

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

**Séance du jeudi 10 octobre 2024**

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 - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Vincent LANGUILLE - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Olivier FREGEAC représenté par Arnaud MERCIER - Amapola VENTRON représentée par Christian AMIRATY.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Éric LE DISSES - Serge PEROTTINO.

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

#### **CHL-007-16502/24/BM**

### **■ Réhabilitation du Parc de logements privés - Attribution d'une subvention dans le cadre du soutien de la Métropole à bail à Réhabilitation sur la commune de Martigues et approbation d'une convention de financement 102062**

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

Le PLH arrêté en octobre 2023 montre le manque de logements locatifs à loyer modéré sur notre territoire, la vétusté et de l'importance des travaux à mener pour rendre des logements habitables et présente l'intérêt d'encourager un outil d'intervention en habitat ancien : le bail à réhabilitation. Défini par les articles L 252-1 à L 252-4 du Code de la Construction et de l'habitation, le bail à réhabilitation fait l'objet d'un acte notarié. Il vise des immeubles ou des parties d'immeubles (en copropriété) existants. Il consiste en un transfert de droit réel immobilier entre une personne privée ou collectivité et une structure habilitée (organisme d'habitations à loyer modéré, société d'économie mixte dont l'objet est de construire ou de donner à bail des logements, collectivité territoriale, organisme de foncier solidaire, soit un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage d'insertion).

Le bail à réhabilitation est conclu pour une durée minimale de douze ans. Il ne peut se prolonger par tacite reconduction. L'opérateur devient titulaire d'un droit réel immobilier et acquitte donc la taxe foncière pendant la durée du bail. L'opérateur s'engage à réaliser dans un délai déterminé des travaux d'amélioration sur l'immeuble du bailleur et à le conserver en bon état d'entretien et de réparations de toute nature en vue de louer cet immeuble à usage d'habitation pendant la durée du bail. Un contrat indique la nature des travaux, leurs caractéristiques techniques et le délai de leur exécution. En fin de bail, les améliorations réalisées bénéficient au bailleur sans indemnisation. Ainsi, le propriétaire récupère le bien en bon état à l'issue du bail sans porter le poids financier de l'investissement nécessaire à sa réhabilitation.

Ce dispositif permet la réhabilitation de bien immobilier par un organisme agréé, preneur du bail à réhabilitation, sans que ce dernier n'en supporte l'acquisition financière. L'organisme bénéficie d'un régime spécifique de subventions de l'Anah pour réhabiliter le bien, et le louer pendant au moins 12 ans en loyer social (Loc2) ou très social (Loc3). A la fin du bail, une proposition est faite au locataire trois mois avant l'expiration du bail pour la location d'un logement équivalent (à moins que le propriétaire ne souhaite poursuivre la location).

Le bail à réhabilitation peut s'adresser :

- À des propriétaires occupants qui n'arrivent plus à faire face aux travaux à réaliser dans leurs logements. Avec le bail à réhabilitation, ils se retrouvent locataires d'un opérateur qui réhabilite et gère leur logement en les maintenant dans les lieux.
- À des propriétaires bailleurs qui souhaitent faire réhabiliter leur patrimoine sans en assurer la gestion (particuliers, associations, autres établissements...).
- Aux communes propriétaires de logements. Le patrimoine communal (notamment les logements prévus pour les instituteurs et qui n'ont plus lieu d'être proposés aux professeurs des écoles) peut être confié à un opérateur qui fait les travaux nécessaires, les conventionne avec l'Anah et les gère pour la durée du bail à réhabilitation.

Dans tous les cas, le logement émerge à la liste des logements sociaux (loi SRU), donne lieu à loyer conventionné à l'Allocation Pour le Logement (APL) pour des occupants dont les ressources sont plafonnées.

Le soutien financier apporté par la Métropole à la mise en œuvre de baux à réhabilitation répond à quatre objectifs :

- Améliorer les logements vétustes ou insalubres.
- Réhabiliter les logements dégradés de propriétaires occupants en assurant leur maintien à domicile.
- Développer l'offre de logements locatifs à loyers maîtrisés dans le parc privé.
- Soutenir les communes de la Métropole dans l'amélioration de leur patrimoine.

C'est la raison pour laquelle il a été créé une Autorisation de Programme d'un montant total de 3 millions d'euros pour la mise en place d'un dispositif de soutien au bail à réhabilitation.

La nature et le montant de l'aide apportée par la Métropole au bail à réhabilitation s'appuient sur la réglementation de l'Anah, qui précise les conditions de recevabilité des demandes et la qualité des travaux éligibles à ses subventions. La Métropole versera à l'opérateur une subvention de 20% du coût des travaux subventionnables par l'Anah plafonnée à 10 000 euros par logement pris en bail à réhabilitation.

Chaque subvention allouée à une opération fera l'objet d'une convention de financement et de partenariat qui sera signée par l'opérateur et par la Métropole dont le modèle est annexé à la présente délibération. La délibération CHL-009-15812/24/CM du 22 février 2024 a approuvé le déploiement du dispositif de soutien au bail à réhabilitation sur toutes les communes de la Métropole ainsi que l'augmentation de l'aide apportée : La Métropole versera à l'opérateur une subvention de 20% du coût des travaux subventionnables par l'Anah plafonnée à 20 000 euros par logement pris en bail à réhabilitation et plafonnée à 25 000 € pour les Communes en carence vis-à-vis de la loi SRU.

Il est proposé d'apporter à l'association agréée « Soliha Provence » une subvention de 140 000 euros pour la mise en œuvre de 7 baux à réhabilitation. L'immeuble concerné appartient au syndicat dénommé « Prud'homme de pêche », 17 rue Eugène Pelletant à Martigues. Le bail à réhabilitation a été consenti pour une durée de 44 ans.

Soliha Provence a obtenu :

- 4 conventions Anah *LCS (LOC2)* d'une durée de 6 ans.
- 3 conventions *LCTS (LOC3)* régime Anah organisme, d'une durée de 15 ans.

Ces 7 conventions seront par la suite reconduites ou remplacées par d'autres conventions, de façon à ce que les logements restent conventionnés pendant toute la durée du bail à réhabilitation.

Telles sont les raisons qui nous incitent 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 ;
- Le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment l'article L.312-2-1 ;
- 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° 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 ;
- La délibération n° FBPA-042-15297/23/CM du Conseil de la Métropole du 7 décembre 2023 portant Révision du Règlement Budgétaire et Financier de la Métropole ;
- La délibération CHL-009-15812/24/CM du Conseil de la Métropole du 22 février 2024 relative au déploiement d'un dispositif de soutien au bail à réhabilitation sur toutes les communes de la Métropole.

**Où le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Considérant**

- Que cet outil permettra de favoriser la réhabilitation de logements vétustes à dégradés, le maintien à domicile de propriétaires occupants, de développer l'offre de logements locatifs à loyers maîtrisés et de contribuer au développement d'un patrimoine de logements communaux conventionnés.
- Que la commune de Martigues approuve et participe au financement de ce dossier qui permettra de louer 7 logements à des ménages modestes, à des loyers bas, entrant dans le décompte des logements sociaux de la commune au titre de la loi SRU.

**Délibère,**

**Article 1 :**

Sont approuvées les subventions accordées aux 7 baux à réhabilitation pour l'opération Prud'homie de pêche de Martigues, décrite dans la convention ci-annexée, pour un montant de 140 000 euros.

**Article 2 :**

Est approuvée la convention de financement et de partenariat ci-annexée avec SOLIHA Provence.

**Article 3 :**

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer la convention de financement et de partenariat ci-annexée ainsi que tout documents relatifs à ce dossier.

**Article 4 :**

Les crédits nécessaires sont inscrits sur le Budget Principal, en section d'investissement : autorisation de programme n° F110G20D01, opération d'investissement 120130200D, « subvention des baux à réhabilitation », Chapitre 204, Nature 20422, Fonction 588. Ces crédits relèvent de la politique de « Habitat et inclusion », de la sous-politique « Habitat et logement », et du programme « Habitat et dynamique urbaine » et seront exécutés par le service gestionnaire 3DOHM.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

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

David YTIER