

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL DE TERRITOIRE
ISTRES-UEST PROVENCE**

N° CT5-122/22

Objet de la délibération :

Stratégie de lutte contre l'habitat indigne - Approbation de l'avenant 2 à la convention de portage immobilier et foncier avec CDC-Habitat Social pour une intervention ciblée au sein de copropriétés dégradées - Avis du Conseil de Territoire

L'an deux mille vingt deux, le 27 juin, le Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence, régulièrement convoqué s'est réuni en nombre prescrit par la loi sous la présidence de M. François BERNARDINI.

Secrétaire de séance :

M. Frédéric VIGOUROUX

Etaient présents :

M. Martial ALVAREZ, M. François BERNARDINI, M. Eric CASADO, M. Daniel GAGNON, M. Patrick GRIMALDI, M. Jean HETSCH, M. Hatab JELASSI, Mme Nicole JOULIA, Mme Claudie MORA, Mme Maryse RODDE, M. Yves VIDAL, M. Frédéric VIGOUROUX

Conformément à l'article R. 421-5 du Code de la Justice Administrative, le présent acte pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Marseille dans un délai de deux mois à compter de sa publication/notification. Le requérant peut saisir le Tribunal Administratif de Marseille de manière dématérialisée, par le biais de l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible depuis le site internet www.telerecours.fr.

Monsieur le Président du Conseil de Territoire soumet au Conseil le rapport suivant :

L'article L. 5218-7 du Code général des collectivités territoriales prévoit que préalablement à leur examen par le Bureau de la Métropole, le Conseil de Territoire est saisi pour avis des rapports de présentation et des projets de délibération satisfaisant aux deux conditions suivantes :

- leur exécution est spécifiquement prévue, en tout ou partie, dans les limites du territoire ;
- ils concernent les affaires portant sur le développement économique, social et culturel, l'aménagement de l'espace métropolitain et la politique locale de l'habitat.

Le Conseil de Territoire émet un avis dans le délai fixé par la Présidente du Bureau de la Métropole. Sauf urgence dûment constatée par l'organe délibérant de la Métropole, ce délai ne peut être inférieur à quinze jours, à compter de la saisine du Conseil de Territoire. A défaut d'avis émis dans ce délai, le Bureau de la Métropole délibère.

Le Conseil de Territoire reçoit communication des pièces relatives aux affaires qui lui sont soumises. L'avis ou, à défaut, le document prouvant que le Conseil de Territoire a été saisi dans les délais est joint au projet de délibération et est annexé à la délibération du Bureau de la Métropole.

En l'espèce, le Conseil de Territoire a été saisi pour avis, par courrier de la Présidente de la Métropole en date du 14 juin 2022 sur le projet de délibération au Bureau de la Métropole, relatif à la stratégie de lutte contre l'habitat indigne - Approbation de l'avenant 2 à la convention de portage immobilier et foncier avec CDC-Habitat Social pour une intervention ciblée au sein de copropriétés dégradées, joint à la présente délibération.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de Territoire de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil de Territoire,

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° FBPA-066-10938/21/CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 16 décembre 2021 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence ;

La saisine de la Présidente de la Métropole par courrier du 14 juin 2022.

CONSIDERANT

Que conformément aux dispositions de l'article L. 5218-7 du Code général des collectivités territoriales, le Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence a été saisi pour avis, par courrier de la Présidente de la Métropole en date du 14 juin 2022 du projet de délibération au Bureau de la Métropole relatif à la stratégie de lutte contre l'habitat indigne - Approbation de l'avenant 2 à la convention de portage immobilier et foncier avec CDC-Habitat Social pour une intervention ciblée au sein de copropriétés dégradées, préalablement à son examen par le Bureau de la Métropole.

Où le rapport ci-dessus

Conformément à l'article R. 421-5 du Code de la Justice Administrative, le présent acte pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Marseille dans un délai de deux mois à compter de sa publication/notification. Le requérant peut saisir le Tribunal Administratif de Marseille de manière dématérialisée, par le biais de l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible depuis le site internet www.telerecours.fr.

DELIBERE

Article unique :

Le Conseil de Territoire rend un avis favorable sur le projet de délibération au Bureau de la Métropole relatif à la stratégie de lutte contre l'habitat indigne - Approbation de l'avenant 2 à la convention de portage immobilier et foncier avec CDC-Habitat Social pour une intervention ciblée au sein de copropriétés dégradées, joint à la présente délibération.

A l'unanimité des membres présents et représentés

Certifié conforme
Le Président du Conseil de Territoire
Istres-Ouest Provence

Signé : François BERNARDINI

Conformément à l'article R. 421-5 du Code de la Justice Administrative, le présent acte pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Marseille dans un délai de deux mois à compter de sa publication/notification. Le requérant peut saisir le Tribunal Administratif de Marseille de manière dématérialisée, par le biais de l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible depuis le site internet www.telerecours.fr.

RAPPORT AU BUREAU DE LA MÉTROPOLE

Cohésion sociale, habitat, logement

■ Séance du 30 juin 2022

24073

■ Stratégie de lutte contre l'habitat indigne - Approbation de l'avenant 2 à la convention de portage immobilier et foncier avec CDC-Habitat Social pour une intervention ciblée au sein de copropriétés dégradées

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 du 16 mai 2019, le Bureau de la Métropole a adopté, dans le cadre de sa stratégie de lutte contre l'habitat indigne dans les grandes copropriétés dégradées, une convention de portage immobilier et foncier avec CDC Habitat social, afin que cet organisme puisse acquérir 210 lots dans 6 copropriétés dégradées : Corot (80 lots), Bellevue (30 lots), La Maurelette (30 lots), le Grand Mail (40 lots), Est Marseillais (10 lots), La Mariélie (20 lots). Ces acquisitions seront conduites auprès de copropriétaires endettés afin d'engager rapidement une baisse des dettes des syndicats de copropriétés et dégager ainsi des moyens de gestion.

La durée de cette convention de portage a été fixée à 3 ans, reconductible par période de 1 à 3 ans, sans excéder une durée globale de 10 ans.

Cette action s'inscrit dans le cadre de l'accord partenarial signé avec la Ville de Marseille, l'État, l'ANAH, les collectivités territoriales, le Procureur, l'Agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise, l'Agence d'information pour le logement des Bouches du Rhône, l'Association Régionale HLM, la Caisse des dépôts et consignations, afin de bâtir des stratégies d'interventions collectives sur les grandes copropriétés dégradées, dont une dizaine nécessite une action prioritaire : Bel Horizon 1 et 2 (Marseille 3ème), Bellevue (Marseille 3ème), Plombières (Marseille 3ème), Corot (Marseille 13ème), Maison Blanche (Marseille 14ème), Le Mai I- Le Mail G et les Gardians (Marseille 14ème), Les Rosiers (Marseille 14ème), Kalliste (Marseille 15ème), La Maurelette (Marseille 15ème), Consolat (Marseille-15ème). D'autres grandes copropriétés de la Métropole se trouvent également fragilisées comme celles de la Mariélie à Berre l'Etang ou les Facultés à Aix-en-Provence, mais aussi dans d'autres arrondissements de Marseille (Est Marseillais, Bel Ombre, La Cravache).

L'intervention sur ces grandes résidences privées se met progressivement en place au travers :

- D'opérations d'aménagement visant à une appropriation publique des bâtiments les plus dégradés (Kalliste, Corot),
- De dispositifs opérationnels de type Plans de sauvegarde ou OPAH copropriétés (Kalliste, Corot, Bellevue, Plombières, La Mariélie, Les Facultés) pour accompagner le redressement,
- De désignation d'administrateurs provisoires (Corot, Est Marseillais, Bellevue).

Le redressement de ces ensembles immobiliers et des bâtiments réhabilitables, passe par toute une série d'actions au premier rang desquelles figurent l'amélioration de la gestion des parties communes et la réalisation de travaux de conservation.

Le portage de lots de copropriétés par un opérateur dédié est un élément supplémentaire permettant d'améliorer le fonctionnement de celles-ci en rachetant en priorité des logements dont les propriétaires ne sont plus en capacité de faire face aux charges et aux appels de fonds divers. Cet outil permet à la fois d'apporter une aide aux copropriétaires en difficulté et également de désendetter la copropriété.

La copropriété Les Facultés à Aix-en-Provence, avec un objectif de portage de quarante logements, a été intégrée par avenant (n°1), approuvé par délibération DEVT 004-6957/19/BM du 24 octobre 2019.

L'objet du présent rapport a pour objectif de soumettre à l'approbation de l'assemblée délibérante un avenant n°2 à la convention de portage immobilier et foncier n° 19/0482 conclue avec CDC Habitat social pour les raisons suivantes :

- la durée de la convention :

Pour rappel, cette opération de portage provisoire sur 3 ans renouvelable visait à accompagner les copropriétés susvisées dans l'attente de la mise en place soit d'une concession d'aménagement (concession à la copropriété ou concession de portage) soit d'une opération de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD).

Les partenaires institutionnels ont validé en juin 2021 le principe d'un dispositif opérationnel spécifique de type ORCOD pour traiter les grandes copropriétés dégradées. Cette opération complexe nécessite à ce jour des expertises complémentaires. A cet effet, l'ANAH national a proposé à la Métropole Marseille Provence et ses partenaires une mission d'appui qui devrait pouvoir démarrer en juin 2022.

Aussi, il est envisagé une validation et une mise en œuvre du dispositif d'ici le 1^{er} semestre 2023 avec en parallèle le lancement des marchés nécessaires à sa mise en œuvre.

Pour permettre une continuité de l'action foncière dans l'attente d'une opérationnalité de l'ORCOD ou de toute autre concession sur les copropriétés concernées, il est proposé par ce rapport de proroger la convention de portage immobilier et foncier avec CDC Habitat social jusqu'au 31 décembre 2023 (soit 18 mois supplémentaires).

- le périmètre :

La copropriété du Parc Corot située 130 avenue Corot dans le 13^{ème} arrondissement de Marseille faisant l'objet d'une concession d'aménagement spécifique depuis mai 2020, il convient de régulariser et de modifier le périmètre d'intervention de la convention en supprimant cette copropriété du champ d'action de la convention de portage.

- les objectifs :

Pour rappel, l'objectif global d'acquisition de lots dans le cadre de cette convention était de 210 logements avec des sous objectifs définis par copropriétés.

Au regard du retrait de la copropriété Corot de cette convention, il convient de porter ce nouvel objectif à 170 logements.

Pour plus de souplesse dans l'action foncière, ce nouvel objectif ne sera plus décliné par copropriété.

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°DEVT 004-1839/17/CM du 30 mars 2017 approuvant un accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les grandes copropriétés dégradées ;
- La délibération n°DEVT 012-5206/18/CM du 13 décembre 2018 adoptant une stratégie métropolitaine de lutte contre l'habitat indigne ;
- La délibération n°DEVT 001-5884/19/BM du 16 mai 2019 approuvant la convention de portage dans 6 copropriétés dégradées ;
- La convention de portage immobilier et foncier 19/0482, exécutoire à compter du 9 juillet 2019, entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et CDC Habitat Social ;
- La délibération DEVT 004-6957/19/BM du 24 octobre 2019 approuvant l'avenant 1 à la convention de portage immobilier et foncier avec CDC-Habitat Social pour une intervention ciblée au sein de copropriétés dégradées ;
- L'avenant n°1 à la convention de portage immobilier exécutoire à compter du 16 janvier 2020, entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et CDC Habitat Social.
- 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 lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis des Conseils de Territoire.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que l'action de CDC Habitat social dans le cadre de cette convention de portage foncier et immobilier participe à l'action des partenaires publics en faveur des copropriétés en difficultés ;
- Qu'il convient de proroger cette intervention dans l'attente de la mise en œuvre de l'ORCOD, des marchés associés ou de toute autre concession sur les copropriétés concernées.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé l'avenant 2 à la convention 19/0482 de portage immobilier et foncier, intervention ciblée au sein de copropriétés dégradées de la Métropole Aix-Marseille-Provence avec CDC Habitat Social, ci-annexé.

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole, ou son représentant, est autorisé à signer cet avenant ainsi que tous les documents y afférents.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué,
Logement, Habitat,
Lutte contre l'habitat indigne

David YTIER