

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

Séance du 17 décembre 2020

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 32 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Christian BURLE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGÉAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Sophie JOISSAINS - Didier KHELFA - Eric LE DISSÈS - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Didier PARAKIAN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Yves VIDAL.

Était absent et représenté Monsieur :

Gérard BRAMOULLÉ représenté par Sophie JOISSAINS.

Étaient absentes et excusées Mesdames :

Emmanuelle CHARAFE - Maryse JOISSAINS MASINI.

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

CHL 018-9042/20/BM

■ Approbation du Compte rendu à la Collectivité au 31 décembre 2019 de la concession d'aménagement sur le Parc Kalliste passée avec Marseille Habitat - Marseille 15ème arrondissement MET 20/16711/BM

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau 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 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.

Signé le 17 Décembre 2020

Reçu au Contrôle de légalité le 11 janvier 2021

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.

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 :

- Acquisitions de lots en copropriété :

Les acquisitions se sont poursuivies en 2019 : 28 lots ont été acquis par Marseille Habitat.

Copropriété	Total Logements	Logements acquis en 2019	Total logements acquis depuis le début de la concession
A	80	8	20
B	132	1	132
C	38	0	5
D	74	2	15
E	16	1	5
F	90	1	9
G	129	8	57
H	113	3	109
I	80	4	21
Total	752	28	373

Au total, ce sont donc 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.

Signé le 17 Décembre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 11 janvier 2021

Le montant de la globalité de ce poste incluant les acquisitions et ses frais annexes ainsi que les frais liés à la conduite des expropriations et les diagnostics divers s'élève à 951 180 euros en 2019.

Concernant le bâtiment H, évacué et vacant suite à l'arrêté d'insécurité imminente de janvier 2018, la Métropole Aix-Marseille-Provence a saisi le 11 avril 2018 le Tribunal de Grande Instance (TGI) pour solliciter la nomination d'un expert dans le cadre d'une procédure sur la base de l'article L615-6 du code de la construction et de l'habitation. Par ordonnance du 29 juin 2018, le président du TGI a nommé deux experts qui ont eu pour mission de constater l'importance du déséquilibre financier du syndicat des copropriétaires ainsi que la nature et l'état des parties communes et par conséquent la nature et le coût des travaux à mettre en œuvre pour garantir la santé et la sécurité des occupants. Cette expertise a été rendue fin 2019.

Les conclusions techniques indiquent que l'immeuble se trouve dans un stade avancé de délabrement, et que, si les structures de béton sont encore solides, des réserves sont émises sur le pignon Nord qui présente une inquiétante fissure verticale. Est relevé également que toutes les alimentations en eau potable, électricité et télécom indispensables à la santé et à la sécurité des occupants sont manquantes. Le coût global des travaux à effectuer sur les parties communes est évalué à 1 887 765 euros. L'expertise relève également que, indépendamment des parties communes, des dépenses entre 25 000 euros et 35 000 euros devraient être prévues pour chaque logement, que s'agissant d'un immeuble de 12 étages, les cages d'escalier qui ne sont pas enclouées constituent un problème de sécurité incendie qui est insoluble en cas de sinistre. Sur le plan financier, l'expert a constaté une insuffisance de trésorerie constante ne permettant pas une gestion saine de la copropriété, et ce malgré la présence de Marseille Habitat, et des dettes de charges importantes de chacun des derniers copropriétaires restants et qui doivent faire l'objet d'une procédure d'expropriation.

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.

- Cessions de logements :

Il s'agit de logements ou annexes vendus à des propriétaires occupants issus d'immeubles à démolir. Deux logements et un garage ont été vendus en 2019 pour un montant de 56 563 euros : il s'agit de biens vendus à des propriétaires occupants du bâtiment H.

- Travaux :

Ce poste s'élève en 2019 à 1 629 144 euros et correspond pour l'essentiel à :

- la démolition du Bâtiment B : elle est intervenue courant 2019 pour un montant de 1 574 998 euros : le chantier a débuté au mois d'avril par les travaux préparatoires et le désamiantage et s'est achevé en octobre par l'évacuation des gravats et la remise en état des sols. Des réflexions vont être engagées avec la politique de la Ville et les acteurs locaux pour imaginer une destination transitoire à cette emprise libérée dans l'attente d'un projet d'aménagement validé.
- la neutralisation et la protection des logements acquis : elle est nécessaire pour éviter des situations d'occupation ou trafics illicites. Ce poste qui a coûté 35 410 euros en 2019, reflète essentiellement les travaux de murage effectués sur les bâtiments B et H. Sur les autres bâtiments hormis le G, des portes sécurisées sont installées le temps des travaux et de la remise en location des logements. Ce poste de dépense devrait croître particulièrement sur le bâtiment G dont les logements sont laissés vacants pour des raisons opérationnelles.

- 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 176 944 euros en 2019 dont :

Signé le 17 Décembre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 11 janvier 2021

- 180 417 euros d'impôts et taxes : pour rappel, la demande de minoration de l'assiette imposable a reçu un avis favorable de l'administration fiscale concernant les logements neutralisés aux bâtiments B et H.
- 55 067 euros de frais de remise en état de logements sur différents bâtiments : 7 logements ont été remis aux normes permettant ainsi le relogement de propriétaires occupants ou de locataires.
- 18 272 euros d'entretien courant pour différents travaux effectués dans les logements loués (petits travaux réalisés en urgence, contrats entretien chaudières, contrat EDF Bastide..).
- 16 081 euros de frais liés à des contentieux locatifs ou liés aux squatts essentiellement sur les bâtiments G et A.

Les charges de copropriété n'ont pas pesé dans le bilan 2019 puisque la régularisation des comptes de la copropriété B a permis d'avoir un solde négatif sur ce poste.

- Relogements :

Le montant de ce poste s'élève à 26 186 euros en 2019 et concerne essentiellement les frais de garde meuble suite aux évacuations du bâtiment H, des frais de procédures relatifs aux squatts et des frais d'hôtel pour des hébergements d'urgence.

- Dépenses :

Sur l'exercice 2019, les dépenses réalisées s'élèvent à 3 944 311 euros. Elles sont donc inférieures aux prévisions qui s'établissaient à 6 032 460 euros. Le montant des acquisitions est inférieur de moitié aux prévisions. Le coût de la gestion transitoire est également nettement inférieur aux prévisions puisque le poste charges de copropriété a bénéficié d'une régularisation des comptes de la liquidation de la copropriété B.

Au 31 décembre 2019, le montant total des dépenses depuis le début de la concession s'élève à 27 005 582 euros, soit un taux d'avancement d'environ 51% par rapport au prévisionnel final. Les postes les plus avancés par rapport au prévisionnel final sont ceux de la gestion transitoire (58%), des acquisitions de lots en copropriété (62%) et de la rémunération du concessionnaire (68%).

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%).

L'année 2019 a permis d'affiner les coûts liés aux démolitions grâce aux éléments issus de la démolition du bâtiment B.

- Recettes :

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.

Les recettes proviennent à 60% de l'ANRU pour 623 736 euros pour le bâtiment B et du Conseil Départemental pour 183 825 euros et ce au titre de la participation à l'opération actée dans la convention ANRU. Les produits de gestion (loyers et charges) représentent 37% des recettes de l'année 2019.

Au 31 décembre 2019, le montant cumulé des recettes hors participation d'équilibre s'élève à 9 462 207 euros, soit un taux d'avancement de 29% du montant prévisionnel total des recettes.

Signé le 17 Décembre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 11 janvier 2021

Au terme de l'opération, le montant prévisionnel des recettes (hors participation à l'équilibre du bilan) s'élève à 32 496 976 euros. Il est en hausse par rapport au montant approuvé lors du CRAC 2018. Cela est dû en grande partie à la hausse de la subvention ANRU escomptée pour l'opération d'acquisition/démolition du bâtiment H : la quasi-totalité des acquisitions foncières pourra être prise en compte dans le calcul de la subvention, ce qui engendre une hausse de la subvention escomptée de l'ANRU de 2.8 M d'euros.

Il se répartit entre produits de cession (16%), produits de gestion (13%) et subventions (71%).

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.

- Participation à l'équilibre du bilan :

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.

Le concessionnaire Marseille Habitat a déjà perçu au 31 décembre 2019 une participation de 14 100 000 euros dont 6 100 000 euros versés par la Ville de Marseille lorsqu'elle était concédante (jusqu'au 31 décembre 2015).

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.

- Solde de trésorerie :

Fin 2019, la trésorerie cumulée de l'opération présentait un solde négatif de 43 663 euros.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Bureau de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Bureau 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 HN 001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;

Signé le 17 Décembre 2020

Reçu au Contrôle de légalité le 11 janvier 2021

- L'avis du Conseil de Territoire de Marseille Provence du 15 décembre 2020.

Où 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 2019.

Délibère

Article unique :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) établi au 31 décembre 2019 de la concession « ensemble immobilier du Parc Kalliste » passée avec Marseille Habitat joint en annexe avec une participation estimée de la Métropole Aix-Marseille-Provence à 19 900 000 euros.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
La Présidente de la Métropole
Aix-Marseille-Provence

Martine VASSAL