

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

Séance du 28 mars 2019

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 166 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Guy ALBERT - Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Christophe AMALRIC - Christian AMIRATY - Serge ANDREONI - Sophie ARTARIA-AMARANTINIS - Michel AZOULAI - René BACCINO - Mireille BALLETTI - Sylvia BARTHELEMY - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Odile BONTHOUX - Jacques BOUDON - Nadia BOULAINSEUR - Michel BOULAN - Valérie BOYER - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Marie-Christine CALATAYUD - Laure-Agnès CARADEC - Marie-Arlette CARLOTTI - Eric CASADO - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Bruno CHAIX - Gaby CHARROUX - Maurice CHAZEAU - Gérard CHENOZ - Monique CORDIER - Jean-François CORNO - Pierre COULOMB - Georges CRISTIANI - Michel DARY - Philippe DE SAINTDO - Jean-Claude DELAGE - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Bernard DESTROST - Sylvaine DI CARO - Nouriat 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 - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Gérard GAZAY - Jacky GERARD - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Georges GOMEZ - Jean-Pascal GOURNES - Philippe GRANGE - Albert GUIGUI - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Daniel HERMANN - Jean HETSCH - Garo HOVSEPIAN - Michel ILLAC - Eliane ISIDORE - Nicolas ISNARD - Noro ISSAN-HAMADY - Nicole JOULIA - Mireille JOUVE - André JULLIEN - Didier KHELFA - Dany LAMY - Albert LAPEYRE - Michel LEGIER - Gisèle LELOUIS - Gaëlle LENFANT - Hélène LHEN-ROUBAUD - Marie-Louise LOTA - Jean-Pierre MAGGI - Antoine MAGGIO - Irène MALAUZAT - Richard MALLIÉ - Joël MANCEL - Bernard MARANDAT - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Régis MARTIN - Bernard MARTY - Florence MASSE - Roger MEI - Danielle MENET - Xavier MERY - Marie-Claude MICHEL - Michel MILLE - Richard MIRON - André MOLINO - Jean-Claude MONDOLINI - Jean MONTAGNAC - Pascal MONTECOT - Pascale MORBELLI - Roland MOUREN - Marie MUSTACHIA - Lisette NARDUCCI - Jérôme ORGEAS - Didier PARAKIAN - Chrystiane PAUL - Elisabeth PHILIPPE - Claude PICCIRILLO - Stéphane PICHON - Catherine PILA - Marc POGGIALE - Jean-Jacques POLITANO - Gérard POLIZZI - Muriel PRISCO - Bernard RAMOND - Stéphane RAVIER - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Marie-Laure ROCCA-SERRA - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Lionel ROYER-PERREAUT - Florian SALAZAR-MARTIN - Isabelle SAVON - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Emmanuelle SINOPOLI - Monique SLISSA - Marie-France SOURD GULINO - Jules SUSINI - Luc TALASSINOS - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Dominique TIAN - Jean-Louis TIXIER - Maxime TOMMASINI - Jocelyne TRANI - Claude VALLETTE - Martine VASSAL - Josette VENTRE - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Yves WIGT - David YTIER - Didier ZANINI - Kheira ZENAFI - Karima ZERKANI-RAYNAL.

Signé le 28 Mars 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 01 avril 2019

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Loïc BARAT représenté par Gisèle LELOUIS - Guy BARRET représenté par Olivier GUIROU - Moussa BENKACI représenté par Irène MALAUZAT - Jean-Pierre BERTRAND représenté par Jean MONTAGNAC - Jean-Louis BONAN représenté par Danielle MENET - Patrick BORÉ représenté par Patrick GHIGONETTO - Frédéric BOUSQUET représenté par Marie-France DROPY-OURET - Henri CAMBESSEDES représenté par Gaby CHARROUX - Jean-Louis CANAL représenté par Stéphane MARI - Philippe CHARRIN représenté par Daniel GAGNON - Jean-David CIOT représenté par Loïc GACHON - Anne CLAUDIUS-PETIT représentée par Michel ROUX - Frédéric COLLART représenté par Dominique TIAN - Auguste COLOMB représenté par Philippe GINOUX - Robert DAGORNE représenté par Michel BOULAN - Sandra DALBIN représentée par Marie-Christine CALATAYUD - Sandrine D'ANGIO représentée par Stéphane RAVIER - Monique DAUBET-GRUNDLER représentée par Maxime TOMMASINI - Sophie DEGIOANNI représentée par Gaëlle LENFANT - Christian DELAVET représenté par Martine CESARI - Gilbert FERRARI représenté par Eric CASADO - Olivier FREGEAC représenté par Jean-Claude FERAUD - Hélène GENTE-CEAGLIO représentée par Philippe GRANGE - Samia GHALI représentée par Roland CAZZOLA - Nathalie LAINE représentée par Sophie ARTARIA-AMARANTINIS - Michel LAN représenté par Roland GIBERTI - Eric LE DISSÈS représenté par Bruno CHAIX - Annie LEVY-MOZZICONACCI représentée par Bernard MARTY - Laurence LUCCIONI représentée par Stéphane PICHON - Rémi MARCENGO représenté par Gérard GAZAY - Marcel MAUNIER représenté par Jocelyne TRANI - Georges MAURY représenté par Yves BEAUVAL - Arnaud MERCIER représenté par Georges CRISTIANI - Danielle MILON représentée par Christophe AMALRIC - Virginie MONNET-CORTI représentée par Isabelle SAVON - Yves MORAINÉ représenté par Gérard CHENOZ - Patrick PADOVANI représenté par Josette VENTRE - Stéphane PAOLI représenté par Jacques BOUDON - Patrick PAPPALARDO représenté par Daniel HERMANN - Roger PELLENC représenté par Gérard BRAMOULLÉ - Christian PELLICANI représenté par Marc POGGIALE - Patrick PIN représenté par André JULLIEN - Roger PIZOT représenté par Jacky GERARD - Véronique PRADEL représentée par Michèle EMERY - Julien RAVIER représenté par Frédéric DOURNAYAN - Jean ROATTA représenté par Martine VASSAL - Maryse RODDE représentée par Frédéric VIGOUROUX - Carine ROGER représentée par Claude VALLETTE - Patrick VILORIA représenté par Emmanuelle SINOPOLI.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Patrick APPARICIO - Philippe ARDHUIN - André BERTERO - Christine CAPDEVILLE - Michel CATANEO - Laurent COMAS - Claude FILIPPI - Josette FURACE - Jean-Claude GAUDIN - Bernard JACQUIER - Maryse JOISSAINS MASINI - Stéphane LE RUDULIER - Jean-Marie LEONARDIS - Christophe MASSE - Patrick MENNUCCI - Yves MESNARD - Serge PEROTTINO - Nathalie PIGAMO - Henri PONS - Roland POVINELLI - Marine PUSTORINO-DURAND - Roger RUZE - Eric SCOTTO - Philippe VERAN - Karim ZERIBI.

Etaient présents et représentés en cours de séance Messieurs :

Hervé FABRE-AUBESPRY représenté à 14h40 par Joël MANCEL - Richard MIRON représenté à 15h04 par Didier PARAKIAN - Jean-François CORNO représenté à 15h43 par Arlette FRUCTUS.

Etaient présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Pierre COULOMB à 14h08 - Gérard BRAMOULLÉ à 15h04 - Karima ZERKANI-RAYNAL à 15h04 - Jean-Pierre SERRUS à 15h25 - Dany LAMY à 15h30 - Georges ROSSO à 15h30 - Nathalie FEDI à 15h33 - Lisette NARDUCCI à 15h35 - Elisabeth PHILLIPE à 15h35 - Antoine MAGGIO à 15h35 - Marie MUSTACHIA à 15h35 - Marie-Laure ROCCA SERRA à 15h35 - Jean-François CORNO à 15h43 - Daniel GAGNON à 15h45 - Stéphane RAVIER à 15h50 - Jean HETSCH à 15h55.

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

DEVT 001-5753/19/CM

■ Stratégie Territoriale de Lutte contre l'Habitat Indigne Dégadé - 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 à Marseille 15ème arrondissement

MET 19/10130/CM

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 Valcorme 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,

Signé le 28 Mars 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 01 avril 2019

- 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 maîtrise 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.

Signé le 28 Mars 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 01 avril 2019

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 ;
- 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 de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence du 26 mars 2019.

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.

Signé le 28 Mars 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 01 avril 2019

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.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Conseiller Délégué
Habitat Indigne et Dégradé
Commission Locale de l'Habitat

Xavier MERY