

CENTRE VILLE DE LA CIOTAT
OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE
CONCESSION D'AMENAGEMENT

AVENANT N° 12

La Communauté Urbaine MARSEILLE PROVENCE METROPOLE

Ayant son siège administratif Atrium 10.7 – les Docks – 10 place de la Joliette – 13002
MARSEILLE

Représentée par son Président en exercice, Monsieur Guy TEISSIER, dûment habilité à cet effet par une délibération n°.....du Conseil de Communauté du 3 Juillet 2015

Désignée ci-après par "LA CUMPM"

ET

La « SOLEAM », Société Publique Locale d'Aménagement au capital de 5 000.000 €, dont les bureaux sont à MARSEILLE (13001), 49 La Canebière, identifiée sous le numéro SIREN 524460888.

SOLEAM est ici représentée par Monsieur Jean-Yves MIAUX, domicilié dans le cadre de ses fonctions à MARSEILLE (13001), 49 La Canebière, Directeur Général, fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une délibération d'assemblée générale en date du 26 Juin 2014 dont une copie du procès-verbal est demeurée ci-annexée après mention.

**Désignée ci-après par "LA SOLEAM"
ou "la Société",**

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE :

La Ville de LA CIOTAT est engagée depuis 1997 dans une politique de réhabilitation et de requalification de son Centre Ancien par la mise en oeuvre d'une OPAH complexe qui associe la Commune, l'Etat et l'ANAH.

En 2001, la Ville a souhaité associer à cette OPAH un nouveau dispositif de nature à dynamiser le processus de réhabilitation.

A cet effet, dans sa séance du 17 septembre 2001, le Conseil Municipal a retenu Marseille Aménagement, Société Anonyme d'Economie Mixte Locale, qui assure la conduite d'opérations similaires sur Marseille.

Aussi par délibération n° 02 du 25 février 2002, le Conseil Municipal a confié à Marseille Aménagement la mise en œuvre et le suivi de l'opération de restauration immobilière du Centre Ville de LA CIOTAT, dans le cadre d'une convention publique d'aménagement telle que prévue aux articles L.300-1 et L.300-4 du Code de l'Urbanisme.

Par délibération n°03 du 20 Décembre 2002, l'Opération Programmée d'Amélioration d'Habitat en cours, dite OPAH II venant à échéance, le Conseil Municipal a approuvé pour une année supplémentaire la poursuite de celle-ci, dans la perspective d'une prochaine OPAH de Renouvellement Urbain.

Par la même délibération, le Conseil Municipal a approuvé un avenant n°1 à la Convention Publique d'Aménagement susvisée, visant à compléter les missions de Marseille Aménagement en matière d'animation et de suivi d'OPAH.

Par délibération n°04 du 30 Juin 2003, le Conseil Municipal a approuvé un avenant n° 2 à la convention ayant pour objet de compléter les missions de Marseille Aménagement en y intégrant la réalisation des études pré-opérationnelles propres à l'OPAH Renouvellement Urbain, de porter le terme de la convention fixé initialement au 25 mars 2007 au 31 mars 2008.

Ce même avenant a, en outre, précisé le nouveau montant de la participation financière de la Ville au coût de l'opération ainsi que son nouvel échéancier de versement tel que ressortant du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale arrêté au 31/12/02.

Dans la continuité de son action engagée depuis 1997 relative à la réhabilitation et la requalification de son centre ancien par la mise en oeuvre d'une OPAH complexe qui a associé la Ville, l'Etat et l'ANAH, la Ville a approuvé par délibération du 19 Janvier 2004 la mise en place d'une OPAH RU I pour la période 2004/2008.

Par délibération n°22 en date du 4 Octobre 2004, le Conseil Municipal a approuvé un avenant n° 3, portant sur la mission d'animation commerciale en vue de l'installation de franchises en centre-ville, reportant le terme de la convention jusqu'au 31 mars 2010. De même, cet avenant modifiait le montant et l'échéancier des participations publiques sur la base du Compte Rendu Financier de l'opération arrêté au 31/12/2003.

Par délibération n°16 en date du 30 Janvier 2006, un avenant n° 4 ayant pour objet de substituer au terme convention publique d'aménagement celui de concession d'aménagement, afin de tenir compte de la loi n°2005-809 du 20 Juillet 2005, ainsi que de modifier le montant et l'échéancier des participations publiques sur la base du Compte Rendu Financier de l'opération arrêté au 31/12/2004, a été approuvé par le Conseil Municipal.

Par délibération n°10 en date du 13 novembre 2006 un avenant n° 5 à la concession d'aménagement sus visée a été approuvé, modifiant l'affectation et l'échéancier de versement des participations publiques conformément au Compte Rendu Financier de l'opération arrêté au 31/12/2005.

Par délibération n° 11 du 12 Novembre 2007, un avenant n° 6 a été approuvé complétant les missions de Marseille Aménagement en vue du recensement et du suivi des locaux

commerciaux vacants situés à l'intérieur du périmètre du PRI en vue de leur remise sur le marché dans le cadre des actions de la collectivité pour l'attractivité commerciale du centre-ville.

Par délibération n° 5 du 25 Mai 2009, un avenant n°7 à la concession d'aménagement a été approuvé intégrant d'une part l'intervention du concessionnaire dans le cadre d'une nouvelle OPAH RU à venir et d'autre part une mission en 2 phases concernant le projet de l'EDEN, actualisant le montant de la participation de la Ville au coût de l'opération sur la base du Compte Rendu Annuel arrêté au 31 Décembre 2011.

Par suite, la ville de La Ciotat a approuvé par délibération n°1 du 14 Septembre 2009 la mise en place d'une 2^{ème} OPAH de Renouvellement Urbain (dite OPAH RU II) , pour la période 2009/2014.

Cette convention d'OPAH a été rendue exécutoire le 20 Mai 2010 et arrivera donc à échéance le 19 Mai 2015.

Par délibération n°13 du 3 juin 2013 un avenant n°8 à la concession d'aménagement a été approuvé ; cet avenant intègre la prolongation pour une année de la concession d'aménagement de manière à être dans la même temporalité que la convention d'OPAH RU II, la cession en biens de retour d'une partie du patrimoine de la concession en fin d'opération et l'augmentation de la participation de la Ville au coût de l'opération avec le versement à la Ville en fin de concession du trop perçu.

Par délibération du 8 Juillet 2013, le Conseil Municipal a approuvé le traité de fusion entre Marseille Aménagement et la SOLEAM entraînant le transfert des contrats d'aménagements de mandats passés par la Ville avec Marseille Aménagement au profit de la SOLEAM.

Par délibération n°6 du 15 Décembre 2014 un avenant n°9 à la concession d'aménagement a été approuvé ; cet avenant intègre l'augmentation de 135K€ de la participation de la Ville au coût de l'opération et la modification de l'article de rémunération.

Par délibération n°9 du 6 Juillet 2015 un avenant n°10 à la concession d'aménagement a été approuvé par le conseil municipal de la Ville de La Ciotat, **intégrant** de nouvelles orientations conformément au CRAC du 31/12/2014 et actant de l'augmentation de la participation Publique et du versement de 97.926 € par la commune de la Ciotat pour équilibre.

Le contrat de concession a été transféré à la communauté Urbaine par avenant n°11 conformément à la délibération approuvant le dit transfert par le Conseil de Communauté en date du 3 juillet 2015 et à la délibération n°10 du 6 juillet 2015 du conseil municipal de la Ville de La Ciotat.

RECETTES

- L'Ajustement des postes de cession entre cessions à des privés et cessions à la Ville en biens de retour et pieds d'immeubles, avec une démarche de vente au meilleur prix de l'ensemble du patrimoine résiduel qui ne présente plus d'intérêt stratégique , si nécessaire à l'aide d'intermédiaire privé.

- La diminution des postes "études générales et divers" a généré une légère baisse de la participation publique aux espaces et ouvrages publics (EDEN) qui est financé en totalité par la Ville de La Ciotat.

DEPENSES

- Mise en œuvre d'une démarche de conservation avec diagnostic de l'état du bâti concourant le cas échéant à une mise en sécurité des biens acquis.

Il convient à ce jour d'établir un Etat des comptes au 30/10/15 (selon annexe 1) permettant de faire un point sur l'avancement de l'opération dans ce nouvel avenant présenté.

- Le montant des dépenses transférées s'élève à la somme de :12 868 700 € TTC

- Le montant des recettes transférées s'élève à la somme de :11 071 137€ TTC dont 5 166 000€ de participation à l'équilibre versée par la Ville de la Ciotat et 258 946€ de participation au titre des équipements à réaliser.

Le solde de trésorerie d'un montant de -1 777 243€ est financé par une autorisation de découvert CT plafonnée à 2M€ auprès de la CEPAC au taux débiteur de Euribor 3mois+1,2%

La totalité de la mission de la SOLEAM a été réalisée.

Toutefois, la finalisation de la création de placette sur les îlots CASTEL et RENAN n'a pas abouti; il a en effet été choisi de différer la réalisation de ces équipements au profit de la réhabilitation de l'EDEN.

Le cout global de l'EDEN pour un montant de 7 160 949 € TTC (soit 5 984 627€HT), restera à la charge de la Commune conformément à l'avenant de transfert.

Préalablement à ce changement d'orientation, la SOLEAM avait acquis 811 619€ de biens décomposés selon annexe 2.

La concession porte à ce jour ces biens qui sont de fait à transférés à la CUM .

-Afin de redynamiser ce cœur de quartier, la Ville de la Ciotat avait demandé à la SOLEAM d'acquérir des RDC autour de l'îlot RENAN, destinés à l'accueil de nouveaux commerces qui animent la future place, lesdits locaux devant venir en biens de retour au terme de la concession.

Ces biens sont inscrits dans les comptes pour un montant de 413 721€ qui se décompose selon annexe 3 .

La concession porte à ce jour ces biens lesquels sont de fait transférés à la CUM .

-L'OPAH RU 2 s'est achevée en mai 2015.

Une avance de trésorerie de 100 000€ avait été mise à la disposition de la SOLEAM pour régler les aides municipales.

Le solde créditeur au 30/10/15 s'élève à la somme de 96 987€ mais environ 84 244€ sont à payer avant le 31 décembre 2015.

Le solde reviendra à terme à la CUMPM ; soit environ 12 743€.

-Enfin en matière de commercialisation :

*3 compromis sont signés et seront réitérés sous l'égide de la CUM pour un montant de

218 000€ TTC.

Ces compromis portent sur les biens suivants :

- 3/5 rue Ledru Rollin –2 logements (demande d’agrément Ville sollicité le 5/10/2015)
- 33 rue Renan –1 logement (en attente de l’agrément Ville sollicité le 3/09/2015)
- 2 rue Castel - 1 logement occupé (agrément Ville du 28/04/15; attente accord de prêt de l’acquéreur)

*1 local et 2 logements sont en cours de commercialisation pour un montant de 384 400€ TTC

- 28 rue Ledru Rollin –1 Local
- 26/28 rue des Poilus –2 logements (1^{er} et 3^{ème} étage)

*2 logements se trouvent dans une copropriété sous arrêté de péril et un vote de travaux est en cours.

Il s’agit du 2 bis rue Ledru Rollin/ 1 rue des Frères Romana ; la vente potentielle est estimée à 80 622€ TTC.

Au vu de ces différents éléments, il convient de proroger l’opération afin de définir les nouvelles modalités de rétrocession de ces biens et plus globalement les orientations d’aménagement que souhaite donner la CUMPM à cette opération.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1

La fin de la concession prévue au 31 décembre 2015 est prorogée de deux ans afin de permettre à la CUM d’affiner puis d’impulser les orientations qu’elle souhaite mettre en œuvre sur ce territoire, ainsi que finaliser la régularisation des actes notariés en cours et à venir.

Article 2

Toutes les stipulations de la convention et de ses avenants numéros 1 à 11 qui ne sont pas expressément modifiées par le présent avenant demeurent applicables.

PJ :

- Annexes 1 – trésorerie
- Annexe 2 – état des biens
- Annexe 3 – biens en retour (hors ilot Castel et Renan)
- Annexe 4 - bilan

Fait à MARSEILLE , le

Pour la SOLEAM
Le Directeur Général,

La CUMPM
Le Président,

TRESORERIE PREVISIONNELLE PRI LA CIOTAT EN €						
	Cumul	Réel	Cumul	Réel	Arreté des comptes	
Année	au 31/12/13	2 014	au 31/12/14	2 015	au 30/10/15	Prév.fin 2017

DEPENSES						
Budget Foncier 4 859 371	4 636 122	79 342	4 715 464	143 907	4 859 371	0
Budget Travaux 2 407 256	2 155 248	55 417	2 210 665	14 592	2 225 257	181 999
Budget Espaces Publics 879 019	6 040 385	354 023	799 978	39 249	839 227	39 792
Budget Dépenses Annexes 396 566	453 871	16 453	376 035	13 570	389 604	6 962
Rémunération 4 052 645	4 098 572	165 000	4 022 645	22 500	4 045 145	7 500
FFI LT de la période 298 918	298 918		298 918	0	298 918	0
FFI CT de la période 218 054	165 606	26 159	191 765	19 413	211 177	6 876
TOTAL 13 111 830 DECAISSEMENT	17 848 721	696 394	12 615 470	253 230	12 868 700	243 130

RECETTES						
TOTAL 13 064 989 ENCAISSEMENT	16 794 923	90 806	10 805 853	265 283	11 071 137	1 993 852

Besoin avt financement	-1 053 799	-605 588	-1 809 617	12 053	-1 797 564	1 750 723
------------------------	------------	----------	------------	--------	------------	-----------

Emprunt	3 830 000	0	3 830 000		3 830 000	
Avance					0	
Encaissements temporaires	3 830 000	0	3 830 000	0	3 830 000	0

Remboursement emprunt	3 830 000	0	3 830 000	0	3 830 000	0
Remboursement avance					0	
Tva résiduelle	27 578	-41 122	-13 544	-6 777	-20 321	-26 520
Décaissements temporaires	3 857 578	-41 122	3 816 456	-6 777	3 809 679	-26 520

CREDIT CT	-1 081 376	-564 466	-1 796 073	18 830	-1 777 243	1 777 243
Solde cumulé de trésorerie	-1 081 376		-1 796 073	-1 777 243	-1 777 243	0

ILOT RENAN/CASTEL - LA CIOTAT

Annexe 2

	DATE ACQUISITION	MONTANT PREVU DANS CRAC	MONTANT REGLE	MONTANT SUPPLEMENTAIRE A PREVOIR	TOTAL
Parcelle AD 191 9 Rue PELLETAN/ 11, PELLETAN <u>Propriété Soleam</u> LOT 1 : RDC Remise de 25,65 m2 <u>Restant à acquérir</u> LOT 2 : RDC/Garage à Mme MICHEL LOTS 3-4 : M. Emile BERGANDI et Mme Emilienne AERNOUT (Lot 3 : 2 Appart. Au 1er - Lot 4 : 2 Appart. Au 2d)	27/07/2011	20 000	20 000	0	20 000
				225 000	225 000
Parcelle AD 192 6, Rue LEDRU ROLLIN <u>A acquérir</u> M. FORÉ Chez ANTONY ET CIE Immeuble R + 2 Lots 1 à 5 composés de 3 appart		0	0	306 000	306 000
Parcelle AD 193 FRERES ROMANA <u>Propriété Soleam</u> 2, LOT4 - Remise de 15,19 m2 en RDC à usage de studio M. SAPPÀ revendique ce lot. <u>Restant à acquérir</u> LOT 1 - SAPPÀ (préemption) - Remise 25,83 m2 (2 lots sur R.P.) LOT 2 - Gérard PUGLIA - Appart. 1er (environ 50 m2 : A affiner) LOT 3 - Jean-Claude NOBLET - Appart. 2d (environ 50 m2 : A affiner)	29/09/2014	34 871	34 871	0	34 871
		0	0	200 000	200 000
Parcelles AD 194 - 5 RENAN <u>Propriété Soleam</u> LOT 1 : MA - RDC entier (16,95 m2 et 14,28 m2) 31,23 m2 LOT 2 : MA - 1er en duplex avec lot 1 32,78 m2 LOT 3 : MA - 1er 59,48 m2 LOT 8 : Partie Lot 4 à MA - 2è 22,45 m2 LOT 9 : MA - 3è 19,54 m2 LOT 4 : scindé en 2 LOTS 8 et 9 LOT 5 : BAKALIAN (Préemption) - Appart 3è 16,85 m2 LOT 6 : Mme THAURONT - Remise RDC 40,00 m2 LOT 7 : SEDE - accession par le 7 Renan - 2è 47 m2 (prix inclus dans 7 RENAN)	02/12/2009	140 000	140 000	0	140 000
	02/12/2009				
	04/11/2005	90 000	90 000	0	90 000
	30/11/2005	46 000	46 000	0	46 000
	18/06/2012	36 400	36 400		
	05/06/2014	50 000	50 000	0	50 000
29/07/2014	40 000	40 000	0	40 000	
25/07/2014					
Parcelle AD 195 - 7 PELLETAN <u>A acquérir</u> Immeuble entier : Richard GERVASONI - R + 2 - 3 Appart.		0	0	256 000,00	256 000,00
Parcelle AD 196 - 5 PELLETAN <u>Propriété Soleam</u> LOT 1 : RDC - Appart. 24 m2 LOT 2 : 1er - Appart. 30 m2 <u>Restant à acquérir</u> LOT 3 : 2ème - Appart. Mme MARTIN Environ 35 m2)	12/12/2003	36 800	36 800	0,00	36 800
				53 000,00	53 000,00
Parcelle AD 197 - 7, RENAN <u>Propriété Soleam</u> Immeuble entier : M. SEDE Maison de deux étages sur RDC appartenant à M. SEDE - RDC : 1 Appart Environ 31 m2 1er : 1 Appart 35 m2 2e : 1 Appart 38 m2 2e : 1 Appart 40 m2	25/07/2014	250 000	250 000	0	250 000
TOTAUX		707 671	707 671	815 000	1 747 671

Parcelle AD 371 - Lot 1 à 7 275 m2
2 Philippa Remise 1er et 2ème étage
RDC et appart

67 548	31 000	36 548	67 548
775 219	738 671	851 548	1 815 219

ADRESSES	PARCELLES	SURFACES	DATE ACQUISITION	N° LOT	Typologie	Etage	MONT. PRIX ACQUISITION
ILOT ST JACQUES							
GARAGES Rue Marius Lieutaud	AD 433 à 436	4 x environ 18 m2	16/07/2007	B à E	Garages	RDC	56 000,00 €
10 PELLETTAN	AD 136	34,63	04/10/2002	1	Local	RDC	13 721,00 €
12 PELLETTAN	AD 136	33	23/10/2008	5	Local	RDC	33 600,00 €
3 RENAN	AD 210	63	11/05/2004	1	Local	RDC	24 400,00 €
27 RENAN	AD 432	43,6	16/07/2007	1 et 4	Appart.	RDC	110 000,00 €
12, Georges et Albert ARNOUX (ex Donzel)	AD 252	177	2015	12	Appart.	2ème+grenier	176 000,00 €
							413 721,00 €

Opération : PRI LA CIOTAT transféré CUMPM				
Simul au 31/10/15				
Budget Foncier	HT au 31/12/14	HT 31/10/2015	HT Ecart	HT Reste à régler
Acq. logts privés	3 420 852	3 417 852	-3 000	0
Acq. commerces privés	772 945	772 945	0	0
Acq. Propriétés Publiques	369 500	369 500	0	0
Frais liés aux acquisitions	255 278	259 000	3 722	0
TOTAL Budget Foncier	4 818 575	4 819 298	723	0
Budget travaux				
Etudes- AST - Diagnostics	256 282	282 585	26 303	26 800
Travaux sur rez-de-chaussée commerciaux	370 071	370 071	0	0
Aménagement de surfaces	51 733	51 733	0	0
Déménagt - Suivi social	57 553	57 553	0	0
Travaux liés aux relogements	282 241	282 241	0	0
Charges de gestion et appels de fonds courants	201 971	208 409	6 438	6 628
Charges de gestion logements tiroirs	39 641	39 641	0	0
Appels de fonds sur lots conservés	316 849	291 739	-25 110	140 000
Travaux et entretien locaux acquis	510 464	513 196	2 732	2 676
TOTAL Budget Travaux	2 086 805	2 097 167	10 362	176 104
Budget dépenses espaces publics				
Acq. d'îlots espaces publics	811 619	811 619	0	36 548
Frais liés aux acquisitions	49 683	49 440	-243	2 703
Etudes générales		9 871	9 871	
Déménagement, suivi soc. et trx de relogement		0	0	
Démolition, aménagement de surfaces et hon. Techniques		0	0	
Total Budget Espaces Publics	861 302	870 930	9 628	39 251
Budget dépenses annexes				
Communication	10 039	12 511	2 472	0
Divers et imprévus	283 250	280 797	-2 453	0
Tva non déductible (prorata)	90 171	90 203	32	
Tva Résiduelle			0	
TOTAL Budget Annexes	383 460	383 511	51	0
Budget Rémunération				
Rémunération FISAC	78 000	78 000	0	0
Rémunération Prescriptions	175 013	175 013	0	0
Rémunération OPAH	810 000	810 000	0	0
Rémunération fixe	2 989 633	2 989 633	0	7 500
TOTAL Budget Rémunérations	4 052 645	4 052 645	0	7 500
Budget Frais financiers				
Frais financiers Court terme	218 047	218 047	0	6 876
Frais financiers Long terme	298 918	298 918	0	
TOTAL	516 965	516 965	0	6 876
Prix de revient total	12 719 752	12 740 516	20 764	229 732
Chiffres d'affaires				
Cession de logements à bailleurs investisseurs (loyer libre)	1 472 436	1 461 603	-10 833	477 171
Cession de logements à bailleurs (loyer Conv.)	1 651 351	1 651 351	0	
Cession de logements en accession	565 583	565 583	0	
Cession RENAN/CASTEL CUMPM	811 619	811 619	0	811 619
Cession logements occupés à bailleurs investisseurs	854 106	854 106	0	50 000
Cession pieds d'immeubles	998 916	1 006 716	7 800	110 000
Cession biens de retour CUMPM	413 721	413 721	0	413 721
Cession terrains		0	0	
Dossiers AST - Relogements et divers	15 961	15 961	0	
Loyers	398 972	398 460	-512	1 135
Participations publiques	5 522 872	5 525 839	2 967	359 839
Participations publiques aux espaces et ouvrages publics	0	0	0	-216 510
Produits financiers	18 455	18 455	0	
Produits Divers	19 270	17 101	-2 169	
TOTAL	12 743 262	12 740 515	-2 747	2 006 975