

# EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

**Séance du jeudi 15 décembre 2022**

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 34 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Gérard BRAMOULLE - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - 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 - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Amapola VENTRON représentée par Christian AMIRATY - Olivier FREGEAC représenté par Arnaud MERCIER - Roland GIBERTI représenté par Laurent SIMON.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Éric LE DISSES.

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

#### **CHL-002-12868/22/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 2021 38501**

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 Aix Marseille Provence à la Ville de Marseille en qualité de concédant.

Le Parc Kallisté est composé aujourd'hui de 7 copropriétés constituant 507 logements et de 2 terrains nus issus de la démolition des bâtiments B et H. La concession porte sur l'ensemble du site 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 2021 qui constate l'avancement de l'opération et s'établit comme suit :

#### - Acquisitions de lots en copropriété :

Les acquisitions se sont poursuivies en 2021 avec 23 logements et les caves afférentes, 5 locaux et 2 garages pour un montant total de 965 091 euros, frais annexes inclus.

Copropriété	Total Logements	Logements acquis en 2021	Total logements acquis depuis le début de la concession
A	80	1	22
B	132	0	132
C	38	1	7
D	74	2	17
E	16 lgts	6 lgts	8 lgts (+ 9 locaux)
F	90	2	13
G	129	9	73
H	113	0	112
I	80	3	27
Total	752	24	419

Au total, ce sont donc 419 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 16 logements et un garage ont depuis été cédés à des propriétaires occupants d'immeubles démolis.

Il faut noter un essor des acquisitions amiables sur les bâtiments G et E voués à terme à maîtrise publique et démolition.

- Cessions de logements :

Il s'agit de logements ou annexes vendus à des propriétaires occupants issus d'immeubles à démolir. 3 logements ont été cédés à des propriétaires occupants du G : ces logements se situent dans les copropriétés à redresser, à savoir dans les bâtiments D et F.

- Travaux :

Ce poste s'élève à 592 258 euros en 2021 et correspond :

- au solde des travaux de démolition du bâtiment H,
- au solde des travaux liés au cheminement piéton réalisé derrière le bâtiment G,
- à la neutralisation des logements vacants acquis sur le bâtiment G (portes).

- 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 744 225 euros en 2021 et se décompose essentiellement comme suit :

- 495 908 euros de charges de copropriétés,
- 105 066 euros de taxes foncières,
- 85 255 euros de frais concernant la remise aux normes de 3 logements situés aux bâtiments C, D et I et d'un local pour une association,
- 57 976 euros d'entretien courant sur les logements loués par Marseille habitat et sur la Ville Valcorne.

- Relogements :

Le montant de ce poste s'élève à 46 864 euros en 2021. Il s'agit des frais d'hébergement facturés par ADOMA pour l'hébergement provisoire des dernières familles issues du bâtiment H et pour lesquelles un logement définitif correspondant aux souhaits des familles n'a pas encore été trouvé, de la facturation de 6 déménagements et les frais de garde meuble suite aux évacuations du bâtiment H.

Sur le plan des relogements des ménages, 17 ménages issus des bâtiments A, I, G et H ont été relogés définitivement en 2021 :

- 13 relogements dans le parc social,
- 3 propriétaires occupants du H et G ont bénéficié d'une cession d'appartement sur site,
- 1 relogement dans le parc privé.

- Rémunération :

Le montant de la rémunération du concessionnaire s'élève en 2021 à 538 213 euros avec une rémunération fixe et une rémunération variable en fonction de l'avancée des acquisitions et des travaux.

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 2021, les dépenses réalisées s'élèvent à 3 088 946 euros. Elles sont donc inférieures aux prévisions qui s'établissaient à 5 643 000 euros. Cela est dû principalement au montant des acquisitions réalisées qui est inférieur aux prévisions et au prix moyen des acquisitions constatées qui s'avère à la baisse d'où un réajustement sur ce poste. De même, le montant des travaux en parties privatives est inférieur aux prévisions. Enfin, le concessionnaire avait prévu dans le poste « frais de relogements » des indemnités d'éviction d'un montant en 500 000 euros en 2021 alors même que la procédure de carence sur le bâtiment E n'était pas encore lancée.

Au 31 décembre 2021, le montant total des dépenses depuis le début de la concession s'élève à 33 238 017 euros, soit un taux d'avancement d'environ 60% par rapport au prévisionnel final. Les postes les plus avancés par rapport au prévisionnel final sont ceux des frais financiers (86%), de la rémunération du concessionnaire (72%), des acquisitions de lots en copropriété (76%) et de la gestion transitoire (66%).

Au terme de la concession en 2024, le montant prévisionnel des dépenses devrait atteindre 55 293 853 euros, ce qui est supérieur de 3 644 883 au prévisionnel du CRAC 2020 approuvé. Ceci s'explique d'une part par une prévision d'augmentation des dépenses travaux de démolition et d'autre part par une explosion des coûts liés aux prestations de gardiennage rendues nécessaires pour éviter les occupations illicites. Par ailleurs, la rémunération est également en forte hausse de 695 559 euros : le concessionnaire avait minimisé voir omis de renseigner certaines rémunérations dites variables dans les derniers CRAC et déclenchant notamment des forfaits.

le montant prévisionnel des dépenses se répartit principalement entre budget « acquisitions de lots en copropriété » (38%), budget « travaux » (19%), budget « gestion transitoire » (17%) et budget « rémunération du concessionnaire » (11 %).

- Recettes :

Sur l'exercice 2021, les recettes s'élèvent à 2 801 328 euros hors participation du concédant à l'équilibre du bilan, ce qui est inférieur aux prévisions du CRAC 2020 qui les estimaient à 3 318 118 euros. Les recettes liées aux cessions de logements et aux revenus locatifs sont plus importants que prévu. Toutefois, la perception de la subvention ANRU relative à l'acquisition/démolition du bâtiment H n'a pas été perçue en 2021 comme prévu ce qui explique l'écart.

Les recettes 2021 proviennent essentiellement des revenus locatifs pour 513 502 euros et de la perception d'une subvention de 2 137 641 euros de l'ANRU qui constitue le solde de l'opération d'acquisition/démolition.

Au 31 décembre 2021, le montant cumulé des recettes hors participation d'équilibre s'élève à 12 989 353 euros, soit un taux d'avancement de 37% du montant prévisionnel total des recettes.

Au terme de l'opération, le montant prévisionnel des recettes (hors participation à l'équilibre du bilan) s'élèvera à 35 385 860 euros. Il est en hausse de 3 609 716 euros par rapport au montant approuvé lors du CRAC 2020 bien que le poste de cession de charge foncière ait été minoré par rapport au prévisionnel. Cette hausse des recettes prévisionnelles est dû en grande partie au réajustement à la hausse de la subvention de l'ANRU attendue pour les opérations en cours sur les bâtiments E et G suite au comité national d'engagement.

Ce prévisionnel se répartit entre subventions (77%), produits de gestion (14,5%) produits de cession (8,5%).

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

- Le montant total des dépenses passe de 51 648 970 euros à 55 293 853 euros TTC.
  - Le montant total des recettes passe de 31 776 144 euros à 35 385 860 TTC.
- Soit un déficit de 19 907 993 euros.

- Participation à l'équilibre du bilan :

La participation prévisionnelle du concédant à l'équilibre de l'opération se maintient donc à ce stade à 19 900 000 euros bien que le déficit soit légèrement supérieur au prévisionnel.

Le concessionnaire d'aménagement Marseille Habitat a déjà perçu au 31 décembre 2021 une participation de 17 850 000 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 :

- 2022 : 2 050 000 euros
- 2023 : 0 euro
- 2024 : 0 euro

- Solde de trésorerie :

Fin 2021, la trésorerie cumulée de l'opération présentait un solde négatif de 1 827 748 euros.

La durée de la concession est de 12 ans et se terminera 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 n°HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole.

## 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 2021.

#### Délibère

#### Article unique :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) établi au 31 décembre 2021 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 11 750 000 euros ont été versés au 31 décembre 2021 par la Métropole Aix-Marseille-Provence.

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

- 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