

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT EN COPROPRIÉTÉ SUR LA RÉSIDENCE PLOMBIÈRES À MARSEILLE 3ÈME ARRONDISSEMENT - RÉALISATION D'UNE DEUXIÈME PHASE DES TRAVAUX PORTANT SUR LE RAVALEMENT DES FAÇADES APRÈS MISE EN SÉCURITÉ - APPROBATION D'UNE CONVENTION DE PRÉFINANCEMENT AVEC LA SOCIÉTÉ ANONYME COOPÉRATIVE D'INTÉRÊT COLLECTIF POUR L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ (SACICAP)

Lors de la séance du 30 Mars 2017, était approuvée 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 établissant les objectifs et les conditions du partenariat. Cette résidence, aux coûts de fonctionnement élevés, est implantée dans un des quartiers les plus défavorisés de Marseille, dans un environnement urbain en forte mutation dans le cadre d'un PRU (QPV d'intérêt National centre-ville/Canet/Arnavaux/Jean-Jaurès).

L'OPAH Plombières constitue une des actions prioritaires dans le cadre de l'accord partenarial pour la mise en œuvre d'une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées de Marseille, acté entre les collectivités territoriales, l'Etat, l'ANAH, la Ville de Marseille, l'ANRU et les partenaires institutionnels. Parmi les objectifs de l'OPAH copropriété figure la réalisation de travaux sur les parties communes.

Par délibération DEVT 003-4209/18/CM du 28 juin 2018, était approuvée une convention de financement pour une première phase de travaux de mise en sécurité des façades de la résidence Plombières. Ces travaux sont en cours et doivent s'achever fin 2019. Les collectivités territoriales se sont engagées à soutenir financièrement la réalisation des travaux de mise en sécurité des façades pour un montant de subventions de : 23 906 euros pour la Ville, de 217 329 euros pour la Métropole, de 23 906 euros pour le Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône, et 108 664 euros pour le Conseil Régional Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur.

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

Elle est éligible aux aides prévues par les partenaires dans la convention d'OPAH.

Par délibération concomitante, le Bureau de la Métropole autorise Madame La Présidente ou son représentant à signer la convention de financement des travaux avec le représentant du syndicat de copropriété. Cette convention a pour objet de définir le montant et les modalités de versement de ces aides. Dans ce cadre, le montant des aides apportées par la Métropole en complément des subventions de l'Anah et de la Ville est défini comme suit :

ANAH	693 276 €
La Métropole	408 179 €
La Ville	27 888 €
Total	1 129 343 €

Ces financements couvrent 80% du montant TTC des travaux de façade phase 2, y compris les honoraires techniques, à l'exception des honoraires de syndic et de l'assurance dommage ouvrage. La gestion des financements et les modalités de versement des subventions sont définies dans la convention de financement. Afin d'assurer l'avance de trésorerie nécessaire au démarrage des travaux et à leur poursuite, il est proposé que la SACICAP Midi-Méditerranée et la SACICAP de Provence assurent conjointement le préfinancement de la totalité des aides publiques attribuées dans le cadre des travaux de façades phase2 sur la copropriété « Résidence Plombières ».

En effet, aux termes des articles L. 215-1 à L. 215-8 du Code de la Construction et de l'habitation définissant le statut des SACICAP, et plus particulièrement de l'article L. 215-7, l'Union d'Économie Sociale pour l'Accession à la Propriété (UES-AP) représente les intérêts communs des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété (SACICAP), notamment auprès des pouvoirs publics. À ce titre, elle passe toutes conventions avec l'État ou des organismes publics et parapublics définissant les objectifs et les conditions d'exercice de l'activité des SACICAP pour l'accession à la propriété.

Composé de 53 SACICAP, le réseau PROCIVIS s'est engagé par convention conclue avec l'État le 19 juin 2018 pour une durée de cinq ans dans le financement de la rénovation du parc privé de logements et s'inscrit dans le cadre du Plan de Rénovation Énergétique et de l'accompagnement des copropriétés fragiles et en difficulté.

Cet engagement prend notamment la forme d'un préfinancement des subventions de l'ANAH et des collectivités partenaires aux syndicats de copropriétaires pour la réalisation de travaux de rénovation dans les copropriétés fragiles et en difficultés. Le préfinancement prend la forme d'un prêt collectif sans intérêt au profit des syndicats de copropriétés. Le préfinancement des aides attribuées par l'ANAH et par la Métropole et la Ville au Syndicat des copropriétaires pourra être pris en compte dans le cadre d'une convention spécifique de préfinancement selon les modalités décrites dans la convention ci-jointe, à signer avec les SACICAP, l'Agence Nationale pour l'Habitat, la Ville, ainsi que le Syndicat des copropriétaires.

Les modalités principales sont :

- Versement direct des aides accordées par les financeurs auprès de la Sacicap ;
- Ouverture d'un compte travaux spécifique par le Syndicat bénéficiaire ;
- Versement sur demande du Syndicat bénéficiaire des aides accordées proportionnellement à l'avancement des travaux et des paiements,

Contrôle des membres du Comité de Suivi constitué spécialement pour le suivi, l'animation et le contrôle de l'exécution des travaux.

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Développement territorial, logement, centres anciens, contrat de ville

■ Séance du 26 septembre 2019

11848

■ **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Copropriété sur la Résidence Plombières à Marseille 3^{ème} arrondissement - Réalisation d'une deuxième phase des travaux portant sur le ravalement des façades après mise en sécurité - Approbation d'une convention de préfinancement avec la Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP)**

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^e 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 copropriété (OPAH copropriété) 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 établissant les objectifs et les conditions du partenariat.

Cette résidence, aux coûts de fonctionnement élevés, est implantée dans un des quartiers les plus défavorisés de Marseille, dans un environnement urbain en forte mutation dans le cadre d'un PRU (QPV d'intérêt National centre-ville/Canet/Arnavaux/Jean-Jaurès).

Parmi les objectifs de l'OPAH copropriété 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 pour une première phase de travaux 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 défaillants,
- le revêtement de façade de mise en sécurité.

Il convient de pérenniser ces premiers travaux par un ravalement des façades. La copropriété «Résidence Plombières » a voté cette deuxième phase de travaux de ravalement des façades 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, le montant et les modalités de versement de ces aides sont définis par une convention de financement entre la Métropole, la Ville de Marseille et le syndicat des copropriétaires de la Résidence Plombières, approuvée par délibération concomitante du Bureau de la Métropole.

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 syndic 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.

Afin d'assurer l'avance de trésorerie nécessaire au démarrage des travaux et à leur poursuite, il est proposé que la SACICAP Midi-Méditerranée et la SACICAP de Provence assurent conjointement le préfinancement de la totalité des aides publiques attribuées dans le cadre des travaux de façades phase 2 sur la copropriété « Résidence Plombières ».

En effet, aux termes des articles L. 215-1 à L. 215-8 du Code de la Construction et de l'habitation définissant le statut des SACICAP, et plus particulièrement de l'article L. 215-7, l'Union d'Économie Sociale pour l'Accession à la Propriété (UES-AP) représente les intérêts communs des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété (SACICAP), notamment auprès des pouvoirs publics. À ce titre, elle passe toutes conventions avec l'État ou des organismes publics et parapublics définissant les objectifs et les conditions d'exercice de l'activité des SACICAP pour l'accession à la propriété.

Composé de 52 SACICAP, le réseau PROCIVIS s'est engagé par convention conclue avec l'État le 19 juin 2018 pour une durée de cinq ans dans le financement de la rénovation du parc privé de logements et s'inscrit dans le cadre du Plan de Rénovation Énergétique et de l'accompagnement des copropriétés fragiles et en difficulté.

Cet engagement prend notamment la forme d'un préfinancement des subventions de l'ANAH et des collectivités et EPCI partenaires aux syndicats de copropriétaires pour la réalisation de travaux de rénovation dans les copropriétés fragiles et en difficultés.

Le préfinancement prend la forme d'un prêt collectif sans intérêt au profit des syndicats de copropriétaires.

Il convient donc d'approuver la convention de préfinancement des subventions publiques entre la Métropole, la Ville de Marseille, l'ANAH, la SACICAP de Provence, la SACICAP Midi Méditerranée et le syndicat des copropriétaires ou son représentant.

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 ;
- Le Code de la Construction et de l'Habitation ;
- 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 délibération xxxxxxxxxx/19/BM du Bureau de la Métropole du 26 septembre 2019 attribuant une subvention au syndicat des copropriétaires pour la réalisation des travaux de phase 2 sur les façades de la résidence Plombières et approuvant une convention de financement et d'utilisation des aides avec le Syndicat des copropriétaires et la Ville de Marseille ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence du xx septembre 2019

Où 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 3ème 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 ;
- Que par délibération n° xxxxxxxxxxxx/19/BM du Bureau de la Métropole du 26 septembre 2019, ont été approuvées l'attribution par la Métropole d'une subvention au syndicat des copropriétaires pour la réalisation de ces travaux, le préfinancement par la Métropole des aides régionales et départementales et la convention de financement et d'utilisation des aides avec le syndicat des copropriétaires et la Ville de Marseille ;
- Qu'afin d'assurer l'avance de trésorerie nécessaire au démarrage des travaux et à leur poursuite, il est proposé que la SACICAP Midi-Méditerranée et la SACICAP de Provence assurent conjointement, sur le fondement des dispositions du Code de la construction et de l'habitation, le préfinancement de la totalité des aides publiques attribuées dans le cadre des travaux de façades phase 2 sur la copropriété « Résidence Plombières ».
- Que ce préfinancement prend la forme d'un prêt collectif sans intérêt au profit des syndicats de copropriétaires ;
- Qu'il convient d'approuver la convention de préfinancement des subventions publiques entre la Métropole, la Ville de Marseille, l'ANAH, la SACICAP de Provence, la SACICAP Midi Méditerranée et le syndicat des copropriétaires ou son représentant ;

Délibère

Article 1 : Est approuvée la convention ci-annexée de préfinancement des travaux de façades phase 2 pour la résidence Plombières, située à Marseille, quartier Saint-Mauront (3^{ème} arrondissement), entre la Métropole, la Ville de Marseille, l'ANAH, la SACICAP de Provence, la SACICAP Midi Méditerranée et le syndicat des copropriétaires ou son représentant.

Article 2 : Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisée à signer la convention ainsi que tous les documents nécessaires y afférant.

Article 3 : les crédits correspondants sont inscrits au Budget 2019 de l'Etat Spécial du Territoire Marseille Provence – 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