

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.

Etaient 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.

Etaient 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.

Etaient 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 004-8214/20/BM

■ Stratégie de lutte contre l'habitat indigne - Résidence du Parc Bellevue à Marseille 3ème arrondissement - Approbation d'une convention de préfinancement des travaux d'urgence pour le bâtiment E et les bâtiments FGH MET 20/15059/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 2000-2005 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.

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

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 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 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 essentiellement 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.

Par délibération concomitante, sont approuvées les conventions de financement concernant d'une part les travaux d'urgence du bâtiment E, et d'autre part, les travaux d'urgence 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 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	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%

Ces financements couvrent 100% du montant TTC des travaux d'urgence, y compris les honoraires techniques, l'assurance dommage ouvrage et les honoraires de gestion de l'administrateur liés aux travaux d'urgence (plafonnés à 1% des montants de travaux hors taxes) toutes taxes comprises.

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 des travaux d'urgence 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 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 31 Juillet 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 10 août 2020

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 travaux d'urgence justifiant le versement de la subvention de la Métropole, celle-ci versera les fonds directement à la SACICAP 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 n° DEVT 004-6652/19/BM 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 ;
- La délibération XXXXXXXXXXXX du Bureau de la Métropole du 31 juillet 2020 attribuant une subvention à chaque syndicat de copropriétaires pour la réalisation des 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 ;
- La délibération HN 001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- Le procès-verbal de décision de l'administrateur provisoire du 3 juillet 2019 ;
- La lettre de saisine de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence du 28 juillet 2020.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

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

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 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 n° DEVT 004-6652/19/BM 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 ;
- 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 ;
- Que par délibération CHL 003-8213/20/BM du Bureau de la Métropole du 31 juillet 2020, ont été approuvées l'attribution par la Métropole d'une subvention à chaque syndicat des copropriétaires pour la réalisation de ces travaux d'urgence 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 travaux d'urgence ;
- 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 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 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.

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

Article 3 :

Madame la Présidente de la Métropole 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,
La Présidente de la Métropole
Aix-Marseille-Provence

Martine VASSAL