EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du vendredi 19 novembre 2021

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 23 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Gérard BRAMOULLE - Christian BURLE - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gérard GAZAY - Philippe GINOUX - Didier KHELFA - Éric LE DISSES - Pascal MONTECOT - Véronique MIQUELLY - Didier PARAKIAN - Catherine PILA - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Yves VIDAL - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Roland MOUREN représenté par Pascal MONTECOT - Henri PONS représenté par Catherine PILA.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

François BERNARDINI - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Roland GIBERTI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Sophie JOISSAINS - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Serge PEROTTINO.

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

CHL-005-19/1635/21/BM

■ Résidence La Mariélie à Berre l'Etang - Réalisation de travaux d'urgence - Approbation d'une convention de préfinancement avec la Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété 7924

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

Par délibération n° DEVT 004-1839/17/CM du Conseil de la Métropole du 30 mars 2017, a été approuvé un accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées de Marseille, dont la résidence La Mariélie située à Berre-l'Etang entre l'Etat, la Région, le Département, la Ville de Marseille, la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), l'Etablissement Public Foncier régional, la Caisse des dépôts et consignations, l'Etablissement Public Euroméditerranée, l'Agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise et l'Agence départementale d'information sur le logement.

La Mariélie est une copropriété localisée dans la commune de Berre l'Etang comprenant 247 logements. Cet ensemble immobilier est constitué de 4 bâtiments (R+4) d'habitations pour 22 entrées.

La copropriété est inscrite dans le QPV Béalet – Bessons – Mariélie (QPV de près de 2 000 habitants).

Construite au début des années 1960 et jamais rénovée, elle s'est peu à peu dégradée. Cette détérioration progressive a conduit la Ville de Berre l'Etang à intervenir en réalisant plusieurs études ayant conclu à la nécessité d'une intervention publique.

Une OPAH a été mise en place entre 1993 et 1995 et depuis 2001, la Ville de Berre l'Etang exerce un droit de préemption renforcé sur la copropriété. Le 7 juin 2002, une première commission d'élaboration de Plan de Sauvegarde est créée par arrêté préfectoral. Après 2 ans d'études préalables, le projet n'a pas abouti. Une étude pré-opérationnelle réalisée en 2015 préconise de nouveau l'inscription de la copropriété en Plan de Sauvegarde. Le 18 juillet 2016, une nouvelle commission d'élaboration du Plan de Sauvegarde est instaurée par arrêté préfectoral. Depuis fin 2018, la phase d'élaboration a permis de mettre à jour le diagnostic existant et d'identifier des actions de redressement (travaux d'urgence, redressement de la gestion, accompagnement social) sous l'égide de Monsieur le Sous-Préfet d'Istres qui préside la commission d'élaboration du Plan de Sauvegarde.

Parmi les objectifs de la commission d'élaboration figure la réalisation de travaux d'urgence sur les parties communes de la copropriété.

Cette première phase de travaux, qui doivent démarrer avant la fin de l'année 2021, comprend :

- La mise en sécurité des façades,
- Le remplacement du réseau d'assainissement,
- La sécurisation du système électrique des parties communes,
- La mise aux normes de la sécurité incendie.

Ces différentes phases de travaux d'urgence sont éligibles aux aides prévues par l'ANAH au titre des actions en faveur de l'aide accordée aux copropriétés dégradées. Le montant et les modalités de versement de ces aides sont définis par une convention de financement entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'Agence Nationale de l'Habitat, le Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône et le syndicat des copropriétaires de la Résidence La Mariélie approuvée par délibération concomitante du Bureau de la Métropole.

Le coût prévisionnel des travaux d'urgence est de 3 646 334.43 euros TTC.

Le montant des aides à attribuer au syndicat des copropriétaires pour la réalisation de ces travaux se répartit comme suit :

- Subvention de l'ANAH : 3 194 681.75 €
- Subvention de la Métropole Aix-Marseille-Provence : 282 563.63 €
- Subvention du conseil départemental : 169 089.05 €

Afin d'assurer l'avance de trésorerie nécessaire au démarrage des travaux et à leur poursuite, il est proposé que la SACICAP de Provence assure le préfinancement de la totalité des aides publiques, attribuées dans le cadre des travaux d'urgence sur la copropriété « La Mariélie ».

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.

Cet engagement prend notamment la forme d'un préfinancement des subventions de l'ANAH et des collectivités et EPCI partenaires aux 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.

La SACICAP préfinance donc gratuitement les subventions attribuées par les financeurs (ANAH, Métropole, Département) à la demande du syndicat des copropriétaires, représenté par le syndicat de la Mariélie. En retour, les subventions sont versées directement à la SACICAP en remboursement, sur présentation des factures de travaux acquittées.

Il convient donc d'approuver la convention de préfinancement des subventions publiques entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, le Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône, l'ANAH, la SACICAP de Provence et le syndicat des copropriétaires ou son représentant.

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 décret n°2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n°2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération du conseil d'administration de l'Agence Nationale de l'Habitat du 28 novembre 2018 prévoyant des dispositions exceptionnelles et des taux de subventions dérogatoires, notamment jusqu'à 100% du HT pour les travaux d'urgence qui pourront bénéficier aux copropriétés inscrites dans un dispositif de Plan de Sauvegarde ;
- Le relevé de décisions de la Commission d'élaboration du Plan de Sauvegarde, du 07 mai 2019, validant le programme de travaux d'urgence sur la résidence de la Mariélie, les études et diagnostics avant travaux d'urgence et leur mode de financement ;
- La délibération n°HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La délibération n° DEVT 002-6460/19/CM du 20 juin 2019 par laquelle la Métropole Aix-Marseille-Provence s'engage à participer financièrement aux travaux d'amélioration des copropriétés ;
- La lettre de saisine du Président de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire du Pays Salonais du 8 novembre 2021.

Oùï le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la Métropole 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 la délibération n° DEVT 002-6460/19/CM du 20 juin 2019 par laquelle la Métropole s'engage à participer financièrement aux travaux d'amélioration des copropriétés.
- Que la Commission d'élaboration du Plan de Sauvegarde a validé le programme de travaux d'urgence sur la résidence de la Mariélie, les études et diagnostics avant travaux d'urgence, leur estimation financière et leur mode de financement en date du 07 mai 2019.
- Que le syndicat des copropriétaires a adopté la programmation des travaux d'urgence proposé.
- Que le syndicat des copropriétaires a sollicité l'aide financière de la Métropole pour la réalisation de ces travaux.

- Qu'il convient d'approuver le montant de l'aide accordée par la Métropole au syndicat des copropriétaires pour la réalisation des travaux d'urgence.
- Qu'il convient d'approuver la convention de préfinancement et le versement des subventions à la SACICAP en remboursement des avances effectuées.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la convention de préfinancement des travaux d'urgence, ci annexée, à conclure avec la SACICAP de Provence, au profit du syndicat des copropriétaires de la résidence La Mariélie.

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer cette convention de préfinancement ainsi que tous les documents nécessaires afférents pour le remboursement des subventions à la SACICAP.

Cette proposition mise aux voix est adoptée

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Logement, Habitat,
Lutte contre l'habitat indigne

David YTIER