

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

Séance du 7 octobre 2021

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 33 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Arnaud MERCIER - 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 - David YTIER.

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Olivier FREGEAC représenté par Jean-Pascal GOURNES.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Sophie JOISSAINS - Maryse JOISSAINS MASINI - Eric LE DISSÈS.

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

CHL 023-10387/21/BM

■ Concession d'aménagement sur le Parc Kalliste passée avec Marseille Habitat à Marseille 15ème arrondissement - Approbation du Compte Rendu Annuel des Collectivités au 31 décembre 2020

MET 21/19026/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 7 Octobre 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 18 octobre 2021

Le Parc Kallisté est composé aujourd'hui de huit copropriétés constituant 507 logements et un terrain issu de la démolition du bâtiment et d'une monopropriété constituée du terrain 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.

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 comptes-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 2020 qui constate l'avancement de l'opération et s'établit comme suit :

- Acquisitions de lots en copropriété :

Les acquisitions se sont poursuivies en 2020 : 22 lots ont été acquis par Marseille Habitat soit 17 logements, 2 locaux commerciaux et 4 garages pour un montant total de 558 940 euros, frais annexes inclus.

Copropriété	Total Logements	Logements acquis en 2020	Total logements acquis depuis le début de la concession
A	80	1	21
B	132	0	132
C	38	1	6
D	74	2	15
E	16	3	8
F	90	2	11
G	129	7	64
H	113	3	112
I	80	3	24
Total	752	22	395

Au total, ce sont donc 395 logements qui ont été acquis depuis le début de l'opération par le concessionnaire Marseille Habitat. 245 logements ont depuis été démolis entre 2019 et 2021 et 13 logements et un garage ont depuis été cédés à des propriétaires occupants d'immeubles démolis.

Concernant le bâtiment H, évacué et vacant suite à l'arrêté d'insécurité imminente de janvier 2018, la Métropole Aix-Marseille-Provence avait initié en 2018 une procédure visant à la carence du syndicat des copropriétaires. Suite au rendu de l'expertise fin 2019, la Métropole a assigné courant 2020 le syndicat des copropriétaires et les 4 derniers propriétaires devant le Tribunal Judiciaire afin d'obtenir le jugement de carence du syndicat des copropriétaires. Le président du Tribunal a déclaré l'état de carence le 26 juin 2020. L'assemblée délibérante de la Métropole a approuvé lors du conseil métropolitain du 15 octobre 2020 le projet simplifié d'acquisition publique du bâtiment H en vue de sa démolition et a autorisé la Présidente de la Métropole à saisir le Préfet pour demander l'utilité publique du projet.

Le projet simplifié d'acquisition publique a été mis à disposition du 7 décembre 2020 au 8 janvier 2021 inclus à l'espace accompagnement habitat avec un registre pouvant recueillir les observations du public. Le projet a également été mis en ligne aux mêmes dates sur le site internet de la Métropole. Aucune observation n'a été consignée.

Entre temps, Marseille Habitat a réussi à acquérir 3 lots à l'amiable et a repris les négociations avec l'administrateur de la succession du dernier lot restant à acquérir. Cette vente devrait finalement se conclure à l'amiable début 2021. Aussi, le recours à la procédure d'expropriation approuvée sur les 4 derniers lots ne devrait donc pas être nécessaire.

- Cessions de logements :

Il s'agit de logements ou annexes vendus à des propriétaires occupants issus d'immeubles à démolir. Il n'y a pas eu de cessions en 2020.

- Travaux :

Ce poste s'élève en 2020 à 1 032 665 euros et correspond pour l'essentiel à :

- Les démolitions des bâtiments B et H : Dès le 3^{ème} trimestre 2020, Marseille Habitat a pu démarrer les travaux de désamiantage du bâtiment H. La déconstruction a débuté début décembre 2020. Le coût de cette opération sur 2020 s'élève à 985 028 euros. La démolition totale du bâtiment et la remise en état des sols sera effective au 1^{er} trimestre 2021. Par ailleurs, une dernière facture concernant la démolition du bâtiment B a été facturée en 2020.
- La neutralisation et la protection des logements acquis : elle est nécessaire pour éviter des situations d'occupation ou trafics illicites. Ce poste a coûté 44 171 euros en 2020. Cela concerne la fourniture, la livraison et la pose de 30 portes sécurisées sur le bâtiment G, 1 sur le bâtiment A et la dépose d'un compteur gaz au bâtiment I.

Un autre poste travaux d'un montant de 169 435 euros a été mis en œuvre : il s'agit de la réalisation d'un cheminement piéton à l'arrière des bâtiments G et H permettant de faciliter les déplacements des habitants pour rejoindre les équipements publics (école et centre de santé) et les transports en commun. Il s'agit d'une réalisation sous maîtrise d'ouvrage déléguée par les copropriétés G et I. Cette réalisation est ponctuée de petits aménagements ludiques en bois réalisés par l'association Cabanon Vertical et dont l'utilisation sera optimisée dès lors que la situation sanitaire le permettra. La dépense liée à cet aménagement est en partie impactée sur 2020 et le solde le sera sur l'exercice 2021.

- 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.

Le montant des dépenses sur ce poste s'élève à 670 536 euros en 2020 et se décompose essentiellement comme suit :

- 350 157 euros de charges de copropriétés.
- 183 044 euros de taxes foncières.
- 65 486 euros de frais concernant la remise aux normes de 3 logements sur les bâtiments A, F et I.
- 43 345 euros de frais liés à des contentieux locatifs et aux procédures engagées dans le cadre des occupations illicites sur les bâtiments G, A et I.
- 25 479 euros d'entretien courant sur les logements loués par Marseille habitat et sur la Ville Valcorme.

- Relogements :

Le montant de ce poste s'élève à 44 439 euros en 2020. Il s'agit d'une part des frais d'hébergement facturés par ADOMA pour le relogement provisoire de 3 familles issues du bâtiment H et pour lesquelles un logement définitif correspondant aux souhaits des familles n'a pas encore été trouvé, et d'autre part, de frais de garde meuble, de déménagement et de procédure.

Sur le plan des relogements des ménages, 12 ménages locataires de Marseille Habitat et issus des bâtiments A, I, G et H ont été relogés en 2020. 7 ont été relogés dans le patrimoine de bailleurs sociaux et 5 se sont relogés dans le parc privé.

- Rémunération :

Le montant de la rémunération du concessionnaire s'élève en 2020 à 406 861 euros avec une rémunération fixe et une rémunération variable en fonction de l'avancée des acquisitions et des travaux.

Signé le 7 Octobre 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 18 octobre 2021

Le compte-rendu annuel à la Collectivité constate l'avancement de l'opération et comporte un volet prévisionnel des dépenses et recettes, planifié jusqu'au 31 décembre 2024, terme de l'opération.

- Dépenses :

Sur l'exercice 2020, les dépenses réalisées s'élèvent à 3 143 488 euros. Elles sont donc très inférieures aux prévisions qui s'établissaient à 5 397 800 euros. Ceci s'explique par le montant des acquisitions réalisées qui est largement inférieur aux prévisions. Le contexte sanitaire particulier n'a pas favorisé les transactions immobilières. Le coût de la gestion transitoire est également inférieur aux prévisions et est également lié à la baisse du rythme des acquisitions.

Au 31 décembre 2020, le montant total des dépenses depuis le début de la concession s'élève à 30 149 070 euros, soit un taux d'avancement d'environ 58% par rapport au prévisionnel final. Les postes les plus avancés par rapport au prévisionnel final sont ceux des frais financiers (82%), de la rémunération du concessionnaire (72%), des acquisitions de lots en copropriété (67%) et de la gestion transitoire (67%). Au terme de la concession en 2024, le montant prévisionnel des dépenses devrait atteindre 51 648 970 euros, ce qui est inférieur de 717 408 euros au prévisionnel du CRAC 2019 approuvé. Il se répartit principalement entre budget « acquisitions de lots en copropriété » (42%), budget « travaux » (17%), budget « gestion transitoire » (16%) et budget « rémunération du concessionnaire » (10%).

- Recettes :

Sur l'exercice 2020, les recettes s'élèvent à 725 819 euros hors participation du concédant à l'équilibre du bilan, ce qui est inférieur aux prévisions du CRAC 2018 qui les estimaient à 2 424 769 euros. Cela est dû à la demande de solde auprès de l'ANRU formalisée fin 2020 pour la démolition du bâtiment B et dont le versement interviendra en 2021.

Les recettes 2020 proviennent essentiellement des revenus locatifs pour 528 370 euros et de la perception d'une subvention de 197 449 euros du Conseil Régional prévue dans la convention ANRU. Au 31 décembre 2020, le montant cumulé des recettes hors participation d'équilibre s'élève à 10 188 026 euros, soit un taux d'avancement de 32% 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 31 776 144 euros. Il est en baisse de 720 832 euros par rapport au montant approuvé lors du CRAC 2019. Cela est dû en grande partie à la minoration des recettes de cession de charge foncière escomptées suite à la libération des fonciers B et H.

Ce prévisionnel se répartit entre subventions (73%), produits de gestion (14%) produits de cession (13%).

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

- Le montant total des dépenses passe de 52 366 378 euros à 51 648 970 euros TTC.
 - Le montant total des recettes passe de 32 496 976 euros à 31 776 144 euros TTC.
- Soit un déficit de 19 872 826 euros, arrondi à 19 900 000 euros.

- Participation à l'équilibre du bilan :

La participation prévisionnelle du concédant à l'équilibre de l'opération se maintient donc à 19 900 000 euros.

Le concessionnaire d'aménagement Marseille Habitat a déjà perçu au 31 décembre 2020 une participation de 16 350 000 euros dont 6 100 000 euros versés par la Ville de Marseille lorsqu'elle était concédante (jusqu'au 31 décembre 2015).

L'échéancier prévisionnel de versement de la participation de la métropole à l'équilibre du bilan de la concession reste identique à ce qui avait été approuvé en décembre 2020 par avenant n°7 :

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

- Solde de trésorerie :

Signé le 7 Octobre 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 18 octobre 2021

Fin 2020, la trésorerie cumulée de l'opération présentait un solde négatif de 346 540 euros.

En résumé :

- Le montant total des dépenses passe de 52 366 378 euros (CRAC 2019 approuvé) à 51 648 970 euros.
- Le montant des recettes propres passe de 32 496 976 euros (CRAC 2019 approuvé) à 31 776 144 euros.
- Le montant de la participation d'équilibre est inchangé et arrondi à 19 900 000 euros.

La durée de la concession est de 12 ans et se termine en 2024.

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 ;
- L'avis du Conseil de Territoire de Marseille Provence du 5 octobre 2021.

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 2020.

Délibère

Article unique :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) établi au 31 décembre 2020 de la concession n° T1600917CO « ensemble immobilier du Parc Kalliste » passée avec Marseille Habitat joint en annexe. La participation de la Métropole Aix Marseille Provence reste inchangée et estimée à 19 900 000 euros, dont 13 800 000 euros à la charge de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur lesquels 10 250 000 euros ont été versés au 31 décembre 2020 par la Métropole Aix-Marseille-Provence.

L'échéancier de versement du solde reste inchangé et budgété comme suit :

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

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué
Logement, Habitat,
Lutte contre l'habitat indigne

David YTIER