

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 26 mars 2019

Monsieur Jean MONTAGNAC, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 87 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Hélène ABERT - Christian AMIRATY - René AMODRU - René BACCINO - Mireille BALLETTI - Jean-Pierre BAUMANN - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Nicole BOUILLLOT - Marie-Christine CALATAYUD - Laure-Agnès CARADEC - Marie-Arlette CARLOTTI - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Bruno CHAIX - Gérard CHENOZ - Alain CHOPIN - Monique CORDIER - Vincent COULOMB - Monique DAUBET-GRUNDLER - Christophe DE PIETRO - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Nouriati DJAMBAE - Pierre DJIANE - Emilie DOURNAYAN - Marie-France DROPY OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Yann FARINA - Nathalie FEDI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Josiane FOINKINOS - Arlette FRUCTUS - Karim GHENDOUF - Patrick GHIGONETTO - Jean-Pierre GIORGI - Martine GOELZER - Georges GOMEZ - José GONZALEZ - Andrée GROS - Albert GUIGUI - Louisa HAMMOUCHE - Daniel HERMANN - Michel ILLAC - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Christian JAILLE - Paule JOUVE - Fabrice JULLIEN-FIORI - Albert LAPEYRE - Gisèle LELOUIS - Annie LEVY-MOZZICONACCI - Marc LOPEZ - Patrick MAGRO - Bernard MARANDAT - Hélène MARCHETTI - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Bernard MARTY - Janine MARY - Xavier MERY - Jean MONTAGNAC - Yves MORAINÉ - Nadine PADOVANI-FAURE-BRAC - Grégory PANAGOUDIS - Elisabeth PHILIPPE - Claude PICCIRILLO - Stéphane PICHON - Catherine PILA - Marc POGGIALE - Marlène PREVOST - Muriel PRISCO - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Georges ROSSO - Lionel ROYER-PERREAUT - Eric SCOTTO - Dominique TIAN - Maxime TOMMASINI - Jocelyne TRANI - Cédric URIOS - Lionel VALERI - Claude VALLETTE - Didier ZANINI - Kheira ZENAFI.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Michel AZOULAI représenté par Solange BIAGGI - Mireille BALOCCO représentée par Marlène PREVOST - Loïc BARAT représenté par Gisèle LELOUIS - Marie-Josée BATTISTA représentée par René BACCINO - Mireille BENEDETTI représentée par Nadine PADOVANI-FAURE-BRAC - Jean-Pierre BERTRAND représenté par Jean MONTAGNAC - Patrick BORE représenté par Patrick GHIGONETTO - Nadia BOULAINSEUR représentée par Roland CAZZOLA - Valérie BOYER représentée par Mireille BALLETTI - Sophie CELTON représentée par Patrick MAGRO - Catherine CHAZEAU représentée par Christian AMIRATY - Michel DARY représenté par Marie-France DROPY OURET - Jean-Claude GAUDIN représenté par Yves MORAINÉ - Roland GIBERTI représenté par Hélène MARCHETTI - Bruno GILLES représenté par Laure-Agnès CARADEC - Vincent GOMEZ représenté par Marc LOPEZ - Régine GOURDIN représentée par Andrée GROS - Garo HOVSEPIAN représenté par Stéphane MARI - Dany LAMY représenté par Jacques BESNAÏNOU - Marie-Louise LOTA représentée par Gérard CHENOZ - Florence MASSE représentée par Eugène CASELLI - Marcel MAUNIER représenté par Jean-Pierre BAUMANN - Danielle MILON représentée par Fabrice JULLIEN-FIORI - Richard MIRON représenté par Monique CORDIER - André MOLINO représenté par Georges ROSSO - Claudette MOMPRIVE représentée par Grégory PANAGOUDIS - Virginie MONNET-CORTI représentée par Monique DAUBET-GRUNDLER - Roland MOUREN représenté par Lionel VALERI - Jérôme ORGEAS représenté par Jean-Pierre GIORGI - Patrick PAPPALARDO représenté par Daniel HERMANN - Gérard POLIZZI représenté par Bernard MARTY - Julien RAVIER représenté par Stéphane PICHON - Carine ROGER représentée par Michèle EMERY - Isabelle SAVON représentée par Marie-Christine CALATAYUD - Nathalie SUCCAMIELE représentée par Martine GOELZER - Guy TEISSIER représenté par Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Josette VENTRE représentée par Martine RENAUD - Brigitte VIRZI représentée par Emilie DOURNAYAN.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Yves BEAUVAL - Sabine BERNASCONI - Roland BLUM - Jean-Louis BONAN - Frédéric BOUSQUET - Michel CATANEO - Anne CLAUDIUS-PETIT - Frédéric COLLART - Laurent COMAS - Sandra DALBIN - Sandrine D'ANGIO - Anne DAURES - Jean-Claude DELAGE - Dominique DELOURS - Frédéric DOURNAYAN - Dominique FLEURY VLASTO - Josette FURACE - Samia GHALI - André GLINKA-HECQUET - Annie GRIGORIAN - Nathalie LAINE - Laurent LAVIE - Eric LE DISSES - Laurence LUCCIONI - Antoine MAGGIO - Christophe MASSE - Martine MATTEI - Guy MATTEONI - Georges MAURY - Patrick Mennucci - Marie MUSTACHIA - Lisette NARDUCCI - Patrick PADOVANI - Didier PARAKIAN - Christyane PAUL - Christian PELLICANI - Nathalie PIGAMO - Roland POVINELLI - Véronique PRADEL - Marine PUSTORINO-DURAND - Stéphane RAVIER - Jean ROATTA - Marie-Laure ROCCA-SERRA - Roger RUZE - Emmanuelle SINOPOLI - Jean-Louis TIXIER - Martine VASSAL - Patrick VILORIA - Karim ZERIBI.

Signé le 26 Mars 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 11 avril 2019

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

VU 032-110/19/CT

■ Stratégie Territoriale de Lutte contre l'Habitat Indigne Dégradé - Intervention sur les grandes copropriétés dégradées - approbation de l'avenant n°5 à la convention de concession passée avec Marseille Habitat concernant l'ensemble immobilier du Parc Kallisté - Marseille 15^{ème} arrondissement

Avis du Conseil de territoire

DUFSV 19/17068/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 par 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 « Plan de Lutte contre l'Habitat Indigne – Intervention sur les grandes copropriétés dégradées – Approbation de l'avenant 5 à la convention de concession passée avec Marseille Habitat concernant l'ensemble immobilier du Parc Kallisté – Marseille 15^{ème} arrondissement » satisfait les conditions de l'article L5218-7, I du Code Général des Collectivités Territoriales.

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

Situé sur les hauteurs du quartier Notre Dame Limite, chemin des Bourrely, dans le 15^{ème} arrondissement de Marseille, l'ensemble immobilier du Parc Kallisté est confronté depuis de nombreuses années à un cumul de difficultés qui ont conduit les pouvoirs publics à engager des actions fortes dès les années 2000.

Pour rappel, le site est composé, sur environ 10 hectares, de 9 copropriétés distinctes de 753 logements au total, de garages, de commerces de proximité, un plateau sportif, un groupe scolaire et une bastide.

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. L'objectif de ce 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. Les différents éléments du projet initial étaient les suivants : acquisition/démolition des bâtiments B et H, confortement des petites copropriétés redressables, réhabilitation du groupe scolaire et de ses abords et des plateaux sportifs.

La Société d'Économie Mixte (SEM) Marseille Habitat est chargée depuis juillet 2012, dans le cadre d'une concession d'aménagement, de la mise en œuvre d'une partie de ce projet urbain. Suite au transfert de compétences en décembre 2015, la Métropole Aix Marseille Provence s'est substituée à la Ville de Marseille en qualité de concédant.

Signé le 26 Mars 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 11 avril 2019

A ce stade du projet urbain, le bilan opérationnel est le suivant :

Dans le cadre de la concession d'aménagement confiée à Marseille Habitat :

- Concernant les acquisitions réalisées :

- Maitrise foncière totale des 132 logements de la copropriété B pour une démolition par déconstruction courant 2019,
- Maitrise partielle du bâtiment H (106 logements sur 113) et expertise à fin de carence du syndicat des copropriétaires en cours pour la maitrise des derniers lots (démolition en 2020),
- Maitrise de 95 logements dans les autres bâtiments pour faciliter les relogements,
- Maitrise de la propriété Valcorne et location de la Bastide à un collectif de médecins qui a ouvert un centre de santé participatif en janvier 2018 dénommé « Château en santé »,

- Concernant les cessions réalisées : 11 logements revendus par Marseille Habitat à des propriétaires occupants d'immeubles à démolir,

- Relogement de la totalité des occupants des bâtiments B et H (immeubles vacants et sécurisés),

Hors concession d'aménagement :

- Réaménagement des abords de l'école et création d'un parking,

- Phase d'élaboration des plans de sauvegarde en cours pour les autres bâtiments.

Dans la perspective du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain (NPNRU) et de la mise en œuvre du plan de lutte contre l'habitat indigne (LHI) et sur la base du diagnostic du Plan de Sauvegarde et de l'étude urbaine pilotés par Marseille Rénovation Urbaine, il ressort aujourd'hui de nouveaux objectifs validés par l'ensemble des partenaires publics :

- les bâtiments A, C, D, F et I apparaissent en capacité de rester sous le statut de la copropriété avec un appui renforcé dans le cadre de plans de sauvegarde à conventionner dans les mois qui viennent : les conventions de plans de sauvegarde seront soumises pour approbation au vote de chacune des assemblées générales de copropriété. Il s'agit notamment d'apporter des aides financières pour la réalisation de travaux prioritaires en parties communes et d'apporter une expertise et un appui dans la gestion des copropriétés et un accompagnement social renforcé envers les occupants les plus fragiles.

- La copropriété E est dans une situation financière extrêmement problématique et à la limite de la cessation de paiement. De plus, sa situation géographique en fait également un lieu privilégié pour des activités illégales de trafics divers qui rendent l'attractivité du centre commercial quasi nulle. Une maitrise foncière de ce bâtiment par les pouvoirs publics paraît inéluctable

- la copropriété G cumule des difficultés techniques, sociales et de fonctionnement. Elle est également le lieu de trafics divers tout comme le bâtiment E. Son maintien sous le statut de la copropriété semble compromis. Une expertise sur la viabilité de la copropriété sera sollicitée par les services de la Métropole auprès du Tribunal de Grande Instance de Marseille.

- le projet d'aménagement de Kallisté prévoit la réalisation d'une voie permettant le désenclavement du site et l'implantation d'un nouveau groupe scolaire. Les fonciers pressentis pour cette reconstruction sont un foncier municipal à l'angle du chemin de la Bigotte et du chemin des Bourrely pour l'école de 19 classes et l'emprise foncière du bâtiment E pour l'école de 9 classes.

Pour rappel, la concession d'aménagement confiée à Marseille Habitat jusqu'au 31 décembre 2020 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 et de leur situation financière et patrimoniale.

Les missions actuelles 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.

Au regard de l'avancement du programme et compte tenu des actions qui restent à mener pour atteindre les nouveaux objectifs de l'opération, il est nécessaire d'une part de proroger la durée de l'opération d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2024 et d'autre part d'augmenter la participation de la Métropole au déficit de l'opération. En effet, il convient d'inclure dans les missions du concessionnaire les opérations d'acquisition/relogements/recyclage des bâtiments E et G conformément à l'évolution du projet urbain ainsi que la réalisation d'un cheminement piéton sécurisé à l'arrière des bâtiments G et I. Les dépenses liées aux bâtiments E et G incluent d'ores et déjà les coûts de démolition s'il s'avère que les expertises en cours et à venir s'orientent vers cette issue.

Le montant prévisionnel des dépenses de la concession est réévalué à 52.8 Millions d'euros avec une participation de la Métropole qui doit être portée à 22,8 Millions d'euros, soit une augmentation d'environ 11,6 Millions d'euros.

Dans le cadre de l'approbation du prochain Compte Rendu à la Collectivité (CRAC), le montant des dépenses pourra être affiné au regard de l'avancement des opérations et des chiffrages attendus, notamment en matière de coûts de démolition pour le bâtiment B. De même, concernant les recettes, ces opérations inscrites dans le cadre du NPNRU doivent pouvoir bénéficier d'un fort soutien financier de l'ANRU au travers de subventions à solliciter après validation des opérations par le comité national d'engagement.

L'objet du présent rapport est de soumettre à l'approbation du Conseil Métropolitain l'approbation de l'avenant n°5 à la convention de concession n° T1600917CO passée avec Marseille Habitat fixant de nouveaux objectifs d'intervention, prorogeant la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2024 et modifiant la participation de la Métropole Aix-Marseille Provence au déficit de l'opération.

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 ;

Signé le 26 Mars 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 11 avril 2019

- 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 ;
- La lettre de saisine de la Présidente du Conseil de la Métropole ;
- Le projet de délibération portant sur le Plan de Lutte contre l'Habitat Indigne - Intervention sur les grandes copropriétés dégradées et l'approbation de l'avenant 5 à la convention de concession passée avec Marseille Habitat concernant l'ensemble immobilier du Parc Kallisté – Marseille 15^{ème} arrondissement.

OUI LE RAPPORT CI-DESSUS,

Entendues les conclusions du rapporteur,

CONSIDERANT

- Que le Conseil de la Métropole envisage d'adopter une délibération relative au Plan de Lutte contre l'Habitat Indigne – Intervention sur les grandes copropriétés dégradées – Approbation de l'avenant 5 à la convention de concession passée avec Marseille Habitat concernant l'ensemble immobilier du Parc Kallisté – Marseille 15^{ème} 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 le Plan de Lutte contre l'Habitat Indigne - Intervention sur les grandes copropriétés dégradées et l'approbation de l'avenant 5 à la convention de concession passée avec Marseille Habitat concernant l'ensemble immobilier du Parc Kallisté – Marseille 15^{ème} arrondissement.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Président du Conseil de Territoire
Marseille Provence

Jean MONTAGNAC

Signé le 26 Mars 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 11 avril 2019