

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

Séance du 19 décembre 2019

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 25 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Sylvia BARTHELEMY - Roland BLUM - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Martine CESARI - Frédéric COLLART - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - Danièle GARCIA - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Richard MALLIÉ - Xavier MERY - Danielle MILON - Jean MONTAGNAC - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Henri PONS - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Christophe AMALRIC représenté par Pascal MONTECOT - François BERNARDINI représenté par Martial ALVAREZ - Patrick BORÉ représenté par Danielle MILON - Maryse JOISSAINS MASINI représentée par Gérard BRAMOULLÉ.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Gaby CHARROUX - Arlette FRUCTUS - Alexandre GALLESE - 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 009-7467/19/BM

■ Stratégie de Lutte contre l'Habitat Indigne - Approbation d'un protocole de coopération entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, le groupe Action Logement et l'Association Foncière Logement MET 19/13975/BM

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

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

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

Le groupe Action Logement engage un programme d'investissement volontaire en appui aux politiques publiques du logement et, dans ce cadre, mobilise un montant de 300 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.

**Signé le 19 Décembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020**

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

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

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au 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 loi 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion sociales ;
- Le décret 2014-1750 du 30 décembre 2014 fixant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la Ville ;
- La délibération N°FAG 21-5718/19/CM du Conseil de la Métropole du 28 mars 2019 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La délibération DEVT 004-1839/17/CM du 30 mars 2017 approuvant un accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées
- La délibération DEVT-01-5206/18/CM du 13 décembre 2018 approuvant une stratégie durable et intégrée de lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé
- La délibération URB 001-6243/19/CM du 20 juin 2019 approuvant le contrat du Projet Partenarial d'Aménagement du centre-ville de Marseille
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence du 17 décembre 2019.

Signé le 19 Décembre 2019

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

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

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le protocole de coopération entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et l'Association Foncière Logement contribuant à la mise en œuvre de la stratégie métropolitaine de lutte contre l'habitat indigne et du Contrat de Projet Partenarial d'Aménagement du centre-ville de Marseille.

Article 2 :

Madame la Présidente, ou son représentant, est autorisé à signer ce protocole et les actes qui en découlent.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

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

Xavier MERY

Signé le 19 Décembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020