

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

Séance du lundi 15 décembre 2025

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 32 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - Gerard GAZAY - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Vincent LANGUILLE - Philippe LEANDRI - Éric LE DISSES - Arnaud MERCIER - Véronique MIQUELLY - André MOLINO - Roland MOUREN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Michel ROUX - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Pascal CHAUVIN représenté par Patrick GHIGONETTO - David GALTIER représenté par Marion BAREILLE - Danielle MILON représentée par Roland GIBERTI - Pascal MONTECOT représenté par David YTIER.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Christian BURLE.

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

CHL-028-18910/25/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 2024

146196

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 2024 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).

21 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.
- 19 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 2023.

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 2024 s'établit ainsi :

Acquisitions :

En 2024, il n'y a pas eu de nouvelles acquisitions, les dépenses d'acquisitions sont relatives aux procédures d'expropriation en cours soit 5 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 2022-2024.

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 :

- 17 sont d'ores et déjà acquis (avec contentieux en cours pour certains)
- 7 sont en cours de maîtrise foncière (préemption ou expropriation)
- 13 ne seront pas traités dans le cadre de la concession

Relogements :

Depuis le début de l'opération, une centaine de ménages ont été relogés définitivement. En 2024, le concessionnaire a procédé à un relogement.

Cessions :

En 2024, Un immeuble a été cédé, à la SPLA-IN AMP. D'autres cessions se poursuivront en fonction de l'avancée des maîtrises foncières du fait de contentieux toujours en cours (8 immeubles). Marseille habitat a également engagé un travail de réflexion et préparatoire de cession des immeubles dont elle est encore propriétaire, via des appels à projets auprès de bailleurs sociaux (12 immeubles).

Etudes :

Aucune étude préliminaire, ni étude urbaine n'a été réalisée au cours de l'année 2024.

En 2024, des diagnostics, expertises ou études spécifiques ont été réalisés dans le cadre de la mise en sécurité des immeubles ou de cession (relevé de géomètre, diagnostics ou expertise spécifique avant travaux et études techniques)

Travaux :

En 2024, des travaux de neutralisation et protection, démolition ou confortement ont été réalisés dans 8 immeubles de la concession. Un immeuble a également fait l'objet de prestations de gardiennage. Des Travaux de réhabilitation (travaux de mise en sécurité provisoire supplémentaire, relevé de géomètre) en lots diffus ont également été réalisés (2 immeubles)

Travaux d'office :

Pas de travaux d'office réalisés en 2024.

Communication :

Aucun frais de communication en 2024.

Prorogation de la concession de 2 années :

La maîtrise foncière de plusieurs immeubles (8) n'a pas pu se finaliser du fait de contentieux en cours dont la durée ne peut être maîtrisée. De plus, la réalisation de travaux sur certains immeubles et le calendrier de cession avec de nombreuses conditions suspensives ne permettent pas des signatures d'actes de cession (pour 10 immeubles) dans le délai actuel de la concession (fin 2027). Il est ainsi nécessaire de proroger la concession de 2 années, jusqu'à fin 2029, afin de finaliser les acquisitions et de mener à bien les appels à projets pour les cessions des immeubles

Les dépenses :

● **Au 31 décembre 2024, le montant cumulé des dépenses s'élève à 37 168 009 euros HT.** Ce montant se répartit entre les postes ETUDES (314 370 euros HT), ACQUISITION (11 841 949 euros HT), TRAVAUX (5 109 608 euros HT), FRAIS DE RELOGEMENT (378 596 euros HT), GESTION TRANSITOIRE (536 703 euros HT), ACQUISITION TRAVAUX ET GESTION TRANSITOIRE DES LOTS DE COPRO (7 910 899 euros HT), TRAVAUX D'OFFICE (207 806 euros HT), FRAIS GENERAUX (77 819 euros HT), REMUNERATION (9 292 649 euros HT), et FRAIS FINANCIER (625 199 euros HT).

● **Au terme de l'opération, le montant prévisionnel total est ramené à 21 419 251 euros HT** soit une augmentation de 736 198 euros HT par rapport au bilan prévisionnel précédent s'expliquant essentiellement par une augmentation des frais de relogement, des frais de gestion transitoire notamment des lots en diffus, et de la rémunération de l'opérateur liée à la prorogation de deux années de la concession pour permettre les cessions des biens maîtrisés.

Il se répartit entre budget ETUDES (526 870 euros HT), ACQUISITION (12 457 475 euros HT), TRAVAUX (7 124 608 euros HT), FRAIS DE RELOGEMENT (555 096 euros HT), GESTION TRANSITOIRE (755 203 euros HT), ACQUISITION TRAVAUX ET GESTION TRANSITOIRE DES LOTS DE COPRO (11 519 017 euros HT), TRAVAUX D'OFFICE (207 806 euros HT), FRAIS GENERAUX (77 819 euros HT), REMUNERATION (10 472 849 euros HT), et FRAIS FINANCIER (792 819 euros HT).

Les recettes :

- Au 31 décembre 2024, le montant cumulé des recettes HT (hors budget participation du concédant) s'élève à 13 528 524 euros. Ce montant se répartit entre recettes de CESSIONS (12 116 185 euros HT), et les produits de GESTION (1 412 339 euros HT).
- Au terme de l'opération, le montant prévisionnel total des recettes HT est de 19 740 247 euros (hors budget participation du concédant), soit une augmentation de 442 107 euros au regard du bilan initial s'expliquant principalement par la valorisation des cessions des immeubles et une augmentation des produits de gestion.

Les recettes HT se répartissent principalement entre CESSIONS (18 327 908 euros HT), PRODUITS DE GESTION (1 412 339 euros HT).

- Participations du concédant à l'équilibre :

La participation d'équilibre, qui correspondant à l'écart entre dépenses et recettes à terme, représente 26 292 000 euros, soit une augmentation de 682 000 euros par rapport au CRAC précédent, liée à l'augmentation des dépenses et à la prorogation de 2 années de la concession.

25 610 000 euros ont été payés par la Métropole au 31 décembre 2024.

Le versement du solde, d'un montant prévisionnel de 682 000 euros à la charge de la Métropole est prévu selon l'échéancier suivant :

- 2025 : 0 euro
- 2026 : 540 000 euros
- 2027 : 0 euro
- 2028 : 142 000 euros
- 2029 : 0 euro.

- Avenant à la convention de concession d'aménagement :

Ces variations budgétaires, les ajustements et précisions opérationnels ainsi que la prorogation de la concession de 2 années nécessitent un avenant à la convention de concession d'aménagement, présenté au Conseil de la Métropole, parallèlement de la présente délibération.

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 l'EPCI constate l'avancement de l'opération et comporte un volet prévisionnel des dépenses et recettes, planifié jusqu'au 31 décembre 2029, terme de l'opération.

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 n° 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 ;
- La délibération n° CHL-012-16975/24/BM du Conseil métropolitain du 5 décembre 2024 approuvant le compte rendu annuel à la collectivité sur le bilan de l'opération au 31 décembre 2023 ;
- La délibération du Conseil métropolitain du 15 décembre 2025 approuvant l'avenant n°31 permettant d'intégrer la modification du montant de l'opération, l'augmentation globale de la participation du concédant et la modification de son échéancier de versement, la prorogation de la concession pour 2 ans, allant du 31 décembre 2027 au 31 décembre 2029.

Où le rapport ci-dessus

Signé le 15 décembre 2025
Reçu au Contrôle de légalité le 17 décembre 2025
Publié le 17 décembre 2025

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient d'approuver le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2024 portant sur le bilan de l'opération concession « Eradication de l'Habitat Indigne lot 1 » confiée à Marseille Habitat.
- Que la concession « Eradication de l'Habitat Indigne lot 1 » confiée à Marseille Habitat nécessite de faire l'objet d'un avenant 31 afin d'intégrer des ajustements opérationnels, de prendre en compte l'évolution des équilibres financiers du bilan et sa prorogation de 2 ans, soumis à approbation du Conseil de la Métropole le 11 décembre 2025, en parallèle de la présente délibération.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) établi au 31 décembre 2024 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 26 292 000 euros, augmente de 682 000 euros par rapport au CRAC précédent.

Le versement du solde, d'un montant prévisionnel de 682 000 euros est prévu selon l'échéancier suivant :

- 2025 : 0 euro
- 2026 : 540 000 euros
- 2027 : 0 euro
- 2028 : 142 000 euros
- 2029 : 0 euro.

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget principal de la Métropole Aix-Marseille-Provence de l'exercice 2025 et suivants, en section d'investissement, autorisation de programme F110P20D01, opération d'investissement 150131500D «204- « Eradication Habitat Insalubre – EHI lot 1- MARS ».

Ces crédits relèvent de la politique « Habitat et inclusion », de la sous politique « Habitat et logement » et du programme « habitat et dynamique urbaine » et seront exécutés par le service gestionnaire 3DOHR.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

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

David YTIER