EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du 13 juillet 2017

Monsieur Jean-Claude GAUDIN, Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 180 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Guy ALBERT - Martial ALVAREZ - Michel AMIEL - Christian AMIRATY - Serge ANDREONI - Philippe ARDHUIN - Sophie ARTARIA-AMARANTINIS - Michel AZOULAI - René BACCINO - Guy BARRET - Sylvia BARTHELEMY - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - André BERTERO - Jean-Pierre BERTRAND - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Jean-Louis BONAN - Odile BONTHOUX - Patrick BORÉ - Nadia BOULAINSEUR - Michel BOULAN - Frédéric BOUSQUET - Valérie BOYER - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Marie-Christine CALATAYUD - Henri CAMBESSEDES - Jean-Louis CANAL - Laure-Agnès CARADEC - Eric CASADO - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Gérard CHENOZ - Jean-David CIOT - Anne CLAUDIUS-PETIT - Frédéric COLLART - Auguste COLOMB - Laurent COMAS - Monique CORDIER - Jean-François CORNO - Pierre COULOMB - Georges CRISTIANI - Sandrine D'ANGIO - Michel DARY - Monique DAUBET-GRUNDLER - Philippe DE SAINTDO - Jean-Claude DELAGE - Christian DELAVET - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Sylvaine DI CARO - Nouriat DJAMBAE - Pierre DJIANE - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY- OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Hervé FABRE-AUBRESPY - Nathalie FEDI - Jean-Claude FERAUD - Patricia FERNANDEZ-PEDINIELLI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Dominique FLEURY- VLASTO - Arlette FRUCTUS - Josette FURACE - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Jean-Claude GAUDIN - Gérard GAZAY - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Georges GOMEZ - Philippe GRANGE - Jean-Christophe GROSSI - Albert GUIGUI - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Michel ILLAC - Eliane ISIDORE - Nicolas ISNARD - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Nicole JOULIA - Mireille JOUVE - André JULLIEN - Didier KHELFA - Dany LAMY - Stéphane LE RUDULIER - Gisèle LELOUIS - Gaëlle LENFANT - Jean-Marie LEONARDIS - Hélène LHEN-ROUBAUD - Jean-Pierre MAGGI - Antoine MAGGIO - Irène MALAUZAT - Joël MANCEL - Rémi MARCENGO - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Régis MARTIN - Christophe MASSE - Marcel MAUNIER - Roger MEI - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Xavier MERY - Marie-Claude MICHEL - Michel MILLE - Danielle MILON - Pierre MINGAUD - Richard MIRON - André MOLINO - Jean-Claude MONDOLINI - Jean MONTAGNAC - Pascal MONTECOT - Yves MORAINÉ - Roland MOUREN - Marie MUSTACHIA - Jérôme ORGEAS - Patrick PADOVANI - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Chrystiane PAUL - Christian PELLICANI - Stéphane PICHON - Catherine PILA - Roger PIZOT - Marc POGGIALE - Jean-Jacques POLITANO - Henri PONS - Véronique PRADEL - Muriel PRISCO - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Bernard RAMOND - Julien RAVIER - Stéphane RAVIER - Martine RENAUD - Jean ROATTA - Carine ROGER - Georges ROSSO - Michel ROUX - Lionel ROYER-PERREAUT - Florian SALAZAR-MARTIN - Sandra SALOUM-DALBIN - Isabelle SAVON - Jean-Pierre SERRUS - Emmanuelle SINOPOLI - Marie-France SOURD GULINO - Luc TALASSINOS - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Dominique TIAN - Maxime TOMMASINI - Jocelyne TRANI - Claude VALLETTE - Martine VASSAL - Philippe VERAN - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Patrick VILORIA - Yves WIGT - David YTIER - Kheira ZENAFI.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Béatrice ALIPHAT représentée par Martial ALVAREZ - Christophe AMALRIC représenté par Jean-Pierre SERRUS - Patrick APPARICIO représenté par André BERTERO - Mireille BALLETTI représentée par Valérie BOYER - Jacques BOUDON représenté par Philippe DE SAINTDO - Marie-Arlette CARLOTTI représentée par Muriel PRISCO - Martine CESARI représentée par Danièle GARCIA - Maurice CHAZEAU représenté par Alexandre GALLESE - Robert DAGORNE représenté par Arnaud MERCIER - Sophie DEGIOANNI représentée par Jean-Louis CANAL - Bernard DESTROST représenté par Gérard GAZAY - Eric DIARD représenté par Roland MOUREN - Gilbert FERRARI représenté par François BERNARDINI - Olivier FREGÉAC représenté par Joël MANCEL - Hélène GENTE-CEAGLIO représentée par Yves WIGT - Maryse JOISSAINS MASINI représentée par Gérard BRAMOULLÉ - Robert LAGIER représenté par Georges CRISTIANI - Nathalie LAINE représentée par Sophie ARTARIA-AMARANTINIS - Albert LAPEYRE représenté par Monique DAUBET-GRUNDLER - Eric LE DISSÈS représenté par Georges ROSSO - Michel LEGIER représenté par Régis MARTIN - Annie LEVY-MOZZICONACCI représentée par Gaëlle LENFANT - Marie-Louise LOTA représentée par Maxime TOMMASINI - Laurence LUCCIONI représentée par Frédéric COLLART - Bernard MARTY représenté par Garo HOVSEPIAN - Florence MASSE représentée par Christophe MASSE - Georges MAURY représenté par Yves BEAUVAL - Patrick Mennucci représenté par Samia GHALI - Yves MESNARD représenté par Pierre MINGAUD - Virginie MONNET-CORTI représentée par Frédéric DOURNAYAN - Pascale MORBELLI représentée par Jean-Claude MONDOLINI - Lisette NARDUCCI représentée par Gérard CHENOZ - Stéphane PAOLI représenté par Francis TAULAN - Roger PELLENC représenté par Jean-Claude FERAUD - Gérard POLIZZI représenté par Stéphane MARI - Marie-Laure ROCCA-SERRA représentée par Pierre DJIANE - Maryse RODDE représentée par Frédéric VIGOUROUX - Alain ROUSSET représenté par Danielle MENET - Roger RUZE représenté par Nadia BOULAINSEUR - Jean-Louis TIXIER représenté par Patrick BORÉ - Josette VENTRE représentée par Bruno GILLES.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Loïc BARAT - Michel CATANEO - Claude FILIPPI - Michel LAN - Richard MALLIÉ - Bernard MARANDAT - Serge PEROTTINO - Elisabeth PHILIPPE - Claude PICCIRILLO - Nathalie PIGAMO - Patrick PIN - Roland POVINELLI - Maryvonne RIBIERE - Eric SCOTTO - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Jules SUSINI - Didier ZANINI - Karim ZERIBI - Karima ZERKANI-RAYNAL.

Signé le 13 Juillet 2017

Reçu au Contrôle de légalité le 24 Juillet 2017

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

DEVT 002-2383/17/CM

■ Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2016 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, ainsi que les quartiers Grands Carmes et Hôtel de Ville 2ème arrondissement et les quartiers Blancarde et Cinq Avenues 4ème arrondissement - Approbation de l'avenant 20 à la convention de concession

MET 17/3929/CM

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

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 (OAH) et un volet coercitif, une concession d'aménagement, dite concession « EHI ».

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.

Il est demandé à chaque concessionnaire :

- 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.

97 immeubles entraient dans le champ de la concession lot n°1 au 31 décembre 2016.

Conformément aux objectifs redéfinis dans le cadre du CRAC au 31 décembre 2014, 65 immeubles devaient être réhabilités entièrement ou partiellement ainsi que 24 lots de copropriétés. Le CRAC arrêté au 31 décembre 2016 met en avant la nécessité de réintégrer dans la liste des immeubles à traiter deux immeubles dont la maîtrise et le recyclage n'étaient pas envisagés au 31 décembre 2015 portant ainsi le nombre d'immeubles à traiter de 65 à 67. Le déficit opérationnel prévisionnel relatif à ces deux opérations (de l'acquisition jusqu'à la vente avec cahier des charges) est estimé à 400 000 euros et la rémunération afférente du concessionnaire est estimée à 90 000 euros. L'ensemble des immeubles entrés dans le champ de la concession demeurent sous surveillance, Marseille Habitat s'assurant de la sécurité des occupants et intervenant auprès des services compétents si cela s'avère nécessaire.

Afin de réaliser ces deux opérations supplémentaires, il est donc proposé d'augmenter la participation du concédant à l'équilibre de l'opération de 500 000 euros.

La concession présente au 31 décembre 2016 le bilan opérationnel suivant :

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

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

Signé le 13 Juillet 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 24 Juillet 2017

12 autres immeubles n'ont pas encore faits l'objet de travaux mais présentent une situation globale (engagement des procédures notamment de maîtrise foncière) qui permet d'envisager un traitement dans le cadre de la concession.

Pour les 30 immeubles restant, le concessionnaire ne prévoit pas d'engager d'action foncière d'ici la fin de la concession car les procédures ne peuvent être menées à leur terme dans ces délais. Toutefois, il exercera une vigilance pour, au cas par cas, saisir toute opportunité permettant d'aboutir à une réhabilitation. Si elle n'aboutissait pas, la réhabilitation de ces immeubles sera recherchée dans d'autres cadres opérationnels : opération « Grand Centre-Ville », Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat.

Le bilan d'activité de la concession pour l'année 2016 s'établit ainsi :

Acquisitions

5 lots ont été acquis, de manière amiable, dans 2 copropriétés, dans la perspective de leur redressement ;

3 lots ont été acquis dans le cadre d'une procédure de carence en vue de la maîtrise totale de l'immeuble.

Procédure de Carence

Le concessionnaire a poursuivi la mise en œuvre de deux procédures de carence pour l'acquisition des immeubles sis 63 rue d'Aubagne - 13001 (arrêté de DUP- cessibilité en 2015, ordonnance d'expropriation en juin 2016) et sis 8 Halle Delacroix - 13001 (arrêté de DUP- cessibilité en 2015, ordonnances d'expropriation en mai et juin 2016).

Relogements

Le concessionnaire n'a procédé à aucun relogement en 2016.

Cessions

10 cessions ont été réalisées :

- cession de 5 logements en accession : 2 logements au 58 rue Curiol – 13001 et 2 logement au 81 rue Longue des Capucins – 13001 ; 1 logement au 29, rue Baussenque – 13002

- cession avec cahier des charges de 3 immeubles sis 18, rue Guidicelli – 13007 et 9, rue Duguesclin et 17 rue du Musée – 13001 ;

- cession à la Ville de Marseille d'un rez-de-chaussée d'immeuble au 31, rue Francis de Pressensé – 13001 pour réaliser l'opération d'ouverture des Caves à Jazz de la Cité de la Musique à Velten.

- cession à Marseille Habitat société de 2 lots dans l'immeuble sis 18, rue Fontaine des Vents dans l'objectif d'une maîtrise complète de l'immeuble en vue de sa réhabilitation.

Etudes

Aucune étude préliminaire, ni étude urbaine n'a été réalisée au cours de l'année 2016, des diagnostics et études spécifiques « avant travaux » ont été réalisés sur 1 immeuble.

Travaux.

Des travaux de neutralisation, démolition ou confortement ont été réalisés dans 3 immeubles de la concession.

Des travaux de restructuration et réhabilitation partielle ont été effectués dans 1 immeuble (travaux de désamiantage).

Des études de maîtrise d'œuvre ont été réalisées pour 1 immeuble.

Travaux d'office

Des travaux d'office ont été réalisés à l'adresse suivante :

- 3 impasse de Roux (13001) : les travaux d'office, prescrits par un arrêté d'insalubrité réductible de 2012, se sont poursuivis pour pallier la carence des copropriétaires.

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 11 immeubles et de lots dans 5 immeubles en copropriété.

Communication

Depuis 2010, dans le cadre de la campagne de communication sur la lutte contre l'Eradication de l'Habitat Indigne, le concessionnaire assure la production et la diffusion d'une lettre annuelle à l'ensemble des partenaires de l'opération EHI.

Suite à la définition de l'intérêt communautaire par délibérations de la Communauté Urbaine MPM des 26 juin 2006 (FAG 5/519/CC) et 23 octobre 2015 (FTCT008-1420/15/CC), cette opération relevant de la compétence de la Communauté Urbaine lui a été transférée avec d'autres à compter du 31 décembre 2015 par arrêté préfectoral du 28 décembre 2015. A compter de sa création, le 1er janvier 2016, la Métropole Aix-Marseille-Provence qui exerce de plein droit les compétences de la Communauté Urbaine se substitue à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite de l'opération. Dans ce cadre un avenant n° 18 à la convention de concession d'aménagement N° T1600918CO (ex-n°07/1437) en date du 23 juin 2016 a eu pour objet de substituer la Métropole à la Ville de Marseille en qualité de concédant.

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 2016 joint e et l'avenant n°20 à la convention de concession. 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 2016, les dépenses réalisées s'établissent à 1 269 230 euros. Elles sont inférieures aux prévisions du CRAC au 31 décembre 2015 qui les estimait à 2 233 752 euros.

Le montant global des acquisitions est de 389 093 Euros et est inférieur aux prévisions à hauteur de 755 305 euros. Cette baisse est due à la longueur des procédures d'expropriation qui n'ont pas permis d'acquérir en 2016 deux immeubles dont le paiement du prix avait été prévu au CRAC de 2015.

Pour le poste « travaux », les dépenses représentent 98 741 euros, en baisse par rapport aux 491 006 euros prévus au CRAC au 31/12/2015. Cette baisse provient essentiellement d'un retard dans la maîtrise d'un immeuble sur lequel des travaux importants devaient être engagés en 2016 par le concessionnaire.

Le montant des frais financiers s'établit à 1 048 euros en légère baisse par rapport aux prévisions (12 000 euros).

Au 31 décembre 2016, le montant total des dépenses depuis le début de la concession s'élève à 18 290 922 euros soit un taux d'avancement de 85,4% par rapport au prévisionnel final. Les postes les plus avancés sont ceux des acquisitions d'immeubles et de lots de copropriétés (81,3%) et des travaux de réhabilitation (84%).

Signé le 13 Juillet 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 24 Juillet 2017

Les recettes :

Sur l'exercice 2016, les recettes s'élèvent à 1 195 022 euros hors participation du concédant à l'équilibre du bilan. Ce montant est inférieur au prévisionnel de 2015 (1 889 159 euros). Cet écart, essentiellement dû à des recettes de cession en deça des prévisions, résulte de la lenteur des procédures d'expropriation nécessaires à la maîtrise de ces biens destinés ensuite à être cédés.

Au 31 décembre 2016, le montant cumulé des recettes, hors participation du concédant, s'élève à 8 090 495 euros soit un taux d'avancement de 77,8 % du montant prévisionnel total des recettes. Les postes les plus avancés sont ceux de la cession d'immeubles à réhabiliter (61,9%) et de lots d'immeubles restructurés (92,8%).

Au terme de la concession, en décembre 2018 :

- les dépenses sont estimées à 21 405 526 euros en hausse de 5,7% par rapport au prévisionnel estimé dans le CRAC au 31 décembre 2015 (20 176 967 euros).
- les recettes globales de l'opération, hors participation du concédant, s'établissent à 10 396 433 euros en hausse de 7% par rapport au prévisionnel estimé dans le CRAC au 31 décembre 2014 approuvé (669 990 euros).

Le déséquilibre entre recettes et dépenses s'est donc confirmé pour les opérations restant à conduire, les déficits d'opérations étant toujours très élevés compte tenu de l'écart entre les montants d'acquisition de biens très dégradés par voie d'expropriation et le montant de cession avec cahier des charges de ces immeubles à des investisseurs privés ou des bailleurs sociaux chargés de les réhabiliter.

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 11 010 000 euros a augmenté de 500 000 euros par rapport au CRAC approuvé en 2016 (10 510 000 euros) et résulte principalement du recyclage, dans le cadre de cette opération de deux immeubles supplémentaires.

L'augmentation de la participation du concédant à l'équilibre du bilan de la concession nécessite l'approbation par le conseil métropolitain d'un avenant n°20 à la convention n°T1600918C0 passée avec Marseille Habitat.

Solde de trésorerie

Fin 2016, la trésorerie de l'opération présentait un solde positif de 25 793 euros.

La durée de l'opération

L'échéance de la concession a été fixée au 31 décembre 2018 par avenant n°19 et reste inchangée. Elle pourrait être prorogée à l'occasion de l'approbation du CRAC au 31 décembre 2017 en fonction des opérations dont les procédures contentieuses risquent de dépasser ce délai.

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 ;

Signé le 13 Juillet 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 24 Juillet 2017

- 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 lettre de saisine du Président de la Métropole
- L'avis du Conseil de Territoire de Marseille Provence du 6 juillet 2017.

Oùï le rapport ci-dessus,

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

- Qu'il convient d'approuver le compte rendu annuel à la collectivité portant sur le bilan de l'opération au 31 décembre 2016 et l'avenant n°20 à la convention passée avec Marseille Habitat.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) établi au 31 décembre 2016 de la Concession EHI lot n°1 n°T1600918C0 passée avec Marseille Habitat joint en annexe n°1.

Article 2:

Est approuvée la participation à l'équilibre du bilan d'un montant de 11 010 000 euros, en hausse de 500 000 euros au regard du CRAC précédent (10 510 000 euros), dont 10 410 000 euros a été versé par la Ville de Marseille alors concédant et 100 000 euros ont été payés au 31 décembre 2016 par la Métropole Aix-Marseille Provence, le versement du solde étant prévu selon l'échéancier suivant :

2017 : 0 euro

2018 : 500 000 euros

Article 3 :

Est approuvé l'avenant n°20, ci-annexé à la convention de concession n°T1600918C0 passée avec Marseille Habitat.

Article 4:

Monsieur le Président de la Métropole ou son représentant, est autorisé à signer cet avenant.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
La Vice-Présidente Déléguée
Habitat, Logement et Politique de la Ville

Arlette FRUCTUS

Signé le 13 Juillet 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 24 Juillet 2017