

## EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 6 juillet 2017

Monsieur le Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 112 membres.

**Etaient présents Mesdames et Messieurs :**

Hélène ABERT - Christian AMIRATY - René AMODRU - Michel AZOULAI - René BACCINO - Loïc BARAT - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - Sabine BERNASCONI - Jean-Pierre BERTRAND - Solange BIAGGI - Patrick BORE - Valérie BOYER - Marie-Christine CALATAYUD - Marie-Arlette CARLOTTI - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Sophie CELTON - Catherine CHAZEAU - Alain CHOPIN - Laurent COMAS - Vincent COULOMB - Sandrine D'ANGIO - Monique DAUBET-GRUNDLER - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Nouriaty DJAMBAE - Pierre DJIANE - Emilie DOURNAYAN - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Yann FARINA - Nathalie FEDI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Dominique FLEURY VLASTO - Josiane FOINKINOS - Josette FURACE - Samia GHALI - Karim GHENDOUF - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Jean-Pierre GIORGI - André GLINKA-HECQUET - Martine GOELZER - Vincent GOMEZ - José GONZALEZ - Marcel GRELY - Annie GRIGORIAN - Andrée GROS - Albert GUIGUI - Louisa HAMMOUCHE - Michel ILLAC - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Christian JAILLE - Paule JOUVE - Fabrice JULLIEN-FIORI - Dany LAMY - Albert LAPEYRE - Gisèle LELOUIS - Marc LOPEZ - Marie-Louise LOTA - Patrick MAGRO - Bernard MARANDAT - Hélène MARCHETTI - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Janine MARY - Florence MASSE - Martine MATTEI - Guy MATTEONI - Marcel MAUNIER - Danielle MILON - Richard MIRON - André MOLINO - Claudette MOMPRIVE - Jean MONTAGNAC - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Jérôme ORGEAS - Nadine PADOVANI-FAURE-BRAC - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Christian PELLICANI - Nathalie PIGAMO - Catherine PILA - Marc POGGIALE - Marlène PREVOST - Muriel PRISCO - Marine PUSTORINO-DURAND - Julien RAVIER - Martine RENAUD - Jean ROATTA - Carine ROGER - Georges ROSSO - Lionel ROYER-PERREAUT - Sandra SALOUM-DALBIN - Eric SCOTTO - Marie-Xavière SCOTTO DI UCCIO - Nathalie SUCCAMIELE - Guy TEISSIER - Jocelyne TRANI - Lionel VALERI - Claude VALLETTE - Josette VENTRE - Brigitte VIRZI-GONZALEZ - Kheïra ZENAFI.

**Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :**

Mireille BALOCCO représentée par Jérôme ORGEAS - Mireille BENEDETTI représentée par André GLINKA-HECQUET - Jacques BESNAÏNOU représenté par Gisèle LELOUIS - Jean-Louis BONAN représenté par Patrick BORE - Nicole BOUILLOT représentée par Alain CHOPIN - Nadia BOULAINSEUR représentée par Josette FURACE - Laure-Agnès CARADEC représentée par Monique DAUBET-GRUNDLER - Gérard CHENOZ représenté par Michel AZOULAI - Anne CLAUDIUS-PETIT représentée par Richard FINDYKIAN - Monique CORDIER représentée par Solange BIAGGI - Christophe DE PIETRO représenté par Brigitte VIRZI-GONZALEZ - Eric DIARD représenté par Roland MOUREN - Régine GOURDIN représentée par Andrée GROS - Daniel HERMANN représenté par Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Garo HOVSEPIAN représenté par Stéphane MARI - Nathalie LAINE représentée par Lionel VALERI - Bernard MARTY représenté par Florence MASSE - Christophe MASSE représenté par Eugène CASELLI - Virginie MONNET-CORTI représentée par Michèle EMERY - Yves MORAINÉ représenté par Martine RENAUD - Claude PICCIRILLO représenté par Bernard JACQUIER - Roland POVINELLI représenté par Paule JOUVE - Stéphane RAVIER représenté par Sandrine D'ANGIO - Roger RUZE représenté par Roland CAZZOLA - Isabelle SAVON représentée par Frédéric DOURNAYAN - Dominique TIAN représenté par Sabine BERNASCONI - Maxime TOMMASINI représenté par Bruno GILLES - Cédric URIOS représenté par Marie-Xavière SCOTTO DI UCCIO.

**Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :**

Mireille BALLETTI - Roland BLUM - Frédéric BOUSQUET - Michel CATANEO - Frédéric COLLART - Michel DARY - Anne DAURES - Jean-Claude DELAGE - Dominique DELOURS - Arlette FRUCTUS - Jean-Claude GAUDIN - Georges GOMEZ - Laurent LAVIE - Eric LE DISSES - Annie LEVY-MOZZICONACCI - Laurence LUCCIONI - Antoine MAGGIO - Georges MAURY - Patrick MENNUCCI - Xavier MERY - Marie MUSTACHIA - Patrick PADOVANI - Christyane PAUL - Elisabeth PHILIPPE - Stéphane PICHON - Gérard POLIZZI - Véronique PRADEL - Maryvonne RIBIERE - Marie-Laure ROCCA-SERRA - Emmanuelle SINOPOLI - Jean-Louis TIXIER - Martine VASSAL - Patrick VILORIA - Didier ZANINI - Karim ZERIBI.

Signé le 6 Juillet 2017  
Reçu au Contrôle de légalité le 27 juillet 2017

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

**HPV 012-760/17/CT**

**■ Approbation du Compte Rendu à la Collectivité au 31 décembre 2016 de la concession d'aménagement passée avec Marseille Habitat - Parc Kallisté - Marseille 15ème arrondissement**

**Avis du Conseil de Territoire**

**DUFSV 17/15554/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 :

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.

La délibération « Approbation du Compte-rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2016 de la concession d'aménagement passée avec Marseille Habitat – Parc Kallisté – Marseille 15<sup>ème</sup> arrondissement » 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.

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 de l'opération 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 une durée de 7 années.

Suite à la définition de l'intérêt communautaire par délibérations de la Communauté Urbaine MPM des 26 juin 2006 (FAG 5/519/CC) et 23 octobre 2015 (FTCT008-1420/15/CC), cette opération relevant de la compétence de la Communauté Urbaine lui a été transférée avec d'autres à compter du 31 décembre 2015 par arrêté préfectoral du 28 déc. 2015. A compter de sa création, le 1er janvier 2016, la Métropole Aix Marseille Provence qui exerce de plein droit les compétences de la Communauté Urbaine se substitue à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite de l'opération. Dans ce cadre un avenant n° 3 à la convention de concession d'aménagement N° 12/00708 (T1600917CO) en date du 17 juin 2016 a eu pour objet de substituer la Métropole à la Ville de Marseille en qualité de concédant.

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

**Signé le 6 Juillet 2017**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 27 juillet 2017**

**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 2016 est synthétisé comme suit :

**- Acquisitions :**

Les acquisitions se sont poursuivies en 2016 et constituent encore l'activité principale de la concession sur l'année.

42 logements et 2 garages ont été acquis en 2016 par Marseille Habitat, essentiellement par voie amiable :

Copropriété	Logements acquis en 2016	Total logements acquis depuis le début de la concession
A	1	11
B	22	96
C	0	4
D	1	11
E	1	4
F	0	8
G	9	30
H	7	76
I	1	14
Total	42	254

Au total, ce sont donc 254 logements qui ont été acquis depuis le début de l'opération par le concessionnaire Marseille Habitat.

Le montant des acquisitions en 2016 s'élève à 3 383 865 Euros.

Cela concerne à la fois l'acquisition des 42 logements et 2 garages mais aussi la consignation des indemnités des lots concernés par la procédure d'expropriation et le solde du prix de la Bastide Valcorne.

Pour rappel, 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. Le dossier a ensuite été adressé par le concessionnaire à la Préfecture fin décembre 2015.

**Signé le 6 Juillet 2017**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 27 juillet 2017**

En 2016, le fait majeur de cette procédure est la signature de l'arrêté préfectoral portant déclaration d'utilité publique et de cessibilité de l'acquisition du bâtiment B le 18 mai.

Le concessionnaire a également transmis en octobre 2016 le dossier permettant la saisine du juge de l'expropriation afin d'obtenir l'ordonnance d'expropriation des lots non encore maîtrisés.

Les mémoires valant offre ont été notifiés à tous les expropriés. 27 demandes de transport du juge ont été sollicitées pour fixation judiciaire de l'indemnité.

L'intégralité des montants des offres a été consignée auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour une prise de possession plus rapide après transport du juge.

#### **- Cessions de logements :**

Il s'agit de logements vendus à des propriétaires occupants issus du bâtiment B prévu à la démolition. 5 logements leur ont été ainsi vendus en décembre 2016 pour permettre leur relogement : 1 sur le bâtiment C et 4 sur le bâtiment D.

Les propriétaires bénéficiant de ce dispositif sont ceux ayant été identifiés comme en capacité d'être maintenus dans un statut de copropriétaire.

Le montant de ces 5 cessions s'élève à 203 272 Euros.

#### **- Travaux :**

Ce poste concerne essentiellement encore en 2016 la neutralisation des logements acquis sur B et H pour éviter les occupations illicites. Ce poste s'élève à 59 742 Euros en 2016.

Des travaux ont également été faits en 2016 sur la Bastide Valcorne qui doit accueillir une maison de santé d'ici fin 2017 : ce sont des travaux de mise en sécurité de la bastide, de réfection de toiture, de raccordement au réseau électrique et des propriétés extérieures pour un montant de 34 000 Euros.

Par ailleurs, Marseille Habitat a également fait neutraliser une colonne électrique sur le côté droit de l'entrée B4 qui est aujourd'hui entièrement vacant pour un montant de 9 054 Euros.

#### **- Gestion transitoire :**

Il s'agit pour l'essentiel des charges de copropriétés et impôts, des remises en état de logements et de l'entretien courant du patrimoine.

Ce poste s'élève à 845 800 Euros en 2016 dont 449 263 Euros de charges de copropriétés, 163 252 Euros d'impôts et 175 681 Euros de frais de remise en état totale de 10 logements sur différents bâtiments.

Le concessionnaire n'a pas reçu un accueil favorable des services fiscaux concernant sa demande d'exonération d'impôts sur les logements neutralisés.

#### **- Relogements :**

12 familles du parc de Marseille Habitat ont été relogées en 2016, ce qui représente 18 adultes et 42 enfants. 5 familles sont issues du bâtiment B, 4 du bâtiment H, 2 du G et 1 du bâtiment I. Pour la moitié d'entre elles, le relogement se fait dans le parc de Marseille Habitat sur Kalliste ou ailleurs. Pour le reste, cela se répartit entre le parc d'autres bailleurs ou le parc privé.

Concernant les propriétaires occupants au nombre de 17 ménages :

Sur les 9 ménages en capacité de rester propriétaires (sans dettes de charges ni inscription hypothécaire) : 8 ménages ont accepté d'être copropriétaires dans les petits bâtiments du Parc Kalliste et 1 ménage a refusé.

Concernant les 8 autres ménages, des propositions de relogement dans le parc locatif social sont en cours et les indemnités d'expropriation leur seront réglées.

Le Compte-rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2016 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 2016, les dépenses réalisées s'élèvent à 5 032 320 euros. Elles sont donc largement inférieures aux prévisions qui s'établissaient à 7 227 364 M d'euros. Tous les postes sont concernés et en premier lieu celui des acquisitions auprès des propriétaires privés et des postes qui en découlent (frais annexes, travaux, charges de copropriété, impôts). Le réalisé concernant les acquisitions de lots en copropriété (3 275 271 euros) est inférieur aux prévisions (3,4M euros). Le rythme des dépenses liées aux acquisitions s'est ralenti et les prix du marché ont également fortement diminués. La consignation des indemnités liées à la procédure d'expropriation du bâtiment B s'est toutefois bien réalisée sur cet exercice pour 1.7M euros. Le poste rémunération du concessionnaire est également nettement inférieur aux prévisions (487 783 euros en 2016 pour une prévision de 805 000 euros) dans la mesure où il est lié pour partie à la réalisation de certaines dépenses prévisionnelles non atteintes (acquisition/cession, relogement, foncier, démolition).

Au 31 décembre 2016, le montant total des dépenses depuis le début de la concession s'élève à 17 392 523 euros, soit un taux d'avancement d'environ 60% par rapport au prévisionnel final. Les deux postes les plus avancés par rapport à ce prévisionnel final sont ceux de l'intervention dans les copropriétés (72%) et rémunération du concessionnaire (55%). Le poste intervention en renouvellement urbain qui comprend les opérations de démolition ne démarrera effectivement qu'avec la maîtrise totale des bâtiments à démolir.

Au terme de la concession en 2019, le montant prévisionnel des dépenses devrait atteindre 29 318 305 Euros. Il se répartit entre budget «intervention dans les copropriétés» (69.5%), budget «rémunération du concessionnaire» (13%), budget «intervention en renouvellement urbain» (10%), budget «TVA» (4%), budget «frais financiers» (2.2%), budget «hors trésorerie» (1%) et budget «frais généraux et annexes» (0,3%).

Ce montant prévisionnel des dépenses baisse de 4 838 619 Euros par rapport au CRAC 2015 soit une baisse de 14%. Cette variation s'explique ainsi :

- le poste intervention en copropriété diminue de 4 951 175 euros : au regard des acquisitions déjà réalisées et de la forte baisse du prix moyen par logement, le poste acquisitions chute fortement ainsi que tous les postes afférents. De même, au regard de la forte proportion de lots acquis à l'amiable, les prévisions de frais liés à la conduite de la procédure d'expropriation ont été revus à la baisse.
- le poste frais généraux et annexes baisse de 75 401 euros,
- le poste TVA perdue baisse de 60 219 euros,
- des hausses sensibles des frais financiers et des créances irrécouvrables (+ 230 869 Euros).

### **Recettes :**

Sur l'exercice 2016, les recettes s'élèvent à 3 589 136 euros hors participation de la Ville à l'équilibre du bilan. Le CRAC 2015 prévoyait des recettes à hauteur de 3 297 034 euros soit une hausse d'environ 8%.

L'essentiel des recettes provient du poste subventions : Marseille Habitat a en effet reçu une avance de 1 210 450 Euros de l'ANRU pour le bâtiment B et un préfinancement du crédit agricole de 1 713 473 Euros relatif à cette subvention ANRU.

Le poste produits de gestion qui correspond aux loyers et charges perçues s'élève à 461 940 Euros en 2016.

Des transactions avec des propriétaires occupants du bâtiment B voué à démolition ayant eu lieu en 2016, il y a donc 203 272 euros de recettes sur la ligne produit de cession, ce qui n'avait pas été prévu dans le dernier CRAC approuvé.

Au 31 décembre 2016, le montant cumulé des recettes hors participation d'équilibre s'élève à 5 112 927 euros, soit un taux d'avancement de 25% du montant prévisionnel total des recettes.

Au terme de l'opération, le montant prévisionnel des recettes (hors participation à l'équilibre du bilan) s'élève à 20 447 103 euros. Il se répartit entre produits de cession (29%), produits de gestion (14%) et subventions (57%). Le montant prévisionnel des recettes est en baisse de 5 143 449 euros. Cette évolution résulte essentiellement du réajustement nécessaire des subventions escomptées de l'ANRU pour les bâtiments B et H compte tenu de la forte baisse des dépenses liées à l'acquisition de ces bâtiments.

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.

Le concessionnaire Marseille Habitat a perçu au 31 décembre 2016 une participation de 7 800 000 d'euros du concédant soit 88% du total des versements prévus. Le solde à la charge de la Métropole Aix Marseille Provence s'élève à 1 075 588 euros dont 1 000 000 euros à verser en 2017 et 75 588 euros en 2018.

### **Solde de trésorerie :**

Fin 2016, la trésorerie cumulée de l'opération présentait un solde positif de 1 761 816 euros.

### **Emprunts :**

Le concessionnaire a mobilisé un emprunt de 3,6M d'euros en 2013 remboursable en 2017, 2018 et 2019.

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 ;

**Signé le 6 Juillet 2017**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 27 juillet 2017**

- 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 Aix-Marseille- Provence ;
- Le décret n° 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole 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 de la Métropole Aix-Marseille-Provence;
- Le projet de délibération « Approbation du Compte-rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2016 de la concession d'aménagement passée avec Marseille Habitat – Parc Kallisté – Marseille 15<sup>ème</sup> arrondissement ».

## **OUI LE RAPPORT CI-DESSUS,**

**Entendues les conclusions du rapporteur,**

## **CONSIDERANT**

- Que le Conseil de la Métropole envisage d'adopter une délibération portant sur l'approbation du Compte-rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2016 de la concession d'aménagement passée avec Marseille Habitat – Parc Kallisté – Marseille 15<sup>ème</sup> arrondissement ;
- 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 « l'approbation du Compte-rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2016 de la concession d'aménagement passée avec Marseille Habitat – Parc Kallisté – Marseille 15<sup>ème</sup> arrondissement ».

Présents	112
Représentés	28
Voix Pour	116
Voix Contre	0
Abstentions	24

### **Adoptée**

**Signé le 6 Juillet 2017**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 27 juillet 2017**

Se sont abstenus :

René AMODRU - Loïc BARAT - Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - Jacques BESNAÏNOU -  
Sandrine D'ANGIO - Sandra DUGUET - José GONZALEZ - Dany LAMY - Gisèle LELOUIS - Bernard  
MARANDAT - Jeanne MARTI - Marcel MAUNIER - Stéphane RAVIER - 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

**Jean MONTAGNAC**