

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

Séance du jeudi 16 mars 2023

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 31 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Christian BURLE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Didier PARAKIAN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Georges ROSSO - Michel ROUX - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

François BERNARDINI représenté par Martial ALVAREZ - Didier REAULT représenté par Roland GIBERTI.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Gérard BRAMOULLE - Emmanuelle CHARAFE - Olivier FREGEAC - Éric LE DISSES - Arnaud MERCIER.

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

CHL-005-13422/23/BM

■ Approbation d'une convention d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat copropriétés dégradées (OPAH-CD) pour la copropriété du Gardian à Marseille, 14ème arrondissement

48453

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

La copropriété du Gardian est composée d'un bâtiment unique en R+15 pour 90 logements. Elle se situe au 20, rue des Gardians - parcelle cadastrale 894 A 128 - dans la partie nord du quartier du Mail dans le 14^{ème} arrondissement de Marseille. Elle constitue l'une des trois grandes copropriétés du quartier avec le Grand Mail (406 logements) et le Mail G (86 logements). Une étude pré-opérationnelle menée par la Métropole en 2020 a fait ressortir que cette copropriété connaît une situation moins dégradée que les deux autres ensembles immobiliers du quartier, avec un ensemble d'indicateurs traduisant même un certain nombre d'amélioration :

- Une dette fournisseurs qui a chuté de 60% entre l'exercice 2018 et 2020,
- Une trésorerie bientôt suffisante pour couvrir les dépenses de gestion courante,
- Des impayés toujours conséquents mais ayant drastiquement diminués de 110% en 3 ans et de 13% sur le dernier exercice,
- Une dette très concentrée sur quelques dossiers représentant 66% du total des impayés,
- Un conseil syndical structuré qui assure son rôle de suivi et de contrôle de gestion, et un président du conseil syndical qui s'est impliqué jusqu'à prendre l'administration en autogestion,
- Des instances de la copropriété fragile mais plutôt motrices sur lesquelles s'appuyer pour la promotion et la mise en œuvre des actions de redressement.

En revanche, bien que cette amorce de redressement présage une évolution patrimoniale à venir qui ne peut aller que dans le bon sens, la copropriété reste incapable d'envisager seule des travaux indispensables de conservation et de réhabilitation de l'immeuble notamment au regard de la situation économique des copropriétaires. En parallèle, le NPNRU du Grand-Saint-Barthélémy-Grand Malpassé prévoit dans sa convention initiale des interventions sur la voirie avec une requalification des voies qui desservent les groupes scolaires Vayssières situés de part et d'autre de la copropriété, rue Beaucaire et rue de la Crau, cette dernière étant prolongée jusqu'à l'avenue Raimu.

C'est pourquoi, la Métropole Aix-Marseille-Provence décide de privilégier la mise en œuvre d'une Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat pour traiter les copropriétés dégradées (OPAH-CD) à l'échelle de la seule copropriété du Gardian. Les partenaires ont validé le calendrier de mise en œuvre d'une OPAH-CD permettant d'initier la phase d'élaboration du dispositif, objet de la convention. Cette stratégie d'intervention s'inscrit dans l'accord partenarial sur les grandes copropriétés dégradées signé en 2017 entre l'État, la Métropole et les autres collectivités locales.

Objectifs et enjeux :

A l'issue des éléments de diagnostic fournie par l'expertise multicritère menée en 2020, il importe par la mise en place d'une OPAH-CD de :

- Redresser de façon durable le fonctionnement de la copropriété :
- Améliorer la gestion courante, comptable et juridique par le renforcement des compétences du syndic non professionnel comme du conseil syndical,
- Intensifier le traitement des impayés afin d'assainir la situation financière du syndicat,
- Accompagner les ménages propriétaires et locataires rencontrant des difficultés socio-économiques,
- Tout en permettant la requalification technique de la copropriété,
- Assurer la conservation du bâtiment comme le fonctionnement des équipements communs,

- Améliorer la performance énergétique du bâtiment,
- Mobiliser les différentes sources de financement et solvabiliser au mieux les copropriétaires.
-

L'objectif du dispositif OPAH-CD réside ainsi dans la réponse à un enjeu général d'assainissement de la situation du syndicat et d'amélioration de l'habitat. Les interventions se dérouleront en deux temps :

- D'abord l'assainissement de la situation financière de la copropriété et la mise en place d'une dynamique de projet avec les habitants et les instances de la copropriété avec la préparation du programme de travaux en parties communes (travaux de mise en sécurité, études complémentaires techniques, sécurisation du chiffrage).
- Ensuite la réalisation des travaux de conservation et d'amélioration des parties communes pour permettre de revaloriser la copropriété et la repositionner sur le marché immobilier.

Le lancement des travaux de conservation et de fonctionnement des équipements des parties communes ainsi que la réalisation des travaux en parties privatives seront conditionnés à la restauration de la capacité financière de la copropriété et de ses indicateurs de gestion après validation par le comité de pilotage.

Les actions : La convention d'OPAH Copropriété dégradée (OPAH-CD), jointe en annexe, détaille thème par thème, les interventions que s'engagent à initier et encourager les partenaires du dispositif pour leurs mises en œuvre par l'opérateur du suivi-animation.

Le programme de l'opération est ainsi décliné en 5 volets d'action :

- Volet 1 : Juridique et foncier, qui s'applique à accompagner la copropriété à la sécurisation de la situation juridique et la mise à jour des documents régissant la copropriété.
- Volet 2 : Appui aux instances de gestion et aux copropriétaires, visant à mettre en place des actions pour améliorer la gouvernance de la copropriété et assurer son redressement financier afin d'assurer sa pérennité financière et permettant de faciliter l'engagement du programme de travaux.
- Volet 4 : Accompagnement social, visant à la solvabilisation des occupants pour faire face à leur charges et travaux, accompagner individuellement les ménages les plus fragiles et résorber l'endettement ou encore favoriser la modération des loyers.
- Volet 4 : Réhabilitation technique de la copropriété, qui vise à la mise en sécurité des équipements et à accompagner le syndicat dans la réalisation d'un programme de travaux d'entretien et d'amélioration afin d'assurer la pérennité des bâtis et la requalification de la copropriété.
- Volet 5 : Urbain et immobilier, visant à accompagner la copropriété face aux mutations à venir dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier. Le dispositif prévu vise à accompagner la copropriété à la réalisation de travaux d'amélioration, en ciblant notamment une amélioration du confort thermique et une réduction des consommations énergétiques, afin d'assurer la pérennité des bâtis tout en garantissant, autant que faire se peut, le maintien des propriétaires dans les lieux.

La mise en œuvre :

La gouvernance du dispositif se décline ainsi :

- La Métropole Aix-Marseille-Provence, maître d'ouvrage de l'opération pilote le suivi animation de l'OPAH-CD.
- Un marché public est en cours afin de désigner le prestataire qui assurera le suivi animation du dispositif et sera l'interlocuteur privilégié des instances de la copropriété.

Durée et évaluation : La durée de l'OPAH-CD est de 5 ans. Une évaluation finale sera réalisée au terme des 5 années.

Coûts et financements prévisionnels :

Les dépenses prévisionnelles, ingénierie et travaux, s'élèvent à 3 883 332 euros TTC (3 286 500 euros HT) dont 3 176 432 euros TTC pour les travaux de sécurisation et les travaux de réhabilitation en partie commune, 224 400 euros TTC de travaux en parties privatives et 482 500 euros TTC en ingénierie (suivi animation et aide à la gestion).

Les partenaires financiers ont défini leur participation au dispositif lors d'un tour de table financier ayant permis d'élaborer un plan de financement équilibré. Les taux moyens de participation (Travaux et ingénierie) sont les suivants :

- La Métropole Aix-Marseille Provence intervient au dispositif à hauteur de 14% des dépenses globales,
- L'ANAH intervient à hauteur de 60% des dépenses globales,
- La Ville de Marseille intervient à hauteur de 4%,
- Le Département des Bouches du Rhône intervient à hauteur de 4% et la Banque des territoires à hauteur de 1 %,
- Un reste à charge moyen de 17 % est prévu pour l'ensemble des copropriétaires.

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 de la copropriété et soumis à leur approbation. Aussi, les engagements financiers des partenaires concernant les travaux interviendront ultérieurement dans le cadre de délibérations et/ou de commissions spécifiques.

Le tableau ci-dessous détaille les montants prévisionnels de participation financière des partenaires et du syndicat des copropriétaires.

Dépenses prévisionnelles TTC		Recettes prévisionnelles					
		ANAH	Métropole	Ville de Marseille	CD 13	Banque des territoires	copropriétaires
Montant du programme de travaux en parties communes TTC (TVA travaux économie d'énergie 5.5%, autre travaux 10%, études 20%)	3 176 432	2 000 114	342 819	158 822	138 793		535 884
Montant TTC des travaux en parties privatives (TVA 10%)	224 400	87 900					136 500
Suivi-animation du PDS pour 5 ans	390 000	162 500	202 500			25 000	
Aides au redressement et à la gestion	92 500	92 500					
Total	3 883 332	2 343 014	545 319	158822	138 793	25 000	672 384

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;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;

- La délibération n°HN 001-8073/20/CM du Conseil du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient d'approuver la convention de plan de d'OPAH-CD, les coûts et les engagements.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la convention de mise en œuvre, définissant le programme d'action, les coûts et engagements de l'OPAH-CD de la copropriété du Gardian, ci-annexée.

Article 2 :

En application de l'article L.303-1 du Code de la Construction et de l'habitation, le projet de convention est mis à disposition du public pendant un mois avant sa signature. Les modalités de cette mise à disposition au public seront définies par arrêté.

Article 3 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer cette convention de mise en œuvre ainsi que tous les documents y afférents.

Article 4 :

Sous réserve du respect de la mise à disposition au public du projet de convention ci-joint, Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer cette convention de mise en œuvre ainsi que tous les documents y afférents.

Cette proposition mise aux voix est adoptée

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

David YTIER