

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 6 juillet 2017

Monsieur le Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 112 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Hélène ABERT - Christian AMIRATY - René AMODRU - Michel AZOULAI - René BACCINO - Loïc BARAT - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - Sabine BERNASCONI - Jean-Pierre BERTRAND - Solange BIAGGI - Patrick BORE - Valérie BOYER - Marie-Christine CALATAYUD - Marie-Arlette CARLOTTI - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Sophie CELTON - Catherine CHAZEAU - Alain CHOPIN - Laurent COMAS - Vincent COULOMB - Sandrine D'ANGIO - Monique DAUBET-GRUNDLER - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Nouriati DJAMBAE - Pierre DJIANE - Emilie DOURNAYAN - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Yann FARINA - Nathalie FEDI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Dominique FLEURY VLASTO - Josiane FOINKINOS - Josette FURACE - Samia GHALI - Karim GHENDOUF - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Jean-Pierre GIORGI - André GLINKA-HECQUET - Martine GOELZER - Vincent GOMEZ - José GONZALEZ - Marcel GRELY - Annie GRIGORIAN - Andrée GROS - Albert GUIGUI - Louisa HAMMOUCHE - Michel ILLAC - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Christian JAILLE - Paule JOUVE - Fabrice JULLIEN-FIORI - Dany LAMY - Albert LAPEYRE - Gisèle LELOUIS - Marc LOPEZ - Marie-Louise LOTA - Patrick MAGRO - Bernard MARANDAT - Hélène MARCHETTI - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Janine MARY - Florence MASSE - Martine MATTEI - Guy MATTEONI - Marcel MAUNIER - Danielle MILON - Richard MIRON - André MOLINO - Claudette MOMPRIVE - Jean MONTAGNAC - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Jérôme ORGEAS - Nadine PADOVANI-FAURE-BRAC - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Christian PELLICANI - Nathalie PIGAMO - Catherine PILA - Marc POGGIALE - Marlène PREVOST - Muriel PRISCO - Marine PUSTORINO-DURAND - Julien RAVIER - Martine RENAUD - Jean ROATTA - Carine ROGER - Georges ROSSO - Lionel ROYER-PERREAUT - Sandra SALOUM-DALBIN - Eric SCOTTO - Marie-Xavière SCOTTO DI UCCIO - Nathalie SUCCAMIELE - Guy TEISSIER - Jocelyne TRANI - Lionel VALERI - Claude VALLETTE - Josette VENTRE - Brigitte VIRZI-GONZALEZ - Kheïra ZENAFI.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Mireille BALOCCO représentée par Jérôme ORGEAS - Mireille BENEDETTI représentée par André GLINKA-HECQUET - Jacques BESNAÏNOU représenté par Gisèle LELOUIS - Jean-Louis BONAN représenté par Patrick BORE - Nicole BOUILLOT représentée par Alain CHOPIN - Nadia BOULAINSEUR représentée par Josette FURACE - Laure-Agnès CARADEC représentée par Monique DAUBET-GRUNDLER - Gérard CHENOZ représenté par Michel AZOULAI - Anne CLAUDIUS-PETIT représentée par Richard FINDYKIAN - Monique CORDIER représentée par Solange BIAGGI - Christophe DE PIETRO représenté par Brigitte VIRZI-GONZALEZ - Eric DIARD représenté par Roland MOUREN - Régine GOURDIN représentée par Andrée GROS - Daniel HERMANN représenté par Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Garo HOVSEPIAN représenté par Stéphane MARI - Nathalie LAINE représentée par Lionel VALERI - Bernard MARTY représenté par Florence MASSE - Christophe MASSE représenté par Eugène CASELLI - Virginie MONNET-CORTI représentée par Michèle EMERY - Yves MORAINÉ représenté par Martine RENAUD - Claude PICCIRILLO représenté par Bernard JACQUIER - Roland POVINELLI représenté par Paule JOUVE - Stéphane RAVIER représenté par Sandrine D'ANGIO - Roger RUZE représenté par Roland CAZZOLA - Isabelle SAVON représentée par Frédéric DOURNAYAN - Dominique TIAN représenté par Sabine BERNASCONI - Maxime TOMMASINI représenté par Bruno GILLES - Cédric URIOS représenté par Marie-Xavière SCOTTO DI UCCIO.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Mireille BALLETTI - Roland BLUM - Frédéric BOUSQUET - Michel CATANEO - Frédéric COLLART - Michel DARY - Anne DAURES - Jean-Claude DELAGE - Dominique DELOURS - Arlette FRUCTUS - Jean-Claude GAUDIN - Georges GOMEZ - Laurent LAVIE - Eric LE DISSES - Annie LEVY-MOZZICONACCI - Laurence LUCCIONI - Antoine MAGGIO - Georges MAURY - Patrick MENNUCCI - Xavier MERY - Marie MUSTACHIA - Patrick PADOVANI - Christyane PAUL - Elisabeth PHILIPPE - Stéphane PICHON - Gérard POLIZZI - Véronique PRADEL - Maryvonne RIBIERE - Marie-Laure ROCCA-SERRA - Emmanuelle SINOPOLI - Jean-Louis TIXIER - Martine VASSAL - Patrick VILORIA - Didier ZANINI - Karim ZERIBI.

Signé le 6 Juillet 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 27 juillet 2017

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

HPV 007-755/17/CT

■ Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2016 de la concession d'Eradication de l'Habitat Indigne lot 1 passée avec Marseille Habitat - Marseille 1er, 5ème, 6ème, 7ème, 8ème, 9ème, 10ème, 11ème, 12ème arrondissements, ainsi que les quartiers Grands Carmes et Hôtel de Ville 2ème arrondissement et les quartiers Blancarde et Cinq Avenues 4ème arrondissement - Approbation de l'avenant 20 à la convention de concession

Avis du Conseil de Territoire

DUFSV 17/15546/CT

Monsieur le Président du Conseil de Territoire Marseille Provence sur proposition du Président délégué de Commission soumet au Conseil de Territoire le rapport suivant :

L'article L.5218-7, I du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que préalablement à leur examen par le Conseil de la Métropole, le Conseil de Territoire est saisi pour avis des projets de délibération satisfaisant à deux conditions cumulatives : leur exécution est spécifiquement prévue, en tout ou partie, dans les limites du territoire, et ils concernent les affaires portant sur le développement économique, social et culturel, l'aménagement de l'espace métropolitain et la politique locale de l'habitat.

Le Conseil de Territoire émet alors un avis dans le délai fixé par le Président du Conseil de la Métropole, qui ne peut être inférieur à quinze jours à compter de la saisine du Conseil de Territoire, sauf urgence dûment constatée par l'organe délibérant de la métropole.

La délibération « Concession d'Eradication de l'Habitat Indigne lot 1 – Compte rendu annuel à la Collectivité (CRAC) au 31 décembre 2016 - Convention passée avec Marseille Habitat – Approbation de l'avenant n°20 - Marseille 1^{er}, 5ème, 6ème, 7ème, 8ème, 9ème, 10ème, 11ème, 12ème arrondissements, ainsi que les quartiers Grands Carmes et Hôtel de Ville dans le 2ème arrondissement et les quartiers Blancarde et Cinq avenues dans le 4ème arrondissement » satisfait les conditions de l'article L.5218-7, I du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Conseil de Territoire doit donc être saisi pour avis du projet de délibération précité.

Par délibération n°05/1244/EHCV du Conseil Municipal du 12 décembre 2005, la Ville de Marseille s'est dotée d'un dispositif opérationnel de lutte contre l'habitat indigne comprenant un volet incitatif, l'Opération d'Amélioration de l'Habitat Dégradé (OAHD) et un volet coercitif, une concession d'aménagement, dite concession « EHI ».

Cette concession porte sur l'ensemble du territoire communal. Elle est répartie géographiquement en 2 lots (centre-sud lot n°1 et nord lot n°2). En séance du 10 décembre 2007, le Conseil Municipal a approuvé les conventions avec les opérateurs suivants, Marseille Habitat pour le lot n°1 et Urbanis Aménagement pour le lot n°2.

Il est demandé à chaque concessionnaire :

- de traiter 75 immeubles environ, soit par démolition, restructuration ou réhabilitation durable en vue de la remise sur le marché de logements,
- d'acquérir 25 lots de copropriété afin de redresser des copropriétés en difficulté,

Signé le 6 Juillet 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 27 juillet 2017

- et enfin, d'effectuer, en substitution des propriétaires, des travaux d'office prescrits dans le cadre de procédures coercitives.

97 immeubles entraient dans le champ de la concession lot n°1 au 31 décembre 2016.

Conformément aux objectifs redéfinis dans le cadre du CRAC au 31/12/2014, 65 immeubles devaient être réhabilités entièrement ou partiellement ainsi que 24 lots de copropriétés. Le CRAC arrêté au 31/12/2016 met en avant la nécessité de réintégrer dans la liste des immeubles à traiter deux immeubles dont la maîtrise et le recyclage n'étaient pas envisagés au 31/12/2015 portant ainsi le nombre d'immeubles à traiter de 65 à 67. Le déficit opérationnel prévisionnel relatif à ces deux opérations (de l'acquisition jusqu'à la vente avec cahier des charges) est estimé à 400 000 Euros et la rémunération afférente du concessionnaire est estimée à 90 000 Euros. L'ensemble des immeubles entrés dans le champ de la concession demeurent sous surveillance, Marseille Habitat s'assurant de la sécurité des occupants et intervenant auprès des services compétents si cela s'avère nécessaire.

Afin de réaliser ces deux opérations supplémentaires, il est donc proposé d'augmenter la participation du concédant à l'équilibre de l'opération de 500 000 Euros.

La concession présente au 31 décembre 2016 le bilan opérationnel suivant :

42 immeubles ont été entièrement réhabilités par le concessionnaire, par leur propriétaire ou par d'autres acteurs suite à l'action du concessionnaire.

13 immeubles sont en cours de travaux ou en phase de préparation de chantier.

12 autres immeubles n'ont pas encore faits l'objet de travaux mais présentent une situation globale (engagement des procédures notamment de maîtrise foncière) qui permet d'envisager un traitement dans le cadre de la concession.

Pour les 30 immeubles restant, le concessionnaire ne prévoit pas d'engager d'action foncière d'ici la fin de la concession car les procédures ne peuvent être menées à leur terme dans ces délais. Toutefois, il exercera une vigilance pour, au cas par cas, saisir toute opportunité permettant d'aboutir à une réhabilitation. Si elle n'aboutissait pas, la réhabilitation de ces immeubles sera recherchée dans d'autres cadres opérationnels : opération « Grand Centre-Ville », Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat.

Le bilan d'activité de la concession pour l'année 2016 s'établit ainsi :

Acquisitions

5 lots ont été acquis, de manière amiable, dans 2 copropriétés, dans la perspective de leur redressement ;

3 lots ont été acquis dans le cadre d'une procédure de carence en vue de la maîtrise totale de l'immeuble.

Procédure de Carence

Le concessionnaire a poursuivi la mise en œuvre de deux procédures de carence pour l'acquisition des immeubles sis 63 rue d'Aubagne - 13001 (arrêté de DUP- cessibilité en 2015, ordonnance d'expropriation en juin 2016) et sis 8 Halle Delacroix - 13001 (arrêté de DUP- cessibilité en 2015, ordonnances d'expropriation en mai et juin 2016).

Relogements

Le concessionnaire n'a procédé à aucun relogement en 2016.

Signé le 6 Juillet 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 27 juillet 2017

Cessions

10 cessions ont été réalisées :

- cession de 5 logements en accession : 2 logements au 58 rue Curiol – 13001 et 2 logement au 81 rue Longue des Capucins – 13001 ; 1 logement au 29, rue Baussenque – 13002
- cession avec cahier des charges de 3 immeubles sis 18, rue Guidicelli – 13007 et 9, rue Duguesclin et 17 rue du Musée – 13001 ;
- cession à la Ville de Marseille d'un rez-de-chaussée d'immeuble au 31, rue Francis de Pressensé – 13001 pour réaliser l'opération d'ouverture des Caves à Jazz de la Cité de la Musique à Velten.
- cession à Marseille Habitat société de 2 lots dans l'immeuble sis 18, rue Fontaine des Vents dans l'objectif d'une maîtrise complète de l'immeuble en vue de sa réhabilitation.

Etudes

Aucune étude préliminaire, ni étude urbaine n'a été réalisée au cours de l'année 2016, des diagnostics et études spécifiques « avant travaux » ont été réalisés sur 1 immeuble.

Travaux.

Des travaux de neutralisation, démolition ou confortement ont été réalisés dans 3 immeubles de la concession.

Des travaux de restructuration et réhabilitation partielle ont été effectués dans 1 immeuble (travaux de désamiantage).

Des études de maîtrise d'œuvre ont été réalisées pour 1 immeuble.

Travaux d'office

Des travaux d'office ont été réalisés à l'adresse suivante :

- 3 impasse de Roux (13001) : les travaux d'office, prescrits par un arrêté d'insalubrité remédiable de 2012, se sont poursuivis pour pallier la carence des copropriétaires.

Gestion transitoire

Le concessionnaire assure la gestion transitoire (paiement des charges de copropriété, des taxes foncières et des dépenses d'entretien courant des logements ou immeubles acquis dans le cadre de la concession) de 11 immeubles et de lots dans 5 immeubles en copropriété.

Communication

Depuis 2010, dans le cadre de la campagne de communication sur la lutte contre l'Eradication de l'Habitat Indigne, le concessionnaire assure la production et la diffusion d'une lettre annuelle à l'ensemble des partenaires de l'opération EHI.

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 décembre 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

Signé le 6 Juillet 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 27 juillet 2017

n° 18 à la convention de concession d'aménagement N° T1600918CO (ex-n°07/1437) en date du 23 juin 2016 a eu pour objet de substituer la Métropole à la Ville de Marseille en qualité de concédant.

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 2016 joint en annexe n°1 et l'avenant n°20 à la convention de concession joint en annexe n°2. Le CRAC constate l'avancement de l'opération et comporte un volet prévisionnel des dépenses et recettes, planifié jusqu'au terme de la concession. Il s'établit comme suit :

Les dépenses :

Sur l'exercice 2016, les dépenses réalisées s'établissent à 1 269 230 Euros. Elles sont inférieures aux prévisions du CRAC au 31 décembre 2015 qui les estimait à 2 233 752 Euros.

Le montant global des acquisitions est de 389 093 Euros et est inférieur aux prévisions à hauteur de 755 305 Euros. Cette baisse est due à la longueur des procédures d'expropriation qui n'ont pas permis d'acquérir en 2016 deux immeubles dont le paiement du prix avait été prévu au CRAC de 2015.

Pour le poste « travaux », les dépenses représentent 98 741 Euros, en baisse par rapport aux 491 006 Euros prévus au CRAC au 31/12/2015. Cette baisse provient essentiellement d'un retard dans la maîtrise d'un immeuble sur lequel des travaux importants devaient être engagés en 2016 par le concessionnaire.

Le montant des frais financiers s'établit à 1 048 Euros en légère baisse par rapport aux prévisions (12 000 Euros).

Au 31 décembre 2016, le montant total des dépenses depuis le début de la concession s'élève à 18 290 922 Euros soit un taux d'avancement de 85,4% par rapport au prévisionnel final. Les postes les plus avancés sont ceux des acquisitions d'immeubles et de lots de copropriétés (81,3%) et des travaux de réhabilitation (84%).

Les recettes :

Sur l'exercice 2016, les recettes s'élèvent à 1 195 022 Euros hors participation du concédant à l'équilibre du bilan. Ce montant est inférieur au prévisionnel de 2015 (1 889 159 Euros). Cet écart, essentiellement dû à des recettes de cession en deça des prévisions, résulte de la lenteur des procédures d'expropriation nécessaires à la maîtrise de ces biens destinés ensuite à être cédés.

Au 31 décembre 2016, le montant cumulé des recettes, hors participation du concédant, s'élève à 8 090 495 Euros soit un taux d'avancement de 77,8 % du montant prévisionnel total des recettes. Les postes les plus avancés sont ceux de la cession d'immeubles à réhabiliter (61,9%) et de lots d'immeubles restructurés (92,8%).

Au terme de la concession, en décembre 2018 :

- les dépenses sont estimées à 21 405 526 Euros en hausse de 5,7% par rapport au prévisionnel estimé dans le CRAC au 31 décembre 2015 (20 176 967 Euros).
- les recettes globales de l'opération, hors participation du concédant, s'établissent à 10 396 433 Euros en hausse de 7% par rapport au prévisionnel estimé dans le CRAC au 31 décembre 2014 approuvé (669 990 Euros).

Le déséquilibre entre recettes et dépenses s'est donc confirmé pour les opérations restant à conduire, les déficits d'opérations étant toujours très élevés compte tenu de l'écart entre les montants d'acquisition de biens très dégradés par voie d'expropriation et le montant de cession avec cahier des charges de ces immeubles à des investisseurs privés ou des bailleurs sociaux chargés de les réhabiliter.

Signé le 6 Juillet 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 27 juillet 2017

La participation du concédant à l'équilibre du bilan

La participation du concédant à l'équilibre de l'opération, correspondant à l'écart entre les dépenses et les recettes qui s'élève à 11 010 000 Euros a augmenté de 500 000 Euros par rapport au CRAC approuvé en 2016 (10 510 000 Euros) et résulte principalement du recyclage, dans le cadre de cette opération de deux immeubles supplémentaires.

L'augmentation de la participation du concédant à l'équilibre du bilan de la concession nécessite l'approbation par le conseil métropolitain d'un avenant n°20 à la convention n°T1600918C0 passée avec Marseille Habitat.

Solde de trésorerie

Fin 2016, la trésorerie de l'opération présentait un solde positif de 25 793 Euros.

La durée de l'opération

L'échéance de la concession a été fixée au 31 décembre 2018 par avenant n°19 et reste inchangée. Elle pourrait être prorogée à l'occasion de l'approbation du CRAC au 31 décembre 2017 en fonction des opérations dont les procédures contentieuses risquent de dépasser ce délai.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de Territoire de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil de Territoire Marseille Provence,

Vu

- 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 ;
- Le décret n° 2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole Aix-Marseille- Provence ;
- Le décret n° 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 5218-7 ;
- La délibération n° HN 01-001/16/CT du 23 mars 2016 du Conseil du Territoire portant élection de Monsieur Guy Teissier en qualité de Président du Conseil de Territoire Marseille Provence ;
- La délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° HN 056-187/16/CM du 28 avril 2016 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire Marseille Provence ;
- La lettre de saisine du Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le projet de délibération « Concession d'Eradication de l'Habitat Indigne lot 1 – Compte rendu annuel à la Collectivité (CRAC) au 31 décembre 2016 - Convention passée avec Marseille Habitat – Approbation de l'avenant n°20 - Marseille 1^{er}, 5^{ème}, 6^{ème}, 7^{ème}, 8^{ème}, 9^{ème}, 10^{ème}, 11^{ème}, 12^{ème} arrondissements, ainsi que les quartiers Grands Carmes et Hôtel de Ville dans le 2^{ème} arrondissement et les quartiers Blancarde et Cinq avenues dans le 4^{ème} arrondissement».

OUI LE RAPPORT CI-DESSUS,

Entendues les conclusions du rapporteur,

CONSIDERANT

- Que le Conseil de la Métropole envisage d'adopter une délibération « Concession d'Eradication de l'Habitat Indigne lot 1 – Compte rendu annuel à la Collectivité (CRAC) au 31 décembre 2016 - Convention passée avec Marseille Habitat – Approbation de l'avenant n°20 - Marseille 1^{er}, 5^{ème},

Signé le 6 Juillet 2017

Reçu au Contrôle de légalité le 27 juillet 2017

6ème, 7ème, 8ème, 9ème, 10ème, 11ème, 12ème arrondissements, ainsi que les quartiers Grands Carmes et Hôtel de Ville dans le 2ème arrondissement et les quartiers Blancarde et Cinq avenues dans le 4ème arrondissement » ;

- Que le Conseil de Territoire Marseille Provence doit émettre un avis sur ce projet de délibération.

DELIBERE

Article unique :

Le Conseil de Territoire Marseille Provence émet un avis favorable sur le projet de délibération portant sur « Concession d'Eradication de l'Habitat Indigne lot 1 – Compte rendu annuel à la Collectivité (CRAC) au 31 décembre 2016 - Convention passée avec Marseille Habitat – Approbation de l'avenant n°20 - Marseille 1^{er}, 5ème, 6ème, 7ème, 8ème, 9ème, 10ème, 11ème, 12ème arrondissements, ainsi que les quartiers Grands Carmes et Hôtel de Ville dans le 2ème arrondissement et les quartiers Blancarde et Cinq avenues dans le 4ème arrondissement ».

Présents	112
Représentés	28
Voix Pour	116
Voix Contre	0
Abstentions	24

Adoptée

Se sont abstenus :

René AMODRU - Loïc BARAT - Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - Jacques BESNAÏNOU - Sandrine D'ANGIO - Sandra DUGUET - José GONZALEZ - Dany LAMY - Gisèle LELOUIS - Bernard MARANDAT - Jeanne MARTI - Marcel MAUNIER - Stéphane RAVIER - Jocelyne TRANI - Sophie CELTON - Karim GHENDOUF - Michel ILLAC - Patrick MAGRO - Martine MATTEI - André MOLINO - Christian PELLICANI - Marc POGGIALE - Georges ROSSO

Certifié Conforme,
Le Président du Conseil de Territoire
Marseille Provence

Jean MONTAGNAC

Signé le 6 Juillet 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 27 juillet 2017