

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

**Séance du jeudi 10 octobre 2024**

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 33 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Vincent LANGUILLE - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Olivier FREGEAC représenté par Arnaud MERCIER - Amapola VENTRON représentée par Christian AMIRATY.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Éric LE DISSES - Serge PEROTTINO.

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

#### **CHL-020-16515/24/BM**

### **■ 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 2023 105583**

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau 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.

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<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. 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 2023 de la concession d'aménagement opération de restauration immobilière du Centre-Ville de la Ciotat conclue avec la SOLEAM.

La SOLEAM a donc aujourd'hui établi un Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL), arrêté au 31 décembre 2023 afin d'informer la Métropole sur la situation physique et financière de réalisation de l'opération ainsi que sur son évolution prévisionnelle.

L'année 2023 a été marqué par les évolutions suivantes :

#### Ilot Porte des Temps :

Le bailleur social 3F SUD qui avait été retenu en 2022 pour la réalisation de 4 locaux pour commerces, 11 logements sociaux et un passage couvert a réalisé les études préalables en 2023. Un contentieux est apparu avec un propriétaire voisin dont le règlement amiable est attendu pour 2024. Un nouveau PC a également été déposé en 2023 correspondant au programme de 3F SUD.

#### Ilot Renan :

Les derniers lots appartenant à la Ville ont été cédés à titre gratuit à l'aménageur SOLEAM qui a parallèlement réalisé les diagnostics obligatoires sur une partie de l'îlot.

La conservation de la trame de l'îlot a été validé par la Ville en accord avec l'ABF avec une démolition partielle pour la création d'un cœur d'îlot ouvert.

15 logements sociaux y sont prévus.

Compte-tenu du calendrier des travaux prévus sur cet îlot, la prorogation de la concession jusqu'à fin 2027 est proposée afin de s'assurer de la levée des réserves et le suivi de l'année de parfait achèvement et la clôture des marchés.

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

Dépenses (dont rémunérations) :

Le montant total global des dépenses passe de 20 681 000 euros H.T à 21 427 000 euros H.T. Les dépenses augmentent donc globalement sur la durée de la concession de 745 000 euros essentiellement sur Renan (+ 666 000 euros) au vu du changement de programme notamment sur Renan, la durée du portage a augmenté ainsi que par conséquent tous les frais de portage d'un foncier particulièrement dégradé.

Le budget rémunérations augmente globalement et passe de 3 180 000 euros à 3 260 000 euros soit + 45000 euros.

Dans le détail, il est proposé par Soleam :

- Une rémunération forfaitaire annuelle de 20 000 euros entre 2024 et 2026 sur recettes qui n'était pas prévues jusqu'à présent. :
- La mise à jour de l'assiette de rémunération suite au changement de programme de l'ilot Renan en 2022/2023 (réhabilitation totale et patrimoniale de l'ilot au lieu d'une démolition partielle avec reconstruction partielle et place publique).
- Que la rémunération sur dépenses de 5% porte aussi sur les travaux et honoraires des ilots Renan et Porte des temps.

Le montant des recettes de l'opération passe de 20 681 000 euros H.T. à 21 421 000 euros H.T.

Le montant de la participation globale du concédant, évolue de 10 313 000 euros à 10 695 000 euros, soit une augmentation de 740 000 euros.

Cette participation publique se décompose comme suit :

- o Participation Ville de La Ciotat : 5 523 000 euros inchangés, dont 5 425 128 euros déjà versés par la Ville de La Ciotat lorsqu'elle était concédante de l'opération. Concernant le reliquat de participation de la Ville de La Ciotat, 97 872 euros, cette dernière devait la verser en 2023. La Soleam l'appelle encore en 2024.
- Une participation globale de la Métropole en augmentation passant de 4 790 000 euros à 5 442 000 euros dont :
  - o Une participation de la Métropole aux équipements publics ramenée à 0 euros compte-tenu du changement total de programme sur l'ilot Renan (suite intervention ABF). Cette participation, déjà versée, sera remboursée par la Soleam entre 2025 (794 000 euros) 2026 (794 000 euros), et 2027 (793 000 euros).
  - o La participation à l'équilibre de la Métropole est en augmentation globalement sur l'ensemble de la durée de la concession et passe de 4 790 000 euros à fin 2023 à 5 442 000 euros au terme de la concession. Il reste à verser :
    - 1 400 000 euros en 2024 (participation déjà délibérée en 2023 pour le CRAC 2022).
    - 1 081 000 euros en 2025.
    - 652 000 euros en 2026.
    - 147 000 euros en 2027.

Cette augmentation s'explique notamment par :

- La durée allongée de l'opération dont la prorogation est proposée jusqu'au 31 décembre 2027.
- Par le changement de programme substantiel sur l'ilot Renan.
- Par les dépenses supplémentaires (portage, travaux...) sur un bâti très dégradé.

Un avenant n° 23 est proposé dans un rapport distinct pour acter les nouveaux échéanciers de versement de la Métropole, de remboursement de la Soleam, d'actualisation des rémunérations et de prorogation de la concession.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Bureau de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

**Le Bureau 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 ;
- La délibération n° HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La délibération du Conseil de la Métropole du 10 octobre 2024 approuvant la prorogation de la concession jusqu'au 31 décembre 2027, le nouvel échancier et augmentation de la participation de la Métropole et la modification des rémunérations par son avenant n°23.

**Où il 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 2023 par la SOLEAM.

**Délibère**

**Article 1 :**

Est approuvé 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 2023.

**Article 2 :**

Sont approuvés les versements des participations de la Métropole et les remboursements de la Soleam, établis comme suit :

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

2024 : 1 400 000 euros  
2025 : 1 081 000 euros  
2026 : 652 000 euros  
2027 : 147 000 euros.

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

2025 : 794 000 euros  
2026 : 794 000 euros  
2027 : 793 000 euros.

Les crédits nécessaires seront inscrits au budget principal de la Métropole Aix-Marseille-Provence de l'exercice 025 et suivants, en section d'investissement, code autorisation de programme F310P20D01, opération d'investissement 150132500D, chapitre 204, nature 204182, fonction 515.

En ce qui concerne les remboursements, la recette correspondante sera constatée au budget de l'exercice 2025 et suivants ; en section d'investissement autorisation de programme F310P20D01, opération d'investissement 150132500R, chapitre 204, nature 204182, fonction 515.

Ces crédits relèvent de la politique « Habitat et inclusion », de la sous politique « Renouvellement urbain » et du programme « Renouvellement urbain » et seront exécutés par le service gestionnaire 3DOHM.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

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

David YTIER