PROTOCOLE DE PARTENARIAT
ENTRE LA METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE
ET LA SA D'HLM UNICIL

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

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

Ci-après désignée par « La Métropole »

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

Ci-après désignée par « UNICIL »

Ci-après désignées ensemble par les « Parties »

CONTEXTE ET OBJECTIFS DU PROTOCOLE

Le protocole de partenariat entre la Métropole et UNICIL (ci-après désignée « **le Protocole** ») s'inscrit dans le cadre, d'une part du contrat de Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) qui fait l'objet d'un contrat signé en juillet 2019 entre La Métropole, l'Etat, l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat, la Métropole, le Département des Bouches du Rhône, la Ville de Marseille, la Caisse des Dépôts et Consignations, l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée, l'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur et l'Association Régionale HLM, et d'autre part du traitement des copropriétés dégradées.

Le Projet Partenarial d'Aménagement a pour objectif principal de mettre en œuvre durant 15 ans un stratégie d'interventions coordonnées et intégrées sur les 1000 hectares du Centre-Ville de Marseille en faveur de sa requalification. Les interventions sur l'habitat privé dégradé constituent le cœur du projet. Elles viseront également à améliorer l'attractivité et la qualité résidentielle, permettre aux habitants de se maintenir dans leur quartier, restaurer le patrimoine bâti et redynamiser la fonction économique.

Au-delà encore des 10 signataires du PPA, sa mise en œuvre efficace sera facilitée par la création de partenariats, afin d'articuler l'ensemble des réflexions, études, dispositifs et projets pour en maximiser les effets leviers aux différentes échelles.

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

L'accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées entre l'Etat, la Métropole et la Ville de Marseille, soutenu par le « Plan Initiatives Copropriétés » qui résulte de la volonté forte du gouvernement et du ministère de la Cohésion des Territoires de lutter, en lien avec la Métropole, contre les propriétés dégradées privées mettant en péril la santé et la sécurité des habitants des logements au sein de la Ville de Marseille et sur tout le territoire de la Métropole a été signé le21 décembre 2017

Au titre de la lutte contre les copropriétés dégradées, le Plan Initiative Copropriétés prévoit des moyens financiers qui sont mis à disposition des collectivités et des syndicats de copropriétaires sur une période de 10 ans dans le but de mettre en œuvre les modes opératoires préalablement définis conjointement en fonction de la typologie des copropriétés. La Métropole mobilise également des moyens significatifs pour intervenir dans ses grands ensembles immobiliers privés.

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

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

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

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

L'ACTION D'UNICIL

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

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

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

UNICIL a ainsi manifesté son intérêt d'être un partenaire engagé aux côtés de la Métropole dans la mise en œuvre du plan stratégique de lutte contre l'habitat indigne. Plusieurs pistes d'actions ont été conjointement explorées, que ce soit dans le cadre du Plan Partenarial d'Aménagement (PPA) sur le centre-ville de Marseille et de son objectif de lutte contre l'habitat indigne et d'amélioration de la qualité résidentielle, par l'intervention sur les immeubles dégradés du territoire ou dans les grandes copropriétés.

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

L'action d'UNICIL s'inscrit donc entièrement dans les objectifs de la Métropole par les actions suivantes :

- Production de logements sociaux en centre-ville par recyclage d'immeubles mis à disposition par la Métropole ou ses aménageurs
- Acquisition de lots de copropriétés en vue de la production d'un offre locative adaptée, portage de lots de copropriété en vue du redressement de la gestion de ces ensembles et revente en cohérence avec la stratégie arrêtée par la Métropole et les parties prenantes
- Acquisition de bâtiments entiers au sein de grandes copropriétés en vue de leur gestion par un bailleur unique et selon stratégie arrêtée par la Métropole et les parties prenantes
- Gestion de copropriétés dégradées

ACTIONS D'UNICIL DANS LE CADRE DE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Dans les grandes copropriétés dégradées, fort de son adossement à Action Logement, UNICIL propose de se porter acquéreur d'immeubles entiers ou d'assurer le portage de lots en diffus et permettre le redressement de la gestion des immeubles. Cette action sera financée sur fonds propres d'UNICIL et subventions d'Action Logement sans sollicitation de financements auprès de la Métropole autres que ceux qu'elle a déjà mis en place. Par ailleurs, UNICIL pourra rechercher des financements auprès d'autres collectivités, de l'Etat, de l'ANAH et de l'ANRU dans le cadre de dispositifs existants ou à venir.

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

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

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

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

Il acte le principe d'une contribution d'UNICIL aux initiatives actuellement menées par la Métropole et ses partenaires pour lutter contre l'Habitat indigne et résoudre de manière durable la problématique des copropriétés dégradées et les modalités d'accompagnement de la Métropole pour mener à bien ces opérations. UNICIL pourra réaliser les actions suivantes :

- UNICIL assure l'acquisition de lots et bien immobiliers après avoir vérifié que les dotations et subventions allouées permettent d'atteindre l'équilibre financier de l'opération
- UNICIL assure la gestion technique et locative des lots/biens acquis et accompagne les opérations de relogement reconnues nécessaires par les parties
- UNICIL peut, le cas échéant, assurer une mission de syndic de copropriété de certaines copropriétés

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

- UNICIL assure, si nécessaire et à une échéance à définir au cas par cas, la revente des lots/biens dans les conditions détaillées en annexe 1.

L'action détaillée d'UNICIL dans le cadre de ce protocole de coopération est décrite en annexe 1.

MODALITES DE LA COOPERATION ENTRE LES PARTIES

Les Parties conviennent d'engager une coopération selon les principes définis ci-après :

- Les Parties définissent ensemble la stratégie d'acquisition des lots de copropriété et des biens immobiliers notamment
- La Métropole et UNICIL définissent ensemble les orientations et les modalités des opérations de relogement éventuellement nécessaires.
- La Métropole et les parties prenantes s'assurent que l'intervention d'UNICIL est mise en place dans le cadre de dispositifs opérationnels contribuant à l'accompagnement des syndicats de copropriété et copropriétaires: OPAH copropriétés dégradées ou à volet copropriétés dégradées, plan de sauvegarde ou Opération de requalification de Copropriété Dégradée.
- Les plans de financement sont établis par UNICIL et examinés conjointement

UN ECHANTILLON TEST POUR ECLAIRER LES OBJECTIFS DE L'INTERVENTION D'UNICIL DANS LA DUREE

La méthode d'intervention d'UNICIL et les coûts qui en découlent seront examinés lors d'une première phase d'expérimentation portant :

- Sur un échantillon d'immeubles tests représentatifs
- Sur des grandes copropriétés dégradées pour lesquelles les stratégies d'intervention sont déjà arrêtées par la Métropole et ses partenaires.
- Sur une mission de syndic de gestion

La détermination de cet échantillon se fera d'un commun accord entre la Métropole et UNICIL et sera engagée dès signature du protocole dans l'objectif de déterminer les modalités opérationnelles dans un délai de 6 mois.

Suite à ces premiers travaux et en fonction des projets urbains et stratégies d'intervention qui seront définis en concertation avec les habitants et partenaires, une convention d'engagement mutuelle fixera les perspectives d'acquisition et traitement d'immeubles et de lots, les conditions à réunir pour y parvenir et un programme pluriannuel d'investissement sur 5 ans. La Métropole sera attentive à la construction et à l'accompagnement de cette démarche.

Les conditions financières et techniques de l'action d'UNICIL dans le cadre de ce test seront conjointement analysées pour préciser les termes d'une convention d'engagement mutuelle.

Fait à ……....., en trois originaux, le ___/___/20___

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

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

Annexe 1 – Présentation détaillée de l'offre d'UNICIL

1- Dans les grandes copropriétés dégradées, de manière prioritaire :

Au sein des copropriétés dégradées identifiées dans l'accord partenarial pour une stratégie d'intervention dans les copropriétés dégradées, UNICIL peut conduire :

- des actions d'acquisition et de portage de lots ou d'immeubles entiers
- la réalisation de travaux de conservation, de rénovation ou de réhabilitation
- la démolition en vue de la reconstruction de logements ou de locaux décents
- la gestion et la représentation des syndicats de copropriétés en qualité de syndic
- l'éventuelle revente des lots

2- Dans les copropriétés et mono-propriétés dégradées de petite taille situées dans le périmètre du Projet Partenarial d'Aménagement du centre-ville de Marseille, de manière plus ponctuelle :

- des actions d'acquisition et de portage de lots en diffus, d'immeubles entiers isolés ou au sein d'îlots entiers lorsqu'UNICIL dispose d'un patrimoine à proximité ou dans l'immeuble concerné
- la réalisation de travaux de conservation, de rénovation ou de réhabilitation
- la démolition en vue de la reconstruction de logements sociaux
- la gestion et la représentation des syndicats de copropriétés en qualité de syndic
- l'éventuelle revente des lots

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

3- Le financement des opérations

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

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

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

UNICIL pourra également rechercher 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. La garantie de tout ou partie de ce prêt par la Métropole sera étudiée.

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

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

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

4- Acquisition des lots de copropriété ou des biens immobiliers

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

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

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

Pour l'acquisition amiable des biens, les modalités de relogement seront examinées de la manière suivante :

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

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

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

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

UNICIL proposera les modalités d'accompagnement social des anciens propriétaires ou locataires le nécessitant, cette mission pouvant être réalisée par les travailleurs sociaux d'UNICIL ou confiée à un prestataire extérieur spécialisé.

Mission de gestion technique et locative

UNICIL assure la gestion technique des logements.

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

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

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

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

Pour les logements devant être occupés, les parties déterminent les modalités d'attribution et de commercialisation des biens.

Au titre de la gestion locative des locataires en place, UNICIL devra :

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

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

Mission de syndic de copropriété

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

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

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

UNICIL réalise toutes les missions relevant d'un syndic de copropriété, à savoir :

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

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

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

La mission de syndic, la rémunération, les modalités de nomination par assemblée générale ou par voie judiciaire sont définies en collaboration avec la Métropole.

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

Revente éventuelle des biens ou des lots

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

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

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

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

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

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

A défaut de mise en œuvre d'une opération, les modalités de commercialisation des lots (notamment l'information des habitants du secteur dans lequel se situe la copropriété) seront définies en collaboration avec la Métropole.

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

Elles pourront prendre l'une des formes suivantes :

- Revente des lots sur le marché. Dans ce cas, UNICIL respectera le droit de préemption du locataire ;
- Intégration définitive des logements acquis dans le patrimoine locatif social détenu par UNICIL si les conditions de gestion et d'équilibre économique le permettent, si l'autorité compétente en matière d'aides à la pierre le valide et s'il apparaît pertinent de maintenir durablement un bailleur social au sein de la copropriété au regard des perspectives d'évolution de la copropriété. Dans cette hypothèse, la Métropole soutiendra le projet ainsi élaboré.
- Cession des logements à tout autre bailleur social désigné par la Métropole si l'autorité compétente en matière d'aides à la pierre le valide et s'il apparaît pertinent de maintenir durablement un bailleur social au sein de la copropriété au regard des perspectives d'évolution de la copropriété. Dans cette hypothèse, la revente se fera au prix d'équilibre de revente.
- En cas de difficulté de commercialisation constatées, UNICIL pourra céder à la Métropole les lots en lieu et place du versement de la compensation prévue à l'article du Protocole dénommé « Financement des opérations ».

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

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

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.

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

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

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

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

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 UNICIL sont identifiés ci-dessous :

- Validation des produits de sortie pour les lots acquis en diffus : typologie des biens et statut : social, conventionné, ou libre
- Possibilité de cession totale ou partielle à un horizon temporel à définir des lots acquis.
- Valorisation du coût d'acquisition des lots et des immeubles dégradés 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.
- Partenariat plus stratégique sur un programme, avec un objectif volumétrique sur 5 ans et un mixage de cas.
- Stratégie arrêtée pour le traitement d'ensemble des copropriétés dégradées.
- La stratégie d'acquisition des lots ou biens immobiliers, et notamment la désignation et le nombre de lots devant être acquis par UNICIL sur chacune des copropriétés/mono-propriétés ;
- La détermination et/ou toute évolution significative du bilan financier de l'opération.
- La détermination des conditions d'acquisition des lots ou biens immobiliers ;
- La stratégie et les modalités de revente des lots ou biens immobiliers, le cas échéant ;
- La définition des missions d'UNICIL en qualité de copropriétaire, syndic, gestionnaire pour chaque opération.
- Les modalités de relogement, la prise en charge
- Les modalités d'attribution des logements

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020