

## RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

### Développement territorial, logement, centres anciens, contrat de ville

■ Séance du 19 Décembre 2019

13972

#### ■ Stratégie intégrée de lutte contre l'habitat indigne - Approbation d'une convention de partenariat entre la Métropole et la Société d'Habitation à loyer modéré UNICIL

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

La Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré UNICIL, filiale du groupe Action Logement, dispose d'un patrimoine de 28 000 logements en Région Sud, localisé à 88% dans le Département des Bouches du Rhône et la Métropole Aix Marseille Provence. Ses objectifs de développement sur la Région, à hauteur de 1 600 logements par an, sont ambitieux. Ils ont été atteints en 2018 et dépassés en 2019. Ils visent en particulier à satisfaire les besoins en logement des salariés d'entreprises et à développer une offre dans les secteurs tendus.

UNICIL 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. Plusieurs pistes d'actions ont été conjointement explorées, que ce soit dans le cadre de la mise en œuvre des projets du contrat de Plan Partenarial d'Aménagement (PPA) sur le centre-ville de Marseille, de l'intervention sur les immeubles dégradés du territoire ou dans les grandes copropriétés, dans le respect de l'accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées adopté par la Métropole en mars 2017 et du Plan Initiative copropriété adopté par l'Etat en fin d'année 2018.

Fort de son adossement à Action Logement qui vient de signer avec l'Etat un Plan d'Investissement Volontaire, dont un des axes d'intervention doté de 145 millions cible les grandes copropriétés dégradées, UNICIL propose de se porter acquéreur d'immeubles entiers ou d'assurer le portage de lots en diffus et permettre ainsi le redressement de la gestion des immeubles. Cette action sera financée sur fonds propres d'UNICIL et subventions d'Action Logement sans sollicitation de financements autres que ceux de droit commun auprès des collectivités, de l'Etat et de l'ANAH.

Par ailleurs, UNICIL dispose en son sein d'une activité de syndic de gestion de copropriétés, savoir-faire qui a été développé dans le cadre des cessions de logements aux locataires et avec la volonté de

rester présent dans des groupes où la majorité des lots reste propriété du bailleur. La compétence des syndicats étant essentielle dans la gestion des copropriétés, il est convenu qu'UNICIL s'engage dans la professionnalisation de cette activité au service des copropriétés à redresser et en recherche de syndicats disposant des compétences nécessaires. Une démarche de certification Quali-SR, initiée par l'association de même nom pour reconnaître la capacité de syndicats à conduire le redressement de copropriétés fragiles, attestant la capacité d'UNICIL à agir en tant que syndic de redressement, sera engagée durant la période du partenariat. Il est précisé que l'association Quali-SR a signé un partenariat avec l'ANAH sur la période 2019-2021 dans le cadre du Plan Initiative Copropriétés.

Enfin, au titre de son projet de développement, en particulier d'une offre nouvelle en centre-ville, UNICIL s'engage à acquérir des lots diffus au sein de copropriétés où il est déjà co-proprétaire, ou à acquérir des immeubles destinés à la production de logements sociaux acquis par la Métropole ou ses aménageurs, en cohérence avec le patrimoine dont il dispose déjà.

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 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion sociales ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- Le décret 2014-1750 du 30 décembre 2014 fixant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la Ville ;
- 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 ;
- La délibération DEVT 004-1839/17/CM du 30 mars 2017 approuvant un accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées ;
- La délibération DEVT-01-5206/18/CM du 13 décembre 2018 approuvant une stratégie durable et intégrée de lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé ;
- La délibération URB 001-6243/19/CM du 20 juin 2019 approuvant le contrat du Projet Partenarial d'Aménagement du centre-ville de Marseille ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence du 17 décembre 2019.

**Où le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Considérant**

- Qu'il est nécessaire de mobiliser les capacités d'intervention de la SA d'HLM UNICIL et de son groupe de rattachement Action Logement pour contribuer à la production de logements de qualité en centre-ville de Marseille, à la requalification du parc privé dégradé en une offre locative sociale et au redressement de grandes copropriétés dégradées,

- Qu'il est nécessaire d'asseoir un large partenariat pour mettre en œuvre la stratégie métropolitaine de lutte contre l'habitat indigne en mobilisant des acteurs souhaitant investir pour la production d'une offre de logement adaptée aux besoins des ménages , y compris les plus modestes vivant dans des conditions d'habitat indigne.

## **Délibère**

### **Article 1 :**

Est approuvée la convention de partenariat entre la Métropole et la SA d'HLM UNICIL pour la mise en œuvre de la stratégie de lutte contre l'habitat indigne.

### **Article 2 :**

Madame la Présidente, ou son représentant, est habilitée à signer ces conventions financières et actes qui en découlent

Pour enrôlement,  
Le Conseiller Délégué  
Habitat Indigne et Dégradé  
Commission Locale de l'Habitat

Xavier MERY

# METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

## NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

### **Stratégie de Lutte contre l'Habitat Indigne – Approbation d'une convention de Partenariat entre la Métropole Aix Marseille Provence et la SA d'HLM UNICIL**

La Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré UNICIL, filiale du groupe Action Logement, dispose d'un patrimoine de 28 000 logements en Région Sud, localisé à 88% dans le Département des Bouches du Rhône et la Métropole Aix Marseille Provence. Ses objectifs de développement sur la Région, à hauteur de 1600 logements par an, sont ambitieux. Ils ont été atteints en 2018 et dépassés en 2019. Ils visent en particulier à satisfaire les besoins en logement des salariés d'entreprises et à développer une offre dans les secteurs tendus.

UNICIL 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. Plusieurs pistes d'actions ont été conjointement explorées, que ce soit dans le cadre de la mise en œuvre des projets du contrat de Plan Partenarial d'Aménagement (PPA) sur le centre-ville de Marseille, de l'intervention sur les immeubles dégradés du territoire ou dans les grandes copropriétés, dans le respect de l'accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées adopté par la Métropole en mars 2017 et du Plan Initiative copropriété adopté par l'Etat en fin d'année 2018.

Fort de son adossement à Action Logement qui vient de signer avec l'Etat un Plan d'Investissement Volontaire, dont un des axes d'intervention doté de 145 millions cible les grandes copropriétés dégradées, UNICIL propose de se porter acquéreur d'immeubles entiers ou d'assurer le portage de lots en diffus et permettre ainsi le redressement de la gestion des immeubles. Cette action sera financée sur fonds propres d'UNICIL et subventions d'Action Logement sans sollicitation de financements autres que ceux de droit commun auprès des collectivités, de l'Etat et de l'ANAH.

Par ailleurs, UNICIL dispose en son sein d'une activité de syndic de gestion de copropriétés, savoir-faire qui a été développé dans le cadre des cessions de logements aux locataires et avec la volonté de rester présent dans des groupes où la majorité des lots reste propriété du bailleur. La compétence des syndics étant essentielle dans la gestion des copropriétés, il est convenu qu'UNICIL s'engage dans la professionnalisation de cette activité au service des copropriétés à redresser et en recherche de syndics disposant des compétences nécessaires. Une démarche de certification Quali-SR, initiée par l'association de même nom pour reconnaître la capacité de syndics à conduire le redressement de copropriétés fragiles, attestant la capacité d'UNICIL à agir en tant que syndic de redressement, sera engagée durant la période du partenariat. Il est précisé que l'association Quali-SR a signé un partenariat avec l'ANAH sur la période 2019-2021 dans le cadre du Plan Initiative Copropriétés.

Enfin, au titre de son projet de développement, en particulier d'une offre nouvelle en centre-ville, UNICIL s'engage à acquérir des lots diffus au sein de copropriétés où il est déjà copropriétaire, ou à acquérir des immeubles destinés à la production de logements sociaux acquis par la Métropole ou ses aménageurs, en cohérence avec le patrimoine dont il dispose déjà.

**CONVENTION DE PARTENARIAT  
ENTRE LA METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE  
ET LA SA D'HLM UNICIL  
POUR LA MISE EN ŒUVRE DE LA STRATEGIE DE LUTTE CONTRE  
L'HABITAT INDIGNE ET LES COPROPRIETES DEGRADEES**



## SOMMAIRE

|                                                                               |          |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>PREAMBULE : CONTEXTE ET OBJECTIFS DE LA CONVENTION .....</b>               | <b>4</b> |
| ARTICLE 1 : OBJET .....                                                       | 6        |
| ARTICLE 2 : MODALITES DE LA COOPERATION ENTRE LES PARTIES .....               | 6        |
| ARTICLE 3 : DUREE DE LA CONVENTION.....                                       | 7        |
| ARTICLE 4 : ACQUISITION DES LOTS DE COPROPRIETE OU DES BIENS IMMOBILIERS..... | 7        |
| ARTICLE 5 : MISSION DE GESTION TECHNIQUE ET LOCATIVE.....                     | 8        |
| ARTICLE 6 : MISSION DE SYNDIC DE COPROPRIETE.....                             | 8        |
| ARTICLE 7 : REVENTE EVENTUELLE DES BIENS OU DES LOTS.....                     | 9        |
| ARTICLE 8 : FINANCEMENT DES OPERATIONS.....                                   | 10       |
| ARTICLE 9 : OBLIGATION GENERALE D'ASSISTANCE ET D'INFORMATION.....            | 11       |
| ARTICLE 10 : COMITE DE PILOTAGE.....                                          | 11       |
| ARTICLE 11 : COMITE DE SUIVI .....                                            | 11       |
| ARTICLE 12 : ASSURANCES.....                                                  | 12       |
| ARTICLE 13 : CONFIDENTIALITE.....                                             | 12       |
| ARTICLE 14 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DES DONNEES.....          | 12       |
| ARTICLE 15 : ENREGISTREMENT .....                                             | 12       |
| ARTICLE 16 : INTEGRALITE DE LA VOLONTE DES PARTIES - MODIFICATIONS .....      | 13       |
| ARTICLE 17 : IMPOSSIBILITE PARTIELLE D'EXECUTER.....                          | 13       |
| ARTICLE 18 : INTITULÉS - INTERPRETATION .....                                 | 13       |
| ARTICLE 19 : DROIT APPLICABLE .....                                           | 13       |
| ARTICLE 20 : DIFFEREND - ATTRIBUTION DE COMPETENCE .....                      | 13       |

**ENTRE LES SOUSSIGNEES :**

- La **Métropole Aix-Marseille-Provence**, représentée par sa Présidente en exercice, Madame Martine VASSAL, dûment habilitée à cet effet par une délibération du Conseil Métropolitain en date du ..... rendue exécutoire le .....

**Ci-après désignée par « La Métropole »**

- La Société **UNICIL**, société anonyme d'HLM au capital social de 46 277 299.20 euros dont le siège social est fixé à MARSEILLE (13006), 11 rue Armény, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de MARSEILLE sous le numéro 573 620 754, représentée par Monsieur Eric PINATEL, Directeur Général,

**Ci-après désignée par « UNICIL »**

**Ci-après désignées ensemble par les « Parties »**

## PREAMBULE : CONTEXTE ET OBJECTIFS DE LA CONVENTION

La convention de partenariat entre la Métropole et UNICIL pour la mise en œuvre de la stratégie de lutte contre l'habitat indigne (ci-après désignée « **la Convention** ») s'inscrit, d'une part, dans le cadre du Projet Partenarial d'Aménagement qui fait l'objet d'un contrat signé entre l'Etat, l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat, la Métropole, le Département des Bouches du Rhône, la Ville de Marseille, la Caisse des Dépôts et Consignations, l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée, l'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur et l'Association Régionale HLM. Ce projet a pour objet la requalification du grand centre-ville de Marseille sur un périmètre de 1000 hectares. La Convention s'inscrit, d'autre part, dans le cadre de l'accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées signé en 2017 entre l'Etat, la Métropole et la Ville de Marseille, soutenu par le « Plan Initiatives Copropriétés » qui résulte de la volonté forte du gouvernement et du ministère de la Cohésion des Territoires de lutter, en lien avec la Métropole, contre les propriétés dégradées privées mettant en péril la santé et la sécurité des habitants des logements au sein de la Ville de Marseille et sur tout le territoire de la Métropole.

Au titre de la lutte contre les copropriétés dégradées, le Plan Initiative Copropriétés prévoit des moyens financiers qui sont mis à disposition des collectivités et des syndicats de copropriétaires sur une période de 10 ans dans le but de mettre en œuvre les modes opératoires préalablement définis conjointement en fonction de la typologie des copropriétés.

Ces actions peuvent consister soit à « recycler », à savoir démolir, les copropriétés concernées en assurant, au préalable, le relogement provisoire ou définitif des habitants pour reconstruire une nouvelle offre de produits logements/locaux d'activité ou aménager le foncier libéré, soit à « redresser » lesdites copropriétés par l'acquisition provisoire ou définitive de logements dont le propriétaire est défaillant afin de réaliser des travaux de conservation, de réhabilitation et de rénovation, notamment énergétique, dans les logements acquis, mais également dans les parties communes des immeubles concernés.

Dans le même temps, il est proposé d'assainir le mode de gestion des copropriétés par l'intervention et l'accompagnement de syndics dédiés.

Le groupe Action Logement, qui partage cette volonté d'agir contre la dégradation de l'habitat ancien, a signé avec l'Etat un Plan d'Investissement Volontaire dont l'axe 7 s'intitule « Agir contre la dégradation de l'Habitat ancien ». A ce titre, 145M€ sont mobilisables au plan national sur trois ans pour l'intervention dans les copropriétés très dégradées ou dégradées identifiées dans le Plan Initiative Copropriétés par le biais de l'acquisition ou du portage de lots selon la configuration juridique des copropriétés.

A ce titre, il a été décidé d'accorder 95 millions d'euros sous forme de dotations en fonds propres et d'allouer des subventions de 50 millions d'euros aux filiales ESH d'Action Logement.

UNICIL, filiale du groupe Action Logement, dispose d'un patrimoine de plus de 28 000 logements en Région Sud, majoritairement localisé dans le Département des Bouches du Rhône et la Métropole (près de 88% du patrimoine dans le Département des Bouches du Rhône).

Ses objectifs de développement sur la Région, à hauteur de 1600 logements par an, sont ambitieux. Ils visent en particulier à satisfaire les besoins en logement des salariés d'entreprises et à développer une offre dans les secteurs tendus.

UNICIL, déjà fortement impliquée dans les projets de renouvellement urbain d'envergure initiés dans le cadre de la programmation ANRU métropolitaine, à Air Bel, la Castellane ou la Solidarité à Marseille ou encore l'Abeille à La Ciotat et les Canourgues à Salon-de-Provence, est également sollicitée au titre des contreparties foncières d'Action Logement pour proposer une offre de logements diversifiée (notamment accession sociale) dans les quartiers en renouvellement urbain de Miramas pour ce qui est de la Métropole.

UNICIL a ainsi 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. Plusieurs pistes d'actions ont été conjointement explorées, que ce soit dans le cadre de la mise en œuvre des projets du contrat de Plan

Partenariat d'Aménagement (PPA) sur le centre-ville de Marseille, de l'intervention sur les immeubles dégradés du territoire ou dans les grandes copropriétés.

Fort de son adossement à Action Logement, UNICIL propose de se porter acquéreur d'immeubles entiers ou d'assurer le portage de lots en diffus et permettre le redressement de la gestion des immeubles. Cette action sera financée sur fonds propres d'UNICIL et subventions d'Action Logement sans sollicitation de financements autres que ceux de droit commun.

Par ailleurs, UNICIL dispose en son sein d'une activité de syndic de gestion de copropriétés, savoir-faire qui a été développé dans le cadre des cessions de logements aux locataires et avec la volonté de rester présente dans des groupes où la majorité des lots reste propriété du bailleur. La compétence des syndics étant essentielle dans la gestion des copropriétés, il est convenu qu'UNICIL s'engage dans la professionnalisation de cette activité au service des copropriétés à redresser et en recherche de syndics disposant des compétences nécessaires. Une démarche de certification, attestant de la capacité d'UNICIL à agir en tant que syndic de redressement sera engagée durant la période du partenariat.

Enfin, au titre de son projet de développement, en particulier d'une offre nouvelle en centre-ville, UNICIL est en mesure d'acquérir des lots diffus au sein de copropriétés où il est déjà copropriétaire, ou à acquérir des immeubles destinés à la production de logements sociaux acquis par la Métropole ou ses aménageurs, en cohérence avec le patrimoine dont elle dispose déjà.

C'est pourquoi UNICIL a fait part de son vif intérêt sur ces sujets en proposant officiellement un partenariat à la Présidente de la Métropole (courrier du 31 octobre 2019) en vue de l'acquisition et de la gestion de lots diffus, d'immeubles ou d'îlots entiers de la Métropole ou de ses aménageurs pour des opérations de portage et/ou de réalisation de logements sociaux locatifs ou en accession, étant entendu que si, à terme, d'autres destinations sont envisagées pour ces lots, immeubles ou îlots (ex : logement libre ; locaux d'activité), UNICIL pourra céder ces biens à l'opérateur en charge de la réalisation de ces opérations.

En conséquence, la Convention constitue un nouvel engagement fort de partenariat entre la Métropole Aix Marseille Provence et UNICIL, filiale d'Action Logement Immobilier.

Elle constate et définit les modalités de contribution d'UNICIL aux initiatives actuellement menées par la Métropole et ses partenaires pour lutter contre l'Habitat indigne et résoudre de manière durable la problématique des copropriétés dégradées et les modalités d'accompagnement de la Métropole pour mener à bien ces opérations.

## **CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :**

### **ARTICLE 1 : OBJET**

La présente Convention a pour objet de définir les modalités de coopération et de partenariat entre la Métropole et UNICIL pour la mise en œuvre des interventions immobilières et foncières visant à lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées.

Ces modalités de partenariat incluent :

- d'une part, de manière prioritaire, pour les copropriétés dégradées identifiées dans l'accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées:
  - des actions d'acquisition et de portage de lots ou d'immeubles entiers
  - la réalisation de travaux de conservation, de rénovation ou de réhabilitation
  - la démolition en vue de la reconstruction de logements ou de locaux décents
  - la gestion et la représentation des syndicats de copropriétés en qualité de syndic
  - l'éventuelle revente des lots
- d'autre part, de manière plus ponctuelle, pour les copropriétés et mono-propriétés dégradées de petite taille situées dans le périmètre du Projet Partenarial d'Aménagement du centre-ville de Marseille :
  - des actions d'acquisition et de portage de lots en diffus, d'immeubles entiers ou d'îlots entiers lorsqu'UNICIL dispose d'un patrimoine à proximité ou dans l'immeuble concerné
  - la réalisation de travaux de conservation, de rénovation ou de réhabilitation
  - la démolition en vue de la reconstruction de logements sociaux
  - la gestion et la représentation des syndicats de copropriétés en qualité de syndic
  - l'éventuelle revente des lots

UNICIL pourra réaliser l'ensemble des actions mentionnées ci-dessus si la stratégie de traitement de la copropriété ou de l'immeuble concerné l'exige ou pourra intervenir uniquement sur une partie de ces actions (ex : gestion des lots/biens ; gestion du syndic de copropriétés ; reconstruction de logements sociaux) en complémentarité d'opérateurs fonciers ou d'aménageurs qui seraient déjà engagés sur ces copropriétés ou immeubles.

La liste des copropriétés et des biens immobiliers objets de la présente Convention est fixée d'un commun accord entre les Parties dans le cadre des réunions du Comité de Pilotage et du Comité de Suivi prévus par la Convention (Cf Articles 10 et 11).

### **ARTICLE 2 : MODALITES DE LA COOPERATION ENTRE LES PARTIES**

Les Parties conviennent de prendre les engagements de coopération réciproques selon les principes définis ci-après :

- Les Parties définissent ensemble la stratégie d'acquisition des lots de copropriété et des biens immobiliers notamment lors de la réunion du Comité de Pilotage dont le fonctionnement est fixé ci-après par la Convention.
- UNICIL assure l'acquisition des lots après avoir vérifié que les dotations et subventions allouées (Cf Article 8) permettent d'atteindre l'équilibre financier de l'opération.
- La Métropole et UNICIL définissent ensemble les orientations et les modalités des opérations de relogement éventuellement nécessaires.
- UNICIL assure la gestion technique et locative des lots/biens acquis et accompagne les opérations de relogement définies par la Métropole.
- UNICIL peut, le cas échéant, assurer une mission de syndic de copropriété de certaines copropriétés.
- La Métropole met en place toute opération ou prestation contribuant à l'accompagnement des syndicats de copropriété et copropriétaires des copropriétés visées par la présente Convention telle qu'une mission de suivi-animation d'OPAH ou plan de sauvegarde ou une mission de Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) pour l'accompagnement individualisé des résidents.

- La Métropole s'assure de l'instauration d'un Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR) sur les copropriétés objet de la Convention.
- UNICIL assure, si nécessaire et à une échéance à définir au cas par cas, la revente des lots/biens dans les conditions prévues par la Convention.

### ARTICLE 3 : DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la Convention est de 5 ans à compter de sa date de notification, date de son entrée en vigueur.

Sous réserve de l'accord des Parties, la durée de la Convention pourra faire l'objet d'avenants de prorogation dans la limite d'une durée totale de 15 ans.

### ARTICLE 4 : ACQUISITION DES LOTS DE COPROPRIETE OU DES BIENS IMMOBILIERS

Tous les lots/biens pour lesquels une acquisition est envisagée feront l'objet d'une visite préalable par UNICIL et/ou d'une rencontre avec les propriétaires vendeurs, afin d'établir un premier diagnostic technique et social du bien et de ses éventuels occupants.

UNICIL pourra également se rendre propriétaire des biens déjà acquis par les communes, la Métropole, les syndicats de copropriétaires, des bailleurs sociaux ou des aménageurs dans les copropriétés concernées par la Convention.

Le prix d'acquisition de chaque bien est proposé par UNICIL en fonction du prix du marché, de l'état du bien et de son état d'occupation et doit être validé dans le cadre du Comité de Suivi prévu par la Convention. Ce prix prendra en compte l'objectif de redressement de la copropriété (recouvrement des impayés) et l'objectif d'atteinte du prix d'équilibre pour l'opération de portage.

La période d'acquisition des lots s'étend sur l'ensemble de la durée de la présente convention.

Les actes notariés de vente de ces lots doivent donc être signés entre les vendeurs et UNICIL pendant cette période.

Lors de l'acquisition amiable des biens, les modalités de relogement s'organiseront de la manière suivante :

Pour les propriétaires occupants, 3 cas de figure pourront se présenter :

- Maintien dans le logement en qualité de locataire, les modalités de la location devant être fixées lors de l'acquisition amiable du logement. Dans ce cas, le Propriétaire Occupant bénéficiera du droit de préemption en cas de revente du logement ;
- Relogement dans le parc social locatif ou en accession détenu par UNICIL ou l'un des autres bailleurs sociaux intervenant sur le territoire, que la Métropole s'engage à mobiliser pour satisfaire au besoin de relogement, sous réserve que le ménage soit éligible au logement social au moment de l'acquisition ;
- Relogement du propriétaire occupant par ses propres moyens.

Pour les propriétaires bailleurs, 4 cas de figure pourront se présenter :

- Maintien du locataire dans les lieux à condition que les travaux à réaliser dans le logement puisse se faire en milieu occupé et que le logement corresponde aux besoins du ménage. Dans ce cas, le bail en cours au jour de l'acquisition se poursuit dans les mêmes conditions sauf si d'un commun accord entre UNICIL et le locataire, un nouveau bail est signé si ce dernier engendre une diminution de loyer. UNICIL pourra alors proposer de réaliser, si nécessaire, un nouvel état des lieux du logement ;
- Relogement du locataire dans le parc social locatif ou en accession détenu par UNICIL ou l'un des autres bailleurs sociaux intervenant sur le territoire, que la Métropole s'engage à mobiliser pour satisfaire au besoin de relogement, sous réserve que le ménage soit éligible au logement social au moment de l'acquisition ;
- Relogement du locataire par le propriétaire bailleur dans un logement décent du parc privé ;
- Relogement du locataire par ses propres moyens.

UNICIL s'engage à mettre en œuvre un accompagnement social des anciens propriétaires ou locataires le nécessitant. Cette mission pourra être réalisée par les travailleurs sociaux d'UNICIL ou confiée à un prestataire extérieur spécialisé.

## ARTICLE 5 : MISSION DE GESTION TECHNIQUE ET LOCATIVE

UNICIL assure la gestion technique des logements.

Dès l'acquisition de lots de copropriété ou biens immobiliers, UNICIL s'engage à effectuer tous les travaux de conservation et de sécurisation nécessaires dans ces lots ou biens et, pour les lots en copropriété, à voter favorablement les travaux de mise en sécurité nécessaires des parties communes.

UNICIL met en œuvre toutes les mesures nécessaires pour garantir une veille sur le patrimoine acquis et effectue notamment, à cet effet, des visites régulières dans les lots et biens acquis.

UNICIL effectue les démarches nécessaires à l'octroi des subventions susceptibles d'être sollicitées pour la réalisation des travaux dans les parties privatives. Si UNICIL assure la gestion du syndic de copropriété, elle effectue également ces démarches pour le compte de la copropriété.

Pour les logements devant être occupés, le Comité de Suivi prévu ci-après par la Convention détermine les modalités d'attribution et de commercialisation des biens.

Au titre de la gestion locative des locataires en place, UNICIL s'engage à :

- Rédiger et à signer les baux d'habitation,
- Recouvrer la quittance des logements auprès des locataires,
- Prévenir et traiter les situations d'impayés éventuels des locataires et dans ce cadre, à engager et à suivre les procédures judiciaires de libération des logements,
- Assurer la gestion des réclamations techniques et administratives des locataires,
- Entretenir les logements acquis au titre de ses responsabilités de propriétaire,
- Étendre aux logements acquis l'ensemble des contrats et services mis en œuvre dans les parties privatives du parc que la société gère.

En tant que copropriétaire, UNICIL s'engage à assurer le paiement des charges de copropriété, qu'il s'agisse des charges courantes de copropriété ou bien des appels de fonds nécessaires à la réalisation de travaux sur les parties communes et s'impliquer dans le fonctionnement de la copropriété pour faciliter son redressement, en participant activement aux assemblées générales en particulier, lors du vote des procédures de recouvrement, et en soutenant activement tout programme de travaux sur les parties communes de nature à améliorer l'état des bâtiments.

## ARTICLE 6 : MISSION DE SYNDIC DE COPROPRIETE

Lorsque certaines copropriétés sont fragilisées par des problèmes financiers, techniques, ou rencontrent des difficultés pour maintenir leurs immeubles en bon état général, le Comité de Pilotage peut étudier et agréer l'offre de prestation d'UNICIL en qualité de syndic professionnel qui serait soumise à l'assemblée des copropriétaires dans les conditions de concurrence et de nomination prévues par la réglementation en vigueur et notamment par la loi du 10 juillet 1965.

Le Comité de Pilotage peut également étudier les modalités d'intervention d'UNICIL lorsque la nomination d'un mandataire ad hoc est requise en vertu des articles 29-1 A et suivants de la loi du 10 juillet 1965, ou si l'équilibre financier d'un syndicat est gravement compromis dans le cadre d'une procédure d'administration provisoire.

Dans le cadre de sa mission de gestion des copropriétés, UNICIL s'engage à apporter son expertise visant à assainir durablement ces copropriétés, financièrement et techniquement.

UNICIL s'engage à réaliser toutes les missions relevant d'un syndic de copropriété, à savoir :

- Gestion administrative et juridique de la copropriété (organisation des assemblées générales, informations aux copropriétaires, gestion des sinistres, engagement des démarches et procédures nécessaires au bon fonctionnement et au redressement de la copropriété)
- Gestion financière et comptable de la copropriété (établissement du budget, appels de fonds, recouvrement des charges, règlement des fournisseurs, etc.)
- Gestion technique (entretien des parties communes et gestion courante (contrats de maintenance), établissement du programme, suivi et contrôle des travaux)

A ce titre, UNICIL met en œuvre toutes les mesures nécessaires pour garantir une gestion de qualité et effectue notamment, à cet effet, des visites régulières dans les parties communes des copropriétés en gestion.

Afin de fournir un service de syndic de copropriété le plus adapté à la situation des copropriétés dégradées, UNICIL s'engagera, durant la période de partenariat, dans une démarche de certification Quali-SR « Syndic Prévention Redressement », attestant de sa capacité à agir en tant que syndic de redressement.

La mission de syndic, la rémunération, les modalités de nomination par assemblée générale ou par voie judiciaire sont définies par le Comité de Pilotage.

## ARTICLE 7 : REVENTE EVENTUELLE DES BIENS OU DES LOTS

Dans le cas des opérations de simple portage de lots ou de biens ne donnant pas lieu au maintien définitif de ces lots ou biens acquis dans le patrimoine d'UNICIL, cette dernière s'engage à vendre les lots dont elle est propriétaire à l'opérateur chargé par la Métropole, le cas échéant avec une ou plusieurs personnes morales de droit public, de mettre en œuvre :

- Soit un dispositif opérationnel visant au redressement de la copropriété (OPAH-CD, Plan de Sauvegarde, ORCOD);
- Soit une opération d'aménagement, dans le cadre d'une concession conclue en application des dispositions des articles L 300-4 et suivants du code de l'urbanisme.

La Métropole s'engage à intégrer dans la convention conclue avec l'opérateur chargé de la mise en œuvre de l'opération, une obligation de reprise des lots auprès d'UNICIL. Un acte de vente sera conclu entre UNICIL et l'opérateur auquel la Métropole et, le cas échéant, la ou les personnes morales de droit public qui participent à la mise en œuvre de l'opération seront parties.

La vente des lots à l'opérateur ne peut s'exercer que dans le respect du droit de préemption du locataire tel qu'il résulte de l'article 15 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Le congé vaut offre de vente au locataire et reste valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire qui n'a pas accepté l'offre de vente est déchu de plein droit de tout titre d'occupation.

A défaut de mise en œuvre d'une opération, les modalités de commercialisation des lots (notamment l'information des habitants du secteur dans lequel se situe la copropriété) seront définies par les Parties, dans le cadre du Comité de Pilotage.

Conformément aux dispositions du 11° de l'article R 321-12 du code de la construction et de l'habitation, elles seront définies dans l'objectif de favoriser la mixité sociale dans la copropriété et de faciliter les parcours résidentiels.

Elles pourront prendre l'une des formes suivantes :

- Revente des lots sur le marché. Dans ce cas, UNICIL respectera le droit de préemption du locataire ;
- Intégration définitive des logements acquis dans le patrimoine locatif social détenu par UNICIL si les conditions de gestion et d'équilibre économique le permettent, si l'autorité compétente en matière d'aides à la pierre le valide et s'il apparaît pertinent de maintenir durablement un bailleur

social au sein de la copropriété au regard des perspectives d'évolution de la copropriété. Dans cette hypothèse, la Métropole soutiendra le projet ainsi élaboré.

- Cession des logements à tout autre bailleur social désigné par la Métropole si l'autorité compétente en matière d'aides à la pierre le valide et s'il apparaît pertinent de maintenir durablement un bailleur social au sein de la copropriété au regard des perspectives d'évolution de la copropriété. Dans cette hypothèse, la revente se fera au prix d'équilibre de revente.
- En cas de difficulté de commercialisation constatées par le comité de pilotage, UNICIL pourra céder à la Métropole les lots en lieu et place du versement de la compensation prévue à l'article de la Convention dénommé « Financement des opérations ».

UNICIL fera son affaire de la demande de paiement du solde des subventions sollicitées au moment de la revente de chaque lot.

La vente des lots portés dans une copropriété visée par un Plan de Sauvegarde ou une OPAH n'est pas soumise aux règles de vente HLM. Les lots sont mis en vente sur le marché libre au prix du marché. Dans une recherche d'optimisation des coûts des opérations, UNICIL souhaite que le prix de revente soit équivalent au prix de revient moyen des lots. En cas de difficulté rencontrée pour vendre ces lots, le prix de revente pourra être inférieur au prix de revient moyen des lots dans la limite des possibilités de financement du déficit de l'opération (Cf Article 8). Cette baisse du prix est décidée d'un commun accord dans le cadre du Comité de Pilotage.

A défaut de mise en œuvre d'une opération de requalification des copropriétés dégradées ou d'une concession d'aménagement, la revente des lots doit s'effectuer au sein d'une période qui ne peut excéder 2 ans à l'expiration de la durée de période de gestion locative.

Les locataires qui n'auraient pas accepté l'offre de vente du logement occupé seront relogés par UNICIL ou l'un des bailleurs sociaux intervenant sur le territoire de la Métropole qui s'engage à mobiliser tout dispositif (contingent de réservation, accord collectif départemental, charte de relogement, dispositif DALO) à même de faciliter ce relogement. Dans ce cadre, UNICIL s'engage à leur formuler, au maximum, deux propositions de relogement adaptées à leurs capacités et besoins en conformité avec les règles des commissions d'attribution de logements.

Les frais de relogement et d'installation ne seront pas pris en charge par UNICIL

En cas de refus des deux propositions, le locataire devra libérer les lieux.

## ARTICLE 8 : FINANCEMENT DES OPERATIONS

Pour le financement de l'acquisition des lots de copropriétés pouvant bénéficier du Plan Initiative Copropriétés, UNICIL pourra solliciter une dotation en fonds propres d'Action Logement dans le cadre de l'enveloppe nationale de 95M€ de l'axe 7 du Plan d'Investissement Volontaire mentionnée dans le préambule de la Convention.

Par ailleurs, UNICIL pourra bénéficier, pour ces mêmes lots de copropriétés pouvant bénéficier du Plan Initiative Copropriétés d'une subvention d'Action Logement dans le cadre de l'enveloppe nationale de 50M€ de l'axe 7 du Plan d'Investissement Volontaire pour financer le déficit de portage de l'opération.

L'opération pourra, en outre, bénéficier de subventions versées par l'ANAH en vertu du 11° de l'article R 321-12 du code de la construction et de l'habitation et en application du règlement général de l'agence. Ces subventions peuvent porter sur les travaux réalisés, la gestion urbaine de proximité du site ou le déficit de portage de l'opération.

Les Parties s'engagent à solliciter de concert toute subvention qui serait rendue nécessaire au financement de l'opération auprès de l'ANAH ou de tout autre organisme ou collectivité compétente susceptible réduire le coût « net » de l'opération.

UNICIL pourra également souscrire auprès de la Banque des Territoires, pour tout ou partie du montant des acquisitions et travaux associés, un emprunt sur fonds d'épargne de type prêt Gaïa. Ce prêt pourra bénéficier d'une garantie d'emprunt octroyée par la Métropole.

En ce qui concerne l'acquisition et les travaux des biens immobiliers situés dans des copropriétés et mono-propriétés de petite taille du centre-ville de Marseille, UNICIL mobilisera ses fonds propres et les éventuels concours financiers de droit commun auxquels il peut prétendre.

Les Parties agissant dans le cadre de leur mission d'intérêt public afin de satisfaire des objectifs communs ne perçoivent aucune rémunération au titre de l'exécution des engagements pris dans le cadre de la Convention.

## ARTICLE 9 : OBLIGATION GENERALE D'ASSISTANCE ET D'INFORMATION

Dans le cadre de ce partenariat, la Métropole assistera UNICIL et lui fournira toutes informations pratiques en sa possession et toutes recommandations susceptibles de lui permettre d'améliorer ses activités.

UNICIL s'engage à tenir la Métropole régulièrement informée des études, travaux et opérations réalisés ou envisagés et à communiquer à la première demande de la Métropole, tous documents relatifs aux opérations dont elle assure le traitement et le suivi.

Afin de justifier de la bonne exécution des conditions financières et techniques de la Convention, UNICIL produira chaque année à la Métropole un rapport retraçant les opérations afférentes à l'exécution de la Convention.

La Métropole devra quant à elle, faire ses meilleurs efforts pour faciliter le traitement et le suivi des opérations confiées à UNICIL et devra notamment l'informer de façon précise sur ses besoins et attentes et répondre à toute demande de renseignements nécessaire à la réalisation de la mission.

## ARTICLE 10 : COMITE DE PILOTAGE

Les Parties conviennent de mettre en place un comité de pilotage composé de représentants d'UNICIL et de la Métropole.

Le Comité de Pilotage peut inviter aux réunions, le cas échéant, des représentants des communes concernées, l'administrateur provisoire de la copropriété, le syndic de copropriétaires, l'ANAH ainsi que tout autre partenaire, en fonction notamment de l'ordre du jour de ces réunions.

Les représentants de la Métropole s'engagent à inviter obligatoirement la commune de Marseille à assister au comité.

Le Comité de Pilotage a pour mission d'arrêter les orientations stratégiques et les actions à mettre en œuvre dans le cadre de l'exécution de la Convention.

Il est notamment chargé d'arrêter :

- La stratégie d'acquisition des lots ou biens immobiliers, et notamment la désignation et le nombre de lots devant être acquis par UNICIL sur chacune des copropriétés/mono-propriétés ;
- La détermination et/ou toute évolution significative du bilan financier de l'opération.
- La détermination des conditions d'acquisition des lots ou biens immobiliers ;
- La stratégie et les modalités de revente des lots ou biens immobiliers, le cas échéant ;
- La définition des missions d'UNICIL en qualité de copropriétaire, syndic, gestionnaire pour chaque opération.

Le Comité de Pilotage se réunit autant que de besoin, sur demande de l'une des Parties et *a minima* au démarrage de l'opération.

Chaque réunion du Comité de Pilotage fait l'objet d'un compte-rendu établi par UNICIL adressé à la Métropole par tout moyen. La Métropole dispose d'un délai de quinze (15) Jours pour émettre ses observations à compter de la réception.

## ARTICLE 11 : COMITE DE SUIVI

Il est également constitué un Comité de Suivi composé de représentants d'UNICIL et de la Métropole.

De la même manière, le Comité de Suivi peut inviter aux réunions, le cas échéant, des représentants des communes concernées, l'administrateur provisoire de la copropriété, le syndic de copropriétaires, l'ANAH ainsi que tout autre Partenaire, en fonction notamment de l'ordre du jour de ces réunions. Les représentants de la Métropole s'engagent à inviter obligatoirement la commune de Marseille à assister au comité.

Le Comité de Suivi a notamment pour objet de suivre l'exécution de la Convention et de prévenir ou résoudre toute difficulté pouvant survenir dans ce cadre.

Le Comité de Suivi se réunit autant que de besoin et au moins une fois par an.

Chaque réunion du Comité de Suivi fait l'objet d'un compte-rendu établi par UNICIL adressé à la Métropole par tout moyen. La Métropole dispose d'un délai de quinze (15) Jours pour émettre ses observations à compter de la réception.

## ARTICLE 12 : ASSURANCES

UNICIL devra s'assurer auprès de compagnies d'assurance notoirement solvables, constamment contre tous risques liés à l'exécution de la Convention.

## ARTICLE 13 : CONFIDENTIALITE

UNICIL s'engage, pendant toute la durée de la Convention et pendant une durée de dix (10) années à compter de sa cessation pour quelque cause que ce soit, à ne pas communiquer, divulguer à un tiers ou exploiter, autrement que dans le cadre de la Convention, tout élément, information ou connaissance de nature confidentielle qui lui aura été communiqué ou dont elle aura eu connaissance à l'occasion de l'exécution de la Convention, ainsi que toutes informations sur les relations de toute personne impliquée, propriétaire, habitant, prestataire, partenaire, etc. et les connaissances ou données sensibles relatives aux opérations et missions réalisées.

UNICIL devra, sous sa responsabilité, imposer à son personnel ainsi qu'à tout intervenant extérieur qui aurait accès à ces informations, le respect de cet engagement de confidentialité.

## ARTICLE 14 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DES DONNEES

Pour tout traitement de données personnelles effectué en relation avec ce contrat, les Parties se conformeront au règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016, relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE (règlement général sur la protection des données) – « RGPD ».

Chaque partie déclare et garantit à l'autre partie qu'elle se conformera strictement au RGPD pour tout traitement de données personnelles effectué en rapport avec ce contrat.

Nonobstant toute clause contraire, les parties n'encourront aucune responsabilité contractuelle au titre du présent contrat, dans la mesure où le respect du RGPD les empêcherait d'exécuter l'une de leurs obligations au titre de ce contrat.

## ARTICLE 15 : ENREGISTREMENT

Les Parties conviennent de ne pas faire enregistrer la Convention.

## ARTICLE 16 : INTEGRALITE DE LA VOLONTE DES PARTIES - MODIFICATIONS

La Convention exprime l'intégralité de la volonté des Parties en ce qui concerne son objet et fait novation et se substitue à toutes propositions, déclarations, accords, conventions verbales ou écrites y afférentes.

Toute modification de la Convention ne pourra se faire que d'un commun accord écrit des Parties, constaté par un avenant.

## ARTICLE 17 : IMPOSSIBILITE PARTIELLE D'EXECUTER

Si une ou plusieurs des clauses de la Convention ne peuvent être mises en vigueur pour quelque cause que ce soit, les autres dispositions de la Convention garderont néanmoins toute leur validité.

Les Parties tenteront, au travers de négociations de bonne foi, d'adapter ou de remplacer la ou les clauses qui se seront avérées inapplicables.

L'échec des Parties à arriver à un accord pour l'adaptation ou le remplacement des stipulations en cause n'affectera pas la validité de la Convention.

## ARTICLE 18 : INTITULÉS - INTERPRETATION

Les intitulés des articles et paragraphes de la Convention ne figurent que pour plus de commodité et n'affectent en aucune manière le sens des dispositions auxquelles ils font référence.

Le préambule fait partie intégrante de la Convention et a la même portée contractuelle. Toute référence à un article (ci-après « **Article** ») constitue, sauf stipulation expresse contraire, une référence à un Article ou à une Annexe de la Convention.

Les termes dont la première lettre apparaît en majuscule ont la signification dont la Convention donne une définition expresse :

- Les définitions données par un terme employé au pluriel s'appliquent tant à l'ensemble ainsi défini qu'à un ou plusieurs de ses éléments pris individuellement ;
- Les définitions données pour un terme employé au pluriel s'appliquent également lorsque ce terme est employé au singulier et *vice versa*.

## ARTICLE 19 : DROIT APPLICABLE

L'interprétation et la validité de la Convention seront régies par le Droit Français.

## ARTICLE 20 : DIFFEREND - ATTRIBUTION DE COMPETENCE

En cas de litige survenant entre les Parties sur l'interprétation ou l'exécution de la Convention, et avant tout recours aux tribunaux compétents, les Parties s'efforceront de rechercher toutes les solutions amiables pour le règlement dudit litige, dans un délai de trente (30) jours à compter de la notification du litige par l'une des Parties à l'autre Partie, la conciliation devant être formalisée par un écrit signé de toutes les Parties au litige.

Tous différends, réclamations ou procédures relatifs à l'existence, la validité ou l'exécution de la Convention ou de l'une quelconque de ses dispositions que les Parties ne pourront résoudre à l'amiable, seront de la compétence des juridictions administratives de Marseille.

Fait à ....., en trois originaux, le \_\_\_\_/\_\_\_\_/20\_\_

|                                           |              |
|-------------------------------------------|--------------|
| Pour la Métropole Aix-Marseille-Provence, | Pour UNICIL, |
|                                           |              |