

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

Séance du jeudi 30 juin 2022

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 33 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Gérard BRAMOUILLE - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Philippe GINOUX - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Éric LE DISSES - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Pascal MONTECOT - Véronique MIQUELLY - Roland MOUREN - Didier PARAKIAN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Michel ROUX - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Yves VIDAL - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Roland GIBERTI représenté par Gerard GAZAY.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Georges ROSSO.

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

CHL-004-11966/22/BM

■ **Parc Bellevue - Marseille 3ème arrondissement - Approbation des 3 conventions de plan sauvegarde sur les copropriétés D, E, et FGH de l'ensemble immobilier du Parc Bellevue 23352**

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

Le Parc Bellevue est un ensemble immobilier situé au 143 rue Felix Pyat dans le 3ème arrondissement de Marseille. Il est composé aujourd'hui de 5 copropriété (A, B, D, E et FGH), d'une mono propriété de logements sociaux (C) soit un total de 686 logements et de garages (I J).

Le Parc Bellevue a déjà fait l'objet de deux Plan de Sauvegarde :

- le premier sur la période 2000-2005. Les actions portaient sur la restructuration urbaine avec démolition des bâtiments A3, A8, A9 et C13 et l'aménagement de voies et d'espaces publics désenclavant la copropriété et la scindant en plusieurs entités de moindre échelle, la réhabilitation des logements, avec d'une part la mise en place d'une nouvelle OPAH, et d'autre part avec des opérations d'acquisition/amélioration (bâtiments A et C – près de 200 logements)

-le deuxième sur la période 2007-2012 pour achever les actions du premier plan de sauvegarde n'ayant pu être terminées.

Par ailleurs, le programme de rénovation urbaine Saint Mauront 2009-2020 a permis une opération d'acquisition/amélioration (bâtiment B –79 logements) et l'aménagement public des espaces extérieurs des copropriétés D, E et FGH.

Cependant les petits bâtiments DEFGH n'ayant pu être traités en totalité et la situation sociale étant restée fragile, la mise à l'élaboration d'un troisième plan de sauvegarde a été sollicitée par le Maire de Marseille en date du 19 mars 2014. Un arrêté portant création et composition de la commission chargée d'élaborer le PDS des copropriétés D, E, et F/G/H a été pris par le Préfet en date du 24 octobre 2014.

La 1^{er} commission du plan de sauvegarde a été organisée le 17 novembre 2016. Depuis cette date, le comité technique s'est réuni en groupe de travail pour définir un programme d'actions.

Le programme d'action décliné dans les conventions de plans de sauvegarde a été présenté le 2 mars 2022 à l'ensemble des partenaires institutionnels ainsi qu'aux instances de copropriété lors d'une dernière commission d'élaboration des plans de sauvegarde et a reçu un avis favorable.

Les principaux objectifs pour ces 3 copropriétés sont les suivants :

- Arrêter le processus de dégradation en accompagnant les instances de chacune des 3 copropriétés dans une gestion saine et vertueuse,
- Accompagner les populations les plus fragiles, locataires et occupants,
- Remobiliser les occupants autour de leur cadre de vie,
- S'inscrire dans un contexte de nouvelles interventions sur le site dans le cadre d'un nouveau projet urbain à conventionner avec l'ANRU en 2022.

L'objet du présent rapport est donc de présenter ce programme d'actions envisagé pour ces 3 copropriétés D, E et FGH et de faire approuver les 3 conventions de mise en œuvre des plans de sauvegarde ainsi que le coût estimatif et le financement prévisionnels de ces interventions.

- **Les principaux axes déclinés dans ces 3 plans de sauvegarde**

Il s'agit de présenter ci-dessous les principaux axes d'accompagnement envisagés dans le cadre des plans de sauvegarde. La méthodologie envisagée pour atteindre ces objectifs sera proposée par les futurs prestataires de suivi animation qui seront désignés à l'issue d'une mise en concurrence qui sera initiée prochainement.

Axe n°1 : le redressement de la gestion et des financements des copropriétés :

- Remobilisation du conseil syndical et des copropriétaires : formations à proposer pour une meilleure compréhension des droits et devoirs de chacun et du fonctionnement de la copropriété, actions de mobilisation diverses pour une meilleure mobilisation des copropriétaires (événements conviviaux, permanences, supports d'information...).
- Redressement de la situation financière des copropriétés : accompagnement renforcé du syndic et du conseil syndical, stratégie efficace de lutte contre les impayés, apurement des dettes fournisseurs, maîtrise des charges et dépenses d'entretien, mise en place d'un atelier de suivi et maîtrise des charges, mobilisation de l'aide à la gestion de l'ANAH.
- Portage ciblé de lots : outil de redressement des copropriétés en difficultés qui consiste à faire acquérir par un opérateur missionné un nombre limité de lots en vue de participer au redressement des copropriétés. L'objectif d'acquisition est de 30 logements sur D, E et FGH.

Axe n°2 : l'accompagnement des copropriétaires et des occupants :

- Accompagnement social renforcé des occupants autour du logement et de l'accès aux droits : Identification des occupants en situation de fragilité, assurer l'information, l'orientation et l'accompagnement des ménages, prévention du décrochage économique et social des ménages, signalement des situations de mal logement, information des nouveaux acquéreurs sur la situation de la copropriété (droits et devoirs).
- Accompagnement des bailleurs : prévention des impayés liés notamment aux appels de fonds, formation aux droits et devoirs du bailleur, sensibilisation des nouveaux acquéreurs sur la situation des copropriétés et sur le devoir de fournir un logement décent.
- Ancrage dans la dynamique partenariale du quartier : intégration de l'équipe de suivi animation retenue au tissu associatif et institutionnel local.

Axe n°3 : la requalification des copropriétés sur le plan technique :

Un certain nombre de travaux d'urgence ont été identifiés dans le diagnostic dans le cadre de l'élaboration des PDS : réfection des réseaux, sécurité incendie, mise en sécurité du réseau électrique et, pour FGH, étanchéité de la toiture. Ils ont pu être mis en œuvre pour E et FGH pendant la phase d'élaboration en 2021. Cependant, pour FGH, un programme complémentaire est nécessaire.

Des travaux en parties privatives sont également possible dans le cadre de ces PDS (travaux d'autonomie et de lutte contre la dégradation).

Ces travaux sont estimés pour les 3 copropriétés à 3,32M€ TTC

	Montant HT	Montant TTC	Anah	Métropole	Ville	Département	Copro
D	1 078 992	1 195 622	833 360	161 952	161 952	38 358	-
FGH	365 313	401 592	279 485	49 366	49 366	23 374	
PP	1 562 673	1 718 940	1 080 423	212 742	-	30 000	239 508+tv
	3 006 978	3 316 154	2 193 268	424 060	211 318	91 732	239 508+tv a

L'équipe de suivi animation accompagnera les copropriétés dans la réalisation de travaux en parties communes et privatives de la définition de ces travaux jusqu'à leur livraison : accompagnement technique, administratif (vote des travaux en AG), et financier (mobilisation des financements et préfinancement, plan trésorerie).

Axe n°4 : l'amélioration du cadre de vie

Il s'agit de mettre en place des actions pour l'amélioration du cadre de vie des occupants en agissant sur les problématiques quotidiennes (Actions de sensibilisation liées à la propreté, au tri, au stationnement anarchique, aux encombrants...). L'objectif étant d'aller vers un usage respectueux et partagé des espaces extérieurs.

- L'amélioration de la gestion urbaine de proximité : définition d'une méthode de travail partenariale, veille régulière en matière de cadre de vie et signalement, identification et proposition de petits aménagements pour répondre à certains dysfonctionnements...
- La mise en œuvre de démarches participatives sur le cadre de vie et le logement : sensibilisation et mobilisation des acteurs de terrain pour informer, mobilisation des habitants dans des démarches participatives (ateliers...), accompagnement des occupants à une bonne utilisation du logement pour un meilleur confort et pour réaliser des économies d'énergie.
- L'organisation de la gestion des jardins partagés, l'intégration urbaine du commissariat, la réhabilitation des locaux d'activité du bâtiment D16.

- **La mise en œuvre des plans de sauvegarde**

La gouvernance des plans de sauvegarde se décline ainsi :

- Le Préfet des Bouches du Rhône préside la commission de suivi des plans de sauvegarde,
- La Métropole Aix Marseille Provence est le maître d'ouvrage de l'opération chargé de piloter le suivi animation des plans de sauvegarde et de s'assurer de la bonne exécution par les prestataires,
- Le coordonnateur des plans de sauvegarde, nommé par le Préfet à l'issue d'une mise en concurrence menée par la Métropole, est chargé notamment de veiller à la bonne exécution des plans et de rendre compte au Préfet de l'avancée de l'opération.

Une équipe de suivi animation des plans de sauvegarde, sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole, sera désignée après un appel d'offres qui sera lancé prochainement. Le marché se décomposera en trois missions :

- L'assistance au redressement des copropriétés qui cible les propriétaires et instances de la copropriété,
- L'ingénierie sociale et gestion urbaine de proximité qui cible l'accompagnement social des occupants et le cadre de vie,
- La coordination des PDS évoquée précédemment.

- **Durée et évaluation**

La durée d'un plan de sauvegarde est de 5 ans renouvelable.

Un bilan intermédiaire sera réalisé à l'issue de 3 ans de mise en œuvre pour chacun des plans :

- Si les indicateurs sont favorables, la copropriété sera considérée comme en cours de redressement et le plan de sauvegarde se poursuivra avec les objectifs initiaux.
- Si les indicateurs de redressement sont négatifs et montrent que la copropriété n'est pas en mesure de se redresser, le plan de sauvegarde se poursuivra avec toutefois un nouvel objectif non pas de redressement mais de recyclage et un probable projet de maîtrise publique.

Une évaluation finale sera réalisée au terme des 5 ans.

- **Coûts et financements prévisionnels**

Le coût global prévisionnel de l'ensemble de l'opération est estimé à 6 044 555€ et réparti ainsi :

	Travaux	Ingénierie	Autres actions	Total
Maitre d'ouvrage	Copropriétés	Métropole/copros	Métropole/Ville/association	
estimatif HT	3 006 978	2 069 000	205 000	5 280 978
estimatif TTC	3 316 154	2 482 800	245 600	6 044 555
Etat	-	20 000	24 000	44 000
ANAH	2 193 268	1 209 800	-	3 403 068
Métropole	424 060	1 043 000	60 000	1 527 060
Ville	211 318	60 000	143 600	414 918
Département	91 732	-	-	91 732
Banque des Territoires	-	150 000	-	150 000
Association	-	-	18 000	18 000
Copropriétaires	239 508	-	-	239 508

Il convient de préciser de nouveau que les coûts de travaux sont des estimatifs dont les montants seront affinés après consultation des entreprises par les instances des copropriétés et soumis à l'approbation des assemblées générales. Aussi, les engagements financiers des partenaires au bénéfice des copropriétés concernant les travaux interviendront ultérieurement dans le cadre de délibérations et/ou commissions spécifiques.

De même, le montant définitif de l'ingénierie lié au suivi animation des plans de sauvegarde sera le celui issu de l'appel d'offre lancé par la Métropole au regard des offres retenues. A noter que la participation financière de la Banque des territoires et de la Ville de Marseille au bénéfice de la Métropole sur ce poste de suivi animation est forfaitaire et n'évoluera pas en fonction du montant final.

Aussi, il est important de rappeler les clefs de financement pour lesquels les partenaires s'engagent :

	ANAH	Métropole	Ville	Département	Banque Territoires	Copropriétaires
Travaux d'urgence	80% du HT	50% du reste à charge TTC	50% du reste à charge TTC	10% du TTC éligible	0%	0%
Travaux parties privatives	35 à 50% du HT+ primes	10% du HT+ primes	0%	primes	0%	Reste à charge
ingénierie suivi animation PDS	50% du HT	Reste à charge	12 000€/an	0%	30 000€/an	0%
Aide au redressement	5000€/copro + 150/lgt	0%	0%	0%	0%	0%

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 ;
- Le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment son article L.615-1 ;
- 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 ;
- L'avis favorable des membres de la commission des plans de sauvegarde du 2 mars 2022 sur le plan d'actions, les coûts et les engagements financiers de chacun ;
- 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 lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire de Marseille Provence du 27 juin 2022.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient de présenter pour approbation à la présente Assemblée délibérante les conventions de plans de sauvegarde sur les copropriétés D, E et FGH du parc Bellevue en vue d'en approuver les plans d'actions, coûts et engagements et de permettre ainsi la poursuite de la procédure en vue de la prise d'arrêtés préfectoraux de plans de sauvegarde.

Délibère

Article 1 :

Sont approuvés les trois plans de sauvegarde sur les copropriétés D, E et FGH du parc Bellevue dont les conventions de mises en œuvre définissant le programme d'action, les coûts et engagements sont joints en annexes.

Article 2 :

Les conventions conclues pour une durée de 5 années prendront effet à compter de la date de signature des arrêtés préfectoraux de plans de sauvegarde qui interviendra après signature des trois conventions par l'ensemble des partenaires.

Article 3 :

Madame la Présidente de la Métropole, ou son représentant, est autorisé à signer ces trois conventions de mise en oeuvre et tous les actes afférents.

Article 4 :

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget 2022 de l'Etat Spécial du Territoire Marseille Provence, Sous-Politique E110 – Opération n°2016103800 – Chapitre 4581191007.

Cette proposition mise aux voix est adoptée

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

David YTIER