

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

Séance du jeudi 18 avril 2024

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 29 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Christian BURLE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

François BERNARDINI représenté par Martial ALVAREZ - Olivier FREGEAC représenté par Arnaud MERCIER - Vincent LANGUILLE représenté par Georges CRISTIANI - Georges ROSSO représenté par Gaby CHARROUX - Michel ROUX représenté par Amapola VENTRON.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Emmanuelle CHARAFE - Jean-Pascal GOURNES - Éric LE DISSES.

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

CHL-002-15952/24/BM

**■ Stratégie territoriale de Lutte contre l'habitat Indigne et Dégradé -
Approbation d'une convention-cadre avec la SACICAP de Provence pour le
préfinancement des subventions accordées aux syndicats de
copropriétaires et aux copropriétaires en pour la réalisation de travaux
74407**

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

La Métropole Aix-Marseille-Provence est engagée avec l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), les communes et d'autres partenaires institutionnels sur de nombreux projets de lutte contre l'habitat indigne et d'amélioration de l'habitat à travers le financement de travaux sous forme de versement de subventions aux syndicats de copropriétés ou aux propriétaires dont les ressources sont le plus souvent modestes. La réalisation des études de maîtrise d'œuvre, des travaux urgents et des travaux d'amélioration dans le cadre des différents dispositifs de redressement mis en place sur les copropriétés nécessite un besoin de trésorerie important auquel les copropriétaires ne peuvent faire face.

Dès lors, les conditions de réussite de ces opérations dépendent de montages d'ingénierie financière ayant recours au système de préfinancement sous forme d'avances des subventions publiques. Sans ce système de préfinancement, un grand nombre de travaux nécessaires pour lutter contre l'habitat indigne ne pourrait se réaliser. Ce système peut concerner aussi bien les interventions en copropriétés dégradées ciblées par l'accord partenarial signé en 2017 avec les partenaires de la Métropole, que sur d'autres programmes sur l'ensemble du territoire métropolitain (OPAH RU, OPAH...).

Le réseau Procivis intervient dans les métiers du logement, de la production aux services immobiliers, dans le parc privé comme dans le parc social. Son action se traduit par un partenariat avec l'Etat pour accompagner la politique nationale de l'habitat et sa déclinaison au niveau local, au travers, notamment, du préfinancement des subventions publiques à destination de syndicats de copropriétés ou de propriétaires aux revenus modestes.

Dans ce cadre, depuis 2008, le réseau Procivis a formalisé ses engagements par la signature de conventions avec l'Etat dont la dernière est arrivée à échéance fin 2022. Le réseau a renouvelé cet engagement au travers d'un partenariat avec l'Etat en signant une nouvelle convention le 24 janvier 2023 qui prévoit le soutien à l'adaptation du parc d'habitat ancien sur les axes suivants :

- La participation au redressement des copropriétés fragiles et en difficulté par la réalisation de travaux urgents et/ou d'amélioration.
- La rénovation et la lutte contre la précarité énergétique.
- L'aménagement et l'attractivité des territoires.
- L'accès à un logement adapté et décent.

Dans ce contexte, l'objet du présent rapport est de soumettre à l'assemblée délibérante une convention partenariale avec la Sacicap de Provence pour la période 2023/2030 définissant les modalités de mises en œuvre du dispositif d'avance de subventions publiques, et accessoirement de prêts, consentis aux particuliers ou aux syndicats de copropriétaires situés sur le territoire métropolitain.

Les principales caractéristiques de cette convention portent sur les points suivants :

- L'avance est consentie au taux de 0%, aux particuliers ou aux syndicats des copropriétaires qui signent un contrat de prêt et une cession de créance.
- Les modalités d'accompagnement seront définies et déclinées par convention spécifique pour chaque dispositif approuvé par Procivis Provence.

- L'avance n'est accordée qu'après obtention définitive de toutes les décisions nécessaires à l'attribution des subventions prévus pour financer les projets : notifications de subventions, prêts bancaires notamment.
- Les prêts Accession sont consentis au taux de 0% aux accédants des programmes du groupe Procivis Provence suivant les modalités définies au démarrage de chaque opération immobilière. Ce prêt permet de constituer un apport personnel exigé par les banques pour les ménages les plus modestes.

Chaque projet collectif fera l'objet d'une convention de préfinancement et offre de prêt spécifique entre les parties concernées. La Sacicap de Provence pourra également étudier en collaboration avec la Métropole toute autre forme de préfinancement qui serait de nature à répondre aux besoins identifiés sur le territoire. Le montant alloué au préfinancement des aides sur le territoire sera défini à partir des besoins exprimés par la Métropole et ses partenaires que la Sacicap de Provence financera en fonction de ses ressources disponibles. Au-delà, cette dernière pourra mobiliser le réseau Procivis, voire d'autres partenaires, pour des interventions financières plus conséquentes.

En contrepartie, la Métropole s'engage à :

- Soutenir financièrement la réalisation des travaux programmés dans les copropriétés sous dispositifs publics et disposer également d'un opérateur habilité à monter et assurer le suivi des dossiers de financement et préfinancement.
- Transmettre à Procivis Provence la programmation annuelle des opérations retenues au titre des dispositifs en les priorisant et en indiquant les besoins de trésorerie correspondants.
- Transmettre à toutes les communes membres de l'EPCI et à tous les partenaires, la présente convention, et y associer les organismes publics d'aménagement qu'elle contrôle.
- Consulter la Sacicap de Provence sur des opportunités de cession de biens fonciers et immobiliers,
- Proposer à la Sacicap de Provence ces opportunités, en vue de développer des programmes en accession à la propriété.

De même, Procivis Provence s'engage à :

- Mobiliser une partie de ses ressources pour répondre au mieux aux besoins identifiés par la Métropole et si nécessaire faire appel à des financements complémentaires.
- Étudier les demandes, vérifier l'éligibilité des dossiers, procéder aux décaissements conformément aux engagements validés en commission interne et en assurer le suivi ;
- Étudier la production de logements en accession sociale et abordable, en priorité sur les territoires situés en Quartiers prioritaires de la politique de la Ville, pour répondre à la programmation du Programme Local de l'Habitat sur les fonciers présentés par la Métropole.
- Participer aux études pré-opérationnelles (OPAH, PDS etc) à la demande de la Métropole.
- Contribuer à la réflexion en matière d'habitat dans le cadre des programmes Action Cœur de Ville et Petites Villes de demain.

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° CHL 012-5206/18/CM du Conseil de la Métropole du 13 décembre 2018 approuvant une stratégie territoriale durable et intégrée de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé ;
- La délibération n° CHL 013-5207/18/CM du Conseil de la Métropole du 13 décembre 2018 approuvant la mise en place d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat « lutte contre l'habitat indigne » sur Marseille ;
- 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 le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la stratégie territoriale durable et intégrée de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé prévoit des mesures incitatives pour accompagner les propriétaires privés et les syndicats dans la mise en œuvre de travaux de réhabilitation pérenne.
- Qu'il convient de faciliter la trésorerie des copropriétés en difficultés qui s'engagent dans un programme de travaux important pour remédier durablement à des désordres afin de mener à terme ces projets.
- Que la mobilisation financière de la SACICAP de Provence s'inscrit le cadre l'exécution de la convention « Missions sociales 2023-2030 » signée le 24 janvier 2023 entre le réseau PROCIVIS et l'État.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la convention-cadre ci-annexée entre la SACICAP de Provence et la Métropole Aix-Marseille-Provence définissant les termes du partenariat entre la Métropole et la Sacicap de Provence, notamment les modalités de mise en œuvre du dispositif d'avances de subventions publiques, et accessoirement de prêts, consentis aux particuliers et aux syndicats de copropriétaires.

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant, est autorisé à signer cette convention-cadre ainsi que tout document y afférent.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

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

David YTIER