

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE LA METROPOLE D'AIX- MARSEILLE-PROVENCE-METROPOLE

Séance du 15 décembre 2016

Monsieur Jean-Claude GAUDIN, Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 177 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Christophe AMALRIC - Christian AMIRATY - Patrick APPARICIO - Philippe ARDHUIN - Sophie ARTARIA-AMARANTINIS - Michel AZOULAI - René BACCINO - Loïc BARAT - Guy BARRET - Sylvia BARTHELEMY - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - Jean-Pierre BERTRAND - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Patrick BORÉ - Jacques BOUDON - Frédéric BOUSQUET - Valérie BOYER - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Marie-Christine CALATAYUD - Henri CAMBESSEDES - Jean-Louis CANAL - Eric CASADO - Eugène CASELLI - Michel CATANEO - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Maurice CHAZEAU - Gérard CHENOZ - Anne CLAUDIUS-PETIT - Frédéric COLLART - Monique CORDIER - Jean-François CORNO - Pierre COULOMB - Georges CRISTIANI - Sandrine D'ANGIO - Michel DARY - Monique DAUBET-GRUNDLER - Jean-Claude DELAGE - Christian DELAVET - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Bernard DESTROST - Pierre DJIANE - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Hervé FABRE-AUBRESPY - Nathalie FEDI - Jean-Claude FERAUD - Gilbert FERRARI - Céline FILIPPI - Claude FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Dominique FLEURY VLASTO - Olivier FREGEAC - Arlette FRUCTUS - Josette FURACE - Loïc GACHON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Jean-Claude GAUDIN - Gérard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Georges GOMEZ - Jean-Christophe GROSSI - Albert GUIGUI - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Nicolas ISNARD - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Mireille JOUVE - André JULLIEN - Didier KHELFA - Nathalie LAINE - Dany LAMY - Eric LE DISSES - Gisèle LELOUIS - Gaëlle LENFANT - Hélène LHEN-ROUBAUD - Marie-Louise LOTA - Laurence LUCCIONI - Antoine MAGGIO - Irène MALAUZAT - Joël MANCEL - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Régis MARTIN - Florence MASSE - Marcel MAUNIER - Georges MAURY - Roger MEI - Catherine MEMOLI PILA - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Xavier MERY - Marie-Claude MICHEL - Michel MILLE - Danielle MILON - Richard MIRON - Jean-Claude MONDOLINI - Virginie MONNET-CORTI - Jean MONTAGNAC - Yves MORAINÉ - Pascale MORBELLI - Roland MOUREN - Marie MUSTACHIA - Lisette NARDUCCI - Patrick PADOVANI - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Chrystiane PAUL - Christian PELLICANI - Claude PICCIRILLO - stephane PICHON - Nathalie PIGAMO - Patrick PIN - Marc POGGIALE - Jean-Jacques POLITANO - Gérard POLIZZI - Henri PONS - Muriel PRISCO - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Julien RAVIER - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Jean ROATTA - Marie-Laure ROCCASERRA - Carine ROGER - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Lionel ROYER-PERREAUT - Roger RUZE - Sandra SALOUM-DALBIN - Isabelle SAVON - Eric SCOTTO - Jean-Pierre SERRUS - Marie-France SOURD GULINO - Jules SUSINI - Luc TALASSINOS - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Dominique TIAN - Jean-Louis TIXIER - Jocelyne TRANI - Claude VALLETTE - Martine VASSAL - Josette VENTRE - Philippe VERAN - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Patrick VILORIA - Yves WIGT - David YTIER - Didier ZANINI - Kheira ZENAFI - Karim ZERIBI.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Serge ANDREONI représenté par Didier KHELFA - Mireille BALLETTI représentée par Nathalie FEDI - André BERTERO représenté par Patrick APPARICIO - Jean-Louis BONAN représenté par Patrick BORÉ - Odile BONTHOUX représentée par Maurice CHAZEAU - Laure-Agnès CARADEC représentée par Yves MORAINÉ - Marie-Arlette CARLOTTI représentée par Muriel PRISCO - Jean-David CIOT représenté par Stéphane MARI - Robert DAGORNE représenté par Joël MANCEL - Sophie DEGIOANNI représentée par Pascale MORBELLI - Eric DIARD représenté par Roland MOUREN - Patricia FERNANDEZ-PEDINIELLI représentée par Marc POGGIALE - Daniel GAGNON représenté par Philippe CHARRIN - Jean-Pierre GIORGI représenté par Bernard DESTROST - Eliane ISIDORE représentée par Gaby CHARROUX - Maryse JOISSAINS MASINI représentée par Gérard BRAMOULLÉ - Nicole JOULIA représentée par François BERNARDINI - Robert LAGIER représenté par Georges CRISTIANI - Albert LAPEYRE représenté par Marie-Christine CALATAYUD - Jean-Pierre MAGGI représenté par Olivier GUIROU - Richard MALLIE représenté par Philippe ARDHUIN - Rémi MARCENGO représenté par Gérard GAZAY - Bernard MARTY représenté par Gérard POLIZZI - André MOLINO représenté par Georges ROSSO - Pascal MONTECOT représenté par Nicolas ISNARD - Stéphane PAOLI représenté par Irène MALAUZAT - Roger PELLENC représenté par Jean-Claude FERAUD - Serge PEROTTINO représenté par Roland GIBERTI - Roger PIZOT représenté par Olivier FREGEAC - Véronique PRADEL représentée par Eric LE DISSES - Bernard RAMOND représenté par Régis MARTIN - Maryse RODDE représentée par Frédéric VIGOUROUX - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Henri CAMBESSEDES - Emmanuelle SINOPOLI représentée par Michel AZOULAI - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Jean-François CORNO.

Signé le 15 Décembre 2016

Reçu au Contrôle de légalité le 11 Janvier 2017

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Guy ALBERT - Michel AMIEL - Nadia BOULAINSEUR - Michel BOULAN - Auguste COLOMB - Laurent COMAS - Philippe DE SAINTDO - Sylvaine DI CARO - Nouriat DJAMBAE - Samia GHALI - Philippe GRANGE - Michel ILLAC - Michel LAN - Stéphane LE RUDULIER - Michel LEGIER - Annie LEVY-MOZZICONACCI - Bernard MARANDAT - Christophe MASSE - Patrick MENNUCCI - Yves MESNARD - Pierre MINGAUD - Jérôme ORGEAS - Elisabeth PHILIPPE - Roland POVINELLI - Stéphane RAVIER - Marie-Pierre SICARD-DESUELLE - Maxime TOMMASINI.

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

URB 015-1419/16/CM

■ 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

MET 16/2055/CM

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

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 en application de l'article L. 5215-20, du Code Général des Collectivités Territoriales, l'opération d'aménagement relevant 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 21/12/2015 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 1^{er} 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.

Signé le 15 Décembre 2016
Reçu au Contrôle de légalité le 11 Janvier 2017

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.

L'avenant n°9 de 2014 intègre une augmentation de 135 K€ 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 K€.

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 35K€ 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 €, en hausse de 947 € par rapport au prévisionnel, dû à des frais d'acquisition supérieurs aux provisions.

Les dépenses sur le budget travaux s'élèvent à 19 454 €, en baisse de 161 812 € 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 €, soit un écart de 51 651 € par rapport aux dépenses prévisionnelles (90 901€), dues à des acquisitions qui n'ont pu être menées à terme.

Pour le budget annexe, le réalisé est de 2 390 €, 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€ au lieu de 26 289 €), car la trésorerie s'est avérée plus favorable, permettant de réduire les frais financiers à court terme.

Les recettes

Le réalisé 2015 (273 063 €) est nettement inférieur au prévisionnel (2 264 888 €), 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 €, 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 €, 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 € 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

Signé le 15 Décembre 2016
Reçu au Contrôle de légalité le 11 Janvier 2017

L'avenant n°14 à la concession d'aménagement et de restauration immobilière du Centre ancien de La Ciotat soumis à votre approbation 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 la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil de la Métropole d'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 ;
- 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 ;
- La délibération du 21 décembre 2015 n° FCT 030-1585/15/CC approuvant le transfert de l'opération ;
- Les délibérations des 26 juin 2006 et 23 octobre 2015 n° FAG 5/519/CC et FCT 008-1420/15/CC, le Conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a défini l'intérêt communautaire ;
- La lettre de saisine du Président de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence du 14 décembre 2016.

Ouï le rapport ci-dessus,

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,
Considérant**

- que le Conseil de la Métropole envisage d'approuver une délibération portant sur « Approbation du compte rendu annuel à la collectivité de la concession d'aménagement opération de restauration immobilière du centre-ville de La Ciotat-établi au 31 décembre 2015. Approbation de l'avenant n°14 à la concession d'aménagement avec la SOLEAM. »

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le compte rendu annuel à la collectivité ci-annexé relatif à la concession -opération de restauration immobilière du Centre- Ville de La Ciotat établi au 31 décembre 2015 par la SOLEAM.

Article 2 :

Est approuvée la participation de la Métropole à l'équilibre du bilan d'un montant de 413 721 € qui sera versée en 2017.

Article 3 :

Est approuvé l'avenant n°14 à la convention de concession ci-annexé ayant pour objet de modifier le montant et le versement de la subvention d'équilibre due par le concédant.

Article 4 :

Monsieur le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à signer cet avenant.

Article 5 :

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget 2016 – Opération 2015/000214 – Imputation : Chapitre 204, 21,23 – Fonction : 515

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué
Stratégie et Aménagement du Territoire,
SCOT et Schémas d'urbanisme

Henri PONS