EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU BUREAU DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du 16 mai 2019

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 30 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Christophe AMALRIC - Sylvia BARTHELEMY - François BERNARDINI - Roland BLUM - Patrick BORÉ - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Martine CESARI - Gaby CHARROUX - Arlette FRUCTUS - Daniel GAGNON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Nicolas ISNARD - Maryse JOISSAINS MASINI - Didier KHELFA - Richard MALLIÉ - Xavier MERY - Danielle MILON - Jean MONTAGNAC - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Henri PONS - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Frédéric COLLART - Georges CRISTIANI - Eric LE DISSÈS.

Madame la Présidente a proposé au Bureau de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

DEVT 001-5884/19/BM

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

MET 19/10564/BM

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 13 décembre 2018 le conseil métropolitain a adopté une stratégie de lutte contre l'habitat indigne visant à résorber sur une dizaine d'années le parc de logement indigne de la Métropole grâce à une action renforcée et intégrée, en mobilisant outils et acteurs existants à court terme et en développant à moyen terme des opérateurs et dispositifs dont la création est en cours. Ce parc indigne se concentre majoritairement dans les centres anciens de certaines communes de la Métropole et dans les grandes copropriétés d'après-guerre.

En mars 2017, la Métropole s'engageait à signer un accord partenarial avec la Ville de Marseille, l'État, l'ANAH, les collectivités territoriales, le Procureur, l'Agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise, l'Agence d'information pour le logement des Bouches du Rhône, l'Association Régionale HLM, la Caisse des dépôts et consignations, afin de bâtir des stratégies d'interventions collectives sur les grandes copropriétés dégradées, dont une dizaine nécessite une action prioritaire : Bel Horizon 1 et 2 (Marseille 3ème), Bellevue(Marseille 3ème), Plombières (Marseille 3ème), Corot (Marseille 13ème), Maison Blanche (Marseille 14ème), Le Mai I- Le Mail G et les Gardians (Marseille 14ème), Les Rosiers (Marseille 14ème), Kalliste (Marseille 15ème), La Maurelette (Marseille 15ème), Consolat (Marseille-15ème). D'autres grandes copropriétés de la Métropole se trouvent également fragilisées comme celles de la Mariélie à Berre l'Etang ou les Facultés à Aix-en-Provence, mais aussi dans d'autres arrondissements de Marseille (Est Marseillais, Bel Ombre, La Cravache).

Signé le 16 Mai 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 17 mai 2019

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).

Ainsi 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.

C'est dans cet objectif que la Métropole propose de signer avec CDC Habitat social une convention de portage immobilier et foncier pour acquérir un volume prévisionnel de 210 lots de copropriétés dans six grands ensembles immobiliers privés où la Métropole ne dispose pas encore d'outils de maîtrise foncière et de gestion et où la stratégie globale d'intervention est à ce jour globalement connue ou en cours de définition : Corot (80 lots), Bellevue (30 lots), La Maurelette (30 lots), le Grand Mail (40 lots), Est Marseillais (10 lots), La Mariélie (20 lots).

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.

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.

Le flux d'investissement (acquisitions et travaux) est évalué entre 13,5 millions d'euros et 17,3 millions selon que la convention est conclue pour 3 ou 10 ans.

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 751 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 751 euros/m² le prix estimé de revente s'établira à 991 euros/m² pour une durée de portage de 3 ans et 1 135 euros/m² pour une durée de portage de 10 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 5 835 00 d'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.

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.

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 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 :

Est approuvée la convention de portage immobilier et foncier, intervention ciblée au sein de copropriétés dégradées de la Métropole Aix-Marseille-Provence avec CDC Habitat Social, ci-annexée.

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole, ou son représentant, est autorisé à signer cette convention.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Conseiller Délégué
Habitat Indigne et Dégradé
Commission Locale de l'Habitat

Xavier MERY