EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 17 décembre 2019

Monsieur Jean MONTAGNAC, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 94 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Christian AMIRATY - René AMODRU - Michel AZOULAI - René BACCINO - Mireille BALOCCO - Sabine BERNASCONI - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Marie-Christine CALATAYUD - Laure-Agnès CARADEC - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Sophie CELTON - Bruno CHAIX - Gérard CHENOZ - Alain CHOPIN - Monique CORDIER - Vincent COULOMB - Sandra DALBIN - Christophe DE PIETRO - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Pierre DJIANE - Emilie DOURNAYAN - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Yann FARINA - Nathalie FEDI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Dominique FLEURY VLASTO - Josiane FOINKINOS - Marie-Madeleine GEIER-GHIO - Karim GHENDOUF - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Jean-Pierre GIORGI - André GLINKA-HECQUET - Martine GOELZER - Georges GOMEZ - José GONZALEZ - Andrée GROS - Louisa HAMMOUCHE - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Michel ILLAC - Christian JAILLE - Paule JOUVE - Fabrice JULLIEN-FIORI - Albert LAPEYRE - Gisèle LELOUIS - Marc LOPEZ - Marie-Louise LOTA - Patrick MAGRO - Bernard MARANDAT - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Bernard MARTY - Florence MASSE - Martine MATTEI - Marcel MAUNIER - Xavier MERY - Danielle MILON - André MOLINO - Jean MONTAGNAC - Yves MORAINÉ - Roland MOUREN - Jérôme ORGEAS - Nadine PADOVANI-FAURE-BRAC - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Christian PELLICANI - Claude PICCIRILLO - Stéphane PICHON - Catherine PILA - Marc POGGIALE - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Jean ROATTA - Georges ROSSO - Lionel ROYER-PERREAUT - Roger RUZE - Isabelle SAVON - Dominique TIAN - Jocelyne TRANI - Cédric URIOS - Lionel VALERI - Claude VALLETTE - Brigitte VIRZI - Didier ZANINI - Kheïra ZENAFI.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Yves BEAUVAL représenté par Gisèle LELOUIS - Mireille BENEDETTI représentée par Georges GOMEZ - Patrick BORE représenté par Patrick GHIGONETTO - Nadia BOULAINSEUR représentée par Roland CAZZOLA - Valérie BOYER représentée par Isabelle SAVON - Marie-Arlette CARLOTTI représentée par Garo HOVSEPIAN - Monique DAUBET-GRUNDLER représentée par René BACCINO - Jean-Claude GAUDIN représenté par Gérard CHENOZ - Régine GOURDIN représentée par Andrée GROS - Annie GRIGORIAN représentée par Lionel VALERI - Nathalie LAINE représentée par André GLINKA-HECQUET - Annie LEVY-MOZZICONACCI représentée par Stéphane MARI - Hélène MARCHETTI représentée par Roland GIBERTI - Christophe MASSE représenté par Florence MASSE - Claudette MOMPRIVE représentée par Martine GOELZER - Virginie MONNET-CORTI représentée par Marie-Christine CALATAYUD - Gérard POLIZZI représenté par Bernard MARTY - Véronique PRADEL représentée par Grégory PANAGOUDIS - Marlène PREVOST représentée par Jean-Pierre GIORGI - Muriel PRISCO représentée par Marc LOPEZ - Julien RAVIER représenté par Stéphane PICHON - Emmanuelle SINOPOLI représentée par Michèle EMERY - Guy TEISSIER représenté par Patrick PAPPALARDO.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Hélène ABERT - Mireille BALLETTI - Loïc BARAT - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - Jean-Pierre BERTRAND - Jean-Louis BONAN - Nicole BOUILLLOT - Frédéric BOUSQUET - Michel CATANEO - Catherine CHAZEAU - Anne CLAUDIUS-PETIT - Frédéric COLLART - Laurent COMAS - Sandrine D'ANGIO - Michel DARY - Anne DAURES - Jean-Claude DELAGE - Dominique DELOURS - Nouriaty DJAMBAE - Arlette FRUCTUS - Josette FURACE - Samia GHALI - Bruno GILLES - Vincent GOMEZ - Albert GUIGUI - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Dany LAMY - Laurent LAVIE - Eric LE DISSES - Laurence LUCCIONI - Antoine MAGGIO - Janine MARY - Guy MATTEONI - Georges MAURY - Patrick MENNUCCI - Richard MIRON - Marie MUSTACHIA - Lisette NARDUCCI - Patrick PADOVANI - Christyane PAUL - Elisabeth PHILIPPE - Nathalie PIGAMO - Roland POVINELLI - Marine PUSTORINO-DURAND - Stéphane RAVIER - Marie-Laure ROCCA-SERRA - Eric SCOTTO - Nathalie SUCCAMIELE - Jean-Louis TIXIER - Maxime TOMMASINI - Martine VASSAL - Josette VENTRE - Patrick VILORIA - Karim ZERIBI.

Signé le 17 Décembre 2019

Reçu au Contrôle de légalité le 14 Janvier 2020

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

VU 077-735/19/CT

■ CT1 - Stratégie de Lutte contre l'Habitat Indigne - Approbation d'un protocole de coopération entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, le groupe Action Logement et l'Association Foncière Logement

Avis du Conseil de Territoire

DAJA 19/18196/CT

Monsieur le Président du Conseil de Territoire Marseille Provence sur proposition du Président délégué de Commission soumet au Conseil de Territoire le rapport suivant :

Dans le cadre des dispositions de l'article L 55218-7, I du Code Général des Collectivités Territoriales, le Conseil de Territoire est saisi pour avis du rapport présenté ci-après :

L'objet de l'Association Foncière Logement (AFL) est de réaliser des programmes de logements contribuant à la mixité sociale des villes et des quartiers. L'AFL intervient statutairement sur un spectre allant du locatif conventionné PLAI au locatif intermédiaire ou libre. En complément et selon la demande des collectivités et l'appréciation de la demande locale, des programmes en accession libre peuvent aussi être déployés. Les logements sont destinés prioritairement aux salariés des entreprises.

L'Association Foncière Logement a manifesté son intérêt d'être un partenaire engagé aux côtés de la Métropole dans la mise en œuvre du plan stratégique de lutte contre l'habitat indigne et du contrat de Projet Partenarial d'Aménagement du centre-ville de Marseille.

Le groupe Action Logement engage un programme d'investissement volontaire en appui aux politiques publiques du logement et, dans ce cadre, mobilise un montant de 300 Million d'euros sur 5 ans en prêts et subventions pour la résorption de l'habitat indigne. Cette enveloppe est fléchée vers l'AFL pour lui permettre d'intervenir en tant qu'opérateur immobilier en aval du cycle (restructuration, démolition-reconstruction / réhabilitation des logements, puis exploitation et gestion locative) afin de faciliter la sortie des opérations et d'éviter le retour des marchands de sommeil. Les biens ne deviennent propriété de l'AFL qu'à la signature du CPI.

Grâce à l'apport du groupe Action Logement, l'AFL se réserve la possibilité de couvrir une partie du déficit de l'opération de recyclage foncier en s'acquittant d'une charge foncière à la cession des biens, sous réserve d'équilibre du modèle économique global de son intervention. L'AFL privilégie des interventions dans le cadre de dispositifs juridiques facilitant l'expropriation des immeubles insalubres ou frappés d'un arrêté de péril par la puissance publique ou l'aménageur concessionnaire, de telle sorte à sécuriser l'opération et à limiter le coût foncier amont.

En alignement avec ses principes directeurs, les produits de sortie des opérations de requalification de l'habitat indigne pourront comprendre jusqu'à 25% de logements conventionnés sur le modèle de répartition des trois tiers pour les niveaux de ressources et loyers (PLAI/PLUS/PLS), et au minimum 75% de logements libres loués au loyer de marché.

L'AFL conserve la maîtrise foncière et technique du patrimoine jusqu'à sa dévolution aux caisses de retraite et s'assure que la trésorerie du programme soit équilibrée à l'horizon du transfert. Dans le but d'optimiser quantitativement la production et en concertation avec AMP, des logements libres pourront être cédés dans la limite de 50% de chaque îlot ou immeuble, et sous réserve d'une durée minimale de détention de 10 ans. Le prix de vente est calculé sur la base de la valeur de marché.

Signé le 17 Décembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 14 Janvier 2020

La méthode d'intervention de l'AFL sera testée lors d'une première phase d'expérimentation portant sur un échantillon de 10 immeubles tests représentatifs des différentes situations urbaines (localisation, immeuble isolé ou dans un îlot à restructurer) et juridiques (immeuble déjà acquis, immeuble en cours d'acquisition : amiable, confiscation, expropriation), immeuble prioritaire pour lequel la décision de faire dépend d'un engagement à prendre par un opérateur, parcelles nues (immeubles déjà démolis) auxquelles la Métropole et les parties prenantes pourraient être confrontées. Seront évaluées les possibilités de partage du risque de l'opération de maîtrise foncière entre la Métropole et l'AFL en fonction du coût de possession global des immeubles. Pour cela, il sera nécessaire de mener rapidement des études de calibrage afin d'estimer le coût des travaux immeuble par immeuble.

Suite à ces premiers travaux et en fonction du projet urbain qui sera défini en concertation avec les habitants, une convention d'engagement mutuelle fixera les perspectives de traitement d'immeubles, les conditions à réunir pour y parvenir et un programme pluriannuel d'investissement sur 3 à 5 ans.

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

Le Conseil de Territoire Marseille Provence,

Vu

- 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 ;
- Le décret n° 2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole Aix-Marseille- Provence ;
- Le décret n° 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 5218-7 ;
- Le procès-verbal de l'élection de Monsieur Jean MONTAGNAC en qualité de Président du Conseil de Territoire Marseille Provence du 13 Juillet 2017 ;
- La délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° HN 056-187/16/CM du 28 avril 2016 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire Marseille Provence.

OUI LE RAPPORT CI-DESSUS,

Entendues les conclusions du rapporteur,

CONSIDERANT

- Qu'il est nécessaire de mobiliser les capacités d'intervention de l'Association Foncière Logement pour contribuer à la production de logements de qualité en centre-ville de Marseille, et à la requalification du parc privé dégradé en une offre locative mixte ;
- Qu'il est nécessaire d'asseoir un large partenariat pour mettre en œuvre la stratégie métropolitaine de lutte contre l'habitat indigne et le contrat de Projet Partenarial d'Aménagement du centre-ville de Marseille en mobilisant des acteurs souhaitant investir pour la production d'une offre de logement adaptée et la résorption de l'habitat indigne ;
- Que le Conseil de territoire doit émettre un avis sur ce projet de délibération.

DELIBERE

Signé le 17 Décembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 14 Janvier 2020

Article unique :

Le Conseil de Territoire Marseille Provence émet un avis favorable au projet de délibération portant sur Stratégie de Lutte contre l'Habitat Indigne - Approbation d'un protocole de coopération entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, le groupe Action Logement et l'Association Foncière Logement .

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Président du Conseil de Territoire
Marseille Provence

Jean MONTAGNAC