

## EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du 13 juillet 2017

Monsieur Jean-Claude GAUDIN, Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 180 membres.

### Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Guy ALBERT - Martial ALVAREZ - Michel AMIEL - Christian AMIRATY - Serge ANDREONI - Philippe ARDHUIN - Sophie ARTARIA-AMARANTINIS - Michel AZOULAI - René BACCINO - Guy BARRET - Sylvia BARTHELEMY - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - André BERTERO - Jean-Pierre BERTRAND - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Jean-Louis BONAN - Odile BONTHOUX - Patrick BORÉ - Nadia BOULAINSEUR - Michel BOULAN - Frédéric BOUSQUET - Valérie BOYER - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Marie-Christine CALATAYUD - Henri CAMBESSEDES - Jean-Louis CANAL - Laure-Agnès CARADEC - Eric CASADO - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Gérard CHENOZ - Jean-David CIOT - Anne CLAUDIUS-PETIT - Frédéric COLLART - Auguste COLOMB - Laurent COMAS - Monique CORDIER - Jean-François CORNO - Pierre COULOMB - Georges CRISTIANI - Sandrine D'ANGIO - Michel DARY - Monique DAUBET-GRUNDLER - Philippe DE SAINTDO - Jean-Claude DELAGE - Christian DELAVET - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Sylvaine DI CARO - Nouriati DJAMBAE - Pierre DJIANE - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY- OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Hervé FABRE-AUBRESPY - Nathalie FEDI - Jean-Claude FERAUD - Patricia FERNANDEZ-PEDINIELLI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Dominique FLEURY- VLASTO - Arlette FRUCTUS - Josette FURACE - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Jean-Claude GAUDIN - Gérard GAZAY - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Georges GOMEZ - Philippe GRANGE - Jean-Christophe GROSSI - Albert GUIGUI - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Michel ILLAC - Eliane ISIDORE - Nicolas ISNARD - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Nicole JOULIA - Mireille JOUVE - André JULLIEN - Didier KHELFA - Dany LAMY - Stéphane LE RUDULIER - Gisèle LELOUIS - Gaëlle LENFANT - Jean-Marie LEONARDIS - Hélène LHEN-ROUBAUD - Jean-Pierre MAGGI - Antoine MAGGIO - Irène MALAUZAT - Joël MANCEL - Rémi MARCENGO - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Régis MARTIN - Christophe MASSE - Marcel MAUNIER - Roger MEI - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Xavier MERY - Marie-Claude MICHEL - Michel MILLE - Danielle MILON - Pierre MINGAUD - Richard MIRON - André MOLINO - Jean-Claude MONDOLINI - Jean MONTAGNAC - Pascal MONTECOT - Yves MORAINÉ - Roland MOUREN - Marie MUSTACHIA - Jérôme ORGEAS - Patrick PADOVANI - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Chrystiane PAUL - Christian PELLICANI - Stéphane PICHON - Catherine PILA - Roger PIZOT - Marc POGGIALE - Jean-Jacques POLITANO - Henri PONS - Véronique PRADEL - Muriel PRISCO - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Bernard RAMOND - Julien RAVIER - Stéphane RAVIER - Martine RENAUD - Jean ROATTA - Carine ROGER - Georges ROSSO - Michel ROUX - Lionel ROYER-PERREAUT - Florian SALAZAR-MARTIN - Sandra SALOUM-DALBIN - Isabelle SAVON - Jean-Pierre SERRUS - Emmanuelle SINOPOLI - Marie-France SOURD GULINO - Luc TALASSINOS - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Dominique TIAN - Maxime TOMMASINI - Jocelyne TRANI - Claude VALLETTE - Martine VASSAL - Philippe VERAN - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Patrick VILORIA - Yves WIGT - David YTIER - Kheira ZENAFI.

### Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Béatrice ALIPHAT représentée par Martial ALVAREZ - Christophe AMALRIC représenté par Jean-Pierre SERRUS - Patrick APPARICIO représenté par André BERTERO - Mireille BALLETTI représentée par Valérie BOYER - Jacques BOUDON représenté par Philippe DE SAINTDO - Marie-Arlette CARLOTTI représentée par Muriel PRISCO - Martine CESARI représentée par Danièle GARCIA - Maurice CHAZEAU représenté par Alexandre GALLESE - Robert DAGORNE représenté par Arnaud MERCIER - Sophie DEGIOANNI représentée par Jean-Louis CANAL - Bernard DESTROST représenté par Gérard GAZAY - Eric DIARD représenté par Roland MOUREN - Gilbert FERRARI représenté par François BERNARDINI - Olivier FREGÉAC représenté par Joël MANCEL - Hélène GENTE-CEAGLIO représentée par Yves WIGT - Maryse JOISSAINS MASINI représentée par Gérard BRAMOULLÉ - Robert LAGIER représenté par Georges CRISTIANI - Nathalie LAINE représentée par Sophie ARTARIA-AMARANTINIS - Albert LAPEYRE représenté par Monique DAUBET-GRUNDLER - Eric LE DISSÈS représenté par Georges ROSSO - Michel LEGIER représenté par Régis MARTIN - Annie LEVY-MOZZICONACCI représentée par Gaëlle LENFANT - Marie-Louise LOTA représentée par Maxime TOMMASINI - Laurence LUCCIONI représentée par Frédéric COLLART - Bernard MARTY représenté par Garo HOVSEPIAN - Florence MASSE représentée par Christophe MASSE - Georges MAURY représenté par Yves BEAUVAL - Patrick MENNUCCI représenté par Samia GHALI - Yves MESNARD représenté par Pierre MINGAUD - Virginie MONNET-CORTI représentée par Frédéric DOURNAYAN - Pascale MORBELLI représentée par Jean-Claude MONDOLINI - Lisette NARDUCCI représentée par Gérard CHENOZ - Stéphane PAOLI représenté par Francis TAULAN - Roger PELLENC représenté par Jean-Claude FERAUD - Gérard POLIZZI représenté par Stéphane MARI - Marie-Laure ROCCA-SERRA représentée par Pierre DJIANE - Maryse RODDE représentée par Frédéric VIGOUROUX - Alain ROUSSET représenté par Danielle MENET - Roger RUZE représenté par Nadia BOULAINSEUR - Jean-Louis TIXIER représenté par Patrick BORÉ - Josette VENTRE représentée par Bruno GILLES.

### Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Loïc BARAT - Michel CATANEO - Claude FILIPPI - Michel LAN - Richard MALLIÉ - Bernard MARANDAT - Serge PEROTTINO - Elisabeth PHILIPPE - Claude PICCIRILLO - Nathalie PIGAMO - Patrick PIN - Roland POVINELLI - Maryvonne RIBIERE - Eric SCOTTO - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Jules SUSINI - Didier ZANINI - Karim ZERIBI - Karima ZERKANI-RAYNAL.

Signé le 13 Juillet 2017

Reçu au Contrôle de légalité le 24 Juillet 2017

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

**DEVT 008-2389/17/CM**

**■ Approbation du Compte Rendu à la Collectivité au 31 décembre 2016 de la concession d'aménagement du parc Kallisté passée avec Marseille Habitat à Marseille 15ème arrondissement  
MET 17/3944/CM**

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

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. 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 contribuer à la réalisation de ce projet, la Société Marseille Habitat a été désignée concessionnaire de l'opération d'aménagement suite à une consultation lancée en avril 2011. La convention de concession a été signée par l'opérateur 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.

Pour rappel, le Parc Kallisté est composé de neuf copropriétés distinctes constituant au total 753 logements. La concession 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.

**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 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.

Le bilan d'activité de la concession sur l'année 2016 est synthétisé comme suit :

**Signé le 13 Juillet 2017  
Reçu au Contrôle de légalité le 24 Juillet 2017**

**- Acquisitions :**

Les acquisitions se sont poursuivies en 2016 et constituent encore l'activité principale de la concession sur l'année.

42 logements et 2 garages ont été acquis en 2016 par Marseille Habitat, essentiellement par voie amiable :

Copropriété	Logements acquis en 2016	Total logements acquis depuis le début de la concession
A	1	11
B	22	96
C	0	4
D	1	11
E	1	4
F	0	8
G	9	30
H	7	76
I	1	14
Total	42	254

Au total, ce sont donc 254 logements qui ont été acquis depuis le début de l'opération par le concessionnaire Marseille Habitat.

Le montant des acquisitions en 2016 s'élève à 3 383 865 euros.

Cela concerne à la fois l'acquisition des 42 logements et 2 garages mais aussi la consignation des indemnités des lots concernés par la procédure d'expropriation et le solde du prix de la Bastide Valcorne.

Pour rappel, la procédure de carence engagée par la Ville de Marseille en avril 2011 envers le syndicat des copropriétaires du bâtiment B a abouti au prononcé de l'état de carence du syndicat le 24 avril 2015. Le dossier simplifié d'acquisition publique a été approuvé en Conseil Municipal du 29 juin 2015 et a été mis à disposition du public du 14 septembre au 16 octobre 2015. Le dossier a ensuite été adressé par le concessionnaire à la Préfecture fin décembre 2015.

En 2016, le fait majeur de cette procédure est la signature de l'arrêté préfectoral portant déclaration d'utilité publique et de cessibilité de l'acquisition du bâtiment B le 18 mai.

Le concessionnaire a également transmis en octobre 2016 le dossier permettant la saisine du juge de l'expropriation afin d'obtenir l'ordonnance d'expropriation des lots non encore maîtrisés.

Les mémoires valant offre ont été notifiés à tous les expropriés. 27 demandes de transport du juge ont été sollicitées pour fixation judiciaire de l'indemnité.

L'intégralité des montants des offres a été consignée auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour une prise de possession plus rapide après transport du juge.

**- Cessions de logements :**

Il s'agit de logements vendus à des propriétaires occupants issus du bâtiment B prévu à la démolition. 5 logements leur ont été ainsi vendus en décembre 2016 pour permettre leur relogement : 1 sur le bâtiment C et 4 sur le bâtiment D.

Les propriétaires bénéficiant de ce dispositif sont ceux ayant été identifiés comme en capacité d'être maintenus dans un statut de copropriétaire.

Le montant de ces 5 cessions s'élève à 203 272 euros.

Signé le 13 Juillet 2017  
Reçu au Contrôle de légalité le 24 Juillet 2017

**- Travaux :**

Ce poste concerne essentiellement encore en 2016 la neutralisation des logements acquis sur B et H pour éviter les occupations illicites. Ce poste s'élève à 59 742 euros en 2016.

Des travaux ont également été faits en 2016 sur la Bastide Valcorme qui doit accueillir une maison de santé d'ici fin 2017 : ce sont des travaux de mise en sécurité de la bastide, de réfection de toiture, de raccordement au réseau électrique et des propretés extérieures pour un montant de 34 000 euros.

Par ailleurs, Marseille Habitat a également fait neutraliser une colonne électrique sur le côté droit de l'entrée B4 qui est aujourd'hui entièrement vacant pour un montant de 9 054 euros.

**- Gestion transitoire :**

Il s'agit pour l'essentiel des charges de copropriétés et impôts, des remises en état de logements et de l'entretien courant du patrimoine.

Ce poste s'élève à 845 800 euros en 2016 dont 449 263 euros de charges de copropriétés, 163 252 euros d'impôts et 175 681 euros de frais de remise en état totale de 10 logements sur différents bâtiments.

Le concessionnaire n'a pas reçu un accueil favorable des services fiscaux concernant sa demande d'exonération d'impôts sur les logements neutralisés.

**- Relogements :**

12 familles du parc de Marseille Habitat ont été relogées en 2016, ce qui représente 18 adultes et 42 enfants. 5 familles sont issues du bâtiment B, 4 du bâtiment H, 2 du G et 1 du bâtiment I. Pour la moitié d'entre elles, le relogement se fait dans le parc de Marseille Habitat sur Kalliste ou ailleurs. Pour le reste, cela se répartit entre le parc d'autres bailleurs ou le parc privé.

Concernant les propriétaires occupants au nombre de 17 ménages :

Sur les 9 ménages en capacité de rester propriétaires (sans dettes de charges ni inscription hypothécaire) : 8 ménages ont accepté d'être copropriétaires dans les petits bâtiments du Parc Kalliste et 1 ménage a refusé.

Concernant les 8 autres ménages, des propositions de relogement dans le parc locatif social sont en cours et les indemnités d'expropriation leur seront réglées.

Le Compte-rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2016 constate l'avancement de l'opération et comporte un volet prévisionnel des dépenses et recettes, planifié jusqu'au terme de la concession (juillet 2019). Il s'établit comme suit :

**Dépenses :**

Sur l'exercice 2016, les dépenses réalisées s'élèvent à 5 032 320 euros. Elles sont donc largement inférieures aux prévisions qui s'établissaient à 7 227 364 d'euros. Tous les postes sont concernés et en premier lieu celui des acquisitions auprès des propriétaires privés et des postes qui en découlent (frais annexes, travaux, charges de copropriété, impôts). Le réalisé concernant les acquisitions de lots en copropriété (3 275 271 euros) est inférieur aux prévisions (3,4M euros). Le rythme des dépenses liées aux acquisitions s'est ralenti et les prix du marché ont également fortement diminués. La consignation des indemnités liées à la procédure d'expropriation du bâtiment B s'est toutefois bien réalisée sur cet exercice pour 1.7M euros. Le poste rémunération du concessionnaire est également nettement inférieur aux prévisions (487 783 euros en 2016 pour une prévision de 805 000 euros) dans la mesure où il est lié pour

Signé le 13 Juillet 2017  
Reçu au Contrôle de légalité le 24 Juillet 2017

partie à la réalisation de certaines dépenses prévisionnelles non atteintes (acquisition/cession, relogement, foncier, démolition).

Au 31 décembre 2016, le montant total des dépenses depuis le début de la concession s'élève à 17 392 523 euros, soit un taux d'avancement d'environ 60% par rapport au prévisionnel final. Les deux postes les plus avancés par rapport à ce prévisionnel final sont ceux de l'intervention dans les copropriétés (72%) et rémunération du concessionnaire (55%). Le poste intervention en renouvellement urbain qui comprend les opérations de démolition ne démarrera effectivement qu'avec la maîtrise totale des bâtiments à démolir.

Au terme de la concession en 2019, le montant prévisionnel des dépenses devrait atteindre 29 318 305 euros. Il se répartit entre budget «intervention dans les copropriétés» (69.5%), budget «rémunération du concessionnaire» (13%), budget «intervention en renouvellement urbain» (10%), budget «TVA» (4%), budget «frais financiers» (2.2%), budget «hors trésorerie» (1%) et budget «frais généraux et annexes» (0,3%).

Ce montant prévisionnel des dépenses baisse de 4 838 619 euros par rapport au CRAC 2015 soit une baisse de 14%. Cette variation s'explique ainsi :

- le poste intervention en copropriété diminue de 4 951 175 euros : au regard des acquisitions déjà réalisées et de la forte baisse du prix moyen par logement, le poste acquisitions chute fortement ainsi que tous les postes afférents. De même, au regard de la forte proportion de lots acquis à l'amiable, les prévisions de frais liés à la conduite de la procédure d'expropriation ont été revus à la baisse.
- le poste frais généraux et annexes baisse de 75 401 euros,
- le poste TVA perdue baisse de 60 219 euros,
- des hausses sensibles des frais financiers et des créances irrécouvrables (+ 230 869 Euros).

#### **Recettes :**

Sur l'exercice 2016, les recettes s'élèvent à 3 589 136 euros hors participation de la Ville à l'équilibre du bilan. Le CRAC 2015 prévoyait des recettes à hauteur de 3 297 034 euros soit une hausse d'environ 8%.

L'essentiel des recettes provient du poste subventions : Marseille Habitat a en effet reçu une avance de 1 210 450 euros de l'ANRU pour le bâtiment B et un préfinancement du crédit agricole de 1 713 473 euros relatif à cette subvention ANRU.

Le poste produits de gestion qui correspond aux loyers et charges perçues s'élève à 461 940 euros en 2016.

Des transactions avec des propriétaires occupants du bâtiment B voué à démolition ayant eu lieu en 2016, il y a donc 203 272 euros de recettes sur la ligne produit de cession, ce qui n'avait pas été prévu dans le dernier CRAC approuvé.

Au 31 décembre 2016, le montant cumulé des recettes hors participation d'équilibre s'élève à 5 112 927 euros, soit un taux d'avancement de 25% du montant prévisionnel total des recettes.

Au terme de l'opération, le montant prévisionnel des recettes (hors participation à l'équilibre du bilan) s'élève à 20 447 103 euros. Il se répartit entre produits de cession (29%), produits de gestion (14%) et subventions (57%). Le montant prévisionnel des recettes est en baisse de 5 143 449 euros. Cette évolution résulte essentiellement du réajustement nécessaire des subventions escomptées de l'ANRU pour les bâtiments B et H compte tenu de la forte baisse des dépenses liées à l'acquisition de ces bâtiments.

Au regard de l'avancement du programme et compte tenu des actions qui restent à mener pour atteindre les objectifs de l'opération, il sera nécessaire d'envisager lors du prochain exercice une prorogation de l'opération d'aménagement ou une modification du programme.

**Participation à l'équilibre du bilan :**

La participation du concédant à l'équilibre de l'opération reste inchangée et s'élève à 8 875 588 euros.

Le concessionnaire Marseille Habitat a perçu au 31 décembre 2016 une participation de 7 800 000 d'euros du concédant soit 88% du total des versements prévus. Le solde à la charge de la Métropole Aix-Marseille-Provence s'élève à 1 075 588 euros dont 1 000 000 euros à verser en 2017 et 75 588 euros en 2018.

**Solde de trésorerie :**

Fin 2016, la trésorerie cumulée de l'opération présentait un solde positif de 1 761 816 euros.

**Emprunts :**

Le concessionnaire a mobilisé un emprunt de 3,6M d'euros en 2013 remboursable en 2017, 2018 et 2019.

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 ;
- La lettre de saisine du Président de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence du 6 juillet 2017.

**Ouï le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,  
Considérant**

- Qu'il convient d'approuver le compte rendu annuel à la collectivité portant sur le bilan de l'opération au 31 décembre 2016.

**Délibère**

**Article 1 :**

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) établi au 31 décembre 2016 de la Concession « Ensemble immobilier du Parc Kallisté » n°12/00708 passée avec Marseille Habitat et ci-annexé.

**Signé le 13 Juillet 2017  
Reçu au Contrôle de légalité le 24 Juillet 2017**

**Article 2 :**

Est approuvé le solde de participation de 1 075 588 euros à verser au concessionnaire Marseille Habitat d'ici la fin de la concession dont 1 000 000 euros en 2017 et 75 588 euros en 2018.

**Article 3 :**

Monsieur le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence, ou son représentant, est autorisé à signer tous les documents relatifs à ce dossier.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,  
La Vice-Présidente Déléguée  
Habitat, Logement et Politique de la Ville

Arlette FRUCTUS