

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

Séance du 31 juillet 2020

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 :

Christian AMIRATY - François BERNARDINI - Patrick BORÉ - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Martine CESARI - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Frédéric GUINIERI - Nicolas ISNARD - Sophie JOISSAINS - Maryse JOISSAINS MASINI - Didier KHELFA - Richard MALLIÉ - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Didier PARAKIAN - Serge PEROTTINO - Didier REAULT - Michel ROUX - Martine VASSAL - Amapola VENTRON.

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ représenté par François BERNARDINI - Gérard GAZAY représenté par Roland GIBERTI - Danielle MILON représentée par Roland MOUREN - Georges ROSSO représenté par Martine VASSAL.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Bernard DEFLESSELLES - Jean-Pascal GOURNES - Eric LE DISSÈS - Henri PONS.

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

CHL 003-8213/20/BM

■ 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 des conventions de financement et d'utilisation des aides MET 20/15056/BM

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence 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 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.

Signé le 31 Juillet 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 10 août 2020

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 004-6652/19/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 :

	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%

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%
Total en €	506 457 € TTC	1 935 163 € TTC	2 441 620 € TTC	100%

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 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 ;

Signé le 31 Juillet 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 10 août 2020

- 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 ;
- 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 délibération n° DEVT 004-6652/19/CM du 26 septembre 2019, approuvant les subventions pour la réalisation des études et diagnostics avant travaux d'urgence des bâtiments E et Bâtiments FGH ;
- La délibération HN 001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La lettre de saisine de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence du 28 juillet 2020.

Oui 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 de travaux d'urgence, son enveloppe financière et son mode de financement sur les bâtiments E et FGH sur la base des études et diagnostics avant travaux d'urgence.
- Que l'administrateur provisoire a sollicité l'aide financière de la Métropole pour la réalisation des 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 travaux d'urgence.
- Qu'il convient d'approuver la convention de financement des travaux d'urgence 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 des travaux d'urgence à intervenir entre la Métropole d'une part, et le Syndicat des copropriétaires des bâtiments FGH d'autre part.

Délibère

Signé le 31 Juillet 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 10 août 2020

Article 1 :

Est attribuée une subvention d'un montant de 96 426 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 travaux d'urgence.

Article 2 :

Est attribuée une subvention d'un montant de 359 696 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 travaux d'urgence.

Article 3 :

Est approuvée la convention de financement ci-annexée précisant les modalités de versement de l'aide aux travaux d'urgence 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 aux travaux d'urgence 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 ou son représentant est autorisé à signer ces conventions ainsi que tous les documents nécessaires afférents.

Article 6 :

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget 2020 – Opération 2016103805 – Sous-politique E110 – Fonction 52 – Nature 4581191007.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
La Présidente de la Métropole
Aix-Marseille-Provence

Martine VASSAL