

## EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 28 juillet 2020

Monsieur Roland GIBERTI, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 86 membres.

**Etaient présents Mesdames et Messieurs :**

Patrick AMICO - Christian AMIRATY - Sophie ARRIGHI - Gérard AZIBI - Marie BATOUX - Nassera BENMARNIA - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Jean-Marc BLOCQUEL - Sarah BOUALEM - Doudja BOUKRINE - Valérie BOYER - Romain BRUMENT - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Joël CANICAVE - Emilie CANNONE - René-Francis CARPENTIER - Martin CARVALHO - Roland CAZZOLA - Mathilde CHABOCHE - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Lyece CHOULAK - Jean-Marc COPPOLA - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Marc DEL GRAZIA - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Arnaud DROUOT - Cédric DUDIEUZERE - Claude FERCHAT - Olivia FORTIN - Lydia FRENTZEL - Agnès FRESCHER - Audrey GARINO - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Jean-Pierre GIORGI - Sophie GRECH - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Pierre HUGUET - Christine JUSTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Camélia MAKHLOUFI - Bernard MARANDAT - Maxime MARCHAND - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Caroline MAURIN - Hervé MENCHON - Eric MERY - Yves MORAINÉ - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Franck OHANESSIAN - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Benoît PAYAN - Christian PELLICANI - Claude PICCIRILLO - Catherine PILA - Jocelyne POMMIER - Perrine PRIGENT - Julien RAVIER - Stéphane RAVIER - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Pauline ROSSELL - Denis ROSSI - Lionel ROYER-PERREAUT - Michèle RUBIROLA - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Gilbert SPINELLI - Guy TEISSIER - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Catherine VESTIEU.

**Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :**

Franck ALLISIO représenté par Cédric DUDIEUZERE - Marion BAREILLE représentée par Laurence SEMERDJIAN - Sébastien BARLES représenté par Patrick AMICO - Corinne BIRGIN représentée par Camélia MAKHLOUFI - Patrick BORE représenté par Bernard DEFLESSELLES - Nadia BOULAINSEUR représentée par Roland CAZZOLA - Laure-Agnès CARADEC représentée par Emmanuelle CHARAFE - Sandrine D'ANGIO représentée par Gisèle LELOUIS - David GALTIER représenté par Franck OHANESSIAN - Samia GHALI représentée par Catherine VESTIEU - Stéphanie GRECO DE CONINGH représentée par Lionel DE CALA - Prune HELFTER-NOAH représentée par Hervé MENCHON - Sébastien JIBRAYEL représenté par Lyece CHOULAK - Cédric JOUVE représenté par Lourdes MOUNIEN - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE représenté par Solange BIAGGI - Eric LE DISSES représenté par Jean-Marc BLOCQUEL - Jessie LINTON représentée par Gérard AZIBI - Anne MEILHAC représentée par Christine JUSTE - Marie MICHAUD représentée par Pierre LEMERY - Danielle MILON représentée par Jean-Pierre GIORGI - Férouz MOKHTARI représentée par Gilbert SPINELLI - Yannick OHANESSIAN représenté par Pauline ROSSELL - Véronique PRADEL représentée par Jocelyne POMMIER - Didier REAULT représenté par Frédéric GUELLE - Dona RICHARD représentée par Eric MERY - Laure ROVERA représentée par Audrey GARINO - Laurent SIMON représenté par Patrick GHIGONETTO - Etienne TABBAGH représenté par Jean-Marc SIGNES - Anne VIAL représentée par Perrine PRIGENT.

**Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :**

Mireille BALLETTI - Mireille BENEDETTI - Sabine BERNASCONI - Julien BERTEI - Sophie CAMARD - Bruno GILLES - Michel ILLAC - André MOLINO - Marine PUSTORINO-DURAND - Georges ROSSO - Ulrike WIRMINGHAUS.

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

**■ Stratégie de lutte contre l'habitat indigne - Résidence du "Parc Bellevue" à Marseille 3ème arrondissement - Attribution d'une subvention aux Syndicats des copropriétaires pour la réalisation de travaux d'urgence portant sur les bâtiments E et FGH- Approbation d'une convention de financement**

**Avis du Conseil de Territoire**

**HN 025-28/07/20 CT**

Monsieur le Président du Conseil de Territoire Marseille Provence soumet au Conseil de Territoire le rapport suivant :

L'article L.5218-7, I du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que préalablement à leur examen par le Conseil de la Métropole, le Conseil de Territoire est saisi par avis des projets de délibération satisfaisant à deux conditions cumulatives : leur exécution est spécifiquement prévue, en tout ou partie, dans les limites du territoire, et ils concernent les affaires portant sur le développement économique, social et culturel, l'aménagement de l'espace métropolitain et la politique locale de l'habitat.

Le Conseil de Territoire émet alors un avis dans le délai fixé par le Président du Bureau de la Métropole, qui ne peut être inférieur à quinze jours à compter de la saisine du Conseil de Territoire, sauf urgence dûment constatée par l'organe délibérant de la métropole.

A défaut d'avis émis dans ce délai, le Conseil de la Métropole pourra valablement délibérer sur les projets de délibération.

Stratégie de lutte contre l'habitat indigne et dégradé - Stratégie de lutte contre l'habitat indigne - Résidence du "Parc Bellevue" à Marseille 3ème arrondissement - Attribution d'une subvention aux Syndicats des copropriétaires pour la réalisation de travaux d'urgence portant sur les bâtiments E et FGH- Approbation d'une convention de financement

Avis du Conseil de Territoire » satisfait les conditions de l'article L5218-7, I du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Conseil de Territoire doit donc être saisi pour avis du projet de délibération précité.

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 de monsieur le 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.

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 une des 5 copropriétés de Marseille 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, 14 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.

Par délibération n° DEVT 004-26/09/19/CM du 26 Septembre 2019, la Métropole a approuvé les subventions pour la réalisation des études et diagnostics avant travaux d'urgence suivant les montants maximaux des aides en complément des subventions de l'ANAH ci-dessous :

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

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

- Bilan, nettoyage et état des lieux des caves ;
- Isolation thermique des planchers hauts des caves ;
- Mise en sécurité des tableaux électriques et des raccordements électriques dans les caves ;
- Réfection de l'éclairage des 3 cages d'escaliers y compris mise en place de l'éclairage de secours ;
- Remplacement du collecteur d'eau usées/eaux vannes dans les caves par 2 réseaux séparatifs, raccordement des réseaux EU, EV sur voiries ;
- Remplacement des colonnes verticales d'eaux usées et d'eaux vannes et repositionnement en parties communes pour faciliter la maintenance ;
- Remplacement des appareils sanitaires extrêmement vieillissants et ne pouvant supporter une adaptation neuf/vieux dans le cadre du remplacement des colonnes ;
- Les travaux impliquent également des percements et la destruction des éléments d'encoffrement de type gaine carrelées et/ou murs faïencés ainsi que la reprise d'encoffrements, de faïences murales et de carrelages de sols nécessaires ;
- Mise en place des skydoms de désenfumage dans les cages des escaliers conformes à la réglementation en vigueur.

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

- Réfections des étanchéités en toiture et évacuation de l'ancienne étanchéité y compris des anciens rouleaux et déchets restés sur place lors des précédentes interventions ;
- Bilan, nettoyage et état des lieux des caves ;
- Mise en sécurité des tableaux électriques et des raccordements électriques dans les caves ;
- Réfection de l'éclairage des 4 cages d'escaliers y compris mise en place de l'éclairage de secours ;
- Remplacement du collecteur d'eau usées/eaux vannes dans les caves par 2 réseaux séparatifs, raccordement des réseaux EU, EV sur voiries ;
- Remplacement des colonnes d'alimentation d'eau potable ;
- Remplacement des colonnes verticales d'eaux usées et d'eaux vannes et repositionnement en parties communes pour faciliter la maintenance ;
- Remplacement des appareils sanitaires extrêmement vieillissants et ne pouvant supporter une adaptation neuf/vieux dans le cadre du remplacement des colonnes ;
- Les travaux impliquent également des percements et la destruction des éléments d'encoffrement de type gaine carrelées et/ou murs faïencés ainsi que la reprise d'encoffrements, de faïences murales et de carrelages de sols nécessaires ;
- Mise en place des skydoms de désenfumage dans les cages des escaliers conformes à la réglementation en vigueur ;
- Mise en sécurité des fixations et reprise des gardes corps en péril.

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 de travaux d'urgence, son enveloppe financière et son mode de financement.

Le montant maximal des aides aux travaux d'urgence 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                  | 410 031              | 1 575 467              | 1 985 498                  | 81%         |
| MAMP                  | 96 426               | 359 696                | 456 122                    | 19%         |
| <b>Total en euros</b> | <b>506 457 euros</b> | <b>1 935 163 euros</b> | <b>2 441 620 euros TTC</b> | <b>100%</b> |
|                       | <b>TTC</b>           | <b>TTC</b>             |                            |             |

Dans le cadre du plan « Initiative copropriétés », les 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 travaux, des honoraires techniques, de l'assurance dommage ouvrage et des honoraires de gestion de l'administrateur liés aux travaux d'urgence (plafonnés à 1% des montants de travaux hors taxes) 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 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 Conseil de Territoire de prendre la délibération ci-après :

**Le Conseil de Territoire Marseille Provence,**

**Vu**

- 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 ;
- Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 5218-7 ;
- Le procès-verbal d'élection le 15 juillet 2020 de Monsieur Roland GIBERTI en qualité de Président du Conseil de Territoire Marseille Provence ;
- La délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 17 Juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire Marseille Provence ;
- La lettre de saisine de la Présidente du Bureau de la Métropole ;
- Le projet de délibération portant sur la Stratégie de lutte contre l'habitat indigne - Résidence du "Parc Bellevue" à Marseille 3ème arrondissement - Attribution d'une subvention aux Syndicats des copropriétaires pour la réalisation de 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

**OUÏ LE RAPPORT CI-DESSUS,**

**Entendues les conclusions du rapporteur,**

**CONSIDERANT**

- Que le Bureau de la Métropole envisage d'adopter une délibération relative à la Stratégie de lutte contre l'habitat indigne - Résidence du "Parc Bellevue" à Marseille 3ème arrondissement - Attribution d'une subvention aux Syndicats des copropriétaires pour la réalisation de travaux d'urgence portant sur les bâtiments E et FGH- Approbation d'une convention de financement ;
- Que le Conseil de Territoire Marseille Provence doit émettre un avis sur ce projet de délibération.

**DELIBERE**

Le Conseil de Territoire Marseille Provence émet un avis favorable au projet de délibération portant sur la Stratégie de lutte contre l'habitat indigne - Résidence du "Parc Bellevue" à Marseille 3ème arrondissement - Attribution d'une subvention aux Syndicats des copropriétaires pour la réalisation de travaux d'urgence portant sur les bâtiments E et FGH- Approbation d'une convention de financement.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,  
Le Président du Conseil de Territoire  
Marseille Provence

Roland GIBERTI