

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Développement territorial, logement, centres anciens, contrat de ville

■ Séance du 31 Juillet 2020

15067

■ **Stratégie territoriale de Lutte contre l'Indigne et Dégradé - Concession d'Éradication de l'Habitat Indigne - Approbation de l'avenant 26 à la convention de concession T1600918CO passée avec Marseille Habitat sur le territoire de Marseille et rectification de la délibération DEVT 003-6461/19/CM du 20 juin 2019**

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

Par délibération du 13 décembre 2018, la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé une stratégie territoriale durable et intégrée de lutte contre l'habitat indigne et dégradé suite au drame de la rue d'Aubagne.

L'un des volets de l'action immédiate décidée pour Marseille est la maîtrise de 100 immeubles privés dans le délai le plus court pour contribuer à la transformation du parc « social de fait » en parc « social de droit ».

La mission a été confiée par la Métropole Aix-Marseille Provence, compétente en matière d'habitat, à deux aménageurs, Marseille Habitat et Urbanis Aménagement, déjà en activité dans le cadre de deux concessions d'Éradication de l'Habitat Indigne qui offrent la possibilité d'intervenir sur l'ensemble du territoire marseillais en maîtrisant le foncier privé dégradé à travers les procédures de droit.

Ainsi, par délibérations du 28 février 2019, approuvant respectivement les avenants n°22 et 21, ces concessions métropolitaines avaient été prorogées jusqu'en décembre 2021 et leurs champs d'intervention élargi à une liste d'immeubles dégradés supplémentaires parmi lesquels il s'agit pour chacun des concessionnaires de procéder à la maîtrise foncière de 50 d'entre eux par voie d'expropriation.

Par délibération DEVT 008-6814/19/CM du 26 septembre 2019 l'avenant 24 et par délibération DEVT 002-7953/19/CM du 19 décembre 2019 l'avenant 25, ont permis également d'actualiser la liste des

immeubles entrant dans le champ de la concession EHI lot 1.

Afin de pouvoir engager toutes les procédures de droit nécessaires à la lutte contre l'habitat indigne, il convient d'actualiser à nouveau la liste des immeubles rentrant dans le champ de cette concession d'aménagement.

Par ailleurs, par délibération DEVT 003-6461/19/CM du 20 juin 2019, le conseil de Métropole approuvait l'engagement des procédures d'expropriation nécessaires à la lutte contre l'habitat indigne concernant 41 immeubles sur le territoire de Marseille (sur les lots 1 et 2 des concessions EHI). Une erreur matérielle s'est glissée dans l'annexe de cette délibération portant sur l'omission d'une parcelle cadastrale d'un de ces 41 immeubles. En effet, un des immeubles de cette liste, l'immeuble sis 88 cours Gouffé dans le 6ème arrondissement regroupe deux parcelles cadastrales les numéros 206824 C0041 et **206824 0040**, et non uniquement celle du numéro 206824 C0041 comme inscrit dans la liste annexée à la délibération. Il convient donc de rectifier cette erreur matérielle et d'ajouter la parcelle cadastrale manquante.

Aussi, il est proposé par le présent rapport d'approuver l'avenant n°26 à la convention de concession n° T1600918C0 passée avec Marseille Habitat et de rectifier l'annexe de la délibération DEVT 003-6461/19/CM du 20 juin 2019 approuvant l'engagement des procédures d'expropriation nécessaires à la lutte contre l'habitat indigne concernant 41 immeubles sur le territoire de Marseille (sur les lots 1 et 2 des concessions EHI).

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

Le Conseil 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 ;
- 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 ;
- La délibération n°012-5206/18/CM du 13 décembre 2018 approuvant une stratégie territoriale durable et intégrée de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé ;
- La délibération DEVT 008-6814/19/CM du 26 septembre 2019 approuvant l'avenant n°24 et la délibération DEVT 002-7953/19/CM du 19 décembre 2019 approuvant l'avenant n°25 de la concession EHI n° T1600918CO passée avec Marseille Habitat, actualisant la liste des immeubles entrant dans le champ de la concession ;
- La délibération DEVT 003-6461/19/CM du 20 juin 2019 approuvant l'engagement des procédures d'expropriation nécessaires à la lutte contre l'habitat indigne concernant 41 immeubles sur le territoire Marseillais et d'habiliter la Présidente de la Métropole à saisir Monsieur le Préfet ;
- La lettre de saisine du Président de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**Considérant**

- Que le dispositif « concession Eradication de l'habitat Indigne » est un outil opérationnel de lutte contre l'habitat indigne immédiatement mobilisable qui permet d'intervenir sans délais sur le parc privé dégradé de Marseille ;
- Qu'il convient d'actualiser à nouveau les listes d'immeubles pouvant entrer dans le champ d'intervention de la concession d'Eradication de l'Habitat Indigne.
- Qu'il convient de compléter par la parcelle numéro 206824 0040 l'adresse du 88 cours Gouffé inscrite dans la liste des 41 immeubles devant l'objet d'une procédure d'expropriation.

Délibère**Article 1 :**

Est approuvé l'avenant n°26 à la convention d'aménagement n°T1600918CO passée avec Marseille Habitat ci-annexé qui actualise la liste d'immeubles entrant dans le champ de l'opération.

Article 2 :

L'annexe à la délibération DEVT 003-6461/19/CM du 20 juin 2019 approuvant l'engagement des procédures d'expropriation nécessaires à la lutte contre l'habitat indigne est rectifiée et complétée comme suit :

N°	voie	adresse	Code postal	N° parcelle	Type DUP	Concessionnaire/ Bénéficiaire de la DUP
88	cours	Gouffé	13006	206824 C0041 206824 C0040	LS	Marseille Habitat

Article 3 :

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, ou son représentant, est autorisé à signer cet avenant et tous documents y afférents.

Pour enrôlement,
Le Conseiller Délégué
Habitat Indigne et Dégradé
Commission Locale de l'Habitat

Xavier MERY

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

**NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU
CONSEIL DE LA METROPOLE**

**STRATÉGIE TERRITORIALE DE LUTTE CONTRE L'INDIGNE ET DÉGRADÉ -
CONCESSION D'ÉRADICATION DE L'HABITAT INDIGNE - APPROBATION DE
L'AVENANT 26 À LA CONVENTION DE CONCESSION T1600918CO PASSÉE
AVEC MARSEILLE HABITAT SUR LE TERRITOIRE DE MARSEILLE ET
RECTIFICATION DE LA DÉLIBÉRATION DEVT 003-6461/19/CM DU 20 JUIN 2019**

Par délibération du 13 décembre 2018, la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé une stratégie territoriale durable et intégrée de lutte contre l'habitat indigne et dégradé suite au drame de la rue d'Aubagne.

L'un des volets de l'action immédiate décidée pour Marseille est la maîtrise de 100 immeubles privés dans le délai le plus court pour contribuer à la transformation du parc « social de fait » en parc « social de droit ».

La mission a été confiée par la Métropole Aix-Marseille Provence, compétente en matière d'habitat, à deux aménageurs, Marseille Habitat et Urbanis Aménagement, déjà en activité dans le cadre de deux concessions d'Éradication de l'Habitat Indigne qui offrent la possibilité d'intervenir sur l'ensemble du territoire marseillais en maîtrisant le foncier privé dégradé à travers les procédures de droit.

Ainsi, par délibérations du 28 février 2019, approuvant respectivement les avenants n°22 et 21, ces concessions métropolitaines avaient été prorogées jusqu'en décembre 2021 et leurs champs d'intervention élargi à une liste d'immeubles dégradés supplémentaires parmi lesquels il s'agit pour chacun des concessionnaires de procéder à la maîtrise foncière de 50 d'entre eux par voie d'expropriation.

Par délibération DEVT 008-6814/19/CM du 26 septembre 2019 l'avenant 24 et par délibération DEVT 002-7953/19/CM du 19 décembre 2019 l'avenant 25, ont permis également d'actualiser la liste des immeubles entrant dans le champ de la concession EHI lot 1.

Afin de pouvoir engager toutes les procédures de droit nécessaires à la lutte contre l'habitat indigne, il convient d'actualiser à nouveau la liste des immeubles rentrant dans le champ de cette concession d'aménagement.

Par ailleurs, par délibération DEVT 003-6461/19/CM du 20 juin 2019, le conseil de Métropole approuvait l'engagement des procédures d'expropriation nécessaires à la lutte contre l'habitat indigne concernant 41 immeubles sur le territoire de Marseille (sur les lots 1 et 2 des concessions EHI). Une erreur matérielle s'est glissée dans l'annexe de cette délibération portant sur l'omission d'une parcelle cadastrale d'un de ces 41 immeubles. En effet, un des immeubles de cette liste, l'immeuble sis 88 cours Gouffé dans le 6ème arrondissement regroupe deux parcelles cadastrales les numéros 206824 C0041 et **206824 0040**, et non uniquement celle du numéro 206824 C0041 comme inscrit dans la liste annexée à la délibération. Il convient donc de rectifier cette erreur matérielle et d'ajouter la parcelle cadastrale manquante.

Aussi, il est proposé par le présent rapport d'approuver l'avenant n°26 à la convention de concession n° T1600918C0 passée avec Marseille Habitat et de rectifier l'annexe de la délibération DEVT 003-6461/19/CM du 20 juin 2019 approuvant l'engagement des procédures d'expropriation nécessaires à la lutte contre l'habitat indigne concernant 41 immeubles sur le territoire de Marseille (sur les lots 1 et 2 des concessions EHI).

ERADICATION DE L'HABITAT INDIGNE CONCESSION D'AMENAGEMENT

LOT N° 1

**Avenant n° 26 à la concession n°T1600918CO
(018/0536)**

Entre, d'une part :

La Métropole Aix Marseille Provence, représentée par sa Présidente en exercice, Madame Martine VASSAL, agissant en vertu d'une délibération FAG 001-4256/18/CM du Conseil Métropolitain du 20 septembre 2018.

Ci-après dénommée « La MAMP » ou « Le Concédant »,

Et, d'autre part :

MARSEILLE HABITAT, Société d'Economie Mixte locale au capital de 473.759,00 euros, dont le siège est à Marseille, Hôtel de Ville et les bureaux « Espace Colbert », 10 rue Sainte Barbe – 13001, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro B 061 800 140, et représentée par son Directeur Général Monsieur Christian GIL, en vertu de la délégation de pouvoir reçue de Madame Arlette FRUCTUS, Présidente du Conseil d'Administration en date du 02 juillet 2018.

Ci-après dénommée « La Société » ou « Le Concessionnaire ».

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIT :

La convention de concession passée avec MARSEILLE HABITAT pour le lot n°1 (1er, 5ème, 6ème, 7ème, 8ème, 10ème, 11ème, 12ème arrondissements ainsi que les quartiers Grands-Carmes et Hôtel de Ville dans le 2ème arrondissement, les quartiers Blancarde et Cinq Avenue dans le 4ème arrondissement), a été approuvée par délibération du Conseil Municipal n°07/1257/EHCV du 10 décembre 2007 et notifiée le 12 décembre 2007.

Cette convention concernait au départ 13 immeubles entiers sur un objectif prévisionnel global de 75 immeubles à traiter. D'autres immeubles relevant de l'éradication de l'habitat indigne ont été ajoutés par avenant.

Un premier avenant (délibération n°08/0845/SOSP du 8 octobre 2008) a porté cette liste à 18 immeubles (retrait de 3 immeubles relevant du lot n°2 et ajout de 8 adresses supplémentaires) soit 17 immeubles entiers et 1 partiel.

Un avenant n°2 (délibération n°09/0258/SOSP du 30 mars 2009) a porté la liste à 30 adresses soit 28 immeubles entiers et 2 partiels.

Un avenant n°3 (délibération n°09/0626/SOSP du 29 juin 2009) a porté la liste à 33 adresses soit 29 immeubles entiers et 4 partiels.

Un avenant n°4 (délibération n°09/1116/SOSP du 16 novembre 2009) a porté la liste à 37 adresses.

Un avenant n°5 (délibération n°10/0244/SOSP du 29 mars 2010) a porté la liste à 45 adresses.

Un avenant n°6 (délibération n°10/0389/SOSP du 10 mai 2010) a porté la liste à 47 adresses.

Un avenant n°7 (délibération n°10/0569/SOSP du 21 juin 2010) a porté la liste à 58 adresses.

Un avenant n°8 (délibération n°10/0849/SOSP du 27 septembre 2010) a porté la liste à 61 immeubles.

Un avenant n°9 (délibération n°11/0062/SOSP du 7 février 2011) a porté la liste à 68 immeubles.

Un avenant n°10 (délibération n°11/0286/SOSP du 4 avril 2011) a porté la liste à 74 immeubles.

Un avenant n°11 (délibération n°11/0995/SOSP du 17 octobre 2011) a porté la liste à 78 immeubles.

Un avenant n°12 (délibération n°11/1280/SOSP du 12 décembre 2011) a porté la liste à 93 immeubles.

Un avenant n°13 (délibération n°12/0631/SOSP du 25 juin 2012) a porté la liste à 94 immeubles.

Un avenant n°14 (délibération n°12/0957/SOSP du 8 octobre 2012) a porté la liste à 95 immeubles.

Un avenant n°15 (délibération n°13/0058/SOSP du 11 février 2013) a porté la liste à 96 immeubles.

Un avenant n°16 (délibération n°13/1311/SOSP du 9 décembre 2013) a porté la liste à 97 immeubles.

Un avenant n°17 (délibération n°15/0485/UAGP du 29 juin 2015) est de porter la participation d'équilibre global de l'opération de 9 900 000 € à 10 150 000 €

Un avenant n° 18 (délibération du conseil municipal n°15/1210/UAGP du 16 décembre 2015) a permis de substituer la Métropole Aix Marseille Provence à la Ville de Marseille en qualité de concédant. La convention n°07/1437 est transférée à la Métropole Aix- Marseille-Provence et devient la convention T1600917CO.

Un avenant n° 19 (délibération du conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° DEVT 002-1116/16/CM du 17 octobre 2016) a porté la durée de la concession de 9 à 11 ans soit jusqu'au 31/12/2018 et augmenté la rémunération du concessionnaire de 90 000€.

Un avenant n°20 (délibération du conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° DEVT 002-2383/17/CM du 13 juillet 2017) a augmenté la participation du concédant à l'équilibre de l'opération de 500 000€ intégrant une augmentation de la rémunération au concessionnaire de 90 000€.

Un avenant n° 21 (délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° DEVT 008-4214/18/CM) a prorogé la durée de la concession jusqu'au 31/12/2019 et augmenté la participation du concédant à l'équilibre global de l'opération passant de 11 010 000€ à 11 200 000€.

Un avenant n°22 (délibération n° DEVT du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence 001-5507/19/CM du 28 février 2019) a prorogé la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2021, intégré 183 immeubles supplémentaires au 97 déjà inscrits, augmenté la participation du

concedant à l'équilibre global de l'opération passant de 11 200 000€ à 26 110 000€ intégrant une augmentation de la rémunération du concessionnaire de 1 863 151€.

Un avenant n°23 (délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° DEVT 004-6462/19/CM du 20 juin 2019) a actualisé la liste d'immeubles entrant dans le champ de l'opération.

Un avenant n°24 (délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° DEVT 008-6814/19/CM du 26 septembre 2019) a actualisé la liste d'immeubles entrant dans le champ de l'opération.

Un avenant n°25 (délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° DEVT 002-7953/19/CM du 19 décembre 2019) a actualisé la liste d'immeubles entrant dans le champ de l'opération.

Dans l'attente de la mise en place de nouveaux outils dédiés à la lutte contre l'habitat indigne, la Métropole Aix Marseille Provence a souhaité proroger par délibérations du 28 février 2019 n° 001-5507/19/CM et 002-5508/19/CM la concession d'Eradication de l'habitat indigne jusqu'au 31 décembre 2021. Cette prorogation assigne de nouveaux objectifs de traitement d'immeubles dégradés et doit donc permettre d'engager dans un temps limité la maîtrise foncière supplémentaire de 50 immeubles dégradés, objectif ramené à 40 immeubles sur le lot 1.

Les immeubles maîtrisés dans ce cadre contraint seront revendus majoritairement à des bailleurs sociaux et, à la marge, à des propriétaires privés pour du logement social privé ou de l'accession selon les situations et la procédure de maîtrise adaptée (expropriation, amiable ou préemption).

L'objet du présent avenant n°26 est d'actualiser à nouveau la liste d'immeubles inscrits dans la concession afin de permettre l'intervention du concessionnaire sur les plus dégradés et atteindre l'objectif de maîtrise foncière de 40 immeubles. Un immeuble supplémentaire est inscrit en concession EHI lot 1 :

- 195, avenue de la Capelette dans le 10 arrondissement cadastré section 855 E n°259 et 260.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 :

L'immeuble sis 195, avenue de la Capelette dans le 10^{ème} arrondissement cadastré section 855 E n°259 et 260 est inscrit dans la liste des immeubles de la concession et cette liste sera réactualisée, si nécessaire, par avenant tout au long de la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2021.

ARTICLE 2 :

Les autres dispositions de la convention n° T1600918CO restent inchangées.

Fait à Marseille le
En trois exemplaires

**Pour le concessionnaire
MARSEILLE HABITAT :
le Directeur Général**

**Pour la Métropole Aix-Marseille-Provence :
La Présidente ou son représentant**