

EXTRAIT DES REGISTRES DES DÉLIBÉRATIONS N° 09/123 7S
DU
CONSEIL DU GROUPE DES 13^e et 14^e ARRONDISSEMENTS

Séance du **MARDI 10 NOVEMBRE 2009**

PRÉSIDENCE DE MONSIEUR GEORGES HOVSEPIAN, MAIRE D'ARRONDISSEMENTS

L'assemblée formée, Monsieur le Maire a ouvert la séance à laquelle ont été présents 39 membres.

RAPPORT N° 09-/18801-DHL – 09-123 7S

DIRECTION GENERALE DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT - DIRECTION DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT - EHI - Comptes Rendus Annuels à la Collectivité (CRAC) au 31 décembre 2008 de la Concession "d'Eradication de l'Habitat Indigne", lot n°1 (convention n°07/1437) et lot n°2 (convention n°07/1455) - avenants n°4 (lot 1) et n°5 (lot 2) à passer avec Marseille Habitat et Urbanis Aménagement. (Rapport au Conseil Municipal transmis dans un délai de consultation fixé à 16 jours).

==--==--==

Conformément à l'article L.2511-13 du Code Général des Collectivités Territoriales, notre Conseil est saisi pour avis du rapport suivant qui sera présenté au Conseil Municipal du 12 décembre 2005 de la Ville de MARSEILLE.

Ce rapport a pour objet l'approbation des comptes-rendus annuels à la collectivité au 31 décembre 2008 de la Concession "d'Eradication de l'Habitat Indigne", lot n°1 (convention n°07/1437) et lot n°2 (convention n°07/1455) - avenants n°4 (lot 1) et n°5 (lot 2) à passer avec Marseille Habitat et Urbanis Aménagement.

En effet, par une délibération du Conseil Municipal du 12 décembre 2005, la Ville s'est dotée d'un dispositif opérationnel de lutte contre l'habitat indigne comprenant un volet incitatif : l'Opération d'Amélioration de l'Habitat Dégradé (OAHD) et un volet coercitif : une concession d'aménagement, dite concession « EHI ».

Pour mémoire, notre conseil d'arrondissements avait au préalable, par délibération n° 05-131 7S en date du 8 Décembre 2005, demandé la prise en compte des observations suivantes, compte tenu du diagnostic réalisé par la Mairie des 13e et 14e arrondissements, relatif aux copropriétés dégradées et des propositions formulées par le Comité d'Initiative et de Consultation des 13^e et 14^e arrondissements dans le cadre des Assises de l'Habitat dédiées aux copropriétés dégradées:

A) Concernant le bilan des actions antérieures, nous demandons la communication de façon exhaustive, l'état des réalisations du plan décidé en 2002 tant du point de vue quantitatif que qualitatif, avec toutes les précisions nécessaires en matière de localisation géographique des actions et les enveloppes financières engagées à cette fin.

B) Concernant les besoins à venir, il convient de préciser sans délais les éléments concrets du diagnostic qui s'attache au 13^e et 14^e arrondissements ainsi que les modalités et priorités d'interventions cite par site . La mairie d'arrondissements ayant elle - même élaboré des pistes prioritaires d'actions concertées avec les habitants, elle souhaite les soumettre aux autorités municipales ainsi qu'à l'Etat dans le cadre de la mis en œuvre de ce programme ambitieux.

C) Concernant la gouvernance , nous exigeons que soient associées aux décisions d'interventions les mairies d'arrondissements concernées au sein de la commission constituée à cet effet.

D) Concernant le plan de financement et au regard des besoins urgents identifiés, nous demandons des efforts financiers dans la période 2006/2007/2008 deux fois supérieurs aux propositions de la mairie centrale.

La concession ci-dessus définie porte sur l'ensemble du territoire communal réparti en deux lots géographiques (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 suivants, Marseille Habitat pour le lot n°1 et Urbanis Aménagement pour le lot n°2.

Il est demandé aux deux concessionnaires de traiter sur une durée de 7 ans, 150 immeubles environ dont 80 à démolir et 70 à restructurer par maîtrise foncière et réalisation de travaux en vue de la remise sur le marché d'environ 700 logements neufs et/ou réhabilités (25% de logements sociaux et 20% en accession sociale), 50 lots à traiter afin de redresser des copropriétés en difficultés, et effectuer en substitution des travaux d'office prescrits dans le cadre de procédures coercitives.

Les deux Comptes Rendus Annuels à la Collectivité (CRAC) qui nous sont aujourd'hui soumis et joint en annexe n°1 et n°2 constatent les réalisations entre le 1^{er} janvier 2008 et le 31 décembre 2008 et ajustent les prévisions 2009. L'année 2008 a été une année de démarrage expliquant le réalisé modeste. Le bilan financier prévisionnel au global reste inchangé et la participation de la Ville également.

- Concernant le lot n°1, le CRAC porte sur 18 immeubles : 13 annexés au traité de concession d'origine et 5 ajoutés lors de l'avenant n°1 (DCM du 6 octobre 2008).

1. Mission opérationnelle de renouvellement urbain :

Un immeuble est en cours d'acquisition par voie amiable ; quatre immeubles font l'objet de procédure d'expropriation par Déclaration d'Utilité Publique « logements sociaux » dont la procédure administrative s'achèvera en 2009 ; deux font l'objet de procédure de bien vacant et sans maître ; deux seront maîtrisés par voie de préemption ; deux font l'objet de procédure de carence ; une procédure d'expropriation « loi Vivien » est en cours sur un immeuble déclaré insalubre irrémédiable ; trois immeubles du patrimoine de la Ville sont en cours d'étude de faisabilité et enfin trois immeubles seront traités par un autre opérateur.

2. Travaux d'office :

Deux immeubles frappés de péril ont fait l'objet de travaux d'office en 2008, aux frais avancés de la Ville pour des propriétaires carents.

3. Bilan financier au 31 décembre 2008 :

Sur la durée totale de la concession de 7 ans, le montant prévisionnel des dépenses est de 94 541 000 Euros TTC et reste inchangé. La participation prévisionnelle de la Ville à l'équilibre du bilan de 8 600 000 Euros reste inchangée.

Pour autant, compte-tenu du résultat excédentaire de l'année 2008 et des contraintes budgétaires, il est proposé de réduire la participation de la Ville en 2010. Cette décision appelle une modification de l'article 18 de la partie 3 du traité de concession. L'échéancier de versement de la participation d'équilibre global de la Ville de 2009 à 2014 est modifiée comme suit et repris dans l'avenant n°4 (annexe n°3).

	Echéancier prévu	Echéancier actualisé
2010	2 000 000 Euros	1 000 000 Euros
2011	2 000 000 Euros	2 000 000 Euros
2012	1 000 000 Euros	1 500 000 Euros
2013	500 000 Euros	1 000 000 Euros
2014	100 000 Euros	100 000 Euros

L'avenant n°4 (annexe n°3) intègre également quatre nouveaux immeubles en concession portant à 36 le nombre d'immeubles de la concession lot n°1.

- Concernant le lot n°2, le CRAC porte sur 38 immeubles : 15 annexés au traité de concession d'origine et 23 ajoutés lors de l'avenant n°1 (DCM du 6 octobre 2008).

1. Mission opérationnelle de renouvellement urbain :

Quatre études d'îlots ou de partie d'îlots ont été conduites pour éclairer la collectivité sur une intervention ultérieure : 23 traverse Donaz (15^{ème}), 149/151 rue de Lyon / rue Séraphin / traverse du Moulin à vent, 52-54 chemin du littoral (2^{ème}), **41 à 43b traverse Notre Dame de Bon secours (14^{ème})**.

Trois immeubles en copropriété suivis dans le cadre de l'OAHD ont fait l'objet de diagnostics complémentaires par le concessionnaire EHI : 3 boulevard Burel (3^{ème}), 29 av. Pelletan (2^{ème}), 13 rue Abram (15^{ème}), dont deux ont été par la suite inscrits en concession (3 boulevard Burel, 29 av. Pelletan).

Deux promesses d'achat ont été signées par le concessionnaire suite à des procédures coercitives de la part de Ville ou de l'Etat : 4 rue des industriels (3^{ème}), 1 rue du Jet d'eau (3^{ème}) (avec relogements effectués). Ces immeubles ont été neutralisés.

2. Travaux d'office : deux immeubles ont fait l'objet de travaux d'office suite à des arrêtés de péril pour le 29 rue de Séon (16^{ème}) et préfectoral au titre du risque sanitaire (L311-4) pour le 5 rue de la Rascasse (16^{ème}).

3. Bilan financier au 31 décembre 2008 :

Sur la durée totale de la concession (7 ans), le montant prévisionnel des dépenses est de 31 132 088 Euros TTC et reste inchangé.

La participation prévisionnelle de la Ville à l'équilibre de la concession de 10 000 744 Euros reste inchangée.

Pour autant, compte-tenu du résultat excédentaire de l'année 2008 et des contraintes budgétaires, il est proposé de réduire le montant de la participation Ville pour 2010.

Cette décision appelle une modification de l'article 18.3 du traité de concession. L'échéancier de versement de la participation d'équilibre global de la Ville pour le traité de concession avec Urbanis Aménagement sur les 5 années restantes de 2010 à 2014 serait modifiée comme indiqué ci-dessous et repris dans l'avenant n°5 ci-annexé :

	Echéancier prévu	Echéancier actualisé
2010	2 000 000 Euros	1 000 000 Euros
2011	2 000 000 Euros	2 000 000 Euros
2012	1 500 000 Euros	2 000 000 Euros
2013	1 000 000 Euros	1 500 000 Euros
2014	500 744 Euros	500 744 Euros

L'avenant n°5 (annexe 4) intègre également trois nouveaux immeubles en concession portant à 50 le nombre d'immeubles de la concession lot n°2.

Notre conseil d'arrondissements constate que les copropriétés Maison-Blanche (14^e) et Parc Corot (13^e), constituant les ensembles les plus dégradés du 7^{ème} secteur, n'ont pas été traitées dans le cadre de la concession EHI en 2008. Les logements et les parties communes de ces deux ensembles immobiliers présentent pourtant des caractéristiques d'insalubrité avérées et démontrées dans les études menées par le Pact-arim en 2003 pour la première et en 2008 pour la seconde. Les co-proprétaires éprouvent des difficultés à redresser la gestion des deux copropriétés et la surreprésentation des propriétaires bailleurs est inquiétante.

Au regard de ces éléments, le conseil d'arrondissements demande l'intégration de ces deux copropriétés au programme de la concession EHI comprenant dans ce cas l'acquisition de lots, la programmation de travaux de réhabilitation et des actions de sensibilisation visant l'assainissement de la gestion.

La Maire d'arrondissements ayant travaillé à des pistes d'intervention dans le cadre des Assises de l'Habitat consacrées aux copropriétés dégradées, elle demande à être associée à l'élaboration des stratégies et actions à mettre en œuvre.

Nous proposons au Conseil d'Arrondissements de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil d'Arrondissements (13^e, 14^e arrondissements) de la Ville de MARSEILLE,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le rapport 09-18801-DHL au Conseil Municipal joint à la présente,

Où le rapport ci-dessus,

D É L I B È R E,

ARTICLE 1

Le Conseil d'Arrondissements des 13^e et 14^e arrondissements de la Ville de MARSEILLE émet un **AVIS FAVORABLE** à l'approbation des dispositions énoncées dans le rapport 09-18801-DHL sous réserve de l'identification des deux copropriétés "Maison Blanche" et Parc Corot respectivement situées dans les 14^e et 13^e arrondissements, au titre d'opération prioritaire dans le cadre de la concession EHI.

ARTICLE 2

Conformément à l'article L.2511-13 3^{ème} alinéa du Code Général des Collectivités Territoriales, l'avis du Conseil d'Arrondissements des 13^e et 14^e Arrondissements de la Ville de MARSEILLE sera joint au projet de délibération du Conseil Municipal et sera annexé à la délibération du Conseil Municipal.

Le non-respect de cette procédure entache d'illégalité la délibération prise par le Conseil Municipal.

Vu et présenté pour son enrôlement
à une séance du Conseil d'Arrondissements

LE MAIRE D'ARRONDISSEMENTS



GEORGES HOVSEPIAN

Le Maire demande au Conseil d'Arrondissements d'accepter les conclusions sus-exposées et de les convertir en délibération.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

CERTIFIE CONFORME.

LE MAIRE D'ARRONDISSEMENTS



GEORGES HOVSEPIAN