

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

Séance du 26 septembre 2019

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 29 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Christophe AMALRIC - Sylvia BARTHELEMY - François BERNARDINI - Roland BLUM - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Martine CESARI - Gaby CHARROUX - Frédéric COLLART - Georges CRISTIANI - Arlette FRUCTUS - Daniel GAGNON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Didier KHELFA - Richard MALLIÉ - Xavier MERY - Danielle MILON - Jean MONTAGNAC - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Henri PONS - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL.

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Patrick BORÉ représenté par Roland GIBERTI - Maryse JOISSAINS MASINI représentée par Gérard BRAMOULLÉ.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Nicolas ISNARD - Eric LE DISSÈS.

Madame la Présidente a proposé au Bureau de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

DEVT 006-6654/19/BM

■ Approbation du Compte Rendu Annuel au 31 décembre 2018 de la concession de l'Éradication de l'Habitat Indigne lot 2 passée avec Urbanis Aménagement à Marseille 2ème Joliette et Arenc, 3ème, 4ème Chartreux et Chutes Lavies, 13ème, 14ème, 15ème et 16ème arrondissements

MET 19/11852/BM

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau 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 coercitif sous la forme d'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 Marseille Habitat pour le lot n°1 et Urbanis Aménagement pour le lot n°2.

Depuis le 1er janvier 2016 la Métropole Aix Marseille Provence est concédante de l'opération d'« Eradication de l'Habitat Indigne », suite au transfert des compétences concernées.

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,

Signé le 26 Septembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2019

- et enfin, d'effectuer, en substitution des propriétaires, des travaux d'office prescrits dans le cadre de procédures coercitives.

Sur le plan opérationnel, le bilan de la concession au 31 décembre 2018 est le suivant :

- 24 immeubles acquis par le concessionnaire,
- 51 lots maîtrisés pour portage dont 33 ont été revendus,
- 97 logements livrés dont 43 logements réalisés sous la maîtrise d'ouvrage d'Urbanis Aménagement et 54 logements réalisés par d'autres opérateurs privés ou publics.

Sur les 75 immeubles inscrits en concession, 55 ont été traités.

Le bilan d'activité de la concession sur le lot 2 s'établit ainsi pour l'année 2018 :

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. Sans attendre la mise en place d'un cadre opérationnel complet, la Métropole a décidé d'actions immédiates sur le territoire marseillais. Il s'agit de recourir aux prérogatives de puissance publique, notamment celles de l'Etat en matière d'expropriation, lorsque l'utilité publique justifie d'intervenir sur le patrimoine privé dégradé du fait de l'inaction des propriétaires ou du manque de moyens ne leur permettant pas d'assumer leur devoir.

L'un des volets de l'action immédiate décidée pour Marseille est la maîtrise de 100 immeubles privés dégradés dans un délai court pour contribuer à la transformation du parc « social de fait » en parc « social de droit ». La revente des immeubles maîtrisés est destinée en priorité à des bailleurs sociaux, et, à la marge, selon la situation, à des opérateurs privés engagés à produire du logement locatif social ou de l'accession sociale.

Aussi, par délibération 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 maîtrise foncière de 50 immeubles dégradés supplémentaires. Pour mener à bien cette mission, les conventions de concession ont été prorogées jusqu'en décembre 2021. Concernant le lot 2, c'est l'avenant n°21 à la convention de concession n°T1600919CO qui acte cette prorogation et qui dispose des nouveaux objectifs. Pour les mener à bien, la participation de la Métropole Aix-Marseille-Provence est portée à 24 811 253 euros soit une augmentation de participation de 14 523 329 euros par rapport à la participation approuvée dans le CRAC 2017.

Par délibération du Conseil Métropolitain du 20 juin 2019, la Métropole a approuvé le lancement de procédures d'expropriation au bénéfice d'Urbanis Aménagement sur 19 immeubles afin d'obtenir la déclaration d'utilité publique des travaux à engager sur ces immeubles.

Depuis l'entrée en vigueur de l'opération concédée à Urbanis Aménagement 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°2 qui présente pour l'exercice 2018 le bilan suivant :

Acquisitions :

Aucune acquisition n'a été réalisée en 2018 au regard de la fin initialement programmée de la concession à fin 2019.

Relogements

En 2018, 3 familles occupant l'immeuble sis 11 Boulevard Battala dans le 3^{ème} arrondissement ont été évacuées suite à un arrêté de péril grave et imminent pris en décembre : une famille a été relogée provisoirement à l'hôtel et les 2 autres se sont relogées provisoirement dans leur famille.

Interventions dans les copropriétés

Les interventions en copropriété prennent différents aspects selon le contexte rencontré.

- En 2018, il n'y a pas eu d'acquisition de lots pour portage. Pour rappel, 51 lots ont été acquis dans ce cadre depuis le début de la concession.
- L'intervention spécifique d'Urbanis Aménagement sur la copropriété du Mail G dans le 14ème arrondissement :

La copropriété fait l'objet d'un suivi important du concessionnaire depuis la prise en septembre 2013 d'un arrêté d'insécurité des équipements communs : accompagnement dans la réalisation des travaux prescrits et aujourd'hui, dans la gestion de la copropriété (suivi étroit de la copropriété par le cabinet d'expertise comptable Copro+). En 2018, les actions les plus importantes ont été :

- la participation active à l'assemblée générale du 28 février 2018,
- le suivi étroit de la reprise de la comptabilité par le nouveau syndic Keisermann,
- le suivi des DIA,
- le soutien continu au conseil syndical.

Le taux d'impayés a réduit de 15% en 2018 mais il reste encore 12 gros copropriétaires débiteurs qui représentent 70% des impayés de charges.

Travaux

En 2018, 6 sites ont fait l'objet de travaux :

- 1 chantier sous maîtrise d'ouvrage Urbanis Aménagement :
 - 34 rue du Bon Pasteur (13002) : chantier en cours pour la livraison de plateaux à aménager en 2019,
- 1 chantier sous maîtrise d'ouvrage de bailleurs sociaux :
 - 270 avenue Roger Salengro (13015) : travaux de création de logements sociaux en cours par LOGEO méditerranée.
- 4 chantiers sous maîtrise d'ouvrage privée ayant fait l'objet de cessions avec cahier des charges :
 - 3 rue Roger Schiaffini (13003) : chantier achevé et 4 logements livrés et loués à l'association HAS,
 - 6 traverse Antoine Caria (13015) : un maison de ville en chantier destinée à un propriétaire occupant,
 - 21 rue Edgar Quinet (13015) : 2 logements locatifs en cours de travaux
 - 7/9 bd Jean Salducci (13016) : immeuble de 7 logements locatifs en cours de travaux.

Cessions

Les cessions en 2018 concernent les adresses suivantes :

- 50 rue Félix Pyat (13003) : vente des deux derniers logements en septembre 2018 à un même acquéreur,
- 4 rue Duverger (13002) : vente de 2 plateaux nus par actes signés en juin 2018 à deux artistes,
- 10 boulevard des Italiens (13015) : vente de l'immeuble au profit d'un propriétaire privé en octobre 2018.

Au 31 décembre 2018, Urbanis Aménagement est encore propriétaire des biens suivants qui font l'objet d'une commercialisation en cours :

- 13 boulevard Charpentier (13003) : un local à réhabiliter avec une offre d'achat en cours,
- 15 boulevard Charpentier (13003) : 2 logements réhabilités et loués,
- 23 rue Donaz (13015) : un petit terrain nu à vendre,
- 34 bis rue du Bon Pasteur (13002) : 2 logements réhabilités et vacants,
- 34 et 36 rue du Bon Pasteur (13002) : vente de plateaux à aménager à l'issue des travaux de gros œuvre,
- 11 boulevard Battala (13003) : vente d'un immeuble avec cahier des charges,
- 7 traverse du Prieur (13015) : vente d'un immeuble avec cahier des charges.

Signé le 26 Septembre 2019

Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2019

Etudes

- Domaine Duverger (13002) : il s'agit d'une copropriété horizontale dans laquelle Urbanis Aménagement était propriétaire d'un immeuble situé au 4B. La Ville de Marseille est copropriétaire de lots au 4A et au 2B. Sur l'ensemble de ces lots, un appel à manifestation d'intérêt avait été lancé en 2016 en vue de créer des ateliers d'artistes et de créateurs. Au cours de l'année 2018 :

- Urbanis Aménagement a vendu ses deux lots en juin et juillet 2018,
- La Ville de Marseille a signé un compromis courant 2018 avec un acquéreur,
- Les travaux de toiture ont été réalisés pour partie puisque la réfection de la 2^{ème} toiture doit faire l'objet de devis.

- Ilot Burel/Plombières/Notre Dame de Bon Secours : Il s'agissait de réfléchir au devenir d'un ilot situé autour d'un immeuble maîtrisé par Urbanis Aménagement suite à une procédure d'expropriation (3 bd Burel 13003). La dernière version de l'étude a été rendue en juillet 2017. Il a été convenu d'intégrer cette amorce de réflexion aux études en cours sur la Belle de Mai et quartiers libres. En attendant, l'immeuble situé 3 bd Burel a été démoli par le concessionnaire et une convention d'occupation précaire a été signée avec l'association mitoyenne « la Fraternité » pour la mise à disposition du terrain. Les travaux d'aménagement du terrain en zone de jeux et de sport pour enfants ont été réalisés et inaugurés fin 2018.

Travaux d'office

Urbanis Aménagement a réalisé des travaux d'office courant 2018 sur le bâtiment A de la copropriété du Parc Corot dans le 13^{ème} arrondissement. En effet, l'immeuble a été frappé d'un arrêté d'insalubrité le 28 juin 2018 et d'un arrêté d'insécurité des équipements communs en novembre de la même année. Urbanis Aménagement est donc intervenu à deux reprises sur cet immeuble courant 2018 et a réalisé près de 270 000 euros de travaux.

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 joint en annexe.

Le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité constate l'avancement de l'opération et comporte un volet prévisionnel des dépenses et recettes, planifié jusqu'au terme de la concession au 31 décembre 2021. Il s'établit comme suit :

Les dépenses :

Sur l'exercice 2018, les dépenses s'élèvent à 1 115 351 euros et sont inférieures aux prévisions qui les estimaient à 1 378 696 euros.

Au 31 décembre 2018, le montant total des dépenses depuis le début de la concession s'élève à 18 242 901 euros soit un taux d'avancement de 50% par rapport au prévisionnel final réactualisé suite aux nouveaux objectifs de la concession. Aussi, le poste acquisitions qui était le plus avancé lors de l'approbation du CRAC 2017, est aujourd'hui à un taux d'avancement de 34%. Le poste le plus avancé est celui des travaux de reconstruction avec un avancement à 86%.

Sur la durée totale de la concession jusqu'à décembre 2021, le montant prévisionnel des dépenses atteint 36 154 478 euros. Il est en hausse de 56 % par rapport au prévisionnel du CRAC établi au 31 décembre 2017 : la prorogation de la concession et le nouvel objectif d'acquisition de 50 immeubles supplémentaire expliquent cette forte augmentation. Il se répartit entre budget « études générales » (2%), « acquisitions terrains et immeubles bâtis » (46%), « travaux d'aménagement » (3.3%), « travaux avant recyclage et réhabilitation » (8.5%), « honoraires sur travaux » (1.2%), « travaux de reconstruction et de parking » (11.5%), « frais annexes » (3,5%), « rémunération Urbanis Aménagement » (23.5%) et « frais financiers » (0,5%).

Les recettes :

Sur l'exercice 2018, les recettes s'élèvent à 1 619 559 euros et sont largement inférieures aux prévisions qui les estimaient à 2 415 106 euros. Cet écart s'explique par les cessions prévues et non réalisées au

Signé le 26 Septembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2019

final. Au 31 décembre 2018, le montant cumulé des recettes hors participation du concédant s'élève à 9 021 570 euros soit un taux d'avancement de 80 % du montant prévisionnel total des recettes réactualisé.

Les postes les plus avancés sont les postes cession de terrains (100%) et cession de lots d'immeubles restructurés (100%) et autres produits (99%). Les postes les moins avancés sont les cessions d'immeubles (51%) et les ventes de terrain à la collectivité (37%). Concernant les cessions d'immeubles, il s'agit essentiellement des prévisions de vente d'immeubles au terme des procédures de maîtrise foncière à engager sur les immeubles très dégradés. Concernant les ventes de terrain à la collectivité, il s'agit de la rétrocession en fin de concession du terrain issu de la démolition du 3 boulevard Burel (13003) sur une zone objet de réflexions en terme d'aménagement urbain.

Sur la durée totale de la concession jusqu'à décembre 2021, les recettes globales de l'opération, hors participation du concédant, s'établissent à 11 325 657 euros en hausse de 8.5% par rapport au prévisionnel estimé dans le CRAC au 31 décembre 2017 approuvé (10 362 577 euros). Cette hausse s'explique par l'augmentation significative du prévisionnel du poste de cession d'immeubles compte tenu des nouveaux objectifs de la concession.

Ainsi les grands équilibres du bilan prévisionnel de l'opération sur la durée de la concession évoluent comme suit :

- les dépenses globales passent de 20 506 148 euros à 36 154 235 euros du fait de l'augmentation de l'objectif assigné de maîtriser 50 immeubles dégradés ;
- les recettes globales passent de 10 362 577 euros à 11 325 657 euros, hors participation du concédant, du fait de l'augmentation quantitative du volume de foncier cédé mais à un prix minoré tenant compte de la dégradation ;

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

La participation du concédant à l'équilibre du bilan

La nouvelle participation du concédant à l'équilibre de l'opération a été portée à 24 811 253 euros lors de l'approbation de la prorogation de l'opération et des nouveaux objectifs lors du conseil métropolitain du 28 février 2019. Cette participation reste inchangée. Pour rappel, elle était de 10 287 924 euros dans le CRAC 2017.

Le concessionnaire, Urbanis Aménagement, a perçu au 31 décembre 2018 une participation du concédant de 10 287 924 euros. Urbanis Aménagement percevra en 2019, 2020 et 2021 une participation annuelle de 4 841 110 euros.

Solde de trésorerie brute

Fin 2018, la trésorerie de l'opération présentait un solde positif de 1 147 684 euros, inférieur au prévisionnel du CRAC 2017. Les recettes de l'année 2018 ont été inférieures au prévisionnel en raison de cessions prévues et non abouties.

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

Le Bureau 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 ;

Signé le 26 Septembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2019

- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence du 24 septembre 2019.

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 2018

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le Compte-rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) établi au 31 décembre 2018 de la Concession EHI lot n°2 TT1600919CO passée avec Urbanis Aménagement, ci-annexé, avec une participation de 24 811 253 euros.

Article 2 :

La participation annuelle à verser par la Métropole Aix-Marseille-Provence au concessionnaire Urbanis Aménagement en 2019, 2020 et 2021 reste à 4 841 110 euros.

Article 3 :

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget 2019 et suivants de la Métropole.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Conseiller Délégué
Habitat Indigne et Dégradé
Commission Locale de l'Habitat

Xavier MERY