

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

Séance du 27 juin 2022

Monsieur Roland GIBERTI, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 79 membres.

**Etaient présents Mesdames et Messieurs :**

Christian AMIRATY - Mireille BALLETTI - Sébastien BARLES - Marie BATOUX - Mireille BENEDETTI - Nassera BENMARNIA - Sabine BERNASCONI - Solange BIAGGI - Sarah BOUALEM - Doudja BOUKRINE - Nadia BOULAINSEUR - Valérie BOYER - Romain BRUMENT - Sophie CAMARD - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Martin CARVALHO - Roland CAZZOLA - Mathilde CHABOCHE - Saphia CHAHID - Sandrine D'ANGIO - Lionel DE CALA - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Cédric DUDIEUZERE - Claude FERCHAT - Olivia FORTIN - Lydia FRENTZEL - Agnès FRESCHER - David GALTIER - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Jean-Pierre GIORGI - Stéphanie GRECO DE CONINGH - Frédéric GUELLE - Roger GUICHARD - Michel ILLAC - Cédric JOUVE - Vincent KORNPROBST - Anthony KREHMEIER - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Bernard MARANDAT - Maxime MARCHAND - Marie MARTINOD - Anne MEILHAC - Marie MICHAUD - André MOLINO - Yves MORAIN - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Christian PELLICANI - Catherine PILA - Véronique PRADEL - Marine PUSTORINO-DURAND - Stéphane RAVIER - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Pauline ROSSELL - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Laure ROVERA - Lionel ROYER-PERREAUT - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Gilbert SPINELLI - Etienne TABBAGH - Guy TEISSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL.

**Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :**

Patrick AMICO représenté par Sophie CAMARD - Sophie ARRIGHI représentée par René-Francis CARPENTIER - Marion BAREILLE représentée par Valérie BOYER - Julien BERTEI représenté par Romain BRUMENT - Corinne BIRGIN représentée par Solange BIAGGI - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON représentée par Emilie CANNONE - Joël CANICAVE représenté par Marie BATOUX - Jean-Marc COPPOLA représenté par Agnès FRESCHER - Bernard DEFLESSELLES représenté par Patrick GHIGONETTO - Marc DEL GRAZIA représenté par Roland MOUREN - Alexandre DORIOL représenté par Lionel DE CALA - Sophie GRECH représentée par Cédric DUDIEUZERE - Sophie GUERARD représentée par Gilbert SPINELLI - Prune HELFTER-NOAH représentée par Anne MEILHAC - Pierre HUGUET représenté par Mathilde CHABOCHE - Sébastien JIBRAYEL représenté par Roland CAZZOLA - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE représenté par Laurence SEMERDJIAN - Pierre LAGET représenté par Frédéric GUELLE - Sandrine MAUREL représentée par Mireille BALLETTI - Caroline MAURIN représentée par Laurent SIMON - Hervé MENCHON représenté par Lydia FRENTZEL - Eric MERY représenté par Pauline ROSSELL - Danielle MILON représentée par Jean-Pierre GIORGI - Lisette NARDUCCI représentée par Samia GHALI - Yannick OHANESSIAN représenté par Marie MICHAUD - Benoît PAYAN représenté par Anthony KREHMEIER - Jocelyne POMMIER représentée par Grégory PANAGOUDIS - Perrine PRIGENT représentée par Christian PELLICANI - Didier REAULT représenté par Patrick PAPPALARDO - Anne VIAL représentée par Jean-Marc SIGNES - Ulrike WIRMINGHAUS représentée par Jean-Baptiste RIVOALLAN.

**Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :**

Franck ALLISIO - Gérard AZIBI - Eléonore BEZ - Emmanuelle CHARAFE - Lyece CHOULAK - Audrey GARINO - Christine JUSTE - Eric LE DISSES - Gisèle LELOUIS - Férouz MOKHTARI - Frank OHANESSIAN - Claude PICCIRILLO - Dona RICHARD - Michèle RUBIROLA - Nathalie TESSIER - Catherine VESTIEU.

Signé le 27 Juin 2022  
Reçu au Contrôle de légalité le 1 Juillet 2022

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

**HPV 009-232/22/CT**

**■ CT1- Concession d'aménagement opération de restauration immobilière du Centre-Ville de La Ciotat conclue avec la SOLEAM - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2020 - Approbation de l'avenant 21**

**Avis du Conseil de Territoire**

**DOH 22/20575/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 la Présidente 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 « Concession d'aménagement opération de restauration immobilière du Centre-Ville de La Ciotat conclue avec la SOLEAM - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2020 - Approbation de l'avenant 21 » satisfait les conditions de l'article L5218-7, I du Code Général des Collectivités Territoriales.

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

La Ville de la Ciotat s'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 de la Ciotat 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 le L.300-4 du code de l'Urbanisme. Par délibération du 26 Juin 2006 et 23 Octobre 2015 n° FAG 5/5/19/CC et FCT008-1420/15CC, le Conseil de la communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a défini l'intérêt communautaire.

A compter de sa création, le 1<sup>er</sup> Janvier 2016, la Métropole Aix-Marseille-Provence exerce les compétences de la Communauté Urbaine 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.

**Signé le 27 Juin 2022**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 1 Juillet 2022**

L'avenant n°20 début 2022 a notamment permis de proroger l'opération au 31 décembre 2025, afin de permettre la finalisation des acquisitions, la réalisation des travaux d'aménagement et le lancement et suivi des marchés publics de cession du foncier.

Aujourd'hui, il s'agit :

- D'approuver le compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2021 de la concession d'aménagement opération de restauration immobilière du Centre-Ville de la Ciotat conclue avec la SOLEAM,
- D'approuver un avenant 21.

La SOLEAM a ainsi établi un Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL), arrêté au 31 décembre 2021 et présenté à l'assemblée délibérante conjointement au présent avenant n°21 afin d'informer la Collectivité sur la situation physique et financière de réalisation de l'opération ainsi que sur son évolution prévisionnelle.

L'année 2021 a été marquée par les évolutions suivantes :

L'entreprise de travaux de désamiantage de l'îlot Porte des Temps était en cours de désignation en 2021 pour des travaux début 2022.

Des frais d'entretien ont été entrepris sur les différents lots maîtrisés afin de conforter certains immeubles (5 et 7 Renan) compte-tenu de leur portage plus long que prévu.

Sur l'îlot Renan, la DUP a été mis en suspend car le programme était en cours de révision après échange avec l'ABF notamment en milieu d'année.

En terme de commercialisations, l'année 2021 a été consacrée à élaborer et mener la consultation en vue de désigner un opérateur immobilier en 2022 sur l'îlot Porte des Temps.

Le nouveau bilan prévisionnel actualisé fait état des évolutions suivantes par rapport au précédent compte rendu annuel approuvé :

Le montant total des dépenses passe de 18 008 318 euros TTC à 18 201 460 euros.

Le montant des recettes propres de l'opération passe de 7 093 727 euros à 7 118 831 euros.

Le montant de la participation globale du concédant, évolue de à 10 914 591 euros TTC à 11 082 629 euros, soit une augmentation de 168 038 euros.

Cette participation publique se décompose comme suit :

- 5 522 818 euros dont 5 424 946 euros déjà versés par la Ville de La Ciotat lorsqu'elle était concédante de l'opération ; un solde de 97 872 euros n'est toujours pas versé à ce jour.
- une participation de la Métropole aux aménagements publics qui passe de 2 298 790 euros à 2 331 601 euros, à la hausse, du fait de dépenses supplémentaires pour les études complémentaires demandées par l'ABF sur Renan.
- une participation à l'équilibre du bilan à la charge de la Métropole, concédant actuel, qui passe de 3 092 983 euros à 3 228 210 euros, à la hausse, du fait de dépenses supplémentaires liées aux levées de péril des immeubles 5/7 Renan.

Compte tenu de ces variations, il est prévu au titre des aménagements publics :

- o Que la Métropole verse à la SOLEAM 933 239 euros en 2022,
- o Que la Soleam rembourse 525 333 euros en 2023.

Au titre de la participation à l'équilibre :

- o Que la Métropole ne verse pas de participation à la SOLEAM en 2022, la trésorerie de l'opération étant suffisante, et verse 918 844 euros en 2023.

En 2022, il est prévu :

- de désigner l'opérateur en charge du traitement de l'îlot Porte temps (travaux en 2023),

**Signé le 27 Juin 2022**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 1 Juillet 2022**

- de mener les travaux avant cession sur cet îlot (désamiantage)
- de mener les études patrimoniales (en cours) de faisabilité demandées par le Préfet afin d'arrêter un nouveau programme d'aménagement de l'îlot Renan, et d'y mener les études et diagnostics techniques,
- d'acquérir les derniers restants auprès de l'EPF (4 adresses) et de la Ville (1 adresse),
- d'assurer de façon prolongée la gestion et le portage techniques des différents immeubles et lots (14 adresses)

Associé à ce CRAC, l'avenant n°21 a donc pour objet de modifier le montant et l'échéancier de versement de la participation à l'équilibre et de la participation aux équipements par le concédant. Il propose d'instaurer une rémunération forfaitaire de 20 000 euros/an pour 2022 et 2023 : en effet, les acquisitions des biens propriétés de l'EPF sur l'îlot Renan sont programmées en 2022, or il a été demandé par l'ABF des études patrimoniales et de faisabilité complémentaires pour évaluer l'intérêt du programme projeté. Une rémunération forfaitaire est ainsi proposée compte-tenu de l'allongement de la durée du portage de ces immeubles et leur état de dégradation très avancé qui nécessite un suivi plus important et des interventions lourdes de la part du concessionnaire.

#### En résumé :

-Le montant total des dépenses passe de 18 008 318 euros (CRAC 2020 approuvé en 2021) à 18 201 460 euros TTC.

-Le montant des recettes propres passe de 7 093 727 euros (CRAC 2020 approuvé en 2021) à 7 118 831 euros TTC.

-Le montant des participations publiques (participation d'équilibre + participation aux équipements/aménagements) augmente de 10 914 591 euros TTC à 11 082 629 euros TTC, soit + 168 038 euros TTC.

L'opération court jusqu'au 31 décembre 2025.

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 Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n° 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 5218-7 ;
- Le procès-verbal de l'élection du 15 Juillet 2020 de Monsieur Roland GIBERTI en qualité de Président du Conseil de Territoire Marseille Provence ;
- La délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° HN 004-8076/20/CM du 17 Juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire Marseille Provence ;
- La lettre de saisine de la Présidente du Conseil de la Métropole ;
- Le projet de délibération portant sur « Concession d'aménagement opération de restauration immobilière du Centre-ville de La Ciotat conclue avec la SOLEAM - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2020 - Approbation de l'avenant 21 ».

**Signé le 27 Juin 2022**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 1 Juillet 2022**

**OUI LE RAPPORT CI-DESSUS,**

**Entendues les conclusions du rapporteur,**

**CONSIDERANT**

- Que le Conseil de la Métropole envisage d'adopter une délibération relative à « Concession d'aménagement opération de restauration immobilière du Centre-ville de La Ciotat conclue avec la SOLEAM - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2020 - Approbation de l'avenant 21 ».
- Que le Conseil de Territoire Marseille Provence doit émettre un avis sur ce projet de délibération.

**DELIBERE**

**Article Unique :**

Le Conseil de Territoire Marseille Provence émet un avis favorable au projet de délibération portant sur « Concession d'aménagement opération de restauration immobilière du Centre-ville de La Ciotat conclue avec la SOLEAM - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2020 - Approbation de l'avenant 21 ».

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,  
Le Président du Conseil de Territoire  
Marseille Provence

Roland GIBERTI

**Signé le 27 Juin 2022**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 1 Juillet 2022**