

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

Séance du 7 octobre 2021

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 188 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Franck ALLISIO - Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Michel AMIEL - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Sophie ARRIGHI - Gérard AZIBI - Mireille BALLETTI - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Marie BATOUX - Laurent BELSOLA - Mireille BENEDETTI - Nasser BENMARNIA - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - André BERTERO - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Corinne BIRGIN - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Linda BOUCHICHA - Doudja BOUKRINE - Nadia BOULAINSEUR - Michel BOULAN - Gérard BRAMOULLÉ - Romain BRUMENT - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA SAVON - Joël CANICAVE - Emilie CANNONE - Christine CAPDEVILLE - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Eric CASADO - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Mathilde CHABOCHE - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Lyece CHOULAK - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Jean-Marc COPPOLA - Jean-Jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Robert DAGORNE - Sandrine D'ANGIO - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Marc DEL GRAZIA - Christian DELAVET - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Bernard DESTROST - Vincent DESVIGNES - Alexandre DORIOL - Claude FERCHAT - Stéphanie FERNANDEZ - Lydia FRENTZEL - Agnès FRESCHER - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Eric GARCIN - Audrey GARINO - Gérard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Samia GHALI - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Sophie GRECH - Stéphanie GRECO DE CONINGH - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Yannick GUERIN - Olivier GUIROU - Prune HELFTER-NOAH - Jean HETSCH - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Hatab JELASSI - Sophie JOISSAINS - Nicole JOULIA - Christine JUSTE - Didier KHELFA - Philippe KLEIN - Vincent KORNPROBST - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Vincent LANGUILLE - Stéphane LE RUDULIER - Nathalie LEFEBVRE - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Richard MALLIÉ - Bernard MARANDAT - Rémi MARCENGO - Maxime MARCHAND - Régis MARTIN - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Arnaud MERCIER - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Férouz MOKHTARI - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Yves MORAIN - José MORALES - Pascale MORBELLI - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Christian NERVI - Yannick OHANESSIAN - Gregory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Benoit PAYAN - Christian PELLICANI - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Patrick PIN - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Maryse RODDE - Pauline ROSSELL - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Michel ROUX - Isabelle ROVARINO - Laure ROVERA - Lionel ROYER-PERREAUT - Michel RUIZ - Florian SALAZAR-MARTIN - Franck SANTOS - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Monique SLISSA - Marie-France SOURD GULINO - Etienne TABBAGH - Francis TAULAN - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Anne VIAL - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Yves WIGT - David YTIER - Karima ZERKANI-RAYNAL.

Signé le 7 Octobre 2021

Reçu au Contrôle de légalité le 18 octobre 2021

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Moussa BENKACI représenté par Jean-Christophe GRUVEL - Julien BERTEI représenté par Saphia CHAHID - Kayané BIANCO représentée par Karima ZERKANI-RAYNAL - Marylène BONFILLON représentée par Marie-France SOURD GULINO - Valérie BOYER représentée par Isabelle CAMPAGNOLA SAVON - Jean-Louis CANAL représenté par Yves WIGT - Jean-Pierre CESARO représenté par Jean HETSCH - Pascal CHAUVIN représenté par Roland GIBERTI - Jean-François CORNO représenté par Georges CRISTIANI - Sylvaine DI CARO représentée par Vincent DESVIGNES - Claude FILIPPI représenté par Stéphane LE RUDULIER - Olivia FORTIN représentée par Eric SEMERDJIAN - Gérard FRAU représenté par Gaby CHARROUX - Olivier FREGEAC représenté par Jean-Pascal GOURNES - Patrick GHIGONETTO représenté par Alexandre DORIOL - Jean-Pierre GIORGI représenté par Marc DEL GRAZIA - Magali GIOVANNANGELI représentée par Christine CAPDEVILLE - Frédéric GUINIERI représenté par Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Claudie HUBERT représentée par Marc PENA - Sébastien JIBRAYEL représenté par Lyece CHOULAK - Cédric JOUVE représenté par Agnès FRESCHEL - Eric LE DISSÈS représenté par Roland MOUREN - Hervé MENCHON représenté par Sébastien BARLES - Danielle MENET représentée par Sophie AMARANTINIS - Eric MERY représenté par Pauline ROSSELL - Claudie MORA représentée par François BERNARDINI - Franck OHANESSIAN représenté par Jean-Yves SAYAG - Stéphane PAOLI représenté par Francis TAULAN - Roger PELLENC représenté par Marie-Ange CONTE - Anne-Laurence PETEL représentée par Philippe KLEIN - Claude PICCIRILLO représenté par Michel BOULAN - Jocelyne POMMIER représenté par Gregory PANAGOUDIS - Véronique PRADEL représentée par Didier PARAKIAN - Julien RAVIER représenté par Pierre LAGET - Alain ROUSSET représenté par Gérard GAZAY - Michèle RUBIROLA représentée par Vincent KORNPROBST - Valérie SANNA représentée par Hervé GRANIER - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE représentée par Stéphanie FERNANDEZ - Gilbert SPINELLI représenté par Roland CAZZOLA - Guy TEISSIER représenté par Patrick PAPPALARDO - Marcel TOUATI représenté par Laure ROVERA - Catherine VESTIEU représentée par Jean-Marc SIGNES - Jean-Louis VINCENT représenté par Sophie JOISSAINS - Ulrike WIRMINGHAUS représentée par Laurence SEMERDJIAN.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Julie ARIAS - Martin CARVALHO - Cédric DUDIEUZERE - Maryse JOISSAINS MASINI - Michel LAN - Jean-Marie LEONARDIS - Bernard RAMOND - Nathalie TESSIER.

Etaient présentes et représentées en cours de séance Mesdames :

Marion BAREILLE représentée à 16h05 par Frédéric GUELLE - Gérard AZIBI représenté à 15h35 par Marie BATOUX - Aïcha SIF représentée à 16h54 par Anne MEILHAC - Jean-Baptiste RIVOALLAN représenté à 17h00 par Solange BIAGGI - Romain BRUMENT représenté à 17h10 par Camélia MAKHLOUFI - Vincent DESVIGNES représenté à 17h53 par Fabrice POUSSARDIN - Vincent LANGUILLE représenté à 17h53 par Monique SLISSA - Nicole JOULIA représentée à 17h57 par Eric CASADO - Jacky GÉRARD représenté à 18h00 par Jean-David CIOT.

Etaient présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Sabine BERNASCONI à 16h00 - Franck ALLISIO à 16h05 - Denis ROSSI à 16h05 - Lyece CHOULAK à 16h30 - Samia GHALI à 16h34 - Stéphane RAVIER à 16h38 - Robert DAGORNE à 16h50 - Richard MALLIÉ à 17h03 - Laurent SIMON à 17h07 - Monique MIQUELLY à 17h20 - Yves MORAINÉ à 17h30 - Jean-Yves SAYAG à 17h35 - Frédéric GUELLE à 17h37 - Yves MESNARD à 17h45 - Christine CAPDEVILLE à 17h45 - Daniel AMAR à 17h46 - Pascale MORBELLI à 17h46 - Lionel DE CALA à 17h46 - Patrick PIN à 17h47 - José MORALES à 17h48 - Georges ROSSO à 17h51 - Nadia BOULAINSEUR à 18h00 - René-François CARPENTIER à 18h00 - Loïc GACHON à 18h00 - Isabelle ROVARINO à 18h08 - Fabrice POUSSARDIN à 18h16.

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

CHL 009-10562/21/CM

**■ Stratégie Territoriale de Lutte contre l'Habitat Indigne et dégradé - 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 - Approbation du Compte Rendu Annuel au 31 décembre 2020 - Approbation de l'avenant 25
MET 21/19025/CM**

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 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,
- 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 d'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 de principe 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 d'immeubles dégradés supplémentaires. Pour mener à bien cette mission, les conventions de concession ont été prorogées jusqu'en décembre 2024 par délibération 17 décembre 2020. Concernant le lot 2, c'est l'avenant n°21 à la convention de concession n°T1600919CO qui acte de nouveaux objectifs et c'est l'avenant 24 qui proroge la durée de la convention de concession jusqu'au 31 décembre 2024.

Par délibérations du Conseil Métropolitain des 20 juin, 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. Toutefois, une priorisation d'intervention sur 29 immeubles sur les 50 initialement visés a été actée avec

**Signé le 7 Octobre 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 18 octobre 2021**

le concessionnaire en 2020 pour tenir compte des évolutions opérationnelles constatées et des contraintes budgétaires.

Sur le plan opérationnel, le bilan de la concession au 31 décembre 2020 est le suivant :

- 25 immeubles acquis par le concessionnaire parmi l'ensemble des immeubles intégrés à la concession par avenants successifs,
- 4 immeubles acquis depuis l'assignation des nouveaux objectifs,
- 57 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,
- 16 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 2020 joint en annexe. Le bilan de l'exercice 2020 s'établit comme suit :

Acquisitions :

L'année 2020 aura été marquée par une accélération du rythme des acquisitions, avec notamment une intensification des négociations amiables avec les propriétaires en parallèle des expropriations lancées.

3 immeubles ont été maîtrisés en 2020 :

- 50/52 rue de la Joliette et 49 rue Pierre Albrand (13002) : ces immeubles entiers ont été maîtrisés suite à la prise des ordonnances d'expropriation rendues par le juge en 2020.
- 7 traverse Sainte Marie (13003) : immeuble maîtrisé à l'amiable en octobre 2020.

Le concessionnaire a également acquis en 2020 39 lots de copropriété au sein de 8 immeubles dont la maîtrise foncière intégrale est visée. 7 immeubles supplémentaires seront maîtrisés à court terme en intégralité et 6 immeubles à moyen terme.

7 lots ont également été acquis dans le cadre d'un portage provisoire pour le redressement de 2 copropriétés fragiles (6/8 rue Desaix dans le 3ème arrondissement et 19 rue de la Crau dans le 14ème).

Procédures de déclaration d'utilité publique (DUP) :

La constitution des dossiers de demande de DUP pour la maîtrise foncière des immeubles ciblés a constitué une activité importante de la concession en 2020. 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.

8 nouveaux dossiers de demande de DUP ont été déposés en Préfecture en 2020 : 23 traverse Donaz (13015), 4 rue du Bon Pasteur (13002), 7 et 9 rue Battala (13003), 5 rue Séraphin (13015), 97 boulevard Oddo/13 rue Séraphin (13015), 80 et 88 rue Hoche (13003).

Certains de ces dossiers ont été déposés simultanément pour bénéficier d'une cohérence dans l'instruction même si chaque procédure à l'immeuble est indépendante.

Il a été acté en 2020 que 3 dossiers de DUP déposés en 2019 auprès de la Préfecture n'auraient pas de suite opérationnelle. Il s'agit du 4 rue du Bon Pasteur (13002) suivi par la Ville de Marseille dans le cadre de la procédure de péril, du 70 rue Clovis Hughes (13003) dont l'utilité publique semble présenter un fort risque contentieux et du 315 rue de Lyon (13015) objet d'une procédure judiciaire en cours.

Relogements :

En 2020, sur 76 ménages identifiés, 12 ont été relogés en 2020 ce qui porte à 27 le nombre de ménages déjà relogés définitivement.

Des réunions de travail régulières entre le concessionnaire et le service relogement opérationnel de la Métropole permettent d'assurer un suivi fin de la situation des ménages et leurs parcours.

Signé le 7 Octobre 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 18 octobre 2021

Interventions dans les copropriétés :

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

- 15 Boulevard Charpentier (13003) : le concessionnaire est propriétaire de 3 lots au sein de cette copropriété et membre actif du conseil syndical. Des travaux en parties communes ont été réalisés et ont permis la levée de l'arrêté de péril en février 2020. Le concessionnaire a impulsé un suivi de la gestion et un suivi technique via l'intégration au dispositif POPAC métropolitain (programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés).

- 6/8 rue Desaix (13003) : le concessionnaire a poursuivi en 2020 son intervention dans cette copropriété à travers du portage de lot pour impulser et financer des travaux de sortie de péril. Urbanis Aménagement s'est rendu propriétaire de 4 lots en 2020 constituant l'immeuble de fond de cour sur lequel porte l'essentiel des pathologies. Les clefs de répartition des charges de copropriété ont également été modifiées en 2020 afin d'alléger les appels de fonds travaux des copropriétaires de l'immeuble sur rue.

- 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 2020, Urbanis Aménagement a orienté son action vers du portage ciblé de logements appartenant à des propriétaires endettés : trois logements ont été acquis dans ce cadre.

- 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. En 2020, la copropriété Bel Horizon I a réalisé des travaux de parties communes et a perçu une avance de l'ANAH. Les études concernant la mise en sécurité des allèges sont encore en cours. Pour Bel Horizon II, Urbanis Aménagement a accompagné la copropriété dans la finalisation du financement des travaux de mise en sécurité et dans la rédaction de la consultation de la mission de maîtrise d'œuvre.

Les copropriétés ont également été accompagnées par le concessionnaire dans le suivi des procédures réglementaires de sécurité.

L'opération RHI/THIRORI Bon Pasteur (13002) :

Il s'agit d'une opération avec un financement de l'ANAH sur la Résorption de l'habitat insalubre et sur le traitement de l'habitat insalubre rémissible et les opérations de restauration immobilière. Cela concerne les 24, 26, 28, 30, 32, 34, 34 bis et 36 rue du Bon Pasteur. Les 32 et 34 bis ont été réhabilités grâce à des financements ANAH mais hors RHI/THIRORI.

Les travaux de gros œuvre des 34 et 36 rue du Bon Pasteur ont été réceptionnés en 2020. Ces immeubles vont être cédés sous forme de plateaux nus à aménager pour réalisation de logements conventionnés avec l'ANAH.

Concernant les immeubles 24 à 30 rue du Bon Pasteur concernés par l'Opération de Restauration Immobilière ORI (arrêté de DUP d'Août 2015), un seul immeuble a répondu aux injonctions de travaux (le n°24) et a réalisé les travaux. Le propriétaire du n°30 a commencé les travaux tardivement et devrait être en capacité de les terminer. En revanche, les propriétaires des 26 et 28 ne sont pas en capacité de réaliser les travaux et le concessionnaire engagera la maîtrise foncière de ces biens à l'amiable ou via un arrêté de cessibilité.

Cessions :

5 immeubles acquis avant la définition des nouveaux objectifs de l'opération ont fait l'objet de promesses de vente avec des acquéreurs privés. Il s'agit des immeubles suivants :

- 7 traverse du Prieur (13015) : projet de réhabilitation lourde avec création de logements conventionnés avec l'ANAH et intermédiation locative,

- 11 rue Battala (13003) : projet de réhabilitation de 8 logements conventionnés avec l'ANAH avec une approche environnementale forte et intermédiation locative,

Signé le 7 Octobre 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 18 octobre 2021

- 34 rue du Bon Pasteur (13002) : projet de réhabilitation de 4 logements conventionnés avec l'ANAH et gestion locative sociale,
- 36 rue du Bon Pasteur (13002) : projet de création de 8 logements conventionnés ANAH avec intermédiation locative et 2 locaux,
- 34 bis rue du Bon Pasteur (13002) : 2 logements conventionnés ANAH cédés au même acquéreur que le 36 rue du Bon Pasteur.

Toutes ces ventes sont encadrées et sécurisées par des cahiers des charges définissant la nature du projet engagé, la qualité des travaux à réaliser, les délais de réalisation et les produits de sortie. Une clause d'inaliénabilité et un pacte de préférence sont prévus et insérés dans les actes notariés.

L'objet du présent rapport est de soumettre à l'approbation du Conseil de la Métropole le compte-rendu annuel à la collectivité (CRAC) établi au 31 décembre 2020 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 31 décembre 2024, terme de l'opération.

Les dépenses :

Sur l'exercice 2020, les dépenses s'élèvent à 3 263 249 euros et sont supérieures aux prévisions qui les estimaient à 2 766 909 euros. Les acquisitions d'immeubles se sont nettement accélérées en 2020. De même, le coût des travaux de sécurisation et de gardiennage est plus élevé que prévu, en lien avec les nouvelles acquisitions.

Au 31 décembre 2020, le montant total des dépenses depuis le début de la concession s'élève à 23 503 372 euros soit un taux d'avancement de 60% par rapport au prévisionnel final. Le poste acquisitions est aujourd'hui à un taux d'avancement de 52% (41% lors du précédent CRAC approuvé). Les postes les plus avancés sont ceux des honoraires sur travaux avec un avancement à 99% et des travaux de reconstruction avec un avancement de 83%.

Sur la durée totale de la concession jusqu'à décembre 2024, le montant prévisionnel des dépenses atteint 39 420 520 euros. Il est en hausse par rapport au prévisionnel du CRAC établi au 31 décembre 2019 : cela est dû essentiellement aux postes acquisitions et frais annexes et au poste travaux dont les montants ont augmenté en 2020. Il se répartit entre budget « acquisitions terrains et immeubles bâtis » (39%), « rémunération Urbanis Aménagement » (26%), « travaux de reconstruction et de parking » (13%), « travaux d'aménagement » (9%), « travaux avant recyclage et réhabilitation » (6%), « frais annexes » (4%), « études générales » (1,5%), « honoraires sur travaux » (1%), et « frais financiers » (0,5%).

Les recettes :

Sur l'exercice 2020, les recettes s'élèvent à 4 200 euros (hors participation du concédant) et sont conformes aux prévisions. Ces recettes proviennent des intérêts perçus au titre des placements financiers.

Au 31 décembre 2020, le montant cumulé des recettes hors participation du concédant s'élève à 9 035 669 euros soit un taux d'avancement de 73 % du montant prévisionnel total des recettes.

Les postes les plus avancés sont les postes cession de lots d'immeubles restructurés (100%), subventions (90%), cession de lots réhabilités en diffus (88%), subventions (80%) et cession de terrains (68%). Les postes les moins avancés sont les cessions de parking (0%), d'immeubles (31%) 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.

Signé le 7 Octobre 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 18 octobre 2021

Sur la durée totale de la concession jusqu'à fin décembre 2024, les recettes globales de l'opération, hors participation du concédant, s'établissent à 14 546 471 euros en hausse par rapport au prévisionnel estimé dans le CRAC au 31 décembre 2019 approuvé (12 283 603 euros). Cette hausse s'explique par l'augmentation du montant de cession des immeubles réajusté notamment en fonction de la plus-value des travaux à réaliser par le concessionnaire et par la hausse des subventions potentiellement mobilisables.

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

- les dépenses globales passent de 37 083 793 euros à 39 420 520 euros ;
 - les recettes globales passent de 12 283 603 euros à 14 546 471 euros, hors participation du concédant ;
- Il en résulte un déficit opérationnel de 24 811 253 euros inchangé par rapport au précédent CRAC approuvé et couvert par le concédant.

La participation du concédant à l'équilibre du bilan :

Cette participation du concédant à l'équilibre de l'opération reste identique et s'établit à hauteur de 24 811 253 euros se décompose en : 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 7 829 034 euros ont été versés au 31 décembre 2020.

La participation restant à verser par la Métropole jusqu'à la fin de l'opération est de 6 982 219 euros. L'échéancier de versement s'établit comme suit :

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

Il convient d'approuver un avenant n°25 à la convention de concession pour approuver ce nouvel échéancier de versement de la participation d'équilibre.

Solde de trésorerie brute :

Fin 2020, la trésorerie de l'opération présentait un solde positif de 3 442 422 euros dû au report de certains décaissements durant l'année 2020, en raison notamment du contexte sanitaire.

En résumé :

Le montant total des dépenses passe de 37 083 793 euros (délibéré au CRAC 2019) à 39 420 520 euros. Le montant des recettes propres passe de 12 283 603 euros à 14 546 471 euros. Le montant de la participation publique (participation d'équilibre) reste identique et s'établit à hauteur de 24 811 253 euros. La durée de l'opération est de 17 ans et court jusqu'au 31 décembre 2024.

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 ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence du 5 octobre 2021.

Où il le rapport ci-dessus,

Signé le 7 Octobre 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 18 octobre 2021

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient d'approuver le Compte Rendu Annuel à la collectivité au 31 décembre 2020 et l'avenant n° 25 à la concession.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le Compte-rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) établi au 31 décembre 2020 de la Concession EHI lot n°2 TT1600919CO passée avec Urbanis Aménagement, ci-annexé.

Article 2 :

Est approuvé l'avenant 25 à la convention de concession ci-annexé passée avec Urbanis Aménagement qui modifie l'échéancier de versement de la participation à l'équilibre du bilan prévisionnel. Cette participation reste à 24 811 253 euros, dont 14 811 253 euros à la charge de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur lesquels 7 829 034 euros ont été versés au 31 décembre 2020 par la Métropole Aix-Marseille-Provence.

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

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

Article 3:

Madame la Présidente de la Métropole, ou son représentant, est autorisé à signer cet avenant et tous documents y afférents.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué
Logement, Habitat,
Lutte contre l'habitat indigne

David YTIER

Signé le 7 Octobre 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 18 octobre 2021