EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU BUREAU DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du 26 septembre 2019

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 29 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Christophe AMALRIC - Sylvia BARTHELEMY - François BERNARDINI - Roland BLUM - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Martine CESARI - Gaby CHARROUX - Frédéric COLLART - Georges CRISTIANI - Arlette FRUCTUS - Daniel GAGNON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Didier KHELFA - Richard MALLIÉ - Xavier MERY - Danielle MILON - Jean MONTAGNAC - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Henri PONS - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL.

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Patrick BORÉ représenté par Roland GIBERTI - Maryse JOISSAINS MASINI représentée par Gérard BRAMOULLÉ.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Nicolas ISNARD - Eric LE DISSÈS.

Madame la Présidente a proposé au Bureau de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

DEVT 005-6653/19/BM

■ Résidence du "Parc Bellevue" à Marseille 3ème arrondissement - Approbation d'une convention de préfinancement MET 19/11855/BM

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 2000-2005 et 2007-2012.

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 le 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 Conseil de la Métropole 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

Signé le 26 Septembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2019

les partenaires institutionnels. Ce protocole recense notamment le 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 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.

Par délibération concomitante, sont approuvées les conventions de financement concernant d'une part les études et diagnostics du bâtiment E, et d'autre part, les études et diagnostics concernant les bâtiments F, G et H avec le représentant des syndicats de copropriété ayant pour objet de définir le montant et les modalités de versement de ces aides pour réaliser ces diagnostics et études avant travaux d'urgence.

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%

Ces financements couvrent 100% du montant TTC des études et diagnostics avant travaux d'urgence, y compris les honoraires techniques.

La gestion des financements et les modalités de versement des subventions sont définies dans chaque convention de financement citée supra.

Afin d'assurer l'avance de trésorerie nécessaire au démarrage diagnostics et études et à leur poursuite, il est proposé que la Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété de Provence (SACICAP de Provence), en sa qualité de mandataire des SACICAP partenaires, assure le préfinancement de la totalité des aides publiques attribuées dans le cadre des diagnostics et études avant travaux d'urgence sur la copropriété du Parc Bellevue du bâtiment E et des bâtiments F, G et H.

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

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

Signé le 26 Septembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2019

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

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

Au fur et à mesure de l'avancement des études et diagnostics justifiant le versement de la subvention de la Métropole, celle-ci versera les fonds directement à la SSACICAP de Provence, conformément aux dispositions de la convention de financement conclue concomitamment.

Il convient donc d'approuver les conventions de préfinancement des subventions publiques entre la Métropole, l'ANAH, la SACICAP de Provence, la SACICAP Midi Méditerranée et chaque Syndicat des copropriétaires.

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 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, relatif à l'accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées de Marseille avec les collectivités territoriales, l'État, l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et les partenaires institutionnels ;
- La délibération 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 ;
- 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 ;
- La délibération FAG 021-5718/19/CM du Conseil de la Métropole du 28 mars 2019 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La délibération du Bureau de la Métropole du 26 septembre 2019 attribuant une subvention à chaque syndicat de copropriétaires pour la réalisation d'études et de diagnostics avant travaux d'urgence sur le bâtiment E, F, G et H de la Résidence du Parc Bellevue à Marseille, et approuvant les conventions de financement ;
- Le procès-verbal de décision de l'administrateur provisoire du 3 juillet 2019 ;
- 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 ;

Signé le 26 Septembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2019

- 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 le 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 avant travaux d'urgence sur les bâtiments E et FGH du Parc Bellevue ;
- Que par délibération du Bureau de la Métropole du 26 septembre 2019, ont été approuvées l'attribution par la Métropole d'une subvention à chaque syndicat des copropriétaires pour la réalisation de ces études et diagnostics sur le bâtiment E et sur les bâtiments F, G, H et des conventions de financement avec chaque syndicat des copropriétaires ;
- Qu'afin d'assurer l'avance de trésorerie nécessaire au démarrage des travaux et à leur poursuite, il est proposé que la SACICAP de Provence et la SACICAP Midi-Méditerranée assurent conjointement, sur le fondement des dispositions du code de la construction et de l'habitation, le préfinancement de la totalité des aides publiques attribuées pour la réalisation de ces études et diagnostics ;
- Que ce préfinancement prend la forme d'un prêt collectif sans intérêt au profit des syndicats de copropriétaires ;
- Qu'il convient d'approuver la convention de préfinancement des subventions publiques entre la Métropole, l'ANAH, la SCICAP de Provence, la SACICAP Midi Méditerranée et le syndicat des copropriétaires ou son représentant.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la convention ci-annexée de préfinancement des études et diagnostics avant travaux d'urgence à réaliser sur le bâtiment E de la Résidence Parc Bellevue – 143 rue Félix Pyat – 13003 Marseille, entre la Métropole, l'ANAH, la SACICAP de Provence, la SACICAP Midi Méditerranée et le syndicat de copropriétaires.

Article 2 :

Est approuvée la convention ci-annexée de préfinancement des études et diagnostics avant travaux d'urgence à réaliser sur les bâtiments F, G et H de la Résidence Parc Bellevue – 143 rue Félix Pyat – 13003 Marseille, entre la Métropole, l'ANAH, la SACICAP de Provence, la SACICAP Midi Méditerranée et le syndicat de copropriétaires.

Article 3 :

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à signer ces conventions ainsi que tous les documents y afférents.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Conseiller Délégué
Habitat Indigne et Dégradé
Commission Locale de l'Habitat

Xavier MERY

Signé le 26 Septembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2019