

## **EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE**

**Séance du 14 décembre 2016**

Monsieur Guy TEISSIER, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents membres.

Monsieur le Président a proposé au Conseil d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

**URB 008-346/16/CT**

**■ Approbation du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2015 de la concession d'aménagement opération de restauration immobilière du Centre-Ville de La Ciotat - Approbation de l'avenant n°14 à la concession d'aménagement conclue avec la Soleam**

**Avis du Conseil de Territoire  
DUFSV 16/14953/CT**

Monsieur le Président du Conseil de Territoire Marseille Provence sur proposition du Président délégué de Commission soumet au Conseil de Territoire le rapport suivant :

L'article L.5218-7, I du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que préalablement à leur examen par le Conseil de la Métropole, le Conseil de Territoire est saisi pour avis des projets de délibération satisfaisant à deux conditions cumulatives : leur exécution est spécifiquement prévue, en tout ou partie, dans les limites du territoire, et ils concernent les affaires portant sur le développement économique, social et culturel, l'aménagement de l'espace métropolitain et la politique locale de l'habitat.

Le Conseil de Territoire émet alors un avis dans le délai fixé par le Président du Conseil de la Métropole, qui ne peut être inférieur à quinze jours à compter de la saisine du Conseil de Territoire, sauf urgence dûment constatée par l'organe délibérant de la métropole.

A défaut d'avis émis dans ce délai, le Conseil de la Métropole pourra valablement délibérer sur les projets de délibération.

La délibération « Approbation du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2015 de la concession d'aménagement opération de restauration immobilière du Centre-Ville de La Ciotat - Approbation de l'avenant n14 à la concession d'aménagement conclue avec la SOLEAM » satisfait les conditions de l'article L.5218-7, I du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Conseil de Territoire doit donc être saisi pour avis du projet de délibération précité.

**Signé le 14 Décembre 2016  
Reçu au Contrôle de légalité le 06 février 2017**

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 œuvre 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 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 délibérations des 26 juin 2006 et 23 octobre 2015 n° FAG 5/519/CC et FCT008-1420/15/CC, le Conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a défini l'intérêt communautaire.

Dans ce cadre, et compte tenu des évolutions législatives liées aux lois n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles et n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, l'objet de la concession d'aménagement- opération de restauration immobilière du centre-ville de La Ciotat relevait dès lors de la compétence exclusive de la Communauté urbaine.

Aussi, par délibération n°10 du 6 juillet 2015, le Conseil Municipal de la Ville de La Ciotat a approuvé qu'en application de l'article L. 5215-20, du Code Général des Collectivités Territoriales, l'opération d'aménagement relevait de la compétence de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole et suite au porté à connaissance du Préfet en date du 27 novembre 2015, le Conseil Communautaire a délibéré dans les mêmes termes en date du 21 décembre n° FCT 030-1585/15/CC en approuvant le transfert de cette opération.

L'opération a été finalement transférée avec d'autres, à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à compter du 31 décembre 2015 par arrêté préfectoral du 28 décembre 2015.

A compter de sa création, le 01 janvier 2016, la Métropole d'Aix-Marseille-Provence exerce les compétences de la CU Marseille Provence Métropole, elle se substitue à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite des opérations visées par l'arrêté préfectoral précité du 28 décembre 2015.

Dans ce cadre, un avenant n° 11 à la concession d'aménagement en date du 3 juillet 2015 a eu pour objet de substituer la Métropole d'Aix Marseille Provence à la Ville de La Ciotat en qualité de concédant.

L'objet du présent rapport est de soumettre à l'approbation du Conseil Métropolitain le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2015 et l'avenant n° 14 à la convention de concession d'aménagement

L'évolution de l'opération :

Les missions initiales confiées à la SOLEAM ont été complétées dès 2002 en matière d'animation et de suivi d'OPA ainsi que la réalisation d'études pré-opérationnelles.

A la suite, une OPAH RU I a été mise en place en 2004.

Les missions de la SOLEAM ont été étendues une nouvelle fois avec l'avenant n°6 de 2007 afin de permettre le recensement et le suivi des locaux commerciaux vacants 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.

Une seconde opération d'OPAH RU II pour la période 2009/2014 a été instituée. Cette convention est arrivée à échéance le 19 mai 2015.

**Signé le 14 Décembre 2016**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 06 février 2017**

L'avenant n°9 de 2014 intègre une augmentation de 135 milliers d'euros de la participation de la Ville de La Ciotat ainsi que la modification de la rémunération du concessionnaire.

L'avenant n°10 a quant à lui intégré de nouvelles orientations et l'augmentation de la participation publique ainsi que le versement d'une subvention d'équilibre de 97,926 milliers d'euros.

La durée de la concession a été prolongée de 2 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2017.

L'avenant n°11 a approuvé le transfert du contrat à la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole.

L'avenant n°13, approuvé par délibération n°URB 027-642/16/CM, a redéfini les missions de la SOLEAM jusqu'à la fin de la concession:

- 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 ;
- 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 ainsi qu'une rémunération forfaitaire annuelle de 35 milliers d'euros afin de lui permettre de compenser ses charges sur 2 ans.

Enfin, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles, SOLEAM a établi un nouveau Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL), arrêté au 31 décembre 2015 et présenté à l'assemblée délibérante conjointement au présent avenant afin d'informer la Collectivité sur la situation physique et financière de réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle.

Les éléments financiers du CRAC au 31 décembre 2015.

Les dépenses :

Sur l'exercice 2015, les dépenses sur le budget foncier s'élèvent à 144 867 euros, en hausse de 947 euros par rapport au prévisionnel, dû à des frais d'acquisition supérieurs aux provisions.

Les dépenses sur le budget travaux s'élèvent à 19 454 euros, en baisse de 161 812 euros par rapport au prévisionnel, car des appels de fonds sur des travaux votés non réalisés ont été remboursés au concessionnaire.

En ce qui concerne le budget espaces publics, les dépenses s'élèvent à 39 249 euros, soit un écart de 51 651 euros par rapport aux dépenses prévisionnelles (90 901 euros), dues à des acquisitions qui n'ont pu être menées à terme.

Pour le budget annexe, le réalisé est de 2 390 euros, dû essentiellement à la TVA résiduelle qui comprend une TVA déductible plus importante que prévue, liée aux travaux de mise en sécurité du patrimoine de la concession.

Le budget rémunérations a été réalisé conformément au prévisionnel, car il s'agit d'une rémunération fixe.

Les frais financiers sont moins importants que prévus, 24 701 euros au lieu de 26 289 euros), car la trésorerie s'est avérée plus favorable, permettant de réduire les frais financiers à court terme.

**Signé le 14 Décembre 2016**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 06 février 2017**

#### Les recettes

Le réalisé 2015 (273 063 euros) est nettement inférieur au prévisionnel (2 264 888 euros), car il y a eu des reports de cession prévues en 2015 sur 2016.

Le poste cession de logements à des bailleurs investisseurs connaît un taux de réalisation de 23,7% qui s'explique lui aussi par des reports de cession de logements sur 2016.

De même, le poste cession des ilots Renan/Porte des Temps n'a connu aucune réalisation du fait des réflexions en cours de la Métropole sur le devenir du projet.

La cession des biens de retour à la Métropole, pour un montant de 413 721 euros, est reportée à la fin de la concession, soit 2017.

Le poste loyers connaît un taux de réalisation de 43%, dû à des loyers impayés et des propriétaires insolvable.

La participation du concédant à l'équilibre de l'opération :

Ville de La Ciotat : participation de 97 872 euros, correspondant au solde de la participation d'équilibre restant à la charge de la commune avant le transfert à la Métropole. Non versée, cette participation est reportée à 2016.

Métropole d'Aix-Marseille-Provence : 413 721 euros prévus au solde de la concession en 2017.

Perspectives pour 2016-2017 :

Des cessions de biens non stratégiques pour l'opération sont programmées.

La SOLEAM continue la maîtrise foncière pour le projet dit de la Porte des Temps et au niveau de l'ilot Castel, qui permettra de réaliser les démolitions des immeubles en ruine et une meilleure valorisation financière de l'ilot.

L'avenant à la concession

L'avenant n°14 à la concession d'aménagement et de restauration immobilière du Centre ancien de La Ciotat a pour objet de modifier le montant et le versement de la subvention d'équilibre due par le concédant.

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

**Le Conseil de Territoire Marseille Provence,**

**Vu**

- 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 ;
- Le décret n° 2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n° 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 5218-7 ;
- 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 ;

**Signé le 14 Décembre 2016**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 06 février 2017**

- 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 lettre de saisine du Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- Le projet de délibération portant sur « Approbation du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2015 de la concession d'aménagement opération de restauration immobilière du Centre-Ville de La Ciotat - Approbation de l'avenant n14 à la concession d'aménagement conclue avec la SOLEAM. »

## **OUI LE RAPPORT CI-DESSUS,**

**Entendues les conclusions du rapporteur,**

### **CONSIDERANT**

- Que le Conseil de la Métropole envisage d'adopter une délibération relative à l'approbation du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2015 de la concession d'aménagement opération de restauration immobilière du Centre-Ville de La Ciotat et l'approbation de l'avenant n14 à la concession d'aménagement conclue avec la SOLEAM ;
- Que le Conseil de Territoire Marseille Provence doit émettre un avis favorable sur ce projet de délibération.

### **DELIBERE**

#### **Article unique :**

Le Conseil de Territoire Marseille Provence émet un avis favorable au projet de délibération « Approbation du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2015 de la concession d'aménagement opération de restauration immobilière du Centre-Ville de La Ciotat - Approbation de l'avenant n14 à la concession d'aménagement conclue avec la SOLEAM. »

Présents	106
Représentés	38
Voix Pour	127
Voix Contre	0
Abstentions	17

#### **Adoptée**

Se sont abstenus :

**Signé le 14 Décembre 2016**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 06 février 2017**

Métropole d'Aix-Marseille-Provence  
URB 008-346/16/CT

René AMODRU - Loïc BARAT - Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - Jacques BESNAÏNOU Michel  
CATANEO - Sandrine D'ANGIO - Sandra DUGUET - José GONZALEZ - Dany LAMY - Gisèle LELOUIS -  
Bernard MARANDAT - Jeanne MARTI - Marcel MAUNIER - Georges MAURY - Maryvonne RIBIERE -  
Jocelyne TRANI

Certifié Conforme,  
Le Président du Conseil de Territoire  
Marseille Provence  
Député des Bouches-du-Rhône

Guy TEISSIER

**Signé le 14 Décembre 2016**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 06 février 2017**