



ERADICATION DE L'HABITAT INDIGNE CONCESSION D'AMENAGEMENT

LOT N° 1

**Avenant n° 31 à la concession n°T1600918CO
(018/0536)**

Entre, d'une part :

La Métropole Aix Marseille Provence, représentée par sa Présidente en exercice, Madame Martine VASSAL, agissant en vertu d'une délibération FAG 001-4256/18/CM du Conseil Métropolitain du 20 septembre 2018.

Ci-après dénommée « La MAMP » ou « Le Concédant »,

Et, d'autre part :

MARSEILLE HABITAT, Société d'Economie Mixte locale au capital de 10 917 437,40 euros, dont le siège est à Marseille, Hôtel de Ville et les bureaux « Espace Colbert », 10 rue Sainte Barbe – 13001, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro B 061 800 140, et représentée par son Directeur Général Monsieur Frédéric PARIS, en vertu du procès-verbal du Conseil d'administration de Marseille Habitat en date du 17 mars 2023,

Ci-après dénommée « La Société » ou « Le Concessionnaire ».

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIT :

La convention de concession passée avec MARSEILLE HABITAT pour le lot n°1 (1er, 5ème, 6ème, 7ème, 8ème, 10ème, 11ème, 12ème arrondissement ainsi que les quartiers Grands-Carmes et Hôtel de Ville dans le 2ème arrondissement, les quartiers Blanckarde et Cinq Avenue dans le 4ème arrondissement), a été approuvée par délibération du Conseil Municipal n°07/1257/EHCV du 10 décembre 2007 et notifiée le 12 décembre 2007.

Cette convention concernait au départ 13 immeubles entiers sur un objectif prévisionnel global de 75 immeubles à traiter. D'autres immeubles relevant de l'éradication de l'habitat indigne ont été ajoutés par avenant.

Un premier avenant (délibération n°08/0845/SOSP du 8 octobre 2008) a porté cette liste à 18 immeubles (retrait de 3 immeubles relevant du lot n°2 et ajout de 8 adresses supplémentaires) soit 17 immeubles entiers et 1 partiel.

Un avenant n°2 (délibération n°09/0258/SOSP du 30 mars 2009) a porté la liste à 30 adresses soit 28 immeubles entiers et 2 partiels.

Un avenant n°3 (délibération n°09/0626/SOSP du 29 juin 2009) a porté la liste à 33 adresses soit 29 immeubles entiers et 4 partiels.

Un avenant n°4 (délibération n°09/1116/SOSP du 16 novembre 2009) a porté la liste à 37 adresses.

Un avenant n°5 (délibération n°10/0244/SOSP du 29 mars 2010) a porté la liste à 45 adresses.

Un avenant n°6 (délibération n°10/0389/SOSP du 10 mai 2010) a porté la liste à 47 adresses.

Un avenant n°7 (délibération n°10/0569/SOSP du 21 juin 2010) a porté la liste à 58 adresses.

Un avenant n°8 (délibération n°10/0849/SOSP du 27 septembre 2010) a porté la liste à 61 immeubles.

Un avenant n°9 (délibération n°11/0062/SOSP du 7 février 2011) a porté la liste à 68 immeubles.

Un avenant n°10 (délibération n°11/0286/SOSP du 4 avril 2011) a porté la liste à 74 immeubles.

Un avenant n°11 (délibération n°11/0995/SOSP du 17 octobre 2011) a porté la liste à 78 immeubles.

Un avenant n°12 (délibération n°11/1280/SOSP du 12 décembre 2011) a porté la liste à 93 immeubles.

Un avenant n°13 (délibération n°12/0631/SOSP du 25 juin 2012) a porté la liste à 94 immeubles.

Un avenant n°14 (délibération n°12/0957/SOSP du 8 octobre 2012) a porté la liste à 95 immeubles.

Un avenant n°15 (délibération n°13/0058/SOSP du 11 février 2013) a porté la liste à 96 immeubles.

Un avenant n°16 (délibération n°13/1311/SOSP du 9 décembre 2013) a porté la liste à 97 immeubles.

Un avenant n°17 (délibération n°15/0485/UAGP du 29 juin 2015) est de porter la participation d'équilibre global de l'opération de 9 900 000 € à 10 150 000 €

Un avenant n° 18 (délibération du conseil municipal n°15/1210/UAGP du 16 décembre 2015) a permis de substituer la Métropole Aix Marseille Provence à la Ville de Marseille en qualité de concédant. La convention n°07/1437 est transférée à la Métropole Aix- Marseille-Provence et devient la convention T1600917CO.

Un avenant n° 19 (délibération du conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° DEVT 002-1116/16/CM du 17 octobre 2016) a porté la durée de la concession de 9 à 11 ans soit jusqu'au 31/12/2018 et augmenté la rémunération du concessionnaire de 90 000€.

Un avenant n°20 (délibération du conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° DEVT 002-2383/17/CM du 13 juillet 2017) a augmenté la participation du concédant à l'équilibre de l'opération de 500 000€ intégrant une augmentation de la rémunération au concessionnaire de 90 000€.

Un avenant n° 21 (délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° DEVT 008-4214/18/CM) a prorogé la durée de la concession jusqu'au 31/12/2019 et augmenté la participation du concédant à l'équilibre global de l'opération passant de 11 010 000€ à 11 200 000€.

Un avenant n°22 (délibération n°DEVT du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence 001-5507/19/CM du 28 février 2019) a prorogé la durée de la concession jusqu'au 31 décembre

2021, intégré 183 immeubles supplémentaires au 97 déjà inscrits, augmenté la participation du concédant à l'équilibre global de l'opération passant de 11 200 000€ à 26 110 000€ intégrant une augmentation de la rémunération du concessionnaire de 1 863 151€.

Un avenant n°23 (délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n°DEVT 004-6462/19/CM du 20 juin 2019) a actualisé la liste d'immeubles entrant dans le champ de l'opération.

Un avenant n°24 (délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n°DEVT 008-6814/19/CM du 26 septembre 2019) a actualisé la liste d'immeubles entrant dans le champ de l'opération.

Un avenant n°25 (délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° DEVT 002-7953/19/CM du 19 décembre 2019) a actualisé la liste d'immeubles entrant dans le champ de l'opération.

Un avenant n°26 (délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° CHL 001-8381/20/CM du 31 juillet 2020) a actualisé la liste d'immeubles entrant dans le champ de l'opération.

Un avenant n°27 (délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° CHL 002-9328/20/CM du 17 décembre 2020) a prorogé la durée de la concession au 31 décembre 2024 et augmenté la rémunération du concessionnaire de 1 625 000€.

Un avenant n°28 (délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° CHL 008-10561/21/CM du 7 octobre 2021) a modifié l'échéancier de versement de la participation au concessionnaire qui restait inchangée et s'établissait à 26 110 000€.

Un avenant n°29 (délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° CHL-002-13061/22/CM du 15 décembre 2022) a acté la baisse du montant de la participation à l'équilibre de l'opération versée au concessionnaire qui passe de 26 110 000 euros à 25 610 000 euros et l'échéancier de versement de cette participation.

Un avenant n°30 (délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n°CHL-003-14850/23/CM du 12 octobre 2023 a approuvé la prorogation de la durée de la concession de trois ans, soit jusqu'au 31 décembre 2027 afin de permettre au concessionnaire de mener à leur terme les procédures de maîtrise foncière et les contentieux en découlant sur les 36 immeubles supplémentaires inscrits en concession et assurer leur déstockage avant l'échéance de l'opération.

Dans l'attente de la mise en place de nouveaux outils dédiés à la lutte contre l'habitat indigne, la Métropole Aix Marseille Provence avait souhaité proroger par délibérations du 28 février 2019 n° 001-5507/19/CM et 002-5508/19/CM la concession d'Eradication de l'habitat indigne jusqu'au 31 décembre 2021 puis jusqu'au 31 décembre 2024 par délibération n° CHL 002-9328/20/CM du 17 décembre 2020. Ces prorogations assignaient de nouveaux objectifs de traitement d'immeubles dégradés pour permettre d'engager dans un temps limité la maîtrise foncière supplémentaire de 36 immeubles dégradés.

Les immeubles maîtrisés dans ce cadre contraint ont été revendus majoritairement à la SPLAIN, dans le cadre du Projet Partenarial d'Aménagement (PPA), chargée de la mise en œuvre d'opérations de réhabilitations lourdes financées par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) au titre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU). Les autres

immeubles doivent être cédés à des bailleurs sociaux dans le cadre de la relance de la production de logements sur la commune.

Sur les 8 immeubles ciblés à la SPLAIN, 5 n'ont pu encore être cédés en raison de la maîtrise foncière non finalisée et des contentieux encore en cours.

L'appel à projets lancé par Marseille Habitat lancé en avril 2025 n'a pas permis de mobiliser les bailleurs sociaux.

Ce changement nécessite une nouvelle stratégie de déstockage des immeubles et Marseille Habitat doit parallèlement réaliser les travaux pour les immeubles sous arrêté de mise en sécurité pour permettre la levée de la procédure.

L'objet du présent avenant n°31 est de proroger la durée de la concession de deux ans jusqu'au 31 décembre 2028 (clôture opérationnelle) et 31 décembre 2029 (clôture année comptable) afin de permettre au concessionnaire de mener à leur terme les procédures de maîtrise foncière, les contentieux en cours sur 20 immeubles restants inscrits en concession, d'en assurer la réalisation de travaux de mise en sécurité (4 immeubles ont été ciblés dans le CRAC 2024), pour certains, au vu des délais prescrits par les arrêtés de mise en sécurité et enfin d'en assurer également leur déstockage avant l'échéance de l'opération par le lancement d'appels à projets, principalement.

L'échéance de la concession est donc portée du 31 décembre 2027 au 31 décembre 2029, la participation à l'équilibre global de l'opération passe d'un montant de 25 610 000 euros à 26 292 000 euros, soit une augmentation de 682 000 euros.

Cet avenant a également pour objet d'augmenter la rémunération du concessionnaire de 400 000 € sur les deux années de prorogation, soit 250 000 € en 2027 et 150 000 € en 2028.

Il est précisé que pour les années 2025 et 2026 la rémunération reste conforme à celle prévue par l'avenant n°30 soit :

- 2025 : 400 000 €
- 2026 : 350 000 €

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 :

La durée de 7 années précisée en article 4, prorogée à plusieurs reprises par avenants successifs, est portée à 22 ans soit jusqu'au 31 décembre 2029.

ARTICLE 2 :

L'article 18 de la partie 3 du traité de concession est modifié comme suit :

La participation du concédant à l'équilibre global de l'opération d'un montant de 25 610 000 euros est modifiée et passe à 26 292 000 euros soit une augmentation de 682 000 euros.

Le versement du solde de la participation est prévu selon l'échéancier suivant :

- 2025 : 0 €
- 2026 : 540 000 €
- 2027 : 0 €
- 2028 : 142 000 €
- 2029 : 0 €

ARTICLE 3 :

L'article 22 de la partie 3 du traité de concession, modifié à plusieurs reprises par avenants successifs, est modifié comme suit :

La rémunération du concessionnaire est augmentée de 400 000€ et portée à 10 472 849€, soit :

- 250 000 € en 2027
- 150 000 € en 2028

ARTICLE 4 : Les autres dispositions de la convention n° T1600918CO restent inchangées.

Fait à Marseille le
En deux exemplaires

**Pour le concessionnaire
MARSEILLE HABITAT :
le Directeur Général**

**Pour la Métropole Aix Marseille Provence :
La Présidente ou son représentant**