

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE

Séance du 18 juillet 2008

Monsieur Eugène CASELLI, Président de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 119 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Haouaria HADJ CHICK - Michel AMBROSINO - Chistian AMIRATY - Sonia ARZANO - Robert ASSANTE - Mireille BALOCCO - Jean-luc BENNAHMIA - Jean-Marc BENZI - Sabine BERNASCONI - Jean-Pierre BERTRAND - Olivier BLANC - Jean-Louis BONAN - Sylvia BONIFAY - Patrick BORE - Miloud BOUALEM - Vincent BURRONI - Xavier CACHARD - Philippe CAMILLIERI - René CAMPIONI - René CANEZI - Laure-Agnès CARADEC - Marie-Thérèse CARDONA - Eugène CASELLI - Gérard CHENOZ - Patricia COLIN - Jean-Marc CORTEGGIANI - Vincent COULOMB - Alain CROCE - Claude DAUMERGUE - Didier DAVITIAN - Jean-François DENIS - Nicole DESMATS - Eric DI MECO - Pierre DJIANE - Jacqueline DURANDO - Frédéric DUTOIT - Joël DUTTO - Victor Hugo ESPINOSA - André ESSAYAN - Jean-Pierre FOUQUET - François FRANCESCHI - Didier GARNIER - Jean-Claude GAUDIN - Samia GHALI - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Pascal GILLET - Jean-Pierre GIORGI - Bernard GIRAUD - Francis GIRAUD - Martine GOELZER - Vincent GOMEZ - Gérard GRAUGNARD - Jean-Noël GUERINI - Michelle GUEYDAN - Robert HABRANT - Paul HUBAC - Michel ILLAC - Catherine JALINOT - Laurence JOUANDON - Fabrice JULLIEN-FIORI - Mourad KAHOU - Evelyne KARBOVIAC - Albert LAPEYRE - Alain LAURENS - Corinne LEGAL - Michel LO IACONO - Christophe LOPEZ - Antoine LORENZI - Christophe MADROLLE - Patrick MAGRO - René MALLEVILLE - Jean-Paul MARIA-FABRI - Christophe MASSE - Christian MAYADOUX - Patrick MENNUCCI - Danielle MILON - Marie-Thérèse MINASSIAN - André MOLINO - Jean MONTAGNAC - Yves MORAIN - Bernard MOREL - Jean-Louis MOULINS - Renaud MUSELIER - Sylvie NESPOULOUS - Marie-françoise NICOLAJ-PALLOIX - Christine ORTIZ - Marie-Madeleine PANCHETTI - Benoît PAYAN - Pierre PENE - Gerard PEPE - Gabriel PERNIN - Claude PICCIRILLO - Marc POGGIALE - Roland POVINELLI - Tahar RAHMANI - Jean-Pierre REPIQUET - Georges ROSSO - Antoine ROUZAUD - Lionel ROYER PERREAUT - Henri RUGGERI - Myriam SALAH-EDDINE - Philippe SAN MARCO - Gérard SBAGIA - Pierre SEMERIVA - Paul SORGE - Maurice TALAZAC - René TAVERA - Jean-Louis TIXIER - Maxime TOMMASINI - Claude TORNOR - Jean-Paul ULIVIERI - Claude VALLETTE - André VARESE - Martine VASSAL - Jean VIARD - Clément YANA - Jocelyn ZEITOUN - Karim ZERIBI.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Olivier AGULLO représenté par Jean-Pierre FOUQUET - Francis ALLOUCH représenté par Antoine LORENZI - Sylvie ANDRIEUX représentée par François FRANCESCHI - Philippe BERGER représenté par Eric DI MECO - François-Noël BERNARDI représenté par Bernard MOREL - Gérard BISMUTH représenté par Vincent COULOMB - Alexandre BIZAILLON représenté par Samia GHALI - Roland BLUM représenté par Renaud MUSELIER - Joëlle BOULAY représentée par Pierre SEMERIVA - Valérie BOYER représentée par Claude DAUMERGUE - Jean BRUNEL représenté par Michel LO IACONO - Pascal CHAIX représenté par Francis GIRAUD - Eric DIARD représenté par Francis GIRAUD - Albert GUIGUI représenté par Henri RUGGERI - Bernard JACQUIER représenté par Jean-Marc CORTEGGIANI - Abdelwaab LAKHDAR représenté par André MOLINO - Laurent LAVIE représenté par Laurence JOUANDON - Marie-Louise LOTA représentée par Christian MAYADOUX - Robert MALATESTA représenté par Marie-Thérèse MINASSIAN - Myriam MALLIA représentée par Michelle GUEYDAN - Henri MATTEI représenté par Patrick BORE - Martine MATTEI représentée par Michel ILLAC - Jacqueline MAURIC représentée par Sabine BERNASCONI - Lucien MERLENGHI représenté par Gérard GRAUGNARD - Roger MERONI représenté par Georges ROSSO - Frédéric OUNANIAN représenté par Alain CROCE - Gilles PAGLIUCA représenté par Xavier CACHARD - Guy PONTOUS représenté par Jean-François DENIS - Jacques ROCCA SERRA représenté par Gilles PAGLIUCA - Arlette SALVO représentée par Myriam SALAH-EDDINE - Christel SIMONETTI-ACHARD représentée par Maxime TOMMASINI - Daniel SIMONPIERI représenté par René TAVERA - Jean-Pierre TEISSEIRE représenté par Robert HABRANT - Guy TEISSIER représenté par Lionel ROYER PERREAUT.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Mireille FOURNERON - France GAMERRE - Eric LE DISSES - Eric LEOTARD.

Monsieur Le Président a proposé au Conseil d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

Cette proposition mise aux voix est adoptée à l'unanimité.

RNOV 004-584/08/CC

**■ Délégation de compétence en matière d'attribution des aides publiques en faveur de l'habitat - Approbation d'une convention de mise en oeuvre du Plan de Sauvegarde 2008-2012 de la copropriété Bellevue à Marseille, 3ème arrondissement
DUFHHPI 08/1641/CC**

Monsieur le Président de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de Communauté le rapport suivant :

Le Programme Local de l'Habitat 2006-2011, adopté définitivement par délibération du Conseil de Communauté du 26 juin 2006, prévoit dans son 2^e grand objectif de diversifier l'offre de logements et de requalifier le parc existant (public et privé). Il s'agit notamment d'intervenir sur le parc existant fragilisé et de soutenir la mise en oeuvre des Plans de Sauvegarde à destination des copropriétés dégradées.

Afin de favoriser la mise en oeuvre des objectifs de son Programme Local de l'Habitat, la Communauté urbaine a sollicité en 2006 auprès de l'Etat la délégation des aides à la pierre prévue par la loi relative aux libertés et aux responsabilités locales du 13 août 2004 pour une durée de 3 ans. Les aides publiques déléguées concernent d'une part le logement locatif social, d'autre part l'amélioration de l'habitat privé relevant des aides de l'Agence Nationale de l'Habitat ANAH.

La politique de l'habitat de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole prend ainsi en compte le redressement des copropriétés dégradées.

Depuis plusieurs années, des actions ont été mises en place par les pouvoirs publics à destination de la copropriété Parc Bellevue, située 143 avenue Félix Pyat dans le 3^{ème} arrondissement de Marseille.

Construite dans les années 1958 à 1961, cette copropriété rassemblait initialement 814 logements répartis sur 8 bâtiments ; elle n'en compte plus désormais que 686 après la démolition de 132 logements et des restructuration au bâtiment A.

Elle est gérée par un administrateur judiciaire nommé par le Tribunal de Grande Instance le 23 septembre 1999. Il s'agit de Monsieur Jean-Marc DOMINICI, administrateur du bâtiment A et de la copropriété générale. Il est notamment chargé de conduire la procédure de scission de la copropriété.

Les autres bâtiments sont gérés par des syndics secondaires : le cabinet FONCIA SAGI pour le bâtiment B et le cabinet CARTIER pour les bâtiments D et E, F G et H ainsi que pour les garages I et J.

La copropriété, située dans le 3^{ème} arrondissement de Marseille est incluse dans le périmètre du Grand Projet de Ville et fait partie intégrante du projet global de rénovation urbaine Saint Mauront en cours de négociation avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine ANRU.

La copropriété Parc Bellevue a fait l'objet d'un Plan de Sauvegarde arrêté par Monsieur le Préfet le 28 juillet 2000 pour une période de deux ans et prorogé le 28 juillet 2002 pour trois ans. Les actions portaient sur :

- la restructuration urbaine de la copropriété, avec démolition des bâtiments A3, A8, A9 et C13 pour favoriser sa requalification et la redistribution du patrimoine foncier. Pour ce faire, LOGIREM et Marseille Habitat se sont portés acquéreurs des Sociétés Anonymes Immobilières (SAI) des bâtiments A et C, qui étaient en liquidation judiciaire,
- l'aménagement de voies et d'espaces publics désenclavant la copropriété et la scindant en plusieurs entités de moindre échelle,
- la réhabilitation des logements, avec d'une part la mise en place d'une nouvelle Opération d'Amélioration de l'Habitat, et d'autre part des opérations d'acquisition/amélioration par LOGIREM et Marseille Habitat (bâtiments A et C – près de 200 logements),
- un ensemble d'actions d'accompagnement social,
- un plan de communication destiné tant aux habitants qu'aux partenaires institutionnels et associatifs.

Le Plan de Sauvegarde de la copropriété Parc Bellevue 2000-2005 s'est achevé le 28 juillet 2005 sur un bilan globalement satisfaisant en terme de réalisations : restructuration urbaine et réhabilitation des bâtiments A et B.

Cependant toutes les actions du premier Plan de Sauvegarde n'ayant pu être terminées, tous les bâtiments n'ont pu être traités et la situation sociale est restée fragile. Aussi, la mise à l'élaboration du deuxième Plan de Sauvegarde a été demandée par Monsieur le Préfet en date du 5 avril 2006. La coordination a été confiée au groupement d'intérêt public du Grand Projet de Ville. Depuis cette date, le comité technique s'est réuni en groupe de travail pour définir un programme d'actions suivant trois thématiques :

1. Le rétablissement de la gestion de la copropriété :

Le principal objectif est d'améliorer la gestion au quotidien des immeubles, notamment des petits bâtiments en appuyant l'émergence et le fonctionnement des conseils syndicaux, en maîtrisant l'endettement et les charges.

2. Le renforcement de l'accompagnement social :

Le principal objectif est d'accompagner les familles en situation précaire. Les actions engagées sont notamment soutenues dans le cadre du Contrat Urbain de Cohésion Sociale.

3. L'achèvement des travaux de réhabilitation :

Il s'agit de mener à bien les opérations prévues dans le premier Plan de Sauvegarde et :

- d'intervenir sur le renforcement de la sécurité du bâtiment B, immeuble de grande hauteur et l'acquisition/amélioration de 90 logements. Ce dernier point fait parti des actions potentiellement financées dans le cadre du projet ANRU Saint Mauront en cours de négociation et est mené par le concessionnaire Marseille Habitat dans le cadre d'une concession de restauration immobilière au sein du Périmètre de Restauration Immobilière PRI correspondant. A terme ces logements seront rétrocédés à Marseille Habitat, bailleur social,

- de conduire des interventions sur les petits bâtiments D.E.F.G.H. Ces bâtiments n'ont fait l'objet d'aucune intervention dans le premier Plan de Sauvegarde. Par ailleurs dans le cadre de l'urbanisation des Docks Libres, un plan guide a été réalisé par la Ville de Marseille à l'échelle du quartier. Il convient de finaliser ce plan à l'échelle de la copropriété, notamment des petits bâtiments, afin de préciser la stratégie d'intervention sur ces derniers. En fonction des résultats des études, les modalités de réhabilitation des parties communes et privatives ainsi que la requalification des espaces extérieurs privatifs seront précisées, en lien avec le dossier ANRU en cours de négociation.

La commission d'élaboration du nouveau Plan de Sauvegarde, présidée par Monsieur le Préfet, a approuvé lors de la séance du 21 juin 2007 le nouveau programme d'actions. Monsieur le Préfet a pris un arrêté portant approbation du Plan de Sauvegarde le 22 octobre 2007. Le financement de ces missions est assuré par l'État, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, le Département des Bouches-du-Rhône, la Région Provence-Alpes Côte d'Azur et la Ville de Marseille.

La gouvernance des Plans de Sauvegarde est confiée à la commission de suivi des Plans de Sauvegarde qui se réunit à l'initiative du Préfet. La direction de projet des Plans de Sauvegarde est assurée par le groupement d'intérêt public du Grand Projet de Ville de Marseille-Septèmes.

Le financement de ces actions et missions est assuré par l'Etat, la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole, la Région Provence-Alpes Côte d'Azur, le Département des Bouches-du-Rhône et la Ville de Marseille.

Le coût prévisionnel global s'élève à 10 930 000 euros sur cinq ans dont 2 705 333 euros à la charge de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole pour l'amélioration de l'habitat, au titre de la délégation des aides publiques à l'habitat, dans le cadre de la future Opération d'Amélioration de l'Habitat sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Marseille. Ce montant est indicatif.

La Communauté urbaine Marseille Provence Métropole sera aussi partenaire du dossier de rénovation urbaine Saint Mauront, en cours de négociation avec l'ANRU.

Les engagements financiers de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole seront précisés ultérieurement dans le cadre de délibérations spécifiques au projet de rénovation urbaine Saint Mauront et à l'Opération d'Amélioration de l'Habitat Bellevue.

Il est donc proposé au Conseil de Communauté d'approuver la Convention de mise en œuvre 2008-2012 et le programme d'actions du Plan de Sauvegarde afférent.

Monsieur le Président propose au Conseil de Communauté d'approuver la délibération ci-après :

Le Conseil de Communauté,

Vu

- Le Code de la Construction et de l'Habitation ;
- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, et notamment le XIII de l'article 61 ;
- La loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale ;
- La loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement ;
- La loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale ;
- L'arrêté préfectoral du 7 juillet 2000 portant création de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole ;
- L'arrêté préfectoral du 22 octobre 2007 portant approbation du Plan de Sauvegarde de la copropriété Parc Bellevue à Marseille 3^e ;
- La délibération FAG 22/129/CC en date du 31 mars 2004, portant délégation du Conseil de Communauté au Bureau et au Président modifiée par la délibération FAG 20/534/CC du 26 juin 2006 ;
- La délibération HAP 2/1015/CC du Conseil de Communauté du 22 décembre 2005 sollicitant la délégation de compétence et approuvant la création d'une Commission Locale de l'Habitat propre à Marseille Provence Métropole ;
- La délibération HAP 1/075/CC du Conseil de Communauté en date du 13 février 2006 autorisant le Président à conclure avec l'Etat et l'ANAH les conventions de délégation de compétence en matière d'attribution des aides publiques en faveur de l'habitat ;
- La délibération HAP 1/576/CC du Conseil de Communauté en date du 26 juin 2006 relative à l'adoption définitive du Programme Local de l'Habitat Marseille Provence Métropole ;
- La convention de délégation de compétence de trois ans du 6 mars 2006 conclue entre le délégataire et l'Etat en application du XIII de l'article 61 de la loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales et ses avenants ;
- La convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 6 mars 2006 conclue entre le délégataire et l'ANAH et ses avenants ;
- La convention de mise à disposition au titre de l'expérimentation et des délégations de compétence du 6 mars 2006 conclue entre le délégataire et l'Etat en application des articles 104 et 112 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales ;

Sur le rapport du Président,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Le Code de la Construction et de l'Habitation ;
- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, et notamment le XIII de l'article 61 ;
- La loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale ;
- La loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement ;
- La loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale ;
- L'arrêté préfectoral du 7 juillet 2000 portant création de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole ;
- L'arrêté préfectoral du 22 octobre 2007 portant approbation du Plan de Sauvegarde de la copropriété Parc Bellevue à Marseille 3^e ;
- La délibération HAP 2/1015/CC du Conseil de Communauté du 22 décembre 2005 sollicitant la délégation de compétence et approuvant la création d'une Commission Locale de l'Habitat propre à Marseille Provence Métropole ;
- La délibération HAP 1/075/CC du Conseil de Communauté en date du 13 février 2006 autorisant le Président à conclure avec l'Etat et l'ANAH les conventions de délégation de compétence en matière d'attribution des aides publiques en faveur de l'habitat ;
- La délibération HAP 1/576/CC du Conseil de Communauté en date du 26 juin 2006 relative à l'adoption définitive du Programme Local de l'Habitat Marseille Provence Métropole ;
- La convention de délégation de compétence de trois ans du 6 mars 2006 conclue entre le délégataire et l'Etat en application du XIII de l'article 61 de la loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales et ses avenants ;
- La convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 6 mars 2006 conclue entre le délégataire et l'ANAH et ses avenants ;
- La convention de mise à disposition au titre de l'expérimentation et des délégations de compétence du 6 mars 2006 conclue entre le délégataire et l'Etat en application des articles 104 et 112 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales ;

Après en avoir délibéré :

Décide

Article 1 :

Est approuvée la convention de mise en œuvre du Plan de Sauvegarde 2008-2012 de la copropriété Parc Bellevue entre la Ville de Marseille, la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole, le Département des Bouches-du-Rhône, la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, l'Etat, la Caisse des Dépôts et Consignations, le Syndicat des Copropriétaires.

Article 2 :

Monsieur le Président de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole ou son représentant est autorisé à signer la convention de mise en œuvre ci-annexée et tout document afférent à sa bonne exécution.

Le Vice-Président Délégué
à l'Amélioration de l'Habitat

Eric LE DISSES

La Présidente Déléguée de la Commission
Rénover et Construire une Ville Solidaire

Myriam SALAH-EDDINE

Certifié conforme
Le Président de la Communauté Urbaine
Marseille Provence Métropole

Eugène CASELLI