

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 26 juin 2018

Monsieur Jean MONTAGNAC, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 100 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Hélène ABERT - Christian AMIRATY - René AMODRU - Michel AZOULAI - René BACCINO - Mireille BALLETTI - Mireille BALOCCO - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Nicole BOUILLLOT - Nadia BOULAINSEUR - Marie-Christine CALATAYUD - Laure-Agnès CARADEC - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Sophie CELTON - Bruno CHAIX - Catherine CHAZEAU - Gérard CHENOZ - Alain CHOPIN - Monique CORDIER - Vincent COULOMB - Sandrine D'ANGIO - Christophe DE PIETRO - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Nouriat DJAMBAE - Pierre DJIANE - Emilie DOURNAYAN - Marie-France DROPY OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Yann FARINA - Nathalie FEDI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Josiane FOINKINOS - Josette FURACE - Karim GHENDOUF - Patrick GHIGONETTO - Jean-Pierre GIORGI - Martine GOELZER - Georges GOMEZ - José GONZALEZ - Albert GUIGUI - Louisa HAMMOUCHE - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Michel ILLAC - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Paule JOUVE - Fabrice JULLIEN-FIORI - Dany LAMY - Albert LAPEYRE - Gisèle LELOUIS - Laurence LUCCIONI - Patrick MAGRO - Bernard MARANDAT - Hélène MARCHETTI - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Janine MARY - Christophe MASSE - Martine MATTEI - Guy MATTEONI - Xavier MERY - André MOLINO - Claudette MOMPRIVE - Jean MONTAGNAC - Yves MORAINÉ - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Jérôme ORGEAS - Nadine PADOVANI-FAURE-BRAC - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Christian PELLICANI - Claude PICCIRILLO - Catherine PILA - Marc POGGIALE - Muriel PRISCO - Marine PUSTORINO-DURAND - Julien RAVIER - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Carine ROGER - Georges ROSSO - Lionel ROYER-PERREAUT - Roger RUZE - Isabelle SAVON - Eric SCOTTO - Emmanuelle SINOPOLI - Nathalie SUCCAMIELE - Dominique TIAN - Jocelyne TRANI - Cédric URIOS - Brigitte VIRZI - Kheïra ZENAFI.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Loïc BARAT représenté par Gisèle LELOUIS - Marie-Josée BATTISTA représentée par René BACCINO - Jean-Pierre BERTRAND représenté par Josiane FOINKINOS - Frédéric BOUSQUET représenté par Solange BIAGGI - Valérie BOYER représentée par Mireille BALLETTI - Marie-Arlette CARLOTTI représentée par Muriel PRISCO - Sandra DALBIN représentée par Kheïra ZENAFI - Michel DARY représenté par Marie-France DROPY OURET - Monique DAUBET-GRUNDLER représentée par Martine RENAUD - Jean-Claude DELAGE représenté par Nathalie FEDI - Frédéric DOURNAYAN représenté par Emilie DOURNAYAN - Dominique FLEURY VLASTO représentée par Bernard JACQUIER - Roland GIBERTI représenté par Hélène MARCHETTI - Vincent GOMEZ représenté par Garo HOVSEPIAN - Christian JAILLE représenté par Alain CHOPIN - Eric LE DISSES représenté par Laure-Agnès CARADEC - Annie LEVY-MOZZICONACCI représentée par Stéphane MARI - Marc LOPEZ représenté par Louisa HAMMOUCHE - Marie-Louise LOTA représentée par Daniel HERMANN - Bernard MARTY représenté par Marc POGGIALE - Florence MASSE représentée par Eric SCOTTO - Marcel MAUNIER représenté par Jocelyne TRANI - Danielle MILON représentée par Fabrice JULLIEN-FIORI - Richard MIRON représenté par Isabelle SAVON - Gérard POLIZZI représenté par Lisette NARDUCCI - Roland POVINELLI représenté par Paule JOUVE - Véronique PRADEL représentée par Emmanuelle SINOPOLI - Marlène PREVOST représentée par Jean-Pierre GIORGI - Stéphane RAVIER représenté par Jeanne MARTI - Marie-Laure ROCCA-SERRA représentée par Michèle EMERY - Guy TEISSIER représenté par Lionel ROYER-PERREAUT - Maxime TOMMASINI représenté par Michel AZOULAI - Claude VALLETTE représenté par Carine ROGER - Josette VENTRE représentée par Albert LAPEYRE - Patrick VILORIA représenté par Marie-Christine CALATAYUD.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - Mireille BENEDETTI - Sabine BERNASCONI - Jean-Louis BONAN - Patrick BORE - Michel CATANEO - Anne CLAUDIUS-PETIT - Frédéric COLLART - Laurent COMAS - Anne DAURES - Dominique DELOURS - Arlette FRUCTUS - Jean-Claude GAUDIN - Samia GHALI - Bruno GILLES - André GLINKA-HECQUET - Régine GOURDIN - Annie GRIGORIAN - Andrée GROS - Nathalie LAINE - Laurent LAVIE - Antoine MAGGIO - Georges MAURY - Patrick Mennucci - Virginie MONNET-CORTI - Marie MUSTACHIA - Patrick PADOVANI - Christyane PAUL - Elisabeth PHILIPPE - Stéphane PICHON - Nathalie PIGAMO - Jean ROATTA - Jean-Louis TIXIER - Lionel VALERI - Martine VASSAL - Didier ZANINI - Karim ZERIBI.

Signé le 26 Juin 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018

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

VU 046-267/18/CT

■ Approbation de la revalorisation et de l'affectation de l'opération d'investissement - Concession d'aménagement Kalliste Marseille

Avis du Conseil de Territoire

DGDU 18/16490/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 :

Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence sera prochainement saisi du rapport présenté ci-après pour avis au Conseil de Territoire Marseille Provence.

Dans le cadre de l'opération d'aménagement n°2015120200 « Concession d'aménagement Kalliste – Marseille », la participation du concédant à l'équilibre de l'opération délibérée à la signature de la convention de concession en juillet 2012 était fixée à 8 875 588 euros.

L'évolution de l'opération et les aléas rencontrés ont fait qu'un certain nombre d'éléments n'étaient pas initialement prévus :

- Des conditions de financement de l'opération d'acquisition/démolition du bâtiment H (dans le cadre du NPNRU) différentes de celles du bâtiment B : la subvention escomptée de l'ANRU sur le bâtiment H a été initialement estimée à 7 000 000 euros dans les bilans d'aménagement par analogie avec la subvention obtenue sur le Bâtiment B.

Lors du comité d'engagement de l'ANRU en décembre 2016, l'ANRU a indiqué que seules les dépenses postérieures à l'approbation du nouveau règlement financier de l'ANRU du 5 août 2015 pouvaient être prises en compte pour le calcul de la subvention du H. Or, les dépenses d'acquisition sur le H avaient été engagées dès la signature de la convention de concession en juillet 2012 (l'acquisition/démolition du bâtiment H étant une condition de financement du bâtiment B...). Par ailleurs, le taux de prise en compte des dépenses éligibles est aujourd'hui de 50% dans le cadre du NPNRU au lieu des 75% dans le PRU actuel.

La Métropole Aix-Marseille-Provence a demandé courant 2017 à l'ANRU que le bâtiment H soit financé dans les mêmes conditions que le bâtiment B. Cette demande de dérogation n'a pas été acceptée.

Aussi, la subvention ANRU attendue pour le bâtiment H est aujourd'hui estimée à 3 300 000 euros dans le CRAC établi au 31/12/2017 soit une perte de 1 600 000 euros par rapport aux estimations de l'année dernière.

- La diminution des recettes de cession de logements dans le Parc Kalliste : la recette escomptée au CRAC initial était de 6 500 000 euros pour une cession prévisionnelle d'environ 130 logements sur les bâtiments A-C-D-E-F-I-G.

A ce jour, seule une dizaine de logements a été vendue à des propriétaires occupants à des prix nettement inférieur aux prévisions (30 000 euros au lieu du prévisionnel de 48 000 euros en moyenne selon les bâtiments). Tous les autres logements dont Marseille Habitat est propriétaire ont été mobilisés pour le relogement des locataires des bâtiments B et H. Leur valorisation est largement minorée compte tenu de leur occupation et de la baisse très nette des prix du marché depuis 2012. La majorité des logements propriété de Marseille Habitat se trouvent sur le bâtiment G dont la moyenne des prix pratiqués se situe autour de 25 000 euros aujourd'hui.

La recette (attendue en fin de concession) a été ramenée à 3 000 000 euros.

Signé le 26 Juin 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018

- L'acquisition de la Bastide Valcorme et les travaux de réhabilitation pour une dépense d'environ 650 000 euros supplémentaires (bastide transformée en centre de santé) : la propriété Valcorme avait été intégrée au périmètre de la concession par avenant n°2 à la convention approuvée par délibération du conseil municipal du 14/09/2015. Il s'agissait de permettre d'envisager un projet urbain plus ambitieux grâce à l'acquisition de cette propriété (bastide + terrain).

Le bilan d'aménagement a donc été réajusté en fonction de tous ces éléments et fait apparaître la nécessité d'une augmentation d'Autorisation de Programme de 2 600 000 euros. Compte tenu des problèmes de trésorerie, il apparaît indispensable de verser le solde initial 75 588 euros auxquels doivent s'ajouter 2 600 000 euros en 2018.

La participation de la Métropole Aix-Marseille-Provence passerait donc de 8 875 588 euros à 11 475 588 euros.

Afin de pouvoir assumer la participation en hausse de la Métropole, l'opération d'investissement n°2015120200 inscrite au budget pour un montant initial de 3 900 000 euros TTC et enregistrée dans l'autorisation de programme 151064BP du programme 06, doit être affectée d'une revalorisation de 2 600 000 euros TTC, portant ainsi le nouveau montant de l'opération à 6 500 000 euros TTC.

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

- 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 Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n° 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 5218-7 ;
- Le procès-verbal de l'élection de Monsieur Jean MONTAGNAC en qualité de Président du Conseil de Territoire Marseille Provence du 13 Juillet 2017 ;
- La délibération du Conseil de la Métropole 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 ;
- Le projet de délibération portant sur l'approbation de la revalorisation et de l'affectation de l'opération d'investissement « Concession d'aménagement Kalliste - Marseille » .

OUI LE RAPPORT CI-DESSUS,

Entendues les conclusions du rapporteur,

Signé le 26 Juin 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018

DELIBERE

Article unique :

Le Conseil de Territoire émet un avis favorable au rapport portant sur l'approbation de la revalorisation et de l'affectation de l'opération d'investissement « Concession d'aménagement Kalliste - Marseille ».

Adoptée

Monsieur Dominique TIAN ne prend pas part au vote

Certifié Conforme,
Le Président du Conseil de Territoire
Marseille Provence

Jean MONTAGNAC