

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

Séance du lundi 15 décembre 2025

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

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - Gerard GAZAY - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Vincent LANGUILLE - Philippe LEANDRI - Éric LE DISSES - Arnaud MERCIER - Véronique MIQUELLY - André MOLINO - Roland MOUREN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Michel ROUX - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Pascal CHAUVIN représenté par Patrick GHIGONETTO - David GALTIER représenté par Marion BAREILLE - Danielle MILON représentée par Roland GIBERTI - Pascal MONTECOT représenté par David YTIER.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Christian BURLE.

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

CHL-029-18911/25/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 2024

146646

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 puis prorogée par avenants successifs jusqu'au 31 décembre 2027.

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 différencierées 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.
- Relocations 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 2024 sur le site du Parc Kalliste sont les suivants :

- 11 lots acquis dont 5 logements et un local commercial.
- 1 logement cédé à un propriétaire occupant sur le Bâtiment D (ménage issu du bâtiment G).
- 19 relogements ont été effectués.
- La carence du syndicat des copropriétaires du bâtiment E déclarée par jugement du tribunal judiciaire du 3 juin 2024 et la délibération de la Métropole du 27 juin approuvant l'expropriation du bâtiment E au profit de Marseille Habitat.

- La carence du syndicat des copropriétaires du bâtiment G déclarée par jugement du tribunal judiciaire du 22 juillet 2024 et la délibération de la Métropole du 10 octobre approuvant l'expropriation du bâtiment G au profit de Marseille Habitat.

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 2024 qui constate l'avancement de l'opération et s'établit comme suit :

- Acquisitions de lots en copropriété :

Les acquisitions se sont poursuivies en 2024 avec 5 logements acquis avec leurs caves, un local et une cave pour un montant total de 192 429 euros, frais annexes inclus.

Copropriété	Total Logements	Logements (ou lots) acquis en 2024	Total acquisitions depuis le début de la concession	Total patrimoine Marseille Habitat au 31/12/2024 (après démolitions et cessions)
A	80	0	22	22
B	132	0	132	démoli
C	38	0	7	3
D	74	2	24	10
E	16	0	11 (+ 11 locaux)	11
F	90	(1 local)	17 (+1 local)	10
G	129	3	118	118
H	113	0	112	démoli
I	80	0	28	26
Total	752	5	471 logements + 12 locaux	200

Au total, ce sont donc 483 logements, annexes 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 26 logements et un garage ont depuis été cédés à des propriétaires occupants d'immeubles démolis.

L'objectif de maîtrise totale des bâtiments G et E s'est poursuivie et sera accélérée courant 2025 par la mise en œuvre de la procédure d'expropriation fondée sur la carence des syndicats de copropriétaires. Au regard de la complexité de l'intervention, notamment sur le bâtiment E, du fait de la présence de commerces et locaux d'activité, une prorogation de l'opération d'une année semble nécessaire pour mener à bien l'opération d'acquisition/démolition.

- Cessions de logements :

Il s'agit de logements ou annexes vendus à des propriétaires occupants issus d'immeubles à démolir. 1 logement a été cédé à un propriétaires occupants issu du bâtiment G : ce logement se situe dans la copropriété D, 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 83 957 euros en 2024 et correspond essentiellement à la neutralisation des logements vacants (porte sécurisée, panneaux anti-squat sur les logements en étages bas, neutralisation fluides) ainsi qu'au gardiennage et sécurisation par alarme. Les interventions ont été faites essentiellement sur le G mais également sur les bâtiments A, I et E.

- 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 1 305 618 euros en 2024 et se décompose pour l'essentiel comme suit :

- 986 065 euros de charges de copropriétés sur l'ensemble du parc.
- 205 091 euros d'impôts et taxes.
- 78 527 euros de frais de remise en état de logements d'une dizaine de logements.
- Relocations :

Le montant de ce poste s'élève à 30 465 euros en 2024. Il s'agit des frais d'hébergement facturés par ADOMA pour l'hébergement provisoire des dernières familles issues du bâtiment H démolie, de la facturation de l'hébergement temporaire de 2 familles à l'hôtel suite à un incendie dans le bâtiment A et des frais engagés pour le déménagement de propriétaires occupants et autres locataires.

Sur le plan des relogements des ménages, 19 ménages ont été relogés en 2024 dont 13 sont définitifs :

- 6 relogements dans le parc social dont 4 dans le parc de Marseille Habitat et 2 dans le parc d'Unicil et Eritia,
- 1 propriétaire occupant a bénéficié d'une cession d'appartement sur site (bâtiment D),
- 6 relogements dans le parc non conventionné de Marseille Habitat à Kalliste (Bâtiments ADFI) ,
- 6 relogements temporaires sur site (Bâtiments A, F et I).

Au global, ce sont 248 relogements qui ont été réalisés depuis le début de la concession.

- Rémunération :

Le montant de la rémunération du concessionnaire s'élève en 2024 à 439 349 euros avec une rémunération fixe de 250 000 euros et une rémunération variable en fonction de l'avancée des acquisitions, des travaux et des relogements s'élevant à 189 349 euros.

La convention de concession n° T1600917CO qui lie la Métropole Aix-Marseille-Provence et Marseille Habitat doit prendre fin le 31 décembre 2027. Au regard de l'avancée de l'opération et pour mener à bien l'acquisition, le relogement des ménages et la démolition du Bâtiment E du Parc Kalliste, il est proposé la prorogation de la durée de la convention d'une année, soit jusqu'au 31 décembre 2028, ce qui porterait à 16 ans la durée de la concession d'aménagement.

Un avenant n°9 est proposé dans un rapport distinct au conseil de la Métropole du 15 décembre 2025 pour acter la prorogation de la durée de la concession d'une année, soit jusqu'au 31 décembre 2028.

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 2024 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 2028, correspondant au nouveau terme de l'opération proposé.

- Dépenses :

Sur l'exercice 2024, les dépenses réalisées s'élèvent à 2 183 944 euros. Elles sont inférieures aux prévisions qui s'établissaient à 3 981 403 euros au dernier CRAC approuvé. Cela est dû au nombre de transactions moins important que prévu du fait de procédures d'expropriation qui ne sont pas encore arrivées à leur terme et de la baisse des frais de rémunération induits pour Marseille Habitat.

Au 31 décembre 2024, le montant total des dépenses depuis le début de la concession s'élève à 41 518 293 euros, soit un taux d'avancement d'environ 71% par rapport au prévisionnel final. L'avancement des principaux postes est le suivant : acquisitions (86%), les frais financiers (79%), rémunération du concessionnaire (82%), gestion transitoire (73%), et travaux (46%).

Au terme de la concession en 2028, le montant prévisionnel des dépenses devrait atteindre 58 838 633 euros, ce qui est supérieur au prévisionnel du CRAC 2023 approuvé. Ceci s'explique par une augmentation des coûts prévisionnels liés à la démolition des bâtiments G et E et une augmentation du prévisionnel de charges de copropriété, conséquence de démolitions différées.

- Recettes :

Sur l'exercice 2024, les recettes s'élèvent à 2 055 549 euros hors participation du concédant à l'équilibre du bilan, ce qui est sensiblement supérieur aux prévisions du CRAC 2023 qui les estimaient à 1 897 606 euros. Ceci s'explique essentiellement par la stabilité des recettes locatives observées en 2024 contrairement aux prévisions qui étaient moins optimistes quant à leur recouvrement.

Les recettes 2024 proviennent de subventions ANRU pour 1 656 416 euros, des revenus locatifs pour 371 824 euros et de la vente d'un logement à un propriétaire occupant pour 27 309 euros.

Au 31 décembre 2024, le montant cumulé des recettes hors participation d'équilibre s'élève à 20 288 089 euros, soit un taux d'avancement de 55% 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 39 604 998 euros, en hausse par rapport au CRAC approuvé. Ceci s'explique par une réévaluation à la hausse des prix de cession des logements au futur aménageur et des produits de gestion dont le recouvrement est au final plus satisfaisant que dans les prévisions.

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

- Le montant total des dépenses passe de 57 709 375 euros à 58 838 633 euros TTC.
 - Le montant total des recettes passe de 37 929 992 euros à 39 604 997 euros TTC.
- Soit un déficit de 19 233 636 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 2024 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 2024, la trésorerie de l'opération présentait un solde négatif de 168 596 euros.

A la fin de l'opération en décembre 2028, l'opération devrait présenter un solde positif de 666 092 euros.

Un avenant n°9 est proposé dans un rapport distinct au Conseil de la Métropole du 15 décembre 2025 pour acter la prorogation de la durée de la concession d'une année, ce qui porte le terme de l'opération au 31 décembre 2028.

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 ;
- La délibération du Conseil de la Métropole du 15 décembre 2025 approuvant l'avenant n°9 à la convention de concession prorogeant sa durée jusqu'au 31 décembre 2028.

Ouï le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient d'approver le Compte Rendu Annuel à la Collectivité portant sur le bilan de l'opération au 31 décembre 2024.

Délibère

Article unique :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) établi au 31 décembre 2024 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 qui ont été versés en intégralité au 31 décembre 2024 au concessionnaire.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

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

David YTIER