

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Développement territorial, logement, centres anciens, contrat de ville

■ Séance du 26 Septembre 2019

11853

■ Approbation d'une convention avec l'union nationale des propriétaires immobiliers UNPI 13 et 83 pour l'année 2019

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

L'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers (UNPI) 13 et 83 est une association régie par la loi du 1^{er} juillet 1901, dont le siège social se situe 7 rue Lafon 13006 Marseille.

Cette association propose à ses adhérents :

- Des consultations données par des spécialistes : avocats, juristes, notaires, géomètres, huissiers, fiscalistes, architectes... ;
- Des renseignements en matière de locations d'habitation, commerces, bureaux, locations saisonnières, locations meublées, copropriété, fiscalité immobilière (impôts fonciers et locaux, déclaration annuelle de revenus, revenus locatifs...), amélioration de l'habitat, SCI, urbanisme, expropriation, assurances (habitation, loyers impayés...), révision des loyers, rédaction de baux...;
- Des juristes de l'UNPI 13 et 83 proposent des baux (contrats de location, état des lieux, carnet de quittance...) en vue de sécuriser la location d'un bien.
- Des réunions thématiques annuelles sur des thèmes variés ainsi que des ateliers pédagogiques : transmission du patrimoine, fiscalité immobilière, copropriété, régime des SCI, développement durable, rénovation énergétique, diagnostics...

Ses services visent à soutenir les propriétaires traditionnels dans la préservation et la valorisation de leur patrimoine, à veiller au respect des droits des copropriétaires, à guider l'action des syndicats bénévoles des petites copropriétés pour une bonne gestion et conduire ainsi une action préventive contre tout risque de détérioration.

Suite à la crise du 5 novembre 2018, et aux multiples interventions publiques sur le patrimoine privé ancien, l'UNPI 13 et 83 a proposé à la Métropole de l'accompagner dans ses missions d'accueil au

sein de l'Espace Accompagnement Habitat. Il s'agit pour l'UNPI 13 et 83 d'offrir un service gratuit sous deux formes :

- Une permanence en vue d'apporter l'ensemble du panel de conseils à tout propriétaire privé se présentant à l'Espace Accompagnement Habitat, propriétaires occupants ou propriétaires bailleurs, membre ou mandataire du syndicat de copropriété, et notamment de les accompagner dans les démarches pour définir un programme de travaux, le chiffrer, le décider et le financer
Cette permanence se tiendra une fois par semaine à raison d'1/2 journée

- Une permanence d'accompagnement des syndics bénévoles dans le cadre de conseils juridiques, notamment sur les sujets relevant des difficultés rencontrées par les petites copropriétés.
Cette permanence se tiendra une fois par semaine à raison d'1/2 journée

A cette fin, l'UNPI 13 et 83 s'engage à mettre tous les moyens nécessaires à sa bonne exécution.

La réalisation de ces actions est conforme à son objet social.

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 et notamment l'article L. 5218-7 ;
- 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 lettre de saisine de la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- L'avis rendu par le Conseil de Territoire de Marseille Provence du 24 septembre 2019.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- La nécessité d'accompagner les propriétaires et les syndics bénévoles de petites copropriétés en difficultés, les propriétaires occupants, les propriétaires bailleurs à obtenir des aides à la réhabilitation.
- La dynamique enclenchée sur le territoire en direction de l'habitat privé ancien et des copropriétés privées.
- La capacité de l'UNPI 13 et 83 de conseiller et d'assister les propriétaires et les copropriétaires dans les domaines juridiques, fiscaux, subventions ANAH, et conseiller les propriétaires immobiliers privés.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la convention, ci-annexée, avec l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers 13 et 83 pour l'année 2019.

Article 2:

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, ou son représentant, est autorisé à signer cette convention et tous les documents en découlant.

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

Xavier MERY

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

APPROBATION D'UNE CONVENTION AVEC L'UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS UNPI 13 ET 83 POUR L'ANNÉE 2019

En décembre 2018, la Présidente de la Métropole, Madame Martine VASSAL, a présenté une stratégie territoriale de lutte contre l'habitat indigne et dégradé qu'elle a souhaité construire à partir de plusieurs mesures en direction des habitants de la Métropole et de la Ville de Marseille. Parmi celles-ci, un Espace Accompagnement Habitat a été mis en place et ouvert par la Métropole depuis le 31 janvier 2019.

Son objet est de centraliser dans un même lieu les principaux services dédiés aux ménages dans les domaines de l'accueil, l'information, le traitement et l'accompagnement de ces derniers. Le but est de les aider dans leur recherche de logement, leur souhait de rénovation ou d'adaptation de celui-ci, leurs apporter un appui juridique et les aider à acquérir un logement dans le neuf ou dans l'ancien.

La Métropole se trouve de plus en plus souvent démunie face aux besoins croissants des copropriétaires et des syndicats bénévoles dont les immeubles font l'objet de dégradations voire de périls graves et imminents.

L'UNPI 13 et 83 a saisi la Métropole pour lui faire part de ces situations et essayer d'apporter une réponse mieux adaptée à ces copropriétaires en difficulté.

Par son objet, l'UNPI 13 et 83 a en charge la défense de la propriété immobilière qu'elle représente auprès des pouvoirs publics, son rôle est de conseiller et d'assister les propriétaires et copropriétaires dans les domaines juridiques, fiscaux, subventions ANAH, et conseiller les propriétaires immobiliers privés.

L'UNPI 13 et 83 s'engage par convention partenariale à réaliser l'accompagnement suivant au sein de l'Espace Accompagnement Habitat sur les champs décrits ci-après :

* Une permanence en vue d'accompagner tous les propriétaires se présentant à l'Espace Accompagnement Habitat pour permettre d'aider les syndicats bénévoles de petites copropriétés en difficultés, les propriétaires occupants, les propriétaires bailleurs, à obtenir des aides et à monter des dossiers auprès des opérateurs ou de l'ANAH.

Cette permanence pourrait se tenir une fois par semaine

* Une permanence d'accompagnement des syndicats bénévoles dans le cadre de conseils juridiques.

Cette permanence pourrait se tenir une fois par semaine.

La convention est conclue pour un an renouvelable par tacite reconduction sauf demande de non renouvellement de l'une ou de l'autre des parties par courrier RAR adressé un mois avant la fin de la convention.



**Convention de partenariat
Espace Accompagnement Habitat**

Entre :

La Métropole Aix Marseille Provence, Etablissement Public de Coopération Intercommunale, sise le Pharo 58 Bd Charles Livon-13007 Marseille, représentée par sa Présidente Madame Martine VASSAL, dûment habilitée par délibération du Conseil de Métropole du 20 septembre 2018.

D'une part,

Et

L'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers 13 et 83 sise 7, rue Lafon 13006 Marseille représentée par son Président Monsieur Auguste LAFON,

D'autre part,

Il est convenu ce qui suit :

Préambule

En décembre 2018, la Présidente de la Métropole, Madame Martine VASSAL, a présenté une stratégie territoriale de lutte contre l'habitat indigne et dégradé qu'elle a souhaité construire à partir de plusieurs mesures en direction des habitants de la Métropole et de la Ville de Marseille. Parmi celles-ci, un Espace Accompagnement Habitat a été mis en place et ouvert par la Métropole depuis le 31 janvier 2019.

Son objet est de centraliser dans un même lieu les principaux services dédiés aux ménages dans les domaines de l'accueil, l'information, le traitement et l'accompagnement de ces derniers. Le but est de les aider dans leur recherche de logement, leur souhait de rénovation ou d'adaptation de celui-ci, leur apporter un appui juridique et les aider à acquérir un logement dans le neuf ou dans l'ancien.

La Métropole se trouve de plus en plus souvent démunie face aux besoins croissants des copropriétaires et des syndicats bénévoles dont les immeubles font l'objet de dégradations voire de périls graves et imminents.

L'UNPI 13 et 83 a saisi la Métropole pour lui faire part de ces situations et essayer d'apporter une réponse mieux adaptée à ces copropriétaires en difficulté.

Cette association propose à ses adhérents :

Des consultations données par des spécialistes : avocats, juristes, notaires, géomètres, huissiers, fiscalistes, architectes... ;

Des renseignements en matière de locations d'habitation, commerces, bureaux, locations saisonnières, locations meublées, copropriété, fiscalité immobilière (impôts fonciers et locaux, déclaration annuelle de revenus, revenus locatifs...), amélioration de l'habitat, SCI, urbanisme, expropriation, assurances (habitation, loyers impayés...), révision des loyers, rédaction de baux... ;

Des juristes de l'UNPI 13 et 83 proposent des baux (contrats de location, état des lieux, carnet de quittance...) en vue de sécuriser la location d'un bien.

Des réunions thématiques annuelles sur des thèmes variés ainsi que des ateliers pédagogiques : transmission du patrimoine, fiscalité immobilière, copropriété, régime des SCI, développement durable, rénovation énergétique, diagnostics...

Ses services visent à soutenir les propriétaires traditionnels dans la préservation et la valorisation de leur patrimoine, à veiller au respect des droits des copropriétaires, à guider l'action des syndicats bénévoles des petites copropriétés pour une bonne gestion et conduire ainsi une action préventive contre tout risque de détérioration.

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

Suite à la crise du 5 novembre 2018, et aux multiples interventions publiques sur le patrimoine privé ancien, l'UNPI 13 et 83 a proposé à la Métropole de l'accompagner dans ses missions d'accueil au sein de l'Espace Accompagnement Habitat. Il s'agit pour l'UNPI 13 et 83 d'offrir un service gratuit sous deux formes :

- Une permanence en vue d'apporter l'ensemble du panel de conseils à tout propriétaire privé se présentant à l'Espace Accompagnement Habitat, propriétaires occupants ou propriétaires bailleurs, membre ou mandataire du syndicat de copropriété, et notamment de les accompagner dans les démarches pour définir un programme de travaux, le chiffrer, le décider et le financer.

Cette permanence se tiendra une fois par semaine à raison d'1/2 journée.

- Une permanence d'accompagnement des syndics bénévoles dans le cadre de conseils juridiques, notamment sur les sujets relevant des difficultés rencontrées par les petites copropriétés. Cette permanence pourrait se tenir une fois par semaine à raison d'1/2 journée.

La réalisation de ces actions est conforme à son objet social. A cette fin, l'UNPI 13 et 83 s'engage à mettre tous les moyens nécessaires à sa bonne exécution.

ARTICLE 2 – DUREE DE LA CONVENTION

La convention prend effet à compter du 1er octobre 2019. Elle est conclue pour un an renouvelable par tacite reconduction sauf demande de non renouvellement de l'une ou l'autre des parties par courrier en RAR adressé un mois avant la fin de la convention.

ARTICLE 3 : INDEPENDANCE DE L'UNPI 13 ET 83

Pour mettre en œuvre ces actions, l'UNPI 13 et 83 jouit d'une indépendance de décision dans la définition de ses actions et dans la conduite de ses tâches de gestion et d'administration.

Cette indépendance s'exerce en conformité avec les statuts de l'association, à partir des instances créées (chambre syndicale des propriétaires du 13 et 83 Assemblée Générale, Conseil d'Administration, Bureau).

Cependant, la Métropole peut requérir, en cours d'année toutes les informations et tous les documents utiles au contrôle de l'exécution des engagements pris par l'UNPI 13 et 83.

De plus, les actions visées ci-dessus sont réalisées sous la responsabilité de l'UNPI 13 et 83 et ne peuvent être confiées, pour tout ou partie, à des tiers sans l'accord de la Métropole.

L'UNPI 13 et 83 s'engage en outre à :

- Respecter toutes les obligations légales, sociales et fiscales liées à l'exercice de ses activités,
- Fournir à la Métropole les attestations d'assurance visant à garantir sa responsabilité civile, et en particulier, pour la ou les activités, objet(s) de la présente convention.

De manière générale, l'UNPI 13 et 83 devra se trouver en situation régulière au regard des organismes sociaux et fiscaux, ainsi que des dispositions législatives et réglementaires concernant le personnel, notamment en matière salariale.

ARTICLE 4 : PARTICIPATION DE LA METROPOLE

En contrepartie des permanences réalisées par l'UNPI 13 et 83, la Métropole met à disposition de celle-ci un bureau, un ordinateur, un téléphone et un espace d'accueil pour mettre en œuvre la réception des propriétaires et des syndics bénévoles.

ARTICLE 5 : SUIVI, EVALUATION

5.1 Suivi :

L'UNPI 13 et 83 s'engage à informer régulièrement la Métropole de l'état d'avancement et de déroulement des actions définies à l'article 1^{er} de la convention selon les modalités établies d'un commun accord entre les deux parties.

La Métropole pourra demander à l'UNPI 13 et 83 de participer à des réunions de suivi, à chaque fois qu'elle le jugera utile.

5.2 Evaluation

L'évaluation des conditions de réalisations des objectifs poursuivis par l'UNPI 13 et 83 sur un plan quantitatif comme qualitatif, est réalisée par la Métropole.

L'évaluation porte, en particulier, sur la conformité des résultats à l'objectif mentionné à l'article 1^{er}.

Pour ce faire, une réunion comprenant les deux parties pourra être provoquée par la Métropole au plus tard deux mois après la fin de l'opération.

Le non-respect par l'UNPI 13 et 83 de ses obligations conventionnelles se traduira par des demandes d'explication par les services opérationnels de l'intercommunalité.

ARTICLE 6 : PUBLICITE – COMMUNICATION

L'UNPI 13 et 83 s'engage à apposer, sur tous les supports de communication relatifs à l'opération soutenue par la Métropole, son logo en respectant la charte graphique métropolitaine.

La Métropole pourra demander à l'UNPI 13 et 83 des justificatifs attestant de l'apposition du logo (photographie par exemple).

L'UNPI 13 et 83 s'engage également à communiquer sur le partenariat avec la Métropole dans toute conférence de presse, interview, etc. et faire participer les représentants de la Métropole aux actions publiques concernées.

La Métropole apposera sur les supports de communication de l'Espace Accompagnement Habitat le logo de l'UNPI 13 et 83.

ARTICLE 7 : RESILIATION ET LITIGES

La présente convention pourra être résiliée de plein droit par l'une ou l'autre des parties, par lettre recommandée avec accusé de réception, en cas de manquement de l'une ou l'autre des parties à ses obligations contractuelles. Dans ce cas toutefois, la résiliation ne pourra intervenir à l'initiative de l'une des parties que passé un délai d'un mois suivant une mise en demeure adressée à l'autre partie par lettre commandée avec accusé de réception et restée sans effet.

La présente convention pourra être résiliée de plein droit par la Métropole, par lettre recommandée avec accusé de réception, en cas de dissolution ou de liquidation de l'association ou encore si cette dernière ne justifie plus exercer une activité entrant dans le champ de compétence ayant motivé le soutien de la Métropole.

ARTICLE 8 : AVENANT

Toute modification des conditions ou des modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord par les deux parties fera l'objet d'un avenant.

Celui-ci précisera les éléments modifiés de la convention sans que ceux-ci ne puissent conduire à remettre en cause les objectifs généraux définis à l'article 1^{er}.

ARTICLE 9 : INTANGIBILITE DES CLAUSES

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions de la présente convention ne pourra jamais, qu'elle qu'en ait pu être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression des clauses et conditions de la présente.

ARTICLE 10 : INTUITU PERSONAE

La présente convention étant conclue « *intuitu personae* », l'UNPI 13 et 83 ne pourra en céder les droits en résultant à qui que ce soit.

ARTICLE 11 : RECOURS

Tout litige résultant de l'exécution de la présente convention est du ressort du Tribunal Administratif de Marseille 22-24 rue Breteuil, 13281 Marseille cedex 06. Cependant les parties s'engagent avant tout recours contentieux à se rencontrer afin de trouver une solution amiable.

Fait à Marseille, le

**Pour l'Union Nationale des Propriétaires
Immobiliers 13 et 83**

Pour la Métropole Aix-Marseille-Provence

Le Président

La Présidente ou son représentant