin de prendre en compte au maximum les usages et limiter l'impact auprès des habitants.

1. Le contexte de la concession d'aménagement d'Air Bel

1.1 Le secteur d'Air Bel

Situé en limite ouest du 12ème arrondissement de Marseille, sur un épaulement rocheux du coteau sud, face au massif de Saint-Cyr, Air-Bel s'inscrit pleinement dans la géographie de la Vallée de l'Huveaune.

La cité s'est construite en 1971 sur les terrains d'anciennes Bastides, la bastide Castellane et la Villa Air-Bel, posant tant bien que mal sa trame hexagonale sur une topographie qui accuse 40 mètres de dénivelé. Le quartier se singularise par une qualité paysagère remarquable avec la présence de nombreux espaces verts et plusieurs points de vue sur le grand paysage.

Essentiellement résidentiel, il est composé de 1200 logements sociaux appartenant à trois bailleurs (UNICIL/ERILIA/LOGIREM) qui forment une unité typologique constituée en copropriété sur un terrain de 25 ha. Le parc de logements, bien que vieillissant, jouit de plusieurs atouts (logements traversant, vue sur le grand paysage, cœurs d'îlots végétalisés...) qui favorisent le rapport à une identité et à une intimité résidentielle. Les habitants sont, à raison, attachés à leur environnement (certains d'entre eux présentent parfois Air Bel comme un village) et impliqués dans la co-conception de leur lieu de vie au travers de nombreuses associations présentes dans le quartier.

Logiquement, à l'échelle du quartier, le système viaire suit la vallée, mettant à proximité immédiate de la cité de grandes infrastructures routières et des réseaux de transport en commun - le tramway en particulier dessert directement Air-Bel au nord, importante amélioration qui met, depuis 2008, la Canebière à 20 minutes.

Pour autant, Air Bel est isolée des dynamiques économiques et sociales de la Vallée de l'Huveaune du fait de son enclavement. Des coupures physiques fortes (dénivelé important avec un relief variant de 37 à 80 mètres du nord au sud, talus de la SNCF au sud, autoroute L2 à l'ouest, tissus pavillonnaires aux abords ...) ainsi que des accès au quartier contraignants limitent les échanges entre le quartier et l'extérieur, induisent des difficultés de gestion ainsi que de graves problématiques d'insécurité liées en majorité au trafic de stupéfiants.

De plus, la fragilité économique des ménages est considérable : trois ménages sur quatre au sein d'Air Bel sont sans emploi et 50% des ménages se situent en dessous du seuil de pauvreté. L'image très stigmatisée du quartier d'Air Bel complexifie l'attribution locative des logements faite principalement à des ménages captifs. Le climat social y est en outre tendu, en raison d'une grave crise sanitaire récente (légionellose-2017) qui a profondément atteint la relation de confiance entre les bailleurs et les locataires.

1.2 Le NPNRU d'Air Bel et ses objectifs

Une convention pluriannuelle du Projet de Renouvellement Urbain air Bel a été signée le 18 janvier 2023 avec l'ANRU et les partenaires. Elle précise les objectifs et le programme prévisionnel du projet de renouvellement urbain d'Air Bel, issus des études conduites sur le quartier depuis fin 2014.

Les études urbaines conduites par le groupement de maîtrise d'œuvre urbaine Urban Act/Magéo/Espacité en lien avec les habitants et acteurs locaux ont permis de dégager les fondamentaux d'un projet urbain partagé :

- Ouvrir le quartier

Le projet urbain prévoit un nouveau maillage public du quartier, permettant une circulation apaisée et en sécurité dans le quartier tout en valorisant les déplacements en mode doux. L'étude de circulation à l'échelle du quartier élargi (MOE EURECA/2018) a contribué à garantir une insertion fonctionnelle des nouvelles voiries dans le schéma viaire du tissu urbain environnant.

- Agir sur l'habitat

Le projet de renouvellement urbain du quartier vise la requalification de la totalité du parc de logements par les bailleurs pour un meilleur confort résidentiel (outre les 210 logements voués à la démolition pour créer de nouvelles voies).

Cette requalification s'accompagne d'une diversification du parc, avec la restructuration de 62 logements en petites typologies pour mieux répondre aux besoins des ménages du parc social.

La construction d'une centaine de nouveaux logements, au nord du quartier, participera également à la diversification résidentielle du quartier et favorisera les parcours résidentiels.

- Améliorer l'attractivité du quartier

Le développement des équipements publics et associatifs dans une démarche sociale, solidaire et innovante viendra renforcer l'attractivité du quartier. La Ville de Marseille porte notamment un projet de restructuration des équipements publics en cœur de quartier et l'aménagement d'un parc municipal, support de nouveaux usages et de flux exogènes au quartier.

Le projet urbain souhaite également mettre en lumière l'histoire singulière de la villa Air Bel, lieu d'accueil d'artistes et d'intellectuels pendant l'Occupation, pour faire rayonner le quartier au-delà.

2 Le programme prévisionnel de travaux de la concession d'aménagement d'Air Bel

2.1 Les études à mener par le concessionnaire

Le concessionnaire mènera toutes les études réglementaires et opérationnelles nécessaires à la bonne réalisation du programme de travaux, dont notamment :

- les études de maîtrise d'œuvre urbaine d'espaces publics ;
- la mise à jour de l'étude d'impact et ses études thématiques ;
- une étude hydraulique et si nécessaire un dossier loi sur l'eau ;
- une étude sûreté et sécurité
- une étude de développement économique sur les abords de la rue Jean-Lombard ;

- une étude/ un AMO mobilité (accompagnement à l'agrandissement du pont rail de la porte de la Pomme, desserte en transports en commun au sein du quartier...)
- les études géotechniques et les diagnostics avant travaux (amiante, pollution, détection réseaux...)
- les études foncières et missions géomètre

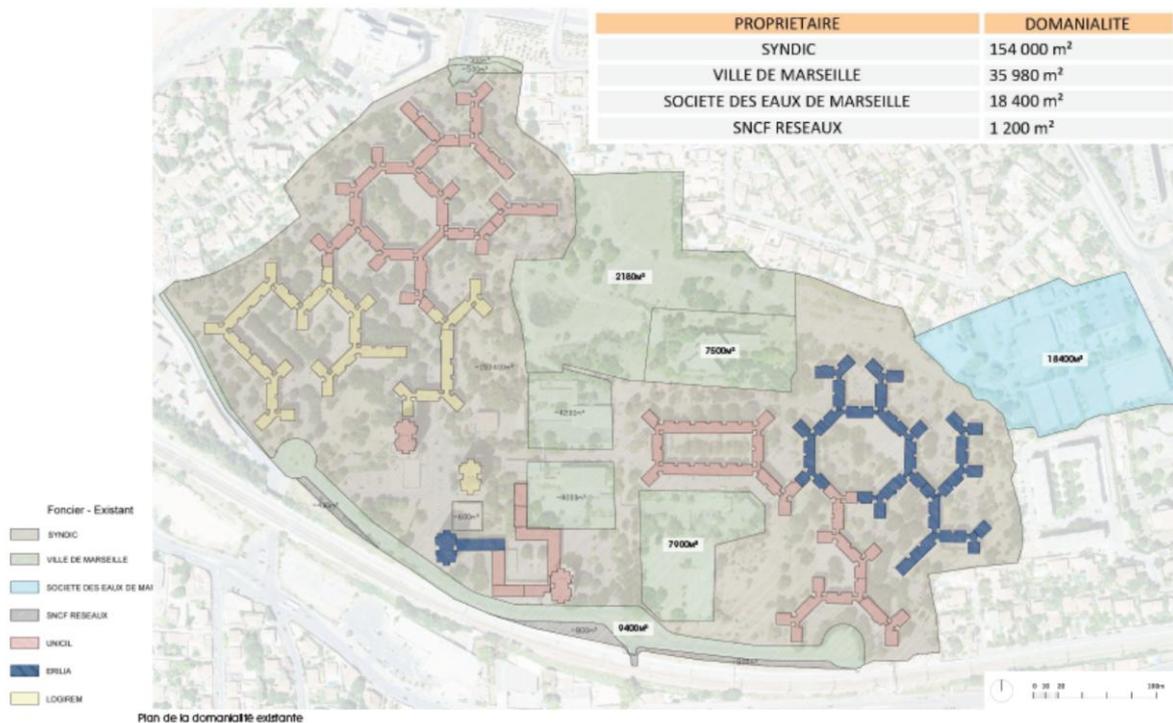
Ces études s'appuieront sur les études déjà réalisées par la métropole Aix Marseille Provence au titre du protocole de préfiguration NPNRU (étude urbaine, étude habitat, diagnostic sécurité...).

Elles seront conduites en lien étroit avec les missions conduites par la métropole Aix Marseille Provence en charge du portage du projet NPNRU (mission de MOE urbaine, AMO concertation, mission synthèse, OPCU/OPCIC)

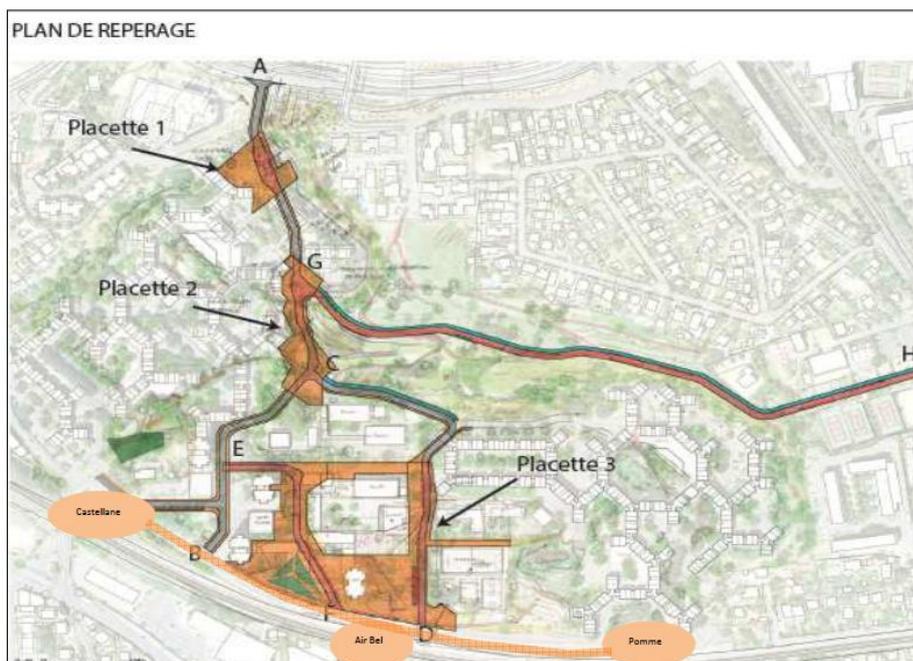
2.2 Les acquisitions nécessaires à la réalisation du projet

Le concessionnaire devra acquérir l'ensemble du foncier nécessaire à la conduite de ses opérations et procéder au remembrement foncier nécessaire à l'aboutissement du projet.

Plan du foncier existant :



Remembrement foncier prévisionnel :



Plan aménagement des espaces publics – Urban Act

La conception des espaces publics se fera en étroite collaboration avec la Métropole Aix Marseille, la MOE urbaine et les services gestionnaires.

Une attention particulière sera portée sur la qualité des espaces publics mis en œuvre et leurs interfaces avec les opérations sous maîtrise d'ouvrage des bailleurs (résidentialisation) et de la Ville de Marseille (parc municipal et équipements publics en cœur de quartier).

A ce titre, les préconisations du CPAUPE (Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales) devront être prises en compte par l'équipe de MOE des espaces publics.

La conception des espaces publics s'inscrira dans une démarche environnementale durable afin de répondre aux enjeux environnementaux de demain et avoir des effets bénéfiques sur la santé physique et la qualité de vie des habitants. Il est notamment attendu des réponses ambitieuses en matière de gestion des eaux pluviales, de lutte contre les îlots de chaleur et de continuités écologiques.

2.3.2 L'aménagement d'un parc et de deux jardins

La concession prévoit que l'aménageur réalise un parc et deux jardins municipaux destinés à réintégrer le patrimoine de la Ville de Marseille.

Le parc et les deux jardins d'Air Bel s'étendent sur environ 3,1 hectares. Il se compose de 3 espaces :

- Le parc central (22 375 m²)
- Le parc de la Porte de la Castellane (4 000 m²)

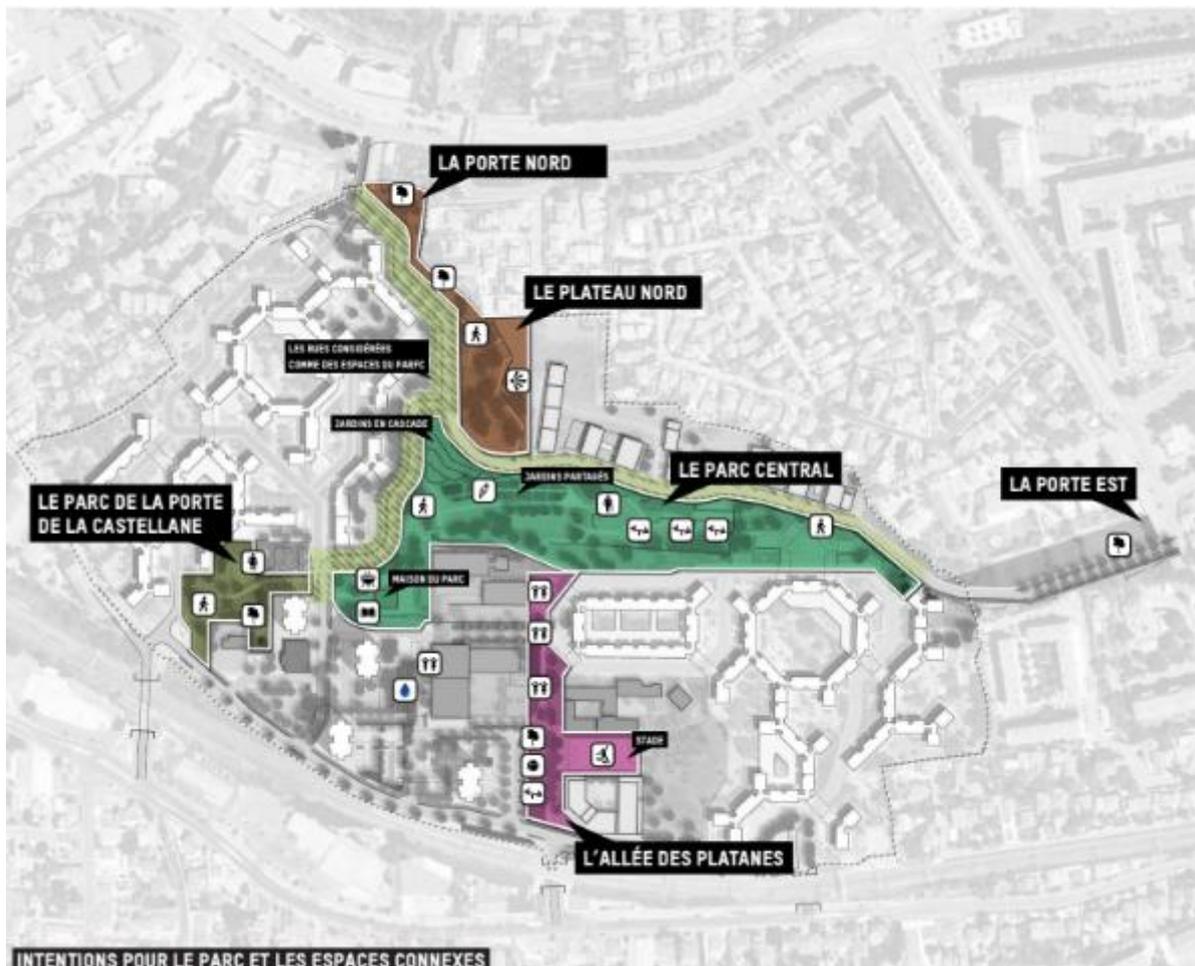
- Le plateau Nord (4 778 m²)

Compte tenu de sa topographie et de ses dimensions, le parc est amené à être composé de différents espaces pouvant accueillir une multitude d'usages. Les fonctions les plus collectives seront regroupées le long de l'allée des platanes et dans la partie centrale du parc (aires de jeux, terrains de sport, assises, jardins partagés).

Le plateau Nord, du fait de son relatif isolement intrinsèque à sa position perchée, accueillera un espace de détente, où se détendre en profitant de la vue en belvédère.

Le parc de la Porte de la Castellane a une vocation plus calme et paysagère, du fait de la proximité des logements existants. Son aménagement devra également gérer une partie de l'hydraulique.

Les rues qui traversent le parc doivent être aménagées de manière qu'elles ne constituent pas de ruptures majeures dans le parc. Leur traitement doit faire l'objet d'une attention toute particulière pour en assurer l'intégration dans le parc.



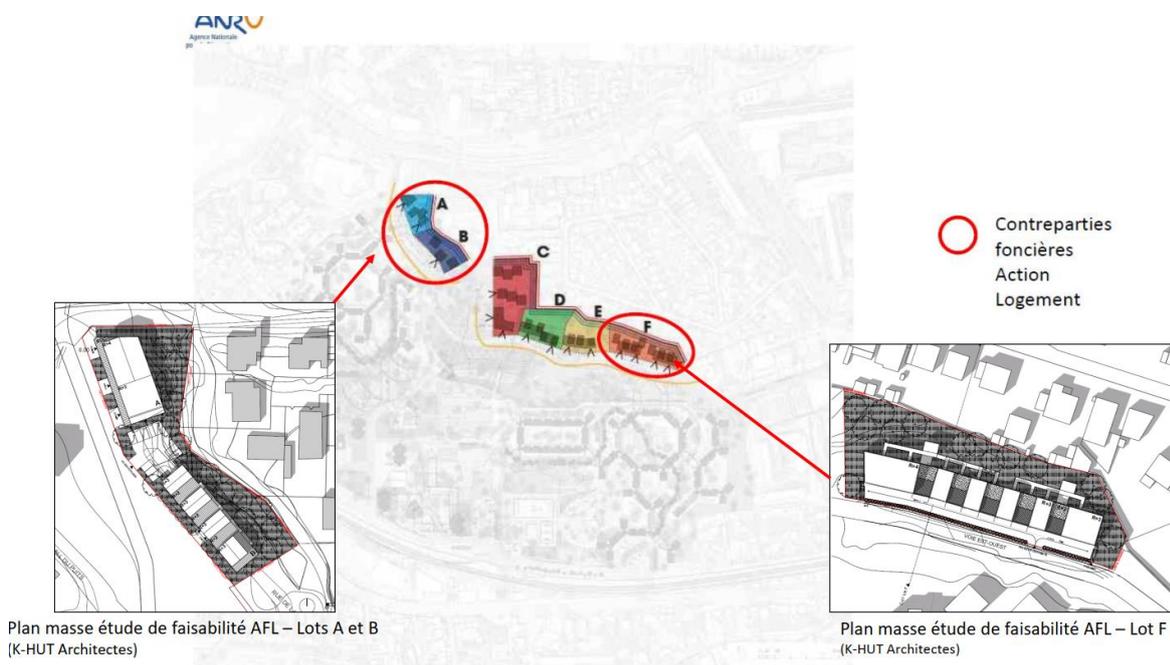
2.4 La viabilisation et la commercialisation de lots à construire

L'aménageur aura en charge la viabilisation et la commercialisation d'environ 15 500 m² de foncier situé sur le plateau au nord du site.

Au titre du conventionnement avec l'ANRU, deux lots seront à céder à l'euro symbolique à Action Foncière Logement en vue de la construction d'environ 4 500 m² de SDP représentant environ 46 logements. Les conditions de cession devront respecter l'annexe B2 de la convention NPNRU.

Trois autres lots destinés à des programmes en accession seront à commercialiser par l'aménageur pour une SDP totale d'environ 5000 m² de SDP soit environ 75 logements.

La charge foncière est aujourd'hui fixée à 129 euros/m² SDP dans la convention ANRU.



Annexe A12 de la convention ANRU : lots en diversification et lots destinées à l'AFL.

2.5 Les autres opérations intégrées au programme de la concession

- La réalisation d'aménagements transitoires
Le concessionnaire réalisera des aménagements transitoires sur les fonciers libérés et destinés à de futurs espaces publics.
- La création de locaux d'activités transitoires / préfiguration de tiers lieux
La création de locaux d'environ 100 m² de SDP pour participer à la relocalisation d'activités associatives impactées par les travaux ou préfigurer l'implantation d'une activité.

TRAITE DE CONCESSION AIR BEL - ANNEXE 4

610-AIR BEL

Bilan prévisionnel - Aménagement Métropolitains

Dépenses prévisionnelles concessio **23 898 479**

Etudes	380 000
Géotechnique	150 000
Maj EI	50 000
Géomètre	100 000
Etdue hydraulique (+ DLE optionnel)	20 000
Etudes commerciales	10 000
Etude surété et sécurité	0
Etude dev eco Jean Lombard	10 000
Etude mobilité (pont rail)	10 000
Expertise et conseils juridiques	30 000
Foncier	2 431 753
Acquisitions	1 011 400
Frais de notaires	136 077
Frais de portage	400 000
Frais de mise en état des sols (dépollut	884 276
Travaux	17 685 520
Travaux d'aménagement	15 583 046
Aménagement transitoire préfiguration	500 000
Provision pour tiers lieux	200 000
Provisions pour aléas travaux	1 402 474
Honoraires techniques	1 868 407
Maîtrise d'œuvre	1 358 842
OPC	169 855
Bureau de contrôle	169 855
Coordonnateur SPS	169 855
Rémunération concessionnaire	1 532 799
Rémunération forfaitaire annuelle	640 000
Rémunération sur dépenses 3,5% du H	782 799
Rémunération AAP	60 000
Rémunération sur subventions	0
Liquidation	50 000

Recettes prévisionnelles concession **23 898 479**

cessions droits à construire	642 000
Logements collectifs	642 000
Contreparties AFL	0
Total charge foncière	642 000
Participations	23 256 479
Sub ANRU EP	5 662 501
Sub estimée CD 13	357 000
Autres sub	0
Foncier SDC	0
Participations d'équilibre MAMP	17 236 978

610-1-AIR BEL

Bilan prévisionnel - Aménagement d'un parc et de deux jardins

Dépenses prévisionnelles concessio **4 563 400**

Etudes	50 000
Géotechnique, géomètre	50 000
Foncier	120 000
Frais de portage	120 000
Provision frais de mise en état des sols	0
Travaux	3 700 000
Travaux d'aménagement	3 700 000
Provisions pour aléas travaux	0
Honoraires techniques	370 000
Maîtrise d'œuvre	277 500
OPC	37 000
Bureau de contrôle	37 000
Coordonnateur SPS	18 500
Rémunération concessionnaire	323 400
Rémunération forfaitaire annuelle	160 000
Rémunération sur dépenses 3,5%	148 400
Rémunération sur subventions	0
Liquidation	15 000

Recettes prévisionnelles concession **4 563 400**

Participations	4 563 400
Sub ANRU EP	1 578 803
Participations Equipement Ville	2 984 597
Autres subs	0

610-1-AIR BEL

Bilan prévisionnel de l'opération

Dépenses prévisionnelles concessio **28 461 879**

Etudes	430 000
Géotechnique	200 000
Maj EI	50 000
Géomètre	100 000
Etdue hydraulique (+ DLE optionnel)	20 000
Etudes commerciales	10 000
Etude surété et sécurité	0
Etude dev eco Jean Lombard	10 000
Etude mobilité (pont rail)	10 000
Expertise et conseils juridiques	30 000
Foncier	2 551 753
Acquisitions	1 011 400
Frais de notaires	136 077
Frais de portage	520 000
Frais de mise en état des sols (dépollut	884 276
Travaux	21 385 520
Travaux d'aménagement	19 283 046
Aménagement transitoire préfiguration	500 000
Provision pour tiers lieux	200 000
Provisions pour aléas travaux	1 402 474
Honoraires techniques	2 238 407
Maîtrise d'œuvre	1 636 342
OPC	206 855
Bureau de contrôle	206 855
Coordonnateur SPS	188 355
Rémunération concessionnaire	1 856 199
Rémunération forfaitaire annuelle	800 000
Rémunération sur dépenses 3,5% du H	931 199
Rémunération AAP	60 000
Rémunération sur subventions	0
Liquidation	65 000

Recettes prévisionnelles concession **28 461 879**

cessions droits à construire	642 000
Logements collectifs	642 000
Contreparties AFL	0
Total charge foncière	642 000
Participations	27 819 879
Sub ANRU EP	7 241 304
Sub estimée CD 13	357 000
Autres sub	0
Participations Equipement Ville	2 984 597
Participations d'équilibre MAMP	17 236 978

CONVENTION

ENTRE LA METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

LA VILLE DE MARSEILLE

ET LA SPL SOLEAM

POUR LE VERSEMENT PAR LA VILLE DE MARSEILLE D'UNE PARTICIPATION EN VUE DE L'AMENAGEMENT D'UN PARC ET DE DEUX JARDINS MUNICIPAUX A AIR BEL, S'INSCRIVANT DANS LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN D'AIR BEL

(ART. L.1531-1 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES ET ART. L. 300-5 DU CODE DE L'URBANISME)

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 _____.

Ci-après désigné par les termes « la Collectivité » ou « la Métropole Aix-Marseille-Provence » ou « le Concédant » ou « la Collectivité concédante »

ET

La Ville de Marseille représentée par M. Benoit PAYAN ou toute personne habilitée à cet effet agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 25 avril 2024

Ci-après dénommée « la Ville »

ET

La Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'Aire Métropolitaine, Société Publique Locale au capital de 5 910 600,00 Euros, dont le siège social et les bureaux sont situés Immeuble le Noilly 146 Rue Paradis 13006 Marseille 6e Arrondissement, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 524 460 888, RCS Marseille

Représentée par son Directeur Général, M. Jean-Yves MIAUX, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société, en date du 1er juin 2020,

Ci-après dénommée « le Concessionnaire » ou « la Société » ou « l'Aménageur »

Ensemble dénommées « Les Parties ».

IL A D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) cible à l'échelle nationale 200 Quartiers Politique de la Ville d'intérêt national (PRIN) et 200 Quartiers Prioritaires au titre de la Politique de la Ville d'intérêt régional (PRIR).

Le renouvellement urbain s'inscrit pleinement dans les ambitions du contrat de ville et en constitue un levier essentiel. La loi Lamy de programmation pour la ville et la cohésion urbaine a défini le cadre, les objectifs et les moyens du Nouveau Programme National du Renouvellement Urbain (NPNRU).

Le NPNRU cible à l'échelle nationale 200 quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) d'intérêt national et 200 QPV d'intérêt régional, avec un concours financier (réparti entre subventions et prêts bonifiés Action Logement) de 10 milliards d'euros. Pour la Métropole Aix-Marseille-Provence, ce programme concerne 21 quartiers dont 11 d'intérêt national (9 à Marseille, 1 à Miramas et 1 à Port de Bouc) et 10 d'intérêt régional (5 à Marseille, 1 à Vitrolles, 1 à Aix-en-Provence, 1 à Port de Bouc, 1 à Martigues et 1 à Salon-de-Provence).

A l'échelle de la Métropole Aix-Marseille-Provence, 21 quartiers ont été identifiés par arrêté en date du 29 avril 2015.

La présente convention porte sur le quartier d'Air Bel (QPV d'Air Bel QP013038, Marseille), quartier d'habitat social collectif de 1200 logements situé dans le 11ème arrondissement de Marseille, lequel a été retenu comme quartier d'intérêt national (PRIN).

Par délibération n° CHL-004-12778/22/BM du Bureau de la Métropole du 17 novembre 2022, la Métropole Aix-Marseille-Provence, ainsi que la Ville de Marseille (délibération n°n°24/0585/VAT) ont approuvé la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain du quartier Air Bel à Marseille cofinancé par l'ANRU dans le cadre du NPNRU. Cette dernière a été signée le 18 janvier 2023 par l'ensemble des partenaires et porte l'ambition de désenclaver le quartier d'Air Bel d'un point de vue social et géographique afin qu'il puisse redevenir un lieu résidentiel accueillant pour parvenir à une plus grande diversité de ménages.

La Métropole Aix-Marseille Provence assure, au côté de la Ville de Marseille et de l'ensemble des partenaires, le portage de ce projet de renouvellement urbain.

Par délibération n°URBA-009-15430/23/CM du Conseil métropolitain du 7 décembre 2023, il a été attribué à la SOLEAM la concession d'aménagement « Opération d'aménagement et de renouvellement urbain Air Bel ». A ce titre, la SOLEAM a en charge de réaliser et de mener à bien le programme d'aménagement et de renouvellement urbain sur une durée de 8 ans, pour les opérations relevant de la compétence de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

La délibération n°CHL-014-16312/24/BM du Bureau de la Métropole du 27 juin 2024 approuve l'ajustement mineur porté à la convention pluriannuelle NPNRU Air Bel à Marseille, qui prévoit, entre autres, le transfert de la maîtrise d'ouvrage des aménagements métropolitains à la SPL SOLEAM.

Suite à l'avis du Comité National d'engagement de l'ANRU du 17 juillet 2024 et suivant délibération n° CHL-028-16991/24/BM du Bureau de la Métropole et par délibération de la Ville de Marseille n° 24/0559/VAT, l'avenant n°1 à la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain d'Air Bel a été approuvé. L'avenant a permis d'acter la nouvelle programmation du projet de renouvellement urbain d'Air Bel, qui comprend notamment l'aménagement d'un parc et de deux jardins municipaux cumulant environ 3 hectares, opération relevant de la compétence de la Ville de Marseille.

La présente convention s'inscrit dans la mise en œuvre opérationnelle de la réalisation d'un parc et de deux jardins pour le compte de la Ville de Marseille, dans le cadre du travail partenarial piloté par la Métropole Aix-Marseille-Provence et de la concession d'aménagement suscités. Par ailleurs, dans la mesure où l'objet du présent traité fait l'objet d'un co-financement de l'ANRU, l'ensemble des actions conduites par le concessionnaire devront respecter les engagements de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain Air Bel.

En conséquence, la concession d'aménagement « Opération d'aménagement et de renouvellement urbain Air Bel » confiée à la SOLEAM par la Métropole Aix-Marseille-Provence et notifiée le 16 avril 2024 devra faire l'objet d'un avenant intégrant aux missions de l'Aménageur la réalisation d'un parc et de deux jardins pour le compte de la Ville de Marseille. La présente convention s'inscrit dans le cadre de l'évolution de la concession par voie d'avenant.

Conformément à l'article L1531-1 du Code général des collectivités territoriales, la Ville de Marseille s'engage à contribuer au financement de cet équipement relevant de sa compétence et destiné à être intégré dans son patrimoine.

Dans ce contexte, la concession d'aménagement notifiée le 16 avril 2024 entre la Métropole Aix-Marseille Provence et la SOLEAM prévoit dans son article 3 que la SOLEAM peut recevoir des participations d'autres collectivités territoriales que son concédant, après accord de celui-ci ; les conditions de ces participations sont définies par conventions spécifiques entre SOLEAM et lesdites collectivités.

Dans ce cadre, la Ville de Marseille souhaite verser à l'opération une participation destinée au financement des équipements sus visés à savoir un parc et deux jardins municipaux cumulant environ 3 hectares.

En conséquence, conformément aux dispositions de l'article L1531-1 du CGCT, la présente convention a pour objet de préciser les conditions de versement d'une participation par la Ville de Marseille à la SPL SOLEAM, au bénéfice de l'opération d'aménagement dont la réalisation lui a été confiée par une concession d'aménagement notifiée le 16 avril 2024.

Il est précisé que pour les besoins de l'aménagement du parc et des deux jardins municipaux objet de la présente convention, des cessions de parcelles de terrain, situées dans le quartier d'Air Bel, seront régularisées ultérieurement, par actes notariés distincts. En effet, la Ville de Marseille, propriétaire de parcelles de terrain dans le quartier d'Air Bel, envisage de céder à l'Aménageur plusieurs parcelles et le syndicat des copropriétaires Air Bel (copropriété immatriculée sous le n°AG6641856), propriétaire également de parcelles de terrain dans le quartier d'Air Bel, envisage également de céder plusieurs parcelles à la Ville de Marseille.

Tel est l'objet de la présente convention à intervenir entre la Métropole Aix Marseille Provence, la Ville de Marseille et la SPL SOLEAM dans le cadre de la réalisation du programme d'aménagement des espaces publics du projet de renouvellement urbain d'Air Bel.

La présente convention est destinée à fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles l'Aménageur réalisera sa mission, sous le contrôle de la Ville de Marseille et de la Métropole.

Il est ici précisé que l'Aménageur s'engage, au titre du présent contrat, dans les conditions économiques et réglementaires existantes à la date de signature de la présente convention.

La présente convention est destinée à fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles l'Aménageur réalisera ses missions.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1– OBJET DE LA PRESENTE CONVENTION

Conformément aux dispositions de l'article L.1531-1 du CGCT, la Ville de Marseille s'engage à verser une participation à la SPL SOLEAM au profit de l'opération d'aménagement, dans les conditions précisées ci-après.

ARTICLE 2 – IDENTIFICATION DES EMPRISES FONCIÈRES OBJETS DE LA CONVENTION

La surface du futur parc et des deux jardins totalise environ 28 280 m², et se décompose comme suit :

- 16 300 m² issus des parcelles cadastrées 866 A 101 et A 140, propriété de la Ville de Marseille ;
- 11 980 m² issus de la parcelle cadastrée 866 A 143, propriété du syndicat des copropriétaires Air Bel (copropriété immatriculée sous le n°AG6641856)

Comme indiqué dans le préambule, des cessions de parcelles de terrain, propriété de la Ville de Marseille et de la copropriété Air Bel, seront régularisées par actes notariés distincts ultérieurs, et ce au bénéfice de l'Aménageur et de la Ville de Marseille.

ARTICLE 3 - AFFECTATION DE LA PARTICIPATION ET REALISATION DES ACTIONS D'AMENAGEMENT

3.1. - La participation est destinée au financement de la réalisation d'un parc et deux jardins municipaux d'un montant prévisionnel de 4 563 400 € HT (partiellement soumise à la TVA en vigueur), calculée sur la base de :

En termes de dépenses :

- 3 700 000 € HT de travaux, calculés sur la base des dépenses subventionnables de la FAT n°24 « Aménagement d'ensemble – Aménagement d'un parc municipal »
- 370 000 € HT d'honoraires techniques (10% du coût travaux)
- 50 000 € HT d'études

- 323 400 € HT de rémunération du concessionnaire non soumise à la TVA
- 120 000 € HT de coût de gestion du foncier

Soit un total des dépenses de 4 240 000 € HT hors rémunération concessionnaire et 4 563 400 € HT comprenant la rémunération du concessionnaire de 323 400€ HT, non soumise à la TVA.

En termes de recettes, deux sources de financement :

- 1 578 802,76 € calculé sur un montant HT de travaux correspondant à la subvention ANRU à l'opération, reversée directement à l'aménageur
- 2 984 597 € HT de participation aux équipements soit 3 581 516 € TTC.

Soit un total des recettes de 5 160 318,76 €.

3.2. – La Ville de Marseille et la Métropole Aix Marseille Provence ont un intérêt commun à la réalisation de l'opération de renouvellement urbain d'Air BEL. Au titre de l'opération, le programme prévoit la réalisation des travaux d'aménagement d'un parc et deux jardins municipaux. Les collectivités territoriales ont donc un intérêt commun à ce que ces travaux soient réalisés sous la diligence d'un unique Maître d'Ouvrage.

A cet effet, la Ville de Marseille autorise expressément le Concessionnaire à intervenir sur son domaine public au titre de la réalisation du programme d'aménagement.

3.3. - Ces équipements devront être réalisés dans le respect du planning suivant :

- Démarrage de la phase n°1 d'études et de conception : 2^{ème} semestre 2025
- Démarrage de la phase de travaux : 1er semestre 2027
- Fin des travaux au plus tard le 31 décembre 2030 (délai imposé pour la perception des subventions ANRU)

En cas de retard d'exécution, le concessionnaire assume la perte totale ou partielle du versement des subventions. Il ne pourra formuler aucun recours auprès de la Ville de Marseille en ce sens.

3.4. - Dans l'hypothèse où la réalisation suppose l'adaptation des règles d'urbanisme, le respect des délais ci-dessus définis est subordonné au caractère exécutoire de ladite adaptation.

3.5. - Dans l'hypothèse où la réalisation suppose l'obtention d'autorisations administratives, le respect des délais ci-dessus définis est subordonné à l'obtention de ces autorisations.

3.6. - Dans l'hypothèse où la réalisation de ces équipements publics nécessite le versement de participations par d'autres collectivités et/ou personnes publiques ou privées, le respect du planning prévu à l'alinéa ci-dessus est subordonné au versement effectif de ces participations.

3.7. - La SPL SOLEAM s'engage à tenir la Ville de Marseille informée d'éventuels retards dans l'adaptation des règles d'urbanisme, dans l'obtention des autorisations administratives nécessaires ou dans le versement de ces participations de nature à compromettre le respect de ce planning et, d'une façon générale, de tout retard dans l'utilisation des sommes versées conformément à leur destination.

ARTICLE 4 - MONTANT ET MODALITES DE VERSEMENT DE LA PARTICIPATION

Le montant de la participation versée par la Ville de Marseille à l'opération d'aménagement s'élève prévisionnellement à 2 984 597 € HT soit 3 581 516€ TTC.

La participation sera versée directement à la SPL SOLEAM en sa qualité de titulaire de la concession d'aménagement sur le compte 11315 00001 08006546415 18.

La participation ainsi définie fera l'objet de sept versements dont l'échéancier prévisionnel est le suivant :

- Le 01/09/2026, la somme de 26 700 € HT, soit 32 040 € TTC
- Le 01/09/2027, la somme de 80 000 € HT, soit 96 000 € TTC
- Le 01/09/2028, la somme de 1 200 000 € HT, soit 1 440 000 € TTC

- Le 01/09/2029, la somme de 887 897 € HT, soit 1 065 476 € TTC
- Le 01/09/2030, la somme de 600 000 € HT, soit 720 000 € TTC
- Le 01/09/2031, la somme de 190 000 € HT, soit 228 000 € TTC
- En 2031, la somme de 315 761 € HT correspondant à une avance de trésorerie de la Ville sur la subvention ANRU perçue en 2032 (20%). La SOLEAM reversera l'avance à la Ville en 2032.

Les conditions de réalisation et de financement de l'Opération sont susceptibles d'évoluer à la demande du Concédant, de la Ville de Marseille ou sur proposition du Concessionnaire.

La participation de la Ville de Marseille est alors susceptible d'évoluer pour tenir compte des nouvelles conditions engendrées par ces modifications dans le cadre d'un avenant au présent contrat. Un avenant sera alors régularisé par les Parties.

Les paiements seront effectués sur présentation des factures, selon l'avancée des études et travaux. Le solde éventuel après réception sans réserves des ouvrages ou après levée des réserves, au vu des coûts définitifs actualisés et révisés, établis sur la base du Décompte Général et Définitif des marchés de travaux, cumulé avec le montant des prestations de maîtrise d'œuvre et autres honoraires techniques engagés pour la réalisation de cet ouvrage.

ARTICLE 5 - MODALITES DE VALIDATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

En vertu de la concession d'aménagement qui sera modifiée par voie d'avenant pour intégrer la réalisation d'un parc et de deux jardins, la SOLEAM est habilitée à mettre en œuvre des marchés dont l'objet concerne le périmètre global de l'opération et à s'adjoindre toute compétence nécessaire à la réalisation du programme d'aménagement de la concession dans son ensemble.

Néanmoins, la réalisation d'un parc et deux jardins municipaux est destinée à entrer dans le patrimoine communal et à faire l'objet d'une remise d'ouvrage à la Ville de Marseille dont les services en assureront la gestion et l'exploitation. A ce titre, concernant lesdits ouvrages, la Ville et ses services disposent des mêmes conditions de validation des livrables et des étapes que pour les ouvrages et les services métropolitains. De la même manière, les services gestionnaires communaux peuvent, sur demande, et dans le cas où l'objet du marché et les prestations prévues concerne la totalité du périmètre d'aménagement d'un parc et deux jardins municipaux et de leurs interfaces, solliciter de la SOLEAM la remise de livrables spécifiques à la Ville de Marseille.

Le programme d'aménagement du parc et des deux jardins municipaux sera élaboré et fourni exclusivement par la Ville de Marseille et apportera des prescriptions de leurs interfaces. Les deux administrations, à savoir Ville de Marseille et Métropole, définiront ensemble les prescriptions communes.

L'objectif est d'assurer la transparence avec les services en charge de l'exploitation, à terme, des ouvrages et de maîtriser les délais ou modifications tout en garantissant la conformité des travaux.

La procédure de validation des étapes et du projet est la suivante :

- En phase d'études (AVP et PRO), les projets sont présentés aux représentants des services gestionnaires des équipements aux étapes suivantes :
 - A la remise des dossiers de conception (AVP et PRO), ceux-ci sont transmis par l'Aménageur aux services gestionnaires communaux pour avis à remettre sous 5 semaines. Les avis seront suivis tout au long du processus de projet, dans une démarche de travail itératif avec les services.
 - Ces avis sont compilés par le maître d'œuvre qui apportera les modifications nécessaires à chaque étape du projet
 - Le dossier modifié sera transmis par l'Aménageur aux services gestionnaire communaux, pour information, le tableau de suivi des avis et les réponses apportées ;
 - L'achèvement de l'élément de mission sera notifié par l'Aménageur au maître d'œuvre par ordre de service ;
- En phase d'Assistance pour la passation des Contrats de Travaux :
 - L'aménageur transmet le DCE aux services gestionnaires pour avis à remettre sous 2 semaines
 - L'aménageur transmet le Rapport d'Analyse des Offres aux services gestionnaires pour avis à remettre sous 2 semaines

- En phase travaux dans le cadre de la procédure de rétrocession, une réunion pré-Remise est organisée par l'Aménageur avec les services gestionnaires communaux :
 - Au cours de cette réunion, sur la base du tableau de suivi des avis, l'Aménageur fait la preuve de la conformité du projet validé ;
 - Les éventuelles remarques sont consignées par l'Aménageur dans un PV spécifique et deviendront des réserves formulées par le maître d'œuvre lors des OPR

Dans l'hypothèse où lors de la validation des étapes du projet du parc et deux jardins municipaux., certains sujets relèvent des interfaces avec les ouvrages métropolitains et des bailleurs sociaux, la Ville de Marseille devra être consultée en amont afin de formuler ses prescriptions.

ARTICLE 6 - MODALITES DE REMISE DES EQUIPEMENTS PUBLICS

6.1. - L'article 2.8 de la concession d'aménagement s'applique au titre des préconisations d'aménagements données par le cahier national du label Ecojardin"

6.2. - La remise d'ouvrage intervient, conformément aux dispositions de l'article 2.7. de la concession d'aménagement, sur des ouvrages livrés et ne faisant plus l'objet de réserves avant que le transfert foncier soit intervenu : le transfert du foncier doit en effet intervenir postérieurement à la remise de l'ouvrage, et, en tout état de cause, au plus tôt à l'issue des périodes de garanties de parfait achèvement prévue dans les contrats de travaux et à la signature des Décomptes Généraux et Définitifs (DGD). Les emprises foncières concernées par le présent projet sont détaillées à l'article 2 de la présente convention.

Les équipements publics seront remis à la Ville de Marseille en présence de la Métropole conformément aux dispositions de l'article 2.7. de la concession d'aménagement dans un délai d'un mois après réception des ouvrages

6.3. - A la remise de l'ouvrage à la Ville de Marseille, la SOLEAM établira une « fiche d'ouvrage », précisant les éléments nécessaires à l'intégration de l'équipement dans le patrimoine de la Ville :

- a. Identification de l'ouvrage
- b. Coût complet hors taxe de l'ouvrage incluant :
 - Coût de mise en état des sols (dépollution...) rapportés à l'emprise de l'ouvrage remis,
 - Coût des travaux, mis en œuvre pour la réalisation de l'ouvrage, et des honoraires techniques liés à ces travaux (maîtrise d'œuvre, OPC, SPS, bureau de contrôle...),
 - Autres charges indirectes : honoraires des tiers (études, expertises diverses), rémunération de l'aménageur, frais financiers... L'affectation des charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives.
 - a. Participation due par la collectivité selon les dispositions prévues à l'article 2 de la présente convention, majorée de la TVA.
 - b. DOE et DIUO

ARTICLE 7 - MODALITES DE CONTRÔLE DE L'UTILISATION DE LA PARTICIPATION

7.1. – La SOLEAM devra rendre compte de l'encaissement et de l'utilisation effectifs des sommes versées dans le rapport annuel à la collectivité publique cocontractante (CRACL), dans les conditions prévues à l'article 3 de la concession d'aménagement.

7.2. – La SOLEAM devra également rendre compte de leur utilisation à la Ville de Marseille ayant accordé la participation.

A cet effet, la SOLEAM adressera au plus tard le 31 mai de chaque année, et cela jusqu'à totale utilisation de la participation, un rapport précisant :

- le montant de la participation effectivement perçue,
- la part de la participation effectivement utilisée ainsi que les modalités de son utilisation,

- l'état d'avancement des actions d'aménagement pour le financement desquelles la participation a été versée ainsi qu'une évaluation de leur portée.

La Ville de Marseille a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

ARTICLE 8 – SANCTIONS

8.1. - Dans l'hypothèse où la participation ne serait pas utilisée conformément aux dispositions de l'article 3 ci-dessus, la Ville de Marseille pourra exiger de la SOLEAM le remboursement après mise en demeure d'avoir à utiliser les sommes versées conformément à leur destination dans les délais qu'elle fixe, adressée par lettre recommandée avec accusé de réception, sans qu'il y ait lieu à indemnité de part ni d'autre.

En cas de réalisation partielle des équipements publics, le remboursement sera opéré au prorata du degré de réalisation des équipements non réalisés.

8.2. - En cas de retard dans le versement de tout ou partie de la participation, ou dans l'hypothèse où la Ville de Marseille ne verserait pas la participation, les délais prévus à l'article 3 ci-dessus s'en trouveraient augmentés d'autant.

8.3. – La SOLEAM ne pourra être tenue responsable des retards dans la réalisation des actions d'aménagement relevant soit d'une cause de force majeure, notamment en cas de modification des règles d'urbanisme rendant impossible, compromettant ou rendant plus onéreuse leur réalisation, soit du retard dans l'obtention des autorisations administratives nécessaires.

Il en va de même en cas de retrait des autorisations administratives, de suspension de ces autorisations ou d'annulation.

En cas de recours gracieux ou contentieux exercé contre les autorisations, les parties à la présente convention s'engagent à définir par avenant les modalités de réalisation de la présente convention.

8.4. - Dans l'hypothèse où la réalisation des équipements publics est subordonnée à l'octroi de participations d'autres collectivités et/ou personnes publiques ou privées, l'Aménageur ne pourra pas être tenu responsable du retard dans la réalisation des actions d'aménagement résultant du retard dans le versement de ces participations.

ARTICLE 9

La présente convention est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

La Ville de Marseille et la Métropole Aix Marseille Provence la notifieront à la SOLEAM en lui faisant connaître la date à laquelle leur délibération respective approuvant le projet de convention et autorisant le Maire de la Ville de Marseille ainsi que le Président de la Métropole Aix Marseille Provence à la signer auront été reçues par le Préfet de Département rendant ces délibérations exécutoires. Elle prendra effet à compter de la date de la réception par la SOLEAM de ces notifications.

Fait en 4 exemplaires originaux

Pour la Métropole Aix Marseille Provence

Représentée par _____

Le _____

Pour la Ville de Marseille

Représentée par _____

Le _____

Pour la SOLEAM

Représentée par M. Jean-Yves MIAUX

Le _____

Annexe 1 : RIB SOLEAM

Annexe 2 : Concession d'aménagement notifiée le 16 avril 2024