

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Développement territorial, logement, centres anciens, contrat de ville

■ Séance du 26 Septembre 2019

11847

■ **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Copropriété sur la Résidence Plombières à Marseille 3ème arrondissement - Attribution d'une subvention au Syndicat des copropriétaires pour la réalisation d'une deuxième phase des travaux portant sur le ravalement des façades après mise en sécurité ainsi que sur le préfinancement des aides régionales et départementales conformément à la convention d'OPAH correspondante - Approbation d'une convention de financement et d'utilisation des aides avec le Syndicat des copropriétaires et la Ville de Marseille**

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 n° DEVT 004-1839/17/CM du Conseil de la Métropole du 30 mars 2017, a été approuvé un accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées de Marseille, dont la résidence Plombières située dans le quartier Saint-Mauront (3^{ème} arrondissement) entre l'Etat, la Région, le Département, la Ville de Marseille, la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), l'Etablissement Public Foncier Régional, la Caisse des dépôts et Consignations, l'Etablissement Public Euroméditerranée, l'Agence d'urbanisme de l'Agglomération Marseillaise et l'Agence Départementale d'Information sur le Logement.

Par délibération DEVT 005-1840/17/CM du Conseil de la Métropole du 30 mars 2017, ont été approuvées la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Copropriétés Dégradées (OPAH CD) dont la Métropole assure la maîtrise d'ouvrage sur la résidence Plombières, située à Marseille, quartier Saint-Mauront (3^{ème} arrondissement) ainsi que la convention d'OPAH Copropriété de la « Résidence Plombières » établissant les objectifs et les conditions du partenariat.

Parmi les objectifs de l'OPAH CD figure la réalisation de travaux sur les parties communes.

Par la délibération n° DEVT 001-2082/17/CM du 18 mai 2017, a été approuvé le troisième protocole pour la mise en œuvre d'un plan de lutte contre l'habitat indigne à Marseille 2017-2022, qui concerne le quartier Saint-Mauront.

Par délibération DEVT 003-4209/18/CM du Conseil de la Métropole du 28 juin 2018, a été approuvée une convention de financement de mise en sécurité des façades de la résidence Plombières. Ces travaux de phase 1 sont en cours et doivent s'achever fin 2019. Ils comprennent :

- le traitement des fissures,
- la restructuration des maçonneries dégradées,

- le scellement des garde-corps défailants,
- le revêtement de façade de mise en sécurité.

Il convient de pérenniser ces travaux de mise en sécurité des façades par un ravalement de ces dernières. La copropriété « Résidence Plombières » a voté cette deuxième phase de travaux lors d'une assemblée générale spéciale du 20 juin 2017, en cohérence avec les objectifs de l'OPAH Copropriété rappelés ci-dessus. Ces travaux comprennent :

- les travaux préparatoires,
- la préparation des fonds,
- le remplacement des garde-corps,
- les revêtements de façade,
- les remises en peinture.

Cette deuxième phase de travaux de façade étant éligible aux aides prévues par les partenaires dans la convention d'OPAH, il convient de définir par convention le montant et les modalités de versement de ces aides.

Le coût prévisionnel des travaux de ravalement de façade est de 1 427 053,20 euros TTC.

Ce montant comprend le montant des travaux eux-mêmes (1 317 088,80 euros TTC), les honoraires de maîtrise d'œuvre d'exécution (65 854,14 euros TTC), les honoraires de mission Sécurité et Protection de la Santé (SPS) et contrôle technique (28 736,35 euros TTC) et les honoraires du syndicat de copropriété pour le suivi administratif et financier des travaux (15 374,01 euros TTC).

En application de l'article 5 de la convention OPAH – Copropriété « Résidence Plombières », le montant des aides à attribuer au syndicat des copropriétaires pour la réalisation de ces travaux se répartit comme suit :

- ANAH : 50% du montant HT des travaux et honoraires éligibles aux aides de l'ANAH ;
- Métropole : 20% du montant HT des travaux et honoraires éligibles aux aides de l'ANAH ;
- Région SUD PACA : 10% du montant HT des travaux et honoraires éligibles, correspondant à 50% du montant attribué par la Métropole ;
- Département des Bouches-du-Rhône : la moitié du solde (après l'aide de l'ANAH, de la Métropole et de la Région) du montant HT des travaux et honoraires éligibles ;
- Ville de Marseille : la moitié du solde (après l'aide de l'ANAH, de la Métropole et de la Région) du montant HT des travaux et honoraires éligibles.

Sur la base de ces règles de financement et considérant la base subventionnable en HT, soit 1 267 638 euros HT, excluant les honoraires du syndicat et l'assurance dommage ouvrage, les montants prévisionnels des parties à la présente convention sont répartis comme suit :

Parties	Financements prévisionnels (en HT)
ANAH	693 276 euros
Ville de Marseille	27 888 euros
Métropole Aix-Marseille-Provence	253 528 euros
Région SUD PACA	126 764 euros
Département des Bouches-du-Rhône	27 888 euros

En application de la convention OPAH précitée (articles 5.4.3 et 5.5.3) et de la convention de financement entre la Région et la Métropole approuvée par délibération n° DEVT 005-1840/17/CM du

Conseil de la Métropole du 30 mars 2017, la Métropole s'est engagée à préfinancer les aides du Département des Bouches-du-Rhône et de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur auprès du Syndicat des copropriétaires.

La Métropole et la Ville de Marseille ayant souhaité conclure une convention commune avec le Syndicat des copropriétaires pour le financement de ces travaux, l'objectif de la convention à approuver est :

- d'une part, de fixer la participation financière de la Métropole et de la Ville de Marseille,
- d'autre part, d'organiser la gestion des financements de l'ensemble des partenaires financeurs signataires (Métropole et Ville de Marseille),
- et en dernier lieu, de fixer le montant des financements avancés par la Métropole au nom et pour le compte de la Région PACA (126 764 euros HT) et du Département (27 888 euros HT).

Les modalités de ces versements sont définies dans la convention de financement.

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 ;
- Le décret n°2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n°2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération DEVT 004-1839/17/CM du Conseil de la Métropole du 30 mars 2017, relative à l'accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées de Marseille avec les collectivités territoriales, l'État, l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et les partenaires institutionnels ;
- La délibération DEVT 005-1840/17/CM du Conseil de la Métropole du 30 mars 2017 approuvant la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Copropriété sur la résidence Plombières à Marseille 3^{ème} arrondissement avec l'ANAH, l'Etat, la Région, la Ville de Marseille et le Département ;
- La convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Copropriété sur la résidence Plombières à Marseille 3^{ème} arrondissement avec l'ANAH, l'Etat, la Région, la Ville de Marseille et le Département ;
- La convention de financement entre la Métropole et la Région précisant les modalités d'avance de la Métropole à la Région, approuvée par délibération DEVT 005-1840/17/CM du Conseil de la Métropole du 30 mars 2017 ;
- La délibération n° DEVT 001-2082/17/CM du Conseil de la Métropole du 18 mai 2017 approuvant le troisième protocole pour la mise en œuvre d'un plan de lutte contre l'habitat indigne à Marseille 2017-2022 ;
- La délibération DEVT 003-4209/18/CM du Conseil de la Métropole du 28 juin 2018 attribuant une subvention au Syndicat des copropriétaires pour la réalisation des travaux de mise en sécurité des façades et approuvant une convention de financement et d'utilisation des aides avec le syndicat des copropriétaires et la Ville de Marseille ;
- Le procès-verbal de l'assemblée générale spéciale du Syndicat de copropriétaires du 20 juin 2017 ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence du xx septembre 2019 ;

- **Oùï le rapport ci-dessus,**

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la Métropole Aix-Marseille-Provence est compétente en matière d'habitat et bénéficie de la délégation des aides à la pierre ;
- Qu'il est nécessaire d'intervenir dans le cadre de l'accord partenarial, approuvé par délibération DEVT 004-1839/17/CM du Conseil de la Métropole du 30 mars 2017, pour aider au redressement des copropriétés dégradées ;
- Que la résidence Plombières est identifiée dans l'accord partenarial sur les copropriétés de la Ville de Marseille comme appartenant au premier cercle par ordre de priorité d'intervention ;
- Que la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat copropriété (OPAH copropriété) dont la Métropole assure la maîtrise d'ouvrage sur la résidence Plombières à Marseille 3^{ème} arrondissement ainsi que la convention d'OPAH Copropriété correspondante ont été approuvées par délibération DEVT 005-1840/17/CM du Conseil de la Métropole du 30 mars 2017 ;
- Que, par délibération DEVT 001-2082/17/CM du Conseil de la Métropole du 18 mai 2017, a été approuvé le troisième protocole pour la mise en œuvre d'un plan de lutte contre l'habitat indigne à Marseille 2017-2022 ;
- Que par délibération DEVT 003-4209/18/CM du Conseil de la Métropole du 28 juin 2018, ont été approuvées l'attribution par la Métropole d'une subvention au syndicat des copropriétaires pour la réalisation des travaux de mise en sécurité des façades et la convention de financement et d'utilisation des aides avec le Syndicat des copropriétaires et la Ville de Marseille ;
- Qu'il convient de pérenniser, dans une phase 2, ces travaux de mise en sécurité des façades de la Résidence Plombières par un ravalement de celles-ci ;
- Qu'il convient d'approuver l'attribution par la Métropole d'une subvention de 253 528 euros au Syndicat des copropriétaires de la Résidence Plombières pour la réalisation de ces travaux, ainsi que le préfinancement par la Métropole des aides régionales et départementales ;
- Qu'il convient d'approuver la convention ci-annexée, avec le Syndicat de copropriétaires de la Résidence Plombières et la Ville de Marseille, de financement de ces travaux ;

Délibère

Article 1 : Est approuvée l'attribution par la Métropole Aix-Marseille-Provence d'une subvention de 253 528 euros au Syndicat des copropriétaires de la Résidence Plombières pour la réalisation des travaux de façades phase 2 de la résidence, sise à Marseille, quartier Saint-Mauront (3^{ème} arrondissement), dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat copropriété « Résidence Plombières » (OPAH copropriété).

Article 2 : Est approuvé, conformément à la convention OPAH copropriété « Résidence Plombières », le préfinancement par la Métropole des aides départementales à hauteur de 27 888 euros HT.

Article 3 : Est approuvé, conformément à la convention OPAH copropriété « Résidence Plombières », le préfinancement par la Métropole des aides régionales à hauteur de 126 764 euros HT.

Article 4 : Est approuvée la convention ci-annexée, avec le Syndicat de copropriétaires de la Résidence Plombières et la Ville de Marseille, de financement des travaux de façades phase 2 dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Copropriété (OPAH Copropriété) sur la résidence Plombières à Marseille 3^{ème} arrondissement, précisant les modalités de versement des aides de la Métropole et de la Ville de Marseille.

Article 5 : Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à signer les conventions ainsi que tous les documents nécessaires afférents.

Article 6 : Les crédits nécessaires sont inscrits au budget 2019 – Opération 2016103800 – Sous-politique E110 – Fonction 52 – Nature 204.

Pour enrôlement,
Le Conseiller Délégué
Habitat Indigne et Dégradé
Commission Locale de l'Habitat

Xavier MERY