***Protocole de Coopération « Investissement et Mixité »
Métropole Aix-Marseille Provence***

-

***Modalités d'intervention de l'Association Foncière Logement
Contribuant à la réalisation de la Stratégie métropolitaine de Lutte contre
l'Habitat Indigne et du contrat de Projet Partenarial d'Aménagement pour le
centre-ville de Marseille (PPA)***

Entre les soussignés :

1 / la Métropole Aix-Marseille Provence, représentée par sa Présidente Madame Martine Vassal, dûment autorisée à signer la présente convention par délibération du Conseil Métropolitain le 19 décembre 2019 ;

Ci-après dénommée « la Métropole »,

2/ Action logement groupe, représenté par

Ci-après dénommée « Action logement »

3/ L'Association dénommée Association Foncière Logement, association déclarée régie par la loi du 1^{er} juillet 1901 modifiée dont le siège social est à Paris, représentée par Monsieur Hugues Vanel, agissant en qualité de président du Conseil d'administration, aux termes des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes de la décision du conseil d'administration tenu le 13 juin 2017,

Ci-après dénommée « l'AFL »

Préambule : les enjeux de l'habitat indigne à Marseille

Ce protocole est conçu comme un premier engagement conjoint d'un partenariat fort entre la Métropole et l'AFL, comme investisseur. Il constitue une déclinaison opérationnelle du PPA et des travaux engagés entre la Métropole et l'AFL pour aboutir à un protocole de coopération en vue de l'investissement conjoint des parties dans les opérations de reconstruction ou requalification des immeubles. L'intervention de l'AFL est complémentaire à celle des bailleurs sociaux intervenant sur le territoire métropolitain et répond de manière spécifique aux besoins locaux sur un segment particulier mais indispensable de l'offre immobilière. L'offre déployée par l'AFL en accord avec la métropole est :

- Souple car elle permet de combiner un ensemble de produits très diversifié (du PLA-i au locatif libre dans le même immeuble par le même opérateur)
- Durable et sécurisée puisqu'au moins 50% des logements resteront maîtrisés par l'AFL au-delà du remboursement du principal.
- Efficace car elle permet d'objectiver le niveau de charge foncière escomptées et proposées sur chaque projet en fonction des contextes.

La lutte contre l'habitat indigne et dégradé au sein de la ville de Marseille est l'un des axes d'intervention majeurs de la politique de développement et d'aménagement urbain de la Métropole définie dans le cadre du PPA signé avec l'Etat le 15 juillet 2019.

La ville est marquée par une très forte densité de logements indignes. La problématique touche à la fois les petits immeubles du centre ancien construits avant 1949 et les grandes copropriétés des années 1955-1970 des quartiers Nord. L'indignité potentielle mesurée par l'indicateur statistique du PPPI au regard de leur classement cadastral et du revenu des occupants concerne plus de 40 000 résidences privées soit 13% du parc à Marseille. Celles-ci sont présentes sur quasiment la totalité des quartiers du centre-ville et la concentration dans certaines poches de l'hypercentre (1^{er} – 7^{ème} arrondissements) et des 14^{ème}, 15^{ème}, 16^{ème} arrondissement peut dépasser 30%. L'enjeu de la vétusté des immeubles y croise les problématiques de paupérisation et de fragilisation des ménages occupants, en très grande majorité locataires, caractérisés par une surreprésentation de familles monoparentales et une proportion importante de personnes isolées par rapport au reste du territoire métropolitain. Dans les secteurs fortement tendus du centre-ville souffrant d'une carence en logements sociaux, les logements obsolètes sont loués par des propriétaires indécents voire des marchands de sommeil aux ménages précaires et jouent un rôle de parc social de fait avec des loyers élevés.

Dans les mois qui ont suivi l'effondrement des immeubles de la rue d'Aubagne le 5 novembre 2018 la Ville de Marseille a prononcé des arrêtés de péril imminent sur plus de 300 immeubles, imposant l'interdiction temporaire d'habiter et l'injonction à réaliser des travaux. L'ampleur et l'urgence des réhabilitations sur les immeubles évacués mais également sur les îlots très dégradés du centre-ville ciblé par les OPAH-RU imposent à la Métropole d'accélérer fortement la mise en œuvre des interventions de requalification pour suppléer aux propriétaires défaillants dans le cadre de sa stratégie territoriale de lutte contre l'habitat indigne. C'est dans ce contexte qu'a été signé en 2019 le contrat de projet partenarial d'aménagement (PPA) entre l'Etat, la Métropole et la Ville de Marseille pour coordonner les actions de résorption de l'habitat indigne et dégradé sur une durée de 15 ans.

Présentation de l'activité de l'AFL

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

Les programmes de logements privés conventionnés contribuent au décompte des objectifs de production SRU dans les communes en carence de logements sociaux. Ils sont financés par la PEEC sans recours aux aides d'Etat. Ils ne donnent lieu à aucune garantie des collectivités et ne sont pas impactés par les dispositifs relatifs aux contingents. La mise en location est réservée prioritairement aux

salariés des entreprises. Le loyer au m² est déterminé réglementairement selon la zone d'implantation et la répartition des ménages logés respecte la règle dite des trois tiers fixée par convention avec l'Etat. La durée de conventionnement est limitée dans le temps à 20 ans.

Les programmes de logements locatifs libres contribuent à l'enjeu de mixité en permettant le retour des classes moyennes dans les quartiers concernés. Ils sont également entièrement financés par la PEEC et le recours aux encours privés. La réalisation des immeubles s'accompagne, en liaison avec les autorités locales et l'ANRU, d'une rénovation substantielle du quartier et de l'environnement, qui constitue la clé de la réussite de ces projets de rénovation urbaine. Les loyers sont fixés librement par l'AFL en fonction du quartier et de la typologie du logement, même si les produits ont généralement une plus grande surface et des prestations de meilleure qualité que les logements privés de l'environnement immédiat. Les loyers peuvent être légèrement décoté selon le niveau de la demande et des tensions constatées.

Au niveau architectural et environnemental tous les programmes d'AFL sont d'une grande qualité, sans distinction de leur statut (conventionné ou libre).es différents programmes de logements sont acquis après signature d'une VEFA ou d'un CPI. L'AFL assure ensuite la commercialisation des logements en s'appuyant sur le gestionnaire de l'immeuble et les commercialisateurs locaux. La prise de possession des immeubles et la gestion locative est confiée à des administrateurs de biens locaux sélectionnés par appel d'offres.

Au service de son objet social et dans le cadre de la recherche d'un équilibre financier, en plus des dispositifs d'accession à la propriété, l'AFL peut céder une partie de ses immeubles après une phase de gestion locative. Le processus de vente est externalisé auprès des professionnels partenaires. Les grilles de prix sont définies sur la base d'un prix du marché après une expertise immobilière indépendante. La mise en vente de logements prévoit la concertation systématique et préalable de la collectivité.

En outre, les choix d'intervention de l'AFL au niveau de chaque collectivité doivent se faire dans de bonnes conditions d'acceptabilité économique de sorte à ne pas compromettre l'équilibre des comptes de l'AFL en vue de ne pas obérer la possibilité d'une transmission aux caisses de retraite complémentaire du secteur privé.

Une présentation détaillée de l'offre de l'AFL est disponible en *annexe n°1*.

La participation d'AFL à la résorption de l'habitat indigne

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

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

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

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

La méthode d'intervention de l'AFL sur l'habitat indigne à Marseille

Le montage d'opérations de résorption de l'habitat indigne impliquant l'AFL requiert tout d'abord que les parties mettent sous contrôle le cadre réglementaire et opérationnel des interventions.

Les sujets transversaux qui sont déjà identifiés (valeur d'entrée dans le patrimoine public directement ou via des entités contrôlées par la puissance publique et donc évaluations de France Domaine, prescriptions liées au contexte (ABF, sismique, etc.), risques spécifiques (sûreté, sécurité, GUP, libération effective des logements maîtrisés par la puissance publique), clarté des objectifs programmatiques et donc de la typologie des produits de sortie...) devront être sécurisées en vue de l'engagement des projets sont présentés en *annexe n°2*, notamment à partir des problématiques rencontrées par la transformation de logements dégradés dans d'autres opérations.

La Métropole sera bien entendu responsable au premier chef de la mise sous contrôle de ces sujets clés. AFL s'engage à alerter et à être force de proposition. Les parties conviennent de se tenir mutuellement informées des difficultés rencontrées.

D'autre part, l'AFL se donne pour objectif d'accélérer et de faciliter la mise en œuvre de la stratégie de la Métropole à Marseille en diminuant le plus possible la charge publique résiduelle. La contribution de l'AFL au déficit foncier après prise en compte des subventions dépendra du coût de restructuration des immeubles et des possibilités de valorisation (loyer et cessions), elle pourrait par exemple prendre la forme d'une part fixe et du partage d'une clause de retour à meilleure fortune intégrée à la promesse de vente.

Un échantillon test pour éclairer les objectifs de l'intervention de l'AFL dans la durée

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

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

Annexe 1 – Présentation détaillée de l'offre de l'AFL

1. Les programmes de logements privés conventionnés

A. Les logements privés à loyer conventionné (hors LLI)

La détermination des loyers conventionnés répond à des règles de fixation précises et réglementaires :

- Selon la zone d'implantation du programme est appliqué à la surface utile modulée (surface habitable + 1/2 surface des annexes) de chaque logement un loyer au m² déterminé réglementairement.
- Ce loyer théorique maximum est actualisé annuellement ce qui permet de fixer le loyer de chaque appartement venant en relocation.
- La règle dite des 3 tiers impose pour tout programme une convention signée avec l'Etat qui répartit la totalité des logements afin qu'ils puissent être divisés en trois catégories :
 - 1/3 de logements au moins à attribuer à des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60% des plafonds PLUS se voient appliquer des loyers PLUS,
 - 1/3 de logements à attribuer à des ménages dont les ressources sont comprises entre 60% et 100% du plafond PLUS. Un loyer progressif allant du PLUS au PLS sera calculé en fonction des revenus des locataires.
 - Le dernier 1/3 au plus à des ménages dont les ressources excèdent les plafonds fixés dans la limite des plafonds PLS (130% des plafonds PLUS avec application du loyer PLS).

Au fur et à mesure des congés notre outil informatique attribue une catégorie au logement à louer de façon à conserver l'équilibre des 3 tiers.

B. L'évolution des loyers conventionnés

Les loyers des locataires en place sont révisés chaque année à la date anniversaire du bail en fonction de l'IRL du trimestre de référence, mais ils ne doivent pas dépasser les loyers plafonds de la convention APL elle-même révisée annuellement ou des niveaux de loyer LLI.

2. Les programmes de logements locatifs libres

A. La fixation des loyers libres

Les loyers sont fixés librement par l'AFL en fonction du quartier et de la typologie du logement même si en général ces logements ont une surface et des prestations plus importantes et qualitatives que les logements privés de l'environnement immédiat. Les loyers sont fixés au regard des éléments de marché et peuvent être légèrement décoté selon le niveau de la demande et des tensions constatées.

B. L'évolution des loyers

Les loyers des locataires en place sont révisés annuellement à la date anniversaire du bail selon l'IRL.

3. La commercialisation et le placement

La commercialisation est du ressort principal d'Action Logement. Afin d'assurer des niveaux d'écoulement soutenable, l'AFL mobilise aussi le gestionnaire de l'immeuble et des commercialisateurs locaux. En fonction des résultats et en cours de commercialisation, tous les critères de sélection seront adaptés.

Pour suivre, piloter et adapter si nécessaire, la commercialisation se fait au travers d'un outil du système informatique spécifique (portail de gestion en communauté).

4. Les règles d'affectation des logements

- Les logements sont destinés prioritairement aux salariés des entreprises d'au moins 10 salariés et retraités depuis moins de 5 ans du secteur privé non agricole.
- L'éligibilité est basée sur les RFR N-2 et le type d'occupation.

- L'affectation doit respecter les taux d'effort suivant :
 - Pour les logements conventionnés, un taux d'effort inférieur ou égal à 35 %
 - Pour les logements libres, un taux d'effort inférieur ou égal à 30 %
- Le reste pour vivre doit être inférieur ou égal à 21,50 € par unité de consommation par jour
- La Garantie Visale est demandée dès que les conditions d'obtention sont remplies

5. La gestion locative

L'AFL a confié la gestion de ses logements à des administrateurs de biens locaux (ADB). Ils sont choisis dans la France entière sur appels d'offres, une à deux fois par an.

Leurs missions incluent des activités traditionnelles de gestion (location, entretien...), ainsi que la prise de possession des immeubles. Pour ce faire, ils sont désignés en amont et sont mobilisés quelques mois avant la date de livraison. Ils contribuent à la définition fine et précise de la politique commerciale.

Un portail informatique a été développé pour consolider toutes les informations et permet d'homogénéiser les procédures des ADB et de mesurer leur efficacité.

Pour les programmes en copropriété nos gestionnaires sont membres du conseil syndical quand il existe dès que l'AFL détient plus de 20% de la copropriété et assistent aux assemblées générales après avoir recueilli notre accord formel sur les décisions à prendre.

La location des commerces du parc est supervisée en direct par l'AFL qui conclut des mandats de location, et parfois de vente, avec des commercialisateurs localement bien implantés. Les prix de location ou de vente sont déterminés après expertise. Les rez-de-chaussée peuvent être affectés dès la définition du programme à des équipements publics (crèche, halte-garderie, PMI, etc.), des commerces de tout type, ou des services privés (espace de co-working par exemple).

Un responsable de gestion au siège est affecté à chaque grande métropole pour piloter l'ensemble de l'activité de nos administrateurs de biens, en assurer la cohérence et produire en lien avec les territoires les arbitrages nécessaires.

6. L'audit des gestionnaires

20% des administrateurs de biens et 10% du patrimoine est audité chaque année par une équipe spécifique de l'AFL avec pour objectifs d'aider au choix des gestionnaires et d'obtenir une vision exhaustive de tous les aspects de l'activité des mandataires et contribuer à l'amélioration de la gestion du parc AFL. La piste d'audit en plus de mesurer la qualité et le niveau de satisfaction de la gestion immobilière, permet aussi d'avoir un retour critique de la vie du patrimoine et de proposer des adaptations si nécessaires.

Le process des audits a été certifié par l'IFACI (organisme de contrôle et d'agrément reconnu en matière d'audit interne).

7. La livraison des programmes

Les programmes sont acquis après signature d'une VEFA ou d'un CPI. La livraison est suivie directement par nos services et sur place au quotidien par nos ADB, épaulés par des assistants à la livraison (Socotec ou Véritas) sélectionnés par nos soins.

Le suivi des garanties de parfait achèvement, biennales, et décennales est fait par nos ADB sous le contrôle d'une responsable des sinistres interne.

8. Le plan de travaux GE/GR

Un plan pluriannuel de gros entretien/gros travaux pour l'ensemble du patrimoine de l'AFL est en place et organisé aux moyens d'appels d'offres à marchés subséquents organisés régionalement. Le modèle d'exploitation de son parc par l'AFL est fondé sur la constitution d'une réserve de financement affectée

à l'entretien du parc. La stratégie d'entretien renforcé et d'amélioration du parc est donc fondé sur une ressource réelle et disponible.

9. La vente de logements

La vente est organisée elle aussi sur le principe de l'externalisation pour mobiliser localement les meilleurs savoir-faire disponibles.

- Les partenaires (commercialisateurs, géomètre, diagnostiqueur, notaire, expert immobilier) ont tous été sélectionnés par appels d'offres.
- Les commercialisateurs sont des professionnels de la vente au locataire occupant qui nécessite une procédure particulière (enquête de pré-commercialisation préalable à la mise en commercialisation, rencontres individuelles des locataires, contact privilégié).
- Les locataires occupants bénéficient d'avantages proposés par Foncière logement :
 - Un accompagnement au financement de l'opération par l'intermédiaire de Projimmo Conseil (structure de courtage du groupe Action Logement).
 - L'accès au prêt bonifié du groupe Action Logement (soumis à conditions).
 - Pas de versement de dépôt de garantie à la vente
 - Pas de remboursement du prorata de la taxe foncière l'année de l'achat
 - Le bénéfice d'une garantie revente offerte par l'AFL qui leur permet de couvrir tout ou partie de la moins-value en cas de vente dans les 5 ans suivant l'achat.
 - L'accompagnement de l'accédant depuis l'offre d'achat jusqu'à la signature de l'acte.

Les grilles de prix sont définies sur la base d'un prix du marché et définies après expertise immobilière réalisée par un expert indépendant.

La mise en vente de logements prévoit la concertation systématique et préalable de la collectivité.

Annexe n°2 – Sujets de portée générale à sécuriser avant l’engagement des opérations

Les sujets clés en vue d’un partenariat opérationnel entre la Métropole et les opérateurs immobiliers (bailleurs sociaux, promoteurs, AFL, etc.) sont identifiés ci-dessous :

- Validation des produits de sortie : typologie des biens et statut : social, conventionné (produit AFL sans contingent) ou libre des logements produits
- Possibilité de cession totale ou partielle à un horizon temporel à définir des programmes créés
- Valorisation du coût d’acquisition des immeubles impropres à l’habitation utilisée par France Domaine
- Valorisation utilisée, ex post, par France Domaine de la charge foncière (dans le cas de valeur de marché autour de 2 000 euros des produits de sortie, le calcul d’un compte à rebours donne une valeur négative).
- Evaluation des surcoûts techniques liés aux prescriptions de l’ABF ou situation particulière (risque sismique, PPRI, immeubles adjacents à sécuriser...)
- Périmètre des coûts techniques pris en charge dans le cadre d’une opération de démolition.

Les sujets particuliers en vue d’un partenariat entre la Métropole et AFL

- Intervention à l’immeuble. Dans ce cas il est sans doute plus intelligent de prévoir du logement libre, d’autres immeubles du quartier pouvant être restructurés par des bailleurs sociaux :
 - o Premier avantage : assurer une double mixité en fonction de la situation spécifique du quartier, plus de logement social à loyers adaptés au reste à vivre de la population à revenus du travail modestes voire nuls (au lieu des loyers des marchands de sommeil) et plus de logement libre pour attirer des ménages actifs (salariés du secteur privé).
 - o Deuxième avantage, ne pas emmêler les discussions sur la quote-part du déficit foncier financé par les charges foncières. Une fraction des charges foncières pourra être déterminée dès la signature, avec éventuellement une clause de retour à bonne fortune.
- Intervention à l’îlot. Dans l’hypothèse d’une opération plus massive, la répartition entre produits devra être examinée au cas par cas (dans la stricte limite de 25% de logements conventionnés) et en fonction du projet urbain de quartier. L’apport de charge foncière ne pourra couvrir qu’une fraction du déficit foncier et en aucun cas le déficit d’aménagement.
- Intervention sur une parcelle nue suite à une démolition. Dans ce cas le coût global d’acquisition (CPI + charges foncières) sera très bien détourné dès l’origine.
- Partenariat plus stratégique sur un programme, avec un objectif volumétrique sur 5 ans et un mixage de cas.