

**TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT ENTRE LA
METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE
ET LA SPLA-IN AIX MARSEILLE PROVENCE
INTERVENTION MULTISITES « LA CABUCELLE – LES CROTTEES »
POUR LA REALISATION DE TRAVAUX DE RECYCLAGE D'IMMEUBLES
DEGRADEES**

AVENANT n°1

Table des matières

Article 1 – Les missions d’études et appuis à la conduite des Opérations de recyclage de l’habitat ancien dégradé.....	5
Article 2 – L’établissement d’une stratégie environnementale	5
Article 3 – Les subventions inhérentes aux actions de réemploi de matériaux.....	6
Article 4 – Participation du Concédant au financement des opérations	6
Article 5 – Périmètre et programmation prévisionnelle des Opérations concédées.....	6
Article 6 – Entrée en vigueur - Autres dispositions	7
Article 7 – Indépendance des stipulations	8
Article 8 – Loi applicable et règlement des litiges.....	8
Article 9 – Annexes	8
Annexe 1 : Périmètre.....	9

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 6 octobre 2025.

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

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 3e 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 décembre 2025

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

Le Concédant et le Concessionnaire, ci-après dénommés individuellement « la Partie » et collectivement « les Parties ».

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

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

- Par délibération CHL-006-13276/23/CM du Conseil de la Métropole du 19 janvier 2023 d'approuver l'opération d'aménagement et de renouvellement urbain, la création et l'affectation de l'opération d'investissement « NPNRU Cabucelle - Les Crottes ».
- En date du 4 novembre 2024 la Métropole AMP, l'ANRU et l'ensemble des partenaires ont signé la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain (NPNRU) « Cabucelle – Les Crottes ».
- Par délibération URBA-035-17176/24/CM du Conseil de la Métropole du 5 décembre 2024, d'approuver 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 « La Cabucelle - Les Crottes » pour la réalisation de travaux de recyclage 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'intervention multisites « La Cabucelle – Les Crottes » pour la réalisation de travaux de recyclage d'immeubles dégradés est entrée en vigueur le-14 janvier 2025.

Par délibération URBA-038-17897/25/BM du Bureau de la Métropole du 26 juin 2025, la Métropole a approuvé la convention de financement relative au projet "Démonstrateur de la ville durable" conclue avec la Banque des Territoires et l'accord de consortium conclu avec l'EPAEM, la SPEM, ID AMP et Bellastock.

Considérant que l'avenant 1 à la convention de financement précitée prévoit que la SPLA-IN AMP est chargée de la mise en œuvre de l'action 2.1 relative à la stratégie de réemploi dans les opérations de recyclage des logements anciens dégradés du PRU Cabucelle – Crottes.

Considérant que, conformément à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, un traité de concession d'aménagement prévoit les conditions dans lesquelles il peut être modifié et que l'article du traité de concession d'aménagement prévoit que ledit traité peut être modifié, avant son terme, par avenant, d'un commun accord entre les Parties.

Considérant qu'il faut, par conséquent, modifier le traité de concession d'aménagement initial afin de permettre :

- La mise en œuvre de l'action 2.1 du projet Démonstrateur de la ville durable ;
- La modification de la participation du Concédant au financement des Opérations ;
- L'extension du périmètre des opérations concédées ;
- L'actualisation des annexes n°1 (Périmètre des interventions – Concession d'aménagement « La Cabucelle – Les Crottes »), n°3 (Bilan financier prévisionnel de l'opération) et n°4 (Plan de trésorerie prévisionnel de l'opération) pour intégrer les modifications précitées.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIVIT :

Article 1 – Les missions d'études et appuis à la conduite des Opérations de recyclage de l'habitat ancien dégradé

Des modifications sont apportées à l'article 1.2.2 « Etudes, missions d'appui et missions générales de la conduite et gestion des Opérations » du Titre I.

Un deuxième paragraphe est ajouté, les articles initiaux b à k sont ainsi renommés c à l.

« b) **Mobiliser un ou plusieurs appuis à la maîtrise d'ouvrage afin de cerner au mieux les conditions de préparation puis de mise en œuvre des actions de réemploi** en s'appuyant et développant les réflexions et les dispositifs déjà entrepris par le Concessionnaire dans le cadre d'autres concessions d'aménagement à Marseille et en s'inscrivant au mieux aux dispositifs généraux en cours d'élaboration et portés par les collectivités locales : conseils techniques, juridiques et financiers relatifs notamment aux conditions de réemploi, aux conditions de stockage et au reconditionnement des matériaux, réalisation de diagnostic PEMD réglementaires etc. ».

L'article k), désormais intitulé l), est modifié comme suit :

« l) **Porter une ambition en matière environnementale** : avec la production de logements de qualité répondant aux enjeux environnementaux (habitabilité des logements, réponse au confort d'été, prise en compte du petit patrimoine marseillais dans la conduite des travaux de réhabilitation etc.).

L'ambition est également de viser à la réduction de l'impact environnemental, en favorisant notamment la baisse de la consommation de matières premières et d'énergie, et de réduction des déchets à travers le réemploi de matériaux issus de chantiers de recyclage de l'habitat ancien dégradé : le Concessionnaire visera ainsi au réemploi de certains matériaux issus de ses chantiers (tuiles, sols telles les tomettes en terre cuite, menuiseries extérieures de type persiennes, menuiseries intérieures s'il y a lieu).

Ces actions seront financées dans le cadre de l'action 2.1 du projet « Démonstrateur de la Ville Durable en Méditerranée », qui doit permettre 1) de recourir aux missions d'appuis nécessaires, 2) d'intégrer une compétence "économie circulaire" dans les groupements de maîtrise d'œuvre, 3) de maîtriser les surcoûts d'opérations (dépense soignée des matériaux, reconditionnement/nettoyage stockage et gestion de ceux-ci avant réemploi) 4) de contribuer à l'évaluation commune aux actions engagées et, 5) de contribuer à la mise en œuvre des actions de réplique. »

Article 2 – L'établissement d'une stratégie environnementale

Des modifications sont apportées à l'article 2.1 « Etablissement d'une stratégie d'intervention immobilière et environnementale portant sur les périmètres du présent traité » du Titre II.

Le deuxième paragraphe suivant est ajouté, le second paragraphe actuel devenant alors le 3^{ème} paragraphe :

« Une ou plusieurs missions d'appui à portée opérationnelle visant à appuyer le Concessionnaire dans la préparation puis dans la mise en œuvre des actions de réemploi des matériaux, lors de chantiers de recyclage foncier conduits par le Concessionnaire, seront mises en œuvre. Elles permettront notamment de réaliser des opérations de préparation au réemploi, dont la réalisation de diagnostics, la définition d'objectifs, la dépense soignée, le stockage, le reconditionnement et la remise en œuvre des produits, équipements et matériaux issus de réemploi in-situ et ex-situ ».

Article 3 – Les subventions inhérentes aux actions de réemploi de matériaux

Un 6^{ème}, 7^{ème} et 8^{ème} alinéa sont ajoutés en fin de l'article 3.1.3 « Les subventions » du Titre III :

« Sans préjudice de l'article 3.2.1 du présent traité, **concernant plus spécifiquement l'action 2.1 de la phase réalisation du Projet "Démonstrateur de la Ville Durable en Méditerranée, Stratégie de Réemploi dans les opérations de recyclage maximal des 112 logements anciens dégradés dans le PRU Cabucelle – Les Crottes**, le Concessionnaire sollicitera sa part de la subvention versée au titre du projet au Concédant.

Le concédant s'engage à prendre en charge la part restante du financement de l'action 2.1 (montant prévisionnel de 737 500 euros). Pour cela, il sollicitera des cofinancements auprès d'organismes tiers. Le concessionnaire lui fournira les justificatifs techniques et financiers nécessaires et contribuer à la préparation des dossiers de sollicitation sur simple demande.

Si ces cofinancements ne peuvent être obtenus, la part nécessaire résiduelle de cofinancement sera prise en charge par le concédant dans le cadre de la présente concession d'aménagement, à hauteur maximale de 737.500 euros.

Article 4 – Participation du Concédant au financement des opérations

L'article 3.2.1. « Participation financière du Concédant » est modifié de la façon suivante :

La 1^{ère} phrase du 1er alinéa est modifiée 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 18 377 000,00 €."

Le reste inchangé.

Le 2^{ème} alinéa est modifié comme suit : "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, réévalués, selon le calendrier prévisionnel suivant : :

- 3 000 000,00 € en 2025
- 2 276 500,00 € en 2026,
- 4 425 872,00 € en 2027,
- 5 225 876,00 € en 2028,
- 1 725 876,00 € en 2029,
- 1 427 876,00 € en 2030,
- 295 000,00 € en 2031. »

Le reste des alinéas inchangé.

Article 5 – Périmètre et programmation prévisionnelle des Opérations concédées

Les réflexions portant sur la stratégie Habitat, conduites dans le cadre de la définition de la future OPAH-RU Cabucelle – Les Crottes, ont permis de préciser des données opérationnelles du présent traité qui conduisent à un ajustement des programmes sur le secteur de « Cœur Cabucelle ».

Les réalités concrètes de terrain avec la préparation des projets de recyclage fonciers portant sur les 15 immeubles identifiés (cession des immeubles acquis par URBANIS Aménagement à la SPLA-IN AMP), interrogent sur la nécessité d'acquisition très ponctuelle d'adresses mitoyennes (immeuble ou partie d'immeuble) afin d'améliorer notablement l'opération de recyclage et d'assurer le traitement pérenne et durable de ces immeubles. Ainsi, des immeubles mitoyens aux adresses recyclées pourraient être acquis et décomptés de la liste des 40 logements prévus sur le secteur Cœur Cabucelle.

En conséquence, il est proposé, d'ouvrir, sur décision du Concédant et de l'ANRU la possibilité :

- De recyclage foncier d'immeubles dégradés situés à proximité du secteur « Cœur Cabucelle » dans le secteur d'habitat rue de Lyon situé au Nord dudit secteur.
- De recyclage foncier d'immeubles situés en mitoyenneté des 15 immeubles listés.

Ces actualisations ne remettent pas en cause les objectifs et l'économie générale de la démarche de requalification urbaine du quartier de la Cabucelle et des Crottes.

L'article 1.1.2 « Les périmètres et programmes prévisionnels des Opérations concédées » du titre I est modifié comme suit :

Le 2^{ème} alinéa de l'article 1.1.2 est ainsi modifié :

« L'objectif général du présent traité vise l'acquisition totale de 112 logements (soit environ une vingtaine d'immeubles), répartis de la façon suivante :

- Quatre immeubles représentant 19 logements initiaux aux Crottes, dont trois immeubles déjà acquis et un immeuble en cours d'acquisition.
- Onze immeubles représentant 53 logements initiaux pour l'îlot Séraphin, dont sept immeubles déjà acquis et quatre immeubles en cours d'acquisition.
- Environ sept à dix immeubles (chiffres qui sera précisé au fur et à mesure de la mise en œuvre des opérations de recyclage foncier au regard de la taille et capacité des immeubles) représentant 40 logements non identifiés au sein de Cœur Cabucelle mais aussi, de façon dérogatoire et sur validation du Concédant et de l'ANRU, dans son environnement proche et pour quelques adresses situées en mitoyenneté des 15 immeubles déjà identifiés et dont l'acquisition permettra d'améliorer notablement l'opération de recyclage et d'assurer le traitement pérenne et durable des immeubles.

Les périmètres d'intervention et programme prévisionnel pourront être amendés au titre d'un avenant au présent traité de concession. »

Le dernier paragraphe de l'article 1.1.2 est modifié comme suit :

« Ilot Cœur Cabucelle : sur ce périmètre et à proximité dans le périmètre joint en annexe 1, l'objectif est d'acquérir 40 logements, soit environ une dizaine d'immeubles dégradés. Ces interventions sur l'habitat viennent en complément des opérations de réhabilitation et création d'équipements publics de ce sous-secteur et de requalification des espaces publics. Les Opérations de recyclage de l'habitat ancien dégradé portent ainsi sur le périmètre initial « Cœur Cabucelle » mais aussi, sur validation du concédant et de l'ANRU, à l'intérieur du périmètre joint en annexe 1 et pour quelques adresses situées en mitoyenneté des 15 immeubles déjà identifiés dont la requalification revêt un enjeu important qui contribuera à la requalification urbaine, architecturale et patrimoniale générale du quartier. »

Article 6 – Entrée en vigueur - Autres dispositions

Le présent avenant prendra effet à compter de la date de réception par le Concessionnaire de la notification de cet avenant faite par le Concédant.

Toutes les dispositions du contrat et de ses précédents avenants, non modifiées par le présent avenant et non contraires, demeurent inchangées.

Article 7 – Indépendance des stipulations

Si l'une des stipulations du présent Avenant est déclarée nulle ou inapplicable, ou fait l'objet d'une requalification, par une juridiction, ladite stipulation sera réputée non écrite et les autres stipulations du présent Avenant continueront à produire tous leurs effets. Néanmoins, les Parties négocieront de bonne foi pour convenir d'une clause mutuellement satisfaisante visant à remplacer la stipulation du présent Avenant déclarée nulle ou non applicable.

Article 8 – Loi applicable et règlement des litiges

Le présent Avenant est régi par la loi française en vigueur et est interprété conformément au droit français. Les litiges relatifs à sa conclusion, son entrée en vigueur, son exécution, son interprétation et son application sont soumis à l'appréciation du Tribunal administratif de Marseille.

Article 9 – Annexes

Les annexes du traité de concession listées ci-dessous sont modifiées par le présent avenant

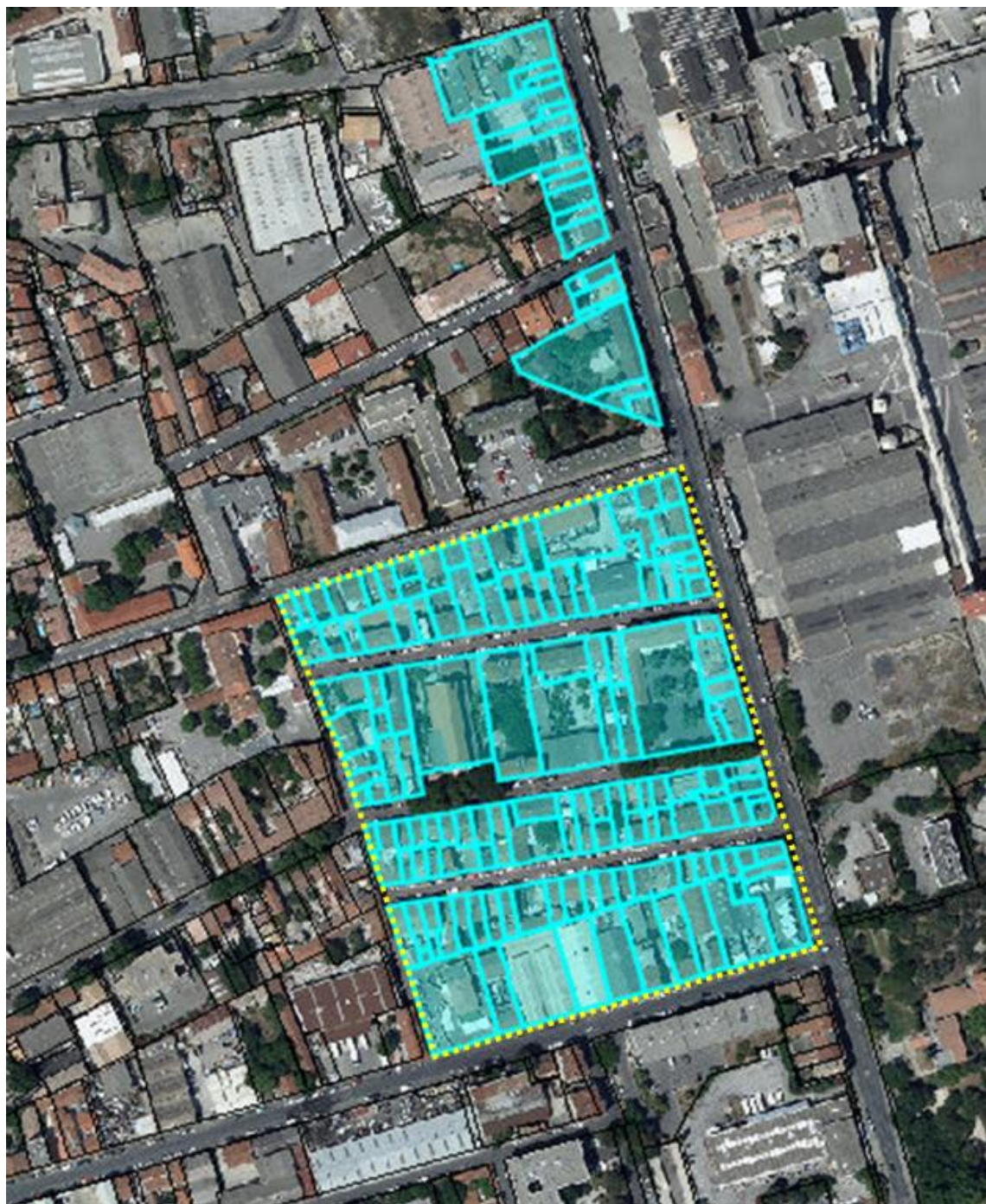
- Annexe 1 : Périmètre des interventions – Concession d'aménagement « La Cabucelle – Les Crottes »
- Annexe 3 : Bilan financier prévisionnel de l'opération
- Annexe 4 : Plan de trésorerie prévisionnel de l'opération

Fait en trois exemplaires originaux,

Le

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

Annexe 1 : Périmètre du sous-secteur Cœur Cabucelle



TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT ENTRE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE ET LA SPLA-IN AIX MARSEILLE PROVENCE
INTERVENTION MULTISITES « LA CABUCELLE – LES CROTTES » POUR LA REALISATION DE TRAVAUX DE RECYCLAGE D'IMMEUBLES DEGRADES

ANNEXE 3 : BILAN FINANCIER PREVISIONNEL DE L'OPERATION

	Intitulé	Année 2025	Année 2026	Année 2027	Année 2028	Année 2029	Année 2030	Année 2031	Année 2032	Nouveau
DEPENSES		3 683 106	2 507 786	5 571 826	5 933 585	4 023 479	4 981 356	2 765 115	581 272	30 047 524
ETUDES		40 000	30 330	86 700	69 200	98 083	87 380	23 467		435 160
ACQUISITIONS										
TRAVAUX		3 167 061	1 613 338	1 362 661	1 995 043	95 000	40 000			8 273 103
HONORAIRES				2 812 413	2 526 172	2 630 759	3 523 797	1 668 182		13 161 323
FRAIS DIVERS		49 920	103 047	423 963	458 642	430 434	524 560	209 539		2 150 185
REMUNERATION		422 445	112 320	152 560	125 920	96 960	81 680	8 480		627 840
FRAIS FINANCIERS		3 679	370 022	502 316	527 030	442 574	493 312	408 129		430 841
AUTRES DEPENSES (Stratégie de réemploi des opérations de recyclage)			2 229	5 341	5 702	3 794	4 751	152 318		328 244
RECETTES		4 363 825	2 986 263	5 143 285	5 935 799	4 454 626	2 135 029	1 989 701	3 038 999	30 047 524
CESSIONS										
PARTICIPATIONS		3 000 000	2 276 500	4 425 872	5 225 876	2 016 077	1 427 876	1 008 038	1 687 684	4 711 799
SUBVENTIONS		1 349 825	674 913	674 913	674 913	674 913	674 913	295 000		18 377 000
RECETTES LOCATIVES		2 000	22 100	29 000	24 510	25 010	22 240	4 500	1 349 825	6 749 125
PRODUITS FINANCIERS		12 000	12 750	13 500	10 500	12 750	10 000	7 250	1 490	129 360
RESULTAT D'EXPLOITATION		680 719	478 476	-428 541	2 214	431 146	-2 846 327	-775 414	2 457 727	80 240

* Les montants sont 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 « LA CABUCELLE – LES CROTTES » POUR LA REALISATION DE TRAVAUX DE RECYCLAGE D'IMMEUBLES DEGRADES

ANNEXE 4 : PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Intitulé	Année 2025	Année 2026	Année 2027	Année 2028	Année 2029	Année 2030	Année 2031	Année 2032	Nouveau
DEPENSES	3 683 106	2 507 786	5 571 826	5 933 585	4 023 479	4 981 356	2 765 115	581 272	30 047 524
ETUDES	40 000	30 330	86 700	69 200	98 083	87 380	23 467		435 160
ACQUISITIONS	3 167 061	1 613 338	1 362 661	1 995 043	95 000	40 000			8 273 103
TRAVAUX			2 812 413	2 526 172	2 630 759	3 523 797	1 668 182		13 161 323
HONORAIRES		103 047	423 963	458 642	430 434	524 560	209 539		2 150 185
FRAIS DIVERS	49 920	112 320	152 560	125 920	96 960	81 680	8 480		627 840
REMUNERATION	422 445	370 022	502 316	527 030	442 574	493 312	408 129		3 596 668
FRAIS FINANCIERS	3 679	2 229	5 341	5 702	3 794	4 751	152 318	150 431	328 244
AUTRES DEPENSES (Stratégie de réemploi des opérations de recyclage)		276 500	225 872	225 876	225 876	225 876	295 000		1 475 000
RECETTES	4 363 825	2 986 263	5 143 285	5 935 799	4 454 626	2 135 029	1 989 701	3 038 999	30 047 524
CESSIONS					2 016 077		1 008 038	1 687 684	4 711 799
PARTICIPATIONS	3 000 000	2 276 500	4 425 872	5 225 876	1 725 876	1 427 876	295 000		18 377 000
SUBVENTIONS	1 349 825	674 913	674 913	674 913	674 913	674 913	674 913	1 349 825	6 749 125
RECETTES LOCATIVES	2 000	22 100	29 000	24 510	25 010	22 240	4 500		129 360
PRODUITS FINANCIERS	12 000	12 750	13 500	10 500	12 750	10 000	7 250	1 490	80 240
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	680 719	478 476	-428 541	2 214	431 146	-2 846 327	-775 414	2 457 727	3 000 000
AMORTISSEMENTS									3 000 000
MOBILISATIONS									3 000 000
FINANCEMENT									
TRESORERIE	680 719	1 159 196	730 655	732 869	1 164 015	3 000 000	542 273	-3 000 000	
TVA sur dépense									5 224 522
TVA sur recette	651 396	427 107	1 012 834	1 080 171	715 422	896 659	440 934	337 537	942 360
TVA sur financement									
TVA période	-651 396	-427 107	-1 012 834	-1 080 171	-312 207	-896 659	-239 326	337 537	-4 282 162
TVA déclarée (CA3)									-4 282 162
Depenses TTC	4 334 502	2 934 893	6 584 659	7 013 755	4 738 902	5 878 014	3 206 048	581 272	35 272 046
Recettes TTC	4 363 825	2 986 263	5 143 285	5 935 799	4 857 841	2 135 029	2 191 308	3 376 536	30 989 884
Amortissements									3 000 000
Mobilisations									3 000 000
TRESORERIE PERIODE	680 719	478 476	-428 541	2 214	431 146	3 000 000	-775 414	-542 273	
TRESORERIE CUMUL	680 719	1 159 196	730 655	732 869	1 164 015	1 317 688	542 273		3 000 000

*Les montants sont arrondis à l'euro le plus proche

ANNEXE 4 : PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL DE L'OPERATION