EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du jeudi 29 juin 2023

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 178 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Michel AMIEL - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Sophie ARRIGHI - Gérard AZIBI - Mireille BALLETTI - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Marie BATOUX - Nicolas BAZZUCCHI - Laurent BELSOLA - Mireille BENEDETTI - François BERNARDINI - André BERTERO - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Corinne BIRGIN - Marylène BONFILLON - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Doudja BOUKRINE - Michel BOULAN - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Joël CANICAVE - Emilie CANNONE - René-Francis CARPENTIER - Martin CARVALHO - Eric CASADO - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Jean-Pierre CESARO - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Pascal CHAUVIN - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Jean-Marc COPPOLA - Jean-François CORNO - Jean-Jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Marc DEL GRAZIA - Bernard DESTROST - Alexandre DORIOLE - Cédric DUDIEUZERE - Monique FARKAS - Claude FERCHAT - Stéphanie FERNANDEZ - Olivia FORTIN - Gérard FRAU - Olivier FREGEAC - Lydia FRENTZEL - Agnès FRESCHER - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Audrey GARINO - Gerard GAZAY - Héléne GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Magali GIOVANNANGELI - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Yannick GUERIN - Roger GUICHARD - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Prune HELFTER-NOAH - Claudie HUBERT - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Hatab JELASSI - Sophie JOISSAINS - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Arnaud KELLER - Didier KHELFA - Philippe KLEIN - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Michel LAN - Vincent LANGUILLE - Stéphane LE RUDULIER - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Arnaud MERCIER - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Véronique MIQUELLE - André MOLINO - Yves MORAIN - José MORALES - Pascale MORBELLI - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Yannick OHANESSIAN - Grégory PANAGOUDIS - Stéphane PAOLI - Benoît PAYAN - Christian PELLICANI - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Patrick PIN - Jocelyne POMMIER - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Bernard RAMOND - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Maryse RODDE - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Isabelle ROVARINO - Laure ROVERA - Michel RUIZ - Franck SANTOS - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Marie-France SOURD GULINO - Gilbert SPINELLI - Etienne TABBAGH - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Françoise TERME - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - Yves WIGT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER - Karima ZERKANI-RAYNAL.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Marion BAREILLE représentée par David GALTIER - Moussa BENKACI représenté par Karima ZERKANI-RAYNAL - Sabine BERNASCONI représentée par Catherine PILA - Julien BERTEI représenté par Camélia MAKHLOUFI - Kayané BIANCO représentée par Jean-Christophe GRUVEL - Linda BOUCHICHA représentée par Yves MESNARD - Nadia BOULAINSEUR

représentée par Gilbert SPINELLI - Valérie BOYER représentée par Sarah BOUALEM - Gérard BRAMOULLE représenté par Sophie JOISSAINS - Romain BRUMENT représenté par Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Jean-Louis CANAL représenté par Marylène BONFILLON - Laure-Agnès CARADEC représentée par Emmanuelle CHARAFE - Mathilde CHABOCHE représentée par Sébastien BARLES - Philippe CHARRIN représenté par Daniel GAGNON - Gaby CHARROUX représenté par Gérard FRAU - Lyece CHOULAK représenté par Lourdes MOUNIEN - Robert DAGORNE représenté par Georges CRISTIANI - Christian DELAVET représenté par Frédéric GUINIERI - Vincent DESVIGNES représenté par Vincent LANGUILLE - Sylvaine DI CARO représentée par Stéphane PAOLI - Eric GARCIN représenté par Romain BUCHAUT - Stéphanie GRECO DE CONINGH représentée par Lionel DE CALA - Sophie GUERARD représentée par Perrine PRIGENT - Vincent KORNPROBST représenté par Etienne TABBAGH - Philippe LEANDRI représenté par Jean-Pascal GOURNES - Éric LE DISSES représenté par Jean-Baptiste RIVOALLAN - Nathalie LEFEBVRE représentée par Magali GIOVANNANGELI - Richard MALLIE représenté par Roland GIBERTI - Remi MARCENGO représenté par Serge PEROTTINO - Hervé MENCHON représenté par Prune HELFETER-NOAH - Danielle MENET représentée par Alain ROUSSET - Eric MERY représenté par Pierre LEMERY - Pascal MONTECOT représenté par Danielle MILON - Claudie MORA représentée par Nicole JOULIA - Patrick PAPPALARDO représenté par Frédéric GUELLE - Didier PARAKIAN représenté par Pierre LAGET - Roger PELLENC représenté par Marie-Ange CONTE - Anne-Laurence PETEL représentée par Amapola VENTRON - Claude PICCIRILLO représenté par Guy BARRET - Véronique PRADEL représentée par Grégory PANAGOUDIS - Michèle RUBIROLA représentée par Pierre HUGUET - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Laurent BELSOLA - Valérie SANNA représentée par Hervé GRANIER - Laurence SEMERDJIAN représentée par Sandrine MAUREL - Catherine VESTIEU représentée par Samia GHALI - Anne VIAL représentée par Agnès FRESCHER - Jean-Louis VINCENT représenté par Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Julie ARIAS - Nassera BENMARNIA - Frédéric CORNAIRE - Sophie GRECH - Sébastien JIBRAYEL - Jean-Marie LEONARDIS - Bernard MARANDAT - Maxime MARCHAND - Régis MARTIN - Férouz MOKHTARI - Christian NERVI - Frank OHANESSIAN - Pauline ROSSELL - Lionel ROYER-PERREAUT - Monique SLISSA.

Etaient présents et représentés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Franck SANTOS représenté à 15h30 par Yves WIGT – Corinne BIRGIN représentée à 15h34 par GUICHARD Roger – Sophie AMARANTINIS représentée à 14h45 par Gérard GAZAY – Daniel GAGNON représenté à 16h00 par Roland GIBERTI – Gérard AZIBI représenté à 16h10 par Laure ROVERA – Eric CASADO représenté à 16H15 par Patrick GRIMALDI – Emmanuelle CHARAFE représentée 16h19 par Emilie CANNONE – Martine CESARI représentée à 16h40 par Olivier FREGEAC – Marie MARTINOD représentée à 16h50 par Solange BIAGGI – Jean-Jacques COULOMB représenté à 16H55 par Olivier GUIROU – Jean-Pierre SERRUS représenté à 17h00 par Didier KHÉLFA – Pascale MORBELLI représentée à Loïc GACHON à 17H37.

Etaient présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Alain ROUSSET à 15h45 – Pierre HUGUET à 15h45 – Françoise TERME à 15h50 – Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES à 15h50 – Sophie ARRIGHI à 15h51 – Bernard DEFLESSELLES à 16h00 – Georges ROSSO à 16h00 – Philippe GRANGE à 16h25 – René RAIMONDI à 16h25 – Véronique MIQUELLY à 16h34 – Laurent BELSOLA à 16h37 – Monique FARKAS à 16h40 – Michel LAN à 16h40 – Lionel DE CALA à 16h45 – Pascal CHAUVIN à 16h50 – Sébastien BARLES à 16h50 – Nicolas BAZZUCCHI à 16h50 – Claude FERCHAT à 16h50 – Lourdes MOUNIEN à 16h50 – Cédric JOUVE à 16h50 – Christian PELLICANI à 16h50 – Didier REAULT à 16h51 – Patrick AMICO à 16h52 – Pierre LEMERY à 16h53 - Ulrike WIRMINGHAUS à 16h57 – Aicha SIF à 17h19 – Doudja BOUKRINE à 17h42 – Caroline MAURIN à 17h46 – Stéphane RAVIER à 17h53.

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

CHL-003-14365/23/CM

■ Concession d'aménagement de l'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 2022 - Approbation de l'avenant n°22

60484

Madame la Présidente 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 s'est engagée depuis 1997 dans une politique de réhabilitation et de requalification de son Centre ancien par la mise en œuvre d'une Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) qui associait la Commune, l'Etat et l'ANAH.

En 2001, la Ville de la Ciotat a souhaité adjoindre 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.

Depuis sa création, le 1^{er} 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.

L'avenant n°20, notamment, a 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 2022 de la concession d'aménagement opération de restauration immobilière du Centre-Ville de la Ciotat conclue avec la SOLEAM, et d'approuver un avenant n°22 permettant d'actualiser les échéanciers de versement et de remboursement.

La SOLEAM a ainsi établi un Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL), arrêté au 31 décembre 2022 afin d'informer la Métropole sur la situation physique et financière de réalisation de l'opération ainsi que sur son évolution prévisionnelle.

L'année 2022 a été marqué par les évolutions suivantes :

- Ilot Porte des Temps :

Les travaux de désamiantage de l'ilot ont été réalisés.

Un bailleur social a été retenu pour la réalisation de 4 locaux pour commerces, 11 logements sociaux et un passage couvert.

- Ilot Renan :

La conservation de l'ilot a été acté par l'ABF et la Ville suite à la réalisation d'un diagnostic patrimonial, avec démolition en son centre pour y créer un cœur d'ilot. 16 logements sociaux y sont projetés sous la forme d'un bail à réhabilitation social (BRS) qui sera cédé à un office foncier solidaire (OFS) via un appel d'offre.

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 dans un temps plus long que prévu suite à la demande de l'ABF de 2021. Le travail sur le dossier de DUP a repris. Il avait été mis en suspend car le programme était en cours de révision après avis de l'ABF.

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 18 162 568 euros TTC à 22 035 141 euros TTC.
- Le montant des recettes propres de l'opération passe de 7 079 939 euros (yc TVA) à 11 722 214 (yc TVA) euros TTC.
- Le montant de la participation globale du concédant, évolue de 11 082 629 euros à 10 312 927 euros, soit une baisse de 769 702 euros.

Cette participation publique se décompose comme suit :

- 5 522 818 euros inchangés, 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'a toujours pas été versé de la Ville à la Soleam.
- Une participation globale de la Métropole en baisse, passant de 5 559 811 euros à fin 2021 à 4 790 109 euros à fin 2022, dont :
 - Une participation de la Métropole aux équipements publics ramenée à 0 euro compte-tenu du changement total de programme sur l'ilot Renan (suite intervention ABF).
 - Une participation à l'équilibre du bilan, à la charge de la Métropole, concédant actuel, qui passe de 3 228 210 euros à 4 790 109 euros compensant le changement de programme du dernier ilot à traiter, du fait des dépenses supplémentaires liées aux levées de péril des immeubles 5/7 Renan, du fait de l'allongement du portage immobilier, et enfin de l'entretien à minima des immeubles restants à la charge de la Soleam sur une durée plus importante.

Compte tenu de ces variations, il est prévu au titre de la participation à l'équilibre que la Métropole :

- Ne verse pas de participation à la SOLEAM en 2023, la trésorerie de l'opération étant suffisante.
- Verse 1 400 000 euros en 2024.
- Verse 1 080 743 euros en 2025.

Par ailleurs, il est prévu que la Soleam rembourse à la Métropole, au titre des équipements publics : 1 400 000 euros en 2024 et 1 456 936 euros en 2025.

En 2023, il est prévu sur le plan opérationnel que la SOLEAM :

- Signe une promesse de vente avec l'opérateur désigné sur Porte des temps et que ce dernier dépose une demande d'urbanisme.
- Mène les derniers travaux avant cession sur Porte des temps.
- Réalise les études préalables à la définition du projet sur l'ilot Renan.
- Fasse l'acquisition sur cet ilot, auprès de l'EPF de 4 biens, et auprès de la Ville d'un bien.
- Assure de façon prolongée la gestion et le portage des différents immeubles et lots (14 adresses au total).

En résumé :

- Le montant total des dépenses augmente de 18 162 568 euros (CRAC 2021 approuvé en 2022) à 22 035 141 € TTC.
- Le montant des recettes propres augmente de 7 079 939 euros (CRAC 2021 approuvé en 2022) à 11 722 214 € TTC (yc TVA)
- Le montant de la participation publique (Métropole et Ville) (participation d'équilibre + participation aux équipements/aménagements) baisse de 11 082 629 euros à 10 312 927 euros.
- L'opération court jusqu'au 31 décembre 2025.
- Un avenant n° 22 est proposé pour acter les nouveaux échéanciers de versement de la Métropole et de remboursement de la Soleam.

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 ;
- 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.

Oùï le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient d'approuver le compte rendu annuel à la collectivité établi au 31 décembre 2022 par la SOLEAM et l'avenant n° 22 à la convention de concession.

Délibère

Article 1 :

Sont approuvés le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) de la concession d'aménagement de l'opération de restauration immobilière du centre-ville de La Ciotat arrêté par la SOLEAM au 31 décembre 2022 et son avenant n°22 ci-annexés.

Article 2 :

La participation globale de la Métropole baisse de 5 559 811 euros à 4 790 109 euros.
Les versements des participations de la Métropole et les remboursements de la Soleam, sont établis comme suit :

Versements de la Métropole à la Soleam au titre de la participation à l'équilibre :

2023 : 0 euros

2024 : 1 400 000 euros

2025 : 1 080 743 euros

Remboursements de la Soleam à la Métropole au titre des équipements publics :

2024 : 1 400 000 euros

2025 : 1 456 936 euros

Article 3 :

Est approuvé l'avenant n°22 ci-annexé.

Article 4 :

Madame la Présidente ou son représentant, est autorisé à signer cet avenant et tous les actes afférents.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Logement, Habitat,
Lutte contre l'habitat indigne

David YTIER