

AVENANT N°1 A LA CONVENTION

ENTRE LA METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE,

LA VILLE DE MARSEILLE,

ET LA SPL SOLEAM

**POUR LE VERSEMENT PAR LA VILLE DE MARSEILLE A LA ZAC DES HAUTS DE SAINTE
MARTHE D'UNE PARTICIPATION EN VUE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE MISE EN
VALEUR DU DOMAINE MONTGOLFIER,**

**(ART. L.1523-2 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES ET ART. L. 300-5 DU CODE DE
L'URBANISME)**

ENTRE

La Métropole Aix-Marseille Provence, le Concédant, ayant son siège social au Pharo, 58 Boulevard Charles Livon, 13007 MARSEILLE, représentée par sa Présidente, Madame Martine VASSAL, agissant en vertu de la délibération n°... du Bureau de la Métropole en date du 9 juillet 2020.

Ci-après dénommée « Le Concédant »

ET

La Ville de Marseille représentée par M. Benoit PAYAN agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 18 octobre 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 5 000 000 €, ayant son siège social en l'Hôtel de Ville de Marseille et son siège administratif à l'immeuble le Noilly, au 146, rue Paradis - 13006 Marseille. Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 524 460 888, représentée par son Directeur Général, Paul COLOMBANI, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la Société en date du 25 juin 2025.

Ci-après dénommée « SOLEAM » ou « l'Aménageur » ou « le concessionnaire »

IL A D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

La Zone d'Aménagement Concertée des Hauts de Sainte Marthe fait l'objet d'une concession d'aménagement confiée à Marseille Aménagement (devenue SOLEAM le 22 décembre 2015), par délibération n° 05/1068/TUGE de la Ville de Marseille le 14 novembre 2005. Le concessionnaire est la Métropole Aix-Marseille Provence, depuis le 1^{er} janvier 2016,

Le Domaine de Montgolfier a été ajouté au programme des équipements publics de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe, par délibération du 16 septembre 2019 afin de réhabiliter et de mettre en valeur ce domaine bastidaire typique des piémonts de l'Etoile. Ce site de 12 ha, seul domaine communal bastidaire complet, a été inscrit aux Monuments historiques, et a fait l'objet d'un plan de gestion à la demande de la Direction Régionale des Affaires Culturelles en 2018. Ce plan est conduit par la Ville de Marseille.

Afin de mettre en œuvre le plan de de gestion, le montant des travaux de valorisation du domaine Montgolfier estimé à 12,2 M€ HT et de 14,4375 M€ TTC a fait l'objet d'une convention financière tripartite entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, la Ville de Marseille et la SOLEAM délibérée par la Ville le 16 septembre 2019 et notifiée le 27 février 2020.

Les travaux faisant l'objet du plan de gestion validés par la DRAC consistaient en des travaux paysagers et des travaux architecturaux. Leur réalisation était prévue entre 2020 et 2030, et leur financement par la Ville de Marseille se faisait dans le cadre de la convention initiale, effectué sur présentation de factures, en fonction de l'avancée des études et travaux

Au 31 décembre 2024, le montant des dépenses, portant principalement sur les travaux de mise en sécurité, s'élève à 775 746,74 € HT soit 923 480,42 € TTC.

Un financement de la DRAC a été obtenu pour 140 061 € et versé en 2024, déduit de la participation de la Ville.

Au 31 décembre 2022, la Ville de Marseille a versé 472 866,68 € HT soit 567 440,02 € TTC de participation. A ce jour, l'opération présente un déficit de 162 819 € dont la Ville de Marseille devra s'acquitter sur présentation des factures correspondantes, conformément aux modalités de la convention initiale.

L'opération en suspens depuis plusieurs années est relancée par la Ville de Marseille en 2025. La mise en œuvre du plan de gestion donnera lieu notamment au lancement d'un Appel à Manifestation d'intérêt en 2025 pour installer une activité agricole, et prévoit le lancement d'une étude de programmation globale sur l'ensemble des espaces paysagers et des bâtiments du site.

La Convention tripartite en date du 14 janvier 2020, prévoyait un versement de la participation de la Ville de Marseille sur présentation des factures par le Concessionnaire. Ce mécanisme contraignait la trésorerie de l'opération.

Aussi, l'objet du présent avenant n°1 est de prévoir la mise en place d'un versement pour couvrir les premières dépenses de 2025 et 2026, puis d'un échéancier prévisionnel de paiement entre 2025 et 2030, dans l'attente des résultats de l'étude de programmation globale, à la fin 2026, qui précisera les montants de travaux définitifs à réaliser.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 -

L'article 2 Montant et modalité de versement de la participation est modifié par le présent article 1 comme suit :

« Le montant total alloué à l'opération d'aménagement s'élève prévisionnellement à 12 127 500 €HT soit 14 437 500 €TTC pour la mise en valeur du domaine Montgolfier (travaux paysagers et architecturaux) objet de la présente convention (voir -article 1).

Après déduction de la subvention DRAC, la participation totale à verser par la Ville de Marseille au 31 décembre 2024 s'élève à 11 987 439,00 € HT soit 14 384 926,80 € TTC, décomposée comme suit :

- Au 31 décembre 2024, la Ville de Marseille a versé 472 866,68 € HT et 567 440,02 € TTC.
- La Ville devra s'acquitter de 162 819,06 € HT soit 195 382,87 € TTC sur présentation de factures.
- Le montant de la participation restant à verser s'élève donc à 11 351 753,26 € HT soit 13 622 103,91€ TTC.

L'assiette de l'échéancier de versement permettant d'assurer la trésorerie de la poursuite de l'opération est de 11 351 753,32 € HT soit 13 622 103,98 € TTC. Celui-ci se décompose comme suit :

- **Fin 2025 :** Un premier versement de 1 520 000 €HT soit 1 824 000 €TTC, sera versée pour réengager l'opération et faire face aux premières dépenses relatives à l'étude de programmation globale, aux études techniques préalables et aux travaux correspondant au volet agricole du Plan de Gestion incluant la remise en place d'une activité agricole sur le Domaine Montgolfier.

Le montant a été déterminé grâce aux informations disponibles au moment de la rédaction de l'avenant concernant les prestations à engager par la SOLEAM, et qui sont inscrites dans le tableau ci-dessous. Cependant, celui-ci n'est pas exhaustif des autres prestations qui seraient rendues nécessaires pour le bon développement du projet.

Estimation des dépenses prévisionnelles 2025- 2026		
Mise en valeur du Domaine de Montgolfier	Budget HT	Budget TTC
Etudes et honoraires de Maitrise d'œuvre	353 000 €	423 600 €
Etude programmation globale + études techniques + AMO Paysage et patrimoine		
Travaux paysagers	603 000 €	723 600 €
Travaux sur l'adduction d'eau, préparation de sols et travaux agricoles		
Travaux architecturaux	411 000 €	493 200 €
Rénovation de deux bâtiments dédiés à l'activité agricole		
Sous-total des Travaux et honoraires	1 367 000 €	1 640 400 €
Alea 5%	68 350 €	82 020 €
Rémunération du concessionnaire	82 020 €	82 020 €
TOTAL des dépenses prévisionnelles estimées 2025-2026	1 517 370 €	1 804 440 €

Ce premier versement sera versé par la Ville de Marseille à la SOLEAM après notification du présent avenant par la Ville de Marseille et la Métropole.

A partir de 2027, l'échéancier prévisionnel de la participation restant à verser par la Ville de Marseille est évalué ci-dessous. Il sera ré-évalué à compter de la fin 2026, par suite des conclusions de l'étude de programmation globale et devra faire

l'objet d'un nouvel avenant à la présente Convention, lequel précisera, en outre, une éventuelle répartition des travaux restant entre la SOLEAM et la Ville de Marseille.

- 2027 : 2 400 000 €HT soit 2 880 000 €TTC
- 2028 : 2 640 000 €HT soit 3 168 000 €TTC
- 2029 : 2 000 000 €HT soit 2 400 000 €TTC
- 2030 : 2 791 753,26€HT soit 2 250 103,91 €TTC

L'utilisation par la SOLEAM de la participation versée par la Ville de Marseille devra répondre aux modalités de contrôle telles que prévues à l'article 5.

Le dernier versement sera ajusté après :

- Réception sans réserve 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.
- Perception de recettes non prévues dans la convention initiale

La participation sera versée directement à la SPL SOLEAM en sa qualité de titulaire de la concession d'aménagement sur le compte 11315 00001 08006546617 91.

ARTICLE 2 -

Les autres stipulations de la concession non contraires à celles du présent avenant sont et demeurent en vigueur.

La Métropole Aix Marseille Provence 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.

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 d'avenant à la convention et autorisant le Maire de la Ville de Marseille ainsi que la Présidente de la Métropole Aix Marseille Provence à la signer, auront été reçues par le Préfet de Département rendant ses délibérations exécutoires. Elle prendra effet à compter de la date de la réception par la SOLEAM de ces notifications.

Fait en 4 exemplaires à Marseille, le

Pour la Ville : Le Maire ou son représentant	Pour la Métropole : La Présidente ou son représentant	Pour le concessionnaire : le Directeur Général Délégué