

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 15 décembre 2020

Monsieur Roland GIBERTI, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 68 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Franck ALLISIO - Sophie ARRIGHI - Mireille BALLETTI - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Sarah BOUALEM - Doudja BOUKRINE - Romain BRUMENT - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Emmanuelle CHARAFE - Lyece CHOULAK - Sandrine D'ANGIO - Lionel DE CALA - Marc DEL GRAZIA - Cédric DUDIEUZERE - Claude FERCHAT - Agnès FRESCHER - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Jean-Pierre GIORGI - Sophie GRECH - Stéphanie GRECO DE CONINGH - Frédéric GUELLE - Prune HELFTER-NOAH - Michel ILLAC - Sébastien JIBRAYEL - Cédric JOUVE - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Pierre LAGET - Eric LE DISSES - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Yves MORAIN - Lourdes MOUNIEN - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Christian PELLICANI - Jocelyne POMMIER - Julien RAVIER - Didier REAULT - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Pauline ROSSELL - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Laure ROVERA - Lionel ROYER-PERREAUT - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Gilbert SPINELLI - Etienne TABBAGH - Martine VASSAL - Catherine VESTIEU - Anne VIAL - Ulrike WIRMINGHAUS.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Christian AMIRATY représenté par Roland GIBERTI - Sébastien BARLES représenté par Etienne TABBAGH - Sabine BERNASCONI représentée par Laurent SIMON - Julien BERTEI représenté par Romain BRUMENT - Patrick BORE représenté par Patrick GHIGONETTO - Joël CANICAVE représenté par Pierre LEMERY - Mathilde CHABOCHE représentée par Cédric JOUVE - Bernard DEFLESSELLES représenté par Caroline MAURIN - Olivia FORTIN représentée par Eric SEMERDJIAN - Pierre HUGUET représenté par Anne VIAL - Christine JUSTE représentée par Jean-Marc SIGNES - Hervé MENCHON représenté par Prune HELFTER-NOAH - Eric MERY représenté par Lourdes MOUNIEN - Guy TEISSIER représenté par Patrick PAPPALARDO - Marcel TOUATI représenté par Laure ROVERA.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Patrick AMICO - Gérard AZIBI - Marion BAREILLE - Marie BATOUX - Mireille BENEDETTI - Nassera BENMARNIA - Corinne BIRGIN - Nadia BOULAINSEUR - Valérie BOYER - Sophie CAMARD - Martin CARVALHO - Roland CAZZOLA - Saphia CHAHID - Jean-Marc COPPOLA - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Arnaud DROUOT - Lydia FRENTZEL - David GALTIER - Audrey GARINO - Samia GHALI - Bruno GILLES - Sophie GUERARD - Anthony KREHMEIER - Camélia MAKHLOUFI - Bernard MARANDAT - Maxime MARCHAND - Férouz MOKHTARI - André MOLINO - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Franck OHANESSIAN - Yannick OHANESSIAN - Didier PARAKIAN - Benoît PAYAN - Claude PICCIRILLO - Catherine PILA - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - Stéphane RAVIER - Michèle RUBIROLA - Aïcha SIF - Nathalie TESSIER.

Signé le 15 Décembre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 18 décembre 2020

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

HPV 001-170/20/CT

■ CT1 - Stratégie territoriale de lutte contre l'habitat indigne et dégradé - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2019 de la concession d'éradication de l'habitat indigne lot 1 passée avec Marseille Habitat

Avis du Conseil de Territoire

DUFSV 20/18831/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 Bureau 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 - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2019 de la concession d'éradication de l'habitat indigne lot 1 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.

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,

Signé le 15 Décembre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 18 décembre 2020

- 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'avenant 16 à la concession n° T1600918C0, notifié le 17 février 2014, a porté le nombre d'immeubles inscrits en concession à 97. Sur ces 97 immeubles, au dernier CRAC approuvé, 47 avait été traités, 22 été en cours de traitement et 28 immeubles en veille ne devaient pas faire l'objet d'une intervention du concessionnaire.

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 peril 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 opérateurs 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 délibérations du Conseil Métropolitain des 20 juin, 24 octobre et 19 décembre 2019 la Métropole a pu ainsi approuver l'engagement des procédures pour déclarer au bénéfice de Marseille Habitat l'utilité publique d'exproprier 37 immeubles en vue de leur rénovation en logement social. Par ailleurs, Marseille Habitat a pu acquérir par voie de préemption 4 autres immeubles dégradés nécessitant une maîtrise foncière publique.

Sur les 41 nouveaux immeubles sur lesquels Marseille Habitat travaille (37 immeubles faisant l'objet de délibérations pour engager des procédures de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et 4 immeubles acquis par voie de préemption), seuls 36 immeubles feront l'objet d'une maîtrise foncière afin de respecter l'enveloppe budgétaire dédiée à l'opération. Par ailleurs, afin de mener à terme ces procédures, une nouvelle prorogation de la concession est nécessaire et portera son échéance au 31 décembre 2024 par avenant n°27 présenté par rapport distinct au conseil de Métropole.

L'état d'avancement opérationnel global au 31 décembre 2019 est le suivant :

Sur les 134 immeubles inscrits en concession sur lesquels Marseille Habitat travaille activement :

74 immeubles sont ciblés pour une maîtrise globale :

- 41 immeubles entiers ont été acquis
- 33 immeubles sont en cours d'acquisition, parmi lesquels :
 - 11 sont en cours d'acquisition amiable

Signé le 15 Décembre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 18 décembre 2020

- 22 immeubles font l'objet d'un dossier déposé en Préfecture pour être maîtrisés par voie d'expropriation

5 immeubles sont ciblés pour acquérir des lots en copropriété pour impulser, par la présence du concessionnaire, des travaux de réhabilitation globale et pérenne (12 lots maîtrisés).

20 immeubles sont traités par leur propriétaire

35 immeubles ne feront pas l'objet d'une intervention foncière par le concessionnaire dont 6 immeubles, ayant fait l'objet d'une délibération pour approuver le lancement d'une procédure de déclaration d'utilité publique en vue de leur expropriation pour créer des logements sociaux qui ne seront pas traités par le concessionnaire faute de moyens financiers. Ces immeubles seront traités dans d'autres cadres opérationnels : opération « Grand Centre-Ville », OPAH à mettre en place, PPA, etc.

Par ailleurs, l'action du concessionnaire a permis de traiter :

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

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

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 2018.

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 2019 s'établit ainsi :

Acquisitions :

5 immeubles entiers ont été acquis en 2019 ;

14 lots ont été acquis à l'amiable, dans 3 copropriétés, dans la perspective de la maîtrise complète des immeubles (49, rue des Bons Enfants – 13006 ; 6, rue d'Aubagne – 13001 ; 8, rue du Capitaine Gallinat - 13005) ;

Relogements :

Le concessionnaire a procédé à 10 relogements en 2019 pour 2 ménages de l'immeuble 6, rue Frangins, 1 ménage au 6, rue d'Aubagne, 4 ménages au 36, rue Curisol, 1 ménage au 2, rue Bausseque, 1 ménage au 61, rue d'Aubagne, et 1 ménage 4, rue Porte Bausseque.

Cessions :

1 cession a été réalisée en 2019 :

- cession à un privé de 2 lots au 40 rue Sainte Françoise – 13002 regroupés en 1 logement (T3).

Etudes :

Aucune étude préliminaire, ni étude urbaine n'a été réalisée au cours de l'année 2019.

Travaux :

Des travaux de neutralisation, démolition ou confortement ont été réalisés dans 4 immeubles de la concession en 2019.

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

Des travaux de réhabilitation de lots en diffus ont été réalisés dans trois immeubles (travaux de restructuration dans le local du 52/54 rue d'Aubagne – 13001, travaux de démolition intérieure au 4, rue Porte Baussenque – 13002, travaux de sécurisation dans l'immeuble de fond de cour au 133, bd de la Libération - 13001).

Travaux d'office :

Pas de travaux d'office réalisés en 2019.

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 15 immeubles.

Communication :

Aucun frais de communication en 2019.

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 2019 joint 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 2019, les dépenses réalisées s'établissent à 3 959 295 euros. Elles sont inférieures aux prévisions du CRAC au 31 décembre 2018 qui les estimaient à 6 840 663 euros, essentiellement pour les raisons suivantes :

Le montant global des acquisitions est de 2 840 221 euros, inférieur aux prévisions à hauteur de 4 075 434 euros. Cette baisse est due au délai de réflexion des propriétaires, suite aux propositions d'acquisition à l'amiable de leur bien inscrits en DUP, qui ne reviennent vers le concessionnaire que lorsqu'ils se rendent compte qu'ils n'auront pas la capacité de réaliser eux même une réhabilitation globale et pérenne. Nombreux accords ont été obtenus en 2020.

Pour le poste « travaux », les dépenses représentent 268 585 euros par rapport aux 895 043 euros prévus au CRAC au 31 décembre 2018. Cette baisse provient essentiellement de l'annulation des travaux qui devaient être réalisés sur un immeuble qui a dû être restitué à son propriétaire suite à l'annulation d'une procédure d'expropriation dite « Loi Vivien ».

Le montant des frais financiers s'établit à 2 514 euros en baisse par rapport aux prévisions.

Au 31 décembre 2019, le montant total des dépenses depuis le début de la concession s'élève à 26 245 309 euros soit un taux d'avancement de 68,5% par rapport au prévisionnel final.

Les recettes :

Signé le 15 Décembre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 18 décembre 2020

Sur l'exercice 2019, les recettes s'élèvent à 167 559 euros hors participation du concédant à l'équilibre du bilan. Ce montant est inférieur au prévisionnel de 2018 (575 083 euros). Cet écart est essentiellement dû à des recettes de cession aux bailleurs sociaux en retard des immeubles entiers à réhabiliter, dont la stratégie de désignation n'a pas été précisée par la Métropole.

Au 31 décembre 2019, le montant cumulé des recettes, hors participation du concédant, s'élève à 8 642 212 euros soit un taux d'avancement de 62,3 % du montant prévisionnel total des recettes.

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 et s'élève à 26 110 000 euros. Ce montant est identique par rapport au CRAC approuvé en 2018, le nombre d'immeubles à traiter est fixé à 36 compte tenue des estimations élevées du montant des prix des immeubles très dégradés acquis par 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.

Solde de trésorerie

Fin 2019, la trésorerie de l'opération présentait un solde positif de 2 308 264 euros.

La durée de l'opération

L'échéance de la concession fixée au 31 décembre 2021 par avenant n°22 est prorogée jusqu'au 31 décembre 2024. Cette disposition fait l'objet de l'avenant n°27 approuvé par délibération distincte au Conseil de Métropole.

Sur la durée totale de la concession jusqu'à décembre 2024 :

- Les dépenses sont estimées à 39 803 487 euros en hausse de 3,95% par rapport au prévisionnel estimé dans le CRAC au 31 décembre 2018 (38 291 235 euros).
- Les recettes globales de l'opération, hors participation du concédant, s'établissent à 13 876 677 Euros en hausse de 13,88% par rapport au prévisionnel estimé dans le CRAC au 31 décembre 2018 approuvé (12 185 646 euros).
- La participation du concédant à l'équilibre de l'opération s'élève à 26 110 000 euros dont 10 410 000 ont été versés par la Ville de Marseille jusqu'au 31 décembre 2015 lorsqu'elle était concédante, et 15 700 000 restant à la charge de la Métropole Aix-Marseille-Provence dont 6 700 000 euros ont été payés au 31 décembre 2018, le versement du solde étant budgété selon l'échéancier suivant :
2020 : 5 100 000 euros
2021 : 3 000 000 euros
2022 : 900 000 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 du 15 Juillet 2020 de Monsieur Roland GIBERTI en qualité de Président du Conseil de Territoire Marseille Provence ;
- La délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° HN 004-8076/20/CM du 17 Juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire Marseille Provence ;
- La lettre de saisine de la Présidente du Bureau de la Métropole ;
- Le projet de délibération portant sur la Stratégie territoriale de lutte contre l'habitat indigne et dégradé - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2019 de la concession d'éradication de l'habitat indigne lot 1 passée avec Marseille Habitat

OUI LE RAPPORT CI-DESSUS,

Entendues les conclusions du rapporteur,

CONSIDERANT

- Que le Bureau de la Métropole envisage d’adopter une délibération relative à la Stratégie territoriale de lutte contre l'habitat indigne et dégradé - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2019 de la concession d'éradication de l'habitat indigne lot 1 passée avec Marseille Habitat
- 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 au projet de délibération portant sur la Stratégie territoriale de lutte contre l'habitat indigne et dégradé - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2019 de la concession d'éradication de l'habitat indigne lot 1 passée avec Marseille Habitat.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Président du Conseil de Territoire
Marseille Provence

Roland GIBERTI