

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 7 mars 2022

Monsieur Jean-Pierre GIORGI, Président par intérim du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 93 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Patrick AMICO - Christian AMIRATY - Sophie ARRIGHI - Gérard AZIBI - Mireille BALLETTI - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Marie BATOUX - Nassera BENMARNIA - Sabine BERNASCONI - Solange BIAGGI - Corinne BIRGIN - Sarah BOUALEM - Romain BRUMENT - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - Martin CARVALHO - Roland CAZZOLA - Mathilde CHABOCHE - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Lyece CHOULAK - Jean-Marc COPPOLA - Sandrine D'ANGIO - Lionel DE CALA - Marc DEL GRAZIA - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Cédric DUDIEUZERE - Claude FERCHAT - Lydia FRENTZEL - Agnès FRESCHER - David GALTIER - Audrey GARINO - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Jean-Pierre GIORGI - Sophie GRECH - Stéphanie GRECO DE CONINGH - Frédéric GUELLE - Roger GUICHARD - Prune HELFTER-NOAH - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Sébastien JIBRAYEL - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Vincent KORNPROBST - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Camélia MAKHLOUFI - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Anne MEILHAC - Hervé MENCHON - Eric MERY - Marie MICHAUD - Férouz MOKHTARI - André MOLINO - Yves MORAIN - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Yannick OHANESSIAN - Grégory PANAGOUDES - Patrick PAPPALARDO - Christian PELLICANI - Claude PICCIRILLO - Catherine PILA - Jocelyne POMMIER - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Laure ROVERA - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Gilbert SPINELLI - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Catherine VESTIEU - Anne VIAL - Ulrike WIRMINGHAUS.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Mireille BENEDETTI représentée par Christian AMIRATY - Sophie CAMARD représentée par Eric SEMERDJIAN - Bernard DEFLESSELLES représenté par Marc DEL GRAZIA - Alexandre DORIOL représenté par Laurent SIMON - Olivia FORTIN représentée par Eric MERY - Sophie GUERARD représentée par Marie BATOUX - Jessie LINTON représentée par Gérard AZIBI - Caroline MAURIN représentée par Jean-Pierre GIORGI - Danielle MILON représentée par Patrick GHIGONETTO - Benoît PAYAN représenté par Anthony KREHMEIER - Pauline ROSSELL représentée par Yannick OHANESSIAN - Michèle RUBIROLA représentée par Vincent KORNPROBST - Etienne TABBAGH représenté par Jean-Marc SIGNES - Guy TEISSIER représenté par Patrick PAPPALARDO.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Franck ALLISIO - Julien BERTEI - Eléonore BEZ - Doudja BOUKRINE - Nadia BOULAINSEUR - Valérie BOYER - Joël CANICAVE - René-Francis CARPENTIER - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Eric LE DISSES - Bernard MARANDAT - Maxime MARCHAND - Frank OHANESSIAN - Didier PARAKIAN - Marine PUSTORINO-DURAND - Lionel ROYER-PERREAUT - Jean-Yves SAYAG.

Signé le 7 Mars 2022
Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

Monsieur le Président par intérim a proposé au Conseil d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

HPV 003-004/22/CT

■ CT1 - Plan de Sauvegarde pour la copropriété du Parc Corot à Marseille - Approbation de deux conventions de préfinancement avec la SACICAP : une convention avec le syndicat principal et les syndicats secondaires des bâtiments C, E, F, G et H ; et une convention avec le syndicat secondaire du bâtiment D, dans le cadre du financement des travaux urgents

Avis du Conseil de Territoire
DOH 22/20143/CT

Monsieur le Président du Conseil de Territoire Marseille Provence sur proposition du Président délégué de Commission soumet au Conseil de Territoire le rapport suivant pour avis :

L'article L.5218-7, I du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que préalablement à leur examen par le Conseil de la Métropole, le Conseil de Territoire est saisi pour avis des projets de délibération satisfaisant à deux conditions cumulatives : leur exécution est spécifiquement prévue, en tout ou partie, dans les limites du territoire, et ils concernent les affaires portant sur le développement économique, social et culturel, l'aménagement de l'espace métropolitain et la politique locale de l'habitat.

Le Conseil de Territoire émet alors un avis dans le délai fixé par la Présidente du Bureau de la Métropole, qui ne peut être inférieur à quinze jours à compter de la saisine du Conseil de Territoire, sauf urgence dûment constatée par l'organe délibérant de la métropole.

A défaut d'avis émis dans ce délai, le Conseil de la Métropole pourra valablement délibérer sur les projets de délibération.

La délibération « Plan de Sauvegarde pour la copropriété du Parc Corot à Marseille - Approbation de deux conventions de préfinancement avec la SACICAP : une convention avec le syndicat principal et les syndicats secondaires des bâtiments C, E, F, G et H ; et une convention avec le syndicat secondaire du bâtiment D, dans le cadre du financement des travaux urgents » satisfait les conditions de l'article L5218-7, I du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Conseil de Territoire doit donc être saisi pour avis du projet de délibération précité.

Le Parc Corot est un ensemble immobilier comprenant 376 logements, localisé dans le quartier prioritaire « Malpassé-Corot », 130 avenue Corot, dans le 13^{ème} arrondissement de Marseille.

Cet ensemble est constitué de 7 bâtiments d'habitation, gérés par 1 syndicat principal et 7 syndicats secondaires, les immeubles A, C, D, E, F, G et H. L'emprise foncière de la résidence inclut également un petit centre commercial et des garages.

Le 22 janvier 2016, Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône a pris un arrêté « portant création du plan de sauvegarde (PDS) sur la copropriété du Parc Corot », dont la 1^{ère} commission d'élaboration s'est tenue en novembre 2016.

Le 21 décembre 2017 a été signé par la Métropole le protocole de préfiguration du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU), qui prévoit des interventions sur le Parc Corot dans le cadre du plan de sauvegarde (PDS).

Par délibération n° DEVT 004-1839/17/CM du 30 mars 2017, la Métropole a approuvé la signature d'un accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées de Marseille avec les

Signé le 7 Mars 2022
Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

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 001-2082/17/CM du 18 mai 2017, la Métropole a approuvé le troisième protocole pour la mise en œuvre d'un plan de lutte contre l'habitat indigne à Marseille 2017-2022, permettant notamment de saisir le Juge en vue de la désignation d'un administrateur judiciaire pour la gestion du Parc Corot.

Le 30 août 2018, le Cabinet AJA a été désigné administrateur judiciaire sur le syndicat principal et sur les bâtiments A,C,E,F,G et H. Par ordonnances du 19 février 2019 et du 7 mars 2019, les pouvoirs de l'administrateur provisoire ont été élargis à tous les pouvoirs de l'Assemblée Générale des copropriétaires à l'exception de ceux prévus aux a) et b) de l'article 26, et du conseil syndical, conformément aux dispositions de l'article 29-1 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

Le syndicat du bâtiment D reste géré par un syndic professionnel (Foncia).

Le Parc Corot est un des 14 sites bénéficiant d'un suivi national dans le cadre du plan « Initiative Copropriétés » engagé par l'Etat fin 2018 en fonction de l'urgence de leur situation. Dans ce contexte ils font l'objet d'un suivi particulier de la part de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) et l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU). Ce plan a fait l'objet d'une délibération du Conseil d'administration de l'ANAH du 28 novembre 2018, qui en a validé les modalités de mise en œuvre, notamment la majoration du taux des subventions pour les travaux urgents.

Par délibération n° DEVT 004-4210/18/CM du 28 juin 2018, la Métropole a approuvé la création d'une opération d'aménagement, au sens de l'article L-300-1 du Code de l'Urbanisme, afin d'intervenir pour remédier aux graves difficultés de la copropriété du Parc Corot.

Le 26 septembre 2019, par la délibération n° DEVT 006-6812/19/CM, l'assemblée délibérante a émis la décision de recourir à une concession d'aménagement sans transfert de risque au sens du Code de la commande publique ainsi qu'aux articles L. 1414-1 à L. 1414-4 du code général des collectivités territoriales et aux articles L.300-1, L.300-4, R300-11 et suivants du code de l'urbanisme.

Il a été décidé en priorité un engagement sur des opérations de travaux d'urgence permettant d'assurer la sécurité des parties communes et des équipements communs des différents immeubles constitués en syndicats secondaires, ainsi que des travaux sur les parties communes générales gérées par le syndicat général. La Commission d'élaboration du Plan de Sauvegarde réunie sous l'égide de Madame la Préfète à l'Egalité des Chances en date du 19 mars 2019 a validé ce programme de travaux et son estimation financière. Le mode de financement repose sur des subventions Anah et Métropole à hauteur de 100% afin que le reste à charge pour les copropriétaires soit nul.

Afin d'assurer l'avance de trésorerie nécessaire au démarrage des travaux et à leur poursuite, il a été prévu que la SACICAP Midi-Méditerranée et la SACICAP de Provence (Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété) assurent conjointement le préfinancement des aides publiques attribuées dans le cadre des travaux d'urgence sous forme de prêt sans intérêt. Cet engagement entre la Métropole, les deux SACICAP susnommées, l'ANAH et les syndicats principaux et secondaires du Parc Corot se traduit dans deux conventions :

- Une convention de préfinancement du financement des travaux d'urgence conclue entre l'ANAH, la SACICAP Provence, la SACICAP Midi Méditerranée, le syndicat principal et les syndicats secondaires des bâtiments C, E, F, G, H ; approuvée en conseil Métropolitain par la délibération DEVT 001-6954/19/BM du 24 octobre 2019.
- Une convention de préfinancement du financement des travaux d'urgence conclue entre l'ANAH, la SACICAP Provence, la SACICAP Midi Méditerranée et le syndicat secondaire du bâtiment D ; approuvée en conseil Métropolitain par la délibération DEVT 003-7461/19/BM du 19 décembre 2019.

Aujourd'hui, les travaux sur le bâtiment C ont pris fin en juillet 2021, il reste à finaliser les éléments de clôture (trésorerie, solde des demandes de subvention...). Les travaux prévus sur les bâtiments D, E, F, G, H seront terminés au cours du 1^{er} trimestre 2022 en raison de décalages dans la programmation de

Signé le 7 Mars 2022
Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

passation de marché sur une période marquée par la crise sanitaire.

Or les deux conventions de préfinancement citées ci-dessus ont pris fin au 31 décembre 2021, il est donc proposé l'approbation de deux nouvelles conventions de préfinancement afin de tenir compte du délai supplémentaire nécessaire pour solder les comptes sur l'année 2022.

Concernant la convention initiale signée avec le syndicat principal et les syndicats secondaires des bâtiments C, E, F,G, H, la nouvelle convention de préfinancement est identique à la convention initiale à l'exception de l'article 9 portant sur une date de fin fixée au 31/12/2022 ou lors du dernier remboursement du prêt à la SACICAP.

Par ailleurs, la convention de préfinancement initiale du syndicat secondaire du bâtiment D indiquait un montant prévisionnel de subvention ANAH de 335 200 euros, or celle-ci a notifié 343 200 euros le 12 mars 2020 soit 8 000 euros supplémentaires. Il est donc nécessaire de corriger la nouvelle convention du montant de la convention de préfinancement pour la rendre conforme à la notification de l'Anah et ainsi permettre à la SACICAP de verser l'avance au syndicat secondaire.

La subvention de la Métropole notifiée de 53 900 euros est inchangée

Il est ainsi proposé de d'augmenter de 8 000 euros le montant de préfinancement du syndicat secondaire du bâtiment D en faisant passer celui-ci de 389 100 euros à 397 100 euros.

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

Le Conseil de Territoire Marseille Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 5218-7 ;
- 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 procès-verbal de l'élection du 15 Juillet 2020 de Monsieur Roland GIBERTI en qualité de Président du Conseil de Territoire Marseille Provence ;
- La délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n°FPBA 062-10934/21/CM du 16 décembre 2021 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire Marseille Provence ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- Le projet de délibération portant sur « Plan de Sauvegarde pour la copropriété du Parc Corot à Marseille - Approbation de deux conventions de préfinancement avec la SACICAP : une convention avec le syndicat principal et les syndicats secondaires des bâtiments C, E, F, G et H ; et une convention avec le syndicat secondaire du bâtiment D, dans le cadre du financement des travaux urgents ».

Signé le 7 Mars 2022
Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

OUI LE RAPPORT CI-DESSUS,

Entendues les conclusions du rapporteur,

CONSIDERANT

- Que le Bureau de la Métropole envisage d'adopter une délibération relative au Plan de Sauvegarde pour la copropriété du Parc Corot à Marseille - Approbation de deux conventions de préfinancement avec la SACICAP : une convention avec le syndicat principal et les syndicats secondaires des bâtiments C, E, F, G et H ; et une convention avec le syndicat secondaire du bâtiment D, dans le cadre du financement des travaux urgents ;
- Que le Conseil de Territoire Marseille Provence doit émettre un avis sur ce projet de délibération.

DELIBERE

Article unique :

Le Conseil de Territoire Marseille Provence émet un avis favorable au projet de délibération portant sur « Plan de Sauvegarde pour la copropriété du Parc Corot à Marseille - Approbation de deux conventions de préfinancement avec la SACICAP : une convention avec le syndicat principal et les syndicats secondaires des bâtiments C, E, F, G et H ; et une convention avec le syndicat secondaire du bâtiment D, dans le cadre du financement des travaux urgents ».

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Président du Conseil de Territoire
Marseille Provence

Roland GIBERTI

Signé le 7 Mars 2022
Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022