

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Développement territorial, logement, centres anciens, contrat de ville

■ Séance du 26 Septembre 2019

11854

■ **Résidence du "Parc Bellevue" à Marseille 3ème arrondissement - Attribution d'une subvention aux Syndicats des copropriétaires pour la réalisation d'études et diagnostics avant travaux d'urgence portant sur les bâtiments E et FGH- Approbation d'une convention de financement et d'utilisation des aides avec chaque Syndicat des copropriétaires pour le bâtiment E et les bâtiments FGH**

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

La résidence du « Parc Bellevue », situé 143 rue Félix Pyat – 13003 Marseille, est aujourd'hui un ensemble de 10 immeubles totalisant 686 logements ayant fait l'objet d'interventions publiques depuis plus de 20 ans, notamment deux Plans De Sauvegarde (PDS) sur les périodes 2000 à 2005 et 2007 à 2012.

Cependant, si ces deux premiers PDS ont abouti à la restructuration urbaine de la copropriété, avec démolition des bâtiments A3, A8, A9 et C13, pour favoriser sa requalification et la redistribution du patrimoine, ils n'ont permis de traiter que très partiellement les petits bâtiments D, E, F, G et H (276 logements).

A la demande du Maire de Marseille, le Préfet des Bouches-du-Rhône a pris un arrêté en date du 24 octobre 2014 portant création de la commission chargée de l'élaboration du troisième PDS sur les bâtiments D, E, F, G et H.

La première Commission d'élaboration du PDS s'est tenue le 17 novembre 2016, avec pour objet principal d'en préciser l'organisation. Pour mémoire, le maître d'ouvrage, porteur de projet de cette phase d'élaboration, est la Métropole, et le maître d'ouvrage délégué est le Groupement d'Intérêt Public Marseille Rénovation Urbaine (GIP MRU).

Par délibération n° DEVT 004-1839/17/CM du 30 Mars 2017, la Métropole a approuvé la signature d'un 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. Ce protocole recense notamment la résidence du « Parc Bellevue » comme une des copropriétés à enjeu dont le traitement est prioritaire.

La résidence du « Parc Bellevue » est un des 14 sites bénéficiant d'un suivi national dans le cadre du plan « Initiative Copropriétés » engagé par l'Etat fin 2018 en fonction de l'urgence de leur situation. Dans ce contexte, ces sites font l'objet d'un suivi particulier de la part de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU). Ce plan a fait l'objet d'une délibération du Conseil d'administration de l'ANAH du 28 novembre 2018, qui en a validé les modalités de mise en œuvre, notamment la majoration du taux des subventions pour les travaux d'urgence.

Lors de la deuxième commission de la phase d'élaboration du troisième PDS qui s'est déroulée le 12 mars 2019, ont été validés les travaux d'urgence qui consistent à remplacer les réseaux d'eaux usées des bâtiments D, E, F, G et H ainsi que le financement de l'intégralité du coût des travaux par l'ANAH et la Métropole. Aucun reste à charge n'est ainsi supporté par les syndicats de copropriété des bâtiments concernés. Compte tenu des incertitudes liées à la présence d'amiante, la commission a également validé le lancement des diagnostics et études avant travaux d'urgence pour affiner le coût des travaux.

Les travaux d'urgence en prévision pour le bâtiments E sont les suivants :

- Bilan, nettoyage et état des lieux des caves ;
- Isolation thermique des planchers hauts des caves ;
- Remplacement des colonnes verticales d'eaux usées et d'eaux vannes ;
- Remplacement du collecteur d'eau usées/eaux vannes dans les caves par 2 réseaux séparatifs.

Les travaux d'urgence en prévision sur les bâtiments F, G et H sont les suivants :

- Reprise de l'étanchéité et mise en place d'un complexe d'isolation de la toiture (y compris réhausse des acrotères pour mise en place de relevés d'échantéité selon les règles de l'Art et dépose et repose des projecteurs et organes techniques sur les acrotères) ;
- Bilan, nettoyage et état des lieux des caves (une part est occupée plus ou moins légitimement par les commerçants) ;
- Remplacement des colonnes verticales d'eaux usées et d'eaux vannes ;
- Remplacement du collecteur d'eau usées/eaux vannes dans les caves par 2 réseaux séparatifs ;
- Mise en sécurité des fixations et reprise des gardes corps en péril.

Chaque programme pourra faire l'objet de modification à l'issue des diagnostics et études préalables.

Le financement de ces diagnostics et études fait l'objet de chacune des deux conventions jointes en annexes, portant sur les copropriétés des bâtiments E, d'une part et F, G, et H d'autre part.

Le 24 novembre 2015, par ordonnance de remplacement d'expert du Tribunal de Grande Instance de Marseille, Nicolas RASTIT a été désigné administrateur provisoire sur les copropriétés des bâtiments E et F, G, et H. Les pouvoirs de l'administrateur provisoire avaient été élargis à tous les pouvoirs de l'Assemblée Générale des copropriétaires à l'exception de ceux prévus au a) et b) de l'article 26, et du conseil syndical, conformément aux dispositions de l'article 29-1 alinéa 2 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Pour ces copropriétés sous administration, l'administrateur provisoire a adopté le programme d'études et diagnostics avant travaux, son enveloppe financière et son mode de financement.

Le montant maximal des aides apportées par la Métropole en complément des subventions de l'Anah sont définies dans le tableau ci-après :

	Bât E	Bât F, G et H	Total en euros	Pourcentage
ANAH	29 340	89 790	119 130	82.5%
MAMP	6 220	19 035	25 255	17.5%
Total en euros	35 560 euros TTC	108 825 euros TTC	144 385 euros TTC	100%

Dans le cadre du plan « Initiative copropriétés », les diagnostics et études avant travaux d'urgence pour les bâtiments E, F, G, et H du Parc Bellevue sont financés par l'ANAH à hauteur de 100 % du montant hors taxes des honoraires techniques.

La participation de la Métropole complète le financement de l'Anah en prenant en compte le coût total des honoraires techniques toutes taxes comprises.

Il convient donc de conclure deux conventions entre la Métropole et les Syndicats des copropriétaires du « Parc Bellevue » pour le bâtiment E d'une part, et pour les bâtiments F, G, et H d'autre part. Ces conventions ont pour objet le financement des diagnostics et études avant travaux d'urgence sur les parties communes de ces bâtiments et définit les modalités de versement des subventions.

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 001-2799/17/CM du 19 octobre 2017 approuvant le protocole de préfiguration du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU), signé le 21 décembre 2017 par la Métropole ;
- La délibération DEVT 004-1839/17/CM 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 ;
- Le relevé de décisions de la Commission d'élaboration du Plan de Sauvegarde, du 12 mars 2019, validant le programme de travaux d'urgence sur le « Parc Bellevue », les études et diagnostics avant travaux d'urgence et leur mode de financement ;
- Le procès-verbal de décision de l'administrateur provisoire du 3 juillet 2019 ;
- La délibération n° DEVT 001-2082/17/CM 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 lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence du 24 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 n°DEVT 004-1839/17/CM du Conseil de la Métropole du 30 mars 2017, pour aider au redressement des copropriétés dégradées ;
- Que la résidence du « Parc Bellevue » est identifiée dans l'accord partenarial sur les copropriétés comme appartenant au premier cercle par ordre de priorité d'intervention ;
- Que la Commission d'élaboration du Plan de Sauvegarde a validé le programme de travaux d'urgence sur le parc Bellevue, les études et diagnostics avant travaux d'urgence, leur estimation financière et leur mode de financement en date du 12 mars 2019 ;
- Que l'administrateur provisoire a adopté le programme d'études et diagnostics avant travaux, son enveloppe financière et son mode de financement sur les bâtiments E et FGH ;
- Que l'administrateur provisoire a sollicité l'aide financière de la Métropole pour la réalisation des études et diagnostics avant travaux d'urgence sur les bâtiments E et FGH du Parc Bellevue ;
- Qu'il convient d'approuver le montant de l'aide accordée par la Métropole Aix-Marseille-Provence aux syndicats des copropriétaires pour la réalisation des études et diagnostics avant travaux d'urgence ;
- Qu'il convient d'approuver la convention de financement à intervenir entre la Métropole d'une part, et le Syndicat des copropriétaires du bâtiment E d'autre part ;
- Qu'il convient d'approuver la convention de financement à intervenir entre la Métropole d'une part, et le Syndicat des copropriétaires des bâtiments FGH d'autre part.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la subvention pour un montant de 6 220,00 euros au syndicat des copropriétaires de la résidence du Parc Bellevue – bâtiment E (Marseille 3^{ème} arrondissement, 143 rue Félix Pyat) pour la réalisation des études et diagnostics avant travaux d'urgence.

Article 2 :

Est approuvée la subvention pour un montant de 19 035,00 euros au syndicat des copropriétaires de la résidence du Parc Bellevue – bâtiments F, G et H (Marseille 3^{ème} arrondissement, 143 rue Félix Pyat) pour la réalisation des études et diagnostics avant travaux d'urgence.

Article 3 :

Est approuvée la convention de financement ci-annexée précisant les modalités de versement de l'aide accordée par la Métropole Aix-Marseille-Provence au bénéfice du syndicat des copropriétaires chargé de la gestion du bâtiment E de la Résidence « Parc Bellevue » 143 rue Félix Pyat – 13003 Marseille

Article 4 :

Est approuvée la convention de financement ci-annexée précisant les modalités de versement de l'aide accordée par la Métropole Aix-Marseille-Provence au bénéfice du syndicat des copropriétaires chargé de la gestion des bâtiments FGH de la Résidence « Parc Bellevue » 143 rue Félix Pyat – 13003 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 2016103805 – Sous-politique E110 –Fonction 52 – Nature 4581191007.

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

LA RÉSIDENCE DU « PARC BELLEVUE » À MARSEILLE 3ÈME ARRONDISSEMENT - ATTRIBUTION D'UNE SUBVENTION AUX SYNDICATS DES COPROPRIÉTAIRES POUR LA RÉALISATION D'ÉTUDES ET DIAGNOSTICS AVANT TRAVAUX D'URGENCE PORTANT SUR LES BÂTIMENTS E ET FGH- APPROBATION D'UNE CONVENTION DE FINANCEMENT ET D'UTILISATION DES AIDES AVEC CHAQUE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES POUR LE BÂTIMENT E D'UNE PART, ET LES BÂTIMENTS FGH, D'AUTRE PART

Le Parc Bellevue dans le 3^e arrondissement de Marseille est aujourd'hui un ensemble de 10 immeubles totalisant 686 logements ayant fait l'objet d'interventions publiques depuis plus de 20 ans, notamment 2 plans de sauvegarde (PDS) sur les périodes 2000-2005 et 2007-20012.

Cependant, si ces deux premiers PDS ont abouti à la restructuration urbaine de la copropriété, avec démolition des bâtiments A3, A8, A9 et C13 pour favoriser sa requalification et la redistribution du patrimoine, ils n'ont permis de traiter que très partiellement les petits bâtiments DEFGH (276 logements).

A la demande du Maire de Marseille, le Préfet des bouches du Rhône a pris un arrêté en date du 24 octobre 2014 portant création de la commission chargée de l'élaboration du troisième PDS sur les bâtiments DEFGH dont la première commission d'élaboration s'est tenue le 17 novembre 2016. Cette première commission avait pour objet principal de préciser l'organisation; pour mémoire le maître d'ouvrage porteur de projet de cette phase d'élaboration est la Métropole et le maître d'ouvrage délégué est le GIP MRU.

Par délibération n° DEVT 004-1839/17/CM du 30 Mars 2017, la Métropole a approuvé la signature d'un 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. Ce protocole recense notamment le Parc Bellevue comme une des copropriétés à enjeu dont le traitement est prioritaire.

Le Parc Bellevue est un des 14 sites bénéficiant d'un suivi national dans le cadre du plan « Initiative Copropriétés » engagé par l'Etat fin 2018 en fonction de l'urgence de leur situation. Dans ce contexte ils font l'objet d'un suivi particulier de la part de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) et l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU). Ce plan a fait l'objet d'une délibération du Conseil d'administration de l'ANAH du 28 novembre 2018, qui en a validé les modalités de mise en œuvre, notamment la majoration du taux des subventions pour les travaux d'urgence.

Lors de la deuxième commission de la phase d'élaboration du troisième PDS qui s'est déroulée le 12 mars 2019, ont été validés les travaux d'urgence qui consistent à remplacer les réseaux d'eaux usées des bâtiments DEFGH ainsi que la prise en charge financière complète (pas de reste à charge pour les copropriétaires) par l'Anah et la Métropole. Compte tenu des incertitudes liées à la présence d'amiante, la commission a également validé le lancement des diagnostics et études avant travaux d'urgence pour affiner le coût des travaux.

Ces diagnostics et études avant travaux et leur financement font l'objet de chacune des deux conventions jointes en annexes, portant sur les copropriétés des bâtiments E et FGH. Pour ces copropriétés sous administration, l'administrateur provisoire a adopté le programme d'études avant travaux, son enveloppe financière et son mode de financement.

Le montant maximal des aides apportées par la Métropole en complément des subventions de l'Anah sont définies dans le tableau ci-après :

	Bât E	Bât FGH	TOTAL en euros
ANAH	29 340	89 790	119 130
MAMP	6 220	19 035	25 255
TOTAL en euros	35 560	108 825	144 385

Dans le cadre du plan « Initiative copropriétés », les diagnostics et études avant travaux d'urgence pour les bâtiments EFGH du Parc Bellevue sont financés par l'ANAH à hauteur de 100 % du montant hors taxes des honoraires techniques.

La participation de la Métropole complète le financement de l'ANAH en prenant en compte le coût total des honoraires techniques toutes taxes comprises.

Il convient de conclure deux conventions entre la Métropole et les Syndicats des copropriétaires du « Parc Bellevue » bâtiment E d'une part, et des bâtiments FGH d'autre part. Ces conventions ont pour objet le financement des diagnostics et études avant travaux d'urgence sur les parties communes de ces bâtiments.

Copropriété « Résidence du Parc Bellevue »

Convention de financement des études et diagnostics
avant travaux d'urgence
Bâtiment E

La présente convention est établie :

ENTRE

La Métropole Aix-Marseille-Provence

58, boulevard Charles Livon

13007 MARSEILLE

Représentée par sa Présidente en exercice, ou son représentant, régulièrement habilitée à signer la présente convention par délibération n° _____ du Bureau de la Métropole en date du _____

Ci-après dénommée « **la Métropole** »,

Et

Le Syndicat des copropriétaires du « Parc Bellevue » bâtiment E

Représenté par Nicolas Rastit,

7 rue d'Italie 13006 Marseille

Agissant en qualité d'administrateur provisoire du Syndicat des copropriétaires du « Parc Bellevue » bâtiment E en vertu des ordonnances rendues par le Tribunal de Grande Instance de Marseille en date 24 novembre 2015, et suivant les dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965

Ci-après dénommé « **le Syndicat** »

Contenu

Préambule	4
Article 1 : Objet.....	6
Article 2 : Engagements des parties	6
Article 3 : Périmètre, champ d'intervention et description des études et diagnostics avant travaux d'urgence visant la Résidence du Parc Bellevue, bâtiment E.....	6
Article 4 : Financement des études et diagnostics avant travaux d'urgence.....	6
Article 5 : Gestion des financements.....	7
Article 5-1 : Intervention d'un préfinanceur, la Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP)	7
Article 5-2 : Organisation du suivi et de l'attribution des subventions au Syndicat	7
Article 6 : Modalités de versement de la subvention	7
Article 6-1 : Versement d'un acompte	7
Article 6-2 : Versement à l'issue des études et diagnostics	7
Article 7: Reddition des comptes	8
Article 8 : Durée de la convention.....	8
Article 9 : Révision de la convention	8
Article 10 : Résiliation de la convention	9
Article 12 : Résolution des litiges	9
ANNEXES.....	10

Préambule

La « Résidence du Parc Bellevue » est un ensemble immobilier comprenant 686 logements, localisé dans le quartier prioritaire « Centre-Ville Canet Arnavaux Jean Jaurès », 143 rue Felix Pyat, dans le 3^{ème} arrondissement de Marseille.

Cet ensemble, constitué de 10 bâtiments, a fait l'objet d'une scission en 2008 avec l'intervention de 5 syndicats de copropriétés de logements, respectivement constitués pour les bâtiments A, B, D, E, et le regroupement des bâtiments F, G, et H, un syndicat de copropriété de garages (I) et une mono propriété de logements sociaux (C).

La Résidence a bénéficié d'interventions publiques depuis plus de 20 ans, avec notamment deux Plans De Sauvegarde (PDS) sur les périodes 2000 à 2005 et 2007 à 2012. Cependant, si ces deux premiers PDS ont abouti à la restructuration urbaine de la copropriété, avec démolition des bâtiments A3, A8, A9 et C13 pour favoriser sa requalification et la redistribution du patrimoine, ils n'ont permis de traiter que très partiellement les petits bâtiments D, E, F, G et H représentant 276 logements.

A la demande du Maire de Marseille, le Préfet des Bouches-du-Rhône a pris un arrêté en date du 24 octobre 2014 portant création de la commission chargée de l'élaboration du troisième PDS sur les bâtiments D, E, F, G et H dont la première commission d'élaboration s'est tenue le 17 novembre 2016. Cette première commission avait pour objet principal d'en préciser l'organisation. Pour mémoire, la Métropole est le maître d'ouvrage porteur de projet de cette phase d'élaboration, la maître d'ouvrage délégué ayant été confiée au Groupement d'Intérêt Public Marseille Rénovation Urbaine.

Par délibération n° DEVT 004-1839/17/CM du 30 Mars 2017, la Métropole a approuvé la signature d'un 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. Ce protocole recense notamment « La Résidence du Parc Bellevue » comme une des copropriétés à enjeu dont le traitement est prioritaire.

Cette résidence est un des 14 sites bénéficiant d'un suivi national dans le cadre du plan « Initiative Copropriétés » engagé par l'Etat fin 2018 en fonction de l'urgence de leur situation.

Dans ce contexte ils font l'objet d'un suivi particulier de la part de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et l'Agence nationale de Rénovation Urbaine (ANRU). Ce plan a fait l'objet d'une délibération du Conseil d'administration de l'ANAH du 28 novembre 2018, qui en a validé les modalités de mise en œuvre, notamment la majoration du taux des subventions pour les travaux d'urgence.

Lors de la deuxième commission de la phase d'élaboration du troisième PDS qui s'est déroulée le 12 mars 2019, ont été validés les travaux d'urgence qui consistent à remplacer les réseaux d'eaux usées des bâtiments D, E, F, G et H ainsi que le financement de l'intégralité du coût des travaux par l'ANAH et la Métropole. Aucun reste à charge n'est ainsi supporté par les syndicats de copropriété des bâtiments concernés. Compte tenu des incertitudes liées à la présence d'amiante, la commission a également validé le lancement des diagnostics et études avant travaux d'urgence pour affiner le coût des travaux.

Le 24 novembre 2015, par ordonnance de remplacement d'expert du Tribunal de Grande Instance de Marseille, Nicolas RASTIT a été désigné administrateur provisoire sur la copropriété des bâtiments E d'une part et F, G et H d'autre part. Les pouvoirs de l'administrateur provisoire avaient été élargis à tous les pouvoirs de l'Assemblée Générale des copropriétaires à l'exception de ceux prévus au a) et

b) de l'article 26, et du conseil syndical, conformément aux dispositions de l'article 29-1 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

L'atteinte des objectifs s'organise en deux temps :

- Tout d'abord, l'engagement de travaux d'urgence permettant d'assurer la sécurité des parties communes et des équipements communs. La Commission d'élaboration du PDS réunie en date du 12 mars 2019 a validé ce programme de travaux, son estimation financière et son mode de financement. En ce qui concerne la copropriété des bâtiments F, G et H, l'administrateur provisoire a adopté le programme de travaux, son enveloppe financière et son mode de financement.
- ensuite, des travaux de conservation et de fonctionnement des équipements des parties communes, ainsi que la réalisation des travaux en parties privatives. Ces travaux seront détaillés dans les actions du plan de sauvegarde en cours d'élaboration.

Le diagnostic technique élaboré par Urbanis pour le compte du GIP Marseille Rénovation Urbaine a déterminé que les colonnes descendantes d'eaux usées et d'eaux pluviales étaient dégradées (fuites, diminution des sections...). La pertinence du couplage de la réfection de ces réseaux privatifs avec l'intervention en cours sur le réseau collectif dans le cadre du réaménagement public des espaces extérieurs a justifié le caractère d'urgence validé par la commission. Par ailleurs, ces travaux d'urgence de remplacement des réseaux d'évacuation d'eaux induisent des interventions sur les sols des sanitaires pour lesquels existent des soupçons d'amiante dans la colle des revêtements. Cette présence éventuelle peut avoir un impact important sur les coûts et les délais de travaux.

C'est pourquoi il a été convenu de mener des études et diagnostics avant travaux d'urgence en vue d'affiner le coût de ces travaux.

Ceci étant exposé, il est convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet

La présente convention a pour objet de déterminer le montant du financement de la Métropole pour la réalisation par le syndicat des études et diagnostics avant travaux d'urgence du bâtiment E de « La Résidence du Parc Bellevue » tels que validés par l'administrateur provisoire par courrier joint en annexe 1 et approuvés par la commission d'élaboration du PDS du 12 mars 2019 dont le relevé de décision est joint en annexe 2.

Elle fixe également les modalités de gestion et de versement de ce financement au syndicat pour la réalisation de ces études et diagnostics avant travaux.

Article 2 : Engagements des parties

Par la présente convention, le syndicat s'engage à assurer la réalisation des études et diagnostics avant travaux d'urgence du bâtiment E.

A cette fin, le syndicat s'engage à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires à la bonne exécution du programme d'études et diagnostics.

Pour sa part, la Métropole s'engage à soutenir financièrement la réalisation de ces études et diagnostics pour un montant de subventions de : **6 220 euros**.

Article 3 : Périmètre, champ d'intervention et description des études et diagnostics avant travaux d'urgence visant la Résidence du Parc Bellevue, bâtiment E

Le périmètre d'intervention est constitué par le bâtiment E de la Résidence du Parc Bellevue. Celui-ci est un immeuble élevé de 5 étages sur rez-de-chaussée.

Les travaux d'urgence en prévision le bâtiment E sont les suivants :

- Bilan, nettoyage et état des lieux des caves
- Isolation thermique des planchers hauts des caves
- Remplacement des colonnes verticales d'eaux usées et d'eaux vannes
- Remplacement du collecteur d'eau usées/eaux vannes dans les caves par 2 réseaux séparatifs

Les études et diagnostics avant travaux décrits ci-dessous visent à affiner le coût des travaux d'urgence en raison de la suspicion d'amiante.

Diagnostique amiante
Diagnostic avant travaux
Maîtrise d'œuvre
Etudes de conception phases DIA, APS, APD, PRO, ACT
Coordonnateur CSPS
Conception
Bureau de Contrôle
Conception
Mandataire ad hoc
Honoraires administrateur

Article 4 : Financement des études et diagnostics avant travaux d'urgence

Le coût prévisionnel des études et diagnostics avant travaux d'urgence pour le bâtiment E est de 35 560 euros TTC tel que validé par l'administrateur provisoire.

Le plan de financement prévisionnel est le suivant :

	Montant €	Participation %
Métropole	6 220 €	17,5 %
ANAH	29 340 €	82,5 %

La Métropole s'engage à verser au syndicat une subvention d'investissement d'un montant de 6 220 €. Cette participation correspond au montant TTC restant à financer déduction faite de la subvention de l'ANAH et représente un taux de subvention de 17,5 % du coût total TTC du projet précisé supra.

Article 5 : Gestion des financements

Article 5-1 : Intervention d'un préfinanceur, la Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété de Provence (SACICAP de Provence)

Les parties conviennent que le montant prévisionnel du financement de la Métropole, cité à l'article 4, sera versé à la SACICAP de Provence spécialisé dans le préfinancement d'opérations placées sous maîtrise d'ouvrage publique, afin d'en assurer la conservation et d'en garantir le versement au Syndicat de copropriétaires bénéficiaire. Ce préfinancement prend la forme d'un prêt collectif sans intérêt au profit du Syndicat de copropriété, il peut couvrir jusqu'à 100% du coût des travaux et fait l'objet d'une convention spécifique.

Article 5-2 : Organisation du suivi et de l'attribution des subventions au Syndicat

Il est rappelé que la mission de suivi et d'animation du plan de sauvegarde à réaliser sur la Résidence du Parc Bellevue est accomplie, sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole.

Article 6 : Modalités de versement de la subvention

Sous réserve de signature de la convention de préfinancement citée à l'article 5 de la présente convention, la Métropole effectuera les versements sur un compte ouvert au nom de la SACICAP.

Article 6-1 : Versement d'un acompte

Conformément aux dispositions prévues dans le Règlement Budgétaire et Financier de la Métropole, le syndicat pourra solliciter un acompte à valoir sur les paiements déjà effectués et dans la limite de 50% de l'aide prévue de la Métropole. Ce versement interviendra à la demande expresse du syndicat.

La demande d'acompte comportera les pièces justificatives suivantes :

- la demande de versement signée par le syndicat,
- la(les) facture(s) acquittée(s) visée(s) par le syndicat,
- le RIB de la SACICAP.

Article 6-2 : Versement du solde à l'issue des études et diagnostics

Les études et diagnostics avant travaux décrits à l'article 3 de la convention et objets du financement de la Métropole seront considérés comme achevés, dès leur production et leur livraison au syndicat.

Le versement des aides de la Métropole sera effectué sur demande du syndicat bénéficiaire, signée par son représentant légal qui certifie la réalité de la dépense et son affectation à la réalisation des études et diagnostics avant travaux.

La demande précisera notamment les références, dates et montants des factures, marchés et actes payés au titre de l'opération subventionnée, le nom du fournisseur et la nature exacte des prestations réalisées.

A ce titre, la demande comportera notamment les pièces justificatives suivantes :

- la demande de versement signée par le syndicat,
- la(les) facture(s) acquittée(s) visée(s) par le syndicat,
- l'attestation d'achèvement des études et diagnostics) signés,
- un compte rendu financier de l'opération signé par le syndicat,
- la répartition par financeur du coût des études et diagnostics faisant apparaître la part des subventions de chaque financeur,
- le RIB de la SACICAP.

Article 7: Reddition des comptes

Conformément à l'article 10 al. 6 de la loi n°2000-321 du 12 avril 2000, le syndicat devra fournir à la Métropole le compte rendu financier de l'emploi des subventions, dans les six mois suivant la fin de l'exercice pour lequel elles ont été attribuées.

En application de l'article L. 2313-1-1 du CGCT issu de l'ordonnance n°2005-1027 du 26 août 2005, si les subventions annuelles sont supérieures à soixante-quinze mille euros (75 000 euros) ou représentent plus de 50% du budget total du syndicat des copropriétaires, le syndicat des copropriétaires devra transmettre ses comptes certifiés à la collectivité financeur concernée.

Le syndicat des copropriétaires devra faciliter à tout moment le contrôle par la Métropole de la réalisation de l'objectif, notamment par l'accès à toute pièce justificative des dépenses et tout autre document dont la production serait jugée utile.

Article 8 : Durée de la convention

La présente convention prendra effet à compter de la date de sa notification, après signature par les parties.

Elle est conclue pour la durée de réalisation des études et diagnostics avant travaux d'urgence du Parc Bellevue, bâtiment E, visés à l'article 3, et prendra fin après le dernier versement appelé par le Syndicat à l'encontre de la Métropole.

La durée prévisionnelle des études et diagnostics avant travaux d'urgence du bâtiment E de la Résidence du Parc Bellevue est de 3 mois. En tout état de cause, la présente convention prendra fin au plus tard le 31 décembre 2020.

Article 9 : Révision de la convention

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant. Si l'évolution du contexte budgétaire et du programme de travaux (réévaluation des coûts de travaux initialement prévus) le nécessite, des ajustements pourront être effectués par voie d'avenant.

Article 10 : Résiliation de la convention

La présente convention pourra être résiliée par la Métropole, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties.

La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Article 11 – Intangibilité des clauses

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions de la présente convention ne pourra jamais, quelle 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 12 : Résolution des litiges

Les parties s'engagent avant tout recours contentieux à se rencontrer afin de trouver une solution amiable.

A défaut d'un tel accord dans un délai de deux (2) mois à compter de la demande d'une des parties, chacune pourra saisir le tribunal compétent.

Fait en exemplaires à, le

Pour la Métropole
Aix-Marseille-Provence

Pour le Syndicat des Copropriétaires
De la Résidence du Parc Bellevue – Bâtiment E

La Présidente ou son représentant

L'Administrateur judiciaire

ANNEXES

Annexe 1 : Courrier de demande d'aide financière de l'administrateur provisoire

Annexe 2 : Relevé de décision 2^{ème} réunion de la Commission du Plan de Sauvegarde de la Résidence du Parc Bellevue du 12 mars 2019.

Métropole AIX MARSEILLE PROVENCE
58, boulevard Charles Livon

13007 MARSEILLE

Marseille, le 5 juillet 2019

Tribunal de Grande Instance de Marseille
N° RG 12/03364
Ordonnance du 02/10/2012
Administration provisoire copropriété en difficulté
Art. 29-1 Loi du 10/07/1965
Copropriété PARC BELLEVUE BLOC E

Objet : Demande d'aide financière dans le cadre des travaux d'urgence

Madame, Monsieur,

Copropriété « PARC BELLEVUE BLOC E »
143 rue Félix Pyat – 13003 MARSEILLE

J'interviens par la présente en qualité d'administrateur provisoire de la copropriété citée en titre, désignée par l'ordonnance de référé citée en référence.

La deuxième réunion de la Commission du Plan de Sauvegarde Bellevue le 12 mars 2019 a validé les travaux d'urgence pour les parties communes de cette copropriété, le coût des études préalables à la réalisation de ces travaux est estimé à la somme de 35 560,00euros TTC.

L'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) subventionne ces études à hauteur de 29 340,00 euros.

Compte tenu des difficultés financières que la copropriété rencontre, la trésorerie ne permet pas de faire face au règlement du reste à charge par les copropriétaires.

C'est la raison pour laquelle je sollicite une aide financière de la part de la Métropole Aix Marseille Provence à hauteur de 6 220,00 euros.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes sincères salutations.

François SUBLET
Assistant de Nicolas RASTIT
f.sublet@sig.a.fr



Nicolas RASTIT
Expert près la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence

N. RASTIT
EXPERT PRES LA COUR D'APPEL
7, Rue d'Italie
13006 MARSEILLE
Tél. 04 96 12 12 60



Reçu au Contrôle de légalité le 14 octobre 2019



PRÉFET DES BOUCHES-DU-RHÔNE

Direction départementale
des Territoires et de la Mer
Service Habitat

Marseille, le

Affaire suivie par : Eric Piccione
Tél. : 04 91 28 40 67
Courriel : eric.piccione@bouches-du-rhone.gouv.fr

RELEVÉ DE DECISIONS

2ème REUNION DE LA COMMISSION DU PLAN DE SAUVEGARDE DU PARC BELLEVUE
LE 12 MARS 2019 de 10H00 à 12H
DDTM 13 – AMPHITHEATRE

I – Introduction :

En ouverture de la séance, Monsieur Jean Philippe d'Issernio, Directeur Départemental des territoires et de la Mer et Président de la commission du Plan de Sauvegarde rappelle que la première commission de plan de sauvegarde s'est déroulée le 17 novembre 2016. Elle avait pour objectifs de présenter la démarche et l'organisation retenues pour l'élaboration du plan de sauvegarde du Parc BELLEVUE.

BELLEVUE fait partie de toutes premières copropriétés en procédure Plan de sauvegarde sur Marseille. Le processus de mise en œuvre est forcément plus long quand on est dans les premiers à mettre en œuvre ce dispositif. Les délais devraient être mieux maîtrisés par la suite et ce long processus devrait prendre tout son sens.

Les taux d'endettement des copropriétés sont importants, le plan de sauvegarde doit permettre de redresser les comptes pour rendre les travaux durables. L'État et les collectivités n'ont pas vocation à rester sur la copropriété. Le redressement, c'est autant l'affaire des collectivités que des copropriétaires.

Enfin, il précise que cette réunion a pour objectifs de présenter aux différents partenaires l'avancement général de la procédure et de valider les travaux d'urgence à entreprendre et leur financement

II – Présentations

- Rappel de la procédure Plan de sauvegarde

par Éric PICCIONE Chargé de mission copropriétés dégradées DDTM13 Service habitat (voir diaporama joint en annexe).

- Avancement de la procédure

par Mariette CASANOVA Chef de projet au GIP MRU (voir diaporama joint en annexe).

- Présentation des travaux d'urgence et de leur financement
par URBANIS (voir diaporama joint en annexe)

III - Synthèse et résumé du « Temps d'échanges » :

Avancement de la procédure :

Monsieur BINET (GIP MRU) précise qu'en procédure plan de sauvegarde, on part du principe que l'on redresse des copropriétés qui seront ensuite viables en tant que copropriétés privées. Cependant la perte de confiance en l'intervention publique et en l'administrateur peut être un frein à ce redressement.

Monsieur Sublet Administrateur provisoire des copropriétés E et FGH précise que grâce au démarrage des travaux des espaces extérieurs et au travail de proximité et d'accompagnement fait par URBANIS les relations sont meilleures. Pour preuve, deux nouveaux échéanciers de paiement ont été mis en place et 3 copropriétaires qui n'avaient pas donné de nouvelles ont repris contact pour établir des plans d'apurement.

Monsieur d'Issernio soulève cependant l'absence du syndic du bâtiment D ainsi que la présence d'un seul membre du conseil syndical.

Un courrier sera adressé au syndic pour lui rappeler l'importance de son rôle dans ce processus et l'intérêt que la procédure plan de sauvegarde offre aux copropriétaires notamment à très court terme par le financement à 100 % des travaux d'urgence à entreprendre.

Travaux d'urgence :

Question relative à la présence d'amiante : Les travaux d'urgence consistent à remplacer les réseaux d'eaux usées. Les toilettes seront raccordées à ces nouvelles canalisations. Le soupçon d'amiante repose sur la colle du revêtement de sol présent dans les sanitaires.

Monsieur Binet précise que l'amiante présente dans cette colle n'est pas dangereuse pour les occupants et en l'absence des travaux.

Toutefois sa présence a un impact important sur les coûts et les délais des travaux.

Sur le financement, Monsieur d'Issernio rappelle qu'ils seront financés à 100 % par l'ANAH et la Métropole et qu'il n'y aura pas de reste à charge pour les copropriétaires.

Le préfinancement par la SACICAP permettra à la copropriété de ne pas avancer les fonds.

Pour Monsieur Sublet cette avance de fond est capitale au regard de la fragilité des copropriétaires même à jour de leur cotisation. Des travaux trop importants pourraient faire rebasculer ces copropriétaires en débiteurs.

Quatre mois d'études sont prévus pour l'ensemble des bâtiments.

Le début des travaux d'urgence est prévu pour la fin d'année 2019.

Cadre de vie :

Madame Gravagna fait remarquer la pose de barrière eras par le commissariat pour créer un parking sur la voie publique.

Monsieur d'Issernio propose qu'une réunion soit organisée avec les services de police ainsi que la Préfecture pour qu'une solution alternative de stationnement soit trouvée.

Concernant la dépose d'encombrants dans les espaces communs, Monsieur Binet précise qu'avec un investissement de 2 millions d'Euros la Métropole et la ville adopteront une posture plus rigide face au dépôt d'encombrants.

Madame Arnaldi précise que la collectivité n'est pas censée se pencher sur les copropriétés privées. La situation du Parc Bellevue le justifie mais il est nécessaire de sensibiliser les occupants à l'utilisation et au respect des parties communes.

IV – Conclusions :

a - VALIDATION :

La commission valide la liste des travaux d'urgence présentée en seance et jointe en annexe

La prise en charge complète (pas de reste à charge pour les copropriétaires)

ANAH : 100 % du coût HT des travaux et honoraires de maitrise d'oeuvre

AMP : le reste de la dépense à savoir la dommage ouvrage et la TVA

Préalablement à la demande des subventions la commission valide le lancement des études de maitrise d'oeuvre d'OPC, de coordonateur SPS pour établir les études de projet et affiner le coût des travaux.

La subvention travaux sera demandée sur la base des offres des entreprises, consultées pour les travaux compte tenu des incertitudes liées à la présence d'amiante.

b – CALENDRIER :

Prévision de démarrage des travaux d'urgence fin d'année 2019

c – OBSERVATIONS – POINT DIVERS :

Action collective à mettre en place envers le syndic et le conseil syndical du bâtiment D.

- Courrier de l'Etat au syndic

- Intervention du GIP MRU et d'URBANIS pour faire

* inscrire à la prochaine AG du bâtiment D le vote des travaux d'urgence

* Sensibiliser les copropriétaires sur l'opportunité que représente le plan de sauvegarde et notamment le financement des travaux à 100 % avec possibilité d'avance des fonds par la SACICAP (convention en cours d'élaboration)

* Organiser une réunion avec le commissariat au sujet de la voie publique pour trouver une solution adaptée aux usages.

Le Directeur Départemental
des Territoires et de la Mer 13

Jean-Philippe d'ISSERNIO

Copropriété « Résidence du Parc Bellevue »

Convention de financement des études et diagnostics
avant travaux d'urgence
Bâtiments F, G et H

La présente convention est établie :

ENTRE

La Métropole Aix-Marseille-Provence

58, boulevard Charles Livon

13007 MARSEILLE

Représentée par sa Présidente en exercice, ou son représentant, régulièrement habilitée à signer la présente convention par délibération n° _____ du Bureau de la Métropole en date du _____

Ci-après dénommée « **la Métropole** »,

Et

Le Syndicat des copropriétaires du « Parc Bellevue » bâtiments F, G et H

Représenté par Nicolas Rastit,

7 rue d'Italie 13006 Marseille

Agissant en qualité d'administrateur provisoire du Syndicat des copropriétaires du « Parc Bellevue » bâtiment F, G et H en vertu des ordonnances rendues par le Tribunal de Grande Instance de Marseille en date 24 novembre 2015, et suivant les dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965

Ci-après dénommé « **le Syndicat** »

Contenu

Préambule	4
Article 1 : Objet.....	6
Article 2 : Engagements des parties	6
Article 3 : Périmètre, champ d'intervention et description des études et diagnostics avant travaux d'urgence visant la Résidence du Parc Bellevue, bâtiment E.....	6
Article 4 : Financement des études et diagnostics avant travaux d'urgence.....	7
Article 5 : Gestion des financements.....	7
Article 5-1 : Intervention d'un préfinanceur, la Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP)	7
Article 5-2 : Organisation du suivi et de l'attribution des subventions au Syndicat	7
Article 6 : Modalités de versement de la subvention	7
Article 6-1 : Versement d'un acompte	7
Article 6-2 : Versement à l'issue des études et diagnostics	8
Article 7: Reddition des comptes	8
Article 8 : Durée de la convention.....	8
Article 9 : Révision de la convention	9
Article 10 : Résiliation de la convention	9
Article 12 : Résolution des litiges	9
ANNEXES.....	10

Préambule

La « Résidence du Parc Bellevue » est un ensemble immobilier comprenant 686 logements, localisé dans le quartier prioritaire « Centre-Ville Canet Arnavaux Jean Jaurès », 143 rue Felix Pyat, dans le 3^{ème} arrondissement de Marseille.

Cet ensemble, constitué de 10 bâtiments, a fait l'objet d'une scission en 2008 avec l'intervention de 5 syndicats de copropriétés de logements, respectivement constitués pour les bâtiments A, B, D, E, et le regroupement des bâtiments F, G, et H, un syndicat de copropriété de garages (I) et une mono propriété de logements sociaux (C).

La Résidence a bénéficié d'interventions publiques depuis plus de 20 ans, avec notamment deux Plans De Sauvegarde (PDS) sur les périodes 2000 à 2005 et 2007 à 2012. Cependant, si ces deux premiers PDS ont abouti à la restructuration urbaine de la copropriété, avec démolition des bâtiments A3, A8, A9 et C13 pour favoriser sa requalification et la redistribution du patrimoine, ils n'ont permis de traiter que très partiellement les petits bâtiments D, E, F, G et H représentant 276 logements.

A la demande du Maire de Marseille, le Préfet des Bouches-du-Rhône a pris un arrêté en date du 24 octobre 2014 portant création de la commission chargée de l'élaboration du troisième PDS sur les bâtiments D, E, F, G et H dont la première commission d'élaboration s'est tenue le 17 novembre 2016. Cette première commission avait pour objet principal d'en préciser l'organisation. Pour mémoire, la Métropole est le maître d'ouvrage porteur de projet de cette phase d'élaboration, la maîtrise d'ouvrage déléguée ayant été confiée au Groupement d'Intérêt Public Marseille Rénovation Urbaine.

Par délibération n° DEVT 004-1839/17/CM du 30 Mars 2017, la Métropole a approuvé la signature d'un 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. Ce protocole recense notamment « La Résidence du Parc Bellevue » comme une des copropriétés à enjeu dont le traitement est prioritaire.

Cette résidence est un des 14 sites bénéficiant d'un suivi national dans le cadre du plan « Initiative Copropriétés » engagé par l'Etat fin 2018 en fonction de l'urgence de leur situation.

Dans ce contexte ils font l'objet d'un suivi particulier de la part de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et l'Agence nationale de Rénovation Urbaine (ANRU). Ce plan a fait l'objet d'une délibération du Conseil d'administration de l'ANAH du 28 novembre 2018, qui en a validé les modalités de mise en œuvre, notamment la majoration du taux des subventions pour les travaux d'urgence.

Lors de la deuxième commission de la phase d'élaboration du troisième PDS qui s'est déroulée le 12 mars 2019, ont été validés les travaux d'urgence qui consistent à remplacer les réseaux d'eaux usées des bâtiments D, E, F, G et H ainsi que le financement de l'intégralité du coût des travaux par l'ANAH et la Métropole. Aucun reste à charge n'est ainsi supporté par les syndicats de copropriété des bâtiments concernés. Compte tenu des incertitudes liées à la présence d'amiante, la commission a également validé le lancement des diagnostics et études avant travaux d'urgence pour affiner le coût des travaux.

Le 24 novembre 2015, par ordonnance de remplacement d'expert du Tribunal de Grande Instance de Marseille, Nicolas RASTIT a été désigné administrateur provisoire sur la copropriété des bâtiments E d'une part et F, G et H d'autre part. Les pouvoirs de l'administrateur provisoire avaient été élargis à tous les pouvoirs de l'Assemblée Générale des copropriétaires à l'exception de ceux prévus au a) et

b) de l'article 26, et du conseil syndical, conformément aux dispositions de l'article 29-1 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

L'atteinte des objectifs s'organise en deux temps :

- Tout d'abord, l'engagement de travaux d'urgence permettant d'assurer la sécurité des parties communes et des équipements communs. La Commission d'élaboration du PDS réunie en date du 12 mars 2019 a validé ce programme de travaux, son estimation financière et son mode de financement. En ce qui concerne la copropriété des bâtiments F, G et H, l'administrateur provisoire a adopté le programme de travaux, son enveloppe financière et son mode de financement.
- ensuite, des travaux de conservation et de fonctionnement des équipements des parties communes, ainsi que la réalisation des travaux en parties privatives. Ces travaux seront détaillés dans les actions du plan de sauvegarde en cours d'élaboration.

Le diagnostic technique élaboré par Urbanis pour le compte du GIP Marseille Rénovation Urbaine a déterminé que les colonnes descendantes d'eaux usées et d'eaux pluviales étaient dégradées (fuites, diminution des sections...). La pertinence du couplage de la réfection de ces réseaux privatifs avec l'intervention en cours sur le réseau collectif dans le cadre du réaménagement public des espaces extérieurs a justifié le caractère d'urgence validé par la commission. Par ailleurs, ces travaux d'urgence de remplacement des réseaux d'évacuation d'eaux induisent des interventions sur les sols des sanitaires pour lesquels existent des soupçons d'amiante dans la colle des revêtements. Cette présence éventuelle peut avoir un impact important sur les coûts et les délais de travaux.

C'est pourquoi il a été convenu de mener des études et diagnostics avant travaux d'urgence en vue d'affiner le coût de ces travaux.

Ceci étant exposé, il est convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet

La présente convention a pour objet de déterminer le montant du financement de la Métropole pour la réalisation par le syndicat des études et diagnostics avant travaux d'urgence des bâtiments F, G et H de « La Résidence du Parc Bellevue » tels que validés par l'administrateur provisoire par courrier joint en annexe 1 et approuvés par la commission d'élaboration du PDS du 12 mars 2019 dont le relevé de décision est joint en annexe 2.

Elle fixe également les modalités de gestion et de versement de ce financement au Syndicat pour la réalisation de ces études et diagnostics avant travaux.

Article 2 : Engagements des parties

Par la présente convention, le syndicat s'engage à assurer la réalisation des études et diagnostics avant travaux d'urgence des bâtiments F, G et H.

A cette fin, le syndicat s'engage à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires à la bonne exécution du programme d'études et diagnostics.

Pour sa part, la Métropole s'engage à soutenir financièrement la réalisation de ces études et diagnostics pour un montant de subventions de : **19 035 euros**.

Article 3 : Périmètre, champ d'intervention et description des études et diagnostics avant travaux d'urgence visant la Résidence du Parc Bellevue, bâtiment F, G et H

Le périmètre d'intervention est constitué par les bâtiments F, G et H de la Résidence du Parc Bellevue. Celui-ci est un immeuble élevé de 5 étages sur rez-de-chaussée.

Les travaux en prévision pour les trois bâtiments F, G, et H sont les suivants :

- Reprise de l'étanchéité et mise en place d'un complexe d'isolation de la toiture (y compris réhausse des acrotères pour mise en place de relevés d'étanchéité selon les règles de l'Art et dépose et repose des projecteurs et organes techniques sur les acrotères) ;
- Bilan, nettoyage et état des lieux des caves (une part est occupée plus ou moins légitimement par les commerçants) ;
- Remplacement des colonnes verticales d'eaux usées et d'eaux vannes ;
- Remplacement du collecteur d'eau usées/eaux vannes dans les caves par 2 réseaux séparatifs ;
- Mise en sécurité des fixations et reprise des gardes corps en péril.

Les études et diagnostics avant travaux décrites ci-dessous visent à affiner le coût des travaux d'urgence en raison de la suspicion d'amiante.

Diagnostique amiante
Diagnostic avant travaux
Maîtrise d'œuvre
Etudes de conception phases DIA, APS, APD, PRO, ACT
Coordonnateur CSPS
Conception
Bureau de Contrôle
Conception
Mandataire ad hoc
Honoraires administrateur

Article 4 : Financement des études et diagnostics avant travaux d'urgence

Le coût prévisionnel des études et diagnostics avant travaux d'urgence pour les bâtiments F, G et H est de 108 825 euros TTC tel que validé par l'administrateur provisoire.

Le plan de financement prévisionnel est le suivant :

	Montant €	Participation %
Métropole	19 035 €	17,5 %
Anah	89 790 €	82,5 %

La Métropole s'engage à verser au syndicat une subvention d'investissement d'un montant de 19 035 €. Cette participation correspond au montant TTC restant à financer déduction faite de la subvention de l'ANAH et représente un taux de subvention de 17,5 % du coût total TTC du projet précisé supra.

Article 5 : Gestion des financements

Article 5-1 : Intervention d'un préfinanceur, la Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété de Provence (SACICAP de Provence)

Les parties conviennent que le montant prévisionnel du financement de la Métropole, cité à l'article 4, sera versé à la SACICAP de Provence, organisme d'Etat, spécialisé dans le préfinancement d'opérations placées sous maîtrise d'ouvrage publique, afin d'en assurer la conservation et d'en garantir le versement au Syndicat de copropriétaires bénéficiaire. Ce préfinancement prend la forme d'un prêt collectif sans intérêt au profit du Syndicat de copropriété, il peut couvrir jusqu'à 100% du coût des travaux et fait l'objet d'une convention spécifique.

Article 5-2 : Organisation du suivi et de l'attribution des subventions au Syndicat

Il est rappelé que la mission de suivi et d'animation du plan de sauvegarde à réaliser sur la Résidence du Parc Bellevue est accomplie, sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole.

Article 6 : Modalités de versement de la subvention

Sous réserve de signature de la convention de préfinancement citée à l'article 5 de la présente convention, la Métropole effectuera les versements sur un compte ouvert au nom de la SACICAP.

Article 6-1 : Versement d'un acompte

Conformément aux dispositions prévues dans le Règlement Budgétaire et Financier de la Métropole, le syndicat pourra solliciter un acompte à valoir sur les paiements déjà effectués et dans la limite de 50% de l'aide prévue de la Métropole. Ce versement interviendra à la demande expresse du syndicat.

La demande d'acompte comportera les pièces justificatives suivantes :

- la demande de versement signée par le syndicat,
- la(les) facture(s) acquittée(s) visée(s) par le syndicat,
- le RIB de la SACICAP.

Article 6-2 : Versement du solde à l'issue des études et diagnostics

Les études et diagnostics avant travaux décrits à l'article 3 de la convention et objets du financement de la Métropole seront considérés comme achevés, dès leur production et leur livraison au syndicat.

Le versement des aides de la Métropole sera effectué sur demande du syndicat bénéficiaire, signée par son représentant légal qui certifie la réalité de la dépense et son affectation à la réalisation des études et diagnostics avant travaux.

La demande précisera notamment les références, dates et montants des factures, marchés et actes payés au titre de l'opération subventionnée, le nom du fournisseur et la nature exacte des prestations réalisées.

A ce titre, la demande comportera notamment les pièces justificatives suivantes :

- la demande de versement signée par le syndicat,
- la(les) facture(s) acquittée(s) visée(s) par le syndicat,
- l'attestation d'achèvement des études et diagnostics signés),
- un compte rendu financier de l'opération signé par le syndicat,
- la répartition par financeur du coût des études et diagnostics faisant apparaître la part des subventions de chaque financeur,
- le RIB de la SACICAP.

Article 7: Reddition des comptes

Conformément à l'article 10 al. 6 de la loi n°2000-321 du 12 avril 2000, le syndicat devra fournir à la Métropole le compte rendu financier de l'emploi des subventions, dans les six mois suivant la fin de l'exercice pour lequel elles ont été attribuées.

En application de l'article L. 2313-1-1 du CGCT issu de l'ordonnance n°2005-1027 du 26 août 2005, si les subventions annuelles sont supérieures à soixante-quinze mille euros (75 000 euros) ou représentent plus de 50% du budget total du syndicat des copropriétaires, le syndicat des copropriétaires devra transmettre ses comptes certifiés à la collectivité financeur concernée.

Le syndicat des copropriétaires devra faciliter à tout moment le contrôle par la Métropole de la réalisation de l'objectif, notamment par l'accès à toute pièce justificative des dépenses et tout autre document dont la production serait jugée utile.

Article 8 : Durée de la convention

La présente convention prendra effet à compter de la date de sa notification, après signature par les parties.

Elle est conclue pour la durée de réalisation des études et diagnostics avant travaux d'urgence du Parc Bellevue, bâtiments F, G et H, visés à l'article 3, et prendra fin après le dernier versement appelé par le Syndicat à l'encontre de la Métropole.

La durée prévisionnelle des études et diagnostics avant travaux d'urgence des bâtiments F, G et H de la Résidence du Parc Bellevue est de 3 mois. En tout état de cause, la présente convention prendra fin au plus tard le 31 décembre 2020.

Article 9 : Révision de la convention

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant. Si l'évolution du contexte budgétaire et du programme de travaux (réévaluation des coûts de travaux initialement prévus) le nécessite, des ajustements pourront être effectués par voie d'avenant.

Article 10 : Résiliation de la convention

La présente convention pourra être résiliée par la Métropole, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties.

La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Article 11 – Intangibilité des clauses

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions de la présente convention ne pourra jamais, quelle 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 12 : Résolution des litiges

Les parties s'engagent avant tout recours contentieux à se rencontrer afin de trouver une solution amiable.

A défaut d'un tel accord dans un délai de deux (2) mois à compter de la demande d'une des parties, chacune pourra saisir le tribunal compétent.

Fait en exemplaires à, le

Pour la Métropole
Aix-Marseille-Provence

Pour le Syndicat des Copropriétaires
De la Résidence du Parc Bellevue – Bâtiments F,
G et H

La Présidente ou son représentant

L'Administrateur judiciaire

ANNEXES

Annexe 1 : Courrier de demande d'aide financière de l'administrateur provisoire

Annexe 2 : Relevé de décision 2^{ème} réunion de la Commission du Plan de Sauvegarde de la Résidence du Parc Bellevue du 12 mars 2019.

Métropole AIX MARSEILLE PROVENCE
58, boulevard Charles Livon

13007 MARSEILLE

Marseille, le 5 juillet 2019

Tribunal de Grande Instance de Marseille
N° RG 12/03365
Ordonnance du 02/10/2012
Administration provisoire copropriété en difficulté
Art. 29-1 Loi du 10/07/1965
Copropriété PARC BELLEVUE BLOCS F/G/H

Objet : Demande d'aide financière dans le cadre des travaux d'urgence

Madame, Monsieur,

Copropriété « PARC BELLEVUE BLOCS F/G/H »
143 rue Félix Pyat – 13003 MARSEILLE

J'interviens par la présente en qualité d'administrateur provisoire de la copropriété citée en titre, désignée par l'ordonnance de référé citée en référence.

La deuxième réunion de la Commission du Plan de Sauvegarde Bellevue le 12 mars 2019 a validé les travaux d'urgence pour les parties communes de cette copropriété, le coût des études préalables à la réalisation de ces travaux est estimé à la somme de 108 825,00 euros TTC.

L'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) subventionne ces études à hauteur de 89 790,00 euros.

Compte tenu des difficultés financières que la copropriété rencontre, la trésorerie ne permet pas de faire face au règlement du reste à charge par les copropriétaires.

C'est la raison pour laquelle je sollicite une aide financière de la part de la Métropole Aix Marseille Provence à hauteur de 19 035,00 euros.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes sincères salutations.

François SUBLET
Assistant de Nicolas RASTIT
f.sublet@sig.a.fr



Nicolas RASTIT
Expert près la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence

N. RASTIT
EXPERT PRES LA COUR D'APPEL
7, Rue d'Italie
13006 MARSEILLE
Tél. 04 96 12 12 60



Reçu au Contrôle de légalité le 14 octobre 2019



PRÉFET DES BOUCHES-DU-RHÔNE

Direction départementale
des Territoires et de la Mer
Service Habitat

Marseille, le

Affaire suivie par : Eric Piccione
Tél. : 04 91 28 40 67
Courriel : eric.piccione@bouches-du-rhone.gouv.fr

RELEVÉ DE DECISIONS

2ème REUNION DE LA COMMISSION DU PLAN DE SAUVEGARDE DU PARC BELLEVUE
LE 12 MARS 2019 de 10H00 à 12H
DDTM 13 – AMPHITHEATRE

I – Introduction :

En ouverture de la séance, Monsieur Jean Philippe d'Issernio, Directeur Départemental des territoires et de la Mer et Président de la commission du Plan de Sauvegarde rappelle que la première commission de plan de sauvegarde s'est déroulée le 17 novembre 2016. Elle avait pour objectifs de présenter la démarche et l'organisation retenues pour l'élaboration du plan de sauvegarde du Parc BELLEVUE.

BELLEVUE fait partie de toutes premières copropriétés en procédure Plan de sauvegarde sur Marseille. Le processus de mise en œuvre est forcément plus long quand on est dans les premiers à mettre en œuvre ce dispositif. Les délais devraient être mieux maîtrisés par la suite et ce long processus devrait prendre tout son sens.

Les taux d'endettement des copropriétés sont importants, le plan de sauvegarde doit permettre de redresser les comptes pour rendre les travaux durables. L'État et les collectivités n'ont pas vocation à rester sur la copropriété. Le redressement, c'est autant l'affaire des collectivités que des copropriétaires.

Enfin, il précise que cette réunion a pour objectifs de présenter aux différents partenaires l'avancement général de la procédure et de valider les travaux d'urgence à entreprendre et leur financement

II – Présentations

- Rappel de la procédure Plan de sauvegarde

par Éric PICCIONE Chargé de mission copropriétés dégradées DDTM13 Service habitat (voir diaporama joint en annexe).

- Avancement de la procédure

par Mariette CASANOVA Chef de projet au GIP MRU (voir diaporama joint en annexe).

- Présentation des travaux d'urgence et de leur financement
par URBANIS (voir diaporama joint en annexe)

III - Synthèse et résumé du « Temps d'échanges » :

Avancement de la procédure :

Monsieur BINET (GIP MRU) précise qu'en procédure plan de sauvegarde, on part du principe que l'on redresse des copropriétés qui seront ensuite viables en tant que copropriétés privées. Cependant la perte de confiance en l'intervention publique et en l'administrateur peut être un frein à ce redressement.

Monsieur Sublet Administrateur provisoire des copropriétés E et FGH précise que grâce au démarrage des travaux des espaces extérieurs et au travail de proximité et d'accompagnement fait par URBANIS les relations sont meilleures. Pour preuve, deux nouveaux échéanciers de paiement ont été mis en place et 3 copropriétaires qui n'avaient pas donné de nouvelles ont repris contact pour établir des plans d'apurement.

Monsieur d'Issernio soulève cependant l'absence du syndic du bâtiment D ainsi que la présence d'un seul membre du conseil syndical.

Un courrier sera adressé au syndic pour lui rappeler l'importance de son rôle dans ce processus et l'intérêt que la procédure plan de sauvegarde offre aux copropriétaires notamment à très court terme par le financement à 100 % des travaux d'urgence à entreprendre.

Travaux d'urgence :

Question relative à la présence d'amiante : Les travaux d'urgence consistent à remplacer les réseaux d'eaux usées. Les toilettes seront raccordées à ces nouvelles canalisations. Le soupçon d'amiante repose sur la colle du revêtement de sol présent dans les sanitaires.

Monsieur Binet précise que l'amiante présente dans cette colle n'est pas dangereuse pour les occupants et en l'absence des travaux.

Toutefois sa présence a un impact important sur les coûts et les délais des travaux.

Sur le financement, Monsieur d'Issernio rappelle qu'ils seront financés à 100 % par l'ANAH et la Métropole et qu'il n'y aura pas de reste à charge pour les copropriétaires.

Le préfinancement par la SACICAP permettra à la copropriété de ne pas avancer les fonds.

Pour Monsieur Sublet cette avance de fond est capitale au regard de la fragilité des copropriétaires même à jour de leur cotisation. Des travaux trop importants pourraient faire rebasculer ces copropriétaires en débiteurs.

Quatre mois d'études sont prévus pour l'ensemble des bâtiments.

Le début des travaux d'urgence est prévu pour la fin d'année 2019.

Cadre de vie :

Madame Gravagna fait remarquer la pose de barrière eras par le commissariat pour créer un parking sur la voie publique.

Monsieur d'Issernio propose qu'une réunion soit organisée avec les services de police ainsi que la Préfecture pour qu'une solution alternative de stationnement soit trouvée.

Concernant la dépose d'encombrants dans les espaces communs, Monsieur Binet précise qu'avec un investissement de 2 millions d'Euros la Métropole et la ville adopteront une posture plus rigide face au dépôt d'encombrants.

Madame Arnaldi précise que la collectivité n'est pas censée se pencher sur les copropriétés privées. La situation du Parc Bellevue le justifie mais il est nécessaire de sensibiliser les occupants à l'utilisation et au respect des parties communes.

IV – Conclusions :

a - VALIDATION :

La commission valide la liste des travaux d'urgence présentée en seance et jointe en annexe

La prise en charge complète (pas de reste à charge pour les copropriétaires)

ANAH : 100 % du coût HT des travaux et honoraires de maitrise d'oeuvre

AMP : le reste de la dépense à savoir la dommage ouvrage et la TVA

Préalablement à la demande des subventions la commission valide le lancement des études de maitrise d'oeuvre d'OPC, de coordonateur SPS pour établir les études de projet et affiner le coût des travaux.

La subvention travaux sera demandée sur la base des offres des entreprises, consultées pour les travaux compte tenu des incertitudes liées à la présence d'amiante.

b – CALENDRIER :

Prévision de démarrage des travaux d'urgence fin d'année 2019

c – OBSERVATIONS – POINT DIVERS :

Action collective à mettre en place envers le syndic et le conseil syndical du bâtiment D.

- Courrier de l'Etat au syndic

- Intervention du GIP MRU et d'URBANIS pour faire

* inscrire à la prochaine AG du bâtiment D le vote des travaux d'urgence

* Sensibiliser les copropriétaires sur l'opportunité que représente le plan de sauvegarde et notamment le financement des travaux à 100 % avec possibilité d'avance des fonds par la SACICAP (convention en cours d'élaboration)

* Organiser une réunion avec le commissariat au sujet de la voie publique pour trouver une solution adaptée aux usages.

Le Directeur Départemental
des Territoires et de la Mer 13

Jean-Philippe d'ISSERNIO