

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

Séance du 24 septembre 2019

Monsieur Jean MONTAGNAC, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 93 membres.

### Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Christian AMIRATY - René AMODRU - Michel AZOULAI - René BACCINO - Marie-Josée BATTISTA - Sabine BERNASCONI - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Patrick BORE - Nicole BOUILLOT - Marie-Christine CALATAYUD - Laure-Agnès CARADEC - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Sophie CELTON - Gérard CHENOZ - Alain CHOPIN - Monique CORDIER - Vincent COULOMB - Monique DAUBET-GRUNDLER - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Pierre DJIANE - Emilie DOURNAYAN - Frédéric DOURNAYAN - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Yann FARINA - Nathalie FEDI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Josiane FOINKINOS - Josette FURACE - Karim GHENDOUF - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Jean-Pierre GIORGI - André GLINKA-HECQUET - Martine GOELZER - Georges GOMEZ - José GONZALEZ - Andrée GROS - Albert GUIGUI - Louisa HAMMOUCHE - Daniel HERMANN - Michel ILLAC - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Christian JAILLE - Paule JOUVE - Fabrice JULLIEN-FIORI - Albert LAPEYRE - Marc LOPEZ - Marie-Louise LOTA - Patrick MAGRO - Bernard MARANDAT - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Bernard MARTY - Janine MARY - Florence MASSE - Xavier MERY - André MOLINO - Claudette MOMPRIVE - Jean MONTAGNAC - Yves MORAINÉ - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Jérôme ORGEAS - Nadine PADOVANI-FAURE-BRAC - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Catherine PILA - Gérard POLIZZI - Marlène PREVOST - Marine PUSTORINO-DURAND - Julien RAVIER - Stéphane RAVIER - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Jean ROATTA - Georges ROSSO - Roger RUZE - Isabelle SAVON - Dominique TIAN - Maxime TOMMASINI - Jocelyne TRANI - Cédric URIOS - Lionel VALERI - Claude VALLETTE - Josette VENTRE - Brigitte VIRZI - Didier ZANINI - Kheïra ZENAFI.

### Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Hélène ABERT représentée par Janine MARY - Mireille BALLETTI représentée par Julien RAVIER - Mireille BALOCCO représentée par Jérôme ORGEAS - Jean-Pierre BERTRAND représenté par Sabine BERNASCONI - Jean-Louis BONAN représenté par Patrick BORE - Valérie BOYER représentée par Frédéric DOURNAYAN - Marie-Arlette CARLOTTI représentée par Bernard MARTY - Bruno CHAIX représenté par Jean MONTAGNAC - Catherine CHAZEAU représentée par Christian AMIRATY - Christophe DE PIETRO représenté par Roland MOUREN - Marie-France DROPY OURET représentée par Michel AZOULAI - Dominique FLEURY VLASTO représentée par Marie-Louise LOTA - Jean-Claude GAUDIN représenté par Yves MORAINÉ - Marie-Madeleine GEIER-GHIO représentée par Gérard CHENOZ - Vincent GOMEZ représenté par Gérard POLIZZI - Régine GOURDIN représentée par Andrée GROS - Annie GRIGORIAN représentée par Lionel VALERI - Garo HOVSEPIAN représenté par Stéphane MARI - Nathalie LAINE représentée par André GLINKA-HECQUET - Annie LEVY-MOZZICONACCI représentée par Louisa HAMMOUCHE - Laurence LUCCIONI représentée par Catherine PILA - Hélène MARCHETTI représentée par Roland GIBERTI - Christophe MASSE représenté par Florence MASSE - Danielle MILON représentée par Fabrice JULLIEN-FIORI - Richard MIRON représenté par Martine RENAUD - Virginie MONNET-CORTI représentée par Isabelle SAVON - Muriel PRISCO représentée par Marc LOPEZ - Marie-Laure ROCCA-SERRA représentée par Solange BIAGGI - Nathalie SUCCAMIELE représentée par Martine GOELZER - Guy TEISSIER représenté par Patrick PAPPALARDO.

### Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Loïc BARAT - Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - Mireille BENEDETTI - Roland BLUM - Nadia BOULAINSEUR - Frédéric BOUSQUET - Michel CATANEO - Anne CLAUDIUS-PETIT - Frédéric COLLART - Laurent COMAS - Sandra DALBIN - Sandrine D'ANGIO - Michel DARY - Anne DAURES - Jean-Claude DELAGE - Dominique DELOURS - Nouriati DJAMBAE - Arlette FRUCTUS - Samia GHALI - Bruno GILLES - Dany LAMY - Laurent LAVIE - Eric LE DISSÈS - Gisèle LELOUIS - Antoine MAGGIO - Martine MATTEI - Guy MATTEONI - Marcel MAUNIER - Georges MAURY - Patrick MENNUECCI - Marie MUSTACHIA - Patrick PADOVANI - Didier PARAKIAN - Christyane PAUL - Christian PELLICANI - Elisabeth PHILIPPE - Claude PICCIRILLO - Stéphane PICHON - Nathalie PIGAMO - Marc POGGIALE - Roland POVINELLI - Véronique PRADEL - Lionel ROYER-PERREAUT - Eric SCOTTO - Emmanuelle SINOPOLI - Jean-Louis TIXIER - Martine VASSAL - Patrick VILORIA - Karim ZERIBI.

Signé le 24 Septembre 2019

Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2019

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

**VU 060-469/19/CT**

**■ CT1 - Stratégie Territoriale de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé - Approbation du Compte rendu annuel à la Collectivité au 31 décembre 2018 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, Quartiers Grands Carmes et Hôtel de Ville dans le 2ème arrondissement et les Quartiers Blancarde et Cinq avenues dans le 4ème arrondissement- Approbation de l'avenant n 24**

### **Avis du Conseil de Territoire**

**VU 060-24/09/19 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 et l'approbation du Compte rendu annuel à la Collectivité au 31 décembre 2018 de la concession d'Eradication de l'Habitat Indigne lot 1 passée avec Marseille Habitat – Approbation de l'avenant n°24 - Marseille 1<sup>er</sup>, 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 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<sup>er</sup> 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

**Signé le 24 Septembre 2019**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2019**

les conventions avec les opérateurs suivants, Marseille Habitat pour le lot n°1 et Urbanis Aménagement pour le lot n°2.

Pour rappel, l'objectif initial fixé à chaque concessionnaire était :

- 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.

L'état d'avancement opérationnel au 31 décembre 2018 est le suivant :

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

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

8 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 temps de la concession.

28 immeubles présentent à ce jour des avancées qui ne sont pas suffisantes pour affirmer que leur traitement complet soit envisageable avant fin 2021. 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.

Sur les 97 immeubles inscrits en concession, 47 ont été traités.

Suite au drame de la rue d'Aubagne en novembre 2018 et à la crise qui a suivi à Marseille, la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé en décembre 2018 une stratégie durable et intégrée de lutte contre l'habitat indigne qui prévoit la mise en place d'un cadre d'intervention global avec notamment pour Marseille l'objectif de traiter 10 000 logements dégradés en 10 ans. Sans attendre la mise en place complète du dispositif qui passe par une augmentation des moyens humains et une réorganisation en partenariat étroit avec les communes et l'Etat, la Métropole a décidé de mesures immédiates pour Marseille en vue d'acquérir les immeubles les plus dégradés par le bien de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) permettant d'exproprier. L'objectif est multiple : rénover les immeubles en péril ou à l'abandon, produire du logement social dans les secteurs le nécessitant, remettre sur le marché des logements vacants, produire des équipements publics mais aussi constituer des réserves foncières pour des projets de renouvellement urbain et l'amélioration des conditions d'habitabilité d'îlots bâtis entiers.

Ainsi la Métropole a missionné les opérateurs déjà en place et susceptibles de commencer à agir sans délais.

Par délibérations du 28 février 2019, la Métropole Aix-Marseille Provence a confié à chacun de ses aménageurs EHI, Marseille Habitat et Urbanis Aménagement, la mission de maîtriser chacun 50 immeubles dégradés supplémentaires. Pour mener à bien cette mission, les conventions de concession ont été prorogées jusqu'en décembre 2021. Concernant le lot n°1, c'est l'avenant n°22 à la convention de concession n° T1600918C0 qui acte cette prorogation et qui dispose des nouveaux objectifs. Pour les

mener à bien, la participation métropolitaine a été portée à 26 110 000 euros soit une augmentation de 14 910 000 euros par rapport à la dernière participation approuvée.

Par délibération du Conseil Métropolitain du 20 juin 2019, la Métropole a pu ainsi approuver l'engagement des procédures pour déclarer au bénéfice de Marseille Habitat l'utilité publique d'exproprier 22 immeubles en vue de leur rénovation en logement social.

Depuis l'entrée en vigueur de la concession d'aménagement passée avec Marseille Habitat un Compte Rendu Annuel à la Collectivité a régulièrement été analysé et approuvé par le concédant pour les exercices 2012 à 2017.

Aujourd'hui il est proposé d'examiner le compte rendu annuel de la concession d'« Eradication de l'Habitat Indigne » – lot n°1 dont le bilan pour l'exercice 2018 qui présente le bilan suivant pour l'exercice 2018 s'établissant ainsi :

#### Acquisitions

Aucun immeuble entier n'a été acquis en 2018

2 lots ont été acquis, par le versement d'indemnités d'expropriation, dans 1 copropriété, dans la perspective de la maîtrise complète de l'immeuble (51, rue du Petit Saint Jean – 13001) ;

1 lot a été acquis, par préemption, soit un immeuble de fond de cour dans une copropriété pour compléter la maîtrise foncière globale au 133, bd de la Libération - 13001

1 complément d'indemnité d'expropriation a été versé dans le cadre d'une procédure de carence en vue de la maîtrise totale de l'immeuble sis 8 Halle de Lacroix - 13001.

#### Procédure de Carence

Le concessionnaire a poursuivi la mise en œuvre d'une procédure de carence pour l'acquisition d'un immeuble sis 8 Halle Delacroix - 13001 (paiement de complément d'indemnités d'expropriation).

#### Relogements

Le concessionnaire a procédé à 5 relogements en 2018 pour 2 ménages de l'immeuble 51, rue du Petit Saint Jean, 2 ménages au 61, rue d'Aubagne et un ménage 4, rue Porte Baussenque.

#### Cessions

4 cessions ont été réalisées :

- cession à Marseille Habitat société de 2 immeubles aux 49 et 51, rue du Petit Saint – 13001 en vue d'être regroupés et de créer 5 logements sociaux aux étages

- cession à Marseille Habitat société de 2 immeubles aux 13 et 15, rue de l'Arc – 13001 en vue d'être regroupés et de créer 5 logements sociaux aux étages et accueillir en rez-de-chaussée les sorties de secours du centre social du 44, rue d'Aubagne réalisé par la SOLEAM dans le cadre de l'opération « Grand Centre-Ville ».

#### Etudes

Aucune étude préliminaire, ni étude urbaine n'a été réalisée au cours de l'année 2018.

### Travaux.

Des travaux de neutralisation, démolition ou confortement ont été réalisés dans 2 immeubles de la concession.

Des travaux de restructuration et réhabilitation partielle ont été effectués dans 1 immeuble (démarrage des travaux de réhabilitation du 10, rue des Vignerons – 13006).

Des travaux de réhabilitation de lots en diffus ont été réalisés dans deux immeubles (honoraires de maîtrise d'œuvre en vue du dépôt d'un permis de construire pour le local du 52/54 rue d'Aubagne - 13001 et travaux d'entretien dans le logement du 40, rue Sainte Françoise – 13002).

### Travaux d'office

Pas de travaux d'office réalisés en 2018.

### 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 13 immeubles.

### Communication

Aucun frais de communication en 2018.

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 2018 et l'avenant n°24 à la convention de concession joints en annexes. 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 2018, les dépenses réalisées s'établissent à 460 295 euros. Elles sont inférieures aux prévisions du CRAC au 31 décembre 2017 qui les estimait à 1 633 696 euros, essentiellement pour les raisons suivantes :

Le montant global des acquisitions est de 185 598 Euros, inférieur aux prévisions à hauteur de 367 250 euros. Cette baisse est due à la longueur des procédures d'expropriation et des contentieux qui n'ont permis d'acquérir en 2018 que trois lots dans deux immeubles en copropriété.

Pour le poste « travaux », les dépenses représentent 118 917 euros par rapport aux 576 746 euros prévus au CRAC au 31/12/2017. Cette baisse provient essentiellement d'un retard engendré par le contentieux sur un immeuble sur lequel des travaux importants devaient être engagés en 2018 par le concessionnaire.

Le montant des frais financiers s'établit à 1 058 euros en légère baisse par rapport aux prévisions (13 000 euros).

Au 31 décembre 2018, le montant total des dépenses depuis le début de la concession s'élève à 19 404 706 euros soit un taux d'avancement de 50,7% par rapport au prévisionnel final.

**Signé le 24 Septembre 2019**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2019**

Cette baisse du taux d'avancement passant de 88,7% à 50,7% est due à l'augmentation des prévisions prévue dans l'avenant n°22.

L'avenant n°22 à la concession approuvé par délibération du 28 février 2019 prévoit une augmentation des objectifs du concessionnaire pour lui permettre de maîtriser 50 immeubles supplémentaires, faisant ainsi passer le montant total des dépenses prévues au CRAC au 31 décembre 2017 de 21 405 526 euros à un montant prévisionnel de 38 291 235 euros. Le montant global des acquisitions passe ainsi de 8 311 996 à 19 652 123 euros.

#### Les recettes :

Sur l'exercice 2018, les recettes s'élèvent à 197 398 euros hors participation du concédant à l'équilibre du bilan. Ce montant est inférieur au prévisionnel de 2017 (485 501 euros). Cet écart, essentiellement dû à des recettes de cession en retard de lots réhabilités en diffus sur les prévisions.

Au 31 décembre 2018, le montant cumulé des recettes, hors participation du concédant, s'élève à 8 474 653 euros soit un taux d'avancement de 69,5 % du montant prévisionnel total des recettes.

Cette baisse du taux d'avancement passant de 79,3% à 69,5% est due à l'augmentation des prévisions prévue dans l'avenant n°22.

Sur la durée totale de la concession jusqu'à décembre 2021 :

- les dépenses sont estimées à 38 291 235 euros en hausse de 42,97% par rapport au prévisionnel estimé dans le CRAC au 31 décembre 2017 (21 875 025 euros).
- les recettes globales de l'opération, hors participation du concédant, s'établissent à 12 185 646 Euros en hausse de 12,35% par rapport au prévisionnel estimé dans le CRAC au 31 décembre 2016 approuvé (10 680 257 euros).

Le déséquilibre entre recettes et dépenses a nettement augmenté pour les opérations restant à conduire, les déficits d'opérations étant encore plus élevés compte tenu de l'écart entre les montants d'acquisition de biens très dégradés par voie d'expropriation et le montant de cession de ces immeubles à des bailleurs sociaux chargés de les réhabiliter.

Il en résulte un déficit opérationnel en augmentation couvert par le concédant.

#### 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 26 110 000 euros a augmenté de 14 910 000 euros par rapport au CRAC approuvé en 2017 (11 200 000 euros) et résulte de l'augmentation des déficits des 50 opérations supplémentaires. Cette augmentation est due aux estimations élevées du montant des prix des immeubles très dégradés acquis par le voie d'expropriation par rapport aux prix estimés du montant des cessions de ces mêmes immeubles à des bailleurs afin de les réhabiliter de manière globale et pérenne pour produire des logements sociaux.

L'augmentation de la participation du concédant à l'équilibre du bilan de la concession a fait l'objet d'une approbation par le conseil métropolitain du 28 février 2019 d'un avenant n°22 à la convention n°T1600918C0 passée avec Marseille Habitat. Cette participation sera certainement encore amenée à augmenter à l'occasion de l'approbation du prochain CRAC au 31 décembre 2019.

#### Solde de trésorerie

Fin 2018, la trésorerie de l'opération présentait un solde positif de 237 102 euros.

**Signé le 24 Septembre 2019**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2019**

La durée de l'opération

L'échéance de la concession a été fixée au 31 décembre 2021 par avenant n°22 et reste inchangée.

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.

**OUI LE RAPPORT CI-DESSUS,**

**Entendues les conclusions du rapporteur,**

**CONSIDERANT**

**DELIBERE**

**Article unique :**

Le Conseil de Territoire Marseille Provence émet un avis favorable sur le rapport relatif à l'approbation du compte rendu annuel de la concession d'Eradication de l'Habitat Indigne lot 1.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,  
Le Président du Conseil de Territoire  
Marseille Provence

Jean MONTAGNAC

**Signé le 24 Septembre 2019**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2019**