

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 A CAMPAGNE LEVEQUE, S'INSCRIVANT DANS LE NOUVEAU
PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE CAMPAGNE LEVEQUE**

(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 Métropole Aix-Marseille-Provence » ou « le Concédant » ou « la Collectivité concédante »

ET

La Ville de Marseille représentée par M. Benoît PAYAN ou toute personne habilitée à cet effet, agissant en vertu de la délibération du Conseil Municipal en date du _____

Ci-après dénommée « la Ville »

ET

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

Représentée par son Directeur Général, M. Paul COLOMBANI, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société, en date du 1er juillet 2025 en vertu du PV du Conseil d'Administration du 25 juin 2025,

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 2025.

La présente convention porte sur le quartier de Campagne Lévêque, quartier d'habitat social collectif de 804 logements situé dans le 15ème arrondissement de Marseille, lequel a été retenu comme quartier d'intérêt Régional.

Par délibération n° CHL-017-15967/24/BM du Bureau de la Métropole du 18 avril 2024, la Métropole Aix-Marseille-Provence, ainsi que la Ville de Marseille ont approuvé la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain du quartier de Campagne Lévêque cofinancé par l'ANRU dans le cadre du NPNRU. Cette dernière a été signée le 17 juillet 2024 par l'ensemble des partenaires et porte l'ambition de désenclaver et d'améliorer la qualité résidentielle du quartier de Campagne Lévêque.

Les financements de l'ANRU sur cette opération au titre de l'AMI Quartiers Résilients ont été intégrés à la convention NPNRU de Campagne Lévêque par un ajustement mineur.

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-029-17170/24/CM du Conseil métropolitain du 5 décembre 2024, il a été attribué à la SOLEAM la « concession d'aménagement pour le projet de renouvellement urbain de Campagne Lévêque ». 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 présente convention s'inscrit dans la mise en œuvre opérationnelle de la réalisation d'un parc 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 de Campagne Lévêque.

En conséquence, la concession d'aménagement « pour le projet de renouvellement urbain de Campagne Lévêque » confiée à la SOLEAM par la Métropole Aix-Marseille-Provence et notifiée le 13 décembre 2024 fait l'objet d'un avenant intégrant aux missions de l'Aménageur la réalisation d'un parc, 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.

Dans ce contexte, la concession d'aménagement notifiée le 13 décembre 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 s'engage à contribuer au financement de cet équipement relevant de sa compétence et destiné à être intégré dans son patrimoine

À cet égard, la Ville de Marseille souhaite verser à l'opération une participation destinée au financement des équipements sus visés à savoir un parc municipal d'environ 1,72 hectare.

En conséquence, conformément aux dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du Code de l'Urbanisme concernant les modalités de participation d'une collectivité à une concession, 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 13 décembre 2024.

La Ville de Marseille et la Métropole Aix Marseille Provence ont un intérêt commun à la réalisation de l'opération de renouvellement urbain du quartier de Campagne Lévêque. Au titre de l'opération, le programme prévoit la réalisation des travaux d'aménagement d'un

parc. Les collectivités territoriales ont donc un intérêt commun à ce que ces travaux soient réalisés sous la diligence d'un unique Maître d'Ouvrage.

Il est précisé que pour les besoins de l'aménagement du parc, objet de la présente convention, la cession d'une parcelle de terrain située dans le quartier de Campagne Lévéque, sera régularisée ultérieurement, par acte notarié.

Tel est l'objet de la présente convention entre la Métropole Aix Marseille Provence, la Ville de Marseille et la SPL SOLEAM dans le cadre de la participation financière à la réalisation du programme d'aménagement des espaces publics du projet de renouvellement urbain de Campagne Lévéque par le concessionnaire.

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.

CECI EXPOSE, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1– OBJET DE LA PRÉSENTE CONVENTION

Conformément à l'article L. 300-5 du Code de l'Urbanisme, 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 totalise environ 17 138 m². Le parc est situé sur la parcelle cadastrée 905 K 01, propriété de 13 HABITAT.

ARTICLE 3 -MONTANTS ET MODALITES DE VERSEMENT DE LA PARTICIPATION DE LA VILLE ET REALISATION DES ACTIONS D'AMENAGEMENT

3.1. – Le montant prévisionnel de la participation de la Ville de Marseille est de 1.401.100 € HT, soit de 1.681.320 € TTC calculée sur la base de :

En termes de dépenses :

- 2.300.000 € HT de travaux.
- 161.000 € HT d'honoraires techniques soit 7% du montant des travaux. Ces honoraires adaptés à la technicité et à la nature des aménagements (parc) intègrent les missions OPC, SPS, de Contrôle Technique, de suivi Environnemental-SEVE et GED. En cas d'évolution du programme, le taux devrait être revu.
- 50.000 € HT d'études préalables
- 230.100 € HT de rémunération du concessionnaire non soumise à la TVA
 - Rémunération annuelle forfaitaire de conduite générale de l'opération = 35 000 € x 4 ans => 140.000 €
 - Rémunération sur dépenses (3,5%) = 2.300.000 € x 0,035 => 80.500 €
 - Rémunération sur subventions (4%) = 240.000 € x 0,04 => 9.600 €

Soit un total de dépenses de 3.243.300 € TTC, constitué d'un montant de 2.511.100 € HT, soumis à TVA, et de 230.100 € de rémunération du concessionnaire, non soumis à la TVA

En termes de recettes, trois sources de financement :

- 1.100.000 € correspondant à la subvention ANRU à l'opération pour l'aménagement du Parc, versée directement à l'aménageur,
- 240.000 € correspondant à la subvention de la Région Sud « Provence Alpes Côte d'Azur »

- 1.401.100€ HT de participation aux équipements, soit 1.681.320 € TTC, versés par la Ville de Marseille.

Soit un total des recettes 3.021.320 € TTC.

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

- Démarrage de la phase n°1 d'études et de conception (AVP) : 1^{er} semestre 2026
- Démarrage de la phase n°2 d'études et de conception (PRO) : 1^{er} semestre 2027
- Démarrage de la phase de travaux : 1^{er} semestre 2029
- Fin des travaux au plus tard le 31 décembre 2031 (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.

3.3. - 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.

3.4. - 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.

3.5. - Dans l'hypothèse où la réalisation suppose la libération d'emprises par d'autres maîtres d'ouvrage, le respect des délais ci-dessus définis est subordonné à la levée de ces conditions.

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.

3.8. - Le montant de la participation versée par la Ville de Marseille à l'opération d'aménagement s'élève prévisionnellement à 1.401.100 € HT de participation aux équipements soit 1.681.320 € 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 08006546617 91.

3.9. - La participation ainsi définie fera l'objet de quatre versements.

L'échéancier prévisionnel des versements est le suivant :

- Le 01/03/2026, la somme de 64.500 € HT, soit 77.400 € TTC
- Le 01/03/2027, la somme de 81.000 € HT, soit 97.200 € TTC
- Le 01/03/2029, la somme de 826.050 € HT, soit 991.260 € TTC
- Le 01/03/2030, la somme de 814.550 € HT, soit 900.460 € TTC

Dans le montant indiqué en 2030 est inclus la somme de 385.000 € HT correspondant à une avance de trésorerie de la Ville de Marseille sur la subvention ANRU à percevoir par la SOLEAM en 2031 (solde correspondant à 35%). La SOLEAM reversera l'avance à la Ville de Marseille en 2031.

3.10. - 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.

A l'exception du dernier paiement, les versements seront des acomptes. Le solde sera ajusté sur la base des décomptes généraux définitifs (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).

ARTICLE 4 - MODALITÉS DE VALIDATION DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

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

Néanmoins, la réalisation d'un parc 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 concernent la totalité du périmètre d'aménagement d'un parc, solliciter de la SOLEAM la remise de livrables spécifiques à la Ville de Marseille.

Le programme d'aménagement du parc sera élaboré et fourni exclusivement par la Ville de Marseille et apportera des prescriptions de ses interfaces.

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 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, 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 5 - MODALITÉS DE REMISE DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

5.1. - 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.

5.2. - 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.

5.3. - 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 avec :

- a. L'identification de l'ouvrage,

b. Le coût complet hors taxe de l'ouvrage incluant :

Le coût de mise en état des sols (dépollution...) rapportés à l'emprise de l'ouvrage remis,

Le 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...),

Les 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.

c. La participation due par la collectivité selon les dispositions prévues à l'article 4 de la présente convention, majorée de la TVA.

d. Les DOE et DIUO

ARTICLE 6 - MODALITÉS DE CONTRÔLE DE L'UTILISATION DE LA PARTICIPATION

6.1. – 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.

6.2. – 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 mars 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 7 – SANCTIONS

7.1. – 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.

7.2. – 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.

7.3. – 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.

7.4. – 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 8 – ENTRÉE EN VIGUEUR DE LA CONVENTION ET DURÉE

La présente convention est rendue exécutoire dès sa signature par l'ensemble des parties, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

La fin de la période de garantie de parfait achèvement correspond à la remise effective des ouvrages à la ville de Marseille. Pour rappel la GPA s'étend sur une période d'un an à compter de la réception. La fin de la période de GPA marquera la fin de la présente convention.

ARTICLE 9 – RESPONSABILITES ET ASSURANCES

Les dispositions en matière de responsabilités, risques liés aux terrains, risques de sol et de sous-sol ainsi que les clauses relatives aux assurances prévues dans le cadre de la concession d'aménagement pour le projet de renouvellement urbain de Campagne L'évêque (annexe 2) s'appliquent aux parties concernées par la présente convention.

ARTICLE 10 – LITIGES / REGLEMENT DES DIFFERENDS

Les parties s'efforceront de régler à l'amiable leurs différends ou les difficultés d'interprétation de la présente convention dans un délai qui n'excédera pas 6 mois. En cas de désaccord persistant, le Tribunal Administratif de Marseille est seul compétent pour interpréter ou trancher les litiges survenus dans le cadre de la présente.

Fait en 3 exemplaires originaux

Pour la Métropole Aix Marseille Provence
Représentée par _____
Le _____

Pour la Ville de Marseille
Représentée par _____
Le _____

Pour la SOLEAM
Représentée par Monsieur Paul COLOMBANI
Le _____

Annexe 1 : RIB SOLEAM

Annexe 2 : Traité de concession d'aménagement notifiée le 13 décembre 2024