

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

Séance du jeudi 5 décembre 2024

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 31 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Vincent LANGUILLE - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ représenté par Henri PONS - Patrick GHIGONETTO représenté par Roland GIBERTI - Véronique MIQUELLY représentée par Emmanuelle CHARAFE - Catherine PILA représentée par David GALTIER.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Éric LE DISSES - Serge PEROTTINO.

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

CHL-015-16978/24/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 2023 108501

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.

Sur le plan opérationnel, les faits marquants de l'année 2023 sur le site du Parc Kalliste sont les suivants :

- 19 logements et caves acquis ainsi qu'un dépôt et un garage,
- 2 logements cédés à des propriétaires occupants,
- Le rendu des rapports d'expertise en mai 2023 dans le cadre des procédures de carence des syndicats de copropriétaires des bâtiments E et G,
- La désignation d'administrateurs provisoires en mai et juin 2023 pour la gestion des copropriétés E et G,

- La prise d'un arrêté de mise en sécurité par la Ville de Marseille en mai et l'évacuation de la cage G28,
- La neutralisation en décembre de la cage G29 suite au départ du dernier locataire,

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 2023 qui constate l'avancement de l'opération et s'établit comme suit :

- Acquisitions de lots en copropriété :

Les acquisitions se sont poursuivies en 2023 avec 19 logements et les caves afférentes ainsi qu'un dépôt et un garage pour un montant total de 488 528 euros, frais annexes inclus.

Copropriété	Total Logements	Logements acquis en 2023	Total logements acquis depuis le début de la concession	Total patrimoine Marseille Habitat au 31/12/2023 (après démolitions et cessions)
A	80	0	22	22
B	132	0	132	démoli
C	38	0	7	3
D	74	2	21	8
E	16	2 (+ 1 dépôt et 1 garage)	10 (+ 11 locaux)	10
F	90	0	17	10
G	129	14	115	115
H	113	0	112	démoli
I	80	1	28	27
Total	752	19	475	195

Au total, ce sont donc 475 logements et locaux 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 25 logements et un garage ont depuis été cédés à des propriétaires occupants d'immeubles démolis.

- Cessions de logements :

Il s'agit de logements ou annexes vendus à des propriétaires occupants issus d'immeubles à démolir. 2 logements ont été cédés à des propriétaires occupants d'immeubles démolis ou à démolir : ces logements se situent dans la copropriété F, qui est vouée à être redressée via un plan de sauvegarde en phase de suivi animation depuis mars 2023.

- Travaux :

Ce poste s'élève à 260 988 euros en 2023 et correspond essentiellement :

- À la neutralisation des logements vacants (démolition partielle de l'intérieur des logements et porte sécurisée) et des réseaux, au murage des entrées du bâtiment G suite à la maîtrise de la plupart des logements en étage, la pose de panneaux anti squat en bas étage,
- Au gardiennage et sécurisation par alarme suite à l'évacuation des squats.

- 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 740 247 euros en 2023 et se décompose essentiellement comme suit :

- 174 105 euros de frais de remise en état de logements avant relocation,
- 451 725 euros de charges de copropriétés sur l'ensemble du parc,
- 67 394 euros d'impôts et taxes,

- Relogements

Le montant de ce poste s'élève à 52 642 euros en 2023. Il s'agit des frais d'hébergement facturés par ADOMA pour l'hébergement provisoire des dernières familles issues du bâtiment H démolé et pour lesquelles un logement définitif correspondant aux souhaits des familles n'a pas encore été trouvé, de la facturation de l'hébergement d'une famille par SOLIHA, des frais engagés pour le déménagement des propriétaires occupants et autres locataires et des frais d'huissier dans le cadre des procédures contentieuses liées aux squats des bâtiments A, F, G et I.

Sur le plan des relogements des ménages, 19 ménages ont été relogés en 2023 dont 14 sont définitifs :

- 10 relogements dans le parc social dont 9 dans le parc de Marseille Habitat,
- 2 propriétaires occupants ont bénéficié d'une cession d'appartement sur site (bâtiment F),
- 2 relogements dans le parc non conventionné de Marseille Habitat à Kalliste (Bâtiments C et D),
- 5 relogements temporaires sur site (Bâtiments D et I).

Au global, ce sont 229 relogements qui ont été réalisés depuis le début de la concession.

- Rémunération :

Le montant de la rémunération du concessionnaire s'élève en 2023 à 411 499 euros avec une rémunération fixe (250 000 euros) et une rémunération variable en fonction de l'avancée des acquisitions, des travaux et des relogements (161 499 euros).

La convention de concession n° T1600917CO qui lie la Métropole Aix-Marseille-Provence et Marseille Habitat prendra fin 31 décembre 2027.

L'objet du présent rapport est de soumettre à l'approbation du Conseil de la Métropole le compte-rendu annuel à la collectivité (CRAC) établi au 31 décembre 2023 joint en annexe.

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 2027, terme de l'opération.

- Dépenses :

Sur l'exercice 2023, les dépenses réalisées s'élèvent à 2 197 696 euros. Elles sont largement donc inférieures aux prévisions qui s'établissaient à 6 867 554 euros au dernier CRAC approuvé. Cela est dû :

- Au nombre de transactions moins important que prévu et au montant moyen des acquisitions réalisées qui est inférieur aux prévisions
- À une réduction des frais liés à la conduite des expropriations au regard du rythme des acquisitions amiables
- À l'intégration des prestations de gardiennage à la charge de la copropriété avec répartition sur l'ensemble des copropriétaires restants,

Enfin, le concessionnaire avait prévu dans le poste « frais de relogements » des indemnités d'éviction d'un montant en 500 000 euros en 2023 alors que la procédure carence était encore en phase d'expertise.

Au 31 décembre 2023, le montant total des dépenses depuis le début de la concession s'élève à 39 334 349 euros, soit un taux d'avancement d'environ 68% par rapport au prévisionnel final. Les postes les plus avancés par rapport au prévisionnel final sont ceux des acquisitions (84%), les frais financiers (77%), la rémunération du concessionnaire (73%), la gestion transitoire (71%), et des travaux (48%).

Au terme de la concession en 2027, le montant prévisionnel des dépenses devrait atteindre 57 709 375 euros, ce qui est sensiblement inférieur au prévisionnel du CRAC 2022 approuvé.

Il se répartit principalement entre budget « acquisitions de lots en copropriété » (36%), budget « travaux » (18%), budget « gestion transitoire » (20%) et budget « rémunération du concessionnaire » (13 %).

- Recettes :

Sur l'exercice 2023, les recettes s'élèvent à 4 586 875 euros hors participation du concédant à l'équilibre du bilan, ce qui est très fortement inférieur aux prévisions du CRAC 2022 qui les estimaient à 9 357 950 euros. Ceci s'explique par la perception en 2023 d'un acompte de 20% de la subvention ANRU pour l'acquisition/démolition du Bâtiment H (et non du solde) et pour les opérations sur le E et le G. L'ANRU établit un échéancier automatique qui ne tient pas compte de l'avancement réel. Marseille Habitat va solliciter auprès de l'ANRU une modification de ce calendrier de versement.

Les recettes 2023 proviennent essentiellement des acomptes de subventions ANRU pour 4 141 041 euros, des revenus locatifs pour 386 594 euros et de la cession de 2 logements sur site à des propriétaires occupants pour 59 240 euros. A noter que les recettes locatives sont au final un peu plus importantes que prévu.

Au 31 décembre 2023, le montant cumulé des recettes hors participation d'équilibre s'élève à 18 232 539 euros, soit un taux d'avancement de 48% 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 38 147 871 euros. Il est conforme au montant approuvé lors du CRAC 2022.

Ce prévisionnel se répartit entre subventions (75%), produits de gestion (14%) et produits de cession (11%).

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

- Le montant total des dépenses passe de 58 003 985 euros à 57 709 375 euros TTC.
 - Le montant total des recettes passe de 38 277 475 euros à 38 147 871 euros TTC.
- Soit un déficit de 19 561 504 euros.

- Participation à l'équilibre du bilan :

La participation prévisionnelle du concédant à l'équilibre de l'opération reste identique à hauteur de 19 900 000 euros.

Le concessionnaire d'aménagement Marseille Habitat a perçu au 31 décembre 2023 l'intégralité de la participation prévue soit 19 900 000 euros dont 13 800 000 euros versés par la Métropole Aix Marseille Provence et 6 100 000 euros versés par la Ville de Marseille lorsqu'elle était concédante (jusqu'au 31 décembre 2015).

- Solde de trésorerie :

Fin 2023, la trésorerie de l'opération présentait un solde positif de 2 389 179 euros.

La durée de la concession est de 15 ans et se terminera le 31 décembre 2027.

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.

Oùï 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 2023.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) établi au 31 décembre 2023 de la concession n° T1600917CO « ensemble immobilier du Parc Kalliste » passée avec Marseille Habitat ci-annexé. La participation de la Métropole Aix-Marseille-Provence reste inchangée à hauteur de 19 900 000 euros, dont 13 800 000 euros à la charge de la Métropole Aix-Marseille-Provence ont été versés en intégralité au 31 décembre 2023 par la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole, ou son représentant, est autorisé à signer tous documents y afférents.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

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

David YTIER