

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

**Séance du jeudi 12 octobre 2023**

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 178 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Julie ARIAS - Gérard AZIBI - Mireille BALLETTI - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Marie BATOUX - Laurent BELSOLA - Nassera BENMARNIA - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - André BERTERO - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Kayané BIANCO - Marylène BONFILLON - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Doudja BOUKRINE - Michel BOULAN - Valérie BOYER - Romain BRUMENT - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Joël CANICAVE - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - Martin CARVALHO - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Jean-Pierre CESARO - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Lyece CHOULAK - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Jean-Marc COPPOLA - Frédéric CORNAIRE - Jean-François CORNO - Jean-Jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Marc DEL GRAZIA - Bernard DESTROST - Vincent DESVIGNES - Sylvaine DI CARO - Alexandre DORIOLE - Monique FARKAS - Claude FERCHAT - Stéphanie FERNANDEZ - Gérard FRAU - Olivier FREGEAC - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Eric GARCIN - Gerard GAZAY - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Magali GIOVANNANGELI - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Sophie GRECH - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Yannick GUERIN - Roger GUICHARD - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Prune HELFTER-NOAH - Claude HUBERT - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Hatab JELASSI - Sébastien JIBRAYEL - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Arnaud KELLER - Didier KHELFA - Philippe KLEIN - Vincent KORNPROBST - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Michel LAN - Vincent LANGUILLE - Nathalie LEFEBVRE - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Richard MALLIE - Remi MARCENGO - Maxime MARCHAND - Régis MARTIN - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Hervé MENCHON - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Véronique MIQUELLE - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Claudie MORA - Yves MORAINÉ - José MORALES - Pascale MORBELLI - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Christian NERVI - Yannick OHANESSIAN - Grégory PANAGOUDIS - Christian PELLICANI - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Jocelyne POMMIER - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Maryse RODDE - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Michel ROUX - Laure ROVERA - Michel RUIZ - Franck SANTOS - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Marie-France SOURD GULINO - Gilbert SPINELLI - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Françoise TERME - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - Jean-Louis VINCENT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Sophie ARRIGHI représentée par Frédéric GUELLE - Nicolas BAZZUCCHI représenté par Jean-Pierre GIORGI - Mireille BENEDETTI représentée par Didier KHELFA - Moussa BENKACI représenté par Jean-Christophe GRUVEL - Julien BERTEI représenté par Romain BRUMENT - Corinne BIRGIN représentée par Camélia MAKHLOUFI - Linda BOUCHICHA représentée par

Nathalie LEFEBVRE - Jean-Louis CANAL représenté par Georges CRISTIANI - René-Francis CARPENTIER représenté par Jean-Baptiste RIVOALLAN - Eric CASADO représenté par François BERNARDINI - Mathilde CHABOCHE représentée par Hervé MENCHON - Philippe CHARRIN représenté par Daniel GAGNON - Robert DAGORNE représenté par Régis MARTIN - Christian DELAVET représenté par Vincent DESVIGNES - Cédric DUDIEUZERE représenté par Eléonore BEZ - Audrey GARINO représentée par Christian PELLICANI - Hélène GENTE-CEAGLIO représentée par André BERTERO - Jean-Pascal GOURNES représenté par Vincent LANGUILLE - Stéphanie GRECO DE CONINGH représentée par Lionel DE CALA - Sophie JOISSAINS représentée par Sylvaine DI CARO - Philippe LEANDRI représenté par Olivier FREGEAC - Pierre LEMERY représenté par Dona RICHARD - Stéphane PAOLI représenté par Francis TAULAN - Patrick PAPPALARDO représenté par Guy TEISSIER - Didier PARAKIAN représenté par Vincent GOYET - Benoît PAYAN représenté par Anthony KREHMEIER - Roger PELLENC représenté par Marie-Ange CONTE - Anne-Laurence PETEL représentée par Philippe KLEIN - Patrick PIN représenté par Yves MESNARD - Véronique PRADEL représentée par Grégory PANAGOUDIS - René RAIMONDI représenté par Frédéric VIGOUROUX - Bernard RAMOND représenté par Guy BARRET - Alain ROUSSET représenté par Danielle MENET - Isabelle ROVARINO représentée par Daniel AMAR - Michèle RUBIROLA représentée par Sophie CAMARD - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Gérard FRAU - Valérie SANNA représentée par Hervé GRANIER - Jean-Pierre SERRUS représenté par Christian AMIRATY - Etienne TABBAGH représenté par Anne MEILHAC - Anne VIAL représentée par Perrine PRIGENT - Yves WIGT représenté par Jean-François CORNO - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Stéphanie FERNANDEZ.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Michel AMIEL - Nadia BOULAINSEUR - Gérard BRAMOULLE - Olivia FORTIN - Lydia FRENTZEL - Agnès FRESCHER - Éric LE DISSES - Stéphane LE RUDULIER - Gisèle LELOUIS - Jean-Marie LEONARDIS - Bernard MARANDAT - Eric MERY - Férouz MOKHTARI - Frank OHANESSIAN - Claude PICCIRILLO - Pauline ROSSELL - Lionel ROYER-PERREAUT - Jean-Yves SAYAG - Monique SLISSA - Catherine VESTIEU.

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

Aicha SIF représentée à 14h24 par Jean-Marc SIGNES - Jean-Marc COPPOLA représenté à 14h45 par Pierre HUGUET - Lisette NARDUCCI représentée à 15h15 par Joël CANICAVE - Marcel TOUATI représenté à 15h14 par Nathalie TESSIER - Gérard AZIBI représenté à 15h30 par Laure ROVERA - Richard MALLIE représenté à 15h43 par Amapola VENTRON - Martine CESARI représentée à 16h12 par Romain BUCHAUD - Julie ARIAS représentée à 16h14 par Yannick GUERIN - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA représentée à 16h15 par Olivier GUIROU - Nicole JOULIA représentée à 16h40 par Claudie MORA.

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

Isabelle SAVON à 14h30 - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES à 15h05 - Anne MEILHAC à 15h35 - Françoise TERME à 15h51 - Vincent KORNPROBST à 15h56 - Perrine PRIGENT à 15h56 - Henri PONS à 16h08 - Gérard GAZAY à 16h08 - Sébastien JIBRAYEL à 16h10 - Marie BATOUX à 16h10 - Gérard FRAU à 16h13 - Nathalie LEFEBVRE à 16h13 - Lyece CHOULAK à 16h14 - Nassera BENMARNIA à 16h14 - Roger GUICHARD à 16h15 - Laurent BELSOLA à 16h15 - David GALTIER à 16h18 - Georges ROSSO à 16h25 - Didier REAULT à 16h30 - Jacky GERARD à 16h30 - Eric GARCIN à 16h39 - Samia GHALI à 16h40 - Cédric JOUVE à 16h41 - Doudja BOUKRINE à 16h50 - Jean-Marc SIGNES à 16h51.

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

**CHL-004-14851/23/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 2022 - Approbation de l'avenant 27**

**68778**

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 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 2022 est le suivant :

- 49 immeubles en pleine propriété acquis par le concessionnaire parmi l'ensemble des immeubles intégrés à la concession par avenants successifs dont 24 immeubles acquis depuis l'assignation des nouveaux objectifs,
- Parmi ces 49 immeubles, 20 immeubles appartiennent toujours à Urbanis Aménagement dans le cadre de cette concession dont 1 terrain et 1 garage.
- une perspective de maîtrise de 11 immeubles supplémentaires d'ici 2025.
- 20 logements propriété d'Urbanis Aménagement dans 6 copropriétés.
- 21 immeubles ont fait l'objet d'un dépôt de dossier en Préfecture pour être maîtrisés par voie d'expropriation soit l'intégralité des dossiers envisagés.

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 2022 joint en annexe. Le bilan de l'exercice 2022 s'établit comme suit :

#### Acquisitions :

5 immeubles ont été maîtrisés en 2022 :

- 1 immeuble acquis par voie de DUP logement social : 80 rue Hoche 13003.
- 4 immeubles acquis par voie amiable : 88 rue Hoche 13003, 2 rue Séraphin 13015, 7 Bd Battala, 17 Bd Moncada 13003.

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

Au 31 décembre 2022, l'intégralité des dossiers de de déclaration d'utilité publique envisagés ont été déposés en Préfecture.

Ainsi, 3 immeubles ont fait l'objet d'un dépôt de dossier en préfecture en 2022 aux fins d'expropriation en cas de non aboutissement des procédures amiables : il s'agit des 6, 10 et 12 rue Séraphin dans le 15<sup>ème</sup> arrondissement. 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.

Concernant l'avancement des procédures sur 3 autres immeubles :

- 23 traverse Donaz : l'enquête publique et parcellaire s'est déroulée début 2022 suivie de la prise de l'arrêté de DUP en juin 2022. Une procédure pénale initiée à l'encontre d'un des copropriétaires a suspendu pour l'heure la prise de l'arrêté de cessibilité et de l'ordonnance d'expropriation.
- 13 rue Séraphin/97 Bd Oddo 13015 : l'enquête publique et parcellaire s'est déroulée fin 2022 suivie de la demande de prise de l'arrêté de cessibilité auprès de la Préfecture.
- 1/3/5 rue Quinet/32 rue Zoccola 13015 : l'enquête publique et parcellaire s'est tenue fin 2022.

Pour rappel, sur les 21 dossiers déposés aux fins de DUP à fin 2022 :

- 8 immeubles ont été acquis à l'amiable.
- 4 immeubles ont été acquis par voie d'expropriation.
- 6 immeubles dont la procédure de DUP est en cours.
- 3 immeubles pour lesquels les procédures ont été abandonnées.

### 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. Au 31 décembre 2022, sur les 68 ménages à reloger, 45 ménages ont été relogés définitivement dont 9 en 2022.

### Interventions dans les copropriétés et en diffus :

Ces interventions portent sur 5 immeubles et revêtent différents aspects selon le contexte rencontré :

- 15 Boulevard Charpentier (13003) : le concessionnaire est propriétaire de 3 lots au sein de cette copropriété. Son intervention vise à participer à son redressement. Courant 2022, au regard de l'immobilisme du syndic en place, Urbanis Aménagement a sollicité et obtenu la mise en place d'un administrateur provisoire avec l'objectif d'amélioration de la situation financière de la copropriété et la réalisation de travaux en parties communes.

- 6/8 rue Desaix (13003) : le concessionnaire a poursuivi son action en 2022 en engageant les travaux de réhabilitation de l'immeuble de fond de cour avec pour objectif de produire un grand logement conventionné avec l'ANAH.

- Copropriété du « Mail G », 19 rue de la Crau (13014) :

La copropriété fait l'objet d'un suivi important du concessionnaire depuis septembre 2013: accompagnement dans la réalisation de travaux et dans la gestion de la copropriété. Urbanis Aménagement est propriétaire de 4 logements. Au regard du processus d'élaboration de plan de sauvegarde à engager courant 2023, Urbanis Aménagement n'assurera, à compter de la désignation d'un prestataire dédié, plus que les missions de propriétaire bailleur et ce jusqu'à la cession des biens à un opérateur foncier. Il est à noter que cette copropriété devrait s'inscrire à terme dans un périmètre d'ORCOD IN.

- 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, et assister les gestionnaires de copropriété dans l'élaboration d'un plan de financement et de préfinancement. Son accompagnement s'est poursuivi courant 2022.

- 3 Bd Burel (13003) : la mise à disposition du terrain au profit de l'association la Fraternité s'est poursuivie courant 2022. L'association a confirmé qu'elle ne serait pas en capacité d'acquérir le foncier à terme.

### 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. Urbanis Aménagement est aujourd'hui propriétaire des 26 et 28 rue du Bon Pasteur suite à la non réalisation de l'intégralité des travaux prescrits. Urbanis Aménagement poursuit le travail pour procéder au relogement des occupants (6 ménages dont 4 encore sur place) et à la cession des biens à terme. Des discussions sont en cours entre la Métropole et l'AFL.

### Cessions des immeubles :

- Cessions à la SPLAIN :

L'année 2022 aura été marquée par la mise en œuvre 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.

Les seules cessions réalisées en 2002 par Urbanis Aménagement sont les cessions à la SPAIN. Il s'agit de 5 immeubles de l'ilot « Hoche Kléber » dans le 3<sup>ème</sup> arrondissement, à savoir : 82 et 88 rue Hoche ainsi que les 105, 107 et 109 rue Kléber Prolongée. Un dernier immeuble dont la maîtrise foncière était différée (80 rue Hoche) sera cédé dans un 2<sup>ème</sup> temps à la SPLAIN et permettra le traitement global de cet ilot.

- Autres cessions :

Concernant la vente future de l'immeuble situé 17 rue Moncada dans le 15<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille, un appel à manifestation d'intérêt a permis de désigner fin 2022 un candidat qui réalisera une réhabilitation totale de l'immeuble avec création de logements conventionnés avec l'ANAH.

Enfin, Urbanis Aménagement a continué le suivi des ventes d'immeubles réalisées avec cahier des charges en terme notamment de respect des programmes et calendriers. Les immeubles concernés sont les suivants : 7 traverse du Prieur (13015), 11 Bd battala (13003), 34, 34B et 36 rue du Bon Pasteur (13002).

La convention de concession n° T1600919CO qui lie la Métropole Aix Marseille Provence et Urbanis Aménagement prendra fin au 31 décembre 2024, soit une fin opérationnelle au 31 décembre 2023 et une clôture administrative et comptable sur l'année 2024. Afin de pouvoir assurer le traitement de l'ensemble des immeubles confiés, mener à leur terme les procédures juridiques complexes actuellement suivies par Urbanis Aménagement et assurer le déstockage des immeubles acquis, une prorogation de la durée de la convention de concession jusqu'au 31 décembre 2027 ainsi qu'une augmentation de la rémunération du concessionnaire sont nécessaires. Cette prorogation se fait à budget constant et n'entraîne pas d'augmentation de la participation de la Métropole Aix-Marseille-Provence au déficit de l'opération.

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 2022 joint en annexe ainsi que l'avenant n°27 prorogeant jusqu'au 31 décembre 2027 la convention de concession n° T1600919CO.

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 2027, terme de l'opération.

Les dépenses :

Sur l'exercice 2022, les dépenses s'élèvent à 3 713 517 euros et sont nettement inférieures aux prévisions qui les estimaient à 6 082 011 euros. Ceci s'explique par le fait que certaines transactions engagées en 2022 n'aboutiront au final qu'en 2023 (négociations plus complexes que prévu et durée d'instruction des dossiers de DUP plus longue) et d'autre part par le report de certains travaux ainsi que le changement de stratégie sur certains immeubles où seules des interventions de sécurisation ont été réalisées au final.

Au 31 décembre 2022, le montant total des dépenses depuis le début de la concession s'élève à 31 843 094 euros soit un taux d'avancement de 77%. Les postes les plus avancés sont ceux des honoraires sur travaux et des travaux de reconstruction (avancement à 99%), des acquisitions (avancement à 80%), du poste rémunération (79%) et des travaux avant recyclage (62%).

Sur la durée totale de la concession jusqu'à décembre 2027, le montant prévisionnel des dépenses atteint 41 371 608 euros. Il est en légère hausse par rapport au prévisionnel du CRAC établi au 31 décembre 2021. Il se répartit entre budget « acquisitions terrains et immeubles bâtis » (37%), « rémunération Urbanis Aménagement » (28%), « travaux de reconstruction et de parking » (10%), « travaux d'aménagement » (10%), « travaux avant recyclage et réhabilitation » (7%), « frais annexes » (5%), « études générales » (2,5%), « honoraires sur travaux » (1%), et « frais financiers » (0,03%).

Les recettes :

Sur l'exercice 2022, les recettes s'élèvent à 1 351 289 euros (hors participation du concédant) et sont conformes aux prévisions. Ces recettes proviennent essentiellement de la cession de 5 immeubles à la SPLAIN et de la perception de subventions ANAH pour les immeubles situés 34 et 36 rue du Bon Pasteur (opération THIRORI/RHI).

Au 31 décembre 2022, le montant cumulé des recettes hors participation du concédant s'élève à 11 083 742 euros soit un taux d'avancement de 67 % du montant prévisionnel total des recettes.

L'avancement des principaux postes de recette est le suivant : lots d'immeubles restructurés (100%), cession de 25 lots réhabilités en diffus (100%), subventions (94.5%), cession de terrains (63%), autres produits (54%), cessions d'immeubles (46%) et les ventes de terrain à la collectivité (37%).

Sur la durée totale de la concession jusqu'à fin décembre 2027, les recettes globales de l'opération, hors participation du concédant, s'établissent à 16 541 408 euros en hausse par rapport au prévisionnel estimé dans le CRAC au 31 décembre 2020 approuvé. Cette hausse s'explique principalement par l'augmentation des recettes locatives due à la prorogation 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 40 599 148 euros à 41 371 608 euros TTC ;
- les recettes globales passent de 15 930 997 euros à 16 541 408 euros TTC auxquelles s'ajoutent 18 947 euros de crédit de TVA ;

Il en résulte un déficit opérationnel de 24 811 253 euros couvert par le concédant.

#### 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 13 529 034 euros ont été versés au 31 décembre 2022.

La participation restant à verser par la Métropole jusqu'à la fin de l'opération est de 1 282 219 euros. L'échéancier de versement s'établit comme suit :

2023 : 1 000 000 euros

2024 : 282 219 euros

2025 : 0 euro

2026 : 0 euro

2027 : 0 euro

#### Solde de trésorerie brute :

Fin 2022, la trésorerie de l'opération présentait un solde positif de 2 851 619 euros dû au report de certains décaissements.

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 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 2022 ;
- Que la complexité de ce type d'opération relative au traitement de l'habitat indigne nécessite de proroger le délai de la concession et d'augmenter la rémunération du concessionnaire ;
- Que ces modifications n'engendrent pas une augmentation de la participation de la Métropole Aix-Marseille-Provence et se font à budget constant.

#### Délibère

##### **Article 1 :**

Est approuvé le Compte-rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) établi au 31 décembre 2022 de la Concession EHI lot n°2 T1600919CO passée avec Urbanis Aménagement, ci-annexé.

##### **Article 2 :**

Est approuvé l'avenant 27 à la convention de concession n° T1600919CO passée avec Urbanis Aménagement ci-annexé qui proroge le délai de la concession jusqu'au 31 décembre 2027 et modifie la rémunération du concessionnaire.

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

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

2023 : 1 000 000 euros

2024 : 282 219 euros

2025 : 0 euro

2026 : 0 euro

2027 : 0 euro

##### **Article 3 :**

Madame la Présidente de la Métropole, ou son représentant, est autorisé à signer cet avenant et tous les 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