Métropole Aix-Marseille-Provence | République Française | Département des Bouches du Rhône

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

Séance du jeudi 15 octobre 2026

Monsieur Nicolas ISNARD, Président du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 32 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Philippe ARDHUIN - Kayané BIANCO-ROATTA - Joël CANICAVE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Lionel DE CALA - Alexandre DORIOL - Arnaud DROUOT - Capucine EDOU - Olivia FORTIN - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Eric GARCIN - Audrey GARINO - Jean-Pascal GOURNES - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Sophie JOISSAINS - Pascaline LÉCORCHÉ - Maxime MARCHAND - Arnaud MERCIER - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Serge PEROTTINO - Robin PRÉTOT - Hedi RAMDANE - Anne REYBAUD-DECROIX - Laurent SIMON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Signé le 15 octobre 2026
Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

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

CHLS-005-19799/26/BM

■ Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2025 de la concession d'aménagement pour le recyclage des copropriétés du Parc Kallisté à Marseille 15ème confiée à Marseille Habitat (Kallisté 1)

173847

Monsieur le Président 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 2028.

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 2025 sur le site du Parc Kalliste sont les suivants :

- La déclaration d'utilité publique et de cessibilité suite à l'ordonnance de carence du syndicat des copropriétaires, en vue de l'acquisition par Marseille Habitat du bâtiment G par arrêté du 26 juin 2025
- La finalisation des études de maîtrise d'œuvre relatives à la démolition du bâtiment G et la désignation d'une entreprise chargée de ces travaux
- L'obtention d'un arbitrage en faveur de l'éviction des commerces du bâtiment E

Signé le 15 octobre 2026
Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

- 4 lots acquis dont 2 logements et 2 caves, et la consignation de l'ensemble des indemnités provisionnelles relatives aux 21 lots restant à acquérir au bâtiment G.
- 5 relogements définitif ont été effectués.

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 Bureau de la Métropole le compte-rendu annuel à la collectivité (CRAC) établi au 31 décembre 2025 qui constate l'avancement de l'opération et s'établit comme suit :

- Acquisitions de lots en copropriété :

Les acquisitions se sont poursuivies en 2025 avec 1 logement et sa cave acquis au bâtiment G par voie d'adjudication (28 000€), 1 logement et sa cave acquis au bâtiment E par voie amiable (30 000€).

Suite à la déclaration d'utilité publique et de cessibilité suite à l'ordonnance de carence du syndicat des copropriétaires, en vue de l'acquisition par Marseille Habitat du bâtiment G par arrêté du 26 juin 2025, l'ensemble des indemnités provisionnelles relatives aux 21 lots du bâtiment G ont été consignées (230 437 €).

Au total, l'ensemble des dépenses pour l'acquisitions de lots en copropriétés (y compris frais de notaires, conduite des expropriations, etc.) s'élèvent à 294 022 euros pour l'année 2025.

L'objectif de maitrise totale du bâtiment E s'est poursuivie et sera accélérée courant 2026 par la mise en œuvre de la procédure d'expropriation fondée sur la carence des syndicats de copropriétaires.

- Travaux :

Ce poste s'élève à 77 957 euros en 2025 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, et aux honoraires de maîtrise d'œuvre pour la démolition du bâtiment G.

- 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 1 136 678 euros en 2025 et comprend essentiellement les charges de copropriétés, impôts, taxes foncières et assurances sur l'ensemble du parc, mais également les frais de rénovation et d'entretien courant des logements.

- Relogements :

Le montant de ce poste s'élève à 8 828 euros en 2025. Il s'agit des frais d'hébergement et de déménagement, ainsi que des frais de procédures liés aux contentieux locatifs.

- Etudes :

Le montant des dépenses pour ce poste s'élève à 23 860 en 2025 et comprend les honoraires pour la réalisation d'une étude de faisabilité sur la démolition du bâtiment E ainsi que l'accompagnement d'un expert immobilier.

Signé le 15 octobre 2026
Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

- Rémunération :

Le montant de la rémunération du concessionnaire s'élève en 2025 à 272 383 euros avec une rémunération fixe de 250 000 euros et une rémunération variable en fonction de l'avancée des acquisitions, des relogements et des travaux.

La convention de concession n° T1600917CO qui lie la Métropole Aix-Marseille-Provence et Marseille Habitat doit prendre fin le 31 décembre 2028.

L'objet du présent rapport est de soumettre à l'approbation du Bureau de la Métropole le compte-rendu annuel à la collectivité (CRAC) établi au 31 décembre 2025 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 terme de l'opération.

- Dépenses :

Sur l'exercice 2025, les dépenses réalisées s'élèvent à 1 924 817 euros. Elles sont inférieures aux prévisions qui s'établissaient à 3 031 725 euros au dernier CRAC approuvé. Cette diminution s'explique principalement par la diminution des dépenses d'acquisitions, de coûts de travaux et de gestion transitoire des copropriétés en vue de leur démolition.

Au 31 décembre 2025, le montant total des dépenses depuis le début de la concession s'élève à 43 443 109 euros. Au terme de la concession en 2028, le montant prévisionnel des dépenses devrait atteindre 55 616 342 euros, ce qui est inférieur au prévisionnel du CRAC 2024 approuvé. Ceci s'explique par une baisse des coûts prévisionnels liés à la démolition des bâtiments G et E.

- Recettes :

Sur l'exercice 2025, les recettes s'élèvent à 1 506 654 euros hors participation du concédant à l'équilibre du bilan, ce qui est inférieur aux prévisions du CRAC 2024 qui les estimaient à 2 146 368 euros. Ceci s'explique essentiellement par la diminution du versement des subventions pour les opérations de démolition.

Les recettes 2025 proviennent essentiellement des subventions ANRU et des revenus locatifs.

Au 31 décembre 2025, le montant cumulé des recettes hors participation d'équilibre s'élève à 21 794 742 euros.

Au terme de l'opération, le montant prévisionnel des recettes (hors participation à l'équilibre du bilan) s'élèvera à 36 772 162 euros, en baisse par rapport au CRAC 2024 approuvé. Ceci s'explique par une réévaluation à la baisse des subventions ANRU pour les opérations de démolition.

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

- Le montant total des dépenses passe de 58 838 633 euros à 55 616 342 euros TTC.
- Le montant total des recettes (hors participation d'équilibre) passe de 39 604 998 euros à 36 772 162 euros TTC.

Soit un déficit de 18 844 180 euros.

Signé le 15 octobre 2026
Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

- 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 2025 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 2025, la trésorerie de l'opération présentait un solde négatif de 418 163 euros.

A la fin de l'opération en décembre 2028, l'opération devrait présenter un solde positif de 1 055 820 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 n° CHL-003-19176/25/CM 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 ;
- La délibération n°HN 006-19161/26/CM du Conseil de la Métropole du 16 avril 2026 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole.

Ouï 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 2025.

Délibère

Signé le 15 octobre 2026
Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

Article unique :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) établi au 31 décembre 2025 de la concession n° T1600917CO « ensemble immobilier du Parc Kalliste » passée avec Marseille Habitat ci-annexé. La participation de la Métropole reste inchangée à hauteur de 19 900 000 euros, dont 13 800 000 euros à la charge de la Métropole qui ont été versés en intégralité au 31 décembre 2025 au concessionnaire. Cette opération est rattachée à l'autorisation de programme F110P20D01 et à l'opération du plan pluriannuel d'investissement n° 160130500D.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Relations avec le GPMM, Cohésion sociale et territoriale, Logement, Habitat indigne
et autorisation préalable de mise en location hors Marseille

Martial ALVAREZ

Signé le 15 octobre 2026
Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026