

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

Séance du jeudi 5 décembre 2024

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 31 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Vincent LANGUILLE - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ représenté par Henri PONS - Patrick GHIGONETTO représenté par Roland GIBERTI - Véronique MIQUELLY représentée par Emmanuelle CHARAFE - Catherine PILA représentée par David GALTIER.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Éric LE DISSES - Serge PEROTTINO.

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

CHL-013-16976/24/BM

■ 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 2023
108500

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.
- 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.

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 2023 joint en annexe. Le bilan de l'exercice 2023 s'établit comme suit :

Acquisitions :

7 biens ont été maîtrisés en 2023 :

- 2 immeubles acquis par voie de DUP logement social : 97 Bvd Oddo et 1/3/5 rue Edgar Quinet dans le 15^{ème} arrondissement.
- 3 immeubles acquis par voie amiable : 147 rue de Lyon et 6 rue Séraphin dans le 15^{ème} arrondissement, 11 traverse Sainte Marie dans le 3^{ème} arrondissement.
- 2 lots de copropriété ont été acquis par voie d'adjudication au 15 Bvd Charpentier, immeuble sur lequel Urbanis Aménagement réalise du portage foncier pour participer au redressement de la copropriété.

Ainsi, le concessionnaire est propriétaire au 31/12/2023 de :

- 16 immeubles en pleine propriété,
- 10 logements (13 lots) au sein de 3 copropriétés,
- 2 terrains.

Des travaux de mise en sécurité ou autres ont été réalisés courant 2023 sur un certain nombre de ces immeubles par le concessionnaire : 80 rue Hoche 13003, 16 Bvd Battala 13003, 10/12 traverse Sainte Marie 13003, 17 Boulevard Moncada 13015, 1/3/5 rue Edgar Quinet 13015, 97 Oddo 13015, et 6/8 rue Desaix 13003.

Procédures de déclaration d'utilité publique (DUP) :

Tous les dossiers de déclaration d'utilité publique envisagés avaient déjà été déposés en Préfecture au 31 décembre 2022.

Courant 2023, il a été question du suivi de 2 dossiers de DUP :

- 23 traverse Donaz 13015 : 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 le déroulé de l'expropriation courant 2023.
- 10/12 rue Séraphin 13015 : l'ouverture de l'enquête publique n'a pu avoir lieu en 2023 faute de réception de l'avis de la ville de Marseille sur le dossier de DUP.

Pour rappel, sur les 18 dossiers déposés aux fins de DUP à fin 2022, correspondant à 21 immeubles :

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

Cessions des immeubles :

Il s'agit de la mise en œuvre du déstockage des immeubles acquis par le concessionnaire permettant d'assurer un recyclage cohérent des immeubles.

- Cessions à la SPLAIN :

L'année 2023 aura été marquée par la poursuite 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.

Ainsi, en 2023, 7 immeubles ont été cédés à la SPLAIN :

- 2 immeubles situés dans l'opération « Cœur Belle de Mai » 13003 : 5 rue Schiaffini et 68 rue Clovis Hughes.
- 5 immeubles situés dans l'opération « intervention multisites » : 49 rue Clovis Hughes 13003, 50/52 rue de la Joliette 13002, 49 rue Pierre Albrand 13002, 7 et 9 Boulevard Battala 13003.
- Suivi des autres cessions :

Urbanis Aménagement a continué le suivi des ventes avec cahier des charges à des investisseurs privés pour s'assurer que le projet envisagé et les délais sont respectés. 4 immeubles sont concernés :

- 7 traverse du Prieur 13015 : il s'agit de la réhabilitation lourde d'un immeuble en vue de la création de 4 logements conventionnés ANAH. Après quelques difficultés liées à la gestion du chantier, les travaux ont repris courant 2023 pour une livraison courant 2024.
- 36 rue du Bon Pasteur 13002 : il s'agit de travaux de second œuvre permettant la création de 8 logements conventionnés ANAH et 2 locaux commerciaux. Courant 2023, l'arrêté d'insalubrité a pu être levé et la livraison est prévue pour le 2^{ème} semestre 2024.
- 34 bis rue du Bon Pasteur 13002 : cet immeuble a été acquis par le même propriétaire que le 36 Bon Pasteur et comporte 2 logements conventionnés ANAH. Urbanis Aménagement a œuvré courant 2023 à la régularisation de la servitude permettant d'accéder à l'immeuble. Un acte devrait être signé courant 2024.
- 17 Boulevard Moncada 13015 : Un appel à projet a permis de désigner le futur acquéreur de cet immeuble qui permettra la livraison de logements conventionnés ANAH. L'année 2023 a été consacrée à la rédaction du cahier des charges qui sera annexé à l'acte de vente.

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 2023, sur 73 ménages à reloger, 51 ménages ont été relogés définitivement dont 3 en 2023.

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) : Urbanis Aménagement a acquis en 2023 2 logements aux enchères permettant ainsi de renforcer sa présence et son implication dans la copropriété et d'éviter l'arrivée de marchands de sommeil. Cela porte à 5 le nombre de logements acquis dans cette copropriété pour du portage de redressement. A noter que l'administrateur provisoire qui gère cette copropriété a reçu les pleins pouvoirs du tribunal judiciaire courant 2023.
- 6/8 rue Desaix (13003) : Urbanis aménagement est propriétaire de 4 lots représentant la maison de fond de cour dont la réhabilitation lourde s'est achevée en avril 2023. Le logement de type 5 ainsi produit et conventionné avec l'ANAH fait l'objet d'une convention d'occupation précaire depuis juin 2023 avec une association œuvrant dans l'hébergement d'urgence. L'association souhaite se porter acquéreur à terme du bien. Concernant les parties communes, l'assemblée générale a voté des travaux de mise en sécurité sur le bâtiment principal suite à un arrêté municipal.
- Copropriété du « Mail G », 19 rue de la Crau (13014) :

La copropriété a 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 dans cette immeuble. Suite à la désignation d'un opérateur pour la mise à l'élaboration d'un plan de sauvegarde, Urbanis Aménagement n'assure plus que les missions de propriétaire bailleur depuis juillet 2023 et ce jusqu'à la cession des biens à un opérateur foncier. Il est à noter que cette copropriété pourrait s'inscrire à terme dans un périmètre d'ORCOD IN selon les résultats des études de préfiguration.

- 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 d'un plan de financement et de préfinancement. Les 2 copropriétés sont gérées depuis 2023 par le même administrateur judiciaire. Une mise à jour du programme de travaux a été engagée en 2023 et des dossiers de financements ont été déposés à l'ANAH (agrément en décembre 2023) et à la Métropole. Le démarrage du chantier est prévu pour 2024.

- 3 Bd Burel (13003) : la mise à disposition du terrain au profit de l'association la Fraternité s'est poursuivie courant 2023. Ce terrain devrait revenir à la Métropole au terme de la concession.

La convention de concession n° T1600919CO qui lie la Métropole Aix Marseille Provence et Urbanis Aménagement prendra fin au 31 décembre 2027, soit une fin opérationnelle au 31 décembre 2026 et une clôture administrative et comptable sur l'année 2027.

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 2023 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 2027, terme de l'opération.

Les dépenses :

Sur l'exercice 2023, les dépenses s'élèvent à 2 757 226 euros et sont nettement inférieures aux prévisions qui les estimaient à 3 759 756 euros (73% de taux de réalisation) et s'explique par :

- Des transactions engagées en 2023 n'aboutiront au final qu'en 2024 (négociations complexes et décalage dans le versement des indemnités d'expropriation dû à des décisions judiciaires attendues en 2024).
- 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 2023, le montant total des dépenses depuis le début de la concession s'élève à 34 600 320 euros soit un taux d'avancement de 83%. 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 (86%) et des études générales (73%).

Sur la durée totale de la concession jusqu'à décembre 2027, le montant prévisionnel des dépenses atteint 41 601 283 euros et augmente légèrement par rapport au CRAC 2022. Il se répartit entre budget « acquisitions terrains et immeubles bâtis » (37%), « rémunération Urbanis Aménagement » (27%), « travaux de reconstruction et de parking » (10%), « travaux d'aménagement » (11,5%), « travaux avant recyclage et réhabilitation » (6%), « frais annexes » (5%), « études générales » (2,5%), « honoraires sur travaux » (1%), et « frais financiers » (0,03%).

Les recettes :

Sur l'exercice 2023, les recettes s'élèvent à 2 540 164 euros (hors participation du concédant) et sont légèrement inférieure aux prévisions. Ces recettes proviennent essentiellement de la cession de 7 immeubles à la SPLAIN pour un montant de 2 003 838 euros et du produit des revenus locatifs et remboursement par la SPLAIN des charges liées aux ventes.

Au 31 décembre 2023, le montant cumulé des recettes hors participation du concédant s'élève à 13 624 752 euros soit un taux d'avancement de 74 % du montant prévisionnel total des recettes.

L'avancement des principaux postes de recette est le suivant : lots d'immeubles restructurés et cession de 25 lots réhabilités en diffus (100%), subventions (93%), cession de terrains (63%), autres produits (91%), cessions d'immeubles et de terrain à la collectivité (59%).

Sur la durée totale de la concession jusqu'à fin décembre 2027, les recettes globales de l'opération, hors participation du concédant, s'établiraient à 18 413 603 euros soit une hausse de 12% par rapport au prévisionnel du CRAC précédent. Cette hausse s'explique par la prévision de cession d'ici 2026 des immeubles de la concession situés dans le secteur Crottes Cabucelle à la SPLAIN (11 immeubles identifiés dont 9 appartiennent déjà à Urbanis Aménagement).

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

- Les dépenses globales passent de 41 371 608 euros à 41 601 283 euros TTC.
- Les recettes globales passent de 16 541 408 euros à 18 413 603 euros TTC.

Il en résulte un déficit opérationnel de 23 187 680 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 14 529 034 euros ont été versés au 31 décembre 2023.

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

2024 : 282 219 euros

2025 : 0 euro

2026 : 0 euro

2027 : 0 euro

Solde de trésorerie brute :

Fin 2023, la trésorerie de l'opération présentait un solde positif de 3 634 557 euros dû au report de certains décaissements.

A fin 2027, l'opération devrait présenter un solde positif de 1 687 139 euros.

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 n° HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole.

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 2023.

Délibère

Article unique :

Est approuvé le Compte-rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) établi au 31 décembre 2023 de la Concession EHI lot n°2 T1600919CO passée avec Urbanis Aménagement, ci-annexé.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

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

David YTIER