NOTE DE SYNTHESE RELATIVE AU RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE du 15 DECEMBRE 2020

APPROBATION DE L'AVENANT 7 DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT SUR LE PARC KALLISTE PASSÉE AVEC MARSEILLE HABITAT - MARSEILLE 15ÈME ARRONDISSEMENT

Le Parc Kallisté est un ensemble immobilier situé dans le quartier Notre Dame Limite dans le 15ème arrondissement de Marseille et se compose de huit copropriétés constituant 620 logements et d'un terrain en monopropriété issu de la démolition du bâtiment B.

Pour rappel, 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 Compte Rendu Annuel à la Collectivité portant sur le bilan de l'opération au 31 décembre 2019, soumis en parallèle pour approbation au Bureau de la Métropole, fait état d'une baisse du déficit prévisionnel de l'opération qui passerait de 22 765 200 euros à 19 869 402 euros.

En effet, la prise en compte par l'ANRU des dépenses réalisées depuis février 2009 pour l'opération pré conventionnée d'acquisition/démolition du bâtiment H du Parc kalliste permettrait d'accroitre nettement les recettes et de réduire ainsi le déficit de l'opération.

Aussi, conformément au bilan prévsionnel du CRAC 2019, il convient de réduire la participation de la Métropole Aix-Marseille-Provence au déficit de l'opération. La participation de la Métropole Aix Marseille Provence à l'équilibre de l'opération dans le CRAC 2018 était de 22 800 000 euros. Il convient de l'abaisser à 19 900 000 euros, sans toutefois réduire l'autorisation de programme de l'opération pour tenir compte du fait que la subvention ANRU escomptée pour les bâtiments H, E et G n'est pas encore aujourd'hui contractualisée et au regard des aléas liés à ce type d'interventions complexes en copropriétés dégradées.

L'objet du présent rapport est donc d'approuver l'avenant n°7 à la convention de concession d'aménagement passée avec Marseille Habitat approuvant la baisse de participation de la Métropole Aix Marseille Provence et modifiant ainsi l'échéancier prévisionnel de versement de cette participation.

Reçu au Contrôle de légalité le 18 décembre 2020

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Cohésion sociale, habitat, logement

■ **Séance du 17 Décembre 2020**

16712

■ Approbation de l'avenant 7 de la concession d'aménagement sur le Parc Kalliste passée avec Marseille Habitat - 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 :

Le Parc Kallisté est un ensemble immobilier situé dans le quartier Notre Dame Limite dans le 15ème arrondissement de Marseille et se compose de huit copropriétés constituant 620 logements et d'un terrain en monopropriété issu de la démolition du bâtiment B.

Pour rappel, 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 Compte Rendu Annuel à la Collectivité portant sur le bilan de l'opération au 31 décembre 2019, soumis en parallèle pour approbation au Bureau de la Métropole, fait état d'une baisse du déficit prévisionnel de l'opération qui passerait de 22 765 200 euros à 19 869 402 euros.

Reçu au Contrôle de légalité le 18 décembre 2020

En effet, la prise en compte par l'ANRU des dépenses réalisées depuis février 2009 pour l'opération pré conventionnée d'acquisition/démolition du bâtiment H du Parc kalliste permettrait d'accroitre nettement les recettes et de réduire ainsi le déficit de l'opération.

Aussi, conformément au bilan prévsionnel du CRAC 2019, il convient de réduire la participation de la Métropole Aix Marseille Provence au déficit de l'opération. La participation de la Métropole Aix Marseille Provence à l'équilibre de l'opération dans le CRAC 2018 était de 22 800 000 euros. Il convient de l'abaisser à 19 900 000 euros, sans toutefois réduire l'autorisation de programme de l'opération pour tenir compte du fait que la subvention ANRU escomptée pour les bâtiments H, E et G n'est pas encore aujourd'hui contractualisée et au regard des aléas liés à ce type d'interventions complexes en copropriétés dégradées.

L'objet du présent rapport est donc d'approuver l'avenant n°7 à la convention de concession d'aménagement passée avec Marseille Habitat approuvant la baisse de participation de la Métropole Aix Marseille Provence et modifiant ainsi l'échéancier prévisionnel de versement de cette participation.

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° du Bureau du 17 décembre 2020 approuvant le CRAC au 31 décembre 2019 ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis rendu par le Conseil de Territoire de Marseille Provence du 15 décembre 2020.

Ouï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient d'ajuster la participation de la Métropole Aix Marseille Provence dans la convention de concession passée avec Marseille Habitat.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé l'avenant n°7 ci-annexé à la convention de concession d'aménagement passée avec Marseille Habitat modifiant les modalités de versement de la participation du concédant à l'équilibre du bilan d'opération comme suit :
- 2020 : 2 250 000 euros

Reçu au Contrôle de légalité le 18 décembre 2020

- 2021 : 1 500 000 euros
- 2022 : 2 050 000 euros
- 2023 : 0 euro
- 2024 : 0 euro

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer cet avenant et tous les documents afférents.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué
Logement, Habitat,
Lutte contre l'habitat indigne

Frédéric GUINIERI

Reçu au Contrôle de légalité le 18 décembre 2020

ENSEMBLE IMMOBILIER PARC KALLISTE
MARSEILLE 13015

Avenant n° 7 à la concession n° T1600917CO
(n°12/00708)

Reçu au Contrôle de légalité le 18 décembre 2020

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 SUIT :

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.

Six 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
- Avenant n°5 approuvé par délibération n° DEVT 001-5753/19/CM du 28 mars 2019 fixant de nouveaux objectifs d'intervention, prorogeant la durée de l'opération et modifiant le versement de la participation du concédant
- Avenant n°6 approuvé par délibération n°DEVT 007-6813/19/CM du 26 septembre 2019 modifiant les modalités de versement de la participation du concédant

L'objet du présent avenant n°7 est de diminuer 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 SUIT :

Reçu au Contrôle de légalité le 18 décembre 2020

ARTICLE 1 :

La Participation de la Métropole Aix Marseille Provence à l'équilibre du bilan de la concession passe de 22 800 000 euros à 19 900 000 soit une baisse de 2 900 000 euros.

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

2020 : 2 250 000 euros
2021 : 1 500 000 euros
2022 : 2 050 000 euros
2023 : 0 euro
2024 : 0 euro

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

Fait à Marseille le
En 2 exemplaires

Pour le concessionnaire
Marseille Habitat :
le Directeur

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

Reçu au Contrôle de légalité le 18 décembre 2020