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

Séance du 19 octobre 2017

Monsieur Jean-Claude GAUDIN, Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 185 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Guy ALBERT - Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Christophe AMALRIC - Christian AMIRATY - Patrick APPARICIO - Philippe ARDHUIN - Sophie ARTARIA-AMARANTINIS - Michel AZOULAI - René BACCINO - Mireille BALLETTI - Loïc BARAT - Sylvia BARTHELEMY - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - André BERTERO - Jean-Pierre BERTRAND - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Odile BONTHOUX - Jacques BOUDON - Michel BOULAN - Christian BURLE - Laure-Agnès CARADEC - Marie-Arlette CARLOTTI - Eric CASADO - Eugène CASELLI - Michel CATANEO - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Philippe CHARRIN - Maurice CHAZEAU - Gérard CHENOZ - Jean-David CIOT - Frédéric COLLART - Monique CORDIER - Jean-François CORNO - Pierre COULOMB - Georges CRISTIANI - Robert DAGORNE - Michel DARY - Monique DAUBET-GRUNDLER - Sophie DEGIOANNI - Christian DELAVET - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Bernard DESTROST - Nouriat DJAMBAE - Pierre DJIANE - Marie-France DROPHY- OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Hervé FABRE-AUBRESPY - Nathalie FEDI - Jean-Claude FERAUD - Patricia FERNANDEZ-PEDINIELLI - Gilbert FERRARI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Dominique FLEURY- VLASTO - Olivier FREGEAC - Arlette FRUCTUS - Josette FURACE - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Jean-Claude GAUDIN - Gérard GAZAY - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Georges GOMEZ - Philippe GRANGE - Albert GUIGUI - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Daniel HERMANN - Michel ILLAC - Eliane ISIDORE - Nicolas ISNARD - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Mireille JOUVE - André JULLIEN - Didier KHELFA - Dany LAMY - Michel LAN - Eric LE DISSÈS - Stéphane LE RUDULIER - Michel LEGIER - Gisèle LELOUIS - Gaëlle LENFANT - Jean-Marie LEONARDIS - Hélène LHEN-ROUBAUD - Marie-Louise LOTA - Jean-Pierre MAGGI - Antoine MAGGIO - Irène MALAUZAT - Richard MALLIÉ - Joël MANCEL - Rémi MARCENGO - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Régis MARTIN - Florence MASSE - Marcel MAUNIER - Roger MEI - Danielle MENET - Patrick MENNUCCI - Arnaud MERCIER - Xavier MERY - Yves MESNARD - Marie-Claude MICHEL - Danielle MILON - Pierre MINGAUD - Richard MIRON - André MOLINO - Jean-Claude MONDOLINI - Virginie MONNET-CORTI - Jean MONTAGNAC - Yves MORAINÉ - Pascale MORBELLI - Roland MOUREN - Marie MUSTACHIA - Lisette NARDUCCI - Jérôme ORGEAS - Patrick PADOVANI - Stéphane PAOLI - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Chrystiane PAUL - Serge PEROTTINO - Elisabeth PHILIPPE - Claude PICCIRILLO - Stéphane PICHON - Nathalie PIGAMO - Catherine PILA - Marc POGGIALE - Jean-Jacques POLITANO - Gérard POLIZZI - Henri PONS - Véronique PRADEL - Muriel PRISCO - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Stéphane RAVIER - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Jean ROATTA - Carine ROGER - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Lionel ROYER-PERREAUT - Roger RUZE - Isabelle SAVON - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Emmanuelle SINOPOLI - Monique SLISSA - Marie-France SOURD GULINO - Jules SUSINI - Luc TALASSINOS - Francis TAULAN - Dominique TIAN - Jean-Louis TIXIER - Jocelyne TRANI - Claude VALLETTE - Josette VENTRE - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Patrick VILORIA - Yves WIGT - David YTIER - Didier ZANINI - Kheira ZENAFI - Karima ZERKANI-RAYNAL.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Guy BARRET représenté par Olivier GUIROU - Patrick BORÉ représenté par Jean-Pierre SERRUS - Nadia BOULAINSEUR représentée par Roland CAZZOLA - Valérie BOYER représentée par Mireille BALLETTI - Gérard BRAMOULLÉ représenté par Maurice CHAZEAU - Marie-Christine CALATAYUD représentée par Michel AZOULAI - Henri CAMBESSEDES représenté par Patricia FERNANDEZ-PEDINIELLI - Jean-Louis CANAL représenté par Gaëlle LENFANT - Gaby CHARROUX représenté par Marc POGGIALE - Anne CLAUDIUS-PETIT représentée par Bernard JACQUIER - Auguste COLOMB représenté par Henri PONS - Sandra DALBIN représentée par Didier PARAKIAN - Sandrine D'ANGIO représentée par Gisèle LELOUIS - Philippe DE SAINTDO représenté par Irène MALAUZAT - Jean-Claude DELAGE représenté par Yves MORAINÉ - Sylvaine DI CARO représentée par Alexandre GALLESE - Frédéric DOURNAYAN représenté par Marie-Louise LOTA - Claude FILIPPI représenté par Michel BOULAN - Jean-Christophe GROSSI représenté par Jacques BOUDON - Garo HOVSEPIAN représenté par Jean-Claude MONDOLINI - Maryse JOISSAINS MASINI représentée par Jean-Claude FERAUD - Nicole JOULIA représentée par François BERNARDINI - Robert LAGIER représenté par Georges CRISTIANI - Nathalie LAINE représentée par Bernard DESTROST - Albert LAPEYRE représenté par Xavier MERY - Annie LEVY-MOZZICONACCI représentée par Muriel PRISCO - Laurence LUCCIONI représentée par Virginie MONNET-CORTI - Bernard MARANDAT représenté par Jeanne MARTI - Bernard MARTY représenté par Gérard POLIZZI - Christophe MASSE représenté par Florence MASSE - Pascal MONTECOT représenté par Roland GIBERTI - Roger PELLENC représenté par Robert DAGORNE - Christian PELLICANI représenté par Michel ILLAC - Roger PIZOT représenté par Jean-David CIOT - Bernard RAMOND représenté par Olivier FREGEAC - Julien RAVIER représenté par Isabelle SAVON - Marie-Laure ROCCA-SERRA représentée par Richard MIRON - Maryse RODDE représentée par Frédéric VIGOUROUX - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Eliane ISIDORE - Guy TEISSIER représenté par Lionel ROYER-PERREAUT - Maxime TOMMASINI représenté par Monique DAUBET-GRUNDLER.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Serge ANDREONI - Jean-Louis BONAN - Frédéric BOUSQUET - Laurent COMAS - Eric DIARD - Hélène GENTE-CEAGLIO - Georges MAURY - Michel MILLE - Patrick PIN - Roland POVINELLI - Eric SCOTTO - Martine VASSAL - Philippe VERAN - Karim ZERIBI.

Signé le 19 Octobre 2017

Reçu au Contrôle de légalité le 06 novembre 2017

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

URB 006-2764/17/CM

■ Approbation du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2016 de la concession d'aménagement opération de restauration immobilière du Centre-Ville de La Ciotat. Approbation de l'avenant N° 15 à la concession d'aménagement conclue avec la SOLEAM

MET 17/4728/CM

Monsieur le Président de la Métropole 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 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 le 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.

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 du 27 novembre 2015, le conseil Communautaire a délibéré dans les mêmes termes le 21 décembre 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 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 du 3 juillet 2015 a eu pour objet de substituer la Métropole Aix-Marseille-Provence à la Ville de La Ciotat en qualité de concédant.

Par avenant n° 12 approuvé le 20 novembre 2015, la concession d'aménagement avec la SOLEAM a été prorogé jusqu'au 31 décembre 2017.

L'évolution de l'opération :

Signé le 19 Octobre 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 06 novembre 2017

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 35 K € afin de lui permettre de compenser ses charges que 2 ans.

L'avenant n°14 a approuvé l'augmentation de la participation financière de la Métropole Aix-Marseille-Provence à l'équilibre du bilan d'un montant de 413.721 €.

L'objet du présent rapport est de soumettre à l'approbation du Conseil Métropolitain le compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2016 et l'avenant n° 15 à la convention de concession d'aménagement.

Les éléments financiers du CRAC au 31 décembre 2016 :

Les dépenses :

Sur l'exercice 2016, les dépenses sur le budget foncier s'élèvent à 568 €. Elles correspondent à la régularisation de quote part de taxe foncière. En effet, il n'y avait pas de prévisions d'acquisition en 2016 sur ce poste, compte tenu des orientations de l'opération qui avaient été fixées à fin 2015.

Les dépenses sur le budget Travaux s'élèvent à 38 939 €, en baisse de 10 127 € par rapport au prévisionnel; il s'agit d'ajustements sur des appels de fonds courants et du remboursement par les concessionnaires (EDF) .

Signé le 19 Octobre 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 06 novembre 2017

En ce qui concerne le budget Espaces publics, les dépenses s'élèvent à 150 120 €, soit un écart de 53 461 € par rapport aux dépenses prévisionnelles (96 659 €). Ceci est dû à l'acquisition du solde des lots d'une copropriété dans le cadre de la maîtrise de l'îlot Castel et de la réalisation d'un relevé des façades entourant l'îlot Castel, à la demande de l'Architecte des Bâtiments de France.

Pour le budget annexes, le réalisé est de 15 754 €, constitué pour une grande part (12 957 €) par les impôts fonciers et les cotisations d'assurance des biens, propriété de la concession. L'écart sur ce poste est de -2 337 € du fait de la baisse des postes Communication et Divers et Imprévus.

Le budget Rémunérations a été réalisé conformément au prévisionnel, s'agissant d'une rémunération fixe.

Les frais financiers représentent 829 €; il n'en était pas prévu, mais la trésorerie de l'opération s'est avérée moins favorable qu'envisagé, compte tenu du portage des biens et du non recouvrement de recettes de participation attendues. En ce qui concerne la TVA, le crédit de TVA s'est avéré moins élevé que prévu ce qui a généré une charge plus importante pour l'opération (+19 387 €)

Les Recettes:

Les recettes de cession enregistrées sur 2016 sont conformes au budget prévisionnel.

Les postes Cession de logements à des bailleurs investisseurs/ Cession de pieds d'immeubles et Cession de logements occupés connaissent un taux de réalisation de 100 %.

Les participations à l'équilibre de l'opération :

- De la Ville de La Ciotat (ancien concédant) : le solde de la participation d'équilibre d'un montant de 97 872 €, restant à la charge de la commune avant le transfert de l'opération à la Métropole, n'a pas été versé en 2016 et sera reporté en 2017.

- De la Métropole Aix-Marseille-Provence : pas de versement prévu en 2016; sur un prévisionnel de 2,953 M d'€ TTC, le versement de 600 000 € TTC est programmé sur 2017.

Perspectives 2017 et années suivantes:

En complément de l'action foncière menée sur le périmètre du Centre ancien de La Ciotat par l'Etablissement public foncier PACA, sur les îlots RENAN et Portes du temps, la SOLEAM assurera le rachat des biens à l'EPF dans l'objectif de développer un projet mixte visant à la requalification de l'habitat et de l'espace public. Les terrains une fois libérés seront cédés par la SOLEAM à un opérateur qui sera retenu dans le cadre d'un appel à projets.

La SOLEAM mettra en œuvre sur ces îlots les démolitions nécessaires et réalisera par la suite l'aménagement de la place Renan et le traitement de surface du passage sous porche sur l'îlot de la Porte des Temps.

L'avenant à la concession

L'avenant n° 15 à la concession d'aménagement et de restauration immobilière du centre ancien de la Ciotat soumis à votre approbation a pour objet :

- **Sur le plan opérationnel** d'assurer la sortie opérationnelle sur les îlots :
 - . CASTEL : Démolition de l'îlot et cession à un opérateur pour la réalisation d'un programme de 11 logements
 - RENAN et Porte du temps : Objectif de créer une nouvelle perméabilité entre le vieux Port et le quartier à damier et la rue des Poilus. Recomposition des îlots avec réhabilitation de bâtis et construction neuves qui sera confiée à un opérateur désigné suite à un appel à projets. Réalisation par la SOLEAM des démolitions, de l'aménagement de la place publique sur une partie de l'îlot RENAN et de l'aménagement du passage sous porche sur l'îlot Portes des Temps.

- **Modifier le montant et le versement de la subvention d'équilibre**

Compte tenu de ces nouvelles opérations dans le périmètre du centre ancien de La Ciotat, le montant de la participation à l'équilibre de la Métropole, collectivité concédant, est porté à 2 953 194 €. Les dépenses relatives aux interventions d'aménagement sur les ilots RENAN et Portes du temps est compensé par une participation de la Métropole aux équipements d'un montant de 1 102 000 € HT reparté sur la durée de la concession

- **Modifier la durée de la concession**

La durée de la concession est prolongée de quatre ans jusqu'au 31 décembre 2021 pour permettre les sorties opérationnelles sur les ilots et les aménagements publics programmés.

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 Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L. 5218-1 et suivants;
- La loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles (MAPTAM) ;
- 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 ;
- 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.

Oùï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que le Conseil de la Métropole envisage d'approuver une délibération portant sur l'approbation du compte rendu annuel à la collectivité de la concession d'aménagement sur l'opération de restauration immobilière du centre-ville de la Ciotat établi au 31 décembre 2016 – approbation de l'avenant n° 15 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 2016.

Article 2 :

Est approuvée la participation de la Métropole à l'équilibre du bilan d'un montant de 2 953 194 € qui sera versé en 2017 pour 600 000 € en 2018 pour 1 309 986 € et 2019 pour 1 043 208 €.

Signé le 19 Octobre 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 06 novembre 2017

Article 3 :

Est approuvée la participation de la Métropole aux équipements d'un montant de 1 323 000 € qui sera versé en 2019 pour 300 000 €, en 2020 pour 900 000 € et en 2021 pour 123 000 €.

Article 4 :

Est approuvé l'avenant n° 15 à la convention de concession ci annexé ayant pour objet de prolonger la durée de la concession de quatre ans jusqu'au 31 décembre 2021 afin de permettre la mise en œuvre des opérations d'aménagement et de modifier le montant et le versement de la subvention d'équilibre due par le concédant et de modifier la rémunération du concessionnaire.

Article 5 :

Monsieur le Président de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer cet avenant.

Article 6 :

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget 2017 – opération 2015121400- 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