

## EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 26 février 2019

Monsieur Jean MONTAGNAC, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 111 membres.

**Etaient présents Mesdames et Messieurs :**

Hélène ABERT - Christian AMIRATY - Michel AZOULAI - René BACCINO - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - Sabine BERNASCONI - Jean-Pierre BERTRAND - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Patrick BORE - Nadia BOULAINSEUR - Laure-Agnès CARADEC - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Sophie CELTON - Bruno CHAIX - Gérard CHENOZ - Anne CLAUDIUS-PETIT - Monique CORDIER - Vincent COULOMB - Sandra DALBIN - Sandrine D'ANGIO - Monique DAUBET-GRUNDLER - Christophe DE PIETRO - Jean-Claude DELAGE - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Nouriati DJAMBAE - Pierre DJIANE - Emilie DOURNAYAN - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Dominique FLEURY VLASTO - Josiane FOINKINOS - Arlette FRUCTUS - Josette FURACE - Patrick GHIGONETTO - Bruno GILLES - Jean-Pierre GIORGI - Martine GOELZER - Georges GOMEZ - Annie GRIGORIAN - Andrée GROS - Albert GUIGUI - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Noro ISSAN-HAMADY - Christian JAILLE - Paule JOUVE - Fabrice JULLIEN-FIORI - Dany LAMY - Albert LAPEYRE - Marc LOPEZ - Laurence LUCCIONI - Antoine MAGGIO - Bernard MARANDAT - Hélène MARCHETTI - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Bernard MARTY - Janine MARY - Christophe MASSE - Florence MASSE - Martine MATTEI - Guy MATTEONI - Marcel MAUNIER - Patrick MENNUCCI - Xavier MERY - Danielle MILON - André MOLINO - Claudette MOMPRIVE - Jean MONTAGNAC - Yves MORAINÉ - Roland MOUREN - Jérôme ORGEAS - Patrick PADOVANI - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Christian PELLICANI - Elisabeth PHILIPPE - Stéphane PICHON - Catherine PILA - Marc POGGIALE - Marlène PREVOST - Muriel PRISCO - Marine PUSTORINO-DURAND - Stéphane RAVIER - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Jean ROATTA - Carine ROGER - Georges ROSSO - Roger RUZE - Isabelle SAVON - Eric SCOTTO - Guy TEISSIER - Dominique TIAN - Maxime TOMMASINI - Jocelyne TRANI - Cédric URIOS - Lionel VALERI - Claude VALLETTE - Martine VASSAL - Josette VENTRE - Brigitte VIRZI - Kheira ZENAFI.

**Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :**

Mireille BALOCCO représentée par Jérôme ORGEAS - Yves BEAUVAL représenté par Sandrine D'ANGIO - Mireille BENEDETTI représentée par Patrick BORE - Jean-Louis BONAN représenté par Patrick GHIGONETTO - Nicole BOUILLLOT représentée par Josiane FOINKINOS - Valérie BOYER représentée par Laurence LUCCIONI - Marie-Christine CALATAYUD représentée par Josette VENTRE - Marie-Arlette CARLOTTI représentée par Muriel PRISCO - Alain CHOPIN représenté par Jean-Pierre BERTRAND - Michel DARY représenté par Marie-France DROPY OURET - Anne DAURES représentée par Brigitte VIRZI - Nathalie FEDI représentée par Richard FINDYKIAN - Jean-Claude GAUDIN représenté par Yves MORAINÉ - Karim GHENDOUF représenté par Marc POGGIALE - Roland GIBERTI représenté par Hélène MARCHETTI - André GLINKA-HECQUET représenté par Andrée GROS - Vincent GOMEZ représenté par Eugène CASELLI - José GONZALEZ représenté par Jocelyne TRANI - Régine GOURDIN représentée par Annie GRIGORIAN - Louisa HAMMOUCHE représentée par Josette FURACE - Michel ILLAC représenté par André MOLINO - Nathalie LAINE représentée par Lionel VALERI - Gisèle LELOUIS représentée par Jacques BESNAÏNOU - Annie LEVY-MOZZICONACCI représentée par Stéphane MARI - Patrick MAGRO représenté par Sophie CELTON - Nadine PADOVANI-FAURE-BRAC représentée par Danielle MILON - Claude PICCIRILLO représenté par Roland MOUREN - Gérard POLIZZI représenté par Bernard MARTY - Julien RAVIER représenté par Frédéric DOURNAYAN - Didier ZANINI représenté par Isabelle SAVON.

**Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :**

René AMODRU - Mireille BALLETTI - Loïc BARAT - Frédéric BOUSQUET - Michel CATANEO - Catherine CHAZEAU - Frédéric COLLART - Laurent COMAS - Dominique DELOURS - Yann FARINA - Samia GHALI - Bernard JACQUIER - Laurent LAVIE - Eric LE DISSES - Marie-Louise LOTA - Georges MAURY - Richard MIRON - Virginie MONNET-CORTI - Marie MUSTACHIA - Lisette NARDUCCI - Grégory PANAGOUDIS - Christyane PAUL - Nathalie PIGAMO - Roland POVINELLI - Véronique PRADEL - Marie-Laure ROCCA-SERRA - Lionel ROYER-PERREAUT - Emmanuelle SINOPOLI - Nathalie SUCCAMIELE - Jean-Louis TIXIER - Patrick VILORIA - Karim ZERIBI.

Signé le 26 Février 2019  
Reçu au Contrôle de légalité le 11 mars 2019

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

**VU 013-013/19/CT**

**■ Stratégie Territoriale de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé - Concession d'Éradication de l'Habitat Indigne lot 2 passée avec Urbanis Aménagement à Marseille 2ème Joliette et Arenc 3ème - 4ème Chartreux et Chutes-Lavie - 13ème - 14ème - 15ème et 16ème arrondissements - Approbation de l'avenant 21**

**Avis du Conseil de Territoire**

**DUFSV 19/16982/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 « Stratégie Territoriale de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé - Concession d'Éradication de l'Habitat Indigne lot 2 passée avec Urbanis Aménagement à Marseille 2ème Joliette et Arenc, 3ème, 4ème Chartreux et Chutes-Lavie, 13ème, 14ème, 15ème et 16ème arrondissements – Approbation de l'avenant n°21 » 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°012-13/12/18/CM du 13 décembre 2018, la Métropole a approuvé une stratégie territoriale durable et intégrée de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé, suite au drame de la rue d'Aubagne,

Cette stratégie, qui entend lutter plus efficacement contre l'inacceptable, nécessite d'intégrer les polices de l'habitat à la politique générale conduite sur le territoire à travers le Programme Local de l'Habitat : il s'agit de produire, construire, réhabiliter, renouveler, diversifier mais aussi sévir, et, lorsqu'il le faut, pouvoir porter atteinte sans délais à la propriété privée qui constitue les trois quarts du parc habité et la source principale du mal-logement. Cette politique nécessite une refonte de l'organisation, un renforcement des moyens humains, un cadre opérationnel contractualisé avec l'Etat et des outils dédiés à hauteur des ambitions : un aménageur d'intérêt national et une foncière d'habitat.

Toutefois sans attendre la mise en place de ce cadre, la Métropole a décidé d'engager sans délais une action avec les outils existants.

**Signé le 26 Février 2019**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 11 mars 2019**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, la métropole Aix-Marseille Provence est concédante de deux opérations d'Eradication de l'Habitat Indigne (EHI) suite au transfert des compétences concernées. Ces concessions d'aménagement ont été contractualisées en 2007 entre la ville de Marseille et deux concessionnaires, respectivement Marseille habitat et Urbanis Aménagement. Mises en place dans le cadre du premier protocole d'Eradication de l'Habitat Indigne, elles en constituent le volet opérationnel coercitif. Elles offrent la possibilité d'intervenir sur l'ensemble du territoire marseillais en maîtrisant le foncier privé dégradé à travers les procédures de droit.

Il était demandé à chaque concessionnaire d'atteindre à échéance de 2019 les objectifs suivants :

- traiter 75 immeubles environ, soit par démolition, restructuration ou réhabilitation durable en vue de la remise sur le marché de logements,
- acquérir 25 lots de copropriété afin de redresser des copropriétés en difficulté,
- effectuer, en substitution des propriétaires défaillants, des travaux d'office prescrits dans le cadre de procédures de police de l'habitat.

Compte tenu de l'urgence à agir, il est proposé aujourd'hui d'augmenter significativement l'objectif des concessions EHI en traitant 50 immeubles dégradés supplémentaires dans chaque concession en engageant la maîtrise foncière de ces immeubles par voie d'expropriation dans un temps limité en se donnant les moyens de cette ambition :

- une prorogation jusqu'au 31 décembre 2021,
- la revente des immeubles maîtrisés en priorité à des bailleurs sociaux à prix d'équilibre, et à la marge à des propriétaires privés pour du logement locatif social ou de l'accession selon les situations,
- une augmentation de la participation publique correspondante puisque ces opérations seront largement déficitaires et que les opérateurs doivent renforcer leur effectifs pour tenir les délais contraints.

Pour le lot 2, la concession n° T1600919CO a fait l'objet de l'approbation régulière des comptes rendus annuels à la collectivité et des divers avenants actualisant ses objectifs.

Par délibération du n°007-4213/18/CM du 28 juin 2018 a été approuvé le Compte Rendu Annuel au 31 décembre 2017 ainsi que l'avenant n°20 afférent.

A cette échéance la concession présentait les caractéristiques suivantes :

Montant total des dépenses : 20 265 513 euros TTC

Montant total des recettes : 9 977 589 euros TTC

Participation publique à l'équilibre du bilan : 10 287 924 euros TTC

Le bilan opérationnel est le suivant :

- 24 immeubles acquis par le concessionnaire,
- 51 lots maîtrisés pour portage dans 12 immeubles : 27 logements ont été revendus à ce jour,
- 94 logements livrés dont 43 étaient sous maîtrise d'ouvrage Urbanis Aménagement.

Sur les 75 immeubles inscrits, 55 ont été traités.

Pour augmenter l'objectif opérationnel de 50 immeubles à maîtriser et revendre à échéance du 31 décembre 2021 le nouveau bilan de la concession EHI lot 2 s'établit comme suit :

**Signé le 26 Février 2019**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 11 mars 2019**

Montant total des dépenses : 36 154 478 euros TTC

Montant total des recettes : 36 136 910 euros TTC

Participation publique à l'équilibre du bilan : 24 811 253 euros TTC

soit une participation métropolitaine augmentée de 14 523 329 euros.

Un avenant n°21 à ladite convention propose la prorogation de deux ans de la concession n° T1600919CO, l'augmentation des objectifs opérationnels et les moyens financiers alloués en conséquence.

Les travaux d'office réalisés par le concessionnaire pour le compte de la ville de Marseille feront l'objet d'un remboursement à la concession sur justificatifs.

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 de la Présidente du Conseil de la Métropole ;
- Le projet de délibération portant sur la Stratégie Territoriale de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé - Concession d'Éradication de l'Habitat Indigne lot 2 passée avec Urbanis Aménagement à Marseille 2ème Joliette et Arenc, 3ème, 4ème Chartreux et Chutes-Lavie, 13ème, 14ème, 15ème et 16ème arrondissements – Approbation de l'avenant n°21 d'augmentation des objectifs et de prorogation.

### **OUI LE RAPPORT CI-DESSUS,**

#### **Entendues les conclusions du rapporteur,**

#### **CONSIDERANT**

- Que le Conseil de la Métropole envisage d'adopter une délibération relative à la Stratégie Territoriale de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé - Concession d'Éradication de l'Habitat Indigne lot 2 passée avec Urbanis Aménagement à Marseille 2ème Joliette et Arenc, 3ème, 4ème Chartreux et Chutes-Lavie, 13ème, 14ème, 15ème et 16ème arrondissements – Approbation de l'avenant n°21.
- Que le Conseil de Territoire Marseille Provence doit émettre un avis sur ce projet de délibération.

**Signé le 26 Février 2019**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 11 mars 2019**

**DELIBERE**

**Article unique :**

Le Conseil de Territoire Marseille Provence émet un avis favorable au projet de délibération portant sur la Stratégie Territoriale de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé - Concession d'Éradication de l'Habitat Indigne lot 2 passée avec Urbanis Aménagement à Marseille 2ème Joliette et Arenc, 3ème, 4ème Chartreux et Chutes-Lavie, 13ème, 14ème, 15ème et 16ème arrondissements – Approbation de l'avenant n°21.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,  
Le Président du Conseil de Territoire  
Marseille Provence

Jean MONTAGNAC