

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

Séance du jeudi 27 février 2025

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 :

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

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Vincent LANGUILLE - Éric LE DISSES - Serge PEROTTINO - Didier REAULT.

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

CHL-010-17377/25/BM

■ Approbation d'une convention avec CDC Habitat portant remboursement par la Métropole des frais liés au portage transitoire et la gestion technique et locative des biens acquis par la CDC Habitat Social dans le cadre de la convention de portage immobilier et foncier du 28 juin 2019 et de ses avenants

115450

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 lots dans 6 copropriétés dégradées au sein du territoire métropolitain.

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. Trois avenants sont venus compléter la convention initiale :

- Un avenant n°1 à cette convention a été approuvé par délibération DEVT-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 a également été approuvé par délibération CHL-006-11968/22/BM du Bureau de la Métropole du 30 juin 2022 afin de prolonger la convention de 18 mois, soit jusqu'à 31 décembre 2023.
- Un avenant n°3 approuvé par délibération n°CHL -007-15049/23/BM approuvant une nouvelle prolongation du délai de la convention jusqu'au 31 décembre 2025, une réduction du périmètre d'intervention sur 2 copropriétés et les modalités de sortie de la convention des biens acquis par CDC habitat social.

Conformément à l'avenant n°3 précité, il est convenu le rachat par la Métropole dans les meilleurs délais des 10 logements (15 lots) détenus par CDC habitat social sur les copropriétés marseillaises du Grand Mail (6 logements), du Parc Bellevue (1 logement) et d'Est-Marseillais (1 logement) et sur la Mariélie située à Berre l'Etang (2 logements).

L'opération de rachat évaluée à 882 863,24 euros est scindée en deux parties pour ne pas créer des références de prix excédant les valeurs moyennes relevées par la direction immobilière de l'Etat :

- Un acte notarié de vente des 15 lots entre CDC Habitat Social et la Métropole pour un montant de 470 000€ : le principe de l'acquisition par la Métropole a été approuvé par délibération du bureau métropolitain n° URBA-007-16886/24/BM du 5 décembre 2024.

- Une convention, objet du présent rapport, portant remboursement par la Métropole des frais liés au portage transitoire et la gestion technique et locative des biens par la CDC Habitat Social qui sont estimés à 412 863.24 euros au maximum.

La convention de portage immobilier et foncier, dans son article 17, définit les frais de portage pour lesquels CDC habitat peut demander un remboursement : montant des travaux éventuellement réalisés par CDC habitat social lors de l'acquisition du lot, coût du prêt pour financer l'opération, rémunération des fonds propres immobilisés pour financer l'opération d'acquisition et déficit d'exploitation basé sur les frais réels (écart entre dépenses d'exploitation et recettes locatives/subventions ANAH).

L'objet du présent rapport est de soumettre à votre approbation la convention portant remboursement de ces frais de portage et définissant ainsi les modalités de paiement.

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 Conseil de la Métropole 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 Conseil de la Métropole du 13 décembre 2018 adoptant une stratégie métropolitaine de lutte contre l'habitat indigne ;
- La délibération n° DEVT 001-5884/19/BM du Bureau de la Métropole du 16 mai 2019 approuvant la convention de portage dans 6 copropriétés dégradées ;
- 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° DEVT 004-1839/17/CM du Conseil de la Métropole 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 Conseil de la Métropole du 13 décembre 2018 adoptant une stratégie métropolitaine de lutte contre l'habitat indigne ;
- La délibération n° DEVT 001-5884/19/BM du Bureau de la Métropole du 16 mai 2019 approuvant la convention de portage dans 6 copropriétés dégradées ;
- La délibération n° DEVT 004-6957/19/BM du Bureau de la Métropole 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 ;
- 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° URBA 007-16886/24/BM du Bureau de la Métropole du 5 décembre 2024 approuvant l'acquisition de 15 lots sur 4 copropriétés auprès de CDC habitat social ;
- 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 ;
- 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 ;

- L'avenant n°3 à la convention de portage immobilier exécutoire à compter du 15 décembre 2023 entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et CDC Habitat Social.

Où 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 d'acquérir 15 lots auprès de CDC habitat social conformément à l'avenant 3 de la convention de portage foncier et immobilier précitée ;
- Qu'il convient de scinder l'opération de rachat des 15 lots en distinguant l'acte notarié de vente d'une part, et la présente convention d'autre part portant remboursement des frais liés au portage transitoire, et ce afin de ne pas créer des références de prix excédant les valeurs moyennes relevées par France Domaine, et de ne faire porter sur la Métropole que les frais réels liés au portage.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la convention avec CDC Habitat social ci-annexée portant remboursement par la Métropole des frais liés au portage transitoire et à la gestion technique et locative de 15 lots dont le principe de l'acquisition a été approuvé par délibération n° URBA 007-16886/24/BM du 5 décembre 2024.

Article 2 :

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

Article 3 :

Les crédits nécessaires au remboursement des frais de portage d'un montant de 256 603.98€ seront inscrits pour la partie investissement sur le budget principal 2025– autorisation de programme F110P20D01, opération d'investissement 160130500D, « travaux sur copropriété dégradées – Portage ciblé de lots » chapitre 21, nature 21352, Fonction 52.

Les crédits nécessaires au remboursement des frais de portage d'un montant de 156 259.26€ seront inscrits pour la partie fonctionnement sur le budget principal de la Métropole de l'exercice 2025 en section de fonctionnement, chapitre 011, natures 614, 6152, 6161, 6228 ; 627,63512, Fonction 52

Ces crédits relèvent de la politique « Habitat d'inclusion », de la sous politique « Habitat et logement » et du programme « Habitat et dynamique urbaine » et seront exécutés par le service gestionnaire 3DOHR.

La recette sera prévue sur le budget principal 2025 et suivants – autorisation de programme F110P20R01, opération d'investissement 160130500R, « travaux sur copropriété dégradées La Maurelette– Portage ciblé de lots » chapitre 13, nature 1321 Fonction 52.

La recette relève de la politique « Habitat et inclusion », sous-politique « Habitat et Logement », du programme « Habitat et dynamique urbaine » et seront exécutés par le service gestionnaire 3DOHR.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Commande publique,
Aménagement, SCOT - Planification (PLUi)
Suivi de la loi 3 DS

Pascal MONTECOT