

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

Séance du jeudi 5 décembre 2024

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 31 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Vincent LANGUILLE - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ représenté par Henri PONS - Patrick GHIGONETTO représenté par Roland GIBERTI - Véronique MIQUELLY représentée par Emmanuelle CHARAFE - Catherine PILA représentée par David GALTIER.

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-002-16965/24/BM

**■ Approbation du principe de soutien financier du bailleur social UNICIL pour l'acquisition-amélioration de logements locatifs sociaux au sein de la copropriété Maison Blanche à Marseille 14ème arrondissement
109982**

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 2024 du nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) Métropolitain.

La problématique des copropriétés en difficulté se retrouve sur l'ensemble du territoire de la Métropole Aix-Marseille-Provence et sur le territoire de la Ville de Marseille en particulier.

Depuis une vingtaine d'années, les partenaires publics sont appelés régulièrement au chevet d'un certain nombre de copropriétés en difficulté et dégradées présentant des dysfonctionnements divers : gestion défaillante, bâti vieillissant, propriétaires démobilisés, situation financière inquiétante, insécurité.

Au regard des enjeux majeurs à traiter de façon pérenne et massive ce « parc social de fait », un accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées de la Ville de Marseille a été signé fin 2017 entre les différents partenaires publics.

La copropriété Maison Blanche située 221 boulevard Danielle Casanova dans le 14ème arrondissement de Marseille fait partie des copropriétés prioritaires inscrites pour traitement prioritaire et nécessitant un traitement lourd. La copropriété Maison Blanche fait également partie des 5 copropriétés marseillaises suivies par l'Etat en concertation avec les collectivités locales dans le cadre du plan initiative copropriétés (PIC) lancé en 2018. Ce plan doit permettre des interventions plus efficaces avec un appui de l'Etat et de ses agences.

Située dans le quartier du Canet au sein du QPV Grand centre-ville - Le Canet et en frange de l'opération d'intérêt national d'Euroméditerranée 2, la copropriété Maison Blanche construite en 1957 se trouve à l'articulation entre des secteurs en forte mutation. Comptant 220 logements, elle concentre des difficultés sociales, bâtimentaires, financières et urbaines. Les parties communes de l'immeuble sont vétustes et nécessiteraient des aménagements lourds pour améliorer la sécurité du site. Les logements, occupés par une population majoritairement jeune et très paupérisée, sont pour la plupart assez dégradés et ne disposent pas tous des éléments de confort nécessaires à une qualité de vie satisfaisante.

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 d'un 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 la société UNICIL et la Métropole Aix-Marseille-Provence, la société UNICIL a proposé en décembre 2022 d'intervenir sur la copropriété Maison Blanche dans une optique de recyclage des 220 lots de la copropriété en logements locatifs sociaux et mobiliser ainsi les aides mises en place par Action Logement. La ville de Marseille et la Métropole ont approuvé le principe.

Un avenant à la convention d'intervention foncière a ainsi été signé le 20 décembre 2023 afin de prolonger sa durée de 2 ans et de porter son coût à hauteur de 12 millions d'euros, incluant 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) et de ceux à venir.

Par ailleurs, la Métropole a confirmé par délibération du 7 décembre 2023 sa volonté de mener à bien cette opération en approuvant le principe du lancement d'une procédure d'expropriation sur la copropriété Maison Blanche, permettant ainsi de maîtriser à terme l'intégralité du bâtiment et de son emprise.

Le projet porté par UNICIL prévoit :

- L'acquisition de la totalité des logements de la copropriété en vue d'un conventionnement en logement locatif social de la totalité des lots. La programmation envisagée est 40% PLAI, 40% PLUS et 20% PLS. Les logements seront agréés et financés pour les via les concours financiers de l'ANRU pour les logements pouvant être engagés dans le calendrier du NPNRU, et via les financements pour l'offre nouvelle dans le cadre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat portée par la Métropole pour les acquisitions suivantes.
- La réhabilitation lourde de l'enveloppe du bâtiment et des parties communes de la copropriété ainsi que la réfection des logements. 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.
- De compléter le plan de financement de l'opération en mobilisant une subvention d'Action Logement Service et un apport en capital d'Action Logement Immobilier.
- De mobiliser des subventions complémentaires des collectivités territoriales pour permettre l'équilibre financier de l'opération.
-

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.

Une première phase de cession par l'EPF à UNICIL porte sur 56 logements. Dans ce cadre, UNICIL a obtenu le 23 novembre 2023 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 arrivant à échéance le 31 janvier 2025 d'obtention des subventions de la part de la Ville de Marseille et de la Métropole sur la 1^{ère} phase et pour les autres phases l'intention de soutenir financièrement l'acquisition de l'ensemble des logements restant à acquérir.

Ainsi, des engagements ont déjà été pris pour les 56 logements (1ère phase) :

- Une aide directe d'un montant de 1 232 000 € allouée par la Métropole par délibération du 18 avril 2024.
- La Ville de Marseille a approuvé une subvention par délibération du Conseil Municipal du 19 avril 2024 d'un montant de 1 232 000 € ainsi que le principe de soutenir financièrement la ou les opérations d'acquisition-amélioration des 164 logements supplémentaires que UNICIL projette d'acquérir ultérieurement au sein de la copropriété Maison Blanche.

Dans ce contexte, et afin de lever la condition résolutoire permettant la vente des 56 logements, la Métropole souhaite s'engager à soutenir cette opération de recyclage de copropriété dégradée et la création de logement locatif social dans sa totalité. Ainsi, la Métropole Aix-Marseille-Provence s'engage à mobiliser des financements pour la création de logements sociaux supplémentaires sur Maison Blanche (164 logements supplémentaires au maximum en fonction du scénario de requalification retenu) dans le cadre de son dispositif d'aide sur fonds propres en vigueur lors des demandes d'agrèments/engagements, tout en prenant en compte les caractéristiques spécifiques de l'opération de recyclage de la copropriété Maison Blanche.

Des études ont été pilotées par l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée (EPAEM), dans le cadre du protocole de préfiguration du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Elles ont mis en relief les enjeux de connexion du quartier du Canet aux autres secteurs en cours d'aménagement et d'avoir un périmètre de réflexion plus élargi portant sur le bâtiment et ses abords pour porter une opération ambitieuse.

Fort de ces études, UNICIL a mené en 2024 une étude de faisabilité pour une réhabilitation ambitieuse de Maison Blanche dont les scénarii seront présentés lors d'un prochain comité de pilotage.

Une convention multipartite Etat/EPAEM/EPF/Métropole/Ville de Marseille/UNICIL viendra notamment préciser au premier semestre 2025 le projet de recyclage de la copropriété en interface avec le projet Euroméditerranée 2, les plannings et les financements.

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° DEVT 012-13/12/18/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° 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° URB 006-5383/19/BM du Bureau de la Métropole 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 n° DEVT 008-6961/19/BM du Bureau de la Métropole 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 délibération n° CHL-001-13145/23/BM du Bureau de la Métropole du 19 janvier 2023 approuvant une convention de financement avec l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée pour le financement d'une étude à conduire sur la copropriété Maison Blanche ;
- La délibération n° URBA-029-14573/23/BM du Bureau de la Métropole 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 n° URBA-009-15022/23/BM du Bureau de la Métropole du 7 décembre 2023, 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 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 n° CHL-008-15958/24/BM du Bureau de la Métropole du 18 avril 2024 relative à l'attribution d'une subvention au bailleur social UNICIL pour l'acquisition-amélioration de logements locatifs sociaux au sein de la copropriété Maison Blanche ;
- L'Avis du Comité d'engagement de l'ANRU du 17 juillet 2024.

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 locatif social de la totalité du bâtiment ;
- Que l'opération d'acquisition-amélioration nécessite une aide directe au titre du logement social pour parvenir à un équilibre financier.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le principe de l'engagement de la Métropole Aix-Marseille-Provence à soutenir financièrement l'opération d'acquisition-amélioration de la totalité des logements qu'UNICIL projette d'acquérir au sein de la copropriété Maison Blanche dans le cadre du traitement des copropriétés dégradées sur le territoire métropolitain.

Article 2 :

L'attribution des subventions au bénéfice du bailleur social UNICIL pour l'acquisition-amélioration des logements restants - 164 au maximum en fonction du projet retenu - au sein de la copropriété Maison Blanche fera l'objet d'une ou plusieurs délibérations ultérieures.

Article 3 :

Lorsque le projet sera stabilisé et au regard du dispositif d'aide sur fonds propres en vigueur à la date de dépôt de la demande de subvention par le bailleur social UNICIL les crédits nécessaires seront inscrits aux budgets principaux 2025 et suivants en section d'investissement autorisation de programme n°F110G20D01.

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