

# 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-012-16975/24/BM**

**■ Stratégie Territoriale de Lutte contre l'Habitat Indigne et dégradé - Concession d'Eradication de l'Habitat Indigne lot 1 passée avec Marseille Habitat à Marseille 1er, 5ème, 6ème, 7ème, 8ème, 9ème, 10ème, 11ème, 12ème arrondissements, Grands Carmes et Hôtel de Ville 2ème et Blancarde et Cinq avenues dans le 4ème - Approbation du Compte rendu annuel à la Collectivité au 31 décembre 2023**

**108484**

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 ».

Aussi, par délibérations du 28 février 2019, la Métropole Aix-Marseille Provence a confié à chacun de ses opérateurs EHI, Marseille Habitat et Urbanis Aménagement, la mission de maîtriser chacun 50 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 n°1, c'est l'avenant n°22 à la convention de concession n° T1600918C0 qui acte de nouveaux objectifs et l'avenant n°27 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 de Marseille Habitat sur 37 immeubles prioritaires sur les 50 initialement actés pour tenir compte des évolutions opérationnelles constatées et des contraintes budgétaires.

Afin de pouvoir mener à leur terme toutes les procédures de droit nécessaires à la lutte contre l'habitat indigne et les contentieux qu'elles génèrent, d'assurer le déstockage de tous les immeubles acquis et d'ajuster en conséquence la rémunération du concessionnaire, un avenant n°30 de la convention de concession jusqu'au 31 décembre 2027 a été approuvé par délibération n°CHL-003-14850/23/CM du 19 octobre 2023.

L'état d'avancement opérationnel global au 31 décembre 2023 est le suivant :

Sur les 134 immeubles inscrits en concession sur lesquels Marseille Habitat travaille activement, 69 immeubles sont ciblés pour une maîtrise globale :

- 63 immeubles entiers ont été acquis (46 immeubles ont déjà été cédés)
- 6 immeubles sont en cours d'acquisition, parmi lesquels :
  - 1 est en cours d'acquisition amiable
  - 5 immeubles font l'objet d'un dossier déposé en Préfecture pour être maîtrisés par voie d'expropriation

6 immeubles sont ciblés pour acquérir des lots en copropriété pour impulser, par la présence du concessionnaire, des travaux de réhabilitation globale et pérenne (19 lots maîtrisés et cédés).

20 immeubles sont traités par leur propriétaire

39 immeubles ne feront pas l'objet d'une intervention foncière par le concessionnaire au regard des délais de la concession. Ces immeubles seront traités dans d'autres cadres opérationnels.

Par ailleurs, l'action du concessionnaire a permis de traiter :

- 60 immeubles ont été entièrement réhabilités par le concessionnaire, par leur propriétaire ou par d'autres acteurs suite à l'action du concessionnaire.
- 22 immeubles sont en cours de travaux ou en phase de préparation de chantier.

Depuis l'entrée en vigueur de la concession d'aménagement passée avec Marseille Habitat un Compte Rendu Annuel à la Collectivité a régulièrement été analysé et approuvé par le concédant pour les exercices 2012 à 2022.

Aujourd'hui il est proposé d'examiner le compte rendu annuel de la concession d'« Eradication de l'Habitat Indigne » – lot n°1 dont le bilan pour l'exercice 2023 s'établit ainsi :

#### Acquisitions :

En 2023, il n'y a pas eu de nouvelles acquisitions, les dépenses d'acquisitions sont relatives aux procédures d'expropriation en cours soit 6 immeubles.

#### 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 2022-2023. 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.

Sur les 37 immeubles visés pour faire l'objet d'une maîtrise foncière par DUP :

- 21 sont d'ores et déjà acquis (avec contentieux en cours pour certains)
- 5 sont en cours de maîtrise foncière (préemption ou expropriation)
- 10 ne seront pas traités dans le cadre de la concession
- 1 DUP aménagement sera déposée par la Ville de Marseille (si absence d'accord amiable)

#### Relogements :

Le concessionnaire a procédé à 2 relogements en 2023 pour 2 ménages des immeubles 6, rue Frangin (13006), et 2, rue Baussenque (13002),

#### Cessions :

12 immeubles ont été cédés en 2023 :

- cession à la SPLA-IN des immeubles sis 8 Place de Halle Delacroix (13001), 34, 36, 38 et 40 rue Jean Roque (13001), 16 rue d'Aubagne (13001), 57 et 59 rue des Petites Maries (13001), 37 rue Thubaneau (13001),

- Cession à 3F SUD de l'immeuble 6 Boulevard Frangin (13005)
- Cession Marseille Habitat (bailleur social) 195 et 197 avenue de la Capelette (13010),

10 immeubles doivent être cédés à la SPLA-IN dans le cadre du Projet Partenarial d'Aménagement (PPA). La SPLA-IN sera chargée de la mise en œuvre des opérations par le biais de concessions confiées par la Métropole, opérations bénéficiant de financements de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

2 immeubles doivent être cédés à DIGNEO dans le cadre du protocole de coopération « investissement » et mixité,

11 feront l'objet d'un appel à projets pour la création de logements sociaux

#### Etudes :

Aucune étude préliminaire, ni étude urbaine n'a été réalisée au cours de l'année 2023.

En 2023, des diagnostics, expertises ou études spécifiques ont été réalisés dans le cadre de la mise en sécurité des immeubles 23 rue de la Palud (13001), 56 rue Sylvabelle (13006), 37 rue Thubaneau (13001),

#### Travaux :

Des travaux de neutralisation et protection, démolition ou confortement ont été réalisés dans 19 immeubles de la concession en 2023. Des travaux de réhabilitation de lots en diffus ont été réalisés dans 3 immeubles.

#### Travaux d'office :

Pas de travaux d'office réalisés en 2023.

#### Gestion transitoire :

Le concessionnaire assure la gestion transitoire (paiement des charges de copropriété, des taxes foncières et des dépenses d'entretien courant des logements ou immeubles acquis dans le cadre de la concession) de 29 immeubles

#### Communication :

Aucun frais de communication en 2023.

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 l'EPCI 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 réalisées s'établissent à 3 383 804 euros. Elles sont inférieures aux prévisions du CRAC au 31 décembre 2022 qui les estimaient à 4 058 090 euros, essentiellement pour les raisons suivantes :

Le montant global des acquisitions est de 2 166 484 euros, inférieur aux prévisions à hauteur de 2 251 183 euros. Ces acquisitions sont pour la totalité des acquisitions amiables suite au dépôt des DUP et à l'adhésion des propriétaires à la vente de leurs biens trop dégradés pour qu'ils puissent les entretenir eux-mêmes.

Pour le poste « travaux », les dépenses représentent 146 735 euros par rapport aux 494 200 euros prévus au CRAC au 31 décembre 2022. Cette baisse provient du décalage des acquisitions prévues pour 2023 qui seront décalées à 2024.

#### Les recettes :

Sur l'exercice 2023, les recettes s'élèvent à 3 351 875 euros. Ce montant est supérieur au prévisionnel de 2022 (3 511 199 euros). Cet écart est essentiellement dû à des recettes de cession aux bailleurs sociaux. En effet, la Métropole a mis en place en 2021 un déstockage global des immeubles dégradés dont la première vague d'acquisitions a commencé en 2023 par la SPLA-IN.

Au 31 décembre 2023, le montant cumulé des recettes, s'élève à 35 398 753 euros.

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

Les dépenses sont estimées à 42 527 877 euros en hausse de 1,7% par rapport au prévisionnel estimé dans le CRAC au 31 décembre 2022 (41 817 852 euros).

Les recettes globales de l'opération, hors participation du concédant, s'établissent à 19 298 130 euros en légère baisse de 1.1% par rapport au prévisionnel estimé dans le CRAC au 31 décembre 2020 approuvé (19 679 852 euros).

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

La participation du concédant à l'équilibre de l'opération, correspondant à l'écart entre les dépenses et les recettes s'élève à 25 610 000 euros. Ce montant est revu à la baisse par rapport au CRAC approuvé en 2021 (26 110 000 euros), les recettes augmentent du fait de l'acquisition des immeubles à prix coutant par la SPLA-IN, conformément aux dispositions du règlement général de l'ANRU.

La participation du concédant à l'équilibre de l'opération se décompose en : 10 410 000 euros ont été versés par la Ville de Marseille jusqu'au 31 décembre 2015 lorsqu'elle était concédante, et 15 700 000 restant à la charge de la Métropole Aix-Marseille-Provence dont la totalité a été versée au 31 décembre 2022.

#### Solde de trésorerie

Fin 2023, la trésorerie de l'opération présentait un solde négatif de 31 930 euros.

#### En résumé :

Le montant total des dépenses passe de 41 817 852 euros TTC (délibéré au CRAC 2022) à 42 527 877 euros TTC. Le montant des recettes propres passe de 45 289 852 euros TTC à 44 908 130 euros TTC. Le montant de la participation publique (participation d'équilibre) est maintenu à 25 610 000 euros.

Ces modifications se font à budget constant et n'entraînent pas d'augmentation de la participation de la Métropole.

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°012-5206/18/CM du 13 décembre 2018 approuvant une stratégie territoriale durable et intégrée de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé ;

- La délibération DEVT 004-6462/19/CM du 20 juin 2019 approuvant les avenants 23 (lot 1) et 22 (lot 2) aux conventions de concession EHI passées avec Marseille Habitat et Urbanis Aménagement actualisant les listes des immeubles inscrits en concessions EHI ;
- 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 ;
- La délibération CHL-003-14850/23/CM Conseil de la Métropole du 19 octobre 2023 approuvant l'avenant n°30 à la convention de concession n°T1600918C0 passée avec Marseille Habitat qui proroge le délai de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2027 et modifie la rémunération du concessionnaire.

### **Oùï le rapport ci-dessus**

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

### **Considérant**

- Qu'il convient d'approuver le Compte Rendu Annuel à la Collectivité portant sur le bilan de l'opération au 31 décembre 2023.

### **Délibère**

#### **Article 1 :**

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) établi au 31 décembre 2023 de la Concession EHI lot n°1 n°T1600918C0 passée avec Marseille Habitat ci-annexé.

#### **Article 2 :**

La participation globale de la Métropole à l'équilibre du bilan, d'un montant de 25 610 000 euros reste inchangée et a été entièrement versée en 2022.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

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

David YTIER