

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

Séance du 20 juin 2019

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 30 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Christophe AMALRIC - Sylvia BARTHELEMY - François BERNARDINI - Roland BLUM - Patrick BORÉ - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Gaby CHARROUX - Frédéric COLLART - Georges CRISTIANI - Arlette FRUCTUS - Daniel GAGNON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Gérard GAZAY - Nicolas ISNARD - Maryse JOISSAINS MASINI - Didier KHELFA - Richard MALLIÉ - Xavier MERY - Danielle MILON - Jean MONTAGNAC - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Henri PONS - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL.

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Martine CESARI représentée par Danièle GARCIA - Roland GIBERTI représenté par Roland MOUREN.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Eric LE DISSÈS.

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

DEVT 001-6147/19/BM

■ Approbation de six 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

MET 19/10559/BM

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.

Signé le 20 Juin 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

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 13 janvier 2017, par jugement du Tribunal de Grande Instance de Marseille, Vincent Gillibert de la SCCP Gillibert et associés, a été désigné administrateur judiciaire sur le syndicat principal et sur les syndicats secondaires des bâtiments C,D,E,F,G et H.

Le 30 août 2018, le Cabinet AJA a été désigné administrateur judiciaire sur le syndicat principal et sur les bâtiments C,D,E,F,G et H en remplacement de la SCCP Gillibert, démissionnaire. 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 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.

Suite au diagnostic technique élaboré par Citémétrie pour le compte du GIP Marseille Rénovation Urbaine, et compte tenu de l'état de dégradation des parties communes, il est nécessaire de prévoir un programme de travaux d'urgence sur l'ensemble du Parc Corot à l'exception de l'immeuble « A » frappé d'un arrêté d'insécurité imminente des équipements communs en date du 23 novembre 2018 qui a entraîné son évacuation et sa neutralisation. Ces travaux à mener d'urgence ont pour objectif de répondre aux désordres les plus criants en matière de protection de la santé et de la sécurité des habitants.

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.

L'atteinte des objectifs s'organise en deux temps :

- Tout d'abord, l'engagement 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, et ce, sur une durée de 18 à 30 mois. 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.

Ces travaux et leur financement font l'objet de chacune des conventions jointes en annexes, portant sur les bâtiments C, E, F, G et H, à conclure avec les syndicats concernés. L'administrateur provisoire a adopté le programme de travaux, son enveloppe financière et son mode de financement.

- Ensuite, une opération d'aménagement portée par la Métropole sera mise en place pour permettre la mise en œuvre :
 - o d'une part, des travaux de conservation et de fonctionnement des équipements des parties communes, ainsi que la réalisation des travaux en parties privatives dans les immeubles qui peuvent être conservés sous le régime de la copropriété ;
 - o et, d'autre part d'assurer le recyclage des immeubles les plus dégradés.

Enfin, les travaux urgents relatifs au bâtiment D, géré par un syndic professionnel, seront proposés dans le cadre d'une prochaine délibération, après leur approbation par une Assemblée générale de copropriété.

Le montant des aides apportées par la Métropole en complément des subventions de l'Anah sont définies dans le tableau ci-après :

	Bât C	Bât E	Bât F	Bât G	Bât H	Synd. Princ.	TOTAL en euros
ANAH	389 700	124 600	212 600	490 800	184 300	26 600	1 428 600
MAMP	64 500	21 400	36 400	82 900	31 800	6 000	243 000
TOTAL en euros	454 200	146 000	249 000	573 700	216 100	32 600	1 671 600

Dans le cadre du plan « Initiative copropriétés », les travaux d'urgence pour le Parc Corot sont financés par l'ANAH à hauteur de 100 % du montant hors taxes des travaux et des honoraires techniques.

La participation de la Métropole complète le financement de l'ANAH en prenant en compte le coût total des travaux toutes taxes comprises, les honoraires techniques et l'assurance dommage ouvrage, à l'exception des honoraires de syndic.

Il convient de conclure six conventions entre la Métropole et les Syndicats des copropriétaires du « Parc Corot » bâtiments C, E, F, G, H, d'une part, et, d'autre part, avec le syndicat principal. Ces conventions ont pour objet le financement des travaux d'urgence sur les parties communes de ces bâtiments ainsi que des parties communes générales du Parc Corot.

Les modalités de ces versements sont définies dans les conventions de financement citées.

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 » ;
- La délibération FAG 21-5718/19/CM du 28 mars 2019 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- Le protocole de préfiguration du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU), signé le 21 décembre 2017 par la Métropole ;
- 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,
- 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 ;

Signé le 20 Juin 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

- 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 lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence du 18 juin 2019.

Ouï 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 :

Sont approuvées les subventions pour la réalisation des travaux d'urgence pour la résidence du Parc Corot à Marseille 13ème arrondissement, sur les bâtiments C, E, F, G, H et les parties communes générales du Parc Corot respectivement à hauteur de :

- 64 500 euros pour le bâtiment C
- 21 400 euros pour le bâtiment E
- 36 400 euros pour le bâtiment F
- 82 900 euros pour le bâtiment G
- 31 800 euros pour le bâtiment H
- 6 000 euros pour les parties communes générales

Article 2 :

Sont approuvées les six conventions de financement ci-annexées précisant les modalités de versement des aides de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Article 3 :

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

Article 4 :

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget 2019 de la Métropole – Opération 2016103800 – Sous-politique E110 –Fonction 52 – Nature 4581194007.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Conseiller Délégué
Habitat Indigne et Dégradé
Commission Locale de l'Habitat

Xavier MERY