

## RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

### Développement territorial, logement, centres anciens, contrat de ville

■ Séance du 24 Octobre 2019

12657

#### ■ Procédure d'attribution d'une concession d'aménagement sans transfert de risque économique relative aux copropriétés du Parc Corot à Marseille - Constitution de la Commission d'Appels d'Offres spéciale pour l'attribution de la concession d'aménagement relative aux copropriétés du Parc Corot à Marseille

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

Le Parc Corot est un ensemble immobilier privé situé 130, avenue Corot, dans le 13<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille géré sous le régime de la copropriété.

Le Parc Corot abrite une population estimée à 1000 habitants. L'ensemble est constitué de 12 bâtiments, sur un terrain de 4,81 hectares : 7 immeubles d'habitation comportant 376 logements, 5 immeubles à destination de commerces et garages. Chacun des bâtiments d'habitation est constitué en syndicat secondaire. Tous sont regroupés dans un syndicat principal.

Le Parc Corot est situé dans le quartier prioritaire de la ville (QPV) « Malpassé-Corot », et concerné par le Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU) pour le « Grand Malpassé » englobant principalement les groupes d'habitat social de Saint-Paul, du plateau de Villecroze, de Malpassé et des Olivers A, Lilas et Mimosas. Le protocole de préfiguration a été signé par la Métropole avec l'ANRU le 21 décembre 2017 avec pour objectif de contractualiser avec l'ANRU dans les 24 mois sur chaque site.

Le Parc Corot a bénéficié d'une intervention publique depuis plusieurs années : ainsi le bâtiment B a été démoli en 1989 dans le cadre d'une opération de résorption de l'habitat insalubre (RHI) conduite par la Ville de Marseille, et le Parc a été intégré en 2006 au Programme de Rénovation Urbaine (PRU) de Saint-Paul. Le PRU a notamment permis de contribuer au désenclavement du Parc par la création par notre collectivité de la rue Jean Marsac, de réhabiliter le groupe d'habitat « Saint Paul » mitoyen (HMP), et de lancer la création par la Ville de Marseille d'un nouvel équipement social pour le quartier. De plus une offre locative diversifiée a été apportée par l'édification à proximité par l'Association Foncière Logement de la résidence « Les Terrasses du Parc ».

Le bâtiment A, comportant 96 logements, a été évacué puis neutralisé par la Métropole en décembre 2018 suite à l'arrêté municipal du 11 décembre 2018 notifiant l'insécurité des équipements communs.

Les études conduites dans le cadre du PRU ont permis de mieux appréhender les graves difficultés structurelles auxquelles sont confrontées les copropriétés, aussi bien du point de vue de leur gestion, que de la vétusté du bâti et des équipements communs, de l'état de dégradation avancé des espaces collectifs, ainsi que de la grande fragilité économique et sociale de nombre des résidents.

Le 22 janvier 2016, Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône a pris un arrêté « portant création de la commission d'élaboration du plan de sauvegarde sur la copropriété du Parc Corot ».

Par délibération n° DEVT 004-1839/17/CM du 30 mars 2017, la Métropole a approuvé 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 le Parc Corot comme une des copropriétés à enjeu dont le traitement est prioritaire.

Par délibération n° DEVT 004-4210/18/CM du 28 juin 2018, notre Assemblée a approuvé la création d'une opération d'aménagement pour le Parc Corot.

Par délibération n° DEVT /19/CM du 26 septembre 2019, notre assemblée a approuvé le lancement de la procédure d'attribution d'une concession d'aménagement sans transfert de risque économique relative aux copropriétés du Parc Corot à Marseille.

Dans cette délibération, la Commission Aménagement dédiée au projet a également été constituée. En effet, les principes de son élection (dépôt des listes, modalités de scrutin) ont été exposés.

La procédure de mise en concurrence encadrée par l'ordonnance du 29 janvier 2016 et son décret d'application du 1<sup>er</sup> février 2016, va se dérouler en plusieurs étapes :

- Publication d'un avis d'un appel public à la concurrence,
- Remise des candidatures puis sélection des candidats admis à remettre une offre,
- Envois du DCE aux candidats admis à présenter une offre,
- Analyse des offres et sélection du candidat retenu,
- Signature du traité.

En conséquence, il convient d'une part de procéder à l'élection de la Commission aménagement dédiée au projet. Elle sera chargée d'émettre un avis sur les candidatures et les offres reçues puis de proposer la signature de la convention avec le candidat retenu à Madame la Présidente ou son représentant.

Pour rappel, les conditions de dépôt des listes ont été les suivantes :

- Chaque liste devait être déposée avant 17H au secrétariat de la Présidente de la Métropole Aix-Marseille Provence la veille de la date du présent Conseil de la Métropole à l'ordre du jour duquel est prévue l'élection des membres de la Commission visée à l'article 1 ;

- Chaque liste doit comprendre au maximum 5 titulaires et 5 suppléants. Les listes peuvent néanmoins comprendre moins de noms qu'il n'y a de sièges à pourvoir ;

- En cas d'égalité de restes, le siège revient à la liste qui a obtenu le plus grand nombre de suffrages ;

- En cas d'égalité de suffrages, le siège est attribué au plus âgé des candidats susceptibles d'être proclamés élus ;

- En application des dispositions de l'article R 300-9 du code de l'urbanisme, il est rappelé que les membres sont désignés à la représentation proportionnelle à la plus forte moyenne.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

**Le Conseil 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 loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;
- Le décret n°2015-1085 du 28 août 2015 relatif à la 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 d'Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération n° FAG 152-4969/18/CM du Conseil de la Métropole du 13 décembre 2018 portant délégation du Conseil de la Métropole au Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- L'arrêté préfectoral du 22 janvier 2016 portant création de la commission chargée de l'élaboration du Plan de sauvegarde sur la copropriété du Parc Corot à Marseille (13013) ;
- Le protocole de préfiguration du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine, signé le 21 décembre 2017 ;
- La délibération n° DEVT 004-1839/17/CM du 30 Mars 2017 approuvant un accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées de Marseille ;
- La délibération n° DEVT 004-4210/18/CM du 28 juin 2018 relative au projet d'aménagement pour le Parc Corot ;
- La délibération n° DEVT /19/CM du 26 septembre 2019, relative au lancement de la procédure d'attribution d'une concession d'aménagement sans transfert de risque économique relative pour la Parc Corot, ainsi que l'approbation du principe de la constitution de la Commission d'Appels d'Offres spéciale pour l'attribution de la concession d'aménagement relative du Parc Corot ;
- La lettre de saisine du Président de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence du 24 septembre 2019.

**Oùï le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Considérant**

- que la Métropole Aix-Marseille-Provence 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 d'un accord partenarial, approuvé par délibération n° DEVT 004-1839/17/CM du Conseil de la Métropole du 30 mars 2017, pour aider au redressement des copropriétés dégradées ;
- que la résidence du « Parc Corot » est identifiée dans l'accord partenarial sur les copropriétés comme appartenant au premier cercle par ordre de priorité d'intervention ;
- qu'une Commission d'appel d'offres doit être constituée en application de l'article L1414-2 du Code général des collectivités territoriales et des articles R300-11-2 et R.300-9 du Code de l'urbanisme qui disposent que « lorsque le concédant est une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales, l'organe délibérant désigne en

son sein à la représentation proportionnelle à la plus forte moyenne les membres composant la commission (...) ».

**Délibère**

**Article 1 :**

Les titulaires et suppléants nommés ci-dessous ont été élus :

**Titulaires**

- 
- 
- 
- 
- 

**Suppléants**

- 
- 
- 
- 
- 

**Résultat**

Présents :

Représentés

Suffrages exprimés

Liste 1 :

N'ont pas pris part au vote :

Vote blanc :

**Article 2 :**

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisée à prendre toutes mesures visant à l'exécution de la présente délibération et à signer tous documents s'y rapportant pour la suite de la procédure.

Pour enrôlement,  
Le Conseiller Délégué  
Habitat Indigne et Dégradé

Commission Locale de l'Habitat

Xavier MERY

# METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

## **NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPLE**

### **PROCÉDURE D'ATTRIBUTION D'UNE CONCESSION D'AMÉNAGEMENT SANS TRANSFERT DE RISQUE ÉCONOMIQUE RELATIVE AUX COPROPRIÉTÉS DU PARC COROT À MARSEILLE - CONSTITUTION DE LA COMMISSION D'APPELS D'OFFRES SPÉCIALE POUR L'ATTRIBUTION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT RELATIVE AUX COPROPRIÉTÉS DU PARC COROT À MARSEILLE**

Le Parc Corot est un ensemble immobilier privé situé 130, avenue Corot, dans le 13<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille géré sous le régime de la copropriété.

Le Parc Corot abrite une population estimée à 1000 habitants. L'ensemble est constitué de 12 bâtiments, sur un terrain de 4,81 hectares : 7 immeubles d'habitation comportant 376 logements, 5 immeubles à destination de commerces et garages. Chacun des bâtiments d'habitation est constitué en syndicat secondaire. Tous sont regroupés dans un syndicat principal.

Le Parc Corot est situé dans le quartier prioritaire de la ville (QPV) « Malpassé-Corot », et concerné par le Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU) pour le « Grand Malpassé » englobant principalement les groupes d'habitat social de Saint-Paul, du plateau de Villecroze, de Malpassé et des Olivers A, Lilas et Mimosas. Le protocole de préfiguration a été signé par la Métropole avec l'ANRU le 21 décembre 2017 avec pour objectif de contractualiser avec l'ANRU dans les 24 mois sur chaque site.

Le Parc Corot a bénéficié d'une intervention publique depuis plusieurs années : ainsi le bâtiment B a été démoli en 1989 dans le cadre d'une opération de résorption de l'habitat Insalubre (RHI) conduite par la Ville de Marseille, et le Parc a été intégré en 2006 au Programme de Rénovation Urbaine (PRU) de Saint-Paul. Le PRU a notamment permis de contribuer au désenclavement du Parc par la création par notre collectivité de la rue Jean Marsac, de réhabiliter le groupe d'habitat « Saint Paul » mitoyen (HMP), et de lancer la création par la Ville de Marseille d'un nouvel équipement social pour le quartier. De plus une offre locative diversifiée a été apportée par l'édification à proximité par l'Association Foncière Logement de la résidence « Les Terrasses du Parc ».

Le bâtiment A, comportant 96 logements, a été évacué puis neutralisé par la Métropole en décembre 2018 suite à l'arrêté municipal du 11 décembre 2018 notifiant l'insécurité des équipements communs.

Les études conduites dans le cadre du PRU ont permis de mieux appréhender les graves difficultés structurelles auxquelles sont confrontées les copropriétés, aussi bien du point de vue de leur gestion, que de la vétusté du bâti et des équipements communs, de l'état de dégradation avancé des espaces collectifs, ainsi que de la grande fragilité économique et sociale de nombre des résidents.

Le 22 janvier 2016, Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône a pris un arrêté « portant création de la commission d'élaboration du plan de sauvegarde sur la copropriété du Parc Corot ».

Par délibération n° DEVT 004-1839/17/CM du 30 mars 2017, la Métropole a approuvé 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 le Parc Corot comme une des copropriétés à enjeu dont le traitement est prioritaire.

Par délibération n° DEVT 004-4210/18/CM du 28 juin 2018, notre Assemblée a approuvé la création d'une opération d'aménagement pour le Parc Corot.

Par délibération n° DEVT /19/CM du 26 septembre 2019, notre assemblée a approuvé le lancement de la procédure d'attribution d'une concession d'aménagement sans transfert de risque économique relative aux copropriétés du Parc Corot à Marseille.

Dans cette délibération, la Commission Aménagement dédiée au projet a également été constituée. En effet, les principes de son élection (dépôt des listes, modalités de scrutin) ont été exposés.

La procédure de mise en concurrence encadrée par l'ordonnance du 29 janvier 2016 et son décret d'application du 1<sup>er</sup> février 2016, va se dérouler en plusieurs étapes :

- Publication d'un avis d'un appel public à la concurrence,
- Remise des candidatures puis sélection des candidats admis à remettre une offre,
- Envois du DCE aux candidats admis à présenter une offre,
- Analyse des offres et sélection du candidat retenu,
- Signature du traité.

En conséquence, il convient d'une part de procéder à l'élection de la Commission aménagement dédiée au projet. Elle sera chargée d'émettre un avis sur les candidatures et les offres reçues puis de proposer la signature de la convention avec le candidat retenu à Madame la Présidente ou son représentant.

Pour rappel, les conditions de dépôt des listes ont été les suivantes :

- Chaque liste devait être déposée avant 17H au secrétariat de la Présidente de la Métropole Aix-Marseille Provence la veille de la date du présent Conseil de la Métropole à l'ordre du jour duquel est prévue l'élection des membres de la Commission visée à l'article 1 ;

- Chaque liste doit comprendre au maximum 5 titulaires et 5 suppléants. Les listes peuvent néanmoins comprendre moins de noms qu'il n'y a de sièges à pourvoir ;

- En cas d'égalité de restes, le siège revient à la liste qui a obtenu le plus grand nombre de suffrages ;

- En cas d'égalité de suffrages, le siège est attribué au plus âgé des candidats susceptibles d'être proclamés élus ;

- En application des dispositions de l'article R 300-9 du code de l'urbanisme, il est rappelé que les membres sont désignés à la représentation proportionnelle à la plus forte moyenne.