

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

Séance du mercredi 24 juin 2026

Monsieur Nicolas ISNARD, Président du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 28 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Philippe ARDHUIN - Kayané BIANCO-ROATTA - Joël CANICAVE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Lionel DE CALA - Alexandre DORIOL - Arnaud DROUOT - Capucine EDOU - Olivia FORTIN - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Eric GARCIN - Audrey GARINO - Jean-Pascal GOURNES - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Sophie JOISSAINS - Pascaline LÉCORCHÉ - Arnaud MERCIER - Pascal MONTECOT - Serge PEROTTINO - Robin PRÉTOT - Hedi RAMDANE - Laurent SIMON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Pierre HUGUET représenté par Arnaud DROUOT.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Maxime MARCHAND - Véronique MIQUELLY - Anne REYBAUD-DECROIX.

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

URBA-046-19377/26/BM

■ Approbation du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2025 de la concession d'aménagement avec la SOLEAM relatif au périmètre de restauration immobilière centre-ville La Ciotat 169311

Monsieur le Président 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.

A cet effet, par délibération n° 02 du 25 février 2002, le Conseil Municipal a confié à Marseille Aménagement, devenue ensuite SOLEAM, 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.

L'opération de restauration immobilière du centre-Ville de La Ciotat a donc été transféré à la Métropole au 1^{er} janvier 2016.

Depuis sa création, le 1^{er} janvier 2016, la Métropole Aix-Marseille-Provence exerce les compétences de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole.

Aujourd'hui, il s'agit d'approuver le compte rendu annuel à la collectivité (CRAC) au 31 décembre 2025 de la concession d'aménagement opération de restauration immobilière du Centre-Ville de la Ciotat conclue avec la SOLEAM.

La SOLEAM a établi ce CRAC, dont le détail figure en annexe, afin d'informer la Métropole sur la situation physique et financière de réalisation de l'opération ainsi que sur son évolution prévisionnelle.

L'année 2025 a été marquée par les évolutions suivantes :

Ilot Porte des Temps :

Le bailleur social 3F SUD, pour lequel la promesse de vente a été signée la 20 février 2025 avec la Soleam, y réalise des travaux pour 4 locaux pour commerces, 11 logements sociaux et un passage couvert.

A ce jour, l'ensemble des dépenses et des recettes de la concession concerne le dernier îlot à traiter de cette concession :

Ilot Renan :

SOLEAM est propriétaire de la quasi-totalité de l'îlot. Il lui reste 3 lots à acquérir par déclaration d'utilité publique (DUP).

Il est prévu sur l'îlot Renan que la SOLEAM réalise les travaux entre 2026 et 2028 et cède ensuite l'opération achevée à un OFS.

En 2025, les actions portent essentiellement sur :

- Des études de diagnostic avant travaux ont été réalisées par SOLEAM.
- Des travaux d'entretien des locaux acquis et des frais liés à la DUP (publications...),
- Des études de maîtrise d'œuvre et géotechniques.

La rémunération forfaitaire annuelle de la SOLEAM concerne le montage du cahier des charges de l'appel d'offres correspondant au programme définitif de restructuration de cet îlot, Le suivi des étapes de consultation, et la mise en œuvre de la cession.

Dépenses (dont rémunérations) :

Le montant total global des dépenses passe de 22 590 000 euros H.T à 22 901 156 euros H.T. Les dépenses augmentent donc globalement sur la durée de la concession de 311 000 euros arrondis essentiellement sur Renan avec la réévaluation des travaux, de la durée du portage et par conséquent tous les frais de portage d'un foncier tout particulièrement dégradé.

Le budget rémunérations augmente légèrement et passe de 4 649 000 euros à 4 663 356 euros soit + 15 000 euros.

Recettes :

Le montant des recettes de l'opération passe de 22 590 000 euros H.T. à 22 901 156 euros H.T, soit + 311 000 euros arrondis.

Le montant de la participation globale du concédant (Métropole seule hors Ville de la Ciotat) reste inchangée à 7 093 088 euros avec :

- La participation de la Métropole aux équipements publics qui a été ramenée à 0 euros en 2024 compte-tenu du changement total de programme sur l'îlot Renan en 2023/2024 (suite aux prescriptions de l'ABF). Cette participation, déjà versée les années antérieures, est donc 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, inchangée dont il reste à verser :
- 1 500 000 euros en 2026 (dont 500 000 euros déjà versé au 1° semestre 2026 sur la base de la délibération CRAC 2024 du 6 octobre 2025).
- 401 600 euros en 2027
- 401 600 euros en 2028.

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 006-19161/26/CM du Conseil de la Métropole du 16 avril 2026 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole.

Où 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 2025 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 2025, 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 :

2026 : 1 500 000 euros

2027 : 401 600 euros

2028 : 401 600 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 sont inscrits au budget principal de la Métropole Aix-Marseille-Provence de l'exercice 2026 et suivants, en section d'investissement, autorisation de programme F310P20D01, opération d'investissement : « Restauration immobilière du Vieux La Ciotat » 150132500D.

En ce qui concerne les remboursements, la recette correspondante sera constatée au budget de l'exercice 2026 et suivants ; en section d'investissement autorisation de programme F310P20R01, opération d'investissement « Restauration immobilière du Vieux La Ciotat » 150132500R.

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,
Aménagement, Urbanisme, SCOT, Planification,
Marchés publics au sens du Code de la
Commande Publique

Pascal MONTECOT