

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT POUR LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE CASTELLANE BRICARDE - MARSEILLE 15ème

Avenant n° 1 au marché n° Z240513F00

Le présent avenant est conclu en application des dispositions suivantes :

☐ Article R. 2194-7 du code de la commande publique (modification non substantielle)

Entre

- La Métropole Aix-Marseille-Provence, représentée par sa Présidente en exercice ou son représentant,

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

D'une part,

Et

- La société ERILIA, Entreprise Sociale pour l'Habitat, Société à mission dont le siège social est 72 bis rue Perrin Solliers 13006 Marseille cedex 6, au capital de 5 399 472 euros, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le numéro B 058 811 670, représentée par Monsieur Frédéric LAVERGNE, en sa qualité de Directeur Général,

Ci-après dénommé « l'Aménageur ».

D'autre part.

Ensemble dénommées « Les Parties ».

IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

Pour la mise en œuvre opérationnelle du NPNRU La Castellane - La Bricarde, la Métropole Aix Marseille Provence a décidé de faire appel à l'entreprise sociale de l'habitat ERILIA, dans le cadre d'une concession d'aménagement en application des articles L. 300-4 et suivants du code de l'urbanisme et des articles R. 300-11-1 et suivant du code de l'urbanisme.

Par délibération n°URBA-033-16772/24/CM du 10 octobre 2024, le Conseil Métropolitain a approuvé la participation financière de la Métropole pour la concession d'aménagement du quartier de La Castellane La Bricarde ainsi que le transfert de maîtrise d'ouvrage au concessionnaire ERILIA par ajustement mineur à la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain du quartier La Castellane La Bricarde à Marseille. Le contrat de concession d'aménagement avec ERILIA a été notifié le 13 novembre 2024 sous le numéro Z240513F00.

L'élaboration du projet urbain et les études de l'OPCU ont fait émerger de nouveaux besoins, nécessitant une actualisation des missions du concessionnaire définies à l'article 1.3 du traité de concession, *via* un avenant dans les conditions fixées à l'article 5 du même traité.

- **Le projet d'acquisition et de démolition du Centre Social et Culturel La Castellane (AEC)**, dont la maîtrise d'ouvrage devait initialement être assurée par la Métropole à court terme : il apparaît aujourd'hui plus cohérent que cette acquisition et démolition soient prises en charge dans le cadre de la concession d'aménagement, notamment afin d'assurer une mise en œuvre cohérente entre la démolition, les aménagements transitoires éventuels à la suite de la démolition et la réalisation du Mail central de la Castellane.
- **L'aménagement du local du projet sur la Castellane** : dans le cadre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine de La Castellane La Bricarde, dont la convention pluriannuelle a été signée en 2023, la Métropole Aix Marseille Provence est désignée maître d'ouvrage de l'opération « Maison du Projet » financée par l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine. Dans un souci d'efficacité et de réactivité, la Métropole Aix-Marseille-Provence a décidé de confier à ERILIA, dans le cadre de la concession d'aménagement, les travaux d'aménagement de cette Maison du Projet sur la Castellane.
- **L'appui à la relocalisation des commerces et activités impactés par l'aménagement des espaces publics du quartier** : le bilan de la concession d'aménagement contractualisé prévoit d'ores et déjà une ligne dédiée à l'appui à la relocalisation des commerces, évaluée à 400 000 € HT. Toutefois, l'étude développement économique et commerces lancée sur le secteur Castellane-Bricarde avec le groupement CMI stratégies-Auxilia a précisé les enjeux en matière de relocalisation des commerces et réévalué les besoins. Aussi, cette opération est abondée à hauteur de 565 357 € HT pour atteindre un total de 965 357 € HT.

Enfin, à l'article 1.7.2. du traité de concession définissant la répartition des risques entre la collectivité et l'aménageur, les *“retards ou dépassements des coûts liés à un défaut de montage des autorisations d'urbanisme”* étaient identifiés comme un risque *“aménagement”*.

Or, dans le cadre des échanges entre le concédant et le concessionnaire, la collectivité a fait le choix de soumettre aux services de l'Etat une demande d'examen au cas par cas pour le seul périmètre de la résidence de la Castellane, malgré un positionnement différent de l'aménageur. Il est donc décidé d'actualiser la matrice des risques sur ce point.

En particulier, il est souligné que la modification apportée :

- n'introduit pas des conditions qui, si elles avaient été incluses dans la procédure de passation initiale, auraient attiré davantage d'opérateurs économiques ou permis l'admission d'autres opérateurs économiques ou permis le choix d'une offre autre que celle retenue ;
- ne modifie pas l'équilibre économique du contrat de concession en faveur du Concessionnaire d'une manière qui n'était pas prévue dans le contrat initial ;
- ne modifie pas considérablement l'objet du Contrat de concession ;
- n'a pas pour effet de remplacer le titulaire initial par un nouveau Concessionnaire.

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIV

ARTICLE 1 :

Sont intégrées au périmètre de la concession d'aménagement du NPNRU Castellane Bricarde les deux opérations suivantes :

- L'acquisition et la démolition de l'immeuble actuel du Centre Social et Culturel de la Castellane - AEC, nécessaire à la réalisation des travaux d'aménagement du futur Mail Central public de la Castellane.
- La réalisation des travaux d'aménagement de la Maison du Projet à l'échelle de l'ensemble du secteur Castellane-Bricarde. Les premiers travaux concerneront l'aménagement d'un local situé au rez-de-chaussée de l'ancien laboratoire médical situé rue Henri Roure, proche du boulevard Henri Barnier, afin d'accueillir l'ensemble des démarches de concertation et d'animation territoriale participant au NPNRU. Ce local ayant vocation à être démoli dans le cadre de la réalisation du Mail central de la Castellane, de nouveaux travaux seront à prévoir pour relocaliser la Maison du Projet dans un nouveau lieu à horizon 2028-2029.

Ces opérations sont intégrées au « programme de l'opération » visé à l'article 5.13 du traité de concession d'aménagement.

Par conséquent,

- le point c) de l'article 1.3 du traité de concession d'aménagement est remplacé par :

« Démolir le bâtiment de l'emprise « Laboratoire », ainsi que l'immeuble actuel du Centre Social et Culturel de la Castellane - AEC, la démolition des autres bâtiments existants nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement restant à la charge des propriétaires actuels des emprises considérées ; »

- le document programme annexé au traité de concession intègre ces deux opérations, selon les termes annexés au présent avenant.

ARTICLE 2 :

L'impact financier prévisionnel de ces évolutions, ainsi que d'une augmentation du budget prévisionnel de la mission d'appui à la relocalisation des commerces et activités, est de 1 990 788 € HT (soit 8,4% du budget initial de la concession), répartis comme suit :

- Acquisition du Centre social La Castellane : 800 000 €

- Frais notariés liés à cette acquisition : 16 000 €
- Démolition du Centre social La Castellane : 300 000 €
- Aménagement de la Maison du Projet de la Castellane : 200 000 €
- Abondement du budget dédié à l'appui à la relocalisation des commerces et activités : 565 357 €
- Rémunération de l'aménageur liée à ces opérations : 135 604 €
- Frais d'assurance liés aux nouvelles opérations : 12 000 €
- Moins-value sur les frais de sécurité liée à la régularisation du bilan : dans le bilan initial, les frais de sécurité étaient appliqués au montant des travaux et des honoraires. Dans le nouveau bilan, ces frais ne sont calculés que sur les montants travaux (dont provision pour aléas), ce qui génère une moins-value de 38 173 € HT dans le bilan.

Ces dépenses supplémentaires sont compensées dans le bilan de la concession par un surplus de subvention ANRU :

- D'une part, la subvention prévisionnelle contractualisée dans le cadre du Traité de Concession d'Aménagement initial était sous-évaluée. D'une estimation à hauteur de 6 046 812 €, elle est revalorisée de 1 890 788 € pour atteindre un total de 7 937 600 €, correspondant au montant contractualisé avec l'ANRU pour l'opération d'aménagement des espaces publics et engagé par Erilia au titre de la concession d'aménagement.
- D'autre part, l'opération « Maison du Projet Castellane » contractualisée par la Métropole prévoit une subvention de 100 000 € de la part de l'ANRU. Le changement de maîtrise d'ouvrage permettra à Erilia de bénéficier de cette subvention.

En conséquence, à l'article 3.1.3 du Traité de concession d'aménagement, le premier alinéa est remplacé par :

*« Le bilan financier intègre les subventions à percevoir de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) à hauteur de **8 037 600 €** (participation maximale). »*

En conséquence de ces évolutions, le nouveau bilan financier prévisionnel joint au présent avenant, remplace celui annexé au Traité de concession d'aménagement.

ARTICLE 3 :

A l'article 1.7.2 du Traité de concession d'aménagement, dans la catégorie des « *Risques liés aux études et aux travaux* », la case relative aux « *Retards ou dépassement des coûts liés à un défaut de montage des autorisations d'urbanisme* » est remplacée par :

	Risque Aménageur	Risque Collectivité
<i>Retards ou dépassement des coûts liés à un défaut de montage des autorisations d'urbanisme, à l'exception des impacts liés à la présentation d'un examen au cas par cas plutôt qu'une étude d'impact</i>	X	

<i>Retards ou dépassement des coûts liés à la présentation d'un examen au cas par cas plutôt qu'une étude d'impact</i>		X
--	--	---

Au même article, dans la catégorie des « *Risques liés aux terrains* », les cases suivantes sont ajoutées :

	Risque Aménageur	Risque Collectivité
<i>Retards ou dépassement des coûts liés à la relocalisation temporaire du Centre Social et Culturel La Castellane (AEC)</i>		X

ARTICLE 4

Les clauses du Traité de concession d'aménagement initial, non visées par le présent avenant demeurent inchangées. En cas de contradiction entre les dispositions du Contrat initial et les dispositions du présent avenant, ces dernières prévaudront.

ARTICLE 5

Les Parties renoncent à toutes réclamations ou recours contentieux fondés sur des faits en lien avec l'objet du présent avenant.

ARTICLE 6

Chaque Partie, pour ce qui la concerne, est chargée d'accomplir les formalités nécessaires pour rendre l'avenant exécutoire.

Le présent avenant entre en vigueur à compter de la date de sa notification au Concessionnaire.

À, le	À, le
Le titulaire du marché Cachet et signature précédés de la mention « <i>Lu et approuvé</i> » (nom, prénom et fonction)	Pour la Présidente et par délégation, Le Vice-Président #sign

Bilan prévisionnel d'aménagement juillet 2025 - Concession Castellane Bricarde

	Surface (m²)	Ratios (%)	Total € HT
DEPENSES ESTIMEES HT			25 790 515 €
ETUDES PREALABLES			1 000 000 €
Etudes diverses (relocalisation commerces, études d'impact, loi sur l'eau, com, QDM...)			1 000 000
FONCIER (CESSION)			1 327 017 €
Maitrise foncière	35 809		908 840 €
Foncier à acquérir auprès de bailleurs			67 570 €
Acquisition auprès d'Unicil			4 190 €
> Parcelle à aménager issue de la démolition du bâtiment C - Castellane	419	10€/m²	4 190 €
Acquisition auprès d'Erilia			14 870 €
> Parcelle à aménager issue de la démolition de la tour K - Castellane	620	10€/m²	6 200 €
> Parcelle à aménager issue de la démolition du bâtiment I - Castellane	867	10€/m²	8 670 €
Acquisition auprès de Logirem			48 510 €
> Parcelle à aménager issue de la démolition du bâtiment H - Bricarde	1 617	10€/m²	16 170 €
> Parcelle à aménager issue de la démolition du bâtiment K - Bricarde	1 617	10€/m²	16 170 €
> Parcelle de terrain à aménager pour des espaces publics	1 617	10€/m²	16 170 €
Foncier à acquérir auprès du syndic de copropriété			41 270 €
> Emprises terrains permettant la mise en œuvre des opérations d'aménagement d'ensemble	23 822	0€/m²	0 €
> Ex parcelle Shell - diversification	3 377	10€/m²	33 770 €
> Laboratoire à démolir avant opérations d'aménagement d'ensemble	150	50€/m²	7 500 €
Foncier à acquérir auprès de la Ville de Marseille	1 703	0€/m²	0 €
Bâtiment à acquérir auprès du Centre social AEC La Castellane			800 000 €
Honoraires notaire et géomètre			418 177 €
Frais notariés		2,0%	18 177 €
Frais de portage foncier (taxes, gestion, etc...)			400 000 €
TRAVAUX (valeur juillet 2024)			15 537 791 €
Travaux d'aménagement (1)			14 828 315 €
Voies, cheminements et espaces publics			13 158 315 €
Viabilisation des parcs, jardins et aires de jeux			985 000 €
Aménagements transitoires			685 000 €
Aménagement de la Maison du Projet Castellane			162 338 €
Démolition du bâtiment du centre social AEC de la Castellane			252 525 €
Démolition du bâtiment "Laboratoire" sur la parcelle			294 613 €
HONORAIRES			1 842 649 €
Honoraires travaux d'aménagement		12,00%	1 798 878 €
Honoraires travaux démolition		8,00%	43 771 €
PROVISION POUR ALEAS		10%	1 738 044 €
FRAIS DE GESTION			1 474 201 €
Assurances		2,00%	458 844 €
Frais de commercialisation			50 000 €
Indemnisation Eviction commerciale			965 357 €
REMUNERATION AMENAGEUR			1 843 524 €
Part fixe (missions administratives liées au pilotage de la concession)			1 200 000 €
Part variable travaux		2,00%	382 370 €
Part variable cessions		5,00%	66 351 €
Part fixe liquidation			50 000 €
Mission relocalisation locaux commerciaux		15,00%	144 804 €
Autre si nécessaire (à préciser)			
FRAIS FINANCIERS			600 000 €
Frais financiers			600 000 €
AUTRE (à préciser)			427 289 €
Sécurité		2,50%	427 289 €
TVA			

RECETTES ESTIMEES			25 790 515 €
CESSION DE CHARGES FONCIERES			680 580 €
Cession des terrains à Action Logement	5 973	0€/m²	0 €
Cession à une personne privée pour programme de logement en diversification	3 980	171€/m²	680 580 €
SUBVENTIONS			8 037 600 €
Subventions ANRU maximales			8 037 600 €
PARTICIPATIONS MAMP			17 072 335 €
Participation d'équilibre - concédant			17 072 335 €

BILAN			0 €
--------------	--	--	------------

(1) Les travaux d'aménagements sont conformes au programme des travaux (les travaux de cheminements piétons sud de la Castellane, de la Castellane à La Bricarde, du sud de La Bricarde et de la liaison nord de La Bricarde ne sont pas prévus dans le chiffrage)

Reçu au Contrôle de légalité le 08 octobre 2025
Publié le 08 octobre 2025