

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

Séance du 17 décembre 2020

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 32 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Christian BURLE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGÉAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Sophie JOISSAINS - Didier KHELFA - Eric LE DISSÈS - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Didier PARAKIAN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Yves VIDAL.

Était absent et représenté Monsieur :

Gérard BRAMOULLÉ représenté par Sophie JOISSAINS.

Étaient absentes et excusées Mesdames :

Emmanuelle CHARAFE - Maryse JOISSAINS MASINI.

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

CHL 017-9041/20/BM

■ **Approbation du Compte Rendu Annuel au 31 décembre 2019 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 20/16710/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 17 Décembre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 11 janvier 2021

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

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 celle 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 délibérations 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 a été 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 des 20 juin 2019, 24 octobre et 19 décembre 2019, la Métropole a approuvé le lancement de procédures d'expropriation au bénéfice d'Urbanis Aménagement sur 50 immeubles afin d'obtenir la déclaration d'utilité publique des travaux à engager sur ces immeubles.

Sur le plan opérationnel, le bilan de la concession au 31 décembre 2019 est le suivant :

- 25 immeubles acquis par le concessionnaire parmi l'ensemble des immeubles intégrés à la concession par avenants successifs,
- 6 immeubles dont Urbanis Aménagement est propriétaire unique, dont 5 acquis avant l'assignation des nouveaux objectifs,
- 52 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,
- 8 immeubles ont fait l'objet d'un dépôt de dossier en Préfecture pour être maîtrisés par voie d'expropriation.

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 annexe. Le bilan de l'exercice 2019 s'établit comme suit :

Acquisitions :

- Un immeuble entier vacant situé 7 rue Séraphin dans le 15^{ème} arrondissement a été acquis en 2019 par voie de préemption.
- Un autre immeuble entier situé 109 rue Kléber Prolongée dans le 3^{ème} arrondissement a été préempté en 2019 mais fait l'objet d'un contentieux sur le prix qui devrait aboutir en 2020.

- Urbanis Aménagement a également fait l'acquisition en 2019 par voie amiable d'un logement au sein d'une copropriété en difficulté (15 rue Charpentier 13003) dans laquelle l'opérateur possède déjà 2 autres logements. L'objectif étant pour le concessionnaire de participer au redressement de la copropriété et de revendre ensuite ces logements avec cahier des charges à un propriétaire occupant ou à un bailleur pour réaliser du logement conventionné.

- Le concessionnaire a également signé courant 2019 4 promesses d'achat pour 4 lots au sein de la copropriété située 6/8 rue Desaix dans le 3^{ème} arrondissement. Il s'agit d'un immeuble de fond de cour vacant et frappé de péril.

Procédures de déclaration d'utilité publique (DUP) sur 50 immeubles :

La constitution des dossiers de demande de DUP pour la maîtrise foncière des immeubles ciblés a constitué l'activité centrale de la concession en 2019. Il s'agit pour l'opérateur de constituer pour chaque immeuble un dossier avec un volet enquête publique et un volet enquête parcellaire. L'utilité publique est motivée par la création de logements sociaux publics ou privés/conventionnés avec l'ANAH.

Au 31 décembre 2019, les propriétaires de 19 immeubles sur les 50 ciblés par les procédures de DUP ont été informés par courriers du lancement d'une procédure d'expropriation.

36 immeubles ont fait l'objet d'un dossier de demande d'estimation sommaire et globale auprès de France Domaine. 23 avis ont été rendus par France Domaine au 31 décembre 2019.

8 dossiers de demande de DUP ont été déposés en Préfecture en 2019 : 50/52 rue de la joliette (13002), 68 rue Clovis Hughes (13003), 70 rue Clovis Hughes (13003), 5 rue Roger Schiaffini (13003), 49 rue Pierre Albrand (13002), 107 rue Kléber Prolongée (13003), 315 rue de Lyon (13015), 49 rue Clovis Hughes (13003).

Relogements

En 2019, 2 ménages qui occupaient l'immeuble sis 11 boulevard Battala dans le 3^{ème} arrondissement ont été relogés définitivement dans du logement social. Ces ménages étaient hébergés jusque-là en résidence hôtelière.

Interventions dans les copropriétés

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

- 15 Boulevard Charpentier et 6/8 rue Desaix 13003 : le concessionnaire a poursuivi en 2019 son intervention dans ces deux copropriétés à travers du portage de lot pour impulser et financer des travaux de sortie de péril dans des immeubles dégradés et désorganisés.

- Copropriété du « Mail G » 13014 :

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 2019, Urbanis Aménagement a orienté son action vers du portage ciblé de logements appartenant à des propriétaires endettés.

- Copropriété « Bel Horizon I et II » 13003 :

Urbanis Aménagement a été missionné pour accompagner les deux copropriétés dans l'élaboration d'un programme de travaux (choix du maître d'œuvre et suivi opérationnel et financier), assister les gestionnaires de copropriété dans l'élaboration d'un plan de financement et de préfinancement, aider à la préparation des assemblées générales afférentes aux programmes de travaux. Pour Bel Horizon I, le concessionnaire a déposé en décembre 2019 un dossier de demande de subvention auprès de l'ANAH. Pour Bel Horizon II, Urbanis Aménagement a mis en place en 2019 un audit de gestion, a participé à la

mise en place d'un administrateur provisoire et a également déposé un dossier de demande de subventions auprès de l'ANAH.

- Copropriété du « Parc Corot » 13013 :

Le concessionnaire a été mandaté pour réaliser en urgence des interventions liées à des écoulements d'eaux usées, à la présence d'encombrants et de rongeurs suite à des arrêtés d'insalubrité et d'insécurité imminente ayant entraîné l'évacuation de l'ensemble des occupants du bâtiment A. Les travaux ont été réceptionnés en janvier 2019.

Urbanis Aménagement a également été mandaté pour sécuriser l'immeuble jusqu'à fin 2019.

Travaux

En 2019, 7 sites ont fait l'objet de travaux sous maîtrise d'ouvrage d'Urbanis Aménagement :

- liés à des procédures de péril en cours : travaux de sécurisation réalisés sur les immeubles sis 11 Bvd Battala (13003) et 7 traverse du Prieur (13015),

- de sécurisation suite à une acquisition d'un immeuble vacant : 7 rue Séraphin (13015),

- de gros œuvre : réception en décembre 2019 des travaux de gros œuvre (plateaux nus) du 34 et 36 rue du Bon Pasteur (13002),

- d'entretien courant dans les logements du 15 Bvd Charpentier (13003),

- d'entretien courant sur un mur mitoyen au 3 Bvd Burel (13003).

Cessions

Aucune cession en 2019.

Travaux d'office

Comme évoqué précédemment dans la paragraphe sur les « interventions en copropriété », les travaux d'office réalisés sur le bâtiment A du Parc Corot ont été réceptionnés en janvier 2019.

L'objet du présent rapport est de soumettre à l'approbation du bureau de la Métropole, le compte-rendu annuel à la collectivité (CRAC) établi au 31 décembre 2019 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'ici au 31 décembre 2021, terme de l'opération. Toutefois, au regard de la complexité de l'opération, des délais incompressibles de maîtrise foncière des immeubles dégradés et des procédures en cours ou à venir, il apparaît indispensable de proroger le délai de l'opération jusqu'au 31 décembre 2024 afin de mener à bien les objectifs fixés.

Aussi, l'échéance de la concession fixée au 31 décembre 2021 par avenant n°22 doit être prorogée jusqu'au 31 décembre 2024. Cette disposition fait l'objet d'un avenant n°27 à la convention de concession passée avec Urbanis Aménagement présenté par rapport distinct au conseil de Métropole.

Les éléments ci-dessous relatifs au prévisionnel de dépenses et de recettes tient compte de cette prorogation.

Les dépenses :

Sur l'exercice 2019, les dépenses s'élèvent à 1 997 222 euros et sont largement inférieures aux prévisions qui les estimaient à 6 595 599 euros. Un certain nombre d'acquisitions n'ont pas été réalisées

Au 31 décembre 2019, le montant total des dépenses depuis le début de la concession s'élève à 20 240 123 euros soit un taux d'avancement de 55% par rapport au prévisionnel final réactualisé suite aux

Signé le 17 Décembre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 11 janvier 2021

nouveaux objectifs de la concession. le poste acquisitions est aujourd'hui à un taux d'avancement de 41%. Le poste le plus avancé est celui des travaux de reconstruction avec un avancement à 93%.

Sur la durée totale de la concession jusqu'à décembre 2024, le montant prévisionnel des dépenses atteint 37 083 793 euros. Il est en légère hausse par rapport au prévisionnel du CRAC établi au 31 décembre 2018 dû en grande partie à la prorogation de la concession. Il se répartit entre budget « acquisitions terrains et immeubles bâtis » (40%), « rémunération Urbanis Aménagement » (27%), « travaux de reconstruction et de parking » (11.5%), « travaux d'aménagement » (9,6%), « travaux avant recyclage et réhabilitation » (5%), « frais annexes » (3,2%), « études générales » (2%), « honoraires sur travaux » (1.2%), et « frais financiers » (0,5%).

Les recettes :

Sur l'exercice 2019, les recettes s'élèvent à 9 899 euros (hors participation du concédant) et sont inférieures aux prévisions qui les estimaient à 947 674 euros. Ces recettes proviennent des intérêts perçus au titre des placements financiers et de quelques revenus locatifs. Cet écart s'explique par les cessions prévues et non réalisées ou reportées à 2020.

Au 31 décembre 2019, le montant cumulé des recettes hors participation du concédant s'élève à 9 031 469 euros soit un taux d'avancement de 73 % du montant prévisionnel total des recettes réactualisé.

Les postes les plus avancés sont les postes cession de lots d'immeubles restructurés (98%), subventions (90%), cession de lots réhabilités en diffus (88%), et cession de terrains (68%). Les postes les moins avancés sont les cessions d'immeubles (47%) 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 engagées ou 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 2024, les recettes globales de l'opération, hors participation du concédant, s'établissent à 12 283 603 euros en hausse par rapport au prévisionnel estimé dans le CRAC au 31 décembre 2018 approuvé (11 325 657 euros). Cette hausse s'explique par l'augmentation du prévisionnel des différents postes de cession de lots ou d'immeubles.

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

- les dépenses globales passent de 36 154 235 euros à 37 083 793 euros ;
- les recettes globales passent de 11 325 657 euros à 12 283 603 euros, hors participation du concédant ;

Il en résulte un déficit opérationnel inchangé par rapport au CRAC approuvé au 31 décembre 2018 et couvert par le concédant.

La participation du concédant à l'équilibre du bilan

La participation du concédant à l'équilibre de l'opération reste identique et s'établit à hauteur de 24 811 253 euros dont 10 000 000 d'euros versés par la Ville de Marseille jusqu'au 31 décembre 2015 lorsqu'elle était concédante, et 14 811 253 euros restant à la charge de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur lesquels 5 129 034 euros ont été versés au 31 décembre 2018.

La participation restant à verser par la Métropole jusqu'à la fin de l'opération est de 9 682 219 euros. L'échéancier de versement est budgété comme suit :

2020 : 2 700 000 euros

2021 : 3 000 000 euros

2022 : 2 500 000 euros

2023 : 1 200 000 euros

2024 : 282 219 euros

Solde de trésorerie brute

Fin 2019, la trésorerie de l'opération présentait un solde positif de 4 001 471 euros dû aux nombreux décaissements reportés essentiellement aux délais incompressibles des maîtrises foncières engagées.

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 ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La délibération HN 001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La lettre de saisine du Président de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence du 15 décembre 2020.

Oùï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le Compte-rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) établi au 31 décembre 2019 de la Concession EHI lot n°2 TT1600919CO passée avec Urbanis Aménagement, ci-annexé.

Article 2 :

La participation globale à l'équilibre du bilan prévisionnel reste à 24 811 253 euros, dont 14 811 253 euros à la charge de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur lesquels 5 129 034 euros ont été versés au 31 décembre 2018 par la Métropole Aix-Marseille-Provence.

L'échéancier de versement du solde est budgété comme suit :

2020 : 2 700 000 euros
2021 : 3 000 000 euros
2022 : 2 500 000 euros
2023 : 1 200 000 euros
2024 : 282 219 euros

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
La Présidente de la Métropole
Aix-Marseille-Provence

Martine VASSAL