

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU 15 décembre 2020

Erreur ! Aucune variable de document fournie.

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 de Marseille. 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 mettre en œuvre une partie de ce projet, la Société Marseille Habitat a été désignée concessionnaire de l'opération d'aménagement suite à une consultation d'opérateurs. La convention de concession a été signée par la société 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.

Le Parc Kallisté est composé aujourd'hui de huit copropriétés constituant 620 logements et d'un terrain en monopropriété issu de la démolition du bâtiment B. La concession porte sur l'ensemble de ces propriétés 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.

Par délibération DEVT 001-5753/19/CM du 28 mars 2019, la Métropole Aix Marseille Provence a approuvé l'avenant n°5 à la convention de concession T1600917CO passée avec Marseille Habitat. Ainsi, compte tenu de l'évolution du projet urbain, la mission d'acquisition/relogement/démolition des bâtiments E et G a été confiée à Marseille Habitat dans le cadre de cette concession d'aménagement. Pour ce faire, la durée de la convention de concession a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2024 et la participation de la Métropole Aix Marseille Provence au déficit de la concession a été portée à 22 800 000 euros.

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, H, E et G et mise en état des sols,
- cession de foncier ou de logements à des partenaires institutionnels ou privés,
- coordination et animation des actions précitées.

Les compte-rendus annuels au concédant ont été successivement examinés et dûment approuvés par l'assemblée délibérante.

Au total, ce sont 373 logements qui ont été acquis depuis le début de l'opération par le concessionnaire Marseille Habitat. 132 logements ont depuis été démolis (Bâtiment B) et 13 ont été cédés depuis à des propriétaires occupants d'immeubles démolis ou à démolir.

Le bâtiment B a été entièrement maîtrisé en 2019 avec un dernier lot appartenant à la Ville de Marseille dont l'acquisition a été régularisée.

Le bâtiment H a fait l'objet d'une procédure de carence, la suite de la procédure devant mener à la maîtrise totale de l'immeuble se poursuivra courant 2020. Fin 2019, il restait 4 logements à maîtriser.

L'objet du présent rapport est de soumettre à l'approbation du conseil métropolitain le compte-rendu annuel à la collectivité (CRAC) établi au 31 décembre 2019 qui constate l'avancement de l'opération et comporte un volet prévisionnel des dépenses et recettes, planifié jusqu'au terme de la concession au 31 décembre 2024. Il s'établit comme suit :

Sur l'exercice 2019, les dépenses réalisées s'élèvent à 3 944 311 euros. L'année 2019 a permis d'affiner les coûts liés aux démolitions grâce aux éléments issus de la démolition du bâtiment B.

Au terme de la concession en 2024, le montant prévisionnel des dépenses devrait atteindre 52 366 378 euros, ce qui est inférieur de 1 142 879 euros au prévisionnel du CRAC 2018 approuvé. Il se répartit principalement entre budget «intervention dans les copropriétés» (71%), budget «intervention en renouvellement urbain» (11%) et budget «rémunération du concessionnaire» (10%).

Sur l'exercice 2019, les recettes s'élèvent à 1 368 649 euros hors participation du concédant à l'équilibre du bilan, ce qui est inférieur aux prévisions du CRAC 2018 qui les estimaient à 2 378 000 euros. Cela est dû en grande partie au décalage de la demande de subvention auprès de l'ANRU pour l'opération Bâtiment B.

Au terme de l'opération, le montant prévisionnel des recettes (hors participation à l'équilibre du bilan) s'élève à 32 496 976 euros.

Ainsi le bilan global de l'opération évolue comme suit par rapport au dernier CRAC approuvé :

Le montant total des dépenses passe de 53 509 257 euros à 52 366 378 euros TTC.

Le montant total des recettes passe de 30 744 058 euros à 32 496 976 euros TTC.

Soit un déficit de 19 869 402 euros.

Au regard de l'augmentation prévisionnelle des recettes, le déficit prévisionnel de l'opération est en baisse puisqu'il passe de 22 765 200 euros à 19 869 402 euros.

La participation du concédant à l'équilibre de l'opération est donc évaluée à 19 900 000 euros.

Au regard du CRAC 2019, l'échéancier prévisionnel de versement de la participation de la métropole à l'équilibre du bilan de la concession devra être modifié ainsi :

- 2020 : 2 250 000 euros

- 2021 : 1 500 000 euros

- 2022 : 2 050 000 euros

- 2023 : 0 euro

- 2024 : 0 euro

Cette baisse de participation fera l'objet d'un autre rapport soumettant à l'approbation du Conseil de la Métropole l'avenant n°7 à la convention de concession d'aménagement avec Marseille Habitat.