EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 13 octobre 2016

Monsieur Guy TEISSIER, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 105 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Hélène ABERT - Christian AMIRATY - René AMODRU - Michel AZOULAI - René BACCINO - Mireille BALOCCO - Loïc BARAT - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - Sabine BERNASCONI - Jean-Pierre BERTRAND - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Patrick BORE - Nicole BOUILLOT - Valérie BOYER - Eugène CASELLI - Michel CATANEO - Roland CAZZOLA - Sophie CELTON - Alain CHOPIN - Anne CLAUDIUS-PETIT - Vincent COULOMB - Sandrine D'ANGIO - Monique DAUBET-GRUNDLER - Christophe DE PIETRO - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Nouriaty DJAMBAE - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Nathalie FEDI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Josiane FOINKINOS - Josette FURACE - Karim GHENDOUF - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Jean-Pierre GIORGI - André GLINKA-HECQUET - Martine GOELZER - Georges GOMEZ - José GONZALEZ - Annie GRIGORIAN - Andrée GROS - Albert GUIGUI - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Noro ISSAN-HAMADY - Christian JAILLE - Paule JOUVE - Fabrice JULLIEN-FIORI - Dany LAMY - Albert LAPEYRE - Gisèle LELOUIS - Marc LOPEZ - Patrick MAGRO - Hélène MARCHETTI - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Bernard MARTY - Janine MARY - Florence MASSE - Marcel MAUNIER - Georges MAURY - Patrick MENNUCCI - André MOLINO - Claudette MOMPRIVE - Jean MONTAGNAC - Yves MORAINÉ - Lisette NARDUCCI - Jérôme ORGEAS - Nadine PADOVANI-FAURE-BRAC - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Christian PELLICANI - Claude PICCIRILLO - Nathalie PIGAMO - Catherine PILA - Gérard POLIZZI - Marlène PREVOST - Muriel PRISCO - Marine PUSTORINO-DURAND - Julien RAVIER - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Georges ROSSO - Lionel ROYER-PERREAUT - Roger RUZE - Isabelle SAVON - Eric SCOTTO - Marie-Xavière SCOTTO DI UCCIO - Guy TEISSIER - Maxime TOMMASINI - Jocelyne TRANI - Lionel VALERI - Claude VALLETTE - Josette VENTRE - Brigitte VIRZI-GONZALEZ - Didier ZANINI - Kheïra ZENAFI.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Mireille BENEDETTI représentée par Lionel VALERI - Marie-Arlette CARLOTTI représentée par Muriel PRISCO - Gérard CHENOZ représenté par Monique DAUBET-GRUNDLER - Monique CORDIER représentée par Maxime TOMMASINI - Michel DARY représenté par Lisette NARDUCCI - Anne DAURES représentée par Claude PICCIRILLO - Dominique DELOURS représenté par Grégory PANAGOUDIS - Pierre DJIANE représenté par Marie-France DROPY OURET - Jean-Claude GAUDIN représenté par Solange BIAGGI - Régine GOURDIN représentée par Andrée GROS - Michel ILLAC représenté par André MOLINO - Nathalie LAINE représentée par Patrick BORE - Laurent LAVIE représenté par Martine GOELZER - Laurence LUCCIONI représentée par Valérie BOYER - Bernard MARANDAT représenté par Gisèle LELOUIS - Martine MATTEI représentée par Karim GHENDOUF - Guy MATTEONI représenté par Claudette MOMPRIVE - Xavier MERY représenté par Marine PUSTORINO-DURAND - Danièle MILON représentée par Fabrice JULLIEN-FIORI - Richard MIRON représenté par Alain CHOPIN - Virginie MONNET-CORTI représentée par Frédéric DOURNAYAN - Roland MOUREN représenté par Roland GIBERTI - Elisabeth PHILIPPE représentée par Loïc BARAT - Marc POGGIALE représenté par Christian PELLICANI - Roland POVINELLI représenté par Paule JOUVE - Stéphane RAVIER représenté par Sandrine D'ANGIO - Carine ROGER représentée par Georges GOMEZ - Sandra SALOUM-DALBIN représentée par Isabelle SAVON - Jean-Louis TIXIER représenté par Annie GRIGORIAN - Cédric URIOS représenté par Brigitte VIRZI-GONZALEZ.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Mireille BALLETTI - Roland BLUM - Jean-Louis BONAN - Nadia BOULAINSEUR - Frédéric BOUSQUET - Laure-Agnès CARADEC - Catherine CHAZEAU - Frédéric COLLART - Laurent COMAS - Jean-Claude DELAGE - Eric DIARD - Emilie DOURNAYAN - Yann FARINA - Dominique FLEURY VLASTO - Arlette FRUCTUS - Samia GHALI - Bruno GILLES - Vincent GOMEZ - Marcel GRELY - Louisa HAMMOUCHE - Bernard JACQUIER - Eric LE DISSES - Annie LEVY-MOZZICONACCI - Marie-Louise LOTA - Antoine MAGGIO - Christophe MASSE - Marie MUSTACHIA - Patrick PADOVANI - Christyane PAUL - Véronique PRADEL - Jean ROATTA - Marie-Laure ROCCA-SERRA - Emmanuelle SINOPOLI - Nathalie SUCCAMIELE - Dominique TIAN - Martine VASSAL - Patrick VILORIA - Karim ZERIBI.

Signé le 13 Octobre 2016
Reçu au Contrôle de légalité le 18 novembre 2016

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

HPV 013-256/16/CT

■ Approbation du compte rendu annuel à la Collectivité au 31 décembre 2015 de la Concession d'aménagement passée avec Marseille Habitat - Parc Kalliste - Marseille 15ème arrondissement

Avis du Conseil de Territoire

DGDU 16/14878/CT

Monsieur le Président du Conseil de Territoire Marseille Provence sur proposition du Président délégué de Commission soumet au Conseil de Territoire le rapport suivant :

Dans le cadre des dispositions de l'article L 5218-7 I du Code Général des Collectivités Territoriales, le Conseil de Territoire est saisi pour avis du rapport présenté ci-après :

Par délibération n°11/0666/DEVD du 27 juin 2011, la Ville de Marseille a approuvé le projet de rénovation urbaine de l'ensemble immobilier du Parc Kallisté, situé chemin des Bourrely, dans le quartier Notre Dame Limite dans le 15ème arrondissement. L'objectif du projet urbain est de désenclaver ce territoire et de l'intégrer dans un fonctionnement urbain et social amélioré.

Une convention partenariale a ainsi été signée entre l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) et l'ensemble des partenaires publics le 10 octobre 2011.

Pour contribuer à la réalisation de ce projet, la Société Marseille Habitat a été désignée concessionnaire d'aménagement suite à une consultation lancée en avril 2011. la convention de concession a été signée par l'opérateur et par la Ville de Marseille le 6 juillet 2012.

Pour rappel, le Parc Kalliste est composé de 9 copropriétés distinctes constituant au total 753 logements. La concession porte sur l'ensemble de ces 9 copropriétés avec des interventions différenciées selon les bâtiments en fonction des stratégies définies dans le cadre du projet urbain.

Les missions du concessionnaire sont les suivantes :

- acquisitions par voie amiable, par préemption ou expropriation,
- gestion et entretien des logements acquis dans les immeubles à conserver,
- neutralisation des logements acquis dans les immeubles voués à démolition,
- relogements et accompagnement des ménages,
- démolition des bâtiments B et H et mise en état des sols,
- cession de foncier ou de logements à des partenaires institutionnels ou privés,
- coordination et animation des actions précitées.

Le bilan d'activité de la concession sur l'année 2015 est synthétisé comme suit :

- Acquisitions :

Signé le 13 Octobre 2016
Reçu au Contrôle de légalité le 18 novembre 2016

Les acquisitions constituent encore l'activité principale de la concession en 2015.

20 logements au total ont été acquis en 2015 par Marseille Habitat :

Copropriété	Logements acquis en 2014	Total logements acquis depuis le début de la concession
A	0	10
B	6	74
C	1	4
D	4	10
E	0	3
F	0	8
G	0	21
H	9	69
I	0	13
Total	20	212

Le montant des acquisitions en 2015 s'élève à 727 000 euros. Cela porte donc à 212 logements le patrimoine de Marseille Habitat sur le Parc Kalliste.

- Travaux :

Le poste travaux concerne essentiellement, comme en 2014, la neutralisation des logements vacants. Les logements vacants acquis sur les bâtiments B et H et voués à la démolition sont systématiquement sécurisés pour éviter les occupations illicites. La présence quotidienne d'un gardien de Marseille Habitat sur site permet le signalement rapide des intrusions dans les logements pourtant sécurisés et lutte ainsi contre le développement des squatts. Le montant de ces neutralisations pour 2015 s'élève à 73 241 euros.

- Gestion transitoire :

Les dépenses liées à la gestion transitoire s'élèvent à 680 596 Euros pour 2015. Il s'agit pour l'essentiel des charges de copropriété (390 583 euros) et des taxes foncières (140 347 euros).

- Relogements :

17 familles du parc de Marseille Habitat ont été relogées en 2015, ce qui représente 21 adultes et 42 enfants.

La procédure de carence engagée par la Ville de Marseille en avril 2011 envers le syndicat des copropriétaires du bâtiment B a abouti au prononcé de l'état de carence du syndicat le 24 avril 2015. Le dossier simplifié d'acquisition publique a été approuvé en Conseil Municipal du 29 juin 2015 et a été mis à disposition du public du 14 septembre au 16 octobre 2015. Une quinzaine de remarques ont été inscrites sur un registre dédié et ont fait l'objet d'une réponse personnalisée du concessionnaire. Enfin, le dossier a été envoyé par le concessionnaire en Préfecture fin décembre 2015 en vue de l'obtention de l'arrêté de déclaration d'utilité publique et de cessibilité.

Par délibérations des 26 juin 2006 et 23 octobre 2015 n°S FAG 5/519/CC et FCT008-1420/15/CC, le Conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a défini l'intérêt communautaire.

Dans ce cadre, et compte tenu des évolutions législatives liées aux lois n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles et n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, l'objet de l'opération d'aménagement n°12/00708 relevait dès lors de la compétence exclusive de la Communauté urbaine.

Signé le 13 Octobre 2016
Reçu au Contrôle de légalité le 18 novembre 2016

Aussi, par délibération du 26 octobre 2015 n°15/1071/UAGP, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé qu'en application de l'article L. 5215-20, du Code Général des Collectivités Territoriales, l'opération d'aménagement relevait de la compétence de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole et suite au porté à connaissance du Préfet en date du 27 novembre 2015, le Conseil Communautaire a délibéré dans les mêmes termes en date du 21/12/2015 n° FCT 030-1585/15/CC. en approuvant le transfert de cette opération.

L'opération a été finalement transférée avec d'autres, à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à compter du 31/12/2015 par arrêté préfectoral du 28/12/2015.

A compter de sa création, le 01/01/2016, la Métropole d'Aix Marseille Provence exerce les compétences de la Communauté Urbaine MPM, elle se substitue à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite des opérations visées par l'arrêté préfectoral précité du 28/12/2015.

Dans ce cadre, un avenant n° 3 à la convention de concession « Ensemble immobilier Parc kalliste » en date du 17 juin 2016 a eu pour objet de substituer la Métropole d'Aix Marseille Provence à la Ville de Marseille en qualité de concédant. C'est à ce titre que le compte rendu annuel est soumis à notre approbation.

Le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2015 constate l'avancement de l'opération et comporte un volet prévisionnel des dépenses et recettes, planifié jusqu'au terme de la concession (juillet 2019). Il s'établit comme suit :

Dépenses :

Sur l'exercice 2015, les dépenses réalisées s'élèvent à 2 036 575 euros. Elles sont donc inférieures aux prévisions qui s'établissaient à 5 612 704 millions d'euros. Tous les postes sont concernés et en premier lieu celui des acquisitions auprès des propriétaires privés et des postes qui en découlent (travaux, charges de copropriété, impôts). Le réalisé concernant les acquisitions de lots en copropriété (727 000 euros) est très largement inférieur aux prévisions (2,4 millions d'euros). Le rythme des acquisitions amiables a fortement diminué et la consignation des fonds liée à la procédure d'expropriation ne s'est pas faite sur cet exercice mais le sera sur l'exercice 2016. Le poste rémunération du concessionnaire est également inférieur aux prévisions (384 987 euros en 2015 pour une prévision de 666 500 euros) : le montant de la rémunération est lié pour partie à des postes dont la réalisation n'a pas atteint les prévisions (acquisition/cession, relogement, foncier, démolition).

Au 31 décembre 2015, le montant total des dépenses depuis le début de la concession s'élève à 12 360 203 euros, soit un taux d'avancement d'environ 36 % par rapport au prévisionnel final. Les 2 postes les plus avancés par rapport à ce prévisionnel final sont ceux de l'intervention dans les copropriétés (41%) et rémunération du concessionnaire (43%). Le poste intervention en renouvellement urbain qui comprend les opérations de démolition ne pourra démarrer qu'avec la maîtrise totale des bâtiments à démolir.

Au terme de la concession en 2018, le montant prévisionnel des dépenses devrait atteindre 34 156 924 euros. Il se répartit entre budget «intervention en renouvellement urbain» (8,5%), budget «intervention dans les copropriétés» (74%), budget «frais généraux et annexes» (0,5%), budget «rémunération du concessionnaire»(11%), budget «frais financiers» (1,5%), budget «TVA» (4%) et budget «hors trésorerie» (0,5%). Le montant prévisionnel des dépenses baisse de 644 451 Euros par rapport au CRAC 2014 approuvé (soit -1,8%).

La variation s'explique ainsi :

- le poste intervention en copropriété diminue de près de 310 000 euros : le montant moyen des acquisitions sur les bâtiments B et H a poursuivi sa baisse ,
- le poste TVA irrécupérable baisse de 265 000 euros,
- le poste frais généraux et annexe baisse de 35 000 euros,

Signé le 13 Octobre 2016
Reçu au Contrôle de légalité le 18 novembre 2016

- le poste «hors trésorerie» diminue de 33 000 euros : les impayés de loyer et de charges sont moins importants que prévu.

Recettes :

Sur l'exercice 2015, les recettes s'élèvent à 473 892 euros hors participation de la Ville à l'équilibre du bilan. Le CRAC 2014 prévoyait des recettes à hauteur de 2 805 034 euros (soit une baisse de 83%).

Les recettes proviennent exclusivement du poste «produits de gestion» (loyers et charges).

Marseille Habitat n'a encore cédé aucun logement sur son patrimoine (envisagé pour reloger les propriétaires occupants des bâtiments à démolir).

De plus, et c'est ce qui explique cet écart, Marseille Habitat n'a pas sollicité en 2015 les participations de l'ANRU et des autres collectivités.

Au 31 décembre 2015, le montant cumulé des recettes hors participation d'équilibre s'élève à 1 523 791 euros, soit un taux d'avancement de 6% du montant prévisionnel total des recettes. Ce montant correspond presque exclusivement au poste «produits de gestion».

Au terme de l'opération, le montant prévisionnel des recettes (hors participation à l'équilibre du bilan) s'élève à 25 590 552 Euros. Il se répartit entre produits de cession (27%), produits de gestion (11,5%) et subventions (61,5%). Le montant prévisionnel des recettes est en baisse de 426 000 euros. Cette évolution résulte essentiellement de la baisse des recettes de loyers et une baisse de la valeur du foncier.

Au regard de l'avancement du programme et compte tenu des actions qui restent à mener pour atteindre les objectifs de l'opération, il sera nécessaire d'envisager lors du prochain exercice une prorogation de l'opération d'aménagement ou une modification du programme.

Participation à l'équilibre du bilan :

La participation du concédant à l'équilibre de l'opération reste inchangée et s'élève à 8 875 588 euros. Elle demeure stable depuis le début de l'opération.

Le concessionnaire Marseille Habitat a perçu au 31 décembre 2015 une participation de 6 100 000 euros de la Ville de Marseille jusqu'alors concédante soit 69% du total des versements prévus. Compte tenu du transfert de compétence, le solde à la charge de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence s'élève à 2 775 588 euros.

Solde de trésorerie :

Fin 2015, la trésorerie cumulée de l'opération présentait un solde positif de 717 317 euros. Ce solde positif qui ne correspond pas aux prévisions du CRAC 2013 est dû au fait que la consignation des fonds pour le bâtiment B n'a pas eu lieu en 2015.

Emprunts :

Le concessionnaire a mobilisé un emprunt de 3,6M d'Euros en 2013 remboursable en 2017 et 2018.

L'article L.5218-7, I du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que préalablement à leur examen par le Conseil de la Métropole, le Conseil de Territoire est saisi pour avis des projets de délibération satisfaisant à deux conditions cumulatives : leur exécution est spécifiquement prévue, en tout ou partie, dans les limites du territoire, et ils concernent les affaires portant sur le développement économique, social et culturel, l'aménagement de l'espace métropolitain et la politique locale de l'habitat.

Le Conseil de Territoire émet alors un avis dans le délai fixé par le Président du Conseil de la Métropole, qui ne peut être inférieur à quinze jours à compter de la saisine du Conseil de Territoire, sauf urgence dûment constatée par l'organe délibérant de la Métropole.

A défaut d'avis émis dans ce délai, le Conseil de la Métropole pourra valablement délibérer sur les projets de délibération.

La délibération « Concession d'aménagement passée avec Marseille Habitat – Parc Kalliste - Marseille 15ème arrondissement – Approbation du compte rendu annuel à la Collectivité CRAC au 31 décembre 2015 » satisfait les conditions de l'article L.5218-7, I du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Conseil de Territoire doit donc être saisi pour avis du projet de délibération précité.

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

Le Conseil de Territoire Marseille Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 5218-7 ;
- 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 ;
- Le décret n° 2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n° 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération n° HN 01-001/16/CT du 23 mars 2016 du Conseil du Territoire portant élection de Monsieur Guy Teissier en qualité de Président du Conseil de Territoire Marseille Provence ;
- La délibération du Conseil de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence n° HN 056-187/16/CM du 28 avril 2016 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire Marseille Provence ;
- La lettre de saisine du Président du Conseil de la Métropole ;
- Le projet de délibération « Concession d'aménagement passée avec Marseille Habitat – Parc Kalliste - Marseille 15ème arrondissement – Approbation du compte rendu annuel à la Collectivité CRAC au 31 décembre 2015 ».

OUI LE RAPPORT CI-DESSUS,

Entendues les conclusions du rapporteur,

CONSIDERANT

- Que le Conseil de la Métropole envisage d'adopter une délibération portant sur « Concession d'aménagement passée avec Marseille Habitat – Parc Kalliste - Marseille 15ème arrondissement – Approbation du compte rendu annuel à la Collectivité CRAC au 31 décembre 2015 » ;
- Que le Conseil de Territoire Marseille Provence doit émettre un avis sur ce projet de délibération.

DELIBERE

Article unique:

Le Conseil de Territoire Marseille Provence émet un avis favorable au projet de délibération portant sur « Concession d'aménagement passée avec Marseille Habitat – Parc Kalliste - Marseille 15ème arrondissement – Approbation du compte rendu annuel à la Collectivité CRAC au 31 décembre 2015 ».

Présents	105
Représentés	30
Voix Pour	107
Voix Contre	0
Abstentions	28

Adoptée

Se sont abstenus :

René AMODRU - Loïc BARAT - Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - Jacques BESNAÏNOU Michel CATANEO - Sandrine D'ANGIO - Sandra DUGUET - José GONZALEZ - Dany LAMY - Gisèle LELOUIS - Bernard MARANDAT - Jeanne MARTI - Marcel MAUNIER - Georges MAURY - Elisabeth PHILIPPE - Stéphane RAVIER - Maryvonne RIBIERE - Jocelyne TRANI - Sophie CELTON - Karim GHENDOUF - Michel ILLAC - Patrick MAGRO - Martine MATTEI - André MOLINO - Christian PELLICANI - Marc POGGIALE - Georges ROSSO

Certifié Conforme,
Le Président du Conseil de Territoire
Marseille Provence
Député des Bouches-du-Rhône

Guy TEISSIER