

Copropriété « Résidence du Parc Bellevue »

Convention de financement des travaux d'urgence
Bâtiment E

La présente convention est établie :

ENTRE

La Métropole Aix-Marseille-Provence

58, boulevard Charles Livon

13007 MARSEILLE

Représentée par sa Présidente en exercice, ou son représentant, régulièrement habilitée à signer la présente convention par délibération n° _____ du Bureau de la Métropole en date du _____

Ci-après dénommée « **la Métropole** »,

Et

Le Syndicat des copropriétaires du « Parc Bellevue » bâtiment E

Représenté par Nicolas Rastit,

7 rue d'Italie 13006 Marseille

Agissant en qualité d'administrateur provisoire du Syndicat des copropriétaires du « Parc Bellevue » bâtiment E en vertu des ordonnances rendues par le Tribunal de Grande Instance de Marseille en date 24 novembre 2015, et suivant les dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965

Ci-après dénommé « **le Syndicat** »

Contenu

Préambule	4
Article 1 : Objet.....	6
Article 2 : Engagements des parties	6
Article 3 : Périmètre, champ d'intervention et description des travaux d'urgence visant la Résidence du Parc Bellevue, bâtiment E	6
Article 4 : Financement des travaux d'urgence.....	7
Article 5 : Gestion des financements.....	8
Article 5-1 : Intervention d'un préfinanceur, la Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété de Provence (SACICAP de Provence)	8
Article 5-2 : Organisation du suivi et de l'attribution des subventions au Syndicat	8
Article 6 : Modalités de versement de la subvention	8
Article 6-1 : Versement d'acomptes.....	8
Article 6-2 : Versement du solde	8
Article 7: Reddition des comptes	9
Article 8 : Durée de la convention.....	9
Article 9 : Révision de la convention	9
Article 10 : Résiliation de la convention	10
Article 12 : Résolution des litiges	10
ANNEXES.....	11

Préambule

La « Résidence du Parc Bellevue » est un ensemble immobilier comprenant 686 logements, localisé dans le quartier prioritaire « Centre-Ville Canet Arnavaux Jean Jaurès », 143 rue Felix Pyat, dans le 3^{ème} arrondissement de Marseille.

Cet ensemble, constitué de 10 bâtiments, a fait l'objet d'une scission en 2008 avec l'intervention de 5 syndicats de copropriétés de logements, respectivement constitués pour les bâtiments A, B, D, E, et le regroupement des bâtiments F, G, et H, un syndicat de copropriété de garages (I) et une mono propriété de logements sociaux (C).

La Résidence a bénéficié d'interventions publiques depuis plus de 20 ans, avec 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 représentant 276 logements.

A la demande du 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 dont la première commission d'élaboration s'est tenue le 17 novembre 2016. Cette première commission avait pour objet principal d'en préciser l'organisation. Pour mémoire, la Métropole est le maître d'ouvrage porteur de projet de cette phase d'élaboration, la maître d'ouvrage délégué ayant été confiée au Groupement d'Intérêt Public Marseille Rénovation Urbaine.

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.

Cette résidence 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 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. 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.

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 la copropriété des bâtiments E d'une part et F, G et H d'autre part. 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 du 10 juillet 1965.

L'atteinte des objectifs s'organise en deux temps :

- Tout d'abord, l'engagement de travaux d'urgence permettant d'assurer la sécurité des parties communes et des équipements communs. La Commission d'élaboration du PDS réunie en date du 12 mars 2019 a validé ce programme de travaux, son estimation financière et son mode de financement. En ce qui concerne la copropriété des bâtiments F, G et H, l'administrateur provisoire a adopté le programme de travaux, son enveloppe financière et son mode de financement.
- ensuite, des travaux de conservation et de fonctionnement des équipements des parties communes, ainsi que la réalisation des travaux en parties privatives. Ces travaux seront détaillés dans les actions du plan de sauvegarde en cours d'élaboration.

Le diagnostic technique élaboré par Urbanis pour le compte du GIP Marseille Rénovation Urbaine a déterminé que les colonnes descendantes d'eaux usées et d'eaux pluviales étaient dégradées (fuites, diminution des sections...). La pertinence du couplage de la réfection de ces réseaux privatifs avec l'intervention en cours sur le réseau collectif dans le cadre du réaménagement public des espaces extérieurs a justifié le caractère d'urgence validé par la commission. Par ailleurs, ces travaux d'urgence de remplacement des réseaux d'évacuation d'eaux induisent des interventions sur les sols des sanitaires pour lesquels existent des soupçons d'amiante dans la colle des revêtements. Cette présence éventuelle peut avoir un impact important sur les coûts et les délais de travaux.

C'est pourquoi il a été convenu de mener des études et diagnostics avant travaux d'urgence en vue d'affiner le coût de ces travaux. Par délibération n° DEVT 004-6652/19/BM en date du 26 septembre 2019, la Métropole s'est engagée à soutenir la réalisation de diagnostics et études avant travaux d'urgence pour affiner le coût des travaux à réaliser sur le bâtiment E du Parc Bellevue, pour un montant total de 35 560 € TTC, répartis entre l'ANAH à hauteur de 29 340 € et la Métropole pour 6 200 €. Ces financements couvrent 100% du montant TTC des études et diagnostics avant travaux d'urgence.

Cette étape préalable étant terminée, il convient désormais d'activer la mise en œuvre des travaux d'urgence.

Ceci étant exposé, il est convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet

La présente convention a pour objet de déterminer le montant du financement de la Métropole pour la réalisation par le syndicat des travaux d'urgence du bâtiment E de « La Résidence du Parc Bellevue » tels que validés par l'administrateur provisoire par courrier joint en annexe 1 et approuvés par la commission d'élaboration du PDS du 12 mars 2019 dont le relevé de décision est joint en annexe 2.

Elle fixe également les modalités de gestion et de versement de ce financement au syndicat pour la réalisation de ces travaux d'urgence.

Article 2 : Engagements des parties

Par la présente convention, le syndicat s'engage à assurer la réalisation des travaux d'urgence du bâtiment E.

A cette fin, le syndicat s'engage à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires à la bonne exécution du programme de travaux d'urgence.

Pour sa part, la Métropole s'engage à soutenir financièrement la réalisation de ces travaux d'urgence pour un montant de subventions de : **96 426 euros**.

Article 3 : Périmètre, champ d'intervention et description des travaux d'urgence visant la Résidence du Parc Bellevue, bâtiment E

Le périmètre d'intervention est constitué par le bâtiment E de la Résidence du Parc Bellevue. Celui-ci est un immeuble élevé de 5 étages sur rez-de-chaussée.

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

Travaux d'urgence – Bâtiment E
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 avec prises de façon à procurer du courant en phase chantier également : dépose des installations repose de tableaux électriques conformes et sécuritaires et mise en place des isolations en sous face des planchers des caves. Y compris mise en place des BAES des caves répondant aux règlements de sécurité. Réfection de l'éclairage des 3 cages d'escaliers y compris mise en place de l'éclairage de secours par BAES inexistant à ce jour et obligatoires.
Remplacement du collecteur d'eau usées/eaux vannes dans les caves par 2 réseaux séparatifs, passage des collecteurs en fonte, raccordement des réseaux EU, EV sur voiries VRD en tranchées et tampons.
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. Il est à noter que le phasage de l'opération ainsi que les moyens de l'entreprise sont importants. En effet, les moyens mis en place ainsi que les techniques envisagées vont permettre de limiter fortement les désagréments auprès des occupants, ceci permettant de ne pas délocaliser les

habitants pendant les phases de travaux.

Les interventions sur les colonnes et le phasage permettant tout d'abord les préparations des travaux en doublant les colonnes puis ensuite le raccordement in situ puis les évacuations des anciennes colonnes va permettre de limiter les problématiques liées au communication avec les locataires qui dérogeraient à la non ouverture de leur appartement le jour J mais également au désagrément de ne pas avoir accès au sanitaires sur des périodes très courtes limitées à une journée avec des prises de rdv en amont et une anticipations sérieuses des actions.

Mise en place des skydoms de désenfumage dans les cages des escaliers conformes à la réglementation en vigueur et à la sécurité obligatoire à retrouver dans chaque partie commune d'un immeuble de logement de cette configuration et dans le cadre des travaux urgents.

Les études et missions décrites ci-dessous visent à accompagner les travaux d'urgence en phase réalisation.

Maîtrise d'œuvre
Etudes de réalisation phases det opc aor visa
Coordonnateur CSPS
Réalisation
Bureau de Contrôle
Réalisation
Ordonnancement Pilotage et Coordination
Réalisation
Assurance
Domage ouvrage
Mandataire ad hoc
Honoraires administrateur liés à la gestion des travaux

Article 4 : Financement des travaux d'urgence

Le coût prévisionnel des travaux d'urgence pour le bâtiment E est de 506 457-euros TTC tel que validé par l'administrateur provisoire.

Le plan de financement prévisionnel est le suivant :

	Montant €	Participation %
Métropole	96 426 €	19 %
ANAH	410 031 €	81 %

La Métropole s'engage à verser au syndicat une subvention d'investissement d'un montant de 96 426 €. Cette participation correspond au montant TTC restant à financer déduction faite de la subvention de l'ANAH et représente un taux de subvention de 19 % du coût total TTC du projet précisé supra.

Article 5 : Gestion des financements

Article 5-1 : Intervention d'un préfinanceur, la Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété de Provence (SACICAP de Provence)

Les parties conviennent que le montant prévisionnel du financement de la Métropole, cité à l'article 4, sera versé à la SACICAP de Provence spécialisé dans le préfinancement d'opérations placées sous maîtrise d'ouvrage publique, afin d'en assurer la conservation et d'en garantir le versement au Syndicat de copropriétaires bénéficiaire. Ce préfinancement prend la forme d'un prêt collectif sans intérêt au profit du Syndicat de copropriété, il peut couvrir jusqu'à 100% du coût des travaux et fait l'objet d'une convention spécifique.

Article 5-2 : Organisation du suivi et de l'attribution des subventions au Syndicat

Il est rappelé que la mission de suivi et d'animation du plan de sauvegarde à réaliser sur la Résidence du Parc Bellevue est accomplie, sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole.

Article 6 : Modalités de versement de la subvention

Sous réserve de signature de la convention de préfinancement citée à l'article 5 de la présente convention, la Métropole effectuera les versements sur un compte ouvert au nom de la SACICAP.

Article 6-1 : Versement d'acomptes

Conformément aux dispositions prévues dans le Règlement Budgétaire et Financier de la Métropole, le syndicat pourra solliciter des acomptes à valoir sur les paiements déjà effectués et dans la limite de 80% de l'aide prévue de la Métropole. Ces versements interviendront à la demande expresse du syndicat.

La demande d'acompte comportera les pièces justificatives suivantes :

- la demande de versement signée par le syndicat,
- la(les) facture(s) acquittée(s) visée(s) par le syndicat, et par le maître d'œuvre lorsqu'il s'agit de factures de travaux
- le RIB de la SACICAP.

Article 6-2 : Versement du solde

Les travaux décrits à l'article 3 de la convention et objets du financement de la Métropole seront considérés comme achevés, dès la production d'une attestation d'achèvement de travaux signée par le syndicat ou son représentant, le maître d'œuvre et l'entreprise.

Le versement des aides de la Métropole sera effectué sur demande du syndicat bénéficiaire, signée par son représentant légal qui certifie la réalité de la dépense et son affectation à la réalisation des travaux d'urgence.

La demande précisera notamment les références, dates et montants des factures, marchés et actes payés au titre de l'opération subventionnée, le nom du fournisseur et la nature exacte des prestations réalisées.

A ce titre, la demande comportera notamment les pièces justificatives suivantes :

- la demande de versement signée par le syndicat,
- la(les) facture(s) acquittée(s) visée(s) par le syndicat, et le maître d'œuvre pour les factures de travaux,
- l'attestation d'achèvement des travaux d'urgence signée,
- un compte rendu financier de l'opération signé par le syndicat,
- la répartition par financeur du coût des travaux d'urgence faisant apparaître la part des subventions de chaque financeur,
- le RIB de la SACICAP.

Article 7: Reddition des comptes

Conformément à l'article 10 al. 6 de la loi n°2000-321 du 12 avril 2000, le syndicat devra fournir à la Métropole le compte rendu financier de l'emploi des subventions, dans les six mois suivant la fin de l'exercice pour lequel elles ont été attribuées.

En application de l'article L. 2313-1-1 du CGCT issu de l'ordonnance n°2005-1027 du 26 août 2005, si les subventions annuelles sont supérieures à soixante-quinze mille euros (75 000 euros) ou représentent plus de 50% du budget total du syndicat des copropriétaires, le syndicat des copropriétaires devra transmettre ses comptes certifiés à la collectivité financeur concernée.

Le syndicat des copropriétaires devra faciliter à tout moment le contrôle par la Métropole de la réalisation de l'objectif, notamment par l'accès à toute pièce justificative des dépenses et tout autre document dont la production serait jugée utile.

Article 8 : Durée de la convention

La présente convention prendra effet à compter de la date de sa notification, après signature par les parties.

Elle est conclue pour la durée de réalisation des travaux d'urgence du Parc Bellevue, bâtiment E, visés à l'article 3, et prendra fin après le dernier versement appelé par le Syndicat à l'encontre de la Métropole.

La durée prévisionnelle des travaux d'urgence du bâtiment E de la Résidence du Parc Bellevue est de **3** mois. En tout état de cause, la présente convention prendra fin au plus tard le **31 décembre 2021**.

Article 9 : Révision de la convention

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant. Si l'évolution du contexte budgétaire et du programme de travaux (réévaluation des coûts de travaux initialement prévus) le nécessite, des ajustements pourront être effectués par voie d'avenant.

Article 10 : Résiliation de la convention

La présente convention pourra être résiliée par la Métropole, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties.

La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Article 11 – Intangibilité des clauses

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions de la présente convention ne pourra jamais, quelle qu'en ait pu être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression des clauses et conditions de la présente.

Article 12 : Résolution des litiges

Les parties s'engagent avant tout recours contentieux à se rencontrer afin de trouver une solution amiable.

A défaut d'un tel accord dans un délai de deux (2) mois à compter de la demande d'une des parties, chacune pourra saisir le tribunal compétent.

Fait en exemplaires à, le

Pour la Métropole
Aix-Marseille-Provence

Pour le Syndicat des Copropriétaires
De la Résidence du Parc Bellevue – Bâtiment E

La Présidente ou son représentant

L'Administrateur judiciaire

ANNEXES

Annexe 1 : Courrier de demande d'aide financière de l'administrateur provisoire

Annexe 2 : Relevé de décision 2^{ème} réunion de la Commission du Plan de Sauvegarde de la Résidence du Parc Bellevue du 12 mars 2019.

Métropole AIX MARSEILLE PROVENCE
58, boulevard Charles Livon
13007 MARSEILLE

Marseille, le 16 mars 2020

Tribunal de Grande Instance de Marseille
N° RG 12/03364
Ordonnance du 02/10/2012
Administration provisoire copropriété en difficulté
Art. 29-1 Loi du 10/07/1965
Copropriété PARC BELLEVUE BLOC E

Objet : Demande d'aide financière dans le cadre des travaux d'urgence

Madame, Monsieur,

Copropriété « PARC BELLEVUE BLOC E »
143 rue Félix Pyat – 13003 MARSEILLE

J'interviens par la présente en qualité d'administrateur provisoire de la copropriété citée en titre, désignée par l'ordonnance de référé citée en référence.

La deuxième réunion de la Commission du Plan de Sauvegarde Bellevue le 12 mars 2019 a validé les travaux d'urgence de cette copropriété, le coût de l'ensemble de ces travaux, dans les parties communes et dans les parties privatives pour les travaux induits, est estimé à la somme de 506 457,00 euros TTC.

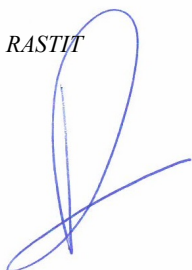
L'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) subventionne ces études à hauteur de 410 032,00 euros.

Compte tenu des difficultés financières que la copropriété rencontre, la trésorerie ne permet pas de faire face au règlement du reste à charge par les copropriétaires.

C'est la raison pour laquelle je sollicite une aide financière de la part de la Métropole Aix Marseille Provence à hauteur de 96 426,00 euros.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes sincères salutations.

François SUBLET
Assistant de Nicolas RASTIT
f.sublet@sigaf.fr



Nicolas RASTIT



N. RASTIT
EXPERT PRES LA COUR D'APPEL
7, Rue d'Italie
13006 MARSEILLE
Tél. 04 96 12 12 60

Reçu au Contrôle de légalité le 10 août 2020



PRÉFET DES BOUCHES-DU-RHÔNE

Direction départementale
des Territoires et de la Mer
Service Habitat

Marseille, le

Affaire suivie par : Eric Piccione
Tél. : 04 91 28 40 67
Courriel : eric.piccione@bouches-du-rhone.gouv.fr

RELEVÉ DE DECISIONS

2ème REUNION DE LA COMMISSION DU PLAN DE SAUVEGARDE DU PARC BELLEVUE
LE 12 MARS 2019 de 10H00 à 12H
DDTM 13 – AMPHITHEATRE

I – Introduction :

En ouverture de la séance, Monsieur Jean Philippe d'Issernio, Directeur Départemental des territoires et de la Mer et Président de la commission du Plan de Sauvegarde rappelle que la première commission de plan de sauvegarde s'est déroulée le 17 novembre 2016. Elle avait pour objectifs de présenter la démarche et l'organisation retenues pour l'élaboration du plan de sauvegarde du Parc BELLEVUE.

BELLEVUE fait partie de toutes premières copropriétés en procédure Plan de sauvegarde sur Marseille. Le processus de mise en œuvre est forcément plus long quand on est dans les premiers à mettre en œuvre ce dispositif. Les délais devraient être mieux maîtrisés par la suite et ce long processus devrait prendre tout son sens.

Les taux d'endettement des copropriétés sont importants, le plan de sauvegarde doit permettre de redresser les comptes pour rendre les travaux durables. L'État et les collectivités n'ont pas vocation à rester sur la copropriété. Le redressement, c'est autant l'affaire des collectivités que des copropriétaires.

Enfin, il précise que cette réunion a pour objectifs de présenter aux différents partenaires l'avancement général de la procédure et de valider les travaux d'urgence à entreprendre et leur financement

II – Présentations

- Rappel de la procédure Plan de sauvegarde

par Éric PICCIONE Chargé de mission copropriétés dégradées DDTM13 Service habitat (voir diaporama joint en annexe).

- Avancement de la procédure

par Mariette CASANOVA Chef de projet au GIP MRU (voir diaporama joint en annexe).

- Présentation des travaux d'urgence et de leur financement
par URBANIS (voir diaporama joint en annexe)

III - Synthèse et résumé du « Temps d'échanges » :

Avancement de la procédure :

Monsieur BINET (GIP MRU) précise qu'en procédure plan de sauvegarde, on part du principe que l'on redresse des copropriétés qui seront ensuite viables en tant que copropriétés privées. Cependant la perte de confiance en l'intervention publique et en l'administrateur peut être un frein à ce redressement.

Monsieur Sublet Administrateur provisoire des copropriétés E et FGH précise que grâce au démarrage des travaux des espaces extérieurs et au travail de proximité et d'accompagnement fait par URBANIS les relations sont meilleures. Pour preuve, deux nouveaux échéanciers de paiement ont été mis en place et 3 copropriétaires qui n'avaient pas donné de nouvelles ont repris contact pour établir des plans d'apurement.

Monsieur d'Issernio soulève cependant l'absence du syndic du bâtiment D ainsi que la présence d'un seul membre du conseil syndical.

Un courrier sera adressé au syndic pour lui rappeler l'importance de son rôle dans ce processus et l'intérêt que la procédure plan de sauvegarde offre aux copropriétaires notamment à très court terme par le financement à 100 % des travaux d'urgence à entreprendre.

Travaux d'urgence :

Question relative à la présence d'amiante : Les travaux d'urgence consistent à remplacer les réseaux d'eaux usées. Les toilettes seront raccordées à ces nouvelles canalisations. Le soupçon d'amiante repose sur la colle du revêtement de sol présent dans les sanitaires.

Monsieur Binet précise que l'amiante présente dans cette colle n'est pas dangereuse pour les occupants et en l'absence des travaux.

Toutefois sa présence a un impact important sur les coûts et les délais des travaux.

Sur le financement, Monsieur d'Issernio rappelle qu'ils seront financés à 100 % par l'ANAH et la Métropole et qu'il n'y aura pas de reste à charge pour les copropriétaires.

Le préfinancement par la SACICAP permettra à la copropriété de ne pas avancer les fonds.

Pour Monsieur Sublet cette avance de fond est capitale au regard de la fragilité des copropriétaires même à jour de leur cotisation. Des travaux trop importants pourraient faire rebasculer ces copropriétaires en débiteurs.

Quatre mois d'études sont prévus pour l'ensemble des bâtiments.

Le début des travaux d'urgence est prévu pour la fin d'année 2019.

Cadre de vie :

Madame Gravagna fait remarquer la pose de barrière eras par le commissariat pour créer un parking sur la voie publique.

Monsieur d'Issernio propose qu'une réunion soit organisée avec les services de police ainsi que la Préfecture pour qu'une solution alternative de stationnement soit trouvée.

Concernant la dépose d'encombrants dans les espaces communs, Monsieur Binet précise qu'avec un investissement de 2 millions d'Euros la Métropole et la ville adopteront une posture plus rigide face au dépôt d'encombrants.

Madame Arnaldi précise que la collectivité n'est pas censée se pencher sur les copropriétés privées. La situation du Parc Bellevue le justifie mais il est nécessaire de sensibiliser les occupants à l'utilisation et au respect des parties communes.

IV – Conclusions :

a - VALIDATION :

La commission valide la liste des travaux d'urgence présentée en seance et jointe en annexe

La prise en charge complète (pas de reste à charge pour les copropriétaires)

ANAH : 100 % du coût HT des travaux et honoraires de maitrise d'oeuvre

AMP : le reste de la dépense à savoir la dommage ouvrage et la TVA

Préalablement à la demande des subventions la commission valide le lancement des études de maitrise d'oeuvre d'OPC, de coordonateur SPS pour établir les études de projet et affiner le coût des travaux.

La subvention travaux sera demandée sur la base des offres des entreprises, consultées pour les travaux compte tenu des incertitudes liées à la présence d'amiante.

b – CALENDRIER :

Prévision de démarrage des travaux d'urgence fin d'année 2019

c – OBSERVATIONS – POINT DIVERS :

Action collective à mettre en place envers le syndic et le conseil syndical du bâtiment D.

- Courrier de l'Etat au syndic

- Intervention du GIP MRU et d'URBANIS pour faire

- * inscrire à la prochaine AG du bâtiment D le vote des travaux d'urgence

- * Sensibiliser les copropriétaires sur l'opportunité que représente le plan de sauvegarde et notamment le financement des travaux à 100 % avec possibilité d'avance des fonds par la SACICAP (convention en cours d'élaboration)

- * Organiser une réunion avec le commissariat au sujet de la voie publique pour trouver une solution adaptée aux usages.

Le Directeur Départemental
des Territoires et de la Mer 13

Jean-Philippe d'ISSERNIO

Copropriété « Résidence du Parc Bellevue »

Convention de financement des travaux d'urgence
Bâtiments F, G et H

La présente convention est établie :

ENTRE

La Métropole Aix-Marseille-Provence

58, boulevard Charles Livon

13007 MARSEILLE

Représentée par sa Présidente en exercice, ou son représentant, régulièrement habilitée à signer la présente convention par délibération n° du Bureau de la Métropole en date du

Ci-après dénommée « **la Métropole** »,

Et

Le Syndicat des copropriétaires du « Parc Bellevue » bâtiments F, G et H

Représenté par Nicolas Rastit,

7 rue d'Italie 13006 Marseille

Agissant en qualité d'administrateur provisoire du Syndicat des copropriétaires du « Parc Bellevue » bâtiment F, G et H en vertu des ordonnances rendues par le Tribunal de Grande Instance de Marseille en date 24 novembre 2015, et suivant les dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965

Ci-après dénommé « **le Syndicat** »

Contenu

Préambule	4
Article 1 : Objet.....	6
Article 2 : Engagements des parties	6
Article 3 : Périmètre, champ d'intervention et description des travaux d'urgence visant la Résidence du Parc Bellevue, bâtiments F, G et H	6
Article 4 : Financement des travaux d'urgence.....	7
Article 5 : Gestion des financements.....	7
Article 5-1 : Intervention d'un préfinanceur, la Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété de Provence (SACICAP de Provence)	7
Article 5-2 : Organisation du suivi et de l'attribution des subventions au Syndicat	8
Article 6 : Modalités de versement de la subvention	8
Article 6-1 : Versement d'un acompte	8
Article 6-2 : Versement du solde	8
Article 7: Reddition des comptes	9
Article 8 : Durée de la convention.....	9
Article 9 : Révision de la convention	9
Article 10 : Résiliation de la convention	9
Article 12 : Résolution des litiges	9
ANNEXES.....	11

Préambule

La « Résidence du Parc Bellevue » est un ensemble immobilier comprenant 686 logements, localisé dans le quartier prioritaire « Centre-Ville Canet Arnavaux Jean Jaurès », 143 rue Felix Pyat, dans le 3^{ème} arrondissement de Marseille.

Cet ensemble, constitué de 10 bâtiments, a fait l'objet d'une scission en 2008 avec l'intervention de 5 syndicats de copropriétés de logements, respectivement constitués pour les bâtiments A, B, D, E, et le regroupement des bâtiments F, G, et H, un syndicat de copropriété de garages (I) et une mono propriété de logements sociaux (C).

La Résidence a bénéficié d'interventions publiques depuis plus de 20 ans, avec 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 représentant 276 logements.

A la demande du 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 dont la première commission d'élaboration s'est tenue le 17 novembre 2016. Cette première commission avait pour objet principal d'en préciser l'organisation. Pour mémoire, la Métropole est le maître d'ouvrage porteur de projet de cette phase d'élaboration, la maîtrise d'ouvrage déléguée ayant été confiée au Groupement d'Intérêt Public Marseille Rénovation Urbaine.

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.

Cette résidence 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.

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 la copropriété des bâtiments E d'une part et F, G et H d'autre part. 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 du 10 juillet 1965.

L'atteinte des objectifs s'organise en deux temps :

- Tout d'abord, l'engagement de travaux d'urgence permettant d'assurer la sécurité des parties communes et des équipements communs. La Commission d'élaboration du PDS réunie en date du 12 mars 2019 a validé ce programme de travaux, son estimation financière et son mode de financement. En ce qui concerne la copropriété des bâtiments F, G et H, l'administrateur provisoire a adopté le programme de travaux, son enveloppe financière et son mode de financement.
- ensuite, des travaux de conservation et de fonctionnement des équipements des parties communes, ainsi que la réalisation des travaux en parties privatives. Ces travaux seront détaillés dans les actions du plan de sauvegarde en cours d'élaboration.

Le diagnostic technique élaboré par Urbanis pour le compte du GIP Marseille Rénovation Urbaine a déterminé que les colonnes descendantes d'eaux usées et d'eaux pluviales étaient dégradées (fuites, diminution des sections...). La pertinence du couplage de la réfection de ces réseaux privatifs avec l'intervention en cours sur le réseau collectif dans le cadre du réaménagement public des espaces extérieurs a justifié le caractère d'urgence validé par la commission. Par ailleurs, ces travaux d'urgence de remplacement des réseaux d'évacuation d'eaux induisent des interventions sur les sols des sanitaires pour lesquels existent des soupçons d'amiante dans la colle des revêtements. Cette présence éventuelle peut avoir un impact important sur les coûts et les délais de travaux.

C'est pourquoi il a été convenu de mener des études et diagnostics avant travaux d'urgence en vue d'affiner le coût de ces travaux. Par délibération n° DEVT 004-6652/19/BM en date du 26 septembre 2019, la Métropole s'est engagée à soutenir la réalisation de diagnostics et études avant travaux d'urgence pour affiner le coût des travaux à réaliser sur les bâtiments FGH du Parc Bellevue, pour un montant total de 108 825 euros TTC, répartis entre l'ANAH à hauteur de 89 790 € et la Métropole pour 19 035 €. Ces financements couvrent 100% du montant TTC des études et diagnostics avant travaux d'urgence.

Cette étape préalable étant terminée, il convient désormais d'activer la mise en œuvre des travaux d'urgence.

Ceci étant exposé, il est convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet

La présente convention a pour objet de déterminer le montant du financement de la Métropole pour la réalisation par le syndicat des travaux d'urgence des bâtiments F, G et H de « La Résidence du Parc Bellevue » tels que validés par l'administrateur provisoire par courrier joint en annexe 1 et approuvés par la commission d'élaboration du PDS du 12 mars 2019 dont le relevé de décision est joint en annexe 2.

Elle fixe également les modalités de gestion et de versement de ce financement au Syndicat pour la réalisation de ces travaux d'urgence.

Article 2 : Engagements des parties

Par la présente convention, le syndicat s'engage à assurer la réalisation des travaux d'urgence des bâtiments F, G et H.

A cette fin, le syndicat s'engage à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires à la bonne exécution du programme de travaux d'urgence.

Pour sa part, la Métropole s'engage à soutenir financièrement la réalisation de ces travaux d'urgence pour un montant de subventions de : **359 696** euros.

Article 3 : Périmètre, champ d'intervention et description des travaux d'urgence visant la Résidence du Parc Bellevue, bâtiments F, G et H

Le périmètre d'intervention est constitué par les bâtiments F, G et H de la Résidence du Parc Bellevue. Celui-ci est un immeuble élevé de 5 étages sur rez-de-chaussée.

Les travaux en prévision pour les trois bâtiments F, G, et H sont les suivants :

Travaux d'urgence – Bâtiments FGH
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 avec prises de façon à procurer du courant en phase chantier également : dépose des installations repose de tableaux électriques conformes et sécuritaires. Y compris mise en place des BAES des caves répondant aux règlements de sécurité.
Réfection de l'éclairage des 4 cages d'escaliers y compris mise en place de l'éclairage de secours par BAES inexistant à ce jour et obligatoires.
Remplacement du collecteur d'eau usées/eaux vannes dans les caves par 2 réseaux séparatifs, passage des collecteurs en fonte, raccordement des réseaux EU, EV sur voiries VRD en tranchées et tampons.
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.
Il est à noter que le phasage de l'opération ainsi que les moyens de l'entreprise sont importants. En effet, les moyens mis en place ainsi que les techniques envisagées vont permettre de limiter fortement les désagréments auprès des occupants, ceci permettant de ne pas délocaliser les

habitants pendant les phases de travaux.

Les interventions sur les colonnes et le phasage permettant tout d'abord les préparations des travaux en doublant les colonnes puis ensuite le raccordement in situ puis les évacuations des anciennes colonnes va permettre de limiter les problématiques liées au communication avec les locataires qui dérogeraient à la non ouverture de leur appartement le jour J mais également au désagrément de ne pas avoir accès aux sanitaires sur des périodes très courtes limitées à une journée avec des prises de rdv en amont et une anticipation sérieuse des actions.

Mise en place des skydoms de désenfumage dans les cages des escaliers conformes à la réglementation en vigueur et à la sécurité obligatoire à retrouver dans chaque partie commune d'un immeuble de logement de cette configuration et dans le cadre des travaux urgents.

Mise en sécurité des fixations et reprise des garde-corps en péril

Les études et missions décrites ci-dessous visent à accompagner les travaux d'urgence en phase réalisation

Maîtrise d'œuvre
Etudes de réalisation phases DET VISA AOR
Coordonnateur CSPS
Réalisation
Bureau de Contrôle
Réalisation
Ordonnancement Pilotage et Coordination
Réalisation
Assurance
Domage ouvrage
Mandataire ad hoc
Honoraires administrateur liés à la gestion des travaux

Article 4 : Financement des travaux d'urgence

Le coût prévisionnel des travaux d'urgence pour les bâtiments F, G et H est de 1 935 163 euros TTC tel que validé par l'administrateur provisoire.

Le plan de financement prévisionnel est le suivant :

	Montant €	Participation %
Métropole	359 696 €	19 %
Anah	1 575 467 €	81 %

La Métropole s'engage à verser au syndicat une subvention d'investissement d'un montant de **359 696 €**. Cette participation correspond au montant TTC restant à financer déduction faite de la subvention de l'ANAH et représente un taux de subvention de 19 % du coût total TTC du projet précisé supra.

Article 5 : Gestion des financements

Article 5-1 : Intervention d'un préfinanceur, la Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété de Provence (SACICAP de Provence)

Les parties conviennent que le montant prévisionnel du financement de la Métropole, cité à l'article 4, sera versé à la SACICAP de Provence, organisme d'Etat, spécialisé dans le préfinancement

d'opérations placées sous maîtrise d'ouvrage publique, afin d'en assurer la conservation et d'en garantir le versement au Syndicat de copropriétaires bénéficiaire. Ce préfinancement prend la forme d'un prêt collectif sans intérêt au profit du Syndicat de copropriété, il peut couvrir jusqu'à 100% du coût des travaux et fait l'objet d'une convention spécifique.

Article 5-2 : Organisation du suivi et de l'attribution des subventions au Syndicat

Il est rappelé que la mission de suivi et d'animation du plan de sauvegarde à réaliser sur la Résidence du Parc Bellevue est accomplie, sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole.

Article 6 : Modalités de versement de la subvention

Sous réserve de signature de la convention de préfinancement citée à l'article 5 de la présente convention, la Métropole effectuera les versements sur un compte ouvert au nom de la SACICAP.

Article 6-1 : Versement d'un acompte

Conformément aux dispositions prévues dans le Règlement Budgétaire et Financier de la Métropole, le syndicat pourra solliciter un acompte à valoir sur les paiements déjà effectués et dans la limite de 80% de l'aide prévue de la Métropole. Ce versement interviendra à la demande expresse du syndicat.

La demande d'acompte comportera les pièces justificatives suivantes :

- la demande de versement signée par le syndicat,
- la(les) facture(s) acquittée(s) visée(s) par le syndicat, et par le maître d'œuvre quand il s'agit de factures de travaux
- le RIB de la SACICAP.

Article 6-2 : Versement du solde

Les travaux décrits à l'article 3 de la convention et objets du financement de la Métropole seront considérés comme achevés, dès la production d'une attestation d'achèvement de travaux signée par le syndicat ou son représentant, le maître d'œuvre et l'entreprise.

Le versement des aides de la Métropole sera effectué sur demande du syndicat bénéficiaire, signée par son représentant légal qui certifie la réalité de la dépense et son affectation à la réalisation des travaux d'urgence.

La demande précisera notamment les références, dates et montants des factures, marchés et actes payés au titre de l'opération subventionnée, le nom du fournisseur et la nature exacte des prestations réalisées.

A ce titre, la demande comportera notamment les pièces justificatives suivantes :

- la demande de versement signée par le syndicat,
- la(les) facture(s) acquittée(s) visée(s) par le syndicat,
- l'attestation d'achèvement des travaux d'urgence signée),
- un compte rendu financier de l'opération signé par le syndicat,
- la répartition par financeur du coût des études et diagnostics faisant apparaître la part des subventions de chaque financeur,
- le RIB de la SACICAP.

Article 7: Reddition des comptes

Conformément à l'article 10 al. 6 de la loi n°2000-321 du 12 avril 2000, le syndicat devra fournir à la Métropole le compte rendu financier de l'emploi des subventions, dans les six mois suivant la fin de l'exercice pour lequel elles ont été attribuées.

En application de l'article L. 2313-1-1 du CGCT issu de l'ordonnance n°2005-1027 du 26 août 2005, si les subventions annuelles sont supérieures à soixante-quinze mille euros (75 000 euros) ou représentent plus de 50% du budget total du syndicat des copropriétaires, le syndicat des copropriétaires devra transmettre ses comptes certifiés à la collectivité financeur concernée.

Le syndicat des copropriétaires devra faciliter à tout moment le contrôle par la Métropole de la réalisation de l'objectif, notamment par l'accès à toute pièce justificative des dépenses et tout autre document dont la production serait jugée utile.

Article 8 : Durée de la convention

La présente convention prendra effet à compter de la date de sa notification, après signature par les parties.

Elle est conclue pour la durée de réalisation des travaux d'urgence du Parc Bellevue, bâtiments F, G et H, visés à l'article 3, et prendra fin après le dernier versement appelé par le Syndicat à l'encontre de la Métropole.

La durée prévisionnelle travaux d'urgence des bâtiments F, G et H de la Résidence du Parc Bellevue est de **7** mois. En tout état de cause, la présente convention prendra fin au plus tard le **31 décembre 2021**.

Article 9 : Révision de la convention

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant. Si l'évolution du contexte budgétaire et du programme de travaux (réévaluation des coûts de travaux initialement prévus) le nécessite, des ajustements pourront être effectués par voie d'avenant.

Article 10 : Résiliation de la convention

La présente convention pourra être résiliée par la Métropole, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties.

La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Article 11 – Intangibilité des clauses

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions de la présente convention ne pourra jamais, quelle qu'en ait pu être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression des clauses et conditions de la présente.

Article 12 : Résolution des litiges

Les parties s'engagent avant tout recours contentieux à se rencontrer afin de trouver une solution amiable.

A défaut d'un tel accord dans un délai de deux (2) mois à compter de la demande d'une des parties, chacune pourra saisir le tribunal compétent.

Fait en exemplaires à, le

Pour la Métropole
Aix-Marseille-Provence

Pour le Syndicat des Copropriétaires
De la Résidence du Parc Bellevue – Bâtiments F,
G et H

La Présidente ou son représentant

L'Administrateur judiciaire

ANNEXES

Annexe 1 : *Courrier de demande d'aide financière de l'administrateur provisoire*

Annexe 2 : Relevé de décision 2^{ème} réunion de la Commission du Plan de Sauvegarde de la Résidence du Parc Bellevue du 12 mars 2019.

Métropole AIX MARSEILLE PROVENCE
58, boulevard Charles Livon
13007 MARSEILLE

Marseille, le 16 mars 2020

Tribunal de Grande Instance de Marseille
N° RG 12/03365
Ordonnance du 02/10/2012
Administration provisoire copropriété en difficulté
Art. 29-1 Loi du 10/07/1965
Copropriété PARC BELLEVUE BLOCS F/G/H

Objet : Demande d'aide financière dans le cadre des travaux d'urgence

Madame, Monsieur,

Copropriété « PARC BELLEVUE BLOCS F/G/H »
143 rue Félix Pyat – 13003 MARSEILLE

J'interviens par la présente en qualité d'administrateur provisoire de la copropriété citée en titre, désignée par l'ordonnance de référé citée en référence.

La deuxième réunion de la Commission du Plan de Sauvegarde Bellevue le 12 mars 2019 a validé les travaux d'urgence de cette copropriété, le coût de l'ensemble de ces travaux, dans les parties communes et dans les parties privatives pour les travaux induits, est estimé à la somme de 1 935 163,00 euros TTC.

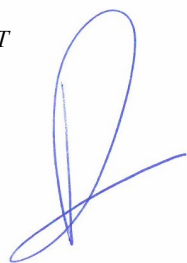
L'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) subventionne ces études à hauteur de 1 575 467,00 euros.

Compte tenu des difficultés financières que la copropriété rencontre, la trésorerie ne permet pas de faire face au règlement du reste à charge par les copropriétaires.

C'est la raison pour laquelle je sollicite une aide financière de la part de la Métropole Aix Marseille Provence à hauteur de 359 696,00 euros.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes sincères salutations.

François SUBLET
Assistant de Nicolas RASTIT
f.sublet@sigaf.fr



Nicolas RASTIT



N. RASTIT
EXPERT PRES LA COUR D'APPEL
7, Rue d'Italie
13008 MARSEILLE
Tél. 04 96 12 12 60

Reçu au Contrôle de légalité le 10 août 2020



PRÉFET DES BOUCHES-DU-RHÔNE

Direction départementale
des Territoires et de la Mer
Service Habitat

Marseille, le

Affaire suivie par : Eric Piccione
Tél. : 04 91 28 40 67
Courriel : eric.piccione@bouches-du-rhone.gouv.fr

RELEVÉ DE DECISIONS

2ème REUNION DE LA COMMISSION DU PLAN DE SAUVEGARDE DU PARC BELLEVUE
LE 12 MARS 2019 de 10H00 à 12H
DDTM 13 – AMPHITHEATRE

I – Introduction :

En ouverture de la séance, Monsieur Jean Philippe d'Issernio, Directeur Départemental des territoires et de la Mer et Président de la commission du Plan de Sauvegarde rappelle que la première commission de plan de sauvegarde s'est déroulée le 17 novembre 2016. Elle avait pour objectifs de présenter la démarche et l'organisation retenues pour l'élaboration du plan de sauvegarde du Parc BELLEVUE.

BELLEVUE fait partie de toutes premières copropriétés en procédure Plan de sauvegarde sur Marseille. Le processus de mise en œuvre est forcément plus long quand on est dans les premiers à mettre en œuvre ce dispositif. Les délais devraient être mieux maîtrisés par la suite et ce long processus devrait prendre tout son sens.

Les taux d'endettement des copropriétés sont importants, le plan de sauvegarde doit permettre de redresser les comptes pour rendre les travaux durables. L'État et les collectivités n'ont pas vocation à rester sur la copropriété. Le redressement, c'est autant l'affaire des collectivités que des copropriétaires.

Enfin, il précise que cette réunion a pour objectifs de présenter aux différents partenaires l'avancement général de la procédure et de valider les travaux d'urgence à entreprendre et leur financement

II – Présentations

- Rappel de la procédure Plan de sauvegarde

par Éric PICCIONE Chargé de mission copropriétés dégradées DDTM13 Service habitat (voir diaporama joint en annexe).

- Avancement de la procédure

par Mariette CASANOVA Chef de projet au GIP MRU (voir diaporama joint en annexe).

- Présentation des travaux d'urgence et de leur financement
par URBANIS (voir diaporama joint en annexe)

III - Synthèse et résumé du « Temps d'échanges » :

Avancement de la procédure :

Monsieur BINET (GIP MRU) précise qu'en procédure plan de sauvegarde, on part du principe que l'on redresse des copropriétés qui seront ensuite viables en tant que copropriétés privées. Cependant la perte de confiance en l'intervention publique et en l'administrateur peut être un frein à ce redressement.

Monsieur Sublet Administrateur provisoire des copropriétés E et FGH précise que grâce au démarrage des travaux des espaces extérieurs et au travail de proximité et d'accompagnement fait par URBANIS les relations sont meilleures. Pour preuve, deux nouveaux échéanciers de paiement ont été mis en place et 3 copropriétaires qui n'avaient pas donné de nouvelles ont repris contact pour établir des plans d'apurement.

Monsieur d'Issernio soulève cependant l'absence du syndic du bâtiment D ainsi que la présence d'un seul membre du conseil syndical.

Un courrier sera adressé au syndic pour lui rappeler l'importance de son rôle dans ce processus et l'intérêt que la procédure plan de sauvegarde offre aux copropriétaires notamment à très court terme par le financement à 100 % des travaux d'urgence à entreprendre.

Travaux d'urgence :

Question relative à la présence d'amiante : Les travaux d'urgence consistent à remplacer les réseaux d'eaux usées. Les toilettes seront raccordées à ces nouvelles canalisations. Le soupçon d'amiante repose sur la colle du revêtement de sol présent dans les sanitaires.

Monsieur Binet précise que l'amiante présente dans cette colle n'est pas dangereuse pour les occupants et en l'absence des travaux.

Toutefois sa présence a un impact important sur les coûts et les délais des travaux.

Sur le financement, Monsieur d'Issernio rappelle qu'ils seront financés à 100 % par l'ANAH et la Métropole et qu'il n'y aura pas de reste à charge pour les copropriétaires.

Le préfinancement par la SACICAP permettra à la copropriété de ne pas avancer les fonds.

Pour Monsieur Sublet cette avance de fond est capitale au regard de la fragilité des copropriétaires même à jour de leur cotisation. Des travaux trop importants pourraient faire rebasculer ces copropriétaires en débiteurs.

Quatre mois d'études sont prévus pour l'ensemble des bâtiments.

Le début des travaux d'urgence est prévu pour la fin d'année 2019.

Cadre de vie :

Madame Gravagna fait remarquer la pose de barrière eras par le commissariat pour créer un parking sur la voie publique.

Monsieur d'Issernio propose qu'une réunion soit organisée avec les services de police ainsi que la Préfecture pour qu'une solution alternative de stationnement soit trouvée.

Concernant la dépose d'encombrants dans les espaces communs, Monsieur Binet précise qu'avec un investissement de 2 millions d'Euros la Métropole et la ville adopteront une posture plus rigide face au dépôt d'encombrants.

Madame Arnaldi précise que la collectivité n'est pas censée se pencher sur les copropriétés privées. La situation du Parc Bellevue le justifie mais il est nécessaire de sensibiliser les occupants à l'utilisation et au respect des parties communes.

IV – Conclusions :

a - VALIDATION :

La commission valide la liste des travaux d'urgence présentée en seance et jointe en annexe

La prise en charge complète (pas de reste à charge pour les copropriétaires)

ANAH : 100 % du coût HT des travaux et honoraires de maitrise d'oeuvre

AMP : le reste de la dépense à savoir la dommage ouvrage et la TVA

Préalablement à la demande des subventions la commission valide le lancement des études de maitrise d'oeuvre d'OPC, de coordonateur SPS pour établir les études de projet et affiner le coût des travaux.

La subvention travaux sera demandée sur la base des offres des entreprises, consultées pour les travaux compte tenu des incertitudes liées à la présence d'amiante.

b – CALENDRIER :

Prévision de démarrage des travaux d'urgence fin d'année 2019

c – OBSERVATIONS – POINT DIVERS :

Action collective à mettre en place envers le syndic et le conseil syndical du bâtiment D.

- Courrier de l'Etat au syndic

- Intervention du GIP MRU et d'URBANIS pour faire

- * inscrire à la prochaine AG du bâtiment D le vote des travaux d'urgence

- * Sensibiliser les copropriétaires sur l'opportunité que représente le plan de sauvegarde et notamment le financement des travaux à 100 % avec possibilité d'avance des fonds par la SACICAP (convention en cours d'élaboration)

- * Organiser une réunion avec le commissariat au sujet de la voie publique pour trouver une solution adaptée aux usages.

Le Directeur Départemental
des Territoires et de la Mer 13

Jean-Philippe d'ISSERNIO