

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 30 Juin 2016

502

■ Centre Ancien de La Ciotat - Approbation de l'avenant n° 13 à la convention publique d'aménagement conclue avec la Soleam.

- Monsieur le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

Lors de sa séance du 3 juillet 2015, la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole a approuvé par avenant le transfert de la concession publique d'aménagement conclue entre la commune de La Ciotat et la SOLEAM, conformément aux dispositions de l'article 71 de la loi de Modernisation de l'Action publique et d'Affirmation des Métropoles (MAPTAM) du 27 janvier 2014, qui a étendu les compétences exercées par les Communautés urbaines en matière d'opération programmées d'amélioration de l'habitat et d'actions de réhabilitation.

Cette concession, confiée en 2002 à la SOLEAM, a pour objet la création d'un périmètre de restauration immobilière en vue de la requalification du centre ancien de la Ciotat. Dans ce cadre, un droit de préemption urbain renforcé lui avait été délégué en vue d'assurer la maîtrise foncière de l'opération.

Lors de sa séance du 28 avril 2016, la Métropole Aix-Marseille Provence a défini l'exercice du droit de préemption urbain et du droit de préemption urbain renforcé sur le territoire de la commune de La Ciotat. Celui-ci peut désormais être délégué de manière ponctuelle à l'Etablissement Public Foncier sur le périmètre du centre ancien, au titre de la convention d'intervention foncière sur le centre ancien approuvée lors du Conseil communautaire du 20 novembre 2015.

La SOLEAM étant désormais propriétaire de l'ensemble des deux ilots concernés par le périmètre de restauration immobilière qui lui a été confié, il ne lui est plus nécessaire de continuer à bénéficier du droit de préemption urbain renforcé.

Il convient d'adapter la rémunération de la SOLEAM pour les missions qui lui restent à remplir jusqu'à la fin de la concession.

Il convient que le Conseil de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence approuve ladite délibération.

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

Le Conseil de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code général des collectivités Territoriales et notamment les articles L. 5218-1 et suivants ;
- le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 134-11 et suivants et les articles L153-1 et suivants ;
- la loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique et d'affirmation des métropoles.
- le décret n° 2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole Aix-Marseille Provence
- le décret n°2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites du territoire de la métropole d'Aix Marseille Provence ;
- La délibération n° HN 01-001/16/CT du 23 mars 2016 du Conseil du Territoire portant élection de Monsieur Guy Teissier en qualité de Président du Conseil de Territoire Marseille Provence ;
- La délibération du Conseil de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence n° HN 056-187/16/CM du 28 avril 2016 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire Marseille Provence ;
- La délibération de transfert de la convention publique d'aménagement du Centre-Ville de La Ciotat- AEC 019-1132/15/CC
- La lettre de saisine du Président du Conseil de la Métropole ;
- L'avis rendu par le Conseil de Territoire Marseille-Provence du 24 juin 2016.

Où il le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Délibère

Article 1 :

Est approuvé l'avenant n°13 ci-annexé à la convention publique d'aménagement conclue avec la SOLEAM.

Article 2 :

La rémunération annuelle forfaitaire de la SOLEAM est fixée à 35 000€.

Article 2 :

Cette délibération entrera en vigueur dès qu'elle aura acquis son caractère exécutoire

Article 3 :

Monsieur le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à signer tous documents et à prendre toutes dispositions concourant à la bonne exécution de la présente délibération.

Article 4 :

Les crédits sont inscrits au budget 2016 de la Métropole. Sous-Politique C140 – Opération 2015/00214 – Fonction 515 – Chapitre 20,21,23 et 204.

Pour Visa,
Le Vice-Président Délégué
Urbanisme et Aménagement

Pour Présentation,
Le Président Délégué de la Commission
Urbanisme et Aménagement

Henri PONS

Michel AMIEL

Pour Enrôlement,
Le Président de la Métropole
d'Aix-Marseille-Provence
Maire de Marseille
Sénateur des Bouches-du-Rhône

Jean-Claude GAUDIN

**AIX MARSEILLE METROPOLE
SOLEAM**

**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**



CENTRE VILLE DE LA CIOTAT

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE

CONCESSION D'AMENAGEMENT

AVENANT N° 13

Entre

La METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

Ayant son siège au Palais du Pharo 58 boulevard Charles-Livon 13007
MARSEILLE

Représentée par son Président en exercice, Monsieur Jean-Claude GAUDIN,
dûment habilité à cet effet par une délibération n°FCT 030-1585/15/CC du 21
décembre 2015

Désignée ci-après par "LA METROPOLE "

ET

SOLEAM, Société Publique Locale au capital de 5 000 000 €, inscrit au RCS de
Marseille sous le numéro 524 460 88, dont le siège social est à l'Hôtel de Ville
de Marseille 13002 Marseille et le siège administratif est au Louvre et Paix, 49
la Canebière 13232 Marseille Cedex 01, représentée par M. Jean-Yves MIAUX,
Directeur Général, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de
la société du 26 Juin 2014,

**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 oeuvre 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 [est arrivée 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; [par ailleurs, il est prévu](#) 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 [et](#) 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 K€ 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.

Par avenant n°12 a été approuvé par délibération n°AEC 002-1462/15/CC un compte rendu d'avancement au 30/10/15 ainsi que la prolongation de la durée de la concession pour une durée de 2 ans.

A ce jour, les missions de la SOLEAM sont les suivantes :

- contrôle de la réalisation et de la conformité des travaux effectués par les propriétaires subventionnés par la Ville, l'ANAH et la Région lors des dernières années de l'OPAH RU 2 ; constitution des dossiers de demande de paiement auprès des organismes financeurs
- commercialisation des biens ne présentant pas un intérêt stratégique pour la poursuite de l'opération : recherche de prospects, démarches commerciales, rédaction des compromis de vente , exécution de toutes démarches préalables aux réitérations par actes authentiques
- mise en œuvre des préemptions sur le périmètre du centre ville couvert par un DPU renforcé suivant instructions du concédant
- poursuite de la maîtrise foncière des îlots dégradés et de leurs abords (hors procédures de DUP)
- mise en sécurité des biens acquis
- suivi des actes de gestion courante du patrimoine

Pour mener à bien les missions visées ci dessus, le concessionnaire percevra pour chacune des années de prorogation de la concession une rémunération forfaitaire annuelle de 35K€ afin de lui permettre de compenser ses charges.

Aussi le présent avenant a pour objet de modifier d'une part l'article 9 visant le droit de préemption urbain et d'autre part l'article 22-Rémunération du traité de concession « Opération de restauration immobilière centre ville de La Ciotat » :

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1

L'article 9 « Droit de préemption urbain » est modifié de la manière suivante : A compter de la signature par les parties de l'avenant objet des présentes, le Droit de Préemption Urbain et le Droit de Préemption Urbain Renforcé dont était délégataire la SOLEAM sur le périmètre lui sont retirés.

En effet, la Métropole souhaite exercer ses prérogatives de maîtrise foncière dans le cadre de la mise en œuvre des actions de revitalisation du vieux La Ciotat.

Article 2

L'article 22 « Rémunération du concessionnaire » est modifié comme suit :

Pour les missions de suivi du solde des dossiers de l'OPAH RU 2, de suivi foncier de commercialisation , de gestion des biens acquis, le concessionnaire sera rémunéré sur la base d'un forfait annuel :

Année 2016 : 35 000€

Année 2017 : 35 000€

Ces rémunérations au forfait seront imputées au compte de l'opération mensuellement par acompte d'un douzième

Article 3

Toutes les stipulations de la convention et de ses avenants numéros 1 à 12 qui ne sont pas expressément modifiées par le présent avenant demeurent applicables.

Fait à MARSEILLE , le

Pour la SOLEAM

Le Directeur Général,

Jean-Yves MIAUX

La Métropole Aix Marseille Provence

Le Président,

Jean-Claude GAUDIN