

**EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DU TERRITOIRE
DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ETOILE**

Séance du 16 octobre 2017

Le 16 octobre 2017 à 18h00, le Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, régulièrement convoqué s'est réuni en nombre prescrit par la loi sous la présidence de Madame Sylvia BARTHELEMY, Présidente, Monsieur Giovanni SCHIPANI a été désigné secrétaire de séance.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Pascal AGOSTINI ; Philippe AMY ; Patrick ARNOUX ; Sylvia BARTHELEMY ; Alain BOUTBOUL ; Maurice CAPEL ; Laurent COLOMBANI ; Pierre COULOMB ; Bernard DESTROST ; Antoine DI CIACCIO ; Sylvie FANEGO ; Daniel FONTAINE ; Bruno FOTI ; Danièle GARCIA ; Gérard GAZAY ; Sylvia DERAIGIMBERT ; Julie GABRIEL ; Danièle GIRAUD ; Denis GRANDJEAN ; Alain GREGOIRE ; Stéphanie HARKANE ; Muriel HENRY ; André JULLIEN ; Michel LAN ; Jean-Marie LEONARDIS ; Jeannine LEVASSEUR ; Hélène LUNETTA ; Rémi MARCENGO ; Jocelyne MARCON ; David MASCARELLI ; Joëlle MELIN ; Yves MESNARD ; Robert MIECHAMP ; Pierre MINGAUD ; Véronique MIQUELLY ; Geneviève MORFIN ; Léo MOURNAUD ; Christiane PETETIN ; Serge PEROTTINO ; Christine PRETOT ; Raymond ROCCHIA ; Alain ROUSSET ; Vincent RUSCONI ; Giovanni SCHIPANI ; Hélène TRIC ; Madeleine VAICBOURDT.

Etaient représentés Mesdames et Messieurs :

Patrick PIN représenté par Sylvie FANEGO
Patricia PELLEN représentée par Léo MOURNAUD
Patrick BIAVA représenté par Alain BOUTBOUL
Marie-Hélène ARFI-BONGIOVANNI représentée par Giovanni SCHIPANI
Monique RAVEL représentée par Maurice CAPEL
Mohammed SALEM représenté par Jeannine LEVASSEUR
Danielle MENET représentée par Alain ROUSSET
France LEROY représentée par Bernard DESTROST
Magali GIOVANNANGELI représentée par Daniel FONTAINE
Dominique HONETZY représentée par Muriel HENRY
Christophe SZABO DE EDELENYI représenté par Véronique MIQUELLY
Sophie ARTARIA-AMARANTINIS représentée par Vincent RUSCONI

CT4/161017/6

Sur le rapport d'Yves MESNARD

Approbation de l'avenant n°3 à la concession Renouvellement urbain des centres anciens du Pays d'Aubagne et de l'Etoile

L'opération de renouvellement urbain des centres anciens du Pays d'Aubagne et de l'Etoile a été concédée à la SEM FAÇONÉO, suivant le traité de concession notifié le 20 août 2012, pour une durée initiale de 5 ans.

Conclue sous le régime des articles L.300.4 et suivants du Code de l'Urbanisme, cette opération pouvait être reconduite une fois pour la même durée, suivant l'article 5.3 du traité de concession.

A compter du 1^{er} janvier 2016, la concession d'aménagement a été transférée à la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Dans le cadre de cette concession, la SEM FAÇONÉO a été chargée d'assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération ainsi que la réalisation des études et toutes missions nécessaires à leur exécution, suivant 4 axes, définis dans le traité de concession :

- une mission de coordination générale,
- les projets d'aménagement des secteurs prioritaires,
- le pilotage des opérations programmées d'Amélioration de l'Habitat,
- l'assistance au Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile dans le cadre de l'habitat privé.

Afin de poursuivre la démarche de projet mise en œuvre depuis 2012, de permettre l'achèvement des interventions en cours et le réajustement des missions pour répondre au plus près du contexte et des objectifs nationaux et métropolitains, l'opération d'aménagement a été reconduite pour 5 ans, en application de l'article 5-3 du traité de concession.

Aussi conformément au traité initial, la reconduction a été formalisée par l'avenant du 6 avril 2017 qui a porté le terme de la concession au 20 août 2022.

Il y a lieu de rappeler que l'enjeu de cette opération repose sur le traitement des opérations les plus complexes, longues à mener du fait de la dureté foncière et du déficit d'opération dans un contexte de restriction budgétaire. La démarche de projet mise en œuvre depuis 2012 s'inscrit dans le temps, les interventions nécessitent du « cousu main » combinant habitat, activités économiques, aménagement des espaces publics.

De plus, depuis 2012, année de lancement de la concession d'aménagement, de profonds changements sont intervenus, tant au niveau national que local.

En effet, les priorités nationales en matière d'amélioration de l'habitat se sont peu à peu éloignées des contraintes liées à l'habitat construit avant 1949, qui seul est concerné par les dispositifs opérationnels 2012-2017.

De plus, les actions en faveur de l'habitat privé à travers les OPAH, arrivées à leur terme le 2 mai 2017 et le volet renouvellement urbain se situent dans des temporalités différentes.

Les secteurs prioritaires retenus, concentrés dans les communes couvertes par une OPAH RU, sont ainsi apparus comme trop restreints. La réalité du terrain a en effet mis en exergue qu'un changement d'échelle opérationnelle avec élargissement des interventions serait plus à même de répondre aux besoins des habitants.

Dans ce contexte, compte tenu des enjeux en matière d'habitat et de revitalisation des quartiers anciens, tant au plan national que local, de la fin des dispositifs nationaux opérationnels sur le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, de la pertinence d'élargir les périmètres initialement définis par rapport aux objectifs à réaliser, il apparaît nécessaire d'adapter les missions du concessionnaire par voie d'avenant.

Ce dernier vise à :

- Réajuster les missions du concessionnaire afin de poursuivre l'effort d'animation et d'accompagnement de la rénovation immobilière dans toutes ses composantes aussi bien auprès des communes que des habitants et de maintenir une dynamique de renouvellement urbain,
- De fixer un planning prévisionnel des appels de participation,
- De réajuster la rémunération du concessionnaire au regard de l'évolution des dispositifs nationaux.

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20171016-CT4-161017-6-DE Date de télétransmission : 26/10/2017 Date de réception préfecture : 26/10/2017

Ainsi, dans le respect des 4 axes définis dans le traité de concession, les missions du concessionnaire seront désormais définies de la manière suivante :

- Coordination générale

Les missions de pilotage et de coordination des actions à mettre en œuvre au titre de la requalification des centres anciens sont prolongées.

- Projets d'aménagement

La mission d'aménagement du concessionnaire est étendue aux 12 centres anciens dans le but de :

- Poursuivre la mise en œuvre des opérations dans les secteurs prioritaires définis dans l'OPAH RU,
- Mener des interventions complémentaires, en secteur diffus, associées aux actions réalisées dans les îlots définis ou en lien avec un projet urbain.

- Pilotage des opérations programmées

Au regard de la fin des dispositifs nationaux opérationnels, la mission du concessionnaire est réorientée vers l'accompagnement des propriétaires pour la rénovation de l'habitat et la constitution de dossiers de subvention, ainsi que le repérage et le traitement de l'habitat dégradé.

Le concessionnaire poursuivra ses missions de suivi animation dans le périmètre des centres anciens des 12 communes afin de :

- Accompagner les propriétaires dont les opérations de réhabilitation ont été engagées dans le cadre de l'OPAH RU et de l'OPAH,
- Accompagner les propriétaires, hors dispositif spécifique, dans l'amélioration de leur logement, de la demande de subvention jusqu'au paiement des aides.

- Assistance à la collectivité

Le concessionnaire prendra en compte les ambitions métropolitaines et la nouvelle organisation induite pour mener sa mission d'assistance à la collectivité en matière d'habitat privé et notamment la constitution d'une commission locale de l'habitat à l'échelle métropolitaine.

Ces évolutions sont retracées dans l'avenant n°3 à la concession et dans son bilan prévisionnel annexé.

Ce dernier se monte à dix millions huit cent dix mille euros ttc et représente pour la Métropole une participation annuelle suivant l'échéancier ci-dessous :

2017	2018	2019	2020	2021	2022
400 000,00 €	570 000,00 €	570 000,00 €	570 000,00 €	570 000,00 €	570 000,00 €

Ces montants seront imputés sur l'Etat Spécial de Territoire section investissement chapitre 45.

Par ailleurs, pour l'ensemble des missions sur la période Septembre 2017-Aout 2022, considérant l'évolution des dispositifs, l'aménageur n'imputera en dépense de la concession qu'une rémunération d'un montant forfaitaire annuel HT de 166 000 € en 2017 et de 400 000 Euros pour une durée de douze mois à partir de 2018, en lieu et place des 730 000 Euros à imputer selon le traité.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-6-DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

Enfin, au titre de la gestion comptable, financière, administrative et de l'assistance juridique opérationnelle générale de l'opération, l'aménageur imputera une rémunération fixée forfaitairement à 15 000 Euros HT (quinze mille Euros) par an jusqu'à la fin de la concession en lieu et place des 27 000 Euros HT (vingt-sept mille Euros) prévus dans le traité initial.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de Métropole d'adopter la délibération ci-après :

Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La lettre de saisine du Président de la Métropole au Conseil de Territoire ;
- L'avis émis par le Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile du 16 octobre 2017.

Oùï le rapport ci-dessus,

Après en avoir délibéré,

DECIDE

Article 1 :

Est approuvé les termes de l'avenant n°3 à la concession renouvellement urbain des centres anciens du Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

Article 2 :

Monsieur le Président, ou son représentant, est autorisé à signer l'avenant à la concession et du plan de financement correspondant imputé sur l'Etat Spécial de Territoire section investissement chapitre 45.

**AVIS FAVORABLE
1 abstention : Joëlle MELIN**

Certifié Conforme
La Présidente du Conseil de Territoire
Sylvia BARTHELEMY



Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-6-DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

Renouvellement urbain des centres anciens

Pays d'Aubagne et de l'Etoile

**Concession d'aménagement
Avenant n°3**

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-6-DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

ENTRE D'UNE PART,

La Métropole Aix Marseille Provence, représentée par Madame Arlette FRUCTUS, Vice-Présidente déléguée Habitat, logement et politique de la Ville, habilitée à cet effet
Ci-après dénommée « le concédant »

ET D'AUTRE PART,

La SEM Façonéo, Société d'Economie Mixte au capital de 2 000 000 €, inscrite au RCS de Marseille sous le numéro B 401 110 820 dont le siège social est 165 avenue du Marin Blanc – Immeuble Optimum ZI Les Paluds – 13 685 Aubagne Cedex, représentée par Monsieur Philippe BARRAU, Directeur Général Délégué, habilité par délibération du Conseil d'Administration du premier Mars 2017
Ci-après dénommée « la SEM Façonéo »

Etant préalablement exposé :

L'opération d'aménagement de renouvellement urbain des centres anciens du pays d'Aubagne et de l'Etoile a été confiée à la SEM Façonéo pour une durée initiale de 5 ans à compter de sa notification le 20 août 2012.

Dans ce cadre, Façonéo a été chargée d'assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération ainsi que la réalisation des études et toutes missions nécessaires à leur exécution, suivant 4 axes, définis dans le traité de concession :

- Une mission de coordination générale,
- Les projets d'aménagement des secteurs prioritaires,
- Le pilotage des opérations programmées d'Amélioration de l'Habitat,
- L'assistance au Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile dans le cadre de l'habitat privé.

Afin de poursuivre la démarche de projet mise en œuvre depuis 2012, qui s'inscrit dans la durée, l'opération d'aménagement a été reconduite pour 5 ans, en application de l'article 5-3 du traité de concession.

Aussi conformément au traité initial, la reconduction a été formalisée par l'avenant du 6 avril 2017 qui a porté le terme de la concession au 20 août 2022.

Il y a lieu de rappeler que l'enjeu de cette opération repose sur le traitement des opérations les plus complexes, longues à mener du fait de la dureté foncière et du déficit d'opération dans un contexte de restriction budgétaire. La démarche de projet mise en œuvre depuis 2012 s'inscrit dans le temps, les interventions nécessitent du « cousu main » combinant habitat, activités économiques, aménagement des espaces publics

De plus, depuis 2012, année de lancement de la concession d'aménagement, de profonds changements sont intervenus, tant au niveau national que local.

En effet, hormis le soutien accru, aux opérations de requalification des quartiers anciens dans le cadre des PNRQAD ou le programme de revitalisation des centres bourgs, les priorités nationales se sont peu à peu éloignées des contraintes liées à l'habitat construit avant 1949 qui seul est concerné par les dispositifs opérationnels 2012-2017.

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20171016-CT4-161017-6-DE Date de télétransmission : 26/10/2017 Date de réception préfecture : 26/10/2017

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-6-DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

De plus, les actions en faveur de l'habitat privé à travers les OPAH, arrivées à leur terme le 2 mai 2017 et le volet renouvellement urbain se situent dans des temporalités différentes.

Les secteurs prioritaires retenus, concentrés dans les communes couvertes par une OPAH RU, sont ainsi apparus comme trop restreints. La réalité du terrain a en effet mis en exergue qu'un changement d'échelle opérationnelle avec élargissement des interventions serait plus à même de répondre aux besoins des habitants.

Dans ce contexte, compte tenu des enjeux en matière d'habitat et de revitalisation des quartiers anciens, tant au plan national que local, de la fin des dispositifs nationaux opérationnels sur le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, de la pertinence d'élargir les périmètres initialement définis par rapport aux objectifs à réaliser, il apparaît nécessaire d'adapter les missions du concessionnaire.

Aussi le présent avenant vise à :

- Réajuster les missions du concessionnaire afin de poursuivre l'effort d'animation et d'accompagnement de la rénovation immobilière dans toutes ses composantes aussi bien auprès des communes que des habitants et de maintenir une dynamique de renouvellement urbain,
- De fixer un planning prévisionnel des appels de participation,
- De réajuster la rémunération du concessionnaire au regard de l'évolution des dispositifs nationaux.

Ceci exposé, les articles du traité sont modifiés comme suit :

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-6-DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

Article premier

L'article premier du traité « objet de la concession » est précisé comme suit :

Dans le respect des 4 axes définis dans le traité de concession, suivant le plan de financement ci-annexé, les missions du concessionnaire sont désormais définies de la manière suivante :

- Coordination générale
Les missions de pilotage et de coordination des actions à mettre en œuvre au titre de la requalification des centres anciens sont prolongées.
- Projets d'aménagement
La mission d'aménagement du concessionnaire est étendue au 12 centres anciens du Pays d'Aubagne et de l'Etoile ce qui permet :
 - De poursuivre la mise en œuvre des opérations dans les secteurs prioritaires définis dans l'OPAH RU ;
 - De mener des interventions complémentaires, en secteur diffus, associées aux actions réalisées dans les îlots définis ou en lien avec un projet urbain.
- Pilotage des opérations programmées
Au regard de la fin des dispositifs nationaux opérationnels, la mission du concessionnaire est réorientée vers l'accompagnement des propriétaires pour la rénovation de l'habitat et la constitution de dossiers de subvention, ainsi que le repérage et le traitement de l'habitat dégradé. Le concessionnaire poursuivra ses missions de suivi animation dans le périmètre des centres anciens des 12 communes afin de :
 - Accompagner les propriétaires dont les opérations de réhabilitation ont été engagées dans le cadre de l'OPAH RU et de l'OPAH,
 - Accompagner les propriétaires, hors dispositif spécifique, dans l'amélioration de leur logement, de la demande de subvention jusqu'au paiement des aides.
- Assistance à la collectivité
Les ambitions métropolitaines en matière d'habitat privé se sont traduites dans une nouvelle organisation. Le concessionnaire devra en tenir compte pour conduire sa mission d'assistance à la collectivité
A ce titre il continuera sa mission de gestion des dossiers dans le cadre de la délégation des aides à la pierre pour l'habitat privé.

Il assistera la collectivité pour la préparation des dossiers de subventions du territoire à présenter à la commission locale d'amélioration de l'habitat (CLAH) métropolitaine.

Article deux

L'Article 3 du traité « Financement de la concession » est complété comme suit

Les appels de participation pour la période Septembre 2017-Aout 2022, respecteront l'échéancier ci-dessous :

2017	2018	2019	2020	2021	2022
400 000,00 €	570 000,00 €	570 000,00 €	570 000,00 €	570 000,00 €	570 000,00 €

Ces montants seront imputés sur l'Etat Spécial de Territoire section investissement chapitre 45

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-6-DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-6-DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

L'Article 4 du traité « Rémunération du concessionnaire » est complété comme suit :

II. I Pour l'ensemble des missions sur la période Septembre 2017-Aout 2022, considérant l'évolution des dispositifs, l'aménageur n'imputera en dépense de la concession qu'une rémunération d'un montant forfaitaire annuel HT de 166 000 € en 2017 et de 400 000 Euros pour une durée de douze mois à partir de 2018, en lieu et place des 730 000 Euros à imputer selon le traité.

Cette rémunération correspond aux charges de personnel dédié et au coût de la gestion du personnel.

Elle sera indexée chaque année sur la base de la variation de l'indice Syntec du mois de janvier de l'année considérée par rapport à l'indice Syntec base Juillet 2017(262.2).

$$P1 = P0 \times (S1 / S0)$$

P1 : prix révisé

P0 : prix contractuel d'origine

S0 : indice SYNTEC de Juillet 2017

S1 : indice de Janvier année n

II.5 – Au titre de la gestion comptable, financière, administrative et de l'assistance juridique opérationnelle générale de l'opération, l'aménageur imputera une rémunération fixée forfaitairement à 15 000 Euros HT (quinze mille Euros) par an jusqu'à la fin de la concession en lieu et place des 27 000 Euros HT (vingt-sept mille Euros) prévus dans le traité. Ce montant sera indexé chaque année sur la base de la variation de l'indice Syntec du mois de janvier de l'année considérée par rapport à l'indice Syntec base Juillet 2017 (262.2)

Les autres dispositions de la concession d'aménagement demeurent inchangées.

Fait àle

Pour la Métropole Aix Marseille Provence

La Vice-Présidente déléguée

Arlette FRUCTUS

Pour la SEM Façonéo

Le Directeur Général Délégué

Philippe BARRAU

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-6-DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

Bilan Prévisionnel-Concession Renouvellement urbain des Centres Anciens

Désignation lignes budgétaires En Kilo Euros	HT		TVA	TTC A fin 2016		2017 sept-dec 2017	2018	2019	2020	2021	2022
	Budget	Budget avec avenant		2016	2017						
A:1022/110-Cessions 20%	800	1 994	250	2 244	87	250	307	100	500	500	500
A:1022/902-Loyers	20	20	20	20	16						
A:1022/903-Participation Collectivité	3 400	6 650	6 650	6 650	2 957	400	570	570	570	570	570
A:1022/904-Subventions Anah-Cg-Cr-CDC	1 329	1 329	1 329	1 329	1 329	0					
A:1022/905-Financement Thirori	2	2	-1	1	0	1					
A:1022/610-Produits Financiers	600	600		600	489	111					
Aides à la Réhabilitation											
Sous-total recettes	6 151	10 595	250	10 844	4 878	650	877	670	1 070	1 070	1 070
B:1022/109-Equipe Opérationnelle	-3 650	-5 682	-5 682	-2 994	-656	-166	-400	-400	-400	-400	-267
B:1022/110-Prestataires Diagnostic	-300	-670	-134	-804	-30	-40	-100	-100	-100	-100	-80
B:1022/120-Etudes	-135	-302	-60	-362	-4	-30	-60	-50	-20	-20	-20
B:1022/130-Communication Formation	-44	-85	-17	-102	-2	-10	-10	-10	-10	-10	-10
B:1022/211-Foncier	-900	-1 500	-1 500	-1 500	-34		-200	-200	-200	-200	-200
B:1022/511-Frais Acquisition	-90	-123	-30	-153	-10		-20	-20	-20	-20	-20
B:1022/512-Travaux	-100	-1 000	-200	-1 200	-97						
B:1022/513-Frais Liés aux Travaux	-30	-30	-1	-31	0						
Aides à la Réhabilitation	-600	-600		-600	-70						
B:1022/600-Frais Commercialisation	-50	-100	-20	-120	-3				-20	-20	-20
B:1022/602-Divers	-90	-156	-31	-188	-8	-10	-17	-17	-17	-17	-17
B:1022/701-Frais Financier Emprunts	-5	-5		-5	-5		-5	-6	-10	-10	-5
B:1022/702-Frais Financiers Court Terme	-5	-41		-41	-4			44	42	42	40
1022-Tva Résiduelle			243	243	75						
B:1022/802-TVA Non recuperable	-65	-265		-265	-61	-15	-31	-30	-42	-42	-40
Sous-total dépenses	-6 064	-10 560	-250	-10 810	-5 064	-271	-623	-788	-1 157	-1 157	-769
Sous-total trésorerie transitoire			0	0	42						
Trésorerie				-178	-642	-263	-9	-128	-215	-301	0

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-6-DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171016-CT4-161017-6-DE
Date de télétransmission : 26/10/2017
Date de réception préfecture : 26/10/2017