METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

**NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT
AU CONSEIL DE TERRITOIRE**

Copropriété du Parc Corot à Marseille 13^{ème} arrondissement - Approbation de l'avenant 2 à la convention de financement des travaux d'urgence pour le syndicat secondaire du bâtiment C - Augmentation de la subvention Métropole

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.

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.

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.

La réalisation de ces travaux d'urgence a donné lieu à l'approbation de conventions de financement entre d'une part, la Métropole et le syndicat principal et 6 syndicats secondaires dont celui du bâtiment C, par la délibération n° DEVT 001-6147/19/B du 20 juin 2019. En ce qui concerne la convention de financement des travaux d'urgence du bâtiment C, celle-ci prévoit un montant total de travaux à réaliser de 454 200 euros financés par 389 700 euros de subvention versée par l'Anah, la Métropole s'engageant à verser le complément des dépenses au syndicat secondaire, soit un montant de 64 500 euros.

Le bilan des dépenses sur ce bâtiment fait ressortir un dépassement incompressible et non prévu de 18 812 euros TTC qui a dû être pris en charge sur le poste de l'assurance dommage-ouvrage. Cumulé aux moins-values et aux dépassements nécessaires sur l'ensemble des autres postes de travaux, cela représente pour la Métropole une augmentation de la subvention à verser au syndicat secondaire de 2 361 euros.

Les partenaires s'étant engagés à réaliser les travaux urgents du Parc Corot avec un reste à charge nul pour les syndicats, nous proposons une augmentation de la subvention Métropole d'un montant équivalent (soit 2 361 euros). Ainsi la subvention de la Métropole versée au syndicat secondaire du bâtiment passe de 64 500 euros à 66 861 euros.

RAPPORT AU BUREAU DE LA MÉTROPOLE

Cohésion sociale, habitat, logement

■ Séance du 10 mars 2022

17393

■ copropriété du Parc Corot à Marseille 13ème arrondissement - Approbation de l'avenant 2 à la convention de financement des travaux d'urgence pour le syndicat secondaire du bâtiment C - augmentation de la subvention Métropole

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 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 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, son estimation financière et son mode de financement.

La réalisation de ces travaux d'urgence a donné lieu à l'approbation de 7 conventions de financement entre d'une part, la Métropole et le syndicat principal et 6 syndicats secondaires dont celui du bâtiment C, par la délibération n° DEVT 001-6147/19/B du 20 juin 2019 ; et d'autre part par la Métropole et le syndicat secondaire du bâtiment D par la délibération n° DEVT 002-7460/19/BM du 19 décembre 2019.

Compte tenu des retards liés à la crise sanitaire dans la réalisation des travaux, les durées de ces conventions ont été prorogées - de 12 mois pour le syndicat principal et les syndicats secondaires des bâtiments C, E, F, G, H et de 15 mois pour le syndicat secondaire du bâtiment D - par délibération n° CHL 017-10381/21/BM du Conseil métropolitain du 21 octobre 2021.

En ce qui concerne la convention de financement des travaux d'urgence du bâtiment C, celle-ci prévoit un montant total de travaux à réaliser de 454 200 financés par 389 700 euros de subvention versée par l'Anah, la Métropole s'engageant à verser le complément des dépenses au syndicat secondaire, soit un montant de 64 500 euros.

A ce jour les travaux sur le bâtiment C ont été livrés (au 4ème trimestre 2021) et les éléments de clôture (trésorerie, soldes de subventions à verser) ont été finalisés. Le bilan des dépenses sur ce bâtiment fait ressortir un dépassement incompressible et non prévu de 18 812 euros TTC qui a dû être pris en charge sur le poste de l'assurance dommage-ouvrage. Cumulé aux moins-values et aux dépassements nécessaires sur l'ensemble des autres postes de travaux, cela représente pour la Métropole une augmentation de la subvention à verser au syndicat secondaire de 2 361 euros.

Les partenaires s'étant engagés à réaliser les travaux urgents du Parc Corot avec un reste à charge nul pour les syndicats, nous proposons une augmentation de la subvention Métropole d'un montant équivalent (soit 2 361 euros). Ainsi la subvention de la Métropole versée au syndicat secondaire du bâtiment passe de 64 500 euros à 66 861 euros.

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 ;
- L'arrêté préfectoral du 22 janvier 2016, « portant création du plan de sauvegarde (PDS) sur la copropriété du Parc Corot » ;

- Le protocole de préfiguration du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU), signé le 21 décembre 2017 par la Métropole ;
- Les ordonnances des 13 janvier 2017, du 30 août 2018, et du 16 février 2019, par jugement du Tribunal de Grande Instance de Marseille, désignant AJA, administrateur judiciaire des bâtiments A, C, D, E, F, G et H du Parc Corot en remplacement de la SCCP Gillibert, démissionnaire ;
- La délibération DEVT 004-1839/17/CM du 30 mars 2017, relatif à l'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 ;
- La délibération n° DEVT 001-2082/17/CM du 18 mai 2017 approuvant le troisième protocole pour la mise en œuvre d'un plan de lutte contre l'habitat indigne à Marseille 2017-2022,
- La délibération n° DEVT 004-4210/18/CM du 28 juin 2018, approuvant la création d'une opération d'aménagement pour remédier aux graves difficultés de la copropriété du Parc Corot ;
- La délibération DEVT 001-6147/19/BM du 20 juin 2019, approuvant six conventions pour le financement de travaux d'urgence pour les syndicats de copropriété des bâtiments C,E,F,G,H et le syndicat principal de la copropriété du Parc Corot ;
- La délibération DEVT 002-7460/19/BM du 19 décembre 2019, approuvant une convention pour le financement de travaux d'urgence pour le syndicat de copropriété du bâtiment D de la copropriété du Parc Corot ;
- La délibération CHL 017-10381/21/BM du 7 octobre 2021, approuvant des avenants de prorogation de sept conventions relatives à des subventions pour le financement de travaux d'urgence pour les syndicats de copropriété du Parc Corot à Marseille 13^{ème} arrondissement
- La délibération HN 001-8073/20/CM 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 Marseille-Provence du 7 mars 2022.

Où 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 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 ;
- Que la Commission d'élaboration du Plan de Sauvegarde a validé le programme de travaux sur le parc Corot, son estimation financière et son mode de financement en date du 19 mars 2019 ;
- Que l'administrateur provisoire a adopté le programme de travaux, son enveloppe financière et son mode de financement ;
- Que l'administrateur provisoire a sollicité l'aide financière de la Métropole pour la réalisation des travaux d'urgence sur les bâtiments C, E, F, G, H et les parties communes générales du Parc Corot ;

Délibère

Article 1 :

Est approuvé l'avenant n°2 à la convention de financement des travaux d'urgence portant sur une augmentation de la subvention de la Métropole n° 19/0772, ci-annexé.

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à signer les avenants des conventions ainsi que tous les documents nécessaires afférents.

Article 3 :

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget 2022 – Opération 2016103800 – Sous-politique E110 –Fonction 52 – Nature 4581191007.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué,
Logement, Habitat,
Lutte contre l'habitat indigne

David YTIER

Copropriété « Parc Corot – bâtiment C »
Avenant 2 à la convention de financement des travaux
d'urgence n° 19/0772

ENTRE

La Métropole Aix-Marseille-Provence

58, boulevard Charles Livon

13007 MARSEILLE

représentée par sa Présidente en exercice,

Ci-après dénommée « la Métropole »,

Et

Le Syndicat des copropriétaires du « Parc Corot » bâtiment C

Représenté par la SELARL AJAssociés au capital de 3 976 500 €uros,

Dont le siège social est situé 10 et 12 allée Pierre de Coubertin - 78000 Versailles.

Immatriculée au RCS de Versailles sous le numéro 423 719 178.

Agissant en qualité d'administrateur provisoire de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 du syndicat principal de la copropriété du Parc Corot et des syndicats secondaires des bâtiments sus désignés en vertu des ordonnances rendues par le Tribunal de Grande Instance de Marseille en date du 31 août 2018 et du 19 février 2019,

Représenté par Nicolas DESHAYES et Franck MICHEL dûment habilités aux fins des présentes,

Ci-après dénommés « le syndicat »

Préambule

La Métropole a approuvé le 20 juin 2019 une convention de financement de travaux urgents pour le syndicat de copropriétaires du bâtiment C du Parc Corot à Marseille, 13^{ème} arrondissement. Cette convention a été notifiée le 26 septembre 2019.

Par cette convention, la Métropole s'est engagée à verser au syndicat une subvention d'investissement d'un montant de 64 500 € correspondant au montant TTC restant à financer déduction faite de la subvention ANAH.

Exposé des motifs

Le montant total des travaux prévu dans la convention pour le bâtiment C est de 454 200 euros TTC, avec l'engagement d'un reste à charge nul pour le syndicat secondaire. La Métropole s'est engagée à verser une participation correspondant au montant TTC (non pris en charge par l'Anah) et au montant de l'assurance Dommage Ouvrage ; sur la base du plan de financement la participation de la Métropole est ainsi fixée à un montant de 64 500 euros.

A ce jour les travaux sur le bâtiment C ont été livrés (au 4^{ème} trimestre 2021) et les éléments de clôture (trésorerie, soldes de subventions à verser) ont été finalisés. Le bilan des dépenses sur ce bâtiment fait ressortir un dépassement incompressible et non prévu de 18 812 euros TTC qui a dû être pris en charge sur le poste de l'assurance dommage-ouvrage. Cumulé aux moins-values et aux dépassements nécessaires sur l'ensemble des autres postes de travaux, cela représente pour la Métropole une augmentation de la subvention à verser au syndicat secondaire de 2 361 euros.

Article 1 : Objet

Le présent avenant a pour objet d'augmenter de 2 361 euros le montant de la subvention accordée par la Métropole dans le cadre de la convention de financement des travaux d'urgence n° 19/0772 contractualisée entre la Métropole et le syndicat.

Article 2 – Durée / prorogation

L'article 4 de la convention est ainsi modifié : « *Compte tenu d'un dépassement des dépenses par rapport à celles qui était initialement prévues, le montant de la subvention que la Métropole s'engage à verser est réévalué de 2 361 euros portant ainsi son montant total de 64 500 euros à 66 861 euros* ».

Article 3 - autres

Tous les autres articles de la convention initiale sont inchangés.

Fait en 2 exemplaires
à Marseille, le

Pour la Métropole
Aix-Marseille-Provence

Pour le syndicat des copropriétaires
du Parc Corot, bâtiment C

La Présidente ou son représentant,

L'Administrateur judiciaire,

Plan de financement - Factures - Bât. C Corot - Métropole

Urbanis

Travaux

Entreprises	Prestations	Montant HT	TVA	Montant TTC	Subvention ANAH 100% du HT	Subvention AMP Reste à charge TVA + honoraires gestion + DO
SEEM	Maconnerie GO	34.820 €	10%	38.302,00 €	34.820 €	3.482,00 €
SOLEO	Plomberie	14.482 €	10%	15.930,20 €	14.482 €	1.448,20 €
TFMS	Menuiserie - Serrurerie	85.930 €	10%	94.523,00 €	85.930 €	8.593,00 €
CHAUMERY	Electricité	12.171 €	10%	13.388,10 €	12.171 €	1.217,10 €
THYSSEN	Ascenseurs	167.600 €	10%	184.360,00 €	167.600 €	16.760,00 €
Sous-totaux Travaux		315.003 €		346.503,30 €	315.003 €	31.500,30 €

Suivi des travaux - Ingenierie

Entreprises	Prestations	Montant HT	TVA	Montant TTC	Subvention ANAH 100% du HT	Subvention AMP Reste à charge TVA + honoraires gestion + DO
CRÉEA	Maîtrise d'œuvre	30.812,49 €	10%	33.893,73 €	30.812,49 €	3.081,24 €
SPS Sud Est	SPS	822,80 €	20%	987,36 €	822,80 €	164,56 €
Sud Est Prévention	Bureau de contrôle	3.820,00 €	20%	4.584,00 €	3.820,00 €	764,00 €
Diag amiante	Diagnostic amiante	4.456,00 €	20%	5.347,20 €	4.456,00 €	891,20 €
Sous-totaux Travaux		39.911,29 €		44.812,29 €	39.911,29 €	4.901,00 €

Remarque : factures non acquittées du Maître d'Œuvre 23.149,68 € 25.464,65 € 23.149,68 € 2.314,97 €

Dommage-Ouvrage

Entreprises	Prestations	Montant HT	TVA	Montant TTC	Subvention ANAH 100% du HT	Subvention AMP Reste à charge TVA + honoraires gestion + DO
Albingia	Assurance dommage-ouvrage	25,700 €	-	28,144 €	- €	28,144 €
Sous-totaux Travaux		25,700 €		28,144 €	0 €	28,144 €

	HT	TTC	ANAH	Métropole
TOTAUX	403,764 €	444,924 €	378,064 €	66,861 €

Convention de financement	19/0772
Convention de préfinancement	Z200104COV

Notification 64,500 €

Ecrêtement ? Oui

Plafonnement 64,500 €

Reliquat : 2,361 €

(Solde après écrêtement et factures non acquittées)