

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

Séance du lundi 6 octobre 2025

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 159 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Sophie ARRIGHI - Gérard AZIBI - Marion BAREILLE - Guy BARRET - Marie BATOUX - Laurent BELSOLA - François BERNARDINI - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Corinne BIRGIN - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Linda BOUCHICHA - Doudja BOUKRINE - Michel BOULAN - Valérie BOYER - Stéphanie BRAISE - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Philippe CAHN - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Emilie CANNONE - Betty CARVOU - Jean-Pierre CESARO - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Jean-David CIOT - Frédéric CORNAIRE - Jean-François CORNO - Jean-Jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Marc DEL GRAZIA - Bernard DESTROST - Vincent DESVIGNES - Alexandre DORIOU - Cédric DUDIEUZERE - Marc FERAUD - Claude FERCHAT - Olivia FORTIN - Gérard FRAU - Lydia FRENTZEL - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Chantal GARCIA - Eric GARCIN - Audrey GARINO - Maeva GAUTELIER - Gerard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Frédéric GIBELOT - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Christophe GONZALEZ - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Patrick GRIMALDI - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Yannick GUERIN - Roger GUICHARD - Frédéric GUINIERI - Prune HELFTER-NOAH - Claudie HUBERT - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Hatab JELASSI - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Arnaud KELLER - Philippe KLEIN - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Vincent LANGUILLE - Philippe LEANDRI - Nathalie LEFEBVRE - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Camélia MAKHLOUFI - Bernard MARANDAT - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Hervé MENCHON - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Claudie MORA - José MORALES - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Christian NERVI - Yannick OHANESSIAN - Didier PARAKIAN - Benoît PAYAN - Roger PELLENCE - Christian PELLICANI - Marc PENA - Philippe PIGNON - Catherine PILA - Jocelyne POMMIER - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - Fabienne QUIEVREUX - René RAIMONDI - Magali RAMOS - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Pauline ROSSELL - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Isabelle ROVARINO - Laure ROVERA - Michel RUIZ - Franck SANTOS - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Gilbert SPINELLI - Francis TAULAN - Françoise TERME - Nathalie TESSIER - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - Jean-Louis VINCENT - Yves WIGT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Michel AMIEL représenté par Jean-Pascal GOURNES - Julie ARIAS représentée par Vincent GOYET - Mireille BALLETTI représentée par Emilie CANNONE - Sébastien BARLES représenté par Aïcha SIF - Mireille BENEDETTI représentée par Michel ROUX - Moussa BENKACI représenté par Francis TAULAN - Nassera BENMARNIA représentée par Anne MEILHAC - Sabine BERNASCONI représentée par Pierre LAGET - Julien BERTEI représenté par Camélia MAKHLOUFI - Jacques BOUDON représenté par Marc FERAUD - Nadia BOULAINSEUR représentée par Gilbert SPINELLI - Joël CANICAVE représentée par Olivia FORTIN - René-Francis CARPENTIER représenté par Martial ALVAREZ - Martin CARVALHO représenté par Philippe KLEIN - Eric CASADO représenté par François BERNARDINI - Roland CAZZOLA

représenté par Doudja BOUKRINE - Saphia CHAHID représentée par Laurence SEMERDJIAN - Philippe CHARRIN représenté par Patrick GHIGONETTO - Sophie CHAVE représentée par Betty CARVOU - Marie-Ange CONTE représentée par Roger PELLENC - Jean-Marc COPPOLA représenté par Audrey GARINO - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES représentée par Claude FERCHAT - Robert DAGORNE représenté par Georges CRISTIANI - Christian DELAVET représenté par Vincent DESVIGNES - Christian DENANS représenté par Anne REYBAUD - Bruno GILLES représenté par Catherine PILA - Magali GIOVANNANGELI représentée par Nathalie LEFEBVRE - Stéphanie GRECO DE CONINGH représentée par Lionel DE CALA - Nicolas ISNARD représenté par David YTIER - Sophie JOISSAINS représentée par Jean-Louis VINCENT - Vincent KORNPROBST représenté par Perrine PRIGENT - Éric LE DISSES représenté par Véronique PRADEL - Remi MARCENGO représenté par Bernard DEFLESSELLES - Maxime MARCHAND représenté par Yannick GUERIN - Marie MARTINOD représentée par Frédéric GUELLE - Sandrine MAUREL représentée par Didier REAULT - Eric MERY représenté par Pierre LEMERY - Yves MESNARD représenté par José MORALES - Yves MORAINÉ représenté par Marine PUSTORINO-DURAND - Lourdes MOUNIEN représentée par Eric SEMERDJIAN - Grégory PANAGOUDIS représenté par Christian AMIRATY - Patrick PAPPALARDO représenté par Eléonore BEZ - Anne-Laurence PETEL représentée par Amapola VENTRON - Agnès PEYRONNET représentée par Vincent LANGUILLE - Patrick PIN représenté par Michel ILLAC - Bernard RAMOND représenté par Jean-François CORNO - Maryse RODDE représentée par Hatab JELASSI - Denis ROSSI représenté par David GALTIER - Michèle RUBIROLA représentée par Christine JUSTE - Paul SABATINO représenté par André MOLINO - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Gaby CHARROUX - Valérie SANNA représentée par Hervé GRANIER - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE représentée par Stéphanie BRAISE - Guy TEISSIER représenté par Solange BIAGGI - Anne VIAL représentée par Laure ROVERA.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Nicolas BAZZUCCHI - Kayané BIANCO - Marylène BONFILLON - Romain BRUMENT - Laure-Agnès CARADEC - Mathilde CHABOCHE - Lyece CHOULAK - Sylvaine DI CARO - Monique FARKAS - Agnès FRESCHEL - Sophie GRECH - Jean-Christophe GRUVEL - Sébastien JIBRAYEL - Michel LAN - Jessie LINTON - Marie MICHAUD - Férouz MOKHTARI - Pascale MORBELLI - Serge PEROTTINO - Claude PICCIRILLO - Lionel ROYER-PERREAUT - Marie-France SOURD GULINO - Marcel TOUATI - Catherine VESTIEU - Ali YATSOU - Karima ZERKANI-RAYNAL.

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

Nathalie TEISSIER représentée à 10h25 par Christian PELLICANI - Gérard AZIBI représenté à 10h41 par Lisette NARDUCCI - Caroline MAURIN représentée à 11h29 par Alexandre DORIOL.

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

Gérard FRAU à 11h08 - Corinne BIRGIN à 11h16.

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

CHL-006-18679/25/CM

■ Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2024 à la concession d'aménagement du périmètre de restauration immobilière centre-ville La Ciotat - Participation financière 140522

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.

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. Aujourd'hui, il s'agit d'approuver le compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2024 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 2024 afin d'informer la Métropole sur la situation physique et financière de réalisation de l'opération ainsi que sur son évolution prévisionnelle.

L'année 2024 a été marquée par les évolutions suivantes :

Ilot Porte des Temps :

Le bailleur social 3F SUD y réalise à partir de 2025 de 4 locaux pour commerces, 11 logements sociaux et un passage couvert. En 2024 Le contentieux avec un propriétaire voisin et la Soleam a été réglé à l'amiable. La Soleam a réalisé en 2024 les travaux de curage, de levées de réserves de l'amiante/plomb, de démolition en vue des fouilles archéologiques, et les diagnostics réglementaires.

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 validée par la Ville en accord avec l'ABF avec une démolition partielle pour la création d'un cœur d'îlot ouvert par un bailleur social 15 logements sociaux y sont prévus. Compte-tenu du calendrier des travaux prévus sur cet îlot, la prorogation de la concession jusqu'à fin 2028 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 21 427 000 euros H.T. à 22 590 000 euros H.T. Les dépenses augmentent donc globalement sur la durée de la concession de 1 163 000 euros essentiellement sur Renan au vu du changement de programme, de la réévaluation des travaux, de la durée du portage ainsi que par conséquent tous les frais de portage d'un foncier tout particulièrement dégradé.

Le budget rémunérations augmente globalement et passe de 4 588 000 euros à 4 649 000 euros soit + 61 000 euros correspondant à la prorogation jusqu'au 31 décembre 2028.

Le montant des recettes de l'opération passe de 21 421 000 euros H.T à 22 590 000 euros H.T. Le montant de la participation globale du concédant, évolue de 10 695 000 euros à 12 346 000 euros, soit une augmentation de 1 651 000 euros.

Cette participation publique se décompose comme suit :

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 2025.

Une participation globale de la Métropole en augmentation passant de 5 442 000 euros à 7 093 200 dont :

- 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 (794 000 euros).
- La participation à l'équilibre de la Métropole est en augmentation globalement sur l'ensemble de la durée de la concession et passe de 5 442 000 euros à 7 093 200 au terme de la concession. Il reste à verser :
 - 1 081 000 euros en 2025 (déjà versé au 1^{er} semestre).
 - 1 500 000 euros en 2026.
 - 803 200 euros en 2027.

Cette augmentation s'explique notamment par :

- La durée allongée de l'opération dont la prorogation est proposée jusqu'au 31 décembre 2028 ;
- Par le changement de programme substantiel sur l'ilot Renan ;
- Par la réévaluation des estimatifs de dépenses sur cet ilot ;
- Par les dépenses supplémentaires (portage, travaux...) sur ce bâti très dégradé.

Un avenant n° 24 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 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 ;
- La délibération du Conseil de la Métropole du 6 octobre 2025 approuvant la prorogation de la concession jusqu'au 31 décembre 2028, le nouvel échéancier et augmentation de la participation Métropole et versements de la Métropole à la Soleam au titre de la participation à l'équilibre par son avenant n°24.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

Signé le 6 octobre 2025
Reçu au Contrôle de légalité le 7 octobre 2025
Publié le 07 octobre 2025

- Qu'il convient d'approuver le compte rendu annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2024 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 2024, ci-annexé.

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 :

2025 : 1 081 000 euros

2026 : 1 500 000 euros

2027 : 803 000 euros

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

2025 : 794 000 euros

2026 : 794 000 euros

2027 : 794 000 euros

Les crédits nécessaires seront inscrits au budget principal de la Métropole Aix-Marseille-Provence de l'exercice 2025 et suivants, en section d'investissement, autorisation de programme F310P20D01, opération d'investissement : « Restauration immobilière du Vieux La Ciotat » 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 F310P20R01, opération d'investissement « Restauration immobilière du Vieux La Ciotat » 150132500R, chapitre 204, nature 204182, fonction 515.

Ces crédits relèvent de la politique « Habitat et inclusion », de la sous « 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,
Commande publique,
Aménagement, SCOT - Planification (PLUi)
Suivi de la loi 3 DS

Pascal MONTECOT