

AIX MARSEILLE METROPOLE

SOLEAM

**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**



CENTRE VILLE DE LA CIOTAT

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE

CONCESSION D'AMENAGEMENT

AVENANT N° 19

Entre

La METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

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

Représentée par sa Présidente en exercice, Madame Martine VASSAL,
dûment habilitée à cet effet par une délibération

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 3 Juin 2020,

**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.

Par avenant n°13 a été approuvé par délibération n°URB 027-642/16/CM les missions de la SOLEAM:

- 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 répétitions 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

ainsi qu'une rémunération forfaitaire annuelle de 35K€ afin de lui permettre de compenser ses charges sur 2 ans.

Par avenant n°14 (17/0269) notifié le 12 avril 2016 a été approuvé par délibération n°URB 015-1419/16/CM un compte rendu d'avancement au 31/12/15 faisant apparaître une participation de la Métropole , devenue concédante par substitution dans les droits et obligations de la communauté Urbaine MPM depuis le 1^{er} janvier 2016 , d'un montant de 409 986€.

Par avenant n°15 (18/0205)) notifié le 9 avril 2018, le compte rendu d'avancement au 31/12/2016 a été approuvé par délibération n°URB 006-2764/17CM . Ce compte -rendu précise :

- la prorogation de la concession, dont l'échéance était fixée au 31/12/2017, de 4 années supplémentaires
- l'évolution de la participation à l'équilibre de la Métropole au coût de l'opération, portée de 409K€ à 2 953K€, compte tenu des nouvelles orientations données à cette opération d'aménagement
- l'intégration d'une participation aux équipements d'un montant de 1, 323 K€
- la modification de l'article 22 « Rémunération du concessionnaire »

Par avenant n°16 (18/0845)) notifié le 20 novembre 2018, le compte rendu d'avancement au 31/12/2017 a été approuvé par délibération n°URB 022-4640/18/BM . Ce compte -rendu précise :

- la modification du montant et de l'échéancier de versement de la participation à l'équilibre et de la participation aux équipements par le concédant
- l'ajustement de la rémunération prévue pour la réalisation de l'équipement du fait de l'ajout des travaux relatifs au passage sous porche de la Porte des Temps, dans le cadre de la création d'une nouvelle perméabilité entre le port vieux, le quartier à damiers du vieux La Ciotat et l'îlot St Jacques à l'Est , lequel a fait l'objet d'une réhabilitation d'ensemble.

Par avenant n°17 (19/0626)) notifié le 3 Septembre 2019, le compte rendu d'avancement au 31/12/2018 a été approuvé par délibération n°URB 036-6458/19/CM . Ce compte -rendu précise :

- la modification du montant et de l'échéancier de versement de la participation à l'équilibre et de la participation aux équipements par le concédant

La Ville de la Ciotat a confié à l'EPF la mission de maîtrise foncière des îlots Porte des temps et RENAN. Cette mission s'achève fin 2019 et il est demandé à SOLEAM de reprendre les procédures et négociations amiables nécessaires à la finalisation des acquisitions. L'objectif est de déposer un dossier de DUP permettant l'aménagement de l'îlot RENAN et d'aboutir au lancement d'un appel à projet sur les 2 îlots.

Par avenant n°18 approuvé par délib. n°URB 045-7937/19/CM du 19 décembre 2019 et notifié le 11 mars 2020 , les modalités de rémunération du concessionnaire ont été modifiées pour tenir compte de missions complémentaires de montage de DUP et d'appel à projet qui lui ont été confiées, étant précisé que la prise en charge financière de cette rémunération sera intégrée à la participation publique de la Métropole et dans le CRAC à fin 2019.

Conformément à la loi et aux stipulations contractuelles, la SOLEAM a établi un nouveau Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL), arrêté au 31 décembre 2019 et présenté à l'assemblée délibérante conjointement au présent avenant n°19 afin d'informer la Collectivité sur la situation physique et financière de réalisation de l'opération ainsi que sur son évolution prévisionnelle.

Le nouveau bilan porte le montant des dépenses de l'aménageur à 18 088 363€ TTC.

L'écart des dépenses ressort à +141K€ TTC compte tenu de la variation à la baisse des budgets Travaux et Espaces publics, contrebalancée par une augmentation de la TVA résiduelle induite par une affectation de la participation en aménagements publics. En effet, il est à présent prévu de réaliser la place Renan sur la totalité de la superficie de l'îlot. Par ailleurs, la réalisation du passage au niveau de l'îlot Porte des Temps sera mis à la charge de l'opérateur retenu après procédure de marché public.

L'écart des recettes est quant à lui de +141 K€ TTC compte tenu des variations sur les postes de cessions à la Ville et sur l'îlot Renan, aux remboursements d'assurance portés en produits divers et enfin à la modification des répartitions entre participations à l'équilibre et aux équipements.

Enfin, il est prévu de proroger de 2 années supplémentaires la durée de la concession, dont l'échéance est portée au 31/12/23, 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.

Compte tenu des nouvelles hypothèses retenues pour cette opération, le montant de la participation totale du concédant, est porté de 11 192 065 € TTC à 11 123 896 € TTC, soit une baisse de 68 169 € TTC .

Aussi le présent avenant a pour objet, de modifier la durée, le montant et l'échéancier de versement de la participation à l'équilibre et de la participation aux équipements par le concédant .

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1

La prorogation de 2 ans, soit jusqu'au 31/12/2023 de la concession d'aménagement PRI LA CIOTAT, dont l'échéance était fixée au 31/12/2021.

Article 2

Le montant de la Participation à l'équilibre de la Métropole au coût de l'opération est porté de 3 279 866€ à 2 309 366€, ceci étant lié à la variation à la hausse de la participation aux équipements.

Compte tenu de cette variation à la baisse et du montant encaissé au 31/12/2019 de 2 733 646€, il est prévu que :

- La Métropole verse à la SOLEAM 208 959 € en 2020
- La SOLEAM rembourse à la Métropole 633 239 € en 2021

Article 3

Le montant de la participation de la Métropole aux équipements passe d'un montant de 2 389 381€TTC à 3 291 712€TTC, compte tenu des nouvelles orientations données à cette opération d'aménagement :

- Aménagement de la placette sur la totalité de l'îlot Renan
- Abandon de la réalisation par l'aménageur du passage sous l'îlot Porte de Temps ; cet équipement sera en effet mis à la charge du candidat à retenir suite au marché public de cession de foncier.

Ceci représente une augmentation de 902 331€ TTC, tel qu'il ressort du Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31/12/19 et présenté conjointement au présent avenant et à l'approbation de l'assemblée délibérante.

Le montant encaissé au 31/12/19 est de 332 655€.

Il est prévu que la Métropole verse à la SOLEAM :

- 1 591 041 € en 2020
- 933 239 € en 2021
- 434 777 € en 2022

Article 4

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

Fait à MARSEILLE , le
En 4 exemplaires

<p>Pour la Métropole Aix Marseille Provence :</p>	<p>Pour le concessionnaire : Le Directeur Général Jean-Yves MIAUX</p>
--	--