

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 26 juin 2018

Monsieur Jean MONTAGNAC, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 100 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Hélène ABERT - Christian AMIRATY - René AMODRU - Michel AZOULAI - René BACCINO - Mireille BALLETTI - Mireille BALOCCO - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Nicole BOUILLLOT - Nadia BOULAINSEUR - Marie-Christine CALATAYUD - Laure-Agnès CARADEC - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Sophie CELTON - Bruno CHAIX - Catherine CHAZEAU - Gérard CHENOZ - Alain CHOPIN - Monique CORDIER - Vincent COULOMB - Sandrine D'ANGIO - Christophe DE PIETRO - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Nouriat DJAMBAE - Pierre DJIANE - Emilie DOURNAYAN - Marie-France DROPY OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Yann FARINA - Nathalie FEDI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Josiane FOINKINOS - Josette FURACE - Karim GHENDOUF - Patrick GHIGONETTO - Jean-Pierre GIORGI - Martine GOELZER - Georges GOMEZ - José GONZALEZ - Albert GUIGUI - Louisa HAMMOUCHE - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Michel ILLAC - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Paule JOUVE - Fabrice JULLIEN-FIORI - Dany LAMY - Albert LAPEYRE - Gisèle LELOUIS - Laurence LUCCIONI - Patrick MAGRO - Bernard MARANDAT - Hélène MARCHETTI - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Janine MARY - Christophe MASSE - Martine MATTEI - Guy MATTEONI - Xavier MERY - André MOLINO - Claudette MOMPRIVE - Jean MONTAGNAC - Yves MORAINÉ - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Jérôme ORGEAS - Nadine PADOVANI-FAURE-BRAC - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Christian PELLICANI - Claude PICCIRILLO - Catherine PILA - Marc POGGIALE - Muriel PRISCO - Marine PUSTORINO-DURAND - Julien RAVIER - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Carine ROGER - Georges ROSSO - Lionel ROYER-PERREAUT - Roger RUZE - Isabelle SAVON - Eric SCOTTO - Emmanuelle SINOPOLI - Nathalie SUCCAMIELE - Dominique TIAN - Jocelyne TRANI - Cédric URIOS - Brigitte VIRZI - Kheïra ZENAFI.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Loïc BARAT représenté par Gisèle LELOUIS - Marie-Josée BATTISTA représentée par René BACCINO - Jean-Pierre BERTRAND représenté par Josiane FOINKINOS - Frédéric BOUSQUET représenté par Solange BIAGGI - Valérie BOYER représentée par Mireille BALLETTI - Marie-Arlette CARLOTTI représentée par Muriel PRISCO - Sandra DALBIN représentée par Kheïra ZENAFI - Michel DARY représenté par Marie-France DROPY OURET - Monique DAUBET-GRUNDLER représentée par Martine RENAUD - Jean-Claude DELAGE représenté par Nathalie FEDI - Frédéric DOURNAYAN représenté par Emilie DOURNAYAN - Dominique FLEURY VLASTO représentée par Bernard JACQUIER - Roland GIBERTI représenté par Hélène MARCHETTI - Vincent GOMEZ représenté par Garo HOVSEPIAN - Christian JAILLE représenté par Alain CHOPIN - Eric LE DISSES représenté par Laure-Agnès CARADEC - Annie LEVY-MOZZICONACCI représentée par Stéphane MARI - Marc LOPEZ représenté par Louisa HAMMOUCHE - Marie-Louise LOTA représentée par Daniel HERMANN - Bernard MARTY représenté par Marc POGGIALE - Florence MASSE représentée par Eric SCOTTO - Marcel MAUNIER représenté par Jocelyne TRANI - Danielle MILON représentée par Fabrice JULLIEN-FIORI - Richard MIRON représenté par Isabelle SAVON - Gérard POLIZZI représenté par Lisette NARDUCCI - Roland POVINELLI représenté par Paule JOUVE - Véronique PRADEL représentée par Emmanuelle SINOPOLI - Marlène PREVOST représentée par Jean-Pierre GIORGI - Stéphane RAVIER représenté par Jeanne MARTI - Marie-Laure ROCCA-SERRA représentée par Michèle EMERY - Guy TEISSIER représenté par Lionel ROYER-PERREAUT - Maxime TOMMASINI représenté par Michel AZOULAI - Claude VALLETTE représenté par Carine ROGER - Josette VENTRE représentée par Albert LAPEYRE - Patrick VILORIA représenté par Marie-Christine CALATAYUD.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - Mireille BENEDETTI - Sabine BERNASCONI - Jean-Louis BONAN - Patrick BORE - Michel CATANEO - Anne CLAUDIUS-PETIT - Frédéric COLLART - Laurent COMAS - Anne DAURES - Dominique DELOURS - Arlette FRUCTUS - Jean-Claude GAUDIN - Samia GHALI - Bruno GILLES - André GLINKA-HECQUET - Régine GOURDIN - Annie GRIGORIAN - Andrée GROS - Nathalie LAINE - Laurent LAVIE - Antoine MAGGIO - Georges MAURY - Patrick Mennucci - Virginie MONNET-CORTI - Marie MUSTACHIA - Patrick PADOVANI - Christyane PAUL - Elisabeth PHILIPPE - Stéphane PICHON - Nathalie PIGAMO - Jean ROATTA - Jean-Louis TIXIER - Lionel VALERI - Martine VASSAL - Didier ZANINI - Karim ZERIBI.

Signé le 26 Juin 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018

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

VU 043-264/18/CT

■ Approbation du Compte Rendu Annuel 2017 à la Collectivité de la concession d'Éradication de l'Habitat Indigne lot 1 à Marseille 1er 2ème quartiers Grands Carmes et Hôtel de Ville 4ème quartiers Blancarde et Cinq Avenues- 5ème - 6ème- 7ème - 8ème - 9ème- 10ème -11ème et 12ème arrondissements - Approbation de l'avenant 21 à la convention de concession passée avec Marseille Habitat

Avis du conseil de Territoire

DUFSV 18/16471/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 par 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.

A défaut d'avis émis dans ce délai, le Conseil de la Métropole pourra valablement délibérer sur les projets de délibération.

La délibération « Approbation du Compte rendu annuel 2017 à la Collectivité de la concession d'Éradication de l'Habitat Indigne lot 1 à Marseille 1^{er}, 2ème quartiers Grands Carmes et Hôtel de Ville, 4ème quartiers Blancarde et Cinq avenues, 5ème, 6ème, 7ème, 8ème, 9ème, 10ème, 11ème, 12ème arrondissements - Approbation de l'avenant n°21 à la convention de concession passée avec Marseille Habitat » satisfait les conditions de l'article L5218-7, 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 ».

Depuis le 1^{er} janvier 2016, la Métropole Aix-Marseille-Provence est concédante de l'opération d' « Eradication de l'Habitat Indigne », suite au transfert des compétences concernées.

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 :

Signé le 26 Juin 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018

- 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,
- 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 2017.

Conformément aux objectifs redéfinis dans le cadre du CRAC au 31 décembre 2016, 67 immeubles devaient être traités entièrement ou partiellement ainsi que 24 lots de copropriétés. Le CRAC arrêté au 31 décembre 2017 met en avant la nécessité de retirer de la liste des immeubles à traiter deux immeubles dont la maîtrise et le recyclage seront réalisés dans le cadre d'une autre opération, ramenant ainsi le nombre d'immeubles à traiter de 67 à 65. Prévisionnellement, ces deux opérations (de l'acquisition jusqu'à la vente avec cahier des charges) ne génèrent pas de déficit.

En revanche, le traitement de 11 immeubles n'aura pas abouti au 31 décembre 2018, soit car la maîtrise et/ou les procédures contentieuses ne seront pas achevées, soit car la commercialisation sera toujours en cours. L'augmentation du déficit de ces opérations est estimée à 140 000 euros et la rémunération afférente du concessionnaire est estimée à 50 000 euros.

Afin de mener à leur terme ces 11 opérations, il est donc proposé d'augmenter la participation du concédant à l'équilibre de l'opération de 190 000 euros (soit 140 000 euros pour combler le déficit et 50 000 euros pour la rémunération du concessionnaire) et de proroger la concession d'un an supplémentaire portant ainsi la fin de la concession au 31 décembre 2019.

Pour les 32 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 saisir, au cas par cas, 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.

La concession présente au 31 décembre 2017 le bilan opérationnel suivant :

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

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

5 autres immeubles n'ont pas encore fait 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.

27 immeubles présentent à ce jour des avancées qui ne sont pas suffisantes pour affirmer que leur traitement complet soit envisageable avant fin 2019. Toutefois, le concessionnaire demeure vigilant, au cas par cas, si des opportunités se présentent ou si des situations se débloquent, pour accélérer et finaliser le traitement des immeubles concernés. Ces immeubles seront traités dans d'autres cadres opérationnels : opération « Grand Centre-Ville », OPAH à mettre en place, etc.

Le bilan d'activité de la concession pour l'année 2017 s'établit ainsi :

Acquisitions

2 immeubles entiers ont été acquis par voie d'expropriation (51, rue du Petit Saint-Jean et 15, rue de l'Arc – 13001)

1 lot a été acquis, de manière amiable, dans 1 copropriété, dans la perspective de son redressement (4 Porte Bausseque – 13002) ;

6 lots ont été acquis dans le cadre d'une procédure de carence en vue de la maîtrise totale de l'immeuble (8 Halle de Lacroix).

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 (déconsignation des indemnités d'éviction commerciale) et sis 8 Halle Delacroix - 13001 (paiement des indemnités d'éviction commerciales et d'expropriation).

Relogements

Le concessionnaire n'a procédé à aucun relogement en 2017.

Cessions

3 cessions ont été réalisées :

- cession à Marseille Habitat société de 2 immeubles aux 61 et 63, rue d'Aubagne – 13001 en vue de créer une micro-crèche en rez-de-chaussée (10 berceaux) et 5 logements sociaux aux étages
- cession à un privé avec cahier des charges d'1 immeuble sis 23, rue d'Aubagne – 13001

Etudes

Aucune étude préliminaire, ni étude urbaine n'a été réalisée au cours de l'année 2017, des diagnostics et études spécifiques « avant travaux » ont été réalisés sur 2 immeubles.

Travaux.

Des travaux de neutralisation, démolition ou confortement ont été réalisés dans 1 immeuble de la concession.

Des travaux de restructuration et réhabilitation partielle ont été effectués dans 3 immeubles (travaux de désamiantage, démolition, débarras).

Travaux d'office

Pas de travaux d'office réalisés en 2017.

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 14 immeubles et de lots dans 6 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.

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 2017 et l'avenant n°21 à la convention de concession. Le CRAC

Signé le 26 Juin 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018

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 2017, les dépenses réalisées s'établissent à 653 489 euros. Elles sont inférieures aux prévisions du CRAC au 31 décembre 2016 qui les estimait à 1 151 741 euros, essentiellement pour les raisons suivantes :

Le montant global des acquisitions est de 384 003 euros, inférieur aux prévisions à hauteur de 608 279 euros. Cette baisse est due à la longueur des procédures d'expropriation et des contentieux qui n'ont pas permis d'acquérir en 2017 deux immeubles dont le paiement du prix avait été prévu au CRAC de 2016.

Pour le poste « travaux », les dépenses représentent 44 549 euros par rapport aux 205 832 euros prévus au CRAC au 31 décembre 2016. Cette baisse provient essentiellement d'un retard engendré par le contentieux sur un immeuble sur lequel des travaux importants devaient être engagés en 2017 par le concessionnaire.

Le montant des frais financiers s'établit à 825 euros en légère baisse par rapport aux prévisions (4 500 euros).

Au 31 décembre 2017, le montant total des dépenses depuis le début de la concession s'élève à 18 944 411 euros soit un taux d'avancement de 86,6% par rapport au prévisionnel final. Les postes les plus avancés sont ceux des acquisitions d'immeubles et de lots de copropriétés (84,9%) et des travaux de réhabilitation (80,8%).

Les recettes :

Sur l'exercice 2017, les recettes s'élèvent à 186 760 euros hors participation du concédant à l'équilibre du bilan. Ce montant est inférieur au prévisionnel de 2016 (629 288 euros). Cet écart, essentiellement dû à des recettes de cession en retard sur les prévisions, résulte de la lenteur des procédures contentieuses afférentes à la maîtrise de ces biens destinés ensuite à être cédés.

Au 31 décembre 2017, le montant cumulé des recettes, hors participation du concédant, s'élève à 8 277 256 euros soit un taux d'avancement de 77,5 % du montant prévisionnel total des recettes. Les postes les plus avancés sont ceux de la cession d'immeubles à réhabiliter (67,6%) et de lots d'immeubles restructurés (89,7%).

Au terme de la concession, en décembre 2019 :

- les dépenses sont estimées à 21 875 025 euros en hausse de 2,1% par rapport au prévisionnel estimé dans le CRAC au 31 décembre 2016 (21 405 526 euros).
- les recettes globales de l'opération, hors participation du concédant, s'établissent à 10 680 257 euros en hausse de 2,7% par rapport au prévisionnel estimé dans le CRAC au 31 décembre 2016 approuvé (10 396 433 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.

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 11 200 000 euros a augmenté de 190 000 euros par rapport au CRAC approuvé en 2016 (11 010 000 euros) et résulte principalement de l'augmentation des déficits d'opérations due aux paiements d'indemnités dans le cadre de contentieux engagés par les propriétaires expropriés.

Signé le 26 Juin 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018

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°21 à la convention n°T1600918C0 passée avec Marseille Habitat.

Solde de trésorerie

Fin 2017, la trésorerie de l'opération présentait un solde négatif de – 466 729 euros.

La durée de l'opération

11 opérations présentent une situation qui nous permet de penser qu'elles ne pourront pas être menées à terme dans les délais actuels de la concession dont la clôture est prévue au 31 décembre 2018, compte tenu des procédures contentieuses en cours ainsi que des acquisitions et cessions non encore abouties.

Pour cette raison il est proposé de proroger l'opération d'un an et de porter l'échéance de la concession au 31 décembre 2019 en augmentant la participation du concédant de 190 000 euros passant ainsi de 11 010 000 euros à 11 200 000 euros.

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 ;
- Le procès-verbal de l'élection de Monsieur Jean MONTAGNAC en qualité de Président du Conseil de Territoire Marseille Provence du 13 Juillet 2017 ;
- 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 du Conseil de la Métropole ;
- Le projet de délibération portant sur « Approbation du Compte rendu annuel 2017 à la Collectivité de la concession d'Eradication de l'Habitat Indigne lot 1 à Marseille 1^{er}, 2^{ème} quartiers Grands Carmes et Hôtel de Ville, 4^{ème} quartiers Blancarde et Cinq avenues, 5^{ème}, 6^{ème}, 7^{ème}, 8^{ème}, 9^{ème}, 10^{ème}, 11^{ème}, 12^{ème} arrondissements - Approbation de l'avenant n°21 à la convention de concession passée avec Marseille Habitat ».

OUI LE RAPPORT CI-DESSUS,

Entendues les conclusions du rapporteur,

CONSIDERANT

- Que le Conseil de la Métropole envisage d'adopter une délibération relative à l'approbation du compte rendu annuel 2017 à la Collectivité de la concession d'Eradication de l'Habitat Indigne lot 1 à Marseille 1^{er}, 2^{ème} quartiers Grands Carmes et Hôtel de Ville, 4^{ème} quartiers Blancarde et Cinq avenues, 5^{ème}, 6^{ème}, 7^{ème}, 8^{ème}, 9^{ème}, 10^{ème}, 11^{ème}, 12^{ème} arrondissements et à l'approbation de l'avenant n°21 à la convention de concession passée avec Marseille Habitat.
- Que le Conseil de Territoire Marseille Provence doit émettre un avis sur ce projet de délibération.

Signé le 26 Juin 2018

Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018

DELIBERE

Article unique :

Le Conseil de Territoire Marseille Provence émet un avis favorable au projet de délibération portant sur l'approbation du Compte rendu annuel 2017 à la Collectivité de la concession d'Eradication de l'Habitat Indigne lot 1 à Marseille 1^{er}, 2ème quartiers Grands Carmes et Hôtel de Ville, 4ème quartiers Blancarde et Cinq avenues, 5ème, 6ème, 7ème, 8ème, 9ème, 10ème, 11ème, 12ème arrondissements et l'approbation de l'avenant n°21 à la convention de concession passée avec Marseille Habitat.

Présents	100
Représentés	35
Voix Pour	111
Voix Contre	0
Abstentions	23
Ne prend pas part au vote	1

Adoptée

Se sont abstenus :

Sophie CELTON - Karim GHENDOUF - Michel ILLAC - Patrick MAGRO - Martine MATTEI - André MOLINO - Christian PELLICANI - Marc POGGIALE - Georges ROSSO

René AMODRU - Loïc BARAT - Jacques BESNAÏNOU - Sandrine D'ANGIO - Sandra DUGUET - José GONZALEZ - Dany LAMY - Gisèle LELOUIS - Bernard MARANDAT - Jeanne MARTI - Marcel MAUNIER - Stéphane RAVIER - Maryvonne RIBIERE - Jocelyne TRANI

Ne prend pas part au vote :

Dominique TIAN

Certifié Conforme,
Le Président du Conseil de Territoire
Marseille Provence

Jean MONTAGNAC