

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

**Séance du jeudi 20 octobre 2022**

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 186 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Julie ARIAS - Sophie ARRIGHI - Gérard AZIBI - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Nicolas BAZZUCCHI - Laurent BELSOLA - Mireille BENEDETTI - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - Julien BERTEI - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Kayané BIANCO - Marylène BONFILLON - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Doudja BOUKRINE - Michel BOULAN - Valérie BOYER - Gérard BRAMOULLE - Romain BRUMENT - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - Martin CARVALHO - Eric CASADO - Roland CAZZOLA - Jean-Pierre CESARO - Mathilde CHABOCHE - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Lyece CHOULAK - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Frédéric CORNAIRE - Jean-François CORNO - Jean-jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Robert DAGORNE - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Marc DEL GRAZIA - Christian DELAVET - Bernard DESTROST - Vincent DESVIGNES - Alexandre DORIOU - Cédric DUDIEUZERE - Claude FERCHAT - Stéphanie FERNANDEZ - Olivia FORTIN - Olivier FREGEAC - Lydia FRENTZEL - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Eric GARCIN - Gerard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Magali GIOVANNANGELI - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Sophie GRECH - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Yannick GUERIN - Roger GUICHARD - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Prune HELFTER-NOAH - Claudie HUBERT - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Hatab JELASSI - Sébastien JIBRAYEL - Sophie JOISSAINS - Nicole JOULIA - Christine JUSTE - Arnaud KELLER - Didier KHELFA - Philippe KLEIN - Vincent KORNPROBST - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Vincent LANGUILLE - Nathalie LEFEBVRE - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Richard MALLIE - Bernard MARANDAT - Remi MARCENGO - Maxime MARCHAND - Régis MARTIN - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Férouz MOKHTARI - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Claudie MORA - Yves MORAIN - José MORALES - Pascale MORBELLI - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Christian NERVI - Yannick OHANESSIAN - Stéphane PAOLI - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Benoît PAYAN - Roger PELLENC - Christian PELLICANI - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Anne-Laurence PETEL - Catherine PILA - Jocelyne POMMIER - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - Bernard RAMOND - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Pauline ROSSELL - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Isabelle ROVARINO - Lionel ROYER-PERREAUT - Michel RUIZ - Franck SANTOS - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Monique SLISSA - Marie-France SOURD GULINO - Gilbert SPINELLI - Etienne TABBAGH - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Yves WIGT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Véronique PRADEL représentée par Laure-Agnès CARADEC - André BERTERO représenté par Yves WIGT - René-François CARPENTIER représenté par Jean-Baptiste RIVOALLAN - Lourdes

MOUNIEN représentée par Dona RICHARD - Sylvaine DI CARO représentée par Gérard BRAMOULLE - Anne REYBAUD représentée par Pascal MONTECOT - Corinne BIRGIN représentée par Romain BRUMENT - Martine CESARI représentée par Jean-Pascal GOURNES - Éric LE DISSES représenté par Henri PONS - Jean-Louis VINCENT représenté par Sophie JOISSAINS - Frank OHANESSIAN représenté par Doudja BOUKRINE - Maryse RODDE représentée par Frédéric VIGOUROUX - Patrick AMICO représenté par Sophie CAMARD - Grégory PANAGOUDIS représenté par Jocelyne POMMIER - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Kayané BIANCO - Michel AMIEL représenté par Monique SLISSA - Bruno GILLES représenté par Marine PUSTORINO-DURAND - Linda BOUCHICHA représentée par Nathalie LEFEBVRE - Laurence SEMERDJIAN représentée par Camélia MAKHLOUFI - Cédric JOUVE représenté par Marie MICHAUD - Aïcha SIF représentée par Sébastien BARLES - Mireille BALLETTI représentée par Solange BIAGGI - Jean-Marc COPPOLA représenté par Mathilde CHABOCHE - Hervé MENCHON représenté par Eric SEMERDJIAN - Marion BAREILLE représentée par David GALTIER - Marie BATOUX représentée par Jessie LINTON - Eric MERY représenté par Pierre LEMERY - Claude PICCIRILLO représenté par Georges CRISTIANI - Sandrine D'ANGIO représentée par Cédric DUDIEUZERE - Stéphanie GRECO DE CONINGH représentée par Lionel DE CALA - Yves MESNARD représenté par Michel ILLAC - Patrick PIN représenté par Magali GIOVANNANGELI - Jean-Louis CANAL représentée par Frédéric GUINIERI - Patrick GRIMALDI représenté par Eric CASADO - Michel LAN représenté par Serge PEROTTINO - Moussa BENKACI représenté par Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Joël CANICAVE représentée par Olivia FORTIN - Françoise TERME représentée par Régis MARTIN - Nassera BENMARNIA représentée par Prune HELFTER-NOAH - Denis ROSSI représenté par Amapola VENTRON - Gérard FRAU représenté par Laurent BELSOLA - Agnès FRESCHER représentée par Gilbert SPINELLI - Laure ROVERA représentée par Marcel TOUATI - Michèle RUBIROLA représentée par Vincent KORNPROBST - Anne VIAL représentée par Perrine PRIGENT - Audrey GARINO représentée par Christian PELLICANI - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Gaby CHARROUX - Valérie SANNA représentée par Hervé GRANIER.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Nadia BOULAINSEUR - Stéphane LE RUDULIER - Gisèle LELOUIS - Jean-Marie LEONARDIS - René RAIMONDI - Catherine VESTIEU.

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

Vincent DESVIGNES représenté à 15h36 par Fabrice POUSSARDIN - Olivier GUIROU représentée à 16h20 par Franck SANTOS - Pierre HUGUET représenté à 16h40 par Lydia FRENTZEL - Jean-Pierre SERRUS représenté à 16h48 par Christian AMIRATY - Claude FERCHAT représenté à 16h51 par Marie MARTINOD - Anne-Laurence PETEL représentée à 16h54 par Philippe KLEIN - Nicole JOULIA représentée à 17h par David YTIER - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVE représentée à 17h05 par Frédéric GUELLE - Eric CASADO représenté à 17h07 par Yves VIDAL - Robert DAGORNE représenté à 17h26 par Danièle MILON - François BERNARDINI représenté à 17h40 par Martial ALVAREZ.

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

Sophie GRECH à 15h55 - Georges ROSSO à 16h27 - Sophie AMARANTINIS à 16h28 - Bernard MARANDAT à 16h31 - Sophie JOISSAINS à 16h36 - Lionel ROYER-PERREAUT à 16h38 - Stéphane RAVIER à 16h39 - Gérard AZIBI à 16h46 - Anthony KREHMEIER à 16h46 - Bernard DESTROST, Philippe GRANGE à 16h55 - Vincent KORNPROBST à 16h50 - André MOLINO à 17h01 - Rémi MARCENGO à 17h02 - Sophie ARRIGHI à 17h03 - Yannick OHANESSIAN à 17h06 - Claudie MORA à 17h07 - Maxime MARCHAND à 17h08 - Frédéric CORNAIRE à 17h09 - Lyèce CHOULAK, Sébastien JIBRAYEL à 17h15 - Francis TAULAN, Kayané BIANCO, Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE, Stéphane PAOLI, Gérard BRAMOULLÉ, Jean-Christophe GRUVEL à 17h20 - Stéphanie HERNANDEZ à 17h21 - Yannick GUERIN à 17h25 - Christian NERVI, Laurent BELSOLA, Roger GUICHARD à 17h30 - Alexandre DORIOL, Anne MEILHAC à 17h35 - Serge PEROTTINO à 17h40 - Michel RUIZ à 17h42 - Pierre LEMERY, Pascale MORBELLI, Isabelle ROVARINO, Ulrike WIRMINGHAUS, Loïc GACHON à 17h45 - Marcel TOUATI, Eléonore BEZ, Arnaud KELLER à 17h48 - Lionel DE CALA, Bernard RAMOND à 17h50 - Christian PELLICANI à 17h59 - Etienne TABBAGH, Daniel AMAR à 18h05 - Ferouz MOKHTARI à 18h08.

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

**CHL-001-12689/22/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 2021 - Approbation de l'avenant 26 - Engagement d'une procédure d'expropriation concernant un immeuble sur le territoire marseillais  
29683**

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'«Éradication 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 le concessionnaire en 2020 pour tenir compte des évolutions opérationnelles constatées et des contraintes budgétaires et calendaires.

Sur le plan opérationnel, le bilan de la concession au 31 décembre 2021 est le suivant :

- 44 immeubles acquis par le concessionnaire parmi l'ensemble des immeubles intégrés à la concession par avenants successifs dont 19 immeubles acquis depuis l'assignation des nouveaux objectifs,
- une perspective de maîtrise de 14 immeubles supplémentaires d'ici 2024,
- des lots acquis pour participer au redressement des copropriétés dans le cadre de la mission de portage : Urbanis Aménagement est actuellement copropriétaire de 11 logements sur 3 copropriétés,
- 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,
- 18 immeubles ont fait l'objet d'un dépôt de dossier en Préfecture pour être maîtrisés par voie d'expropriation mais la plupart sont acquis au final par voie amiable.

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 2021 joint en annexe. Le bilan de l'exercice 2021 s'établit comme suit :

#### Acquisitions :

L'année 2021 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.

14 immeubles ont été maîtrisés en 2021 :

- 2 immeubles acquis par voie de DUP logement social ou restauration immobilière : 68 rue Clovis Hughes 13003 et 28 rue du Bon Pasteur 13002 ;
- 12 immeubles acquis par voie amiable : 82 rue Hoche 13003, 105, 107 et 109 rue Kléber prolongée 13003, 5 traverse Ste Marie 13003, 9 et 16 bvd Battala 13003, 49 rue Clovis Hughes 13003, 4 et 5 rue Séraphin 13015, 5 rue Schiaffini 13003, 26 rue du Bon Pasteur 13002 ;

#### Procédures de déclaration d'utilité publique (DUP) :

La constitution des dossiers de demande de DUP pour la maîtrise foncière des immeubles ciblés est une activité de la concession en 2021. Ainsi, 2 immeubles ont fait l'objet d'un dépôt de dossier en préfecture en 2021 aux fins d'expropriation en cas de non aboutissement des procédures amiables : il s'agit du 17 bd Moncada 13015 et du 1/3/5 rue Quinet 13015.

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.

3 immeubles pour lesquels les dossiers de DUP étaient bloqués ont été réactivés en 2021 pour une poursuite de la procédure d'expropriation : 23 traverse Donaz 13015, 97 bvd Oddo 13015 et 80 rue Hoche 13003.

Pour rappel, sur les 18 dossiers déposés aux fins de DUP à fin 2021 :

- 3 immeubles ont été acquis à l'amiable,
- 8 immeubles sont en voie d'acquisition amiable,
- 4 immeubles devraient faire l'objet d'une DUP
- 3 immeubles pour lesquels les procédures ont été abandonnées.

3 immeubles devraient faire l'objet d'un dépôt de dossier de DUP en 2022.

#### Relogements :

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.

En 2021, 5 ménages ont été relogés de façon temporaire soit dans le parc disponible de la concession d'aménagement soit dans le cadre du marché avec SOLIHA.  
9 ménages issus de 5 immeubles ont été relogés définitivement en 2021.

#### Interventions dans les copropriétés :

Ces interventions portent sur 4 copropriétés et revêtent 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. De nouveaux travaux en parties communes ont pu être votés en 2021 pour une mise en œuvre courant 2022. Des procédures de saisies immobilières ont également été initiées en 2021.

- 6/8 rue Desaix (13003): le concessionnaire a poursuivi en 2021 son intervention dans cette copropriété pour impulser et financer des travaux de sortie de péril. Ces travaux ont été réalisés et ont permis une mainlevée globale du péril en juin 2021. La réhabilitation de l'immeuble de fond de cour appartenant à Urbanis Aménagement est en cours.

- Copropriété du « Mail G », 19 rue de la Crau (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 et dans la gestion de la copropriété.

En 2021, Urbanis Aménagement a acquis par voie de préemption un logement dans le cadre de sa mission de portage ciblé ce qui porte à 4 logements son patrimoine sur la copropriété. Des travaux de réhabilitation de 2 logements ont été réalisés en 2021 afin de permettre leur relocation. La cession de ces 4 logements auprès d'un opérateur foncier à désigner interviendra avant la fin de la concession.

- 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, 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 2021, le syndic de Bel Horizon I a démissionné ce qui a retardé la mise en œuvre des études techniques préalables à des travaux. Concernant Bel Horizon II, les études techniques pré-opérationnelles ont été réalisées courant 2021 permettant ainsi une consultation des entreprises courant 2022.

#### 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 remédiable et les opérations de restauration immobilière. Cela concerne les 24,26, 28, 30, 32 34, 34 bis et 36 rue du Bon Pasteur.

La première tranche de l'opération s'est achevée en 2021 avec la cession à des bailleurs privés des immeubles sis 34, 34b et 36 rue du Bon Pasteur. Les logements produits sont ou seront conventionnés avec l'ANAH et mis en gestion locative via une association spécialisée.

La seconde tranche de l'opération concerne les 24, 26, 28 et 30 rue du Bon Pasteur. Seuls les 24 et 30 rue du Bon Pasteur ont fait l'objet des travaux. Faute de réalisation de travaux, Il a été acté que les 2 autres immeubles seraient acquis par Urbanis Aménagement. Le propriétaire du n°26 a cédé à l'amiable son bien courant 2021 au concessionnaire. Concernant le n°28, une ordonnance d'expropriation a été prise en juillet 2021 mais le propriétaire a engagé un recours au fond contre l'arrêté de cessibilité ainsi que des recours indemnitaires.

#### Cessions :

5 immeubles acquis avant la définition des nouveaux objectifs de l'opération ont fait l'objet de cession 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,
- 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. Urbanis Aménagement assure un suivi de l'avancement en phase de chantier jusqu'à la livraison du projet.

L'année 2021 a également été marquée par la définition de la stratégie de cession des immeubles dégradés acquis par Urbanis Aménagement inclus dans le périmètre du projet partenarial d'aménagement (PPA) et du secteur dans le QPV du centre-ville qui fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain cadre du NPNRU. Il a été acté que ces immeubles seraient cédés à la Société Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National « Aix-Marseille-Provence » (SPLAIN), opérateur dédié de lutte contre l'habitat indigne. 13 immeubles ont ainsi été identifiés dont 8 au sein d'îlots ciblés comme prioritaires.

L'objet principal 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 2021 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 2021, les dépenses s'élèvent à 4 626 205 euros et sont nettement inférieures aux prévisions qui les estimaient à 8 288 641 euros. Ceci s'explique d'une part par le retard pris dans la mise en œuvre de certaines procédures d'expropriation qui n'ont pas abouti à une maîtrise foncière et d'autre part par le report de certains travaux ainsi que le changement de stratégie sur certains immeubles où seuls des travaux de sécurisation ont été réalisés au final (49 rue Clovis Hughes et 49 rue Pierre Albrand notamment).

Au 31 décembre 2021, le montant total des dépenses depuis le début de la concession s'élève à 28 129 577 euros soit un taux d'avancement de 70% par rapport au prévisionnel final. Le poste acquisitions atteint un taux d'avancement de 68%. Les postes le plus avancés sont ceux des honoraires sur travaux avec un avancement à 99%, des travaux de reconstruction avec un avancement de 98%, du poste rémunération (81%) et des travaux avant recyclage (69%).

Sur la durée totale de la concession jusqu'à décembre 2024, le montant prévisionnel des dépenses atteint 40 599 148 euros. Il est en légère hausse par rapport au prévisionnel du CRAC établi au 31 décembre 2020. Il se répartit entre budget « acquisitions terrains et immeubles bâtis » (40%), « rémunération Urbanis Aménagement » (25%), « travaux de reconstruction et de parking » (10%), « travaux d'aménagement » (12%), « travaux avant recyclage et réhabilitation » (5.5%), « frais annexes » (4%), « études générales » (2,5%), « honoraires sur travaux » (1%), et « frais financiers » (0,05%).

#### Les recettes :

Sur l'exercice 2021, les recettes s'élèvent à 696 784 euros (hors participation du concédant) et sont supérieures aux prévisions. Ces recettes proviennent de la cession de 5 immeubles et de lots réhabilités ainsi que de la perception du solde de la subvention ANRU pour l'immeuble du 50 rue Félix Pyat.

Au 31 décembre 2021, le montant cumulé des recettes hors participation du concédant s'élève à 9 732 453 euros soit un taux d'avancement de 61 % du montant prévisionnel total des recettes.

Les postes les plus avancés sont les postes cession de lots d'immeubles restructurés (100%), cession de 25 lots réhabilités en diffus (100%), subventions (90%) et autres produits (86%). Les postes les moins avancés sont les cessions d'immeubles (30%) et les ventes de terrain à la collectivité (37%).

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 15 930 997 euros en hausse par rapport au prévisionnel estimé dans le CRAC au 31 décembre 2020 approuvé (14 546 471 euros). Cette hausse s'explique principalement par l'ajustement des prix prévisionnels de cession à la SPLAIN des 13 immeubles inclus dans le périmètre du PPA, conformément à la validation de l'ANRU dans le cadre du NPNRU centre-ville.

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

- les dépenses globales passent de 39 420 520 euros à 40 599 148 euros ;
- les recettes globales passent de 14 546 471 euros à 15 930 997 euros hors participation du concédant ;

Il en résulte un déficit opérationnel de 24 668 151 euros couvert par le concédant auquel s'ajoute un différentiel de TVA de 143 102 euros.

#### La participation du concédant à l'équilibre du bilan :

Au regard du déficit d'opération constaté, la participation du concédant à l'équilibre de l'opération reste identique et s'établit à hauteur de 24 811 253 euros et se décompose ainsi : 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 11 329 034 euros ont été versés au 31 décembre 2021.

La participation restant à verser par la Métropole jusqu'à la fin de l'opération est de 3 482 219 euros. L'échéancier de versement s'établit comme suit :

2022 : 2 200 000 euros au titre de la participation 2022  
2023 : 1 000 000 euros  
2024 : 282 219 euros

#### Solde de trésorerie brute :

Fin 2021, la trésorerie de l'opération présentait un solde positif de 2 513 001 HT euros dû au report de certains décaissements.

#### En résumé :

Le montant total des dépenses passe de 39 420 520 HT euros (délibéré au CRAC 2020) à 40 599 148 HT euros auxquels s'ajoute 143 102 euros de TVA. Le montant des recettes propres passe de 14 546 471 euros à 15 930 997 euros. Le montant de la participation publique d'équilibre reste inchangé 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.

L'objet du présent rapport est également de soumettre à l'approbation du Conseil de la Métropole :

- L'avenant n° 26 à la convention de concession intégrant 2 nouveaux biens permettant ainsi une cohérence dans le traitement de deux ilots dégradés (un immeuble sis 147 rue de Lyon et un délaissé de terrain de 83m<sup>2</sup> traverse Ste Marie). Cela permettra également de pouvoir engager toutes les procédures de droit nécessaires à la lutte contre l'habitat indigne,
- L'engagement d'une procédure d'expropriation sur un immeuble situé 147 rue de Lyon dans le 15<sup>ème</sup> arrondissement au sein d'un ilot très dégradé, cadastré quartier la Cabucelle, section H parcelle 97 : il s'agit d'obtenir la déclaration d'utilité publique du programme de travaux sur cet immeuble destiné à la production de logements sociaux. Cet immeuble est inclus dans un ilot dégradé dans lequel le concessionnaire maîtrise d'ores et déjà 2 immeubles et envisage le dépôt d'une DUP sur 4 autres immeubles dont le 147 rue de Lyon. Il est proposé d'habiliter Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, ou son représentant, à demander à Monsieur le Préfet l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et de l'enquête parcellaire conjointe au profit du concessionnaire Urbanis Aménagement au titre de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, en vue de maîtriser cet immeuble pour mettre en œuvre l'opération d'intérêt général.

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.

#### **Où il le rapport ci-dessus**

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

#### **Considérant**

- Qu'il convient d'approuver le Compte Rendu Annuel à la collectivité au 31 décembre 2021,
- Qu'il convient d'approuver l'avenant n° 26 à la concession intégrant deux nouveaux biens à la concession,
- Qu'il convient d'approuver l'engagement d'une procédure d'expropriation nécessaire à la lutte contre l'habitat indigne concernant un immeuble sur le territoire marseillais et d'habiliter la présidente de la métropole à saisir le préfet.

#### **Délibère**

**Article 1 :**

Est approuvé le Compte-rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) établi au 31 décembre 2021 de la Concession EHI lot n°2 TT1600919CO passée avec Urbanis Aménagement, ci-annexé.

**Article 2 :**

Est approuvé l'avenant 26 à la convention de concession ci-annexé passée avec Urbanis Aménagement qui permet d'intégrer deux nouveaux biens à la concession Eradication de l'Habitat Indigne.

La participation globale de la Métropole à l'équilibre du bilan, d'un montant de 24 811 253 euros est inchangée.

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

2022 : 2 200 000 euros

2023 : 1 000 000 euros

2024 : 282 219 euros

**Article 3:**

Est approuvé l'engagement d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, au profit d'Urbanis Aménagement, agissant au titre d'une concession d'aménagement d'Eradication de l'habitat Indigne, de l'immeuble situé 147 rue de Lyon 13015 Marseille, cadastré quartier la Cabucelle, section H parcelle 97. La maîtrise foncière de cet immeuble pour produire du logement social au sein d'un ilot dégradé s'inscrit dans la stratégie métropolitaine de lutte contre l'habitat indigne.

Madame la Présidente de la Métropole, ou son représentant, est habilité à demander à Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône, l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration publique et de l'enquête parcellaire conjointe prévues aux articles L.110-1, R.112-4, R.131-1 et suivants du Code de l'Expropriation, au profit d'Urbanis Aménagement conformément à l'article 3 de la présente délibération.

Urbanis Aménagement, bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique est habilité à solliciter, au terme de l'enquête conjointe, l'ensemble des actes subséquents.

**Article 4 :**

Madame la Présidente de la Métropole, ou son représentant, est autorisé à signer 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