

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-008-15958/24/BM

■ Attribution d'une subvention au bailleur social UNICIL pour l'acquisition-amélioration de logements locatifs sociaux au sein de la copropriété Maison Blanche - Approbation d'une convention 87216

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

L'habitat est au cœur des enjeux de la Métropole en termes d'attractivité et de mobilité depuis sa création, avec l'affirmation d'objectifs ambitieux en matière d'habitat et de cohésion sociale. Cela s'est traduit notamment par l'approbation définitive au Conseil Métropolitain du 22 février du nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) Métropolitain.

Le 10 octobre 2018, le Secrétaire d'État auprès du Ministre de la cohésion des territoires Julien Denormandie a lancé le premier comité de pilotage du Plan Initiative Copropriétés (PIC) à Marseille. Une démarche partenariale inédite qui associe l'État et les collectivités locales, les opérateurs de l'État et les opérateurs locaux. Les collectivités seront accompagnées pour agir autour de 3 piliers, à savoir : la transformation des copropriétés dans le cadre de projets urbains, le redressement des copropriétés et la mise en place d'actions de prévention. La copropriété Maison Blanche est l'une des cinq copropriétés marseillaises retenues en priorité nationale par le PIC.

Un accord partenarial a été signé le 21 décembre 2017 entre les collectivités locales, l'État, la Caisse des Dépôts et Consignations, l'EPF, l'EPAEM, l'AGAM, l'ADIL, le GIP MRU et le TGI, et intitulé « Pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées sur la Ville de Marseille ». Il formalise les conditions et les rôles de chacun des partenaires et réaffirme comme prioritaire l'objectif de traitement massif et coordonné des copropriétés dégradées à Marseille.

La copropriété Maison Blanche est identifiée Opération de Priorité Nationale, cet ensemble immobilier fait partie des copropriétés dégradées de plus de 100 lots (230 lots principaux essentiellement à vocation logement), dont le traitement a été reconnu comme prioritaire. Située aux franges de l'actuel périmètre « EuroMéditerranée 2 », elle se caractérise aujourd'hui essentiellement par une concentration de difficultés d'ordre urbain, technique, financier et social.

En 2019, la Métropole, la Ville de Marseille, l'EPAEM et l'EPF ont convenu d'initier une mission d'intervention foncière en phase impulsion-réalisation sur le site dit « Maison Blanche » le temps de l'approfondissement des études nécessaires à la définition du projet d'aménagement. Dans ce cadre une convention a été signée le 24 mai 2019 pour une durée de 4 ans permettant de mobiliser un premier engagement financier de 5 millions d'euros.

Le processus d'intervention sur la copropriété par une opération de réhabilitation lourde et une sortie du régime de la copropriété a été arbitré en Comité Stratégique de l'Accord Partenarial Copropriétés Dégradées en Préfecture du 21 septembre 2022.

En outre, dans le cadre du plan d'investissement volontaire décrit dans le protocole partenarial de lutte contre l'habitat indigne signé le 11 février 2020 entre UNICIL et la Métropole Aix-Marseille-Provence, UNICIL a proposé en décembre 2022 d'intervenir sur la copropriété Maison Blanche dans une optique de recyclage des 230 lots de la copropriété en logements locatifs sociaux et mobiliser ainsi les aides mises en place par Action Logement.

Par courriers en date du 1^{er} décembre 2022 la Ville de Marseille et la Métropole ont donné leur accord de principe pour engager un partenariat avec UNICIL pour recycler en logements sociaux les 220 logements de Maison Blanche.

Par courriers en date du 12 décembre 2022, 16 décembre 2022 et 28 février 2023, l'EPAEM, la Ville de Marseille et la Métropole ont confirmé leur accord de cession du stock de logements acquis par l'EPF sur Maison Blanche au profit d'UNICIL et sur l'organisation régulière de cession par « paquet » à UNICIL des logements qui seront acquis à l'avenir par l'EPF.

Un avenant à la convention d'intervention foncière signée entre la Métropole, la Ville de Marseille, l'EPAEM et l'EPF a été signé le 20 décembre 2023 afin de prolonger sa durée de 2 ans et d'augmenter son montant à hauteur de 12 millions d'euros, avec l'objectif d'acquérir la totalité des lots de la copropriété. Cet avenant confirme également l'accord de la Métropole, la Ville et l'EPAEM de la cession par l'EPF à UNICIL des lots déjà acquis (60 à fin 2023) ainsi que de ceux qui le seront dans le futur.

Le projet porté par UNICIL prévoit l'acquisition de la totalité des logements de la copropriété suite aux actions d'acquisition et de portage réalisées par l'EPF en vue d'un conventionnement en logement locatif social de la totalité des lots. La programmation envisagée est 40% PLAI, 40PLUS et 20% PLS.

Les logements seront agréés et financés pour les premières acquisitions avec des subventions de l'ANRU grâce au dispositif de reconstitution de l'offre de logement social existant sur la Métropole en lien avec les projets NPNRU menés par ailleurs, et dans le cadre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat portée par la Métropole pour les acquisitions suivantes.

Pour compléter le plan de financement de l'opération d'acquisition-amélioration UNICIL mobilisera une subvention d'Action Logement Service et un apport en capital d'Action Logement Immobilier. Des subventions complémentaires des collectivités territoriales sont nécessaires pour permettre l'équilibre financier de l'opération.

Le projet porté par UNICIL en lien avec la stratégie de redressement actée pour cet ensemble immobilier prévoit la réhabilitation lourde de l'enveloppe du bâtiment et des parties communes de la copropriété ainsi que la réfection des logements. De plus, la copropriété étant composé pour 88% de logements T3 et présentant des surfaces moyennes inférieures aux valeurs conventionnelles actuelles, un scénario de restructuration de 96 logements sur 208 est envisagé. Une étude de faisabilité technique et financière est réalisée par UNICIL au premier semestre 2024 et permettra de préciser le programme des travaux et le calendrier.

A ce jour, le calendrier de l'ensemble du projet de recyclage en logement social de la copropriété, de réhabilitation du bâtiment et de restructuration partielle des logements prévoit des acquisitions par l'EPF et cession à UNICIL jusqu'en 2029.

Par ailleurs les travaux de réhabilitation seront réalisés par phase en fonction des urgences liées à la sécurité, des votes de l'Assemblée Générale des copropriétaires pendant la phase où l'immeuble demeure sous le régime de la copropriété, du calendrier des acquisitions et de libération des logements. La livraison des dernières phases de travaux de réhabilitation et de restructuration est envisagée en 2031.

La première phase de cession par l'EPF à UNICIL porte sur 56 logements.

Dans ce cadre, UNICIL a obtenu le 23 novembre 2023 une Décision d'Attribution de Subvention pour l'agrément et le financement de 56 logements locatifs sociaux PLAI en acquisition-amélioration. Ces financements sont obtenus dans le cadre de la reconstitution de l'offre de logement social financé par l'ANRU.

L'obtention de ces agréments ainsi que la validation de principe des collectivités ont permis à UNICIL d'acquérir 56 premiers logements auprès de l'EPF à la fin de l'année 2023. Cette acquisition est réalisée sous condition résolutoire d'obtention des subventions de la part de la Ville de Marseille et de la Métropole avant le mois de juin 2024.

Afin de soutenir financièrement cette opération, la Métropole s'appuie comme pour toute opération de logement locatif social sur le dispositif d'aide sur ses fonds propres en vigueur sur le secteur de Marseille Provence décrit ci-après, en prenant en compte les caractéristiques spécifiques de l'opération de recyclage de la copropriété Maison Blanche, notamment concernant le non plafonnement de la subvention, l'échéancier de versement et la durée de validité de la subvention.

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, à laquelle s'est substituée le 1^{er} janvier 2016 la Métropole Aix-Marseille-Provence, a souhaité compléter, sur le secteur de Marseille Provence, les subventions de l'Etat qu'elle alloue aux bailleurs sociaux dans le cadre de la délégation des aides à la pierre et les subventions de l'ANRU pour la programmation en reconstitution de l'offre, avec des aides prélevées sur ses fonds propres, de façon à orienter la programmation de logements locatifs sociaux en fonction de ses priorités.

Concernant les logements sociaux neufs, elle a défini les critères d'attribution de ces aides au Conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole du 9 novembre 2009, complétés au Conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole du 13 février 2012. Concernant les logements sociaux réalisés en acquisition-amélioration, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 30 juin 2016 a approuvé une délibération cadre relative à l'intervention de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur le parc existant de Marseille-Provence.

Par délibération du 24 septembre 2019, le Conseil de Territoire Marseille Provence a approuvé la modification des modalités d'attribution des aides directes pour le logement social sur le territoire Marseille Provence et adopté un nouveau règlement, afin d'accélérer la production de logements sociaux et de mettre en cohérence ce dispositif d'aides avec les enjeux actuels, dont, notamment : la stratégie territoriale de lutte contre l'habitat indigne et dégradé, le renouvellement urbain, l'aménagement durable, l'insertion sociale par le logement, le logement des personnes en situation de handicap et en perte d'autonomie.

Enfin, par délibération du Conseil de Territoire Marseille-Provence du 27 juin 2022 ce règlement a été adapté pour prendre en compte l'application de la RE2020 à compter du 1^{er} janvier 2022, préciser et moduler les financements pour la réhabilitation notamment dans le cadre des projets de renouvellement urbain et permettre le cofinancement des maîtrises d'œuvre urbaines et sociales lorsqu'elles bénéficient d'un financement dans le cadre de la convention de délégation des aides à la pierre.

Les critères d'attribution des aides métropolitaines directes pour le logement social sur le secteur de Marseille Provence sont les suivants :

Pour les logements sociaux Prêt Locatif à Usage Social – PLUS et Prêt Locatif Aidé d'Intégration - PLAI :

- Des forfaits de base PLUS et PLAI, différenciés selon 5 catégories de commune ou d'arrondissement classés selon les prix médians de vente au mètre carré des appartements, allant de 1 000 € à 5 000 € pour un logement PLUS et de 3 000 € à 7 000 € pour un logement PLAI.
- 4 primes, cumulables avec les forfaits, fondées sur les enjeux prioritaires actuels de la Métropole Aix-Marseille-Provence :
 - Pour performance énergétique et environnementale (1 000 € par logement),
 - Pour l'adaptation au handicap selon les préconisations du cahier des charges élaborées par l'association Handitoit Provence, dont la Métropole Aix-Marseille-Provence est partenaire (2 000 € par logement),
 - Pour la réalisation de logements locatifs sociaux PLAI adaptés ou à loyer minoré (10 000 € par logement),

- Pour les opérations de logements réalisés en acquisition-amélioration, 4 niveaux de prime de 3 000 € à 18 000 € par logement voire au-delà selon le montant des travaux réalisés.

Exceptionnellement, pour les opérations comportant au moins 1 500 € HT de travaux au m² de surface utile les plus difficiles à équilibrer, la prime au logement pourra être majorée au-delà de 18 000 €. Cette décision sera proposée au vu de l'examen technique du dossier et des financements mobilisables.

Par ailleurs, lorsque la réhabilitation est rendue impossible et qu'il convient de démolir pour reconstruire, une prime spécifique en fonction de l'équilibre d'opération pourra être accordée dans la limite de 12 000 € par logement.

Pour les logements sociaux Prêt Locatif Social – PLS :

Un forfait de 3 000 € pour les logements étudiants réalisés en PLS à loyer et charges maîtrisés et pour les logements familiaux réalisés en PLS dans les communes ou arrondissements où le taux de logements sociaux est supérieur à 25 % et participant d'une démarche de renouvellement urbain, ce forfait étant conditionné à l'application d'un loyer PLS minoré.

Pour les réhabilitations de logements locatifs sociaux :

- Un forfait de 2 000 € par logement réhabilité si les logements atteignent le niveau BBC rénovation certifié par un organisme indépendant ou que le bailleur social est engagé dans une démarche globale,
- Un forfait de 5 000 € par logement en cas de petite restructuration améliorant significativement le confort résidentiel,
- Un forfait de 10 000 € par logement restructuré, en cas de division de grands logements avec modification substantielle de la typologie et de la surface habitable.

Les équipes de MOUS liées à des opérations de réhabilitation ou de démolition (en dehors des Projets de Renouvellement Urbain ANRU) pourront bénéficier d'un financement jusqu'à parité de la subvention Etat instruite dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, prioritairement si l'opération s'inscrit dans un projet d'ensemble.

Les aides directes concernent toutes les opérations de production nouvelle et de réhabilitation conduites par les bailleurs sociaux, qu'elles le soient dans le cadre de la délégation des aides à la pierre ou du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), voire d'un simple prêt contracté auprès de la Caisse des Dépôts.

Il s'agit de montants maximaux de subventions. La Métropole Aix-Marseille-Provence se réserve la possibilité de plafonner les subventions, notamment en cas de montant de subvention à l'opération très important (au-delà de 500 000 €).

Un logement sera réservé par la Métropole par tranche consommée de 50 000 € de subvention attribuée, calculée hors des 4 primes prévus pour les logements PLUS-PLAI et hors logements-foyers et logements étudiants.

Chaque subvention allouée à une opération de logements sociaux fait l'objet d'une convention de financement et de partenariat entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et le bailleur social.

Selon ces critères, il est proposé dans ce rapport d'allouer une aide directe d'un montant de 1 232 000 € au bailleur UNICIL pour la première tranche de l'opération Maison Blanche avec les caractéristiques suivantes :

- Forfait de base PLAI dans le 14^e arrondissement : 3000 € x 56 logements = 168 000 €
- Prime performance énergétique pour 56 logements labellisés BBC rénovation : 1000 € x 56 logements = 56 000 €
- Prime Acquisition-Amélioration pour travaux d'un montant supérieur à 1 500€/m² de SU = 18 000€ x 56 logements = 1 008 000 €

Cette subvention donnera lieu à la réservation par la Métropole de 3 logements locatifs sociaux PLAI.

Les caractéristiques spécifiques de l'opération de recyclage de la copropriété Maison Blanche nécessitent de prévoir une durée de validité de la subvention jusqu'en 2031 et un calendrier de versement adapté :

- Année 2024 : acompte 30% à la signature promesse ou acte de vente
- Année 2025 : acompte de 15% versé au regard de l'avancement des travaux
- Année 2026 : acompte de 15% versé au regard de l'avancement des travaux
- Année 2027 : acompte de 15% versé au regard de l'avancement des travaux
- Année 2031 : Solde de 25% à la livraison des travaux

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 et notamment l'article L. 5218-7 ;
- 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 ;
- Le décret n° 2001-495 du 6 juin 2001 pris pour l'application de l'article 10 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 et relatif à la transparence financière des aides octroyées par les personnes publiques ;
- La délibération n° 012-13/12/18/CM du 13 décembre 2018 approuvant une stratégie territoriale durable et intégrée de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé ;
- La délibération n°URB 006-5383/19/BM du 28 février 2019 approuvant la convention d'intervention foncière conclue avec l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur, l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée et la Ville de Marseille sur le site de « Maison Blanche » à Marseille 14^{ème} arrondissement et la convention signée le 24 mai 2019 ;
- La délibération URBA-029-14573/23/BM du 12 octobre 2023 approuvant l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière conclue avec l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur, l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée et la Ville de Marseille sur le site de « Maison Blanche » à Marseille 14^{ème} arrondissement, et l'avenant signé le 20 décembre 2023 ;
- La délibération URBA-009-15022/23/BM de lancement d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique nécessaire à la lutte contre l'habitat indigne et au redressement de la copropriété dégradée concernant la copropriété Maison Blanche Marseille 13014 ;
- La délibération DEVT 008-6961/19/BM du 24 octobre 2019 approuvant la convention pluriannuelle cadre de renouvellement urbain de la Métropole Aix-Marseille-Provence au titre du Nouveau Programme Nationale de Renouvellement Urbain ;
- La Décision de Financement Initiale ANRU pour l'opération C078-31-0078 Maison Blanche Tranche 1 de reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux ;

- La délibération de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole RNOV 001-1611/09/CC du 9 novembre 2009 relative aux modalités d'attribution des aides communautaires directes pour le logement social ;
- La délibération de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole RNOV 010-102/12/CC du 13 février 2012 relative à la modification des modalités d'attribution des aides communautaires directes pour le logement social ;
- La délibération DEVT 002-673/13/CM du 30 juin 2016 relative à l'intervention de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur le parc existant de Marseille-Provence ;
- La délibération VU 056-465/19/CT du 24 septembre 2019 relative à la modification des modalités d'attribution des aides directes pour le logement social sur le territoire Marseille Provence ;
- La délibération HPV 016-239/22/CT du 27 juin 2022 relative à la modification des modalités d'attribution des aides directes pour le logement social sur le territoire Marseille Provence ;
- La délibération n° FBPA-042-15297/23/CM du 7 décembre 2023 portant approbation du règlement budgétaire et financier de la Métropole modifié.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient d'accompagner le projet de recyclage de la copropriété « Maison Blanche » et l'intervention du bailleur social UNICIL pour la transformation en logement social de la totalité du bâtiment ;
- Que le bailleur social UNICIL réalise une opération d'acquisition-amélioration de 56 logements PLAI acquis auprès de l'EPF dans le cadre d'une « première tranche » ;
- Que l'opération d'acquisition-amélioration de 56 logements PLAI nécessite une aide directe au titre du logement social pour parvenir à un équilibre financier.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée une aide directe en faveur du logement social au profit de la S.A. UNICIL pour l'acquisition-amélioration d'une première tranche de 56 logements PLAI au sein de la copropriété Maison Blanche d'un montant de 1 232 000 euros.

Article 2 :

Est approuvé un calendrier de versement compatible avec le déroulement du projet de recyclage de la copropriété et de réalisation des travaux :

- Année 2024 : acompte 30% à la signature promesse ou acte de vente ;
- Année 2025 : acompte de 15% versé au regard de l'avancement des travaux ;
- Année 2026 : acompte de 15% versé au regard de l'avancement des travaux ;
- Année 2027 : acompte de 15% versé au regard de l'avancement des travaux ;
- Année 2031 : Solde de 25% à la livraison des travaux.

Article 3 :

Est approuvée la convention de financement et de partenariat afférente entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et le bailleur social S.A. UNICIL ci-annexée.

Article 4 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer cette convention et tous documents y afférents.

Article 5 :

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget principal, en section d'investissement : autorisation de programme n°F110P20D01, opération d'investissement n°100130100D « 204-AIDES DIRECTES LOGEMENTS SOCIAUX », chapitre 204, nature 20422, fonction 552.

Ces crédits relèvent de la politique « Habitat et Inclusion, de la sous-politique « Habitat et Logement » et du programme « Habitat et Dynamique Urbaine » et seront exécutés par le service gestionnaire « 3DHPR ».

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

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

David YTIER