

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHESE RELATIVE AU RAPPORT AU CONSEIL TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

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 – APPROBATION DE L'AVENANT 24 - MARSEILLE 1ER, 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

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 opérateurs, Marseille Habitat et Urbanis Amenagement, déjà en activité dans le cadre de deux concessions d'Eradication 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 l'avenant 22, la concession d'Eradication de l'Habitat indigne sur le lot 1 confiée à Marseille Habitat a été prorogée jusqu'en décembre 2021 et son champs d'intervention élargi à une liste d'immeubles dégradés supplémentaires parmi lesquels il s'agit de procéder à la maîtrise foncière de 36 d'entre eux par voie d'expropriation ou d'acquisition amiable.

Afin de pouvoir engager toutes les procédures de droit nécessaires à la lutte contre l'habitat indigne et assurer le déstockage de tous les immeubles acquis, il est proposé de proroger la durée de la convention de concession jusqu'au 31 décembre 2024, d'augmenter le montant de la rémunération du concessionnaire et de modifier l'échéancier de versement de la participation de la Métropole à l'équilibre du bilan de l'opération, et ce conformément aux éléments du Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) qui est soumis en parallèle à l'approbation du Bureau de la Métropole.

Ces modifications se font à budget constant et n'entraînent pas d'augmentation de la participation de la Métropole.

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Cohésion sociale, habitat, logement

■ Séance du 17 Décembre 2020

16709

■ STRATÉGIE TERRITORIALE DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET DÉGRADÉ - APPROBATION DE L'AVENANT 27 A 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, 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

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 opérateurs, Marseille Habitat et Urbanis Amenagement, déjà en activité dans le cadre de deux concessions d'Eradication 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 l'avenant 22, la concession d'Eradication de l'Habitat indigne sur le lot 1 confiée à Marseille Habitat a été prorogée jusqu'en décembre 2021 et son champs d'intervention élargi à une liste d'immeubles dégradés supplémentaires

parmis lesquels il s'agit de procéder à la maîtrise foncière de 36 d'entre eux par voie d'expropriation ou d'acquisition amiable.

Afin de pouvoir engager toutes les procédures de droit nécessaires à la lutte contre l'habitat indigne et assurer le déstockage de tous les immeubles acquis, il est proposé de proroger la durée de la convention de concession jusqu'au 31 décembre 2024, d'augmenter le montant de la rémunération du concessionnaire et de modifier l'échéancier de versement de la participation de la Métropole à l'équilibre du bilan de l'opération, et ce conformément aux éléments du Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) qui est soumis en parallèle à l'approbation du Bureau de la Métropole.

Ces modifications se font à budget constant et n'entraînent pas d'augmentation de la participation de la Métropole.

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 001-5507/19/CM du 28 février 2019 approuvant l'avenant n°22 de la concession EHI n° T1600918CO passée avec Marseille Habitat fixant de nouveaux objectifs et prorogeant la convention ;
- La délibération n° du Bureau du 17 décembre 2020 approuvant le CRAC au 31 décembre 2019 ;
- La lettre de saisine du Président de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence du 15 décembre 2020.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la complexité de ce type d'opération relative au traitement de l'Habitat Indigne nécessite une prorogation de délai, une augmentation de la rémunération du concessionnaire et un ajustement des modalités de versement de la participation à budget constant.

Délibère**Article 1 :**

Est approuvé l'avenant n°27, ci-annexé, à la convention de concession n°T1600918C0 passée avec Marseille Habitat qui proroge le délai de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2024, modifie la rémunération du concessionnaire ainsi que les modalités de versement de la participation de la métropole à l'équilibre de l'opération.

Article 2 :

Est approuvé l'échéancier de versement de la participation de la Métropole concédante à l'équilibre de l'opération modifié comme suit :

2020 : 5 100 000 euros

2021 : 3 000 000 euros

2022 : 900 000 euros

Article 3 :

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

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué
Logement, Habitat,
Lutte contre l'habitat indigne

Frédéric GUINIERI

ERADICATION DE L'HABITAT INDIGNE CONCESSION D'AMENAGEMENT

LOT N° 1

**Avenant n° 27 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 SUIVIT :

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.

Un avenant n°26 (délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° CHL 001-8381/20/CM du 31 juillet 2020) 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.

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°27 est de proroger la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2024 afin de permettre l'intervention du concessionnaire sur les immeubles les plus dégradés et atteindre l'objectif de maîtrise foncière de 36 immeubles sur les 50 immeubles prévus lors de la mise en œuvre de la stratégie territoriale durable et intégrée de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé en 2018 et les mener à leur terme.

L'échéance de la concession est donc portée du 31/12/2021 au 31/12/2024, la participation à l'équilibre global de l'opération reste inchangée.

Cet avenant ayant également pour objet d'augmenter la rémunération du concessionnaire de X€ sur les trois années de prorogation.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 :

La durée de 7 années précisée en article 4, prorogée à plusieurs reprises par avenants successifs, est portée à 18 ans soit jusqu'au 31/12/2024.

ARTICLE 2 :

L'article 18 de la partie 3 du traité de concession est modifié comme suit :

La participation du concédant à l'équilibre global de l'opération d'un montant de 26 110 000€, reste inchangée. Le versement du solde la participation est prévu selon l'échéancier suivant :

- 2020 : 5 100 000€
- 2021 : 3 000 000€
- 2022 : 900 000€

ARTICLE 3 :

L'article 22 de la partie 3 du traité de concession, modifié à plusieurs reprises par avenants successifs, est modifié comme suit :

La rémunération du concessionnaire est augmentée de 1 625 000€ et portée à 9 147 849€. Elle sera versée selon l'échéancier suivant :

- 2020 : 650 000€
- 2021 : 656 250€
- 2022 : 668 750€
- 2023 : 650 000€
- 2024 : 355 000€

ARTICLE 4 : Les autres dispositions de la convention n° T1600918CO restent inchangées.

Fait à Marseille le
En deux exemplaires

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

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