Métropole Aix-
Marseille-Provence

Territoire
du Pays d'Aix

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX
SEANCE DU 17 OCTOBRE 2019
PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

2019_CT2_395

OBJET : Habitat et aménagement du territoire - Politique de la ville / Cohésion sociale - AVIS - Stratégie de lutte contre l'habitat indigne - Approbation de l'avenant 1 à la convention de portage immobilier et foncier avec CDC-Habitat Social pour une intervention ciblée au sein de copropriétés dégradées

Le 17 octobre 2019, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, s'est réuni en session ordinaire à la Salle Polyvalente à Mimet, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 11 octobre 2019, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse – ALBERT Guy – AMAROUCHE Annie – AMEN Mireille – BACHI Abbassia – BARRET Guy – BONTHOUX Odile – BOUDON Jacques – BOULAN Michel – BOYER Raoul – BRAMOULLÉ Gérard – BURLE Christian – CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CESARI Martine – CHARRIN Philippe – CHAZEAU Maurice – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – CIOT Jean-David – CORNO Jean-François – CRISTIANI Georges – DAGORNE Robert – de SAINTDO Philippe – DELAVET Christian – DI CARO Sylvaine – FABRE-AUBRESPY Hervé – FERAUD Jean-Claude – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GALLESE Alexandre – GERARD Jacky – GUINIERI Frédéric – JOUVE Mireille – LAFON Henri – MALLIÉ Richard – MANCEL Joël – MARTIN Régis – MENFI Jeannot – MERCIER Arnaud – MERGER Reine – MICHEL Marie-Claude – MONDOLONI Jean-Claude – MORBELLI Pascale – PAOLI Stéphane – PELLENC Roger – POLITANO Jean-Jacques – RAMOND Bernard – RENAUDIN Michel – SALOMON Monique – SERRUS Jean-Pierre – SUSINI Jules – TAULAN Francis – ZERKANI-RAYNAL Karima

Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales : ALLIOTTE Sophie donne pouvoir à MICHEL Marie-Claude – AUGEY Dominique donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – BALDO Edouard donne pouvoir à CASTRONOVO Lucien-Alexandre – BOUVET Jean-Pierre donne pouvoir à DI CARO Sylvaine – DEVESA Brigitte donne pouvoir à BONTHOUX Odile – FILIPPI Claude donne pouvoir à DAGORNE Robert – GOURNES Jean-Pascal donne pouvoir à CRISTIANI Georges – HOUEIX Roger donne pouvoir à SALOMON Monique – JOISSAINS Sophie donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse – LEGIER Michel donne pouvoir à MANCEL Joël – LENFANT Gaëlle donne pouvoir à CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – LHEN Hélène donne pouvoir à FERAUD Jean-Claude – MALAUZAT Irène donne pouvoir à de SAINTDO Philippe – MEÏ Roger donne pouvoir à MENFI Jeannot – ROUVIER Catherine donne pouvoir à BOYER Raoul – SLISSA Monique donne pouvoir à GERARD Jacky – TALASSINOS Luc donne pouvoir à DELAVET Christian

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : AMIEL Michel – ARDHUIN Philippe – BENKACI Moussa – BORELLI Christian – BUCCI Dominique – CALAFAT Roxane – CANAL Jean-Louis – de BUSSCHERE Charlotte – GARELLA Jean-Brice – GOUIRAND Daniel – NERINI Nathalie – PEREZ Fabien – PERRIN Jean-Marc – PIZOT Roger – PRIMO Yveline – PROVITINA-JABET Valérie – ROLANDO Christian – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – TERME Françoise – TRAINAR Nadia – YDÉ Marcel

Secrétaire de séance : Stéphane PAOLI

Monsieur Joël MANCEL donne lecture du rapport ci-joint.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191017-2019_CT2_395-DE
Date de télétransmission : 28/10/2019
Date de réception préfecture : 28/10/2019

Métropole Aix-Marseille-Provence

RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX

Habitat et aménagement du territoire
Politique de la ville / Cohésion sociale

■ **Séance du 17 octobre 2019**

04_2_01

■ Stratégie de lutte contre l'habitat indigne - Approbation de l'avenant 1 à la convention de portage immobilier et foncier avec CDC-Habitat Social pour une intervention ciblée au sein de copropriétés dégradées

Madame le Président soumet pour avis au Conseil de Territoire le rapport suivant :

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191017-2019_CT2_395-DE
Date de télétransmission : 28/10/2019
Date de réception préfecture : 28/10/2019

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Développement territorial, logement, centres anciens, contrat de ville

■ **Séance du 24 Octobre 2019**

12376

■ Stratégie de lutte contre l'habitat indigne - Approbation de l'avenant 1 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 Conseil 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 est de 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 (Marseille14ème), 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 à travers des opérations d'aménagement visant à une appropriation publique des bâtiments les plus dégradés

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191017-2019_CT2_395-DE
Date de télétransmission : 28/10/2019
Date de réception préfecture : 28/10/2019

(Kalliste, Corot), des dispositifs opérationnels : Plans de sauvegarde ou OPAH copropriétés (Kalliste, Corot, Bellevue, Plombières, La Mariélie, Les Facultés) pour accompagner leur redressement, la 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. Les syndicats de copropriétaires et leurs mandataires doivent donc dégager des moyens pour résorber le plus rapidement possible les dettes des copropriétaires qui ne s'acquittent plus de leurs charges, que ce soit par manque de ressources pour certains copropriétaires occupants très modestes ou par choix de rentabilité pour d'autres, et réaliser des travaux de sécurité avec l'aide de l'ANAH et des collectivités.

Des opérateurs fonciers et de gestion sont déjà présents à Kallisté, Plombières, Bellevue bâtiments B (Marseille Habitat), Maison Blanche (Etablissement public foncier PACA), Bel Horizon (Etablissement Public Euroméditerranée). Les copropriétés Les Rosiers et Consolat doivent encore faire l'objet d'une définition d'une stratégie d'intervention sur la base de diagnostics à engager en 2019.

Dans la copropriété des Facultés, à Aix-en-Provence, actuellement en phase d'élaboration de plan de sauvegarde, un programme de travaux d'urgence est en cours de mise au point pour améliorer la sécurité incendie de cet ensemble de 496 studios, commerces, garages, bureaux. L'acquisition d'une centaine de lots par la Société Anonyme de Construction et de Gestion Immobilière d'Aix-en-Provence (SACOGIVA) a permis d'améliorer les comptes du syndicat. L'action de portage de CDC Habitat social est mobilisée pour poursuivre l'acquisition d'une quarantaine de lots nécessaire à la mise en œuvre complète des travaux d'amélioration de la sécurité. La durée de portage de 3 ans permettra de préciser la stratégie d'intervention à conduire, en articulation avec l'intervention sur le Projet de Rénovation Urbaine du quartier d'Encagnane.

C'est pourquoi il est proposé d'adopter un avenant 1 à la convention de portage.

Le flux d'investissement (acquisitions et travaux) passe de 13,5 millions d'euros à 18 millions d'euros sur la durée de la convention.

Un comité de suivi réunissant des représentants des signataires statuera sur les lots à acquérir, leur prix d'acquisition. Les montants prévisionnels sont estimés en moyenne à 861 euros/m² et seront adaptés à la nature du logement et la situation des copropriétés.

Les occupants des lots acquis seront aussi souvent que possible et en fonction de leur souhait maintenus dans les lieux à un loyer de niveau conventionné social.
Pour d'éventuels besoins en relogement, la Métropole mobilisera les moyens dont elle dispose et sollicitera ceux de ses partenaires (réservataires et bailleurs).

Les lots acquis seront cédés aux concessionnaires d'aménagement que la Métropole désignera, remis sur le marché ou conservés dans le parc de CDC Habitat social.

Les prix de cessions seront établis au regard des prix d'acquisition, travaux éventuellement réalisés, frais financiers, rémunération des fonds propres investis, déficit d'exploitation éventuel une fois déduites les subventions de l'ANAH perçues.

Ainsi pour une acquisition moyenne de 861 euros/m² le prix estimé de revente s'établira à 1 219 euros/m² pour une durée de portage de 3 ans. Les prix de cessions seront fixés au regard des résultats et dépenses effectifs.

La Métropole sera sollicitée pour garantir les emprunts contractés évalués à 8 053 707 euros et instaurer un droit de préemption urbain renforcé sur toutes les copropriétés qui n'y seraient pas encore soumises. Les décisions seront soumises aux prochaines instances compétentes.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191017-2019_CT2_395-DE
Date de télétransmission : 28/10/2019
Date de réception préfecture : 28/10/2019

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 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 DEVT 012-5206/18/CM du 13 décembre 2018 du conseil métropolitain adoptant une stratégie métropolitaine de lutte contre l'habitat indigne ;
- La délibération FAG 21-5718/19/CM du 28 mars 2019 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La délibération 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.

Ouï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il est indispensable pour engager le redressement des copropriétés dégradées de mettre en œuvre une action foncière et immobilière ciblée immédiate afin d'acquérir les lots de copropriétaires endettés ou vendeurs ;
- Que les stratégies d'intervention sur les copropriétés Corot, Bellevue, la Maurelette, l'Est Marseillais, la Mariélie, le Grand Mail sont suffisamment définies pour savoir qu'un portage ciblé est nécessaire ;
- Que la copropriété des Facultés, à Aix-en-Provence, est en phase d'élaboration de plan de sauvegarde ;
- Que CDC Habitat social, société anonyme d'habitation à loyer modéré, filiale de CDC Habitat, est engagée dans la mise en œuvre des stratégies d'intervention publique en faveur de la dignité de l'habitation, et conformément aux dispositions de l'article L 411-2 du code de la construction et de l'habitation, peut-être chargée d'un service d'intérêt général lorsqu'elle assure la gestion ou l'acquisition, en vue de leur revente, de logements situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement ou faisant l'objet d'un plan de sauvegarde ou d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat ;
- Que CDC Habitat s'est engagée aux côtés de l'État et des collectivités dans le cadre du Plan Initiative copropriétés.

Délibère

Article 1 :

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191017-2019_CT2_395-DE
Date de télétransmission : 28/10/2019
Date de réception préfecture : 28/10/2019

Est approuvé l'avenant 1 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.

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

Xavier MERY

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191017-2019_CT2_395-DE
Date de télétransmission : 28/10/2019
Date de réception préfecture : 28/10/2019

CONVENTION 19/0482 DE PORTAGE IMMOBILIER ET FONCIER

INTERVENTION CIBLEE AU SEIN DE COPROPRIETES DEGRADEES

DE LA METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

AVENANT N°1

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191017-2019_CT2_395-DE
Date de télétransmission : 28/10/2019
Date de réception préfecture : 28/10/2019

Sommaire

TITRE I DEFINITIONS ET INTERPRETATION 7

Article 1. Définitions 7
Article 2. Interprétations 7

TITRE II DISPOSITIONS GENERALES 8

Article 3. Objet 8
Article 4. Désignation des lots concernés 8
Article 5. Durée et entrée en vigueur de la Convention 9
Article 6. Engagements de coopération réciproques des Partenaires 9
Article 7. Recours contre la Convention 10

TITRE III ACQUISITION DES LOTS DE COPROPRIETE 11

Article 8. Modalités d'acquisition 11
Article 9. Prix d'acquisition 11
Article 10. Durée de la période d'acquisition 11
Article 11. Modalités de relogement lors de l'acquisition des lots 11
Article 12. Accompagnement social des anciens propriétaires 12

TITRE IV GESTION TECHNIQUE ET LOCATIVE 13

Article 13. Modalités de gestion technique 13
Article 14. Modalités de gestion locative 13
Article 15. Durée du portage locatif 14

TITRE V REVENTE DES LOTS 15

Article 16. Modalités de revente des lots 15
Article 17. Calcul du prix de vente 16
Article 18. Durée de la période de revente 16
Article 19. Modalités de relogement lors de la revente 17

TITRE VI REGIME FINANCIER 18

Article 20. Financement prévisionnel de l'opération 18
Article 21. Garantie d'emprunt de la Métropole 18

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191017-2019_CT2_395-DE
Date de télétransmission : 28/10/2019
Date de réception préfecture : 28/10/2019

Article 22. Modalités financières d'exécution des engagements réciproques 18
1. Absence de rémunération 18
2. Compensation versée par la Métropole 18

TITRE VII SUIVI ET PILOTAGE DE L'OPERATION 20

Article 23. Reporting 20
1. Reporting courant 20
2. Rapport annuel 20
Article 24. Comités de pilotage et de suivi 20
1. Comité de pilotage 20
2. Comité de suivi 21

TITRE VIII DISPOSITIONS DIVERSES 22

Article 25. Prévention et règlement des litiges 22
1. Médiation 22
2. Contentieux 22
Article 26. Confidentialité 22

ANNEXES 23

I- Plan de financement prévisionnel 23
II- Délibération du conseil d'administration de l'ANAH sur l'aide au portage 25

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191017-2019_CT2_395-DE
Date de télétransmission : 28/10/2019
Date de réception préfecture : 28/10/2019

PREAMBULE

Par délibération du 16 mai 2019, le conseil métropolitain 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. Cette convention 19/0482 est exécutoire à compter du 9 juillet 2019.
La durée de cette convention de portage est de 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 l- Le Mail G et les Gardians (Marseille 14ème), Les Rosiers (Marseille14ème), 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 à travers des opérations d'aménagement visant à une appropriation publique des bâtiments les plus dégradés (Kalliste, Corot), des dispositifs opérationnels : Plans de sauvegarde ou OPAH copropriétés (Kalliste, Corot, Bellevue, Plombières, La Mariélie, Les Facultés) pour accompagner leur redressement, la désignation d'administrateurs provisoires (Corot, Est Marseillais).
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. Les syndicats de copropriétaires et leurs mandataires doivent donc dégager des moyens pour résorber le plus rapidement possible les dettes des copropriétaires qui ne s'acquittent plus de leurs charges, que ce soit par manque de ressources pour certains copropriétaires occupants très modestes ou par choix de rentabilité pour d'autres, et réaliser des travaux de sécurité avec l'aide de l'ANAH et des collectivités.

Des opérateurs fonciers et de gestion sont déjà présents à Kallisté, Plombières, Bellevue bâtiments B (Marseille Habitat), Maison Blanche (Etablissement public foncier PACA), Bel Horizon (Etablissement Public Euroméditerranée). Les copropriétés Les Rosiers et Consolat doivent encore faire l'objet d'une définition d'une stratégie d'intervention sur la base de diagnostics à engager en 2019.

Dans la copropriété des Facultés, à Aix-en- Provence, actuellement en phase d'élaboration de plan de sauvegarde, un programme de travaux d'urgence est en cours de mise au point pour améliorer la sécurité incendie de cet ensemble de 496 studios, commerces, garages, bureaux. L'acquisition d'une centaine de lots par la **Société Anonyme de Construction et de Gestion Immobilière d'Aix-en-Provence(SACOGIVA)** a permis d'améliorer les comptes du syndicat. L'action de portage de CDC Habitat social est mobilisée pour poursuivre l'acquisition d'une quarantaine de lots nécessaire à la mise en œuvre complète des travaux d'amélioration de la sécurité. La durée de portage de 3 ans permettra de préciser la stratégie d'intervention à conduire, en articulation avec l'intervention sur le Projet de Rénovation Urbaine du quartier d'Encagnane :

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191017-2019_CT2_395-DE
Date de télétransmission : 28/10/2019
Date de réception préfecture : 28/10/2019

Résidence les Facultés (Aix-en-Provence)

La copropriété de la « Résidence Les Facultés » est un ensemble immobilier construite au début des années 1970, d'une superficie de 5 677 m², avec des immeubles à usage mixte. On y dénombre 496 studios, 60 bureaux, 17 locaux commerciaux, 216 lots annexes (réserves, locaux vélos) et 355 emplacements de stationnement de voitures
Elle est située dans le quartier prioritaire d'Encagnane, retenu d'intérêt régional par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU).

Une étude engagée en 2014, à l'initiative de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix, avait permis de mettre en relief, non seulement la dégradation des bâtiments au fil du temps, mais également des difficultés de gestion et de bon entretien de l'ensemble de la résidence, du fait des impayés des charges et de problèmes d'occupation. Cette situation financière extrêmement dégradée a conduit le syndic de copropriété à saisir le Tribunal de Grande Instance ainsi que la Loi l'impose, qui a nommé, par Ordonnance du 29 avril 2014 un administrateur provisoire.
A cette situation s'ajoute une occupation sociale difficile puisque la copropriété est presque exclusivement constituée de propriétaires bailleurs (à 98%), , avec des problèmes d'insécurité majeurs , tant sur l'aspect bâti que sur l'occupation des lieux (nombreux squats, activités illicites…),

Par arrêté préfectoral du 24 Aout 2015, il est décidé de la création de la commission chargée de l'élaboration du Plan de Sauvegarde (PDS) de la copropriété de la « résidence Les Facultés ».

La coordination du plan de sauvegarde de la résidence des facultés a été intégrée à la concession d'aménagement qui lie la Métropole Aix-Marseille Provence et la SPLA Pays d'Aix Territoires depuis le 4 février 2019, sur le Projet de Renouvellement Urbain d'Encagnane.
Les missions confiées à la SPLA portent sur un volet d'études complémentaires, afin de définir les axes majeurs de la stratégie, et un volet opérationnel où la SPLA sera chargée de suivre et piloter, en concertation avec la Métropole, la commune et les acteurs concernés, l'ensemble du dispositif d'intervention.

Les principaux enjeux liés à cette opération concernent donc l'amélioration du vivre ensemble au sein même de la copropriété, la maîtrise des charges et du fonctionnement de copropriété, la mise en sécurité des équipements et la pérennisation de l'ensemble immobilier, par une stratégie de diversification de l'habitat avec l'intervention de bailleurs publics (SACOGIVA, et portage CDC Habitat). Certains de ces travaux liés à la sécurité incendie nécessitent l'acquisition de logements, ce qui constitue un des axes du portage ciblé par la CDC Habitat.
L'intervention de la CDC Habitat, qui porte sur l'acquisition de 40 lots, doit aussi permettre, dans le cadre de la stratégie de diversification de l'offre de logements, le regroupement de studios pour adapter la typologie des logements. Il est précisé que la réalisation des travaux permettant le regroupement des studios n'est pas intégré au bilan financier lié à cet avenant 1.

Avancement : Coordination du plan de sauvegarde intégrée à une concession d'aménagement entre la Métropole et la SPLA « Pays d'Aix Territoires », élaboration du plan de sauvegarde en cours.
Suite au comité de pilotage du projet de rénovation urbaine d'Encagnane du 25 mai 2019, le contenu des travaux d'urgence est à ce jour défini par l'ensemble des partenaires, pour un montant prévisionnel de coût d'opération de 4 354 590 € euros TTC, avec des cofinancements de l'ANAH, la Métropole et le Département.

Dans ce contexte, il est proposé d'adopter un avenant 1 à la convention de portage

Pour l'exécution de la présente convention, chacune des parties agit dans le cadre de la mission d'intérêt public qu'elle poursuit, en dehors de toute recherche d'un quelconque profit.

Ceci étant rappelé, il a été conclu l'avenant n°1 au contrat 19/0482 entre :

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191017-2019_CT2_395-DE
Date de télétransmission : 28/10/2019
Date de réception préfecture : 28/10/2019

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 dénommée « La Métropole »

D'une part,

ET

La société CDC HABITAT SOCIAL, société anonyme d'habitations à loyer modéré, au capital de 2 959 968,00 euros, inscrite au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 552 046 484 dont le siège social est situé 33, avenue Pierre Mendès France, 75013 PARIS, représentée par Hervé SILBERSTEIN, dûment habilité à cet effet par une délibération du Conseil de Surveillance, en date du 1er octobre 2019.

Ci-après dénommée « CDC HABITAT SOCIAL »

D'autre part,

Ci-après dénommées « Les Partenaires ».

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191017-2019_CT2_395-DE
Date de télétransmission : 28/10/2019
Date de réception préfecture : 28/10/2019

TITRE I DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION

Article 1. Définitions

L'article 1, modifié, est ainsi rédigé :

Sauf stipulation contraire, les termes et expressions commençant par une majuscule, employés dans la présente convention 19/0482 (également intitulée « **Convention** ») ont la signification qui leur est attribuée par le présent Article.

« **Année** » désigne, sauf exception stipulée par la présente convention, toute année commençant le 1er janvier et s'achevant le 31 décembre.

« **Annexe** » désigne une Annexe à la Convention. Les Annexes ont valeur contractuelle et font partie intégrante de la présente Convention sauf mention contraire expresse.

« **Article** » désigne un Article de la Convention, voire une subdivision d'Article.

« **Métropole** » désigne la Métropole Aix Marseille Provence.

« **Convention** » désigne le présent contrat et ses annexes.

« **Date d'Entrée en Vigueur** » désigne la date d'entrée en vigueur de la Convention telle que définie à l'**Article 3 du Titre II.**

« **Partenaires** » désigne les signataires de la présente Convention.

« **Propriétaires Bailleurs** » désignent les propriétaires d'un lot qui n'occupent pas le logement et louent celui-ci au jour de l'acquisition.

« **Propriétaires Occupants** » désignent les propriétaires d'un lot qui occupent le logement au jour de son acquisition.

Article 2. Interprétations

La rédaction de l'article 2 est inchangée :

Sauf stipulation contraire dans la présente Convention :

(a) les titres attribués aux titres, articles et annexes ont pour seul but d'en faciliter la lecture et ne sauraient être invoqués en vue de leur interprétation ;

(b) les termes définis à l'**Article 1** sont employés indifféremment au singulier ou au pluriel lorsque le sens ou le contexte l'exigent ;

(c) toutes les références faites à une personne comprennent ses successeurs, ayants droit ou toute autre personne venant aux droits et obligations de cette personne, de quelque manière que ce soit sans préjudice des modalités particulières selon laquelle intervient cette succession ;

(d) en cas de divergence ou de contradiction entre les stipulations de la Convention et ses Annexes, la présente Convention prévaut ; en cas de divergence ou de contradiction entre les Annexes, les stipulations particulières priment sur les stipulations générales ;

(e) les renvois à une convention ou autre document comprennent ses annexes ainsi que les modifications ou avenants dont la convention ou le document a fait l'objet ;

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191017-2019_CT2_395-DE
Date de télétransmission : 28/10/2019
Date de réception préfecture : 28/10/2019

(f) les renvois faits à des articles, titres ou annexes sans indication complémentaire s'entendent comme des renvois à des articles, titres ou annexes de la Convention.

TITRE II DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 3. Objet

La rédaction de l'article 3 est inchangée :

La présente Convention a pour objet de définir les modalités de coopération entre la Métropole Aix Marseille Provence et CDC HABITAT SOCIAL pour la mise en œuvre d'une opération d'intervention immobilière et foncière incluant des actions d'acquisition, de travaux et de portage des lots de copropriété visés à l'**Article 4**.

Cette opération de portage provisoire vise à accompagner le redressement des copropriétés susvisées dans l'attente de la mise en place éventuelle d'une concession d'aménagement ou opération de requalification de copropriété dégradée (ORCOD) envisagée par la Métropole Aix Marseille Provence ayant pour objectif de requalifier durablement les copropriétés susvisées.

Article 4. Désignation des lots concernés

L'article 4, modifié, est ainsi rédigé

Les lots faisant l'objet de l'Avenant 1 sont situés au sein des copropriétés des immeubles situés

- Copropriété Corot– 130, avenue Corot, 13013 Marseille, sur la parcelle cadastrée 213 888 section A n°0054 0056, sur le territoire de la commune de Marseille.

- Copropriété Bellevue –143 rue Félix Pyat 13013 Marseille, sur les parcelles cadastrées 203 813 section B n°0100 et 0102 et section C parcelle n° 0002 sur le territoire de la commune de Marseille.

- Copropriété La Maurelette – 189 rue Le Châtelier/ 193 Bd Simon Bolivar 13015 Marseille sur la parcelle cadastrée 215 902 section B n°0042, sur le territoire de la commune de Marseille.

- Copropriété le Mail – 61 bd Jourdan Marseille – 13014 Marseille, sur la parcelle cadastrée 214 894 section A n°97, sur le territoire de la commune de Marseille et Copropriété Les Gardians, 20 rue des Gardians – Marseille -14ème – sur la parcelle cadastrée 214 894 section A n°0128 constituant l'ensemble résidentiel du grand Mail, sur le territoire de la commune de Marseille.

- Copropriété Est Marseillais – 86,88, Bd de Pont de Viavaux 13010 Marseille, sur les parcelles cadastrées 2010 857 section D n°76,78 et 79e, sur le territoire de la commune de Marseille.

- Copropriété La Mariélie –150, avenue Paul Langevin 13 130 Berre L'Etang, sur la parcelle cadastrée section AL n°142, sur le territoire de la commune de Berre l'Etang.

- Copropriété Résidence les Facultés – Avenue de l'Europe – 13090 AIX-EN-PROVENCE - sur la parcelle cadastrée CO36, sur le territoire de la commune d'Aix-en-Provence

Ces lots correspondent à des logements. CDC HABITAT SOCIAL se portera acquéreur, le cas échéant, des autres lots attachés auxdits logements (caves ou garage). A titre exceptionnel, en accord avec le comité de pilotage décrit à l'article 24, CDC HABITAT SOCIAL pourra se porter de locaux à destination autre que l'habitation si cette acquisition constitue un enjeu particulier pour la requalification de la copropriété visée.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191017-2019_CT2_395-DE
Date de télétransmission : 28/10/2019
Date de réception préfecture : 28/10/2019

Afin d'accompagner le redressement des copropriétés susvisées, le volume de lots maximal prévisionnel à acquérir est estimé, à titre indicatif, à 250 pour la durée de la convention et se répartit comme suit :

- 80 logements sur la copropriété Corot à Marseille
- 30 logements sur la copropriété Bellevue (hors bâtiment B) à Marseille
- 30 logements sur la copropriété La Maurelette à Marseille
- 40 logements sur la copropriété le Grand Mail à Marseille
- 10 logements sur la copropriété Est Marseillais à Marseille
- 20 logements sur la copropriété La Mariélie à Berre L'Etang
- 40 logements sur la copropriété des Facultés à Aix-en-Provence

Le choix de ces lots est définitivement fixé, d'un commun accord par les Partenaires, dans le cadre du comité de suivi constitué en application de **l'Article 24.2 du Titre VII**.

Toutefois, les Partenaires décident d'ores et déjà que les lots prioritairement acquis sont ceux :

- des copropriétaires occupants les plus endettés,
- des copropriétaires bailleurs débiteurs de la copropriété présentant les plus forts impayés
- des propriétaires dont les logements font l'objet d'une procédure de mise en adjudication par la copropriété,
- des propriétaires ayant manifesté leur souhait de céder leur logement rapidement.
- des propriétaires identifiés comme marchands de sommeil
- plus généralement, tous les logements facilitant le redressement des copropriétés, y compris ceux appartenant aux syndicats des copropriétaires, aux collectivités et à des bailleurs sociaux.

Article 5. Durée et entrée en vigueur de la Convention

L'article 5, modifié, est ainsi rédigé:

La durée de la Convention est de trois 3 ans à compter du 9 juillet 2019, date à laquelle elle entre en vigueur.

Elle se décompose en trois périodes :

- Période d'acquisition des lots de copropriétés ;
- Période de gestion technique et locative des lots acquis ;
- Période de revente des lots de copropriétés.

Sous réserve de l'accord des parties, la durée de la Convention pourra faire l'objet d'avenants de prorogation successifs pour des durées comprises entre 1 an et 3 ans et ce, dans la limite, d'une durée totale de 10 ans.

En cas de mise en place d'une concession d'aménagement ou convention d'opération de requalification des copropriétés dégradées sur tout ou partie des copropriétés visées par la présente convention, cette dernière prendra fin avec la cession des lots situés dans lesdites copropriétés par CDC Habitat Social à l'opérateur chargé de la mise en œuvre de la concession ou de l'ORCOD.

Article 6. Engagements de coopération réciproques des Partenaires

La rédaction de l'article 6 est inchangée :

En vue de la réussite du projet commun de redressement de la copropriété faisant l'objet de la présente Convention, les Partenaires prennent les engagements de coopération réciproques définis ci-dessous.

- Les Partenaires définiront ensemble la stratégie d'acquisition des lots de copropriété.

- CDC HABITAT SOCIAL assurera l'acquisition des lots selon le plan de financement prévisionnel figurant en **Annexe I.**

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191017-2019_CT2_395-DE
Date de télétransmission : 28/10/2019
Date de réception préfecture : 28/10/2019

- La Métropole Aix Marseille Provence inscrira, par l'intermédiaire de sa Présidente, l'octroi d'une garantie d'emprunt à l'ordre du jour du conseil métropolitain pour la mobilisation par CDC HABITAT SOCIAL d'un emprunt issu des fonds d'épargne sur livret A.

- La Métropole définira les orientations des opérations de relogement éventuellement nécessaires.

- CDC HABITAT SOCIAL assurera la gestion technique et locative des lots acquis et accompagnera les opérations de relogement définies par la Métropole.

- La Métropole Aix Marseille Provence mettra 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 inscrira, par l'intermédiaire de sa Présidente, à l'ordre du jour du conseil métropolitain un projet de délibération visant à instaurer un Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR) sur les copropriétés objet de la convention et son avenant 1.

- CDC HABITAT SOCIAL assurera la revente des logements dans les conditions prévues au titre V.

Article 7. Recours contre la Convention

La rédaction de l'article 7 est inchangée :

Dans l'hypothèse d'un recours, de quelque nature que ce soit, contre la Convention, le Partenaire qui a connaissance le premier ce recours en informe l'autre partie et lui communique l'ensemble des pièces du recours.

A compter de cette communication, l'exécution des engagements prévus à la présente Convention est suspendue pendant une période d'un (1) mois.

Les Partenaires se rencontrent dans les plus brefs délais pour :

- examiner le caractère sérieux du recours ;
- envisager les mesures de régularisation susceptibles de permettre la poursuite du projet.

Sauf accord exprès entre les Partenaires pour constater le caractère non sérieux du recours ou définir les modalités de la poursuite de l'exécution de la Convention, l'exécution des engagements de réalisation de celle-ci demeure suspendue.

La période de suspension ne peut excéder douze (12) mois à compter de l'expiration de la première période de concertation fixée au deuxième alinéa du présent Article.

À tout moment pendant la période de suspension, notamment s'il apparaît que la situation ne peut raisonnablement faire l'objet d'une quelconque régularisation, les Partenaires peuvent décider de résilier la Convention d'un commun accord.

A l'issue de la période de suspension, la Convention est, sauf accord contraire des Partenaires, résiliée de plein droit.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191017-2019_CT2_395-DE
Date de télétransmission : 28/10/2019
Date de réception préfecture : 28/10/2019

TITRE III ACQUISITION DES LOTS DE COPROPRIETE

Article 8. Modalités d'acquisition

La rédaction de l'article 8 est inchangée :

Préalablement à l'acquisition, tous les lots choisis par le comité de suivi feront l'objet d'une visite préalable, ou d'une rencontre avec les propriétaires vendeurs, par les représentants de CDC HABITAT SOCIAL afin d'établir un premier diagnostic social (conditions d'occupation) et technique (état du logement notamment).

L'acquisition amiable auprès des copropriétaires occupants et des copropriétaires bailleurs est privilégiée. CDC HABITAT SOCIAL peut également avoir recours aux ventes par adjudication en fonction de l'opportunité financière pour la copropriété (montant d'impayés récupérables), du coût de revient de l'opération, de l'état du logement ainsi que de son occupation.

CDC HABITAT SOCIAL pourra également se rendre propriétaire des lots :
- Déjà acquis par les communes de Berre l'Etang, Marseille, Aix-en-Provence et par la Métropole si cette acquisition peut contribuer positivement au redressement des copropriétés,
- Acquis par voie de préemption par la Métropole via le recours au Droit de Préemption Urbain.
- Appartenant aux syndicats de copropriétaires concernés peuvent faire l'objet d'une acquisition après accord du juge suite à une requête de l'administrateur judiciaire ou après décision des copropriétaires en assemblée générale.
- Appartenant à des bailleurs institutionnels (bailleurs sociaux, SEM…)

Article 9. Prix d'acquisition

L'article 9, modifié, est ainsi rédigé :

Le prix d'acquisition de chaque lot est proposé par CDC HABITAT SOCIAL et doit être validé dans le cadre du comité de suivi constitué en application de l'**Article 24**.

Le prix d'acquisition des logements est basé sur le prix moyen des dernières ventes au sein de la copropriété. Il tient également compte de l'état des logements, de leur occupation éventuelle, de l'estimation du service des domaines et de tout autre élément pertinent pour l'évaluation de ce prix. En outre, pour les Propriétaires Occupants, il prend en considération le souhait éventuel du propriétaire de se maintenir dans les lieux en tant que locataire.

CDC HABITAT SOCIAL devra optimiser le prix d'acquisition pour permettre à la fois le recouvrement des impayés des copropriétés, dans la perspective de leur redressement financier, et la maîtrise des dépenses de l'opération de portage, afin d'atteindre le prix d'équilibre.

Le prix d'acquisition moyen inscrit dans le plan de financement prévisionnel (**Annexe I**) est de 861 €/m².

Article 10. Durée de la période d'acquisition

La rédaction de l'article 10 est inchangée :

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 CDC HABITAT SOCIAL pendant cette période.

Article 11. Modalités de relogement lors de l'acquisition des lots

La rédaction de l'article 11 est inchangée :

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191017-2019_CT2_395-DE
Date de télétransmission : 28/10/2019
Date de réception préfecture : 28/10/2019

Lors de l'acquisition des lots, les modalités de relogement suivantes trouvent à s'appliquer.

Pour les Propriétaires Occupants, les modalités de relogement sont négociées dans le cadre de l'acquisition amiable et peuvent correspondre à l'une des solutions suivantes :

- Soit le maintien dans le logement en qualité de locataire. Le principe et les modalités de la location, notamment la détermination du loyer, sont discutés lors de la négociation en vue de l'acquisition amiable du logement. Dans ce cas, le Propriétaire Occupant bénéficiera du droit de préemption à l'issue de la période de gestion locative, lors de la revente du logement ;

- Soit le relogement dans le parc social détenu par CDC HABITAT SOCIAL 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 ;

Le Propriétaire Occupant peut également décider de se reloger par ses propres moyens.

Pour les Propriétaires Bailleurs, le locataire est maintenu dans les lieux à condition :

- Que le logement n'ait pas à faire l'objet de travaux en milieu « vide » ;
- Que le logement corresponde aux besoins du ménage occupant.

Dans ce cas, le bail en cours au jour de l'acquisition se poursuit dans les mêmes conditions avec CDC HABITAT SOCIAL. Toutefois, d'un commun accord entre CDC HABITAT SOCIAL et le locataire, un nouveau bail peut être signé si ce dernier engendre une diminution de loyer.

A défaut de possibilité de maintien du locataire dans le logement, ce dernier est relogé dans le parc social détenu par CDC HABITAT SOCIAL ou l'un des autres bailleurs sociaux intervenant sur le territoire que la métropole s'engage à mobiliser pour satisfaire au besoin de relogement, selon les possibilités ouvertes selon les cas.

Article 12. Accompagnement social des anciens occupants

La rédaction de l'article 12 est inchangée :

CDC HABITAT SOCIAL s'engage à mettre en œuvre un accompagnement social des anciens propriétaires ou locataires le nécessitant.

Cette mission pourra être confiée à un prestataire extérieur spécialisé.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191017-2019_CT2_395-DE
Date de télétransmission : 28/10/2019
Date de réception préfecture : 28/10/2019

TITRE IV GESTION TECHNIQUE ET LOCATIVE

Article 13. Modalités de gestion technique

La rédaction de l'article 13 est inchangée :

CDC HABITAT SOCIAL assure la gestion technique des logements.

Dès qu'il a acquis les lots de copropriété concernés, CDC HABITAT SOCIAL s'engage à voter favorablement les travaux de mise en sécurité nécessaires des parties communes.

CDC HABITAT SOCIAL fera son affaire de la sollicitation de l'octroi des subventions susceptibles d'être sollicitées auprès de l'ANAH ou de tout autre partenaire financier pour la réalisation des travaux dans les parties privatives et pour la mobilisation des acomptes associés aux subventions obtenues.

Article 14. Modalités de gestion locative

La rédaction de l'article 14 est inchangée :

La gestion des logements acquis s'effectue conformément aux dispositions de l'article 40 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. Les dispositions du I et du II de l'article 15 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 seront applicables aux contrats de location qui prendront fin au plus tard à la revente des lots, lorsque le congé émane du bailleur.

Le loyer d'objectif est fixé à 6,1 €/m² de surface habitable correspondant au plafonds « ANAH très social » et il évolue selon la règlementation.

CDC HABITAT SOCIAL fera ses meilleurs efforts pour minimiser les périodes de vacance, afin de maîtriser les dépenses de l'opération. Toutefois, sous réserve d'accord des parties, certains lots d'habitation ou certaines annexes (caves, stationnements…) pourront être maintenus vacants.

Pour les logements devant être occupés, le comité de suivi visé à l'article 24 déterminera les modalités d'attribution et de commercialisation des biens qui pourront être loués :

- A des demandeurs de logement social ou intermédiaire vivant sur le territoire de la Commune et de la Métropole.
- En cas de publication d'annonces sur des sites de location Internet, à des ménages ayant des revenus et une composition familiale cohérents avec les caractéristiques du logement à louer que ces ménages figurent ou pas sur le fichier des demandeurs de logement social,
- A des associations d'intermédiation locative,
- A des associations, fondations ou sociétés visant à favoriser l'accès au logement des jeunes ou des étudiants par la mise à disposition de logements en location ou colocation meublés ou vides.

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

- rédiger et à signer les baux d'habitation,
- recouvrer la quittance des logements auprès des locataires,
- traiter les 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.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191017-2019_CT2_395-DE
Date de télétransmission : 28/10/2019
Date de réception préfecture : 28/10/2019

Article 15. Modalités de participation au fonctionnement des copropriétés

La rédaction de l'article 15 est inchangée :

En tant que copropriétaire, CDC HABITAT SOCIAL 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…
- 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.
- présenter une candidature en vue de l'élection en qualité de membre du conseil syndical.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191017-2019_CT2_395-DE
Date de télétransmission : 28/10/2019
Date de réception préfecture : 28/10/2019

TITRE V REVENTE DES LOTS

Article 16. Modalités de revente des lots

La rédaction de l'article 16 est inchangée :

a) A l'issue de la période de portage locatif, CDC HABITAT SOCIAL s'engage à vendre les lots dont il est propriétaire à l'opérateur chargé par la Métropole Aix Marseille Provence, le cas échéant avec une ou plusieurs personnes morales de droit public :

- Soit de mettre en œuvre une opération de requalification de copropriétés dégradées au sens de l'article L 741-1 du code de la construction et de l'habitation ;

- Soit de mettre en œuvre 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 Aix Marseille Provence 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 de CDC HABITAT SOCIAL.

Une convention de transfert sera conclue entre CDC HABITAT SOCIAL et l'opérateur à laquelle la Métropole Aix Marseille Provence 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.

b) A défaut de mise en œuvre d'une opération visée au premier alinéa du présent Article, les modalités de commercialisation des lots (notamment l'information des habitants du secteur dans lequel se situe la copropriété) seront définies par les Partenaires, 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 :

- Cas 1 : CDC HABITAT SOCIAL pourra assurer la revente des lots sur le marché. Dans ce cas, CDC HABITAT SOCIAL respectera le droit de préemption du locataire rappelé au troisième alinéa du présent Article.
- Cas 2 : CDC HABITAT SOCIAL pourra intégrer définitivement les logements acquis dans le patrimoine locatif social détenu par CDC HABITAT SOCIAL via un financement de l'opération sous forme d'acquisition-amélioration en logement social 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.
- Cas 3 : CDC HABITAT SOCIAL pourra céder ces 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 défini à l'article 17.
- Cas 4 : en cas de difficulté de commercialisation constatées par le comité de pilotage, CDC HABITAT SOCIAL pourra céder à la Métropole les lots en lieu et place du versement de la

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191017-2019_CT2_395-DE
Date de télétransmission : 28/10/2019
Date de réception préfecture : 28/10/2019

compensation prévue à l'article 22 de la présente convention. La vente des lots à la Métropole s'effectuera alors au prix visé à l'Article 17.

CDC HABITAT SOCIAL fera son affaire de la demande de paiement du solde des subventions sollicitées auprès de l'ANAH au moment de la revente de chaque lot et lui transmet, à ce titre, l'ensemble des pièces nécessaires à leur versement.

Article 17. Calcul du prix de revente

L'article 17, modifié, est ainsi rédigé :

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, qui ne saurait être inférieur au prix de revient moyen des lots. Seule une difficulté de vente peut justifier que le prix de revente soit inférieur au prix de revient moyen des lots. Cette baisse du prix est décidée d'un commun accord dans le cadre du comité de pilotage.

Le prix d'équilibre à la revente comprend les éléments suivants :

- Le montant d'acquisition du lot toutes taxes et tous honoraires compris ;
- Le montant des travaux éventuellement réalisés par CDC HABITAT SOCIAL lors de l'acquisition du lot ;
- Le coût du prêt souscrit pour financer l'opération ;
- La rémunération des fonds propres immobilisés par CDC HABITAT SOCIAL pour financer l'opération d'acquisition ;
- Le déficit d'exploitation cumulé éventuel sur la durée du portage.

Le déficit d'exploitation correspond à l'écart entre les dépenses et recettes suivantes :

- dépenses : frais de gestion de la société, charges de copropriété non récupérables, charges de copropriété récupérables non récupérées, coûts de maintenance et d'entretien courant, taxe foncière et autres taxes non récupérables, travaux dans les logements en sus des travaux réalisés lors de l'acquisition, assurances, coûts d'accompagnement social, frais d'ingénierie de projet
- recettes : loyers recouvrés, subventions (ANAH notamment) perçues.

Le montant du déficit d'exploitation pris en compte est basé sur les frais réels.

Le coût de revient de l'opération permettra de définir un prix moyen prévisionnel de revente estimé à ce jour à 1219 euros/m2 **(Annexe I)** qui permettrait d'atteindre l'équilibre.

L'établissement du prix de vente de chaque lot se fait sur la base du prix d'équilibre à la revente de l'ensemble de l'opération et non lot par lot.

Toutefois, le prix de revente pourra être affiné lot par lot au regard des caractéristiques du logement afin que le cumul des prix permette à CDC HABITAT SOCIAL d'atteindre l'équilibre de l'opération. L'acceptation par CDC HABITAT d'une offre d'achat en dessous ou au-dessus du prix de revient moyen des lots est soumise à l'accord du comité de pilotage.

Article 18. Durée de la période de revente

La rédaction de l'article 18 est inchangée :

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.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191017-2019_CT2_395-DE
Date de télétransmission : 28/10/2019
Date de réception préfecture : 28/10/2019

Article 19. Modalités de relogement lors de la revente

La rédaction de l'article 19 est inchangée :

Les locataires qui n'auraient pas accepté l'offre de vente du logement occupé seront relogés par CDC HABITAT SOCIAL ou l'un des bailleurs sociaux intervenant sur le territoire de la Métropole Aix Marseille Provence 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, CDC HABITAT SOCIAL s'engage à leur formuler, au maximum, deux propositions de relogement adaptées à leurs capacités et besoins.

CDC HABITAT SOCIAL ou tout autre bailleur social se substituant à la société pour le relogement, veillera donc, en conformité avec les règles des commissions d'attribution de logements, à proposer une localisation liée aux besoins de chaque ménage et un type de logement adapté à la composition familiale et aux situations de vieillissement ou de handicap, en recherchant à maîtriser le reste-à-charge financier des ménages.

Les frais de relogement et d'installation ne seront pas pris en charge par CDC HABITAT SOCIAL.

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

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191017-2019_CT2_395-DE
Date de télétransmission : 28/10/2019
Date de réception préfecture : 28/10/2019

TITRE VI RÉGIME FINANCIER

Article 20. Financement prévisionnel de l'opération

L'article 20, modifié, est ainsi rédigé :

Le plan de financement prévisionnel de l'opération défini par les Partenaires figure en **Annexe I.**

Pour le financement de l'acquisition des lots, CDC HABITAT SOCIAL pourra 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 ou équivalent d'un montant maximal de 8 053 707 euros. Ce prêt pourra bénéficier d'une garantie d'emprunt octroyée par la Métropole Aix Marseille Provence.

L'opération bénéficiera également 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 Partenaires 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 à même de réduire le coût « net » de l'opération.

Article 21. Garantie d'emprunt de la Métropole

La rédaction de l'article 21 est inchangée :

La Métropole s'engage à ce que le président inscrive à l'ordre du jour d'un prochain conseil métropolitain une délibération relative à l'octroi d'une garantie d'emprunt à hauteur de 100% du prêt visé à l'Article précédent.

Article 22. Modalités financières d'exécution des engagements réciproques

La rédaction de l'article 22 est inchangée :

1. Absence de rémunération

Les Partenaires 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.

2. Compensation versée par la Métropole

Le prix de revente des lots par CDC HABITAT est fixé afin d'atteindre l'équilibre de l'opération et de couvrir le coût de revient de l'opération, sans réalisation d'aucun bénéfice commercial.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L 411-2 du code de la construction et de l'habitation et de la décision de la Commission du 20 décembre 2011 relative à l'application de l'article 106 paragraphe 2 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'Etat sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général, dans le seul cas où CDC HABITAT SOCIAL rencontrerait des difficultés de commercialisation empêchant l'équilibre de l'opération et la couverture des coûts nets occasionnés par l'exécution des engagements pris dans le cadre de la Convention, la Métropole s'engage à lui verser une compensation.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191017-2019_CT2_395-DE
Date de télétransmission : 28/10/2019
Date de réception préfecture : 28/10/2019

Afin d'éviter toute surcompensation, cette somme correspond à la différence entre le prix de revente à l'équilibre déterminé en fonction des coûts nets d'exécution des engagements pris dans le cadre de la présente Convention et le prix effectif de revente de l'ensemble des lots.

Ces difficultés sont constatées dans le cadre du comité de pilotage, sur la base d'un bilan financier présenté par CDC HABITAT SOCIAL couvrant l'ensemble des lots effectivement portés. Le montant définitif de la compensation est arrêté par le comité de pilotage.

CDC HABITAT SOCIAL s'engage à séparer, dans le cadre de sa comptabilité interne, les coûts et les recettes liés à l'opération et ceux liés aux autres services, ainsi que les paramètres de répartition des coûts et des recettes.

La Métropole peut faire le choix de substituer au versement de la compensation susvisée, le rachat des lots n'ayant pu faire l'objet d'une revente au prix permettant l'équilibre de l'opération, dans les conditions visées à l'Article 17.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191017-2019_CT2_395-DE
Date de télétransmission : 28/10/2019
Date de réception préfecture : 28/10/2019

TITRE VII SUIVI ET PILOTAGE DE L'OPERATION

Article 23. Reporting

La rédaction de l'article 23 est inchangée :

1. Reporting courant

Chacune des Parties informe l'autre de tout évènement notable survenu dans l'exécution de la Convention.

2. Rapport annuel

Afin de justifier de la bonne exécution des conditions financières et techniques de la Convention, CDC HABITAT SOCIAL produit chaque année à la Métropole un rapport détaillé retraçant les opérations afférentes à l'exécution de la Convention.

A minima, le rapport comporte :

- Une note de synthèse des principales actions effectuées par CDC HABITAT SOCIAL ;
- Un bilan financier actualisé faisant apparaître l'état détaillé des recettes et des dépenses ;
- Les acquisitions et cessions effectuées et celles restant à effectuer ;
- Les travaux de réhabilitation effectués et ceux restant à effectuer.

Le rapport annuel de l'année est remis à la Métropole au plus tard le 30 juin de l'année n+1.

Il est présenté par CDC HABITAT SOCIAL dans le cadre du prochain comité de suivi suivant la date de remise du rapport.

Article 24. Comités de pilotage et de suivi

La rédaction de l'article 24 est inchangée :

1. Comité de pilotage

L'opération de portage fait l'objet d'un pilotage commun entre CDC HABITAT SOCIAL et la Métropole.

Ainsi, il est constitué entre les Parties un comité de pilotage composé des représentants de CDC HABITAT SOCIAL et des représentants de la Métropole et des communes de Marseille et de Berre l'Etang lesquels peuvent être des membres du conseil métropolitain.

L'administrateur provisoire de la copropriété, le syndic de copropriétaires, l'ANAH ainsi que tout autre partenaire du projet peuvent être invités par l'un des membres du comité de pilotage à assister aux réunions de ce dernier en fonction notamment de leur ordre du jour. Les représentants de la Métropole s'engagent à inviter obligatoirement les communes de Marseille, Berre l'Etang et Aix-en-Provence à assister au comité.

Le comité de pilotage a pour mission d'arrêter les orientations stratégiques du projet et de débattre de toutes les questions concernant le pilotage de ce dernier afin de satisfaire au mieux l'objectif de redressement de la copropriété.

Le comité de pilotage est notamment chargé d'arrêter :

- La stratégie d'acquisition des lots ;

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191017-2019_CT2_395-DE
Date de télétransmission : 28/10/2019
Date de réception préfecture : 28/10/2019

- Le nombre des lots devant être acquis par CDC HABITAT SOCIAL sur chacune des copropriétés visées par la présente convention ;
- Le montant moyen cible des acquisitions ;
- La stratégie et les modalités de revente des lots ;
- Le principe d'un éventuel prolongement de la durée de la convention.

Le comité de pilotage est également chargé de valider :

- Toute acquisition de lot n'ayant pas pour usage principal l'habitation ;
- Toute évolution significative du bilan financier de l'opération et ses conséquences pour les Partenaires.

Le comité de pilotage se réunit autant que de besoin, sur demande de l'une des Parties et *a minima* au démarrage du projet de portage.

Chaque réunion du comité de pilotage fait l'objet d'un compte-rendu établi par CDC HABITAT SOCIAL. Le secrétariat est assuré par un représentant de cette dernière. Les comptes-rendus sont adressés à la Métropole par tout moyen permettant de donner date certaine à la réception. La Métropole dispose d'un délai de quinze (15) Jours pour émettre ses observations à compter de la réception.

2. Comité de suivi

L'opération de portage fait l'objet d'un suivi par les deux Parties.

Ainsi, il est constitué un comité de suivi composé de représentants de CDC HABITAT SOCIAL et des représentants de la Métropole.

L'administrateur provisoire de la copropriété, le syndic de copropriétaires, l'ANAH ainsi que tout autre partenaire du projet peuvent être invités par l'un des membres du comité de suivi à assister aux réunions de ce dernier. A ce titre, les représentants de Métropole s'engagent à inviter obligatoirement les Communes de Marseille, Berre l'Etang et Aix-en-Provence à assister au comité.

L'objectif du comité de suivi est de débattre de toutes les questions concernant l'exécution de la présente Convention.

Le comité de suivi a notamment pour objet de valider :

- Le principe d'acquisition d'un lot auprès d'un propriétaire ;
- Les modalités d'acquisition des lots faisant l'objet d'une procédure de mise en adjudication ;
- Le prix d'acquisition de chaque lot ;
- Les modalités de mise en œuvre du relogement des ménages le nécessitant ;
- La vente d'un lot à un prix inférieur au prix de revient moyen des lots.

Le comité de suivi se réunit autant que de besoin, sur demande de l'une des Parties et *a minima* une (1) fois par an.

Chaque réunion du comité de suivi fait l'objet d'un compte-rendu établi par CDC HABITAT SOCIAL. Le secrétariat est assuré par un représentant de cette dernière. Les comptes-rendus sont adressés à la Métropole par tout moyen permettant de donner date certaine à la réception. La Métropole dispose d'un délai de quinze (15) Jours pour émettre ses observations à compter de la réception.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191017-2019_CT2_395-DE
Date de télétransmission : 28/10/2019
Date de réception préfecture : 28/10/2019

TITRE VIII DISPOSITIONS DIVERSES

Article 25. Prévention et règlement des litiges

La rédaction de l'article 25 est inchangée :

1. Médiation

Les différends qui résultent de l'interprétation ou de l'application de la Convention font l'objet d'une tentative de médiation conformément aux dispositions des articles L.213-1 et suivants du Code de justice administrative et dont la charge est partagée, à parts égales, entre les Parties.

A défaut de la désignation d'un médiateur dans un délai de deux (2) mois à compter de la constatation du litige par lettre recommandée avec accusé de réception, la Partie la plus diligente peut soumettre le litige directement à la juridiction administrative compétente.

2. Contentieux

Les litiges relatifs à l'interprétation, à la validité et à l'exécution de la présente Convention seront portés devant le tribunal administratif de Marseille.

Article 26. Confidentialité

La rédaction de l'article 26 est inchangée :

CDC HABITAT SOCIAL et la Métropole qui, à l'occasion de l'exécution de la présente Convention, ont connaissance d'informations ou reçoivent communication de documents ou d'éléments de toute nature, signalés comme présentant un caractère confidentiel et relatifs, notamment aux moyens à mettre en œuvre pour l'exécution du présent contrat, au fonctionnement des services de CDC HABITAT SOCIAL ou de la Métropole sont tenus de prendre toutes mesures nécessaires afin d'éviter que ces informations, documents ou éléments ne soient divulgués à un tiers qui n'a pas à en connaître. Une partie ne peut demander la confidentialité d'informations, de documents ou d'éléments qu'elle a elle-même rendus publics.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191017-2019_CT2_395-DE
Date de télétransmission : 28/10/2019
Date de réception préfecture : 28/10/2019

ANNEXES

Seront annexés à la présente Convention, les documents suivants :

I- Plan de financement prévisionnel
II- Délibération du conseil d'administration de l'ANAH sur l'aide au portage

Les Annexes ont valeur contractuelle.

Fait à Marseille, le.....

Pour la Métropole Aix Marseille Provence,	Pour CDC HABITAT,

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191017-2019_CT2_395-DE
Date de télétransmission : 28/10/2019
Date de réception préfecture : 28/10/2019

Nom de l'opération	

Nombre de logements maximum	250
Surface moyenne des logements/m² SHAB	53

Prix de revient	17 979 880 €
Dont coût d'acquisition HT	*11 430 800 €*
Dont fonds propres	*5 691 770 €*
Dont emprunts	*8 053 707 €*

Montant subvention ANRU / Anah recyclage	0 €
Montant subvention Anah portage	2 446 278 €
Montant de la participation des collectivités	0 €

Type d'opération	Redressement
Mode d'intervention	CC HS

Prix moyen d'acquisition	861 €
Prix de revente à l'équilibre (si absence de participation)	1 219 €
Prix de marché en fin d'opération	1 219 €
Montant du loyer hors charges	6,12 €

Taux de vacance	20%
Taux d'impayés	20%

Nom de la simulation	

Nom des copropriétés	Nb logts	Lgts à porter	Prix/m²
Corot A	96	40	380
Corot C	66	30	380
Reste Corot	214	10	750
Bellevue	274	30	634
Est Marseillais	328	10	1300
Grand Mail	403	40	1000
La Maurelette	746	30	1000
La Mariélie	247	20	1000
Les Facultés	496	40	2200
0		0	0

FLUX DE TRESORERIE (en K€)

SYNTHESE PROJET GLOBAL	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Total
Parc de logements acquis nouvellement	52	103	95	0	0	0	0	250
Parc de logements démolis au cours de l'année	0	0	0	0	0	0	0	0
Parc de logements cédés	0	0	0	250	0	0	0	250
Parc de logements gérés au 31/12/N	**52**	**155**	**250**	**0**	**0**	**0**	**0**	**250**
Surface nouvelle	2 336	5 690	5 254	0	0	0	0	13 280
Surface consolidée	2 336	8 026	13 280	0	0	0	0	13 280
Flux d'exploitation :								
Loyers nouvelles acquisitions	26 292	138 067	142 620	0	0	0	0	306 979
Loyers parc constant	0	52 583	328 717	0	0	0	0	381 300
Perte de loyer liée à la vacance	-5 258	-38 130	-94 268	0	0	0	0	-137 656
Perte de loyer liée aux impayés	-5 258	-38 130	-94 268	0	0	0	0	-137 656
Perte de loyer liée aux démolitions	0	0	0	0	0	0	0	0
Perte de loyer liée aux cessions	0	0	0	0	0	0	0	0
Loyers perçus	**15 775**	**114 390**	**282 803**	**0**	**0**	**0**	**0**	**412 968**
Charges récupérables non récupérées	-6 870	-42 930	-80 100	0	0	0	0	-129 900
Charges directes par lot non récupérables	-85 225	-157 525	-225 750	0	0	0	0	-468 500
Honoraires de gestion logements PM (890 €/lgt)	-23 140	-92 115	-180 225	0	0	0	0	-295 480
Budget maintenance (500 €/lgt)	-26 000	-77 500	-125 000	0	0	0	0	-228 500
TFPB	-42 294	-138 054	-226 620	0	0	0	0	-406 968
Charges totales	**-183 529**	**-508 124**	**-837 695**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-1 529 348**
Solde d'exploitation	**-167 754**	**-393 734**	**-554 892**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-1 116 380**
Flux d'investissements / démolition :								
Coûts d'achat des logements	-2 161 720	-4 748 800	-4 520 280	0	0	0	0	-11 430 800
Coûts frais de notaires	-162 129	-356 160	-339 021	0	0	0	0	-857 310
Coût procédure DUP	0	0	0	0	0	0	0	0
Coûts des travaux privatifs	-645 000	-1 477 500	-1 357 500	0	0	0	0	-3 480 000
Coût des travaux de neutralisation/sécurisation des logements	-36 000	-102 500	-160 000	0	0	0	0	-298 500
Coûts des travaux d'urgence en parties communes	0	-75 000	-1 013 570	0	0	0	0	-1 088 570
Coût des travaux de rénovation des parties communes	0	0	-160 000	0	0	0	0	-160 000
Coûts relogement (2 500 €/lgt)	-50 000	-25 000	-200 000	0	0	0	0	-275 000
Mission d'accompagnement social (2 165 €/lgt)	-69 280	-158 045	-162 375	0	0	0	0	-389 700
Coûts suivi-animation	0	0	0	0	0	0	0	0
Coûts médiation	0	0	0	0	0	0	0	0
Coûts de démolition des logements	0	0	0	0	0	0	0	0
Coûts des travaux d'aménagement public	0	0	0	0	0	0	0	0
Total des flux d'investissements / démolition	**-3 124 129**	**-6 943 005**	**-7 912 746**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-17 979 880**
Flux de cessions :								
Prix de revente des logements	0	0	16 192 593		0	0	0	16 192 593
Revente des droits à construire (logements sociaux)	0	0	0	0	0	0	0	0
Revente des droits à construire (logements libres & LLI)	0	0	0	0	0	0	0	0
Total des flux de cessions	**0**	**0**	**16 192 593**	**0**	**0**	**0**	**0**	**16 192 593**
Flux de financement :								
Dette totale à apurer pour liquidation SDC	0	0	0	0	0	0	0	0
Frais internes outil de portage / aménagement	-359 598	-359 598	-359 598	0	0	0	0	-1 078 793
Frais généraux de société	0	0	0	0	0	0	0	0
Subventions ANAH travaux privatifs	205 227	470 114	431 932	0	0	0	0	1 107 273
Subventions ANAH travaux urgence + rénovation pc	0	68 182	994 155	0	0	0	0	1 062 336
Fonds propres	800 280	1 838 045	3 053 445	0	0	0	0	5 691 770
Rémunération fonds propres	-18 006	-59 362	-128 065					-205 433
Remboursement fonds propres	0	0	-5 691 770		0	0	0	-5 691 770
Levée / remboursement de l'emprunt	2 499 303	5 554 404	-8 053 707	0	0	0	0	0
Frais financiers (intérêts et IRA)	-37 490	-120 806	-269 698					-427 993
Total des flux de financement	**3 089 717**	**7 390 979**	**-10 023 306**	**0**	**0**	**0**	**0**	**457 389**
TOTAL DES FLUX DE TRESORERIE HORS DEFICIT & REFINANCEMENT	**-202 166**	**54 240**	**-2 298 352**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-2 446 278**
Subventions ANRU / Anah carence déficit (80%)	0	0	0	0	0	0	0	**0**
Subventions ANAH portage	733 883	0	1 712 395		0	0	0	**2 446 278**
Déficit résiduel à régler par les collectivités	0	0	0	0	0	0	0	**0**
TOTAL DES FLUX DE TRESORERIE APRES REGLEMENT DU DEFICIT & REFINANCEMENT	**531 717**	**54 240**	**-585 957**	**0**	**0**	**0**	**0**	
TRESORERIE CUMULEE APRES REGLEMENT DU DEFICIT & REFINANCEMENT	**531 717**	**585 957**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191017-2019_CT2_395-DE
Date de télétransmission : 28/10/2019
Date de réception préfecture : 28/10/2019

Conseil d'administration du 5 octobre 2016

Évolution du régime d'aide relatif au dispositif de portage ciblé en copropriété

Point n° : 4

Délibération

8, avenue de l'Opéra - 75001 Paris - Tél. : 01 44 77 39 39 - Fax : 01 44 77 40 42 - 0 820 15 15 15 (0,15€/min) - www.anah.fr

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191017-2019_CT2_395-DE
Date de télétransmission : 28/10/2019
Date de réception préfecture : 28/10/2019

Evolution du régime d'aide relatif au portage ciblé en copropriété

Exposé des motifs

1) Contexte

La Loi ALUR[1] renforce les actions de prévention et de redressement des copropriétés en difficulté en créant les opérations de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD), en expérimentant la carence partielle et en renforçant les dispositifs nécessaires à l'efficacité du portage ciblé, dont elle confie expressément la responsabilité du financement à l'Anah, aux termes de l'article L. 321-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

Préalablement, les propositions du rapport Braye « *Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés* » de janvier 2012, destinées à agir sur le cadre de fonctionnement et la gouvernance de la copropriété et à renforcer les actions publiques sur les copropriétés fragiles et en difficulté, avaient notamment identifié la nécessité d'élargir le financement de l'Agence à une mesure dédiée exclusivement aux copropriétés en difficulté et visant au « *portage de redressement ciblé* »[2], les mesures de financement en vigueur étant limitées au financement des travaux.

L'Anah, de par ses modalités d'intervention en faveur du traitement et du redressement des copropriétés en difficulté, soutient les collectivités locales dans leurs actions lorsqu'elles s'appuient sur les dispositifs programmés suivants : Plans de sauvegarde, OPAH-Copropriétés, volet copropriété d'une OPAH et ORCOD.

Elle a été missionnée par la Ministre chargée du logement pour impulser et piloter un plan triennal en faveur des copropriétés fragiles et dégradées. Dans son axe 2, ce plan prévoit de renforcer la mise en œuvre des actions de redressement et, surtout, d'en faciliter l'usage par les collectivités locales et leurs opérateurs afin d'en améliorer l'efficience.

2) Définition du portage ciblé de redressement

Le portage ciblé de lots d'habitation en copropriété tel que défini à l'article R. 321-12 11° du CCH est un outil d'intervention qui participe au redressement des copropriétés en difficulté. Initié dans le cadre d'une stratégie d'intervention publique, il consiste en l'acquisition, par un opérateur missionné par une collectivité publique, d'un nombre limité de lots dans une copropriété, puis en leur conservation pendant une certaine durée en vue de l'amélioration des parties privatives et communes avant leur revente ultérieure. Les conditions de revente sont définies dans un objectif de mixité sociale.

Ce dispositif est une action ciblée dont la stratégie d'intervention est construite à l'échelle de la copropriété du fait des caractéristiques de leurs propriétaires (copropriétaires lourdement endettés ou impécunieux ne pouvant se maintenir dans la copropriété). Il vise à améliorer la situation de la copropriété (d'un point de vue financier ou concernant son fonctionnement), tout en apportant une réponse à une situation sociale difficile.

3) Limites actuelles des actions de portage et évolutions réglementaires en cours

On dénombre aujourd'hui peu d'opérations de portage alors même que les retours d'expérience sont plutôt positifs et qu'il semble constituer un outil utile et efficace.

1 Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
2 Cf. point 3.5.6.1.1. du rapport BRAYE susmentionné.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191017-2019_CT2_395-DE
Date de télétransmission : 28/10/2019
Date de réception préfecture : 28/10/2019

Deux raisons principales sont évoquées :

- le manque de définition de la stratégie de portage et donc d'analyse préalable des risques,
- une activité déficitaire dans la plupart des opérations qui génère des risques financiers pour les organismes porteurs.

En effet, jusqu'à présent, peu d'opérateurs s'engagent dans cette démarche de portage ciblé du fait de financements ne couvrant pas l'ensemble des dépenses du portage et engendrant des risques, a fortiori lorsque le redressement de la copropriété est complexe. Il est cependant considéré comme un outil indispensable au redressement de la copropriété car permettant de faciliter le traitement de la dette de la copropriété en offrant un soutien aux propriétaires les plus endettés (par le rachat de leur bien), en accompagnant des actions coercitives (rachat de logements sous arrêté d'insalubrité par exemple) ou en prévenant les risques d'acquisition de lots d'habitation par des propriétaires indélicats.

Enfin, l'outil de portage n'est aujourd'hui réglementairement possible qu'en copropriété située en plan de sauvegarde, ce qui restreint considérablement son champ d'action.

Or, la loi ALUR prévoit l'usage de ce dispositif pour traiter les difficultés les plus importantes que connaissent les copropriétés, en particulier sur le plan organisationnel et technique. Il est particulièrement adapté pour les copropriétés rencontrant de graves difficultés sociales, techniques et financières résultant notamment de complexités juridiques ou techniques.

L'ensemble des dispositifs programmés ayant pour objet le traitement de copropriétés dégradées doivent pouvoir s'appuyer sur toute la panoplie des outils disponibles car il s'agit d'interventions complexes et calées en fonction de la spécificité de chaque copropriété.

C'est pourquoi un projet de décret prévoit de modifier les dispositions de l'article R. 321- 12 11° du CCH afin de permettre le financement du portage ciblé, non plus seulement en Plan de sauvegarde, mais également aux autres dispositifs opérationnels de redressement (OPAH-Copropriétés dégradées, volet copropriétés des OPAH et ORCOD). Les bénéficiaires éligibles au financement du portage seront par ailleurs étendus : les Sociétés publiques locales -SPL- et les Sociétés publiques locales d'aménagement -SPLA- s'ajouteront aux Organismes d'habitation à loyer modéré -OPHLM- et aux Sociétés d'économie mixte -SEM- actuellement éligibles au dispositif.

4) Les propositions d'évolution du régime d'aide

Actuellement, seules les dépenses de travaux de remise en état des logements sont financées, mais elles ne représentent qu'une faible part des dépenses engagées au titre d'une opération de portage.

En effet, un opérateur de portage doit faire face en plus à des dépenses de charges de copropriété, d'ingénierie, d'accompagnement, de gestion locative, de sécurisation, de commercialisation, etc...

En conséquence, il est proposé de faire évoluer le régime d'aide afférent au dispositif de portage ciblé, en intégrant dans l'assiette de dépenses les frais d'ingénierie comprenant les postes suivants :

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191017-2019_CT2_395-DE
Date de télétransmission : 28/10/2019
Date de réception préfecture : 28/10/2019

Maîtrise d'ouvrage et conduite de projet	- Coûts liés à la conduite de projet, y compris les charges de personnel dédié. - Charges liées à la gestion administrative et financière (montage de dossiers de financement, frais de notaire et d'huissiers…) et à l'assistance technique (relevés de géomètres, états de lieux, vérifications de conformité…). - Assistance juridique.
Accompagnement social et relogement	- Définition d'un plan de relogement et d'un programme d'accompagnement social en fonction de l'étude des situations familiales et des besoins ou souhaits en matière de relogement. - Mise en œuvre du plan de relogement (frais de déménagement et de réinstallation, d'hébergement provisoire et d'accompagnement social avec suivi individualisé et adapté...).
Frais de gestion liés au portage	- Assurance Responsabilité civile de propriétaire/de maître d'ouvrage. - Charges courantes de copropriété non récupérées ou non récupérables.

Ainsi, le financement du portage porterait sur l'aide aux travaux dans les conditions équivalentes à celles existantes actuellement[3] mais également sur une subvention à l'ingénierie de portage afin que l'opérateur n'ait plus qu'à assumer le risque lié à la commercialisation en fin d'opération. Les risques liés à des difficultés de gestion, à des aléas voire des erreurs de gestion ne sont pas davantage pris en compte.

Les dépenses subventionnables retenues pour le calcul de la subvention sont celles correspondant à des prestations qui ont été commencées ou réalisées à compter de la date de dépôt de la demande de subvention et pendant une durée maximale de 6 ans. L'assiette de ces dépenses d'ingénierie est plafonnée à 30 000 €.

Le taux de subvention retenu est de 70 % correspondant au taux de subvention accordé par l'Agence pour les opérations d'ingénierie complexes.

5) Mode opératoire

5.1) Définition d'une stratégie

La collectivité locale maître d'ouvrage du dispositif opérationnel établit dans les études pré-opérationnelles les outils nécessaires au redressement de la copropriété.

Le portage ciblé fera alors l'objet d'une attention particulière et il sera nécessaire d'en étudier l'opportunité, la faisabilité, la capacité à faire des opérateurs potentiels, le modèle économique le plus sécurisé tant pour la collectivité locale que pour l'opérateur, afin d'en garantir les conditions de réussite.

Les dispositions retenues figurent dans la convention de programme ou dans les textes définissant les modalités du plan de sauvegarde.

5.2) La convention de portage

L'opérateur et la collectivité maître d'ouvrage du dispositif programmé signent une convention de portage qui reprend les objectifs généraux du portage tels que :

- la solvabilisation du syndicat des copropriétaires via la récupération des créances accumulées par le précédent copropriétaire et le paiement régulier des charges ;
- l'amélioration du fonctionnement général de la copropriété (participation aux instances de gestion) ;
- l'apport de solutions concernant, d'une part, les ménages en incapacité d'assumer leurs charges de copropriétaires ou les futurs travaux liés du plan de redressement et, d'autre part, la lutte contre les propriétaires bailleurs indélicats.

3 35 % du montant des dépenses subventionnables, plafonnées à 30 000 € HT par lot d'habitation (le taux pouvant être exceptionnellement porté à 50 % dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne).

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191017-2019_CT2_395-DE
Date de télétransmission : 28/10/2019
Date de réception préfecture : 28/10/2019

Les missions de l'opérateur sont reprises dans la convention de portage. Elles consistent en :

- l'acquisition des lots d'habitation ;
- l'accompagnement social des ménages occupants (maintien dans les lieux ou relogement) ;
- la remise en état ou l'amélioration les lots acquis (parties communes et privatives) avant revente ;
- la participation au fonctionnement général de la copropriété en vue de faciliter son redressement.

5.3) Programmation des interventions par l'Agence

Les missions de l'opérateur étant assimilables à des missions de propriétaire bailleur durant la phase de portage, le financement accordé par l'Agence sera pris dans cette ligne d'intervention.

Le recensement des besoins se fera dans le cadre de la programmation annuelle et du dialogue de gestion qu'organise l'Agence avec les DREAL.

Il est ainsi proposé aux membres du Conseil d'administration d'adopter la délibération suivante :

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191017-2019_CT2_395-DE
Date de télétransmission : 28/10/2019
Date de réception préfecture : 28/10/2019

Délibération n° 2016 – XX : régime d'aides relatif aux opérations de portage ciblé (article R. 321-12 - 11°)

La présente délibération fixe les conditions de mise en œuvre d'une opération de portage ciblé prévue au 11° du I de l'article R. 321-12 du code de la construction et de l'habitation (CCH) et ses modalités de financement par l'Anah.

Le portage ciblé de lots d'habitation en copropriété tel que défini à l'article R. 321-12 11° du CCH est un outil d'intervention qui participe au redressement des copropriétés en difficulté. Initié dans le cadre d'une stratégie d'intervention publique, il consiste en l'acquisition, par un opérateur missionné par une collectivité publique, d'un nombre limité de lots dans une copropriété, puis en leur conservation pendant une certaine durée en vue de l'amélioration des parties privatives et communes avant leur revente ultérieure. Les conditions de revente sont définies dans un objectif de mixité sociale.

1° Conditions générales d'éligibilité aux opérations de portage ciblé

1.1 Le portage ciblé s'inscrit obligatoirement dans le cadre d'un dispositif opérationnel dédié au moins pour partie au redressement des copropriétés en difficulté

Le recours au portage ciblé ainsi que ses objectifs et sa finalité sociale doivent être prévus, définis et identifiés dans l'un des dispositifs opérationnels dédiés au redressement définis au 11° du I de l'article R.321-12 du CCH.

Le besoin de portage ciblé, qui intervient en complémentarité du plan de redressement de la copropriété, doit avoir été préalablement étudié dans le cadre d'études pré-opérationnelles, et identifié comme étant un levier d'intervention pertinent au service de ce redressement.

Si le besoin en portage ciblé apparaît en cours de réalisation d'un dispositif opérationnel, son opportunité et ses conditions de mise en œuvre font l'objet d'une étude ou expertise complémentaire préalable.

1.2 Le portage ne peut concerner qu'un nombre limité de lots d'habitation

Le nombre de lots portés au sein d'une même copropriété doit être limité en proportion du nombre total de lots d'habitation de la copropriété. Cette proportion est définie par une instruction du Directeur général.

1.3 Une convention dite « convention de portage » lie le maître d'ouvrage du dispositif opérationnel et le porteur

Le maître d'ouvrage du dispositif opérationnel de redressement désigne un (ou plusieurs) organisme(s) de portage avec lequel une convention dite « de portage » est conclue.

La convention de portage comporte a minima les éléments suivants :

- un volet acquisition, définissant les types de lots à porter, leurs caractéristiques ainsi que leur nombre prévisionnel ;
- un volet accompagnement social des ménages occupants en fonction de leur situation permettant un maintien dans les lieux ou une solution de relogement adaptée ;
- un volet participation au fonctionnement de la copropriété : l'organisme de portage accompagne le redressement de la copropriété en participant activement aux assemblées générales pendant toute la durée du portage (vote des procédures, vote des travaux en parties communes, mobilisation des copropriétaires et du conseil syndical...) ;
- un volet gestion du bien (sécurisation, location, remise en état ou amélioration des parties privatives, ...) ;
- un volet commercialisation et revente du bien incluant les objectifs de mixité sociale ;
- un volet engagement des collectivités locales (concertation avec les instances de la copropriété, engagements financiers, aide au relogement, appui à l'acquisition et à la commercialisation...) ;
- un volet coûts et délais comportant le plan de financement prévisionnel et la durée globale du

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191017-2019_CT2_395-DE
Date de télétransmission : 28/10/2019
Date de réception préfecture : 28/10/2019

portage.

La convention de portage doit être jointe à la demande de subvention.

1.4 La revente des lots portés doit intervenir dans un objectif de mixité sociale

La revente à l'issue du portage doit s'effectuer dans un objectif de mixité sociale. Cet objectif est défini dans la convention de portage, en cohérence avec le Programme local de l'habitat (PLH), le projet urbain et la stratégie de redressement de la copropriété.

2° Les conditions de financement

Le portage ciblé de lots de copropriété peut faire l'objet de subventions de l'Anah :

- pour le financement de prestations d'ingénierie du portage ;
- pour le financement des travaux d'amélioration réalisés sur parties privatives.

Les travaux en parties communes sont financés par l'Anah au bénéfice du syndicat des copropriétaires dans les conditions fixées par la délibération n°2013-12 du 13 mars 2013 (sans possibilité pour le porteur de bénéficier d'aides individuelles dans le cadre du dispositif d'aides mixtes).

2.1 Caractéristiques des lots d'habitation éligibles au financement

Le(s) lot(s) d'habitation faisant l'objet d'un portage doivent être acquis par l'organisme porteur au cours du dispositif opérationnel comportant la stratégie de redressement de la copropriété en difficulté dans laquelle il s'inscrit.

La demande de subvention au titre du portage doit être déposée au cours de ce dispositif et comporter une copie de l'acte d'acquisition ou attestation notariée.

Par exception, dans le cadre d'un plan de sauvegarde prévu par les dispositions de l'article L. 615-1 et suivants du CCH, les logements acquis par l'organisme porteur dès la constitution, par le représentant de l'État, de la commission prévue à ce même article, sont éligibles au financement de l'Agence dès lors que leur acquisition s'inscrit dans les objectifs du plan de sauvegarde et de la convention de portage.

2.2 Modalités de calcul et précisions sur les dépenses subventionnables au titre de l'ingénierie

2.2.1 Dépenses subventionnables :

Les dépenses subventionnables HT sont les suivantes :

Maîtrise d'ouvrage et conduite de projet	- Coûts liés à la conduite de projet, y compris les charges de personnel dédié. - Charges liées à la gestion administrative et financière (montage de dossiers de financement, frais de notaire et d'huissiers…) et à l'assistance technique (relevés de géomètres, états de lieux, vérifications de conformité…). - Assistance juridique.
Accompagnement social et relogement	- Définition d'un plan de relogement et d'un programme d'accompagnement social en fonction de l'étude des situations familiales et des besoins ou souhaits en matière de relogement. - Mise en œuvre du plan de relogement (frais de déménagement et de réinstallation, d'hébergement provisoire et d'accompagnement social avec suivi individualisé et adapté...).
Frais de gestion liés au portage	- Assurance Responsabilité civile de propriétaire/de maître d'ouvrage. - Charges courantes de copropriété non récupérées ou non récupérables.

Les dépenses subventionnables retenues pour le calcul de la subvention sont celles correspondant à des

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191017-2019_CT2_395-DE
Date de télétransmission : 28/10/2019
Date de réception préfecture : 28/10/2019

prestations qui ont été commencées ou réalisées à compter de la date de dépôt de la demande de subvention auprès de l'Anah au titre de l'ingénierie et pendant une durée maximale de 6 ans.

2.2.2 Taux de subvention et plafond de dépenses subventionnables

Le taux maximal de subvention pouvant être attribuée au titre des prestations d'ingénierie est fixé à 70 % du montant des dépenses subventionnables HT prises en compte dans la limite d'un plafond de 30 000 € HT par lot d'habitation.

2.3 Modalités de calcul et précisions sur les dépenses subventionnables au titre des travaux

2.3.1 Travaux subventionnables

Les travaux pouvant être éligibles à un financement de l'Anah sont ceux qui entrent dans la catégorie des travaux subventionnables définis par la délibération n°2010-61 du 30 novembre 2010.

Les travaux de restructuration des lots d'habitation sont subventionnables dans la limite, toutefois, des dispositions prévues par l'article R. 321-15 du CCH. Ces travaux peuvent intégrer les lots accessoires et secondaires, même si cela conduit à une augmentation du volume ou de la surface habitable.

Les dépenses correspondant à la maîtrise d'œuvre ou aux autres prestations subventionnables (coordination SPS, diagnostics techniques…) sont prises en compte dans la dépense subventionnée, hors plafonds de travaux, au prorata des travaux subventionnés.

2.3.2 Taux de subvention et plafond de dépenses subventionnables

Le taux maximum de la subvention pouvant être attribuée au porteur est fixé à 35 % du montant des dépenses subventionnables HT prises en compte dans la limite d'un plafond de 30 000 € HT par lot d'habitation.

Ce taux peut être porté jusqu'à 50 % dans les situations suivantes :

- existence avérée d'une situation de dégradation très importante du logement, constatée sur la base d'un rapport d'analyse réalisé par un professionnel qualifié à l'aide d'une grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat figurant en annexe d'une instruction du Directeur général ;
- existence avérée de désordres structurels inhabituels sur le logement, dans des proportions telles qu'ils justifient à titre exceptionnel l'application d'un taux de subvention majoré sur les travaux nécessaires à leur résorption. L'opportunité de financer ces travaux au taux majoré est appréciée par l'autorité décisionnaire au vu d'un rapport d'expertise technique présenté dans le cadre de la demande de subvention et attestant de la réalité, de la consistance et de l'ampleur des désordres.

Le taux de financement majoré ne peut porter que sur les travaux nécessaires pour résoudre les situations susmentionnées.

3° Précisions sur les demandes de subvention, les décisions attributives de subvention et les délais d'achèvement des opérations

Les demandes de subvention sont formulées lot par lot. Elles sont instruites dans les conditions énoncées au RGA, propres à chaque nature de subvention : travaux ou ingénierie.

La réalisation de l'opération doit être justifiée et la demande de paiement du solde présentée :

- dans les conditions de délais prévus au RGA pour l'aide au titre de travaux ;
- dans un délai de 6 ans à compter de la décision d'attribution de subvention pour ce qui concerne l'ingénierie, prorogeable dans les conditions fixées par le RGA.

Le paiement du solde de la subvention attribuée au titre de l'ingénierie du portage est conditionné par la transmission d'une copie de l'acte de vente ou d'une attestation notariée faisant état de la vente et précisant

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191017-2019_CT2_395-DE
Date de télétransmission : 28/10/2019
Date de réception préfecture : 28/10/2019

le statut du logement et de l'occupant qui découlent de cette vente. Dans le cas où le portage du lot d'habitation donne lieu uniquement à l'attribution d'une subvention au titre de travaux en parties privatives, ces justificatifs de revente conditionnent le paiement de la subvention.

Chaque demande de subvention et demande de paiement du solde est accompagnée d'une « fiche de situation » précisant l'état d'avancement des actions de portage et des opérations de revente. Le contenu de cette fiche est précisé par instruction du Directeur général.

4° Date d'effet

La présente délibération est applicable aux décisions de financement prises à compter de sa date d'entrée en vigueur, dans les conditions de délais de l'article R .321-6 du CCH.

A compter de son entrée en vigueur, la présente délibération abroge la délibération n°2005-27 du Conseil d'administration du 6 décembre 2005.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191017-2019_CT2_395-DE
Date de télétransmission : 28/10/2019
Date de réception préfecture : 28/10/2019

2019_CT2_395

OBJET : Habitat et aménagement du territoire - Politique de la ville / Cohésion sociale - AVIS - Stratégie de lutte contre l'habitat indigne - Approbation de l'avenant 1 à la convention de portage immobilier et foncier avec CDC-Habitat Social pour une intervention ciblée au sein de copropriétés dégradées

---

Vote sur le rapport

Inscrits	90
Votants	69
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	69
Majorité absolue	35
Pour	69
Contre	0
Ne prennent pas part au vote	0

Etai(en)t présent(s) et ont voté contre :
Néant

Etai(en)t excusé(s) et ont voté contre :
Néant

Etai(en)t présent(s) et se sont abstenus :
Néant

Etai(en)t excusé(s) et se sont abstenus :
Néant

Après en avoir délibéré, le Conseil de Territoire décide à l'unanimité de donner un avis favorable sur le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil de Territoire présents
Maryse JOISSAINS MASINI

Signé, le 23 OCT. 2019

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191017-2019_CT2_395-DE
Date de télétransmission : 28/10/2019
Date de réception préfecture : 28/10/2019