

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

Séance du lundi 6 octobre 2025

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 :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Vincent LANGUILLE - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Michel ROUX - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

François BERNARDINI - Nicolas ISNARD - Éric LE DISSES - Serge PEROTTINO - Laurent SIMON.

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

CHL-007-18531/25/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 2024
140631**

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 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'au 31 décembre 2027 par délibération du 12 octobre 2023. Concernant le lot 2, c'est l'avenant n°27 à la convention de concession n°T1600919CO qui acte cette prorogation de délai.

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 2024 joint en annexe.

L'année 2024 a permis la poursuite des activités liées à la maîtrise foncière mais surtout du recyclage des biens acquis dans la perspective de la fin de la concession.

Le bilan de l'exercice 2024 s'établit comme suit :

Acquisitions :

14 lots de copropriété ont été acquis en 2024 :

- 2 lots au 6/8 rue Desaix 13003 (amiable),
- 7 lots sur le 12 rue Séraphin 13015 (amiable)
- 4 lots sur le 23 rue Antoine Donaz 13015 (expropriation- DUP logement social)
- 1 lot sur le 10/12 traverse Sainte Marie 13003 (amiable).

Les acquisitions de lots sur les immeubles situés 23 rue Antoine Donaz et 10/12 traverse Sainte Marie permettent la maîtrise complète de ces 2 copropriétés.

Ainsi, le concessionnaire est propriétaire au 31/12/2024 de :

- 17 immeubles en pleine propriété,
- 13 logements et un local commercial (22 lots) au sein de 3 copropriétés,
- 2 terrains.

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.

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.
- 8 immeubles ont été acquis par voie d'expropriation.
- 2 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.

Au cours de l'année 2024, une seule vente a été signée : il s'agit de l'immeuble situé 80 rue Hoche dans le 3^{ème} arrondissement, au profit de la SPLAIN AMP, au sein de l'îlot Hoche Versailles. Cette dernière cession permettra à terme un traitement d'ensemble de cette pointe d'îlot.

Une promesse de vente a également été signée en fin d'année pour la cession de l'immeuble situé 17 rue Moncada dans le 15^{ème} arrondissement. Un appel à projet a permis de désigner le futur acquéreur de cet immeuble qui permettra la livraison de logements conventionnés ANAH. La signature de l'acte définitif interviendra en 2025.

Urbanis Aménagement a par ailleurs 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 :

- 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 avec intermédiation locative. Les travaux sont en cours pour une livraison prévue en 2025.
- 36 rue du Bon Pasteur 13002 : il s'agit de travaux de second œuvre permettant la création de 8 logements conventionnés ANAH sous intermédiation locative et 2 locaux commerciaux. L'immeuble a été livré à l'été 2024.

Relogements :

Une collaboration régulière entre le concessionnaire et le service accompagnement social et accès au logement de la Métropole permettent d'assurer un suivi fin de la situation des ménages et leurs parcours. Au 31 décembre 2024, 56 ménages ont été relogés dont 5 en 2024 sur du parc social. 3 familles ont quitté les lieux de leur propre chef avant la prise de possession par le concessionnaire. Il reste aujourd'hui 14 ménages à reloger.

Interventions dans les copropriétés et en diffus :

Ces interventions qui portent sur 5 immeubles ont des natures différentes selon le contexte :

- 15 Boulevard Charpentier 13003 : le concessionnaire est propriétaire sur cet immeuble de 5 logements et a une mission d'accompagnement au redressement. L'année 2024 a permis la réalisation de travaux en parties communes permettant de lever un arrêté de mise en sécurité ordinaire. Par ailleurs, un nouveau syndic a été élu en novembre 2024 suite à la clôture de la mission de l'administrateur provisoire. La stratégie de déstockage de ces lots sera arrêtée courant 2025 avec les services de la Métropole.
- 6/8 rue Desaix 13003 : Urbanis Aménagement est également présent sur cette copropriété pour participer à son redressement. La maison de fond de cour est maîtrisée et entièrement réhabilitée. L'association hébergeant des publics précaires qui en était locataire est partie fin 2024 faute de financements. 2 lots en rez de chaussée ont été acquis par le concessionnaire en 2024. Une autre association d'hébergement d'urgence est intéressée par la reprise de tous ces lots. Les négociations ont été lancées et devraient aboutir en 2025.
- 3 Boulevard Burel 13003 : il s'agit d'un terrain mis à disposition d'une association qui ne dispose pas des moyens pour l'acquérir et qui n'est pas valorisable au regard du règlement d'urbanisme. Il sera probablement intégré au patrimoine métropolitain à l'issue de l'opération. Aucun événement spécifique en 2024.
- Mail G 13014 : Urbanis aménagement est propriétaire de 4 logements au sein de cette copropriété dont 3 sont loués. Le portage de ces lots a permis de solutionner certaines situations problématiques. La copropriété faisant l'objet d'une étude de préfiguration d'ORCOD IN, il est envisagé à terme de céder ces lots au futur opérateur foncier du projet qui sera désigné. Le fonctionnement de la copropriété est aujourd'hui suivi par l'opérateur d'élaboration de plan de sauvegarde en place.
- Be Horizon 1 et 2 13003 : Urbanis Aménagement a été missionné sur ces copropriétés pour les accompagner dans la réalisation d'un programme de travaux de sécurité. Le chantier a démarré courant 2024 et devrait se terminer courant 2025 malgré des difficultés de réalisation liées notamment à la présence d'une délinquance importante.

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 2024 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 2024, les dépenses s'élèvent à 2 114 243 euros et sont inférieures aux prévisions qui les estimaient à 2 643 851 euros (80% de taux de réalisation) et s'explique essentiellement par la longueur des procédures d'expropriation qui entraînent un décalage dans le versement des indemnités de dépossession.

Au 31 décembre 2024, le montant total des dépenses depuis le début de la concession s'élève à 36 714 563 euros soit un taux d'avancement de 88%. L'avancement des postes les plus importants est le suivant : 94% pour le poste acquisitions, 90% pour le poste rémunération, 64% pour le poste travaux d'aménagement et 88% pour le poste travaux avant recyclage.

Sur la durée totale de la concession jusqu'à décembre 2027, le montant prévisionnel des dépenses atteint 41 559 319 euros et demeure stable par rapport au CRAC 2023.

Les recettes :

Sur l'exercice 2024, les recettes s'élèvent à 449 248 euros (hors participation du concédant) et sont légèrement inférieure aux prévisions. Ces recettes proviennent essentiellement de la cession d'un immeuble à la SPLAIN, du remboursement par la SPLAIN des charges liées aux ventes ainsi que des revenus locatifs.

Au 31 décembre 2024, le montant cumulé des recettes hors participation du concédant s'élève à 14 074 000 euros soit un taux d'avancement de 76 % 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 (96%), cession de terrains (59%), autres produits (90%), cessions d'immeubles (62%).

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 18 602 593 euros sensiblement conforme au prévisionnel du CRAC 2023.

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

- Les dépenses globales passent de 41 601 283 euros à 41 559 319 € TTC.
- Les recettes globales passent de 18 413 603 euros à 18 602 593 € TTC.

Il en résulte un déficit opérationnel de 22 956 726 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,
- 14 811 253 euros à la charge de la Métropole Aix-Marseille-Provence intégralement versés au 31 décembre 2024.

Solde de trésorerie brute :

Fin 2024, la trésorerie de l'opération présentait un solde positif de 2 251 781 euros dû au report de certains décaissements.

A fin 2027, l'opération devrait présenter un solde positif de 1 918 093 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.

Signé le 6 octobre 2025
Reçu au Contrôle de légalité le 7 octobre 2025
Publié le 07 octobre 2025

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 2024.

Délibère

Article unique :

Est approuvé le Compte-rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) établi au 31 décembre 2024 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