

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du jeudi 7 décembre 2023

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 28 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Christian BURLE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - David GALTIER - Gerard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Didier REAULT - Georges ROSSO - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Daniel GAGNON représenté par Nicolas ISNARD - Henri PONS représenté par Catherine PILA.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Emmanuelle CHARAFE - Éric LE DISSES - Michel ROUX - Laurent SIMON - Frédéric VIGOUROUX.

Madame la Présidente a proposé au Bureau de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

CHL-007-15049/23/BM

■ Approbation de l'avenant n°3 à la convention de portage immobilier et foncier avec CDC Habitat social pour une intervention ciblée sur les copropriétés dégradées

68760

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

Par délibération du 16 mai 2019, le Bureau de la Métropole 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 pour l'acquisition de 210 lots au sein de 6 copropriétés dégradées : Corot, Bellevue (Marseille 3^{ème}), La Maurelette (Marseille 15^{ème}), le Mail (Marseille 14^{ème}), Est Marseillais (Marseille 10^{ème}), La Mariélie (Berre l'Etang).

Cette action s'inscrit dans le cadre de l'accord partenarial signé 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.

Le portage de lots de copropriétés par un opérateur dédié est un élément supplémentaire permettant d'améliorer le fonctionnement de celles-ci en rachetant en priorité des logements dont les propriétaires ne sont plus en capacité de faire face aux charges et aux appels de fonds divers. Cet outil permet à la fois d'apporter une aide aux copropriétaires en difficulté et également de désendetter la copropriété.

La durée initiale de cette convention de portage avait été fixée à 3 ans, reconductible par période de 1 à 3 ans, sans excéder une durée globale de 10 ans.

Un avenant n°1 à cette convention a été approuvé par délibération DEVD-004-6957/19/BM du bureau de la Métropole du 24 octobre 2019 afin d'intégrer la copropriété Les Facultés à Aix-en-Provence avec un objectif de portage de 40 logements.

Un avenant n°2 à a également été approuvé par délibération CHL 006-11968/22/BM bureau de la Métropole du 30 juin 2022 afin de prolonger la convention de 18 mois, soit jusqu'à 31 décembre 2023, pour permettre la mise en place d'une opération de requalification des copropriétés dégradées et un arbitrage sur les stratégie d'intervention des différentes copropriétés. La copropriété du Parc Corot, objet d'une concession d'aménagement dès 2020, avait également été sortie de la convention, ramenant ainsi le volume global d'acquisition à 170 logements.

A ce jour, l'action de portage de CDC habitat social dans le cadre de cette convention a permis l'acquisition de 120 logements. Le bilan détaillé est le suivant :

		Logements acquis par CDC Habitat 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

La convention de portage arrivant à son terme le 31 décembre 2023, 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.

L'objet du présent rapport a donc pour objectif de soumettre à l'approbation de l'assemblée délibérante un avenant n°3 à la convention de portage immobilier et foncier conclue avec CDC Habitat social.

Cet avenant a pour objectif :

- De proroger la durée de la convention :

Pour rappel, cette opération de portage provisoire sur 3 ans renouvelable visait à accompagner les copropriétés susvisées dans l'attente de la mise en place soit d'une concession d'aménagement (concession à la copropriété ou concession de portage) soit d'une opération de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD).

Au cours de l'année 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 ou plusieurs ORCOD IN pouvant s'étendre à d'autres territoires métropolitains. Suite au rendu d'un premier rapport de faisabilité en juin 2023, 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.

Pour permettre une continuité de l'action foncière dans l'attente d'une opérationnalité de l'ORCOD ou de toute autre concession sur les copropriétés concernées, il est proposé par ce rapport de proroger la convention de portage immobilier et foncier avec CDC Habitat social jusqu'au 31 décembre 2025 (soit 24 mois supplémentaires).

- De recentrer le périmètre d'intervention sur 2 copropriétés :

A compter de la signature du présent avenant n°3, CDC Habitat Social ne poursuivra pas les acquisitions sur les copropriétés la Mariélie, Est Marseillais, Bellevue et le Mail et recentre son intervention sur les copropriétés dont l'intervention foncière et la mise en œuvre sont les plus avancées : la Maurelette (en fin d'élaboration de plan de sauvegarde) et les Facultés (perspective d'une opération d'aménagement).

- De définir les modalités de sortie de la convention des biens acquis par CDC Habitat Social :

Faute d'opérateur foncier fléché à ce stade, CDC habitat social cèdera à la Métropole d'ici fin 2024 les 10 lots qu'elle a acquis depuis 2019 sur les copropriétés la Mariélie, Est Marseillais, Bellevue et le Mail.

Concernant les lots acquis sur les copropriétés la Maurelette et les Facultés, CDC habitat social s'engage à vendre les lots acquis à l'issue de la période de portage locatif, au plus tard au 31 décembre 2025, soit à l'opérateur foncier désigné sur ces copropriétés (cessionnaire d'aménagement, opérateur d'ORCOD ou foncier) soit à défaut à la Métropole.

Le prix moyen prévisionnel de revente est estimé à 1179€/m². Ainsi, 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 €.

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 délibération n° DEVT 004-1839/17/CM du 30 mars 2017 approuvant un accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les grandes copropriétés dégradées ;
- La délibération n° DEVT 012-5206/18/CM du 13 décembre 2018 adoptant une stratégie métropolitaine de lutte contre l'habitat indigne ;
- La délibération n° DEVT 001-5884/19/BM du 16 mai 2019 approuvant la convention de portage dans 6 copropriétés dégradées ;
- La convention de portage immobilier et foncier 19/0482, exécutoire à compter du 9 juillet 2019, entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et CDC Habitat Social ;
- La délibération n° DEVT 004-6957/19/BM du 24 octobre 2019 approuvant l'avenant 1 à la convention de portage immobilier et foncier avec CDC-Habitat Social pour une intervention ciblée au sein de copropriétés dégradées ;
- L'avenant n°1 à la convention de portage immobilier exécutoire à compter du 16 janvier 2020, entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et CDC Habitat Social.
- L'avenant n°2 à la convention de portage immobilier exécutoire à compter du 23 septembre 2022 entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et CDC Habitat Social ;
- La délibération n° HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole.

Où il le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que l'action de CDC Habitat social dans le cadre de cette convention de portage foncier et immobilier participe à l'action des partenaires publics en faveur des copropriétés en difficultés.
- Qu'il convient de proroger cette convention de 24 mois dans l'attente de la présence d'un opérateur foncier tout en restreignant l'intervention sur deux copropriétés dont la stratégie est la plus aboutie.
- Qu'il convient d'organiser les modalités de sortie échelonnée des biens de la convention.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé l'avenant 3 à la convention de « portage immobilier et foncier, intervention ciblée au sein de copropriétés dégradées de la Métropole Aix-Marseille-Provence » avec CDC Habitat Social, ci-annexé.

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole, ou son représentant, est autorisé à signer cet avenant ainsi que tous les documents y afférents.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

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

David YTIER