

## RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

### Urbanisme et Aménagement

#### ■ Séance du 28 Juin 2018

7502

#### ■ Approbation de la revalorisation de l'opération d'investissement n° 2015120200 - Concession d'aménagement Kalliste Marseille - et de son affectation

Monsieur le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

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.

- L'acquisition de la Bastide Valcorne et les travaux de réhabilitation pour une dépense d'environ 650 000 euros supplémentaires (bastide transformée en centre de santé) : la propriété Valcorne avait été intégrée au périmètre de la concession par avenant n°2 à la convention approuvé 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 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 ;
- 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 ;

**Où le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Considérant**

- Qu'il convient de procéder à l'affectation de la revalorisation pour un montant total de 2 600 000 euros TTC de l'opération d'investissement afin de permettre sa réalisation ;
- Qu'il sera nécessaire aux exercices budgétaires concernés d'inscrire les crédits de paiement y afférents ;

**Délibère**

**Article 1 :**

Est approuvée dans l'autorisation de programme 151064BP, l'affectation de la revalorisation de l'opération d'investissement n°2015120200 « Concession d'aménagement Kalliste – Marseille », pour un montant de 2 600 000 euros TTC portant ainsi le nouveau montant de l'opération à 6 500 000 euros TTC.

**Article 2 :**

Les crédits de paiement nécessaires seront inscrits aux budgets 2018 et suivants de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

L'échéancier prévisionnel des crédits de paiement de l'opération affectée s'établit comme suit :

Année 2018 : 2 600 000 euros TTC  
Années suivantes : 3 900 000 euros TTC

Pour enrôlement,  
Le Vice-Président Délégué  
Stratégie et Aménagement du Territoire,  
SCOT et Schémas d'urbanisme

Henri PONS