

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

Séance du jeudi 27 juin 2024

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

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Vincent LANGUILLE - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Christian BURLE représenté par Roland MOUREN - Patrick GHIGONETTO représenté par Jean-Pierre GIORGI - Roland GIBERTI représenté par Gerard GAZAY - Laurent SIMON représenté par Danielle MILON.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Éric LE DISSES - Michel ROUX.

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

CHL-006-16304/24/BM

**■ Réhabilitation de l'habitat privé - Grandes copropriétés dégradées -
Approbation de principe de la prise en charge des intérêts d'emprunt pour la
réalisation des travaux urgents sur la copropriété la Maurelette - Marseille
15ème arrondissement
94737**

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

La Métropole Aix-Marseille-Provence est engagée avec l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), les communes et d'autres partenaires institutionnels sur de nombreux projets de lutte contre l'habitat indigne et d'amélioration de l'habitat à travers le financement de travaux sous forme de versement de subventions aux syndicats de copropriétés ou aux propriétaires dont les ressources sont le plus souvent modestes. La réalisation des études de maîtrise d'œuvre, des travaux urgents et des travaux d'amélioration dans le cadre des différents dispositifs de redressement mis en place sur les copropriétés nécessite un besoin de trésorerie important auquel les copropriétaires ne peuvent faire face.

Dès lors, les conditions de réussite de ces opérations dépendent de montages d'ingénierie financière ayant recours au système de préfinancement sous forme d'avances des subventions publiques. Sans ce système de préfinancement, un grand nombre de travaux nécessaires pour lutter contre l'habitat indigne ne pourrait se réaliser. Ce système concerne notamment les interventions sur les grandes copropriétés dégradées ciblées par l'accord partenarial signé en 2017 avec les partenaires de la Métropole.

La copropriété « la Maurelette » située dans le quartier de la Delorme dans le 15^{ème} arrondissement de Marseille compte 746 logements sur un foncier de 12 hectares. Présentant depuis des années des difficultés financières et techniques, elle a été identifiée parmi les dix copropriétés dégradées de Marseille prioritaires dans le cadre de l'accord partenarial copropriétés signé en 2017. Actuellement en phase de mise à l'élaboration de plan de sauvegarde pilotée par la métropole Aix-Marseille-Provence, elle fait également l'objet depuis janvier 2024 d'une étude de préfiguration d'Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées d'intérêt national (ORCOD IN) tant l'investissement nécessaire à sa requalification est important. Une intervention foncière menée par CDC habitat depuis 2019 a permis l'acquisition de 83 logements au sein de la copropriété.

Sur le plan bâtiminaire, la copropriété a fait l'objet d'une première phase de travaux urgents (purges de façade) ayant permis de répondre à l'arrêté municipal de péril grave et imminent du 18 décembre 2018. Ces travaux ont été réalisés entre janvier et mai 2021 pour un montant de à 855 900 € et ont été pris en charge à 100% par l'ANAH et la Métropole.

Une 2^{ème} phase de travaux est nécessaire pour répondre aux prescriptions de l'arrêté de mise en sécurité ordinaire du 6 Août 2021. Les travaux, estimés à 18M€, concernent la restructuration des façades et leur isolation thermique, la reprise des étanchéités des dalles et le traitement des bétons en sous-sol, la sécurité incendie de la Tour Baussane et la mise en sécurité structurelle de la bastide. Les devis devraient être votés en assemblée générale de copropriété en juin prochain pour un démarrage prévisionnel d'ici le dernier trimestre 2024, le temps d'obtenir les financements publics et l'avance des subventions de la part d'un établissement bancaire.

Sur ce dernier point, au regard de l'ampleur de l'opération et de la trésorerie nécessaire, le préfinancement des subventions publiques ne pourra s'opérer avec la Sacicap de Provence avec laquelle la Métropole Aix-Marseille-Provence a conventionné par délibération du 18 avril 2024. Pour rappel, l'avance de subventions publiques par la Sacicap est consentie au taux de 0% aux syndicats des copropriétaires. Faute d'intervention de la Sacicap Provence sur les travaux à engager sur la Maurelette, il convient de se tourner vers un organisme bancaire qui assurera la trésorerie de l'opération dans l'attente du versement de l'intégralité des subventions publiques. Cette avance de subventions publiques sera consentie au syndicat des copropriétaires à un taux estimé à 4%.

Dans ce contexte, au regard de la situation financière fortement déficitaire du syndicat des copropriétaires et de la nécessité à engager les travaux au plus vite, l'objet du présent rapport est de soumettre à l'approbation de la présente assemblée le principe de la prise en charge financière de ces intérêts d'emprunt estimés à 200 000 euros par la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Le montant et les modalités de cette prise en charge feront l'objet d'un nouveau rapport d'ici la fin de l'année 2024, lorsque les plans de financement et de trésorerie auront été affinés.

Cette problématique du préfinancement des subventions publiques pour permettre d'assurer la trésorerie d'une opération de travaux devra être traitée par les partenaires publics, dans les mois qui viennent, dans le cadre des instances de gouvernance des copropriétés dégradées. En effet, conviendra de définir collectivement de nouvelles modalités de prise en charge et de nouveaux partenariats avec des organismes publics, parapublics ou privés.

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 ;
- La délibération n° CHL 012-5206/18/CM du Conseil de la Métropole du 13 décembre 2018 approuvant une stratégie territoriale durable et intégrée de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé ;
- 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.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la stratégie territoriale durable et intégrée de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé prévoit des mesures incitatives pour accompagner les syndicats de copropriétaires dans la mise en œuvre de travaux de réhabilitation pérenne ;
- Qu'il convient de faciliter la trésorerie des copropriétés en difficulté qui s'engagent dans un programme de travaux important pour remédier durablement à des désordres afin de mener à terme ces projets.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le principe de la prise en charge par la Métropole Aix-Marseille-Provence des intérêts générés par l'avance de subventions publiques qui sera consentie par un établissement bancaire au bénéfice du syndicat des copropriétaires de la Maurelette, située dans le 15ème arrondissement de Marseille.

Article 2 :

Le montant et les modalités de prise en charge seront présentés à une séance ultérieure du Conseil de la Métropole.

Article 3 :

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget principal, en section de fonctionnement : Chapitre 66, nature 6618 fonction 020.

Ces crédits relèvent de la politique « Habitat et inclusion », sous-politique « Habitat et logement », programme « habitat et dynamique urbaine », et seront exécutés par le service gestionnaire 3DOHR.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

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

David YTIER