



AIX MARSEILLE PROVENCE



SOLEAM

OPERATION D'AMENAGEMENT

« INTERFACE VALLÉE DE L'HUVEAUNE / BRAS D'OR »

CONCESSION D'AMENAGEMENT

N° 18/0533

AVENANT N°6

ENTRE

La Métropole AIX-MARSEILLE-PROVENCE (AMP), ayant son siège social au Pharo, 58 Boulevard Charles Livon, 13007 MARSEILLE, représentée par sa Présidente, Madame Martine VASSAL, habilitée aux présentes par délibération n°HN 002-8074/20/CM du Conseil Métropolitain du 17 juillet 2020,

Ci-après désignée « la Collectivité concédante » ou « le Concédant »,

D'une part,

Et

SOLEAM, Société Locale d'Equipement et d'Aménagement de l'aire Marseillaise, Société anonyme au capital de 5 910 600 Euros, dont le siège est à MARSEILLE (13006), Immeuble Le Noilly 146 Rue Paradis, immatriculée sous le numéro 524 460 888 000 26 auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille, représentée par son Directeur Général, Paul COLOMBANI, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société, en date du 25 juin 2025,

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

D'autre part,

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

Animer et redynamiser le cœur d'Aubagne est une priorité. Depuis trop longtemps, le centre-ville est affaibli et fragilisé par la concurrence du commerce de périphérie, l'absence d'équipements majeurs structurants, un schéma de circulation qui favorise un trafic automobile de transit ou encore des espaces publics vieillissants.

Les actions en faveur du centre-ville doivent donc être multiples et couvrir tous les champs de l'aménagement. Pour optimiser leur efficacité et leur efficience, elles doivent être coordonnées et cohérentes. L'ambition du projet consiste donc à établir un projet global pour le centre-ville afin qu'il retrouve une véritable vitalité et une attractivité économique, commerciale, touristique, culturelle et résidentielle.

Il était important de lancer très rapidement en parallèle des travaux sur l'espace public du périmètre de la concession en continuité du concours lancé par la Ville d'Aubagne sur le Cours Barthélémy.

Les espaces publics constitués par le Cours Barthélémy, l'Avenue Loulou Delfieu et la Place de l'Horloge ont donc été réhabilités en priorité dans le cadre de la présente concession.

Afin de poursuivre la requalification du centre-ville, trois secteurs présentant du foncier mobilisable et une constructibilité suffisante font l'objet de la réflexion actuelle : le Secteur du Bras d'Or, le Secteur Antide Boyer et le secteur Barthélémy-Salengro. Ceux-ci pourront accueillir des logements, des commerces, des locaux d'activités tertiaires et des équipements publics structurants si nécessaire. Le Plan de Prévention des Risques Inondations est néanmoins un paramètre extrêmement important à prendre en compte dans la conception du projet urbain

Par délibération n° URB 032-647/16/CM du 30 juin 2016, le Conseil métropolitain a déclaré d'intérêt métropolitain l'opération d'Aménagement urbain du site du « Bras d'Or » sur la commune d'Aubagne et a approuvé la création d'une opération d'aménagement « Interface Vallée de l'Huveaune/commune d'Aubagne ».

La Métropole Aix-Marseille-Provence a identifié la concession d'aménagement comme l'outil le plus approprié pour répondre aux objectifs cités plus haut et permettre à la fois d'engager les travaux d'espaces publics et les démarches visant à restructurer et développer les îlots stratégiques du secteur Bras d'or, d'Antide Boyer, et Barthélémy/Salengro.

Par délibération en date du 28 juin 2018, le Concédant a désigné la SOLEAM en qualité de Concessionnaire d'aménagement, en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du Code de l'urbanisme.

Un **avenant n°1** à la concession, approuvé par délibération n°URBA 021-8692/20/CM du 15 octobre 2020 et notifié le 26 novembre 2020 a modifié la répartition de la participation de la Métropole, en restant à budget constant, et son échéancier de versement.

Un **avenant n°2** à la concession, approuvé par délibération n°URBA 038-12129/22/CM du 30 juin 2022 et notifié le 6 septembre 2022 a permis d'acter la nouvelle répartition de la participation de la Métropole à l'opération, entre la participation à l'équilibre et la participation aux équipements, la participation globale restant constante.

Un **avenant n°3** à la concession, approuvé par délibération n°URBA-055-29/06/2023-CM en date du 29 juin 2023 a ajouté une rémunération forfaitaire complémentaire portant sur la gestion des biens, à hauteur de 150 000 euros sur la durée initiale de la concession.

Un **avenant n°4** à la concession, approuvé par délibération n°URBA-012-15433/23/CM en date du 7 décembre 2023 a acté la prolongation de la durée de la concession (jusqu'au 2 août 2029), a modifié le périmètre de la concession (ajout de l'îlot Barthélémy) ainsi que le programme prévisionnel global.

Un **avenant n°5** à la concession, approuvé par délibération n°URBA-030-17171/24/CM en date du 5 décembre 2024 a acté la prolongation d'une année de la durée de la concession (jusqu'au 2 août 2030) et actualisé le montant prévisionnel des participations métropolitaines, le montant prévisionnel de la participation globale est augmenté de 2 709 036 euros HT. Le montant global de la participation est porté par cet avenant à 13 731 068Euros HT et se décomposait comme suit :

- Participation à l'équilibre : 4 102 845 Euros
- Participation aux équipements métropolitains : 9 628 223 Euros HT

Conformément aux dispositions légales et aux stipulations contractuelles, le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) pour l'exercice 2024, actualise la situation physique et financière de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle.

Le nouveau bilan d'opération, porte le coût de l'opération de 28 404 000 Euros HT (CRAC 2023) à 30 270 758 Euros HT soit une augmentation de 1 866 587 Euros HT.

Les principales évolutions en termes de dépenses s'observent au niveau des budgets :

- ✓ Etudes (+107 661 Euros HT) :
 - Ajout d'études urbaines et architecturales (programmation des appels à projets)
 - Frais liés à la DUP
 - Eudes de pollution et études hydrauliques complémentaires
 - Relevés de géomètre complémentaires
 - Actualisation études impact et Loi sur l'Eau
- ✓ Travaux et honoraires techniques (+ 2 275 209 Euros HT) avec notamment :
 - La réintégration du budget d'origine des travaux sur l'Espace Grimaud
 - La réévaluation des travaux de mise en sécurité et de préparation des sols : confortement de la Maison des Santons et travaux d'urgence sur le local abritant le dojo de taekwondo dans l'îlot Barthélémy
 - L'actualisation du coût des démolitions de la piscine du Bras d'Or et l'intégration de la démolition du dojo de l'îlot Barthélémy, rendue indispensable du fait de l'état de dégradation des structures
 - Le projet de réhabilitation complète en logements de la Maison des Santons réalisée directement par l'aménageur
- ✓ Dépenses annexes (+ 133 338 Euros HT) :
 - Actualisation des impôts fonciers et des assurances
 - Revalorisation des provisions pour référés préventifs
- ✓ Frais financiers (-928 526 Euros HT) :
 - Optimisation des frais financiers par une mutualisation des trésoreries des opérations

métropolitaines

- ✓ Rémunération (+279 251 Euros HT) : ajustée à la variation des dépenses et des recettes

Les principales évolutions en termes de recettes se constatent au niveau des :

- ✓ Cessions (+ 2 289 950 Euros HT) :
 - Commerces et activités : ajout d'un local en rdc de la Maison des Santons réhabilitée et réévaluation de la charge foncière du programme d'activités en front de Gare
 - Logements : intégration des surfaces des 7 logements à réaliser dans la Maison des Santons réhabilitée
- ✓ Subvention Fonds Vert (- 225 000 Euros) : variation à la baisse liée au décalage des plannings et donc à la réduction de l'assiette des dépenses financées

La participation globale du concédant est portée de 13 731 068 Euros HT à 13 544 893 Euros HT représentant une diminution de 186 175 Euros HT.

Cette participation est décomposée comme suit :

- Participation à l'équilibre d'un montant de 3 916 669 euros soit une diminution de 186 175 Euros
- Participation aux équipements de 9 628 223 Euros HT : inchangée

Le présent avenant n°6 à la concession a donc pour objet :

- D'actualiser le montant prévisionnel de la participation métropolitaine à l'équilibre de l'opération,

de modifier l'échéancier prévisionnel du versement de la participation à l'équilibre pour l'échelonner jusqu'au terme de la concession

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – Evolution du montant et de l'échéancier des participations du Concédant

Ainsi qu'il ressort du Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31/12/2024, les participations numéraires totales à la charge de la Métropole Aix-Marseille-Provence s'établissent comme suit :

Le montant global de la participation du concédant est de 13 544 893 Euros HT et se décompose de la manière suivante :

- Le montant de la participation à l'équilibre est de 3 916 669 Euros.

Il sera versé au bilan de l'opération selon l'échéancier suivant :

- Montant déjà versé à fin 2024 : 1 547 844 euros
- En 2025 : 0 Euros
- En 2026 : 473 765 Euros
- En 2027 : 473 765 Euros
- En 2028 : 473 765 Euros
- En 2029 : 473 765 Euros
- En 2030 : 473 765 Euros

- Le montant de la participation aux équipements est de 9 628 223 Euros HT.

La totalité des versements liés à la participation aux équipements a été effectuée à ce jour.

ARTICLE 2 –Autres dispositions :

Les autres stipulations de la concession d’aménagement n° 18/0533 non contraires à celles du présent avenant sont et demeurent en vigueur.

ARTICLE 3 – Notification de l’avenant n°6 :

Le concédant notifiera à la SOLEAM le présent avenant en lui faisant connaître la date à laquelle il aura été reçu par le représentant de l’Etat. Le présent avenant entrera en vigueur à la date de ladite notification.

Fait à Marseille, le
En 3 exemplaires originaux

Pour la Métropole :
Pour la Présidente et par délégation,
Le Vice-Président délégué Commande Publique, Aménagement,
SCOT, Planification (PLUi), Suivi de la loi 3DS

Pascal MONTECOT

Pour le concessionnaire :

Le Directeur Général

Paul COLOMBANI