CONVENTION 19/0482 DE PORTAGE IMMOBILIER ET FONCIER

INTERVENTION CIBLEE AU SEIN DE COPROPRIETES DEGRADEES

DE LA METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

AVENANT N°3

Reçu au Contrôle de légalité le 08 décembre 2023

AVENANT N°3 A LA CONVENTION DE PORTAGE 2019/482

Par délibération du 16 mai 2019, le conseil métropolitain a adopté, dans le cadre de sa stratégie de lutte contre l'habitat indigne dans les grandes copropriétés dégradées, une convention de portage immobilier et foncier avec CDC Habitat social, afin que cet organisme puisse acquérir 210 lots dans 6 copropriétés dégradées : Corot (80 lots), Bellevue (30 lots), La Maurelette (30 lots), le Grand Mail (40 lots), Est Marseillais (10 lots), La Mariélie (20 lots). Ces acquisitions seront conduites auprès de copropriétaires endettés afin d'engager rapidement une baisse des dettes des syndicats de copropriétés et dégager ainsi des moyens de gestion. Cette convention 19/0482 est exécutoire à compter du 9 juillet 2019 pour une durée de trois ans, soit jusqu'au 9 juillet 2022.

Un avenant n°1 à cette convention a été validé par les parties, et signé le 29 novembre 2020, afin d'intégrer la copropriété Les Facultés à Aix-en-Provence avec un objectif de portage de 40 logements.

Un avenant n°2 à cette convention a été validé par les parties, et signé le 6 septembre 2022, afin de prolonger la convention de dix-huit mois, soit jusqu'à 31 décembre 2023, afin de permettre la mise en place d'une éventuelle Orcod et d'arbitrer les stratégie d'intervention des différentes copropriétés. La copropriété du Parc Corot avait été sortie de la convention, ramenant le volume d'acquisition à 170 logements.

Cette action s'inscrit dans le cadre de l'accord partenarial signé en 2017 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), Parc Bellevue(Marseille 3ème), Plombières (Marseille 3ème), Corot (Marseille 13ème), Maison Blanche (Marseille 14ème), Le Mai l- Le Mail G et les Gardians (Marseille 14ème), Les Rosiers (Marseille14ème), Parc 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).

Bien que l'intervention sur les copropriétés dégradées nécessite un temps long, l'ensemble des actions d'ingénierie prévues dans le cadre de l'accord partenarial ont été engagées et la majorité des copropriétés jugées prioritaires fait désormais l'objet d'une intervention ou dispositif opérationnel :

- des opérations d'aménagement visant à une appropriation publique des bâtiments les plus dégradés (Kalliste depuis 2012, Corot depuis 2020),
- Des expertises pré opérationnelles et mises en place de dispositifs (Maurelette, Consolat, Est Marseillais, Mail G, Mail, Gyptis),
- Des dispositifs opérationnels tels que des Plans de sauvegarde ou OPAH copropriétés (Kalliste, Corot, Bellevue, Plombières, La Mariélie, Les Facultés, le Gardian pour accompagner leur redressement,
- des procédures judiciaires pour la désignation d'administrateurs provisoires (Parc Corot, Est Marseillais, Parc Bellevue, Granière, les Rosiers, Gyptis).

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 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.

Outre l'intervention menée par CDC Habitat Social dans le cadre de la convention 19/0482, des opérateurs fonciers chargés d'acquérir et gérer des lots de copropriété sont déjà présents à Kallisté, Plombières,), Maison Blanche et Gyptis (Etablissement public foncier PACA),Parc Corot (CDC Habitat Action Copropriétés) avec des cadres d'intervention différents

Reçu au Contrôle de légalité le 08 décembre 2023

Courant 2023, l'Etat s'est engagé à déployer un dispositif massif spécial et dérogatoire permettant d'accélérer les interventions publiques sur les copropriétés dégradées du territoire marseillais et à réfléchir ainsi à la mise en place d'une ORCOD IN pouvant s'étendre à d'autres territoires métropolitains. Suite au rendu d'un premier rapport de faisabilité, l'Etat a acté dans un premier temps la mise en œuvre d'études de préfiguration ORCOD IN sur 4 sites. En parallèle, l'Etat, la métropole Aix Marseille Provence et la ville de Marseille réfléchissent à la mise en place d'un Programme d'Intérêt National (PIN) permettant une intervention renforcée sur les copropriétés jugées prioritaires mais dont les contours restent à définir.

Dans ce contexte, la convention 19/0482 arrive à son terme le 31 décembre 2023 et il convient de définir la stratégie de poursuite de l'intervention de portage et le devenir des logements détenus par CDC Habitat Social dans ce cadre.

Au 30 septembre 2023, le bilan des acquisitions s'établit comme suit :

		Réalisé au 30/09/2023
Parc Bellevue	Marseille 3ème arrdt	1
La Maurelette	Marseille 15ème arrdt	78
Le Mail	Marseille 15ème arrdt	6
Est-Marseillais	Marseille 10ème arrdt	1
Les Facultés	Aix en Provence	32
La Mariélie	Berre l'Etang	2
Total		**120**

Aussi, il est adopté l'avenant n°3 à la convention de portage apportant les modifications suivantes :

Il modifie les dispositions suivantes de la convention et des avenants 1 et 2 :

1. **A l'article 4 est ajouté le paragraphe suivant :**

A compter de la signature du présent avenant, CDC Habitat Social arrête de procéder à des acquisitions sur les copropriétés la Mariélie, Est Marseillais, Bellevue et Grand Mail et recentre son intervention sur les copropriétés La Maurelette et les Facultés

2. **A l'article 5 est ajouté le paragraphe suivant :**

La durée de la convention est majorée de deux (2) années ce qui porte sa durée de validité au 31 décembre 2025.

3. **Le 4ème alinéa de l'article 9 est remplacé par l'alinéa suivant :**

Le prix d'acquisition moyen inscrit dans le plan de financement prévisionnel (**Annexe I**) est de 790 €/m².

4. **L'article 16 est entièrement modifié, comme suit :**

a) Pour les copropriétés La Mariélie, Est Marseillais, Bellevue et Grand Mail :

CDC HABITAT SOCIAL cédera d'ici fin 2024 à la Métropole les lots détenus dans ces quatre copropriétés. La vente des lots à la Métropole s'effectuera alors au prix visé à l'Article 17.

Une convention de transfert sera conclue entre CDC HABITAT SOCIAL et la Métropole Aix Marseille Provence.

b) Pour les copropriétés Les Facultés et la Maurelette :

Reçu au Contrôle de légalité le 08 décembre 2023

A l'issue de la période de portage locatif, CDC HABITAT SOCIAL s'engage à vendre les lots dont il est propriétaire à l'opérateur chargé:

- Soit de mettre en œuvre une opération de requalification de copropriétés dégradées au sens de l'article L 741-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- Soit de mettre en œuvre 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
- Soit de mettre en œuvre une opération foncière dans un autre cadre contractuel défini par la Métropole Aix Marseille Provence

La Métropole Aix Marseille Provence s'engage à intégrer dans la (les) convention(s) conclue(s) avec l'opérateur (ou les opérateurs) chargé(s) de la mise en œuvre de l'opération, une obligation de reprise des lots auprès de CDC HABITAT SOCIAL.

Une convention de transfert sera conclue entre CDC HABITAT SOCIAL et l'opérateur (les opérateurs) à laquelle (auxquelles) la Métropole Aix Marseille Provence et, le cas échéant, la ou les personnes morales de droit public qui participent à la mise en œuvre de l'opération seront parties.

A défaut d'opérateur désigné d'ici fin 2025, CDC HABITAT SOCIAL cédera à la Métropole les lots détenus dans ces deux copropriétés (les Facultés et la Maurelette), au plus tard le 31 décembre 2025. La vente des lots à la Métropole s'effectuera alors au prix visé à l'Article 17.

5. L'alinéa 6 de l'article 17 est remplacé par les alinéas suivants :

Le coût de revient de l'opération permettra de définir un prix moyen prévisionnel de revente estimé à ce jour par CDC Habitat Social à 1 179€/m² (Annexe I). Ce prix moyen prévisionnel d'équilibre sera ajusté à la réalité du coût de revient de l'opération sur la base des dépenses et recettes effectivement constatées à la date de revente des lots.

Les 10 lots des copropriétés la Mariélie, Est Marseillais, Bellevue et Grand Mail seront revendus à la métropole, conformément à l'article 16 de la présente convention, seront revendus à la Métropole Aix Marseille Provence à un prix prévisionnel de 677 485 €.

6. A l'article 20, le deuxième alinéa est modifié comme suit :

Pour le financement de l'acquisition des lots, CDC HABITAT SOCIAL pourra souscrire 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 Copropriété dégradée ou équivalent d'un montant maximal de 6 244 221 €. Ce prêt pourra bénéficier d'une garantie d'emprunt octroyée par la Métropole Aix Marseille Provence.

7. L'article 21 est remplacé par l'article suivant :

La Métropole s'engage à ce que le président inscrive à l'ordre du jour d'un prochain conseil métropolitain une délibération relative à l'octroi d'une garantie d'emprunt à hauteur de 100% du prêt visé à l'Article précédent.

8. L'annexe I est remplacée par l'annexe jointe au présent document

Reçu au Contrôle de légalité le 08 décembre 2023

Ceci étant rappelé, il a été conclu l'avenant n°3 au contrat 19/0482 entre :

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 dénommée « La Métropole »

D'une part,

ET

La société CDC HABITAT SOCIAL, société anonyme d'habitations à loyer modéré, au capital de 163 940 080,00 euros, inscrite au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 552 046 484 dont le siège social est situé 33, avenue Pierre Mendès France, 75013 PARIS, représentée par Jean-Paul CLEMENT, dûment habilité à cet effet par une délibération du Conseil de Surveillance, en date du 09 décembre 2021

Ci-après dénommée « CDC HABITAT SOCIAL »

D'autre part,

Ci-après dénommées « Les Partenaires ».

Reçu au Contrôle de légalité le 08 décembre 2023

Annexe 7

NOM DE L'OPERATION ET LOCALISATION	Opération de portage MAMP - avenant n°3
NATURE DU CONTRAT	Convention d'urgence
TYPE DE PORTAGE	Transitoire (urgence)
OPERATEUR DE PORTAGE	CDC Habitat Social
OPERATEUR GESTIONNAIRE	CDC Habitat Social

Nombre de logements à porter	170
Surface moyenne des logements/m² SHAB	45

Durée convention (en année)	7

Taux de vacance moyen sur les logements relouables	10,0%
Taux d'impayés moyen	5,0%
Loyers pratiqués en année 1 (€/M²/Mois)	0,00 €

Prix moyen d'acquisition des logements (€/m²)	790 €
Prix de revente d'équilibre des logements cédés au concessionnaire ou bailleur social (€/m²)	1 179 €
Prix moyen de revente de marché des logements cédés à l'unité en fin de période (€/m²)	0 €

	Valeur en €	%
Total dépenses investissement	-8 705 330 €	100%
dont coûts d'acquisition (honoraires et droits de mutation inclus)	-6 867 613 €	79%
dont montant des travaux d'amélioration et de sécurisation réalisés dans les logements (parties privatives)	-265 450 €	3%
dont quote-part "brute" de travaux dans les parties communes (sans prise en compte subvention ANAH)	-834 076 €	10%
dont accompagnement social et relogement	-336 €	0%
dont direction de projet	-644 049 €	7%
dont frais divers (études)	-93 805 €	1%
Total recettes investissement	9 553 612 €	100%
dont prix de revente des logements	9 116 095 €	95%
dont prix de cession des charges foncières	0 €	0%
dont subvention ANAH travaux parties privatives	58 392 €	1%
dont subvention ANAH sur quote-part de travaux en parties communes	379 125 €	4%
dont subvention collectivités locales sur travaux (+ X)	0 €	0%
Résultat bilan investissement (recettes - dépenses)	848 283 €	
Total dépenses d'exploitation	-2 381 985 €	100%
dont charges locatives récupérables	-703 277 €	30%
dont charges locatives non récupérables	-354 367 €	15%
dont honoraires de gestion des logements (CDC Habitat Social ou autre opérateur)	-611 739 €	26%
dont TFPB	-441 644 €	19%
dont maintenance et entretien courant dans les logements	-263 187 €	11%
dont dépenses diverses (études...)	-7 771 €	0%
Total recettes d'exploitation	2 676 203 €	100%
dont loyers	64 282 €	2%
dont charges locatives récupérables et récupérées	665 879 €	25%
dont subventions ANAH pour portage	1 946 042 €	73%
Total résultat bilan d'exploitation	294 218 €	
Total frais financiers	-1 142 501 €	100%
dont intérêts d'emprunt	-469 572 €	41%
dont rémunération trésorerie entreprise	-672 928 €	59%

Taux financier

Couverture du déficit d'investissement par les excédents d'exploitation	Sans objet
Montant total des emprunts mobilisés	14 297 221 €
Besoin maximal de trésorerie	6 104 967 €
Poids frais financiers (emprunts, rem. trésorie aménageur) / Dépenses inv.	13,1%
Poids de la direction de projet sur l'ensemble des dépenses	5,3%
Poids des honoraires de gestion des logts sur l'ensemble des dépenses	5,0%
Poids rémunération fonds propres (opérateur portage) sur l'ensemble des dépenses	5,5%
Total prestations / rémunérations groupe CDC Habitat sur l'ensemble des dépenses	15,8%
Poids de la direction de projet CDC H sur l'ensemble des acquisitions et travaux	*9,0%*
Poids des honoraires de gestion des logts sur l'ensemble des acquisitions et travaux	*8,6%*
Poids total subventions publiques sur total dépenses inv. et exploitation	19,5%
Poids subvention concédant et collectivités locales sur total dépenses inv. et exploitation	0,0%
Poids subventions ANAH/ANRU sur total dépenses inv. et exploitation	19,5%

		par logt porté	par logt coptés
Total des dépenses de la convention	-12 229 815 €	-71 940 €	
Total des recettes de la convention	12 229 815 €	71 940 €	

		par logt porté	par logt coptés
Subvention ANAH (carence) / ANRU (aménagement) en cas de recyclage ou portage subv.	0 €	0 €	

		par logt porté	par logt coptés
Subvention des collectivités locales	0 €	0 €	
dont subvention annuelle sur la durée de la convention	0 €	0 €	
dont subvention versée à la fin de la convention	0 €	0 €	

		par logt porté	par logt coptés
Total des subventions ANAH/ANRU	2 383 560 €	14 021 €	
Total des subventions et participations des collectivités locales	0 €	0 €	

Reçu au Contrôle de légalité le 08 décembre 2023