

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

Séance du 7 octobre 2021

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 33 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Didier PARAKIAN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Yves VIDAL - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Olivier FREGEAC représenté par Jean-Pascal GOURNES.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Sophie JOISSAINS - Maryse JOISSAINS MASINI - 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.

CHL 013-10377/21/BM

**■ Stratégie de Lutte contre l'Habitat Indigne - Bilan annuel des opérations test réalisées en partenariat avec l'Association Foncière Logement/DIGNEO et le SA HLM UNICIL
MET 21/19035/BM**

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

La lutte contre l'habitat indigne et dégradé sur le territoire de Marseille a été identifiée comme l'un des axes majeurs de la politique de développement et d'aménagement urbain de la Métropole. Elle s'appuie sur l'accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées, signé le 21 décembre 2017 pour 10 ans, ainsi que sur le contrat de projet partenarial d'aménagement (PPA) conclu entre la Métropole, l'Etat, la Ville de Marseille et d'autres partenaires institutionnels le 15 juillet 2019 pour une durée de 15 ans. La mise en œuvre des politiques de lutte contre l'habitat dégradé implique un travail de long terme, dans le cadre de projets urbains concertés entre les différentes parties prenantes, s'appuyant sur des dispositifs opérationnels et juridiques à calibrer dans le temps. Ces projets sont en cours de contractualisation avec l'ANRU dans le cadre du NPNRU de Marseille.

En amont de la définition de ces projets, deux problématiques opérationnelles doivent être traitées : la nécessaire mise en sécurité de certains immeubles dégradés et la production d'une offre de logements à proximité des futurs projets urbains, de nature à fournir des solutions de relogements aux ménages issus des immeubles à maîtriser dans le cadre de ces projets.

Ainsi, une action de moyen terme doit être menée, visant à enrayer la dégradation des immeubles les plus dégradés, tout en créant une offre de logements de qualité sur le centre-ville de Marseille. La Métropole a ainsi identifié des immeubles dégradés en diffus sur le territoire du grand centre-ville, qu'elle maîtrise ou doit maîtriser via ses concessions d'aménagement, pour les proposer à des opérateurs en vue de leur réhabilitation à moyen terme. Cette action, portée par la Métropole et la Ville de Marseille dans le cadre du PPA, s'organise en 3 axes stratégiques nécessaires pour calibrer l'intervention publique :

Signé le 7 Octobre 2021

Reçu au Contrôle de légalité le 18 octobre 2021

- Connaître le patrimoine dégradé à recycler
- Tester de nouveaux modes de faire
- Adopter une méthode globale de traitement du foncier mobilisable

Ces trois axes, menés en parallèle, se sont notamment appuyés sur deux partenariats conclus entre la Métropole et des opérateurs désireux de s'engager dans la lutte contre l'habitat indigne sur ce territoire : l'Association Foncière Logement via sa filiale *DIGNEO* et la SA HLM UNICIL.

La présente délibération dresse le bilan annuel du travail mené en partenariat avec ces deux opérateurs.

- Le partenariat entre la Métropole et *DIGNEO*

Dans le cadre de son plan d'investissement volontaire du groupe Action Logement conventionné en avril 2019, l'Association Foncière Logement s'est engagée à participer à la lutte contre l'habitat indigne ou insalubre, avec le soutien de l'État. L'outil dédié de cet engagement, appelé *DIGNEO*, est un dispositif d'intervention opérationnel visant à produire du logement de qualité, dont 25% maximum de logement social, prioritairement à destination des salariés des entreprises, sur les quartiers anciens et dégradés, dans le respect et la protection du patrimoine architectural et urbain.

Le partage de cet objectif de résorption de l'habitat indigne avec la Métropole, notamment sur le territoire de la Ville de Marseille, a été acté entre la Métropole et le groupe Action Logement, via la délibération en date du 19 décembre 2019, puis la signature d'un protocole de Coopération « Investissement et Mixité », signé par les parties le 21 février 2020.

Dès lors, un travail partenarial et expérimental a été engagé par les équipes de la Métropole, ses concessionnaires d'aménagement SOLEAM et Marseille Habitat et l'équipe pluridisciplinaire de *DIGNEO*, dont le rôle est de proposer des opérations de réhabilitation de ces immeubles, ainsi que l'équilibre économique associé. L'AFL intervient sur un « panier » composé d'immeubles dont la réhabilitation est plus ou moins complexe, afin d'atteindre un équilibre global permettant de pallier les surcoûts liés aux difficultés techniques des chantiers. Leur intervention aboutira à la réhabilitation de 9 immeubles en centre-ville et d'un tènement situé dans le 3^e arrondissement, soit un total d'environ 64 logements locatifs produits, dont 4 en locatif social, pour une surface estimée de 3 800 m² de SDP.

- Le partenariat entre la Métropole et la SA HLM UNICIL

Par la délibération métropolitaine en date du 19 décembre 2019 a été acté le partenariat entre la Métropole et la SA HLM UNICIL, filiale du groupe Action Logement, pour travailler ensemble à la lutte contre l'habitat indigne sur le territoire de la Ville de Marseille. Un protocole de partenariat a été signé en date du 11 février 2020. Celui-ci s'inscrit d'une part dans la stratégie de lutte contre l'habitat indigne en centre ancien mais également dans le cadre de l'accord partenarial sur les copropriétés dégradées. Par ce partenariat, UNICIL se propose d'accompagner la Métropole sur ces thématiques en mobilisant plusieurs modes d'intervention :

- Acquisition de lots de copropriété en vue de la production d'une offre locative adaptée, notamment au sein de copropriétés nécessitant un redressement, et revente en cohérence avec la stratégie arrêtée par la Métropole et ses partenaires ;
- Acquisition et réhabilitation de bâtiments entiers au sein de grandes copropriétés ou en centre ancien, suivie d'une gestion durable et unitaire par le bailleur social;
- Consolidation de l'expertise de syndic et gestionnaire de copropriétés dégradées.

Dans ce cadre, UNICIL intervient sur 3 grandes copropriétés nécessitant une intervention publique en vue de leur redressement : le « Mail G » (14^{ème}), « La Maurelette » (15^{ème}) et « les Facultés » (Aix-en - Provence). Elle intervient de la même manière sur une petite copropriété dégradée du centre-ville. En lien avec la Métropole et les opérateurs mobilisés sur ces copropriétés, UNICIL se positionne comme acquéreur de logements en vue de les réhabiliter et de proposer une offre de logements sociaux tout en prenant part au redressement juridique et financier des copropriétés et à la gestion de celles-ci. Le nombre précis de logements à acquérir sera déterminé par la collectivité en lien avec le projet porté sur l'ensemble de la copropriété ciblée.

UNICIL intervient également en acquisition-amélioration sur 6 immeubles situés en hyper centre-ville de Marseille. A ce titre, 29 logements sociaux familiaux seront créés et réhabilités, pour une surface estimée de 2 000 m² de SDP.

Une démarche de qualification en tant que syndic spécialisé sur les questions de copropriétés dégradées (certification « QualiSR Syndic Prévention Redressement ») est en cours d'étude par le bailleur social.

- Bilans et retours d'expérience

Au terme de la première année de ces deux partenariats, l'identification des problématiques rencontrées permet la mise en perspective des solutions trouvées et des avancées réalisées. Ces problématiques ont notamment été liées :

Sur les opérations en acquisition-amélioration :

- Au manque de données, études ou diagnostics en début de partenariat, qui ont été conduites par la suite, dans une démarche d'apprentissage au fur et à mesure de l'avancée des dossiers ;
- Aux contraintes techniques et réglementaires portant sur les immeubles, laissant peu de marges de manœuvre dans les projets de réhabilitation proposés ;
- A l'occupation des immeubles par des locataires ou commerçants souhaitant rester dans leur quartier, avec peu de solutions de relogement et/ou relocalisation, la conduite de travaux structurels pérennes en site occupé s'avérant difficile ;
- A la difficulté financière d'équilibrer les opérations du fait du montant important de travaux.

Sur le portage de lots en copropriété :

- Aux divers stades d'avancement des opérations menées sur les copropriétés, nécessitant parfois des études complémentaires pour affiner le choix du mode d'intervention publique ;
- A la fragilité juridique et financière des copropriétés ;
- Aux différends existants entre les copropriétaires et parfois les syndicats avant l'intervention d'UNICIL ;
- A l'importance des coûts des travaux, ne pouvant pas être assumés par certains copropriétaires.

Diverses solutions techniques et opérationnelles ont été mises en œuvre. Ces solutions n'existent que dans le cadre d'un suivi fin et régulier des dossiers, ainsi que dans l'accompagnement rapproché des parties prenantes du projet et des habitants.

Le travail partenarial engagé a également permis de mettre à jour les enjeux de l'intervention sur l'habitat indigne en diffus. Il se donne aujourd'hui les ambitions suivantes, qui seront à maintenir dans le cadre des projets urbains visant à traiter l'habitat indigne dans un cadre plus global de renouvellement urbain :

- Intervenir finement sur des réhabilitations en tissu constitué, dans le respect du patrimoine urbain et de l'ambiance du quartier ;
- Respecter et mettre en valeur le patrimoine architectural, en lien avec la réglementation en vigueur (SPR notamment) ;
- Produire des logements de qualité, assurant un confort d'usage en toute saison ;
- Accompagner les actuels occupants des immeubles, en leur proposant des solutions de relogement temporaire ou définitif et/ou en identifiant la place qui peut leur être donnée dans la mise en œuvre du projet ;
- Consolider le montage opérationnel et juridique grâce à la mobilisation d'une équipe pluridisciplinaire, croisant les diverses thématiques et problématiques du traitement de l'habitat indigne ;
- Consolider les équilibres financiers en mobilisant tous les partenaires financiers au niveau local et national ;
- Maîtriser et optimiser les coûts de l'opération, notamment les coûts de travaux ;
- Maîtriser et optimiser les délais de mise en œuvre des opérations.

Ces objectifs constituent l'ambition portée conjointement par la Ville de Marseille et la Métropole dans le cadre de la production d'une offre de logement à moyen terme, sur la base d'immeubles dégradés maîtrisés par la puissance publique à recycler en logement social. Les immeubles ciblés dans le cadre de

cette stratégie de recyclage sont au nombre de 120 environ et assureront, à terme, une production d'environ 800 logements, majoritairement situés dans le centre-ville de Marseille.

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 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 délibération n° DEVT 008-7466/19/BM du 19 décembre 2019 approuvant un protocole de partenariat entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et la Société d'Habitation à loyer modéré UNICIL ;
- La délibération n° DEVT 009-7467/19/BM du Bureau de la Métropole du 19 décembre 2019 approuvant un protocole de coopération entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, le groupe Action Logement et l'Association Foncière Logement ;
- La délibération HN 001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- Le protocole de partenariat entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et la SA d'HLM UNICIL signé le 11 février 2020 ;
- Le protocole de coopération « Investissement et Mixité » conclu entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et l'Association Foncière logement le 21 février 2020 ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence du 5 octobre 2021.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il est nécessaire de poursuivre le travail partenarial engagé entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et l'Association Foncière Logement/DIGNEO d'une part et la SA HLM UNICIL d'autre part pour contribuer à la production de logements locatifs de qualité, dont une majorité sociale, en centre-ville de Marseille et à la requalification du parc privé dégradé ;
- Qu'il est nécessaire de dresser annuellement le bilan de ce travail partenarial, afin de rendre compte des avancées de 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.

Signé le 7 Octobre 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 18 octobre 2021

Délibère

Article 1:

Est approuvée la poursuite du travail partenarial initié entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et l'Association Foncière Logement via sa filiale DIGNEO d'une part et la SA HLM UNICIL d'autre part, dont le bilan a été détaillé ci-avant.

Article 2:

Est approuvé le bilan annuel des opérations TEST réalisées en partenariat avec l'association Foncier, DIGNEO et la SA HLM UNICIL.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué
Logement, Habitat,
Lutte contre l'habitat indigne

David YTIER