

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS
DU
CONSEIL DU GROUPE DES 4° et 5° ARRONDISSEMENTS

Séance du 21 juin 2022

PRÉSIDENCE DE MONSIEUR DIDIER JAU, MAIRE D'ARRONDISSEMENTS

L'assemblée formée, Monsieur le Maire a ouvert la séance à laquelle ont été présents 19 membres.

RAPPORT 22/50/03 VAT

**DIRECTION GENERALE ADJOINTE LA VILLE PLUS VERTE ET PLUS DURABLE -
DIRECTION DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE -
Politique municipale en faveur de l'Habitat et du Logement - Aide à la production de
logements sociaux pour 7 opérations - Annulation des subventions pour 2 opérations -
Rectification d'une erreur matérielle de dénomination.**

22-38374-DLLHI

Monsieur le Maire soumet au Conseil d'Arrondissements le rapport suivant :

La Ville de Marseille souffre d'un déficit de logements sociaux majeur et d'une répartition de ces derniers sur le territoire très inégale. En 2018, on comptait 83 436 logements sociaux soit 21% du parc, inégalement répartis, ainsi le 14^{ème} arrondissement comportait 45% de logement sociaux pour seulement 4% dans le 6^{ème}. Depuis 2017 l'augmentation du parc social est très limitée (+0,5 points) entre 2017 et 2021.

Permettre la construction de nouveaux logements sociaux répartis sur tous les secteurs de la Ville de Marseille, développer les interventions en acquisition amélioration, multiplier le conventionnement de logements privés et déployer une offre en accession sociale tels sont les leviers que la Ville de Marseille souhaite activer et renforcer.

Dans cette perspective et dans l'attente du futur Plan Local de l'Habitat, outil de pilotage des politiques du logement, la possibilité de poursuivre pour l'année 2022 le financement d'opérations visant à rééquilibrer l'offre en logement social et à étendre le parc social a été confirmée par les délibérations passées lors du conseil municipal du 9 novembre 2020 et du 4 avril 2021. Les travaux en cours pour l'élaboration du PLH devront permettre de redéfinir les actions les plus adaptées auxquelles la Ville apportera son concours.

C'est dans ce cadre qu'il nous est proposé d'apporter une aide aux opérations suivantes :

- La Calanque (4^{ème} arrondissement), de Marseille, par UNICIL

La Ville de Marseille a voté la participation financière à une opération de logement social de 121 logements sociaux situés boulevard Fleming /boulevard Marechal Juin à Marseille, nommée La Calanque (4^{ème} arrondissement) par délibération du 5 décembre 2016. Cette opération est une acquisition en VEFA du bailleur Promologis auprès d'AMETIS. La subvention votée par la Ville, pour le bénéficiaire Promologis était de 300 000 Euros, pour un montant subventionnable de 19 652 517 Euros TTC (soit 2 479, 34 Euros par logement).

Conformément aux termes de la convention n°2017-80650 un premier acompte de 75 000 Euros a été versé par la Ville de Marseille à Promologis sur présentation de l'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement, le solde devant intervenir sur présentation d'un procès-verbal de livraison, d'un bilan financier et des décisions de financement obtenues.

L'opération a pris du retard, dans sa mise en œuvre. Dans le temps écoulé, la Société UNICIL a acquis cette opération, dans le cadre d'un transfert d'actifs entre les bailleurs Promologis et UNICIL.

La dite convention, étant arrivée à expiration, afin d'exécuter le versement du solde de la subvention de la Ville pour cette opération désormais achevée, il convient de conclure une nouvelle convention entre la ville et la Société UNICIL, afin de verser le solde de la subvention de 225 000 euros telle que prévue dans la convention initiale.

En terme de typologie de logement social, le programme comporte 121 logements collectifs financés en PLUS (61) et en PLAI (60).

La typologie de logement offre une diversité recherchée, allant du type 2 au type 5, répondant aux besoins de la population marseillaise, y compris pour les grandes familles (13 logements PLUS sont de type 4 et 1 de type 5 et 16 de types 4 en PLA I).

Cette opération permet de produire un parc social de qualité, avec une opération neuve, proche du centre-ville, située à proximité du métro, de diverses lignes de bus et avec un accès rapide à la rocade L2. Par ailleurs, elle est également en proximité de nombreux services et commerces.

Pour le solde de cette opération UNICIL sollicite donc une aide de 225 000 Euros (deux cent vingt-cinq mille Euros) (75% de la subvention initiale de 300 000 Euros). La participation de la Ville est sollicitée pour les 60 logements PLA I et 61 PLUS.

* Opérations d'acquisition-amélioration immeuble 6, boulevard Louis Frangin dans le 5^{ème} arrondissement par 3 F Sud.

La Société 3 F Sud a pour projet une Opération d'acquisition Amélioration d'un immeuble, situé dans le 5^{ème} arrondissement.

L'immeuble, de style marseillais traditionnel « 3 fenêtres » comprend 7 logements. Il est situé 6, boulevard Louis Frangin. Le programme final comporterait après travaux et conventionnement 5 logements collectifs financés en PLUS (3) et en PLA I (2).

Cette opération est réalisée dans le cadre du traitement de l'habitat insalubre, suite à l'acquisition auprès de Marseille Habitat d'un immeuble frappé d'arrêté de péril.

Elle s'inscrit dans le cadre des interventions partenariales à conduire au sein du centre-ville, en permettant la mise en œuvre d'offrir un parc social de qualité en centre-ville (situation à proximité d'un pôle multimodal important – Tramway-métro –TER, de nombreux équipements scolaires et commerces et services.

La société 3 F Sud mettra en place des loyers conventionnés de catégorie PLUS et PLAI collectifs.

Le prix de revient prévisionnel de l'opération subventionnée s'élève à 880 177 Euros (huit cent quatre vingt mille cent soixante dix sept Euros) TTC pour les 5 logements collectif PLUS soit 176 035 Euros (cent soixante seize mille trente cinq Euros) par logement en moyenne et 3 231 Euros (trois mille deux cent trente et un Euros) par m² de SHAB pour une surface équivalente en surface utile.

La participation de la Ville est sollicitée à hauteur de 30 000 Euros (trente mille Euros) par logement soit 150 000 Euros (cent cinquante mille Euros) pour les 5 logements.

C'est pourquoi nous proposons au Conseil d'Arrondissements de prendre la délibération suivante :

LE CONSEIL DES 4^e et 5^e ARRONDISSEMENTS
VU LE CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES
VU LA LOI N° 82-1169 du 31 DECEMBRE 1982
OUÏ LE RAPPORT CI-DESSUS
DELIBERE

ARTICLE 1 Sont approuvées la participation de la Ville d'un montant de 225 000 Euros (deux cent vingt cinq mille Euros) pour le solde de l'acquisition de 121 logements en PLUS PLA I Boulevard Fleming/ Boulevard Amiral dans le 4^{ème} arrondissement de Marseille par la société UNICIL (suite à transfert d'actifs de Promologis) et la convention de financement.

ARTICLE 2 Sont approuvées la participation de la Ville d'un montant de 150 000 Euros (cent cinquante mille Euros) pour l'acquisition et l'amélioration de 5 logements PLUS et PLA I sis 6, rue Louis Frangin dans le 5^{ème} arrondissement de Marseille par la société 3 F Sud et la convention de financement.

Vu et présenté pour son enrôlement à une séance du Conseil d'Arrondissements.

Le présent projet de délibération est mis aux voix.

Nombre de Conseillers présents : 19

Nombre de Conseillers présents et représentés : 28

Rapport adopté à l'unanimité : 28 voix

Didier JAU
Maire des 4^e et 5^e Arrondissements