

AIX MARSEILLE METROPOLE

SOLEAM

**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**



CENTRE VILLE DE LA CIOTAT

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE

CONCESSION D'AMENAGEMENT

AVENANT N° 24

Entre

La METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

Ayant son siège au Palais du Pharo 58 boulevard Charles-Livon 13007 MARSEILLE
représentée par sa Présidente Madame Martine VASSAL, habilitée aux présentes par
délibération n°HN 002-8074/20/CM du Conseil Métropolitain du 17 juillet 2020,

Désignée ci-après par "LA METROPOLE "

ET

SOLEAM, Société Locale d'Equipement et d'Aménagement de l'aire Marseillaise, Société
anonyme au capital de 5 910 600 €, dont le siège est à MARSEILLE (13006), Immeuble Le
Noilly 146 Rue Paradis, immatriculée sous le numéro 524 460 888 000 26 auprès du Registre
du Commerce et des Sociétés de Marseille, représentée par son Directeur Général, Jean-
Yves MIAUX, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société, en date
du 24 mars 2025,

**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 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, 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 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 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 œuvre 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 réitérations 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 ilots 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 ilots.

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.

Par avenant n°19 approuvé par délib. n°CHL 006-9332/20/CM du 17 décembre 2020 et notifié le 2 février 2021, la durée de la concession a été prorogée de 2 ans soit 31/12/23. La modification du montant et les modalités de la participation totale ont été adoptées.

Par avenant n°20 approuvé par délib. n°CHL 005-10558/21/CM du 7 octobre 2021 et notifié le 17 novembre 2021, la durée de la concession a été prorogée de 2 ans soit 31/12/25. La modification du montant et les modalités de la participation totale ont été adoptées.

Par avenant n°21 approuvé par délib. n°CHL-010-30/06/2022-CM du 30 juin 2022 et notifié le 19 septembre 2022, il a été permis :

- D'approuver le nouveau montant de la participation globale du concédant, qui passe de 10 914 591€ à 11 082 629 €
- D'approuver le nouvel échéancier de versement soit :
 - Pour la participation aux équipements publics :
 - Versement par la Métropole de 933 239€ en 2022
 - Remboursement par la Soleam de 525 333 € en 2023
 - Pour la participation à l'équilibre :
 - Remboursement par la Soleam de 633 239€ en 2022
 - Versement par la Métropole de 918 844€ en 2023

- D'intégrer une rémunération forfaitaire pour les missions de gestion de patrimoine de 20 000€ par an pour 2022 et 2023

Par avenant n°22 approuvé par délib. n°CHL-039-14142/23/BM et notifié le 16 juillet 2023, il a été permis :

- D'intégrer une rémunération forfaitaire de 20 000€/an pour 2023 et 2024 compte tenu de l'allongement de la durée du portage des immeubles et leur dégradation qui nécessite un suivi important.
- D'approuver le nouveau montant de la Participation à l'équilibre de la Métropole, qui passe de 3 228 210€ à 4 790 109€ TTC, il est ainsi prévu que la Métropole verse à la SOLEAM :
 - Un montant de 1 400 000 € en 2024.
 - Le solde de 1 080 743€ en 2025.
- La participation de la Métropole aux équipements diminue de 2 331 601€TTC à 0€, la SOLEAM remboursera ainsi à la Métropole :
 - Un montant de 1 400 000 € en 2024
 - Un solde de 1 456 936€ en 2025.

Un avenant n°23 a été approuvé par délibération n°URBA 026-16476/24/BM et notifié à la SOLEAM le 20/11/2024. Les évolutions ci-dessous ont ainsi été prises en compte :

Dépenses :

- Gestion du patrimoine : baisse de 161 K€ du fait de l'imputation des travaux de curage de l'ilot Porte des Temps sur le budget Travaux préparatoires
- Ilot Porte des Temps : augmentation de +147 K€ liée au report des travaux de purge et à la signature d'un protocole de régularisation du foncier
- Ilot Renan : variation à la hausse du coût travaux en phase avant-projet (+666 K€)
- Intégration d'une rémunération forfaitaire complémentaire sur le montage et suivi du projet de l'ilot Renan

Recettes :

- Cession Porte des Temps : augmentation de 88 K€ à la suite d'une rectification
- Participation Métropole AMP : la participation d'équilibre évolue de +795 K€ au regard des évolutions des budgets Renan et Porte des Temps

Conformément à la loi et aux stipulations contractuelles, la SOLEAM a établi un nouveau Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRAC), arrêté au 31 décembre 2024 et présenté à l'assemblée délibérante conjointement au présent avenant n°24 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 22 590 K€ HT.

L'écart des dépenses ressort à +1 164 K€ HT du fait :

- De l'augmentation du coût prévisionnel des travaux de l'ilot Renan générant une augmentation des Honoraires Techniques
- D'une hausse de la rémunération sur dépenses du fait du suivi par la Soleam des travaux de l'ilot Renan
- De l'intégration d'aléas (8%) sur le budget travaux de l'ilot Renan
- De frais financiers liés à une trésorerie négative en 2027

L'écart des recettes représente 1 169 K€ :

- Rectification d'une erreur au niveau de la cession de Porte des Temps (charge augmentative du prix de cession comptée 2 fois)

- Montant de cession de l'îlot Renan restructuré à un Office Foncier Solidaire : offre inférieure à la prévision
- Augmentation de la participation à l'équilibre de la Métropole de 1 763 K€ liée aux évolutions de dépenses et de recettes

Compte tenu des nouvelles orientations de cette opération, le montant de la participation totale du concédant augmente de 10 965 K€ HT à 12 616 K€ soit une augmentation de 1 651 K€.

Aussi le présent avenant a pour objet de :

- Proroger la durée de la concession PRI la Ciotat de 1 année pour permettre la fin des travaux de l'îlot Renan et couvrir la période de Garantie de Parfait Achèvement
- Modifier le montant et l'échéancier de versement de la participation à l'équilibre par le concédant

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 :

La durée de la concession d'aménagement PRI La Ciotat est prorogée de 1 année, soit une échéance au 31/12/2028, permettant la levée des réserves, le suivi de l'année de parfait achèvement et la clôture des marchés de restructuration de l'îlot Renan.

Article 2 :

Le montant de la Participation à l'équilibre de la Métropole au coût de l'opération augmente de 1 651 200 € HT cela étant lié à la variation à la hausse du budget travaux sur les îlots Porte des Temps et Renan

Compte tenu de cette variation à la hausse et du montant encaissé au 31/12/2024 soit 3 709 366 K€, il est prévu que la Métropole verse à la SOLEAM :

- Un montant de 1 080 743 K€ en 2025.
- Un montant de 1 500 000 K€ en 2026.
- Le solde de 803 200 K€ en 2027.

Article 3

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

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