Métropole Aix-Marseille-Provence | République Française | Département des Bouches du Rhône

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

Séance du jeudi 15 octobre 2026

Monsieur Nicolas ISNARD, Président du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 32 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Philippe ARDHUIN - Kayané BIANCO-ROATTA - Joël CANICAVE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Lionel DE CALA - Alexandre DORIOL - Arnaud DROUOT - Capucine EDOU - Olivia FORTIN - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Eric GARCIN - Audrey GARINO - Jean-Pascal GOURNES - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Sophie JOISSAINS - Pascaline LÉCORCHÉ - Maxime MARCHAND - Arnaud MERCIER - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Serge PEROTTINO - Robin PRÉTOT - Hedi RAMDANE - Anne REYBAUD-DECROIX - Laurent SIMON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Signé le 15 octobre 2026
Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

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

CHLS-003-19797/26/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 2025

165583

Monsieur le Président 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.

Signé le 15 octobre 2026
Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

Enfin, l'avenant 28 approuvé lors du Conseil Métropolitain du 24 juin 2026 vient préciser les modalités de clôture de l'opération. La clôture opérationnelle est fixée au 30 juin 2027 pour permettre au concessionnaire d'assurer le déstockage des lots de copropriété restant. Puis, le concessionnaire assurera la liquidation de l'opération et, le cas échéant, la gestion locative des biens non cédés jusqu'à leur transfert au concédant. La clôture comptable interviendra au 31 décembre 2027.

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 2025 joint en annexe.

Au cours de l'année 2025, le concessionnaire a poursuivi ses activités essentiellement liées à la finalisation de maitrises foncières engagées et au recyclage des biens acquis dans la perspective de la fin opérationnelle de la concession en juin 2027.

Le bilan de l'exercice 2025 s'établit comme suit :

Acquisitions :

10 lots de copropriété ont été acquis en 2025 par voie d'expropriation permettant ainsi la maitrise foncière totale des ces immeubles (10 et 12 rue Séraphin 13015).

Ainsi, le concessionnaire est propriétaire au 31/12/2025 de :

- 14 immeubles en pleine propriété :
  - 17 bvd Moncada 15ème
  - 16 rue Battala 3ème
  - 5, 7 et 10/12 traverse Ste Marie 3ème
  - 1/3/5 rue Quinet 15ème
  - 23 rue Donaz 15ème
  - 147 rue de Lyon 15ème
  - 10, 12 et 13 rue Séraphin 15ème
  - 26 et 28 rue du Bon Pasteur 2ème
  - 13 Boulevard Charpentier 3ème (garage)

- 14 lots au sein de 3 copropriétés :
  - 15 Bvd Charpentier 3ème (4 logements)
  - 6/8 rue Desaix 3ème (maison de fond de cour et local en rez de chaussée)
  - Mail G 14ème (4 logements)

- 2 terrains (11 Ste Marie et 3 Burel)

Une dernière acquisition d'une parcelle de terrain dans le cadre de la régularisation de l'assiette foncière de la traverse Sainte Marie courant 2026 permettra de finaliser l'ensemble des acquisitions prévues dans le cadre de la présente concession.

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,
- 10 immeubles ont été acquis par voie d'expropriation dont 2 ordonnances d'expropriation obtenues en février 2025,
- 3 immeubles pour lesquels les procédures ont été abandonnées.

Signé le 15 octobre 2026
Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

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 2025, 5 immeubles situés dans le quartier de la Cabucelle dans le 15ème arrondissement ont été cédés à la SPLAIN AMP. Ces immeubles seront intégrés à la concession d'aménagement Crottes-Cabucelle et traités dans ce cadre.

Urbanis Aménagement a par ailleurs continué le suivi des ventes avec cahier des charges à un bailleur privé pour s'assurer que le projet envisagé et les délais étaient bien respectés. Il s'agit du projet réalisé au 7 traverse du Prieur 13015 dans le cadre de la réhabilitation lourde de l'immeuble en vue de la création de 4 logements conventionnés ANAH avec intermédiation locative. Les travaux ont été finalisés courant 2025 et les logements livrés.

Perspectives de cession d'ici la fin de la concession :

Sur les biens encore détenus par Urbanis Aménagement dans le cadre de la concession :

- 6 doivent être cédés à la SPLAIN AMP courant 2026 dans le cadre de la concession Crotte Cabucelle :
  - 1/3/5 rue Quinet 15ème
  - 23 rue Donaz 15ème
  - 147 rue de Lyon 15ème
  - 10, 12 et 13 rue Séraphin 15ème

- 4 doivent être cédés d'ici fin 2026 à la fondation de l'armée du salut, lauréat d'un appel à manifestation d'intérêt, pour un projet de centre d'hébergement, de conserverie associative et de jardin aromatique :
  - 16 rue Battala 3ème
  - 5, 7, 11 et 10/12 traverse Ste Marie 3ème

- 3 doivent être cédés à des bailleurs privés désignés suite à des appels à manifestation d'intérêt pour y réaliser des logements conventionnés avec l'ANAH :
  - 17 Bvd Moncada 15ème (promesse de vente signée en 2025)
  - 26 et 28 rue du Bon Pasteur 2ème (promesse de vente signée en juillet 2025)

- 1 terrain situé 3 Bvd Burel dans le 3ème issu de la démolition d'un immeuble insalubre est mis à disposition d'une association mitoyenne depuis quelques années pour des activités et animation de quartier. L'association n'ayant pas la possibilité de l'acquérir, il entrera dans le patrimoine de la Métropole au terme de la concession avec une convention de mise à disposition à conclure avec l'association. Ce terrain, au regard des contraintes du PLUI, n'est pas valorisable pour la construction d'un immeuble.

- Concernant les lots en copropriété :
  - 13 et 15 Bvd Charpentier 3ème (4 logements et un garage) : des hypothèses de revente sont étudiées mais non encore arrêtées à ce stade.
  - 6/8 rue Desaix 3ème (maison de fond de cour et local en rez de chaussée) : une promesse de vente à été signée avec l'association accueil de jour et de nuit avec une réitération prévue courant 2026.
  - Mail G 14ème (4 logements) : des discussions devront être engagées avec l'EPF PACA pour le rachat de ces logements inclus dans le périmètre de l'ORCOD IN du Mail.

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.
Urbanis Aménagement continue d'assurer la gestion locative de 14 ménages au sein de son parc, de 2 ménages en parc temporaire et de 3 locataires commerciaux.
Au 31 décembre 2025, sur 70 ménages à reloger suite aux acquisitions menées depuis 2019, 59 ménages ont été relogés définitivement dont 3 en 2025 au sein du parc social. Il reste aujourd'hui 8 ménages à reloger.

Intervention en diffus :

Urbanis Aménagement a été missionné sur les copropriétés Bel Horizon 1 et 2 dans le 3ème arrondissement de Marseille pour accompagner à la réalisation d'un programme de travaux de sécurité. Le chantier a démarré courant 2024 mais fait face à de nombreuses difficultés de réalisation liées notamment à la présence d'une délinquance importante. Les copropriétés font l'objet depuis 2025 d'une phase d'élaboration de plan de sauvegarde pour accompagner le recyclage futur de l'ensemble. Les travaux d'urgence sont depuis lors suivis dans ce cadre.

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 30 juin 2027 et une clôture administrative et comptable au 31 décembre 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 2025 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 2025, les dépenses s'élèvent à 1 537 208 euros et sont largement inférieures aux prévisions qui les estimaient à 3 106 340 euros. Cela s'explique essentiellement par le décalage dans le versement des indemnités de dépossession dans les procédures d'expropriation et par le report de certains travaux sur secteur Battala/Sainte Marie, Charpentier et Mail.

Au 31 décembre 2025, le montant total des dépenses depuis le début de la concession s'élève à 38 251 771 euros soit un taux d'avancement de 93%. L'avancement des postes les plus importants est le suivant : 96% pour le poste acquisitions, 93% pour le poste rémunération, 80% pour le poste travaux d'aménagement et 98% pour le poste travaux de reconstruction.
Sur la durée totale de la concession jusqu'à décembre 2027, le montant prévisionnel des dépenses atteint 41 119 166 euros, en légère baisse par rapport aux estimations du CRAC 2024.

Les recettes :

Sur l'exercice 2025, les recettes s'élèvent à 171 206 euros (hors participation du concédant) et représentent un taux de réalisation de seulement 7.8%. Ces recettes proviennent exclusivement de la ligne produits, à savoir les revenus locatifs et produits financiers. Malgré la cession d'immeubles à la SPLAIN AMP courant 2025, la perception des fonds n'est intervenue qu'en 2026 et n'est donc pas imputée à l'exercice 2025, d'où le décalage avec le prévisionnel des recettes.

Au 31 décembre 2025, le montant cumulé des recettes hors participation du concédant s'élève à 14 245 206 euros soit un taux d'avancement de 71 % 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 (98%), cession de terrains (73%), autres produits (94%), cessions d'immeubles (52%).

Signé le 15 octobre 2026
Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

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 20 003 034 euros, en augmentation par rapport au prévisionnel du CRAC 2024. Cela s'explique essentiellement par les charges augmentatives qui seront reportées sur les prix de cession (essentiellement sécurisation structurelle et assurances).

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

- Les dépenses globales passent de 41 559 319 € à 41 119 166 euros TTC.
- Les recettes globales passent de 18 602 593 € à 20 003 034 euros TTC.

Il en résulte un déficit opérationnel de 21 116 132 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 2025.

Solde de trésorerie brute :

Fin 2025, la trésorerie de l'opération présentait un solde positif de 885 779 euros.

A fin 2027, au regard du prévisionnel de baisse de dépenses conjugué à l'augmentation des recettes, l'opération devrait présenter un solde positif de 3 865 001 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 006-19161/26/CM du Conseil de la Métropole du 16 avril 2026 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La délibération CHLS-006-19545/26/CM du 24 juin 2026 approuvant l'avenant 28 à la convention de concession précisant les modalités de clôture de l'opération.

Ouï le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

Signé le 15 octobre 2026
Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

- Qu'il convient d'approuver le Compte Rendu Annuel à la collectivité au 31 décembre 2025.

Délibère

Article unique :

Est approuvé le Compte-rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) établi au 31 décembre 2025 de la Concession EHI lot n°2 T1600919CO passée avec Urbanis Aménagement, ci-annexé.

Cette opération est rattachée à l'autorisation de programme F110P20D01 et à l'opération du plan pluriannuel d'investissement n° 150131500D.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Relations avec le GPMM, Cohésion sociale et territoriale, Logement, Habitat indigne
et autorisation préalable de mise en location hors Marseille

Martial ALVAREZ

Signé le 15 octobre 2026
Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026