

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du 28 juin 2018

Monsieur Jean-Claude GAUDIN, Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 183 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Christophe AMALRIC - Christian AMIRATY - Patrick APPARICIO - Philippe ARDHUIN - Sophie ARTARIA-AMARANTINIS - Michel AZOULAI - René BACCINO - Mireille BALLETTI - Guy BARRET - Sylvia BARTHELEMY - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - André BERTERO - Jean-Pierre BERTRAND - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Jacques BOUDON - Frédéric BOUSQUET - Valérie BOYER - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Marie-Christine CALATAYUD - Henri CAMBESSEDES - Christine CAPDEVILLE - Laure-Agnès CARADEC - Eric CASADO - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Maurice CHAZEAU - Gérard CHENOZ - Frédéric COLLART - Auguste COLOMB - Laurent COMAS - Monique CORDIER - Jean-François CORNO - Pierre COULOMB - Georges CRISTIANI - Michel DARY - Monique DAUBET-GRUNDLER - Philippe DE SAINTDO - Sophie DEGIOANNI - Jean-Claude DELAGE - Christian DELAVET - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Nouriat DJAMBAE - Pierre DJIANE - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY- OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Hervé FABRE-AUBRESPY - Nathalie FEDI - Patricia FERNANDEZ-PEDINIELLI - Gilbert FERRARI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Dominique FLEURY- VLASTO - Olivier FREGEAC - Arlette FRUCTUS - Josette FURACE - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Jean-Claude GAUDIN - Gérard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Georges GOMEZ - Jean-Pascal GOURNES - Philippe GRANGE - Albert GUIGUI - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Maryse JOISSAINS MASINI - Nicole JOULIA - André JULLIEN - Didier KHELFA - Nathalie LAINE - Dany LAMY - Michel LEGIER - Gisèle LELOUIS - Gaëlle LENFANT - Hélène LHEN-ROUBAUD - Marie-Louise LOTA - Laurence LUCCIONI - Jean-Pierre MAGGI - Antoine MAGGIO - Irène MALAUZAT - Richard MALLIÉ - Joël MANCEL - Rémi MARCENGO - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Régis MARTIN - Bernard MARTY - Florence MASSE - Marcel MAUNIER - Roger MEI - Arnaud MERCIER - Xavier MERY - Marie-Claude MICHEL - Danielle MILON - André MOLINO - Jean-Claude MONDOLINI - Virginie MONNET-CORTI - Jean MONTAGNAC - Pascal MONTECOT - Yves MORAINÉ - Pascale MORBELLI - Roland MOUREN - Marie MUSTACHIA - Lisette NARDUCCI - Jérôme ORGEAS - Patrick PADOVANI - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Chrystiane PAUL - Roger PELLENC - Christian PELLICANI - Serge PEROTTINO - Elisabeth PHILIPPE - Claude PICCIRILLO - Catherine PILA - Patrick PIN - Marc POGGIALE - Jean-Jacques POLITANO - Henri PONS - Muriel PRISCO - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Stéphane RAVIER - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Jean ROATTA - Marie-Laure ROCCA-SERRA - Carine ROGER - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Lionel ROYER-PERREAUT - Isabelle SAVON - Eric SCOTTO - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Emmanuelle SINOPOLI - Monique SLISSA - Marie-France SOURD GULINO - Jules SUSINI - Luc TALASSINOS - Francis TAULAN - Dominique TIAN - Jean-Louis TIXIER - Maxime TOMMASINI - Jocelyne TRANI - Claude VALLETTE - Martine VASSAL - Josette VENTRE - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Patrick VILORIA - Yves WIGT - David YTIER - Didier ZANINI - Kheira ZENAFI.

Signé le 28 Juin 2018

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2018

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Guy ALBERT représenté par Olivier FREGEAC - Loïc BARAT représenté par Gisèle LELOUIS - Yves BEAUVAL représenté par Marcel MAUNIER - Moussa BENKACI représenté par Jacques BOUDON - Jean-Louis BONAN représenté par Nathalie LAINE - Patrick BORÉ représenté par Jean-Louis TIXIER - Nadia BOULAINSEUR représentée par Josette FURACE - Michel BOULAN représenté par Joël MANCEL - Jean-Louis CANAL représenté par Loïc GACHON - Marie-Arlette CARLOTTI représentée par Muriel PRISCO - Bruno CHAIX représenté par Gérard CHENOZ - Jean-David CIOT représenté par Gaëlle LENFANT - Anne CLAUDIUS-PETIT représentée par Carine ROGER - Robert DAGORNE représenté par Roger PELLENC - Sandra DALBIN représentée par Patrick PADOVANI - Sylvaine DI CARO représentée par Jules SUSINI - Jean-Claude FERAUD représenté par Georges CRISTIANI - Jacky GERARD représenté par Jean-Claude MONDOLINI - Eliane ISIDORE représentée par Henri CAMBESSEDES - Albert LAPEYRE représenté par Josette VENTRE - Eric LE DISSÈS représenté par Jean MONTAGNAC - Annie LEVY-MOZZICONACCI représentée par Stéphane MARI - Christophe MASSE représenté par Florence MASSE - Georges MAURY représenté par Jocelyne TRANI - Danielle MENET représentée par Alain ROUSSET - Patrick MENNUCCI représenté par Eric SCOTTO - Yves MESNARD représenté par Patrick PIN - Richard MIRON représenté par Jean-Claude DELAGE - Stéphane PICHON représenté par Bernard JACQUIER - Roger PIZOT représenté par Sophie DEGIOANNI - Gérard POLIZZI représenté par Bernard MARTY - Véronique PRADEL représentée par Emmanuelle SINOPOLI - Bernard RAMOND représenté par Arnaud MERCIER - Julien RAVIER représenté par Valérie BOYER - Maryse RODDE représentée par Frédéric VIGOUROUX - Roger RUZE représenté par Roland CAZZOLA - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Gaby CHARROUX - Guy TEISSIER représenté par Daniel HERMANN.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Serge ANDREONI - Jacques BESNAÏNOU - Odile BONTHOUX - Michel CATANEO - Sandrine D'ANGIO - Bernard DESTROST - Claude FILIPPI - Mireille JOUVE - Michel LAN - Stéphane LE RUDULIER - Jean-Marie LEONARDIS - Bernard MARANDAT - Michel MILLE - Stéphane PAOLI - Nathalie PIGAMO - Roland POVINELLI - Philippe VERAN - Karim ZERIBI - Karima ZERKANI-RAYNAL.

Etaient présents et représentés en cours de séance Madame et Messieurs :

Samia GHALI représentée à 11h08 par Eugène CASELLI - Eric CASADO représenté à 11h20 par François BERNARDINI - Gilbert FERRARI représenté à 11h20 par Nicole JOULIA.

Etaient présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Chrystiane PAUL à 10h50 - Roger PELLENC à 10h51 - Elisabeth PHILIPPE à 11h07 - Marie MUSTACHIA à 11h07 - Frédéric VIGOUROUX à 11h15 - Frédéric COLLART à 11h25 - Loïc GACHON à 11h25 - Georges ROSSO à 11h25 - Henri CAMBESSEDES à 11h25 - Roger MEI à 11h26 - Antoine MAGGIO à 11h32 - Marcel MAUNIER à 11h47 - Emmanuelle SINOPOLI à 11h56 - Henri PONS à 12h00 - Jean-Pascal GOURNES à 12h00 - Arlette FRUCTUS à 12h00 - Pascal MONTECOT à 12h00 - Albert GUIGUI à 12h00 - Philippe GINOUX à 12h00 - Auguste COLOMB à 12h00 - Mireille BALETTI à 12h05 - Jules SUSINI à 12h13 - Marie-Laure ROCCA-SERRA à 12h30 - Nouriaty DJAMBAE à 12h30 - Roland BULM à 12h32 - Patrick VILORIA à 12h35 - Richard FINDYKIAN à 12h33 - Nathalie FEDI à 12h32 - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE à 12h35 - Francis TAULAN à 12h35 - Dominique FLEURY-VLASTO à 12h36 - Pascale MORBELLI à 12h37 - Marie-Claude MICHEL à 12h37 - Jean-Claude MONDOLINI à 12h37 - Stéphane RAVIER à 12h39.

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

DEVT 004-4210/18/CM

■ Approbation de la création et de l'affectation de l'opération d'investissement relative à l'opération d'aménagement pour le Parc Corot à Marseille 13ème arrondissement

MET 18/7430/CM

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

Le Parc Corot est une copropriété abritant 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 375 logements et 377 caves, 4 bâtiments comprenant 40 garages, dont 2 sont utilisés comme lieu de culte, et un petit centre commercial (5 commerces). Chacun des bâtiments d'habitation est constitué en syndicat secondaire, ainsi que les commerces et les garages. 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. L'objectif est 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 démolé 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 ».

Les études conduites dans le cadre du PRU ont permis de mieux appréhender les graves difficultés structurelles auxquelles est confrontée la copropriété, aussi bien du point de vue de sa 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.

Ces constats ont conduit la Ville de Marseille à saisir Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône en vue de la mise en place d'un plan de sauvegarde (PDS), dont il a fixé par arrêté du 22 janvier 2016 la composition de la commission d'élaboration.

Le 13 janvier 2017 le Tribunal de Grande Instance (TGI) de Marseille a désigné Vincent Gillibert, SCP Gillibert et associés, comme administrateur provisoire du syndicat principal et des syndicats secondaires des bâtiments A, C, E, F, G et H, à l'exception du bâtiment D, du centre commercial, et des garages. Puis, le 31 octobre 2017, la SCP Gillibert et associés a également été chargée par le TGI de l'administration provisoire du centre commercial.

Le programme d'action proposé dans ce projet repose sur trois modes d'interventions différents :

- Il s'agit d'une part d'engager l'appropriation publique, à fonder sur un constat de carence, des syndicats secondaires des deux bâtiments les plus élevés, A et C (95 et 66 logements). Ces bâtiments très dégradés cumulent les handicaps et s'en trouvent fortement fragilisés : absence de propriétaires occupants, concentration des bailleurs indécents ou absentéistes, indécence de nombreux logements, dégradation des équipements collectifs et impayés de charges très élevés. L'objectif est d'acquérir au plus vite la totalité des lots de ces 2 immeubles par voie amiable et/ou

Signé le 28 Juin 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2018

d'expropriation et de déterminer leur devenir dans le cadre du projet de développement du site. Les lots ainsi acquis seront neutralisés.

- Par ailleurs, il est également envisagé d'apporter un soutien aux petites copropriétés D, E, F, G et H (soit 214 logements), et aux commerces. Ces immeubles pourraient bénéficier d'aides financières de l'ANAH et des collectivités dans le cadre de travaux de requalification des parties communes et privatives. Des logements pourraient être acquis, d'une part pour résorber les dettes de charges, d'autre part pour accueillir les occupants des immeubles A et C. Ces acquisitions permettront également d'éviter l'installation de « marchands de sommeil » et contribueront à renforcer la gestion syndicale.
- Enfin l'opération vise également à accompagner le démembrement du syndicat principal et d'individualiser chacun des immeubles, en conservant, dans un premier temps, la gestion des équipements communs par une Union Syndicale Libre (USL). Une deuxième phase, à réaliser dans le contexte du NPNRU, permettra d'accompagner l'autonomisation complète des copropriétés, leurs réseaux, leurs aires de stationnements ainsi que leurs espaces verts, autour d'un nouveau maillage d'espaces publics, et de confier à chacune un statut de copropriété.

Pour la réalisation de cette opération d'aménagement, il est proposé d'avoir recours à une concession d'aménagement en application des articles L300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme et désigner ainsi un opérateur spécialisé. Le concessionnaire devra mettre en œuvre le projet défini par la Métropole et financé par l'ANRU, et assurer les missions suivantes :

- Les acquisitions par voie amiable des immeubles ou des lots, par voie de préemption ou d'expropriation ;
- l'acquisition de terrains voisins, maîtrisés par la ville de Marseille, le bailleur social Habitat Marseille Provence ou autres, en vue de leur valorisation dans le cadre du NPNRU ;
- les relogements nécessaires préalables aux démolitions et l'accompagnement social des ménages ;
- La neutralisation des logements acquis dans les immeubles voués à la démolition ;
- La gestion et l'entretien courant des logements acquis dans les immeubles à conserver ;
- La démolition des bâtiments et la remise en état des sols ;
- La cession de foncier ou de logements à des partenaires institutionnels ou privés ;
- La réalisation des travaux de Voirie et Réseaux Divers (VRD) liés à l'individualisation des copropriétés ainsi que la réfection et la création des voies et des espaces publics nécessaires.
- la coordination d'ensemble et l'animation nécessaire à la conduite de ces actions ;

L'Agence Nationale de Rénovation Urbaine sera appelée à participer au déficit du bilan d'opération au meilleur taux fixé par son règlement ou son Conseil d'administration.

L'opération d'investissement 20181061000 , « Concession d'aménagement Parc Corot », d'un montant de 18 000 000 euros TTC , inscrite au budget et enregistrée dans le programme 06, doit être affectée afin d'en permettre la réalisation.

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 ;

Signé le 28 Juin 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2018

- Le décret n°2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole d'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 lettre de saisine de Président de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence du 26 juin 2018.

Ouï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient d'intervenir pour remédier aux graves difficultés de la copropriété du Parc Corot ;
- Qu'il est nécessaire de coordonner ces interventions dans le cadre d'une opération d'aménagement au sens de l'article L300-1 du Code de l'urbanisme ;
- Qu'il convient de procéder à l'affectation pour un montant total de 18 000 000 euros TTC de l'opération d'investissement afin de permettre sa réalisation ;
- Qu'il sera nécessaire aux exercices budgétaires concernés d'inscrire les crédits de paiement y afférents ;

Délibère

Article 1 :

Sont approuvées la création et l'affectation de l'opération d'investissement 2018106100 « Concession d'aménagement Parc Corot » pour un montant de 18 000 000 euros TTC, enregistrée dans le programme 06.

Article 2 :

Sont inscrits aux budgets 2018 et suivants les crédits de paiement nécessaires.

L'échéancier prévisionnel des crédits de paiement de l'opération affectée est établi comme suit :

Année 2019 : 500 000 euros
Année 2020 : 2 100 000 euros
Années suivantes : 15 400 000 euros

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
La Vice-Présidente Déléguée
Habitat, Logement et Politique de la Ville

Arlette FRUCTUS

**Signé le 28 Juin 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2018**