

## RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

### Cohésion sociale, habitat, logement

■ Séance du 18 Février 2021

17789

#### ■ Approbation de la révision et de l'affectation de l'opération d'investissement n°2016103800 "Travaux copropriétés dégradées"

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

Par délibération du 13 décembre 2018, la Métropole Aix-Marseille-Provence s'est dotée d'une stratégie territoriale de lutte contre d'habitat indigne et dégradé. Cette stratégie vise le traitement de l'habitat privé dégradé des quartiers et centres anciens, ainsi que l'intervention sur les grandes copropriétés des années 60-70 qui appellent un traitement à l'échelle urbaine.

Particulièrement lourde sur le territoire marseillais, l'intervention sur les copropriétés s'appuie notamment sur un cadre conventionnel signé avec l'Etat : l'accord partenarial pour une stratégie sur les copropriétés dégradées de Marseille, le protocole de préfiguration du NPNRU et le plan initiative copropriétés qui vise à renforcer et compléter les outils existants.

La Métropole Aix-Marseille-Provence intervient sur les grandes copropriétés jugées prioritaires au regard de dysfonctionnements majeurs de gestion, de la dégradation du bâti et des problématiques sociales importantes. Cette intervention relève de deux modes opératoires : soit une maîtrise foncière en vue d'une démolition lorsque la situation s'avère irrécupérable – il s'agit alors d'opération d'aménagement confiée à un concessionnaire –, soit un accompagnement renforcé des syndicats et syndicats, incluant des expertises et des aides aux travaux et au redressement de la gestion.

Une opération d'investissement « Travaux copropriétés dégradées » a été créé pour ce deuxième type d'actions. Elle permet de financer l'engagement d'expertises pré-opérationnelles, la mise en œuvre d'outils d'animation en fonction des orientations des expertises (coût d'une équipe sur 2 ans pour l'élaboration des plans de sauvegarde et sur 5 ans pour leur mise en œuvre...), les aides financières pour la réalisation des programmes de travaux d'urgence, en complément de celles des autres partenaires.

Pour mener à bien l'ensemble des expertises et prestations d'ingénierie dont la Métropole est maître d'ouvrage, et pour aider financièrement les copropriétés dans leur démarche de redressement

pérenne, il convient de réviser l'enveloppe initialement allouée. Aujourd'hui cette opération d'investissement correspond :

- à l'intervention sur 17 grandes copropriétés dégradées marseillaises dont les programmes sur 11 d'entre elles nécessitent d'être réévalués pour tenir compte de l'avancée des plans d'action (Plombière, Bel Horizon, Corot, Kallisté, Bellevue, Maison Blanche, Mail-Les gardians, La Maurelette, Consolat, Les Rosiers, Est Marseillais),
- à l'engagement d'une action sur la copropriété Florida Parc à Marignane,
- à la capacité à participer au portage de 570 lots en tant que copropriétaire transitoire.

Le coût HT de l'ingénierie de l'ensemble des dispositifs est éligible aux subventions de l'Anah ; les quotes-parts de travaux sur parties communes des lots en portage le sont aussi.

L'opération d'investissement n°2016103800 « Travaux copropriétés dégradées » inscrite au budget pour un montant de 8 628 000 euros TTC et enregistrée dans l'autorisation de programme 161092BP du programme 09, doit être révisée à hauteur de 10 815 260 euros TTC, portant ainsi le nouveau montant de l'opération à 19 443 260 euros TTC.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

#### **Le Conseil 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 n° du portant création de l'opération ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis rendu par le Conseil de Territoire Marseille Provence ;

**Oùï le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

#### **Considérant**

- Que l'opération d'investissement n°2016103800 « Travaux copropriétés dégradées » doit être révisée à hauteur de 10 815 260 euros TTC ;
- Qu'il convient de procéder à l'affectation de cette révision pour un montant total de 10 815 260 euros TTC de l'opération d'investissement ;
- Qu'il sera nécessaire aux exercices budgétaires concernés d'actualiser les crédits de paiement de paiement y afférents ;

#### **Délibère**

#### **Article 1 :**

Sont approuvées la révision et l'affectation de l'opération d'investissement n°2016103800 « Travaux copropriétés dégradées », rattachée au programme 09 « Politique du logement », code AP 161092BP, pour un montant de 10 815 260 euros TTC, portant ainsi le nouveau montant de l'opération à 19 443 260 euros TTC.

**Article 2 :**

Sont inscrits aux budgets 2021 et suivants de la Métropole les crédits de paiement nécessaires.

L'échéancier prévisionnel des crédits de paiement de l'opération affectée s'établit comme suit :

Mandaté antérieur :	781 827.24 euros TTC
Année 2021 :	1 805 411 euros TTC
Année 2022 :	3 031 127 euros TTC
Années suivantes :	13 824 894.76 euros TTC

**Article 3 :**

Madame la Présidente, ou son représentant, est habilitée à solliciter toute subvention auprès des partenaires, et en particulier auprès de l'Agence nationale de l'habitat.

Pour enrôlement,  
Le Vice-Président Délégué  
Logement, Habitat,  
Lutte contre l'habitat indigne

David YTIER

**METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE**

**NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU CONSEIL  
DE LA METROPOLE**

**APPROBATION DE LA RÉVISION ET DE L'AFFECTATION DE L'OPÉRATION  
D'INVESTISSEMENT N°2016103800 "TRAVAUX COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES"**

Par délibération du 13 décembre 2018, la Métropole Aix-Marseille-Provence s'est dotée d'une stratégie territoriale de lutte contre d'habitat indigne et dégradé. Cette stratégie vise le traitement de l'habitat privé dégradé des quartiers et centres anciens, ainsi que l'intervention sur les grandes copropriétés des années 60-70 qui appellent un traitement à l'échelle urbaine.

Particulièrement lourde sur le territoire marseillais, l'intervention sur les copropriétés s'appuie notamment sur un cadre conventionnel signé avec l'Etat : l'accord partenarial pour une stratégie sur les copropriétés dégradées de Marseille, le protocole de préfiguration du NPNRU et le plan initiative copropriétés qui vise à renforcer et compléter les outils existants.

La Métropole Aix-Marseille-Provence intervient sur les grandes copropriétés jugées prioritaires au regard de dysfonctionnements majeurs de gestion, de la dégradation du bâti et des problématiques sociales importantes. Cette intervention relève de deux modes opératoires : soit une maîtrise foncière en vue d'une démolition lorsque la situation s'avère irrécupérable – il s'agit alors d'opération d'aménagement confiée à un concessionnaire –, soit un accompagnement renforcé des syndicats et syndicats, incluant des expertises et des aides aux travaux et au redressement de la gestion.

Une opération d'investissement « Travaux copropriétés dégradées » a été créée pour ce deuxième type d'actions. Elle permet de financer l'engagement d'expertises pré-opérationnelles, la mise en œuvre d'outils d'animation en fonction des orientations des expertises (coût d'une équipe sur 2 ans pour l'élaboration des plans de sauvegarde et sur 5 ans pour leur mise en œuvre...), les aides financières pour la réalisation des programmes de travaux d'urgence, en complément de celles des autres partenaires.

Pour mener à bien l'ensemble des expertises et prestations d'ingénierie dont la Métropole est maître d'ouvrage, et pour aider financièrement les copropriétés dans leur démarche de redressement pérenne, il convient de réviser l'enveloppe initialement allouée. Aujourd'hui cette opération d'investissement correspond :

- à l'intervention sur 17 grandes copropriétés dégradées marseillaises dont les programmes sur 11 d'entre elles nécessitent d'être réévalués pour tenir compte de l'avancée des plans d'action (Plombière, Bel Horizon, Corot, Kallisté, Bellevue, Maison Blanche, Mail-Les gardians, La Maurelette, Consolat, Les Rosiers, Est Marseillais),
- à l'engagement d'une action sur la copropriété Florida Parc à Marignane,
- à la capacité à participer au portage de 570 lots en tant que copropriétaire transitoire.

Le coût HT de l'ingénierie de l'ensemble des dispositifs est éligible aux subventions de l'Anah ; les quotes-parts de travaux sur parties communes des lots en portage le sont aussi.

L'opération d'investissement n°2016103800 « Travaux copropriétés dégradées » inscrite au budget pour un montant de 8 628 000 euros TTC et enregistrée dans l'autorisation de programme 161092BP du programme 09, doit être révisée à hauteur de 10 815 260 euros TTC, portant ainsi le nouveau montant de l'opération à 19 443 260 euros TTC.