

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Développement territorial, logement, centres anciens, contrat de ville

■ Séance du 28 Mars 2019

10130

■ **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 15ème arrondissement**

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

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.

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 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 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°012-5206/18/CM du 13 décembre 2018 approuvant une stratégie territoriale durable et intégrée de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé ;
 - La lettre de saisine du Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
 - L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence
-

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que l'opération d'aménagement du Parc Kallisté s'inscrit dans les objectifs de lutte contre l'habitat indigne et du plan d'intervention sur les copropriétés dégradées ;
- Qu'il convient d'approuver l'avenant n°5 à la convention de concession d'aménagement n° T1600917CO passée avec Marseille Habitat concernant l'ensemble immobilier du Parc Kallisté, pour permettre la poursuite de la rénovation de ce quartier prioritaire, au regard des diagnostics et études urbaines conduites.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé l'avenant n°5 à la convention de concession d'aménagement n° T1600917CO passée avec Marseille Habitat concernant l'ensemble immobilier du Parc Kallisté joint en annexe fixant de nouveaux objectifs d'intervention, prorogeant la durée de la concession d'aménagement passée avec Marseille Habitat jusqu'au 31 décembre 2024, et modifiant le versement de la participation du concédant.

Article 2 :

La participation de la Métropole Aix-Marseille-Provence est actualisée à 22 800 000 euros. La participation à verser en 2019 s'élève à 2 700 000 euros.

Article 3 :

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, ou son représentant, est autorisée à signer tous les documents relatifs à l'exécution de cette délibération.

Pour enrôlement,
La Présidente de la Métropole
Aix-Marseille-Provence

Martine VASSAL

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

**NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU
CONSEIL DE LA METROPOLE**

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 15ÈME ARRONDISSEMENT

Situé sur les hauteurs du quartier Notre Dame Limite, 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. 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.

Une convention partenariale a 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. A ce stade du projet urbain, le bilan opérationnel est le suivant :

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

- 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), 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. Il s'agit donc 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. Une maîtrise foncière de ce bâtiment par les pouvoirs publics paraît inéluctable

- la copropriété G cumule des difficultés techniques, sociales et de fonctionnement. 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 et l'implantation d'un nouveau groupe scolaire.

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.

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 : prorogation jusqu'au 31/12/2024 et augmentation de la participation de la Métropole.

**ENSEMBLE IMMOBILIER PARC KALLISTE
MARSEILLE 13015**

Avenant n° 5 à la concession n° T1600917CO
(n°12/00708)

Entre, d'une part :

La Métropole Aix Marseille Provence, représentée par sa Présidente en exercice, Madame Martine VASSAL, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Métropolitain n°..... du

Ci après dénommée « La Métropole » ou « Le Concédant »,

Et, d'autre part :

Marseille Habitat, Société d'Economie Mixte locale au capital de 473 079.30 euros, dont le siège est à Marseille, Hôtel de Ville et les bureaux « Espace Colbert », 10 rue Sainte Barbe – 13001, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro B 061 800 140, et représentée par son Directeur, Monsieur Christian GIL

Ci-après dénommée « La Société » ou « Le Concessionnaire ».

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIIT :

La convention de concession passée avec **Marseille Habitat** sur l'ensemble immobilier du Parc Kalliste situé à Marseille a été approuvée par délibération du Conseil Municipal n°12/0477/DEVD du 25 juin 2012 et notifiée le 11 juillet 2012.

Quatre avenants à cette convention ont été actés :

- Avenant n°1 approuvé par délibération n°15/27702/UAGP du 26 juin 2015
- Avenant n°2 approuvé par délibération n°15/0734/UAGP du 14 septembre 2015
- Avenant n°3 n° T1600917CO approuvé par délibération n° FCT 030-1858/15/CC du 21/12/2015 (substitution de la Métropole Aix Marseille Provence à la Ville de Marseille en qualité de concédante de l'opération d'aménagement)
- Avenant n°4 approuvé par délibération n° DEVT 009-4215/18/CM du 28 juin 2018 prorogeant la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2020

L'objet du présent avenant n°5 est :

- de confier à Marseille Habitat la mission d'acquisition/relogement/recyclage des copropriétés E et G du Parc Kalliste, en plus des copropriétés B et H déjà identifiées,
- de confier à Marseille Habitat la réalisation d'un cheminement piéton sécurisé à l'arrière des copropriétés G et I sous réserve de l'accord des copropriétés concernées,
- de prolonger la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2024 permettant ainsi de mener à bien l'ensemble des missions confiées au concessionnaire,
- d'augmenter la participation de la Métropole Aix-Marseille Provence à l'équilibre du bilan et de modifier son échéancier de versement.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1 :

L'article 2 de la convention de concession est amendé comme suit :

- a) Acquérir à l'amiable, par voie de préemption ou d'expropriation les copropriétés E et G du Parc Kalliste conformément aux nouveaux objectifs du projet urbain
- c) Neutraliser les logements ou immeubles acquis voués à la démolition
- e) Démolir les bâtiments B et H dans une première phase puis les bâtiments E et G le cas échéant, en fonction des résultats des expertises complémentaires.

ARTICLE 2 :

L'article 4 de la convention de concession est amendé comme suit :

La concession d'aménagement est prolongée jusqu'au 31 décembre 2024.

ARTICLE 3:

La Participation de la Métropole Aix-Marseille-Provence à l'équilibre du bilan de la concession passe de 11 475 588 euros à 22 800 000 euros soit une augmentation de 11 324 412 euros.

L'échéancier prévisionnel de versement du solde est le suivant :

2019 : 2 700 000€
2020 : 2 700 000€
2021 : 2 000 000€
2022 : 2 700 000€
2023 : 1 200 000€
2024 : 100 000€ (solde)

ARTICLE 3 : Les autres dispositions de la convention n°T1600917CO restent inchangées.

Fait à Marseille le
En trois exemplaires

**Pour le concessionnaire
Marseille Habitat :
le Directeur**

**Pour la Métropole Aix Marseille Provence :
La Présidente ou son représentant**