

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

Séance du 24 octobre 2019

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 28 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Sylvia BARTHELEMY - François BERNARDINI - Roland BLUM - Patrick BORÉ - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Georges CRISTIANI - Arlette FRUCTUS - Daniel GAGNON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Eric LE DISSÈS - 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 :

Christophe AMALRIC représenté par Roland GIBERTI - Martine CESARI représentée par Danièle GARCIA.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Gaby CHARROUX - Frédéric COLLART - Maryse JOISSAINS MASINI.

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

DEVT 001-6954/19/BM

■ Plan de Sauvegarde pour la copropriété du Parc Corot à Marseille - Approbation d'une convention de préfinancement avec la SACICAP pour le financement de travaux d'urgence pour le syndicat principal et les syndicats secondaires des bâtiments C, E, F, G et H

MET 19/10561/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 notamment de sept bâtiments d'habitation, gérés par un syndicat principal et sept syndicats secondaires, les immeubles A, C, D, E, F, G et H.

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 première commission de la commission chargée de l'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 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, 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

Signé le 24 Octobre 2019

Reçu au Contrôle de légalité le 18 novembre 2019

remédier aux graves difficultés de la copropriété du Parc Corot. Des travaux de mise aux normes ou de recyclage des différents immeubles de la résidence seront à engager dans le cadre du NPNRU «Grand Malpassé » en cours d'élaboration, notamment la réalisation des travaux de conservation et de fonctionnement des équipements des parties communes ainsi que la réalisation des travaux en parties privatives.

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 du syndicat principal et des syndicats secondaires des bâtiments C, D, E, F, G et H.

Le 30 août 2018, le Cabinet AJA a été désigné administrateur judiciaire du syndicat principal et des syndicats secondaires des bâtiments C, E, F, G et H en remplacement de la SCCP Gillibert, démissionnaire. Par ordonnances du 19 février 2019 et du 1er 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.

Par délibération numéro DEVT 001-6147/19/BM du 20 juin 2019, le Bureau de la Métropole a autorisé Madame la Présidente ou son représentant à signer avec les syndicats de copropriété des bâtiments C, E, F, G, H et le syndicat principal les conventions de financement des travaux d'urgence sur les parties communes de ces bâtiments ainsi que des parties communes générales du Parc Corot.

Ces conventions précisent le montant des aides apportées par la Métropole en complément des subventions de l'Anah comme indiqué dans le tableau ci-après :

	Bât C	Bât E	Bât F	Bât G	Bât H	Syndicat Principal.	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

Ces financements couvrent la totalité du montant des travaux d'urgence, des honoraires techniques et de l'assurance dommage ouvrage.

La gestion des financements et les modalités de versement des subventions sont définies dans ces conventions de financement.

Afin d'assurer l'avance de trésorerie nécessaire au démarrage des travaux et à leur poursuite, il est proposé que la SACICAP Midi-Méditerranée et la SACICAP de Provence assurent conjointement le préfinancement de la totalité des aides publiques attribuées dans le cadre des travaux d'urgence de la copropriété Parc Corot sous forme de prêt sans intérêt.

En effet, aux termes des articles L. 215-1 à L. 215-8 du Code de la Construction et de l'habitation définissant le statut des SACICAP, et plus particulièrement de l'article L. 215-7, l'Union d'Économie Sociale pour l'Accession à la Propriété (UES-AP) représente les intérêts communs des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété (SACICAP), notamment auprès des pouvoirs publics. À ce titre, elle passe toutes conventions avec l'État ou des organismes publics et parapublics définissant les objectifs et les conditions d'exercice de l'activité des SACICAP pour l'accession à la propriété.

Composé de 52 SACICAP, le réseau PROCIVIS s'est engagé par convention conclue avec l'État le 19 juin 2018 pour une durée de cinq ans dans le financement de la rénovation du parc privé de logements et s'inscrit dans le cadre du Plan de Rénovation Énergétique et de l'accompagnement des copropriétés fragiles et en difficulté.

Cet engagement consiste à préfinancer les subventions de l'ANAH et des collectivités partenaires aux syndicats de copropriétaires pour la réalisation de travaux de rénovation dans les copropriétés fragiles et en difficulté.

Ce préfinancement prend la forme d'un prêt collectif sans intérêt au profit des syndicats de copropriétés et peut couvrir jusqu'à 100% du coût des travaux.

Au fur et à mesure de l'avancement des travaux d'urgence justifiant le versement de la subvention de la Métropole, celle-ci versera les fonds directement à la SACICAP, conformément aux dispositions de la convention de financement.

Il convient donc d'approuver la convention de préfinancement.

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 ;
- La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;
- La délibération FAG 21-5718/19/CM du 28 mars 2019 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole.
- 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 jugement du Tribunal de Grande Instance de Marseille du 13 janvier 2017, désignant Vincent Gillibert de la SCCP Gillibert et associés, administrateur judiciaire de 7 bâtiments et du syndicat principal du parc Corot ;
- 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 ;
- Le protocole de préfiguration du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine, signé le 21 décembre 2017 ;
- La délibération n° DEVT 004-4210/18/CM du 28 juin 2018, approuvant la création d'une opération d'aménagement pour la copropriété du Parc Corot ;
- Les ordonnances du 31 août 2018 du Tribunal de Grande Instance de Marseille, désignant le Cabinet AJA administrateur judiciaire des syndicats de copropriété des bâtiments A, C, E, F, G, et H ainsi que du syndicat principal, en remplacement de la SCCP Gillibert, démissionnaire ;
- Les ordonnances du 19 février 2019, et du 1^{er} mars 2019 élargissant les pouvoirs de l'administrateur provisoire 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 ;
- La délibération n° DEVT 001-6147/19/BM du 20 juin 2019, approuvant six conventions relatives à des subventions pour le financement de travaux d'urgence pour les syndicats de copropriété du Parc Corot ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence du 22 octobre 2019.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Signé le 24 Octobre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 18 novembre 2019

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 de l'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 ;
- Que par délibération n° DEVT 001-6147/19/BM du 20 juin 2019, ont approuvées les subventions pour la réalisation des travaux d'urgence pour la résidence du Parc Corot à Marseille (13^{ème} arrondissement), sur les bâtiments C, E, F, G, H et les parties communes générales du Parc Corot ainsi que les conventions de financement ;
- Qu'afin d'assurer l'avance de trésorerie nécessaire au démarrage des travaux et à leur poursuite, il est proposé que la SACICAP de Provence et la SACICAP Midi-Méditerranée assurent conjointement, sur le fondement des dispositions du Code de la construction et de l'habitation, le préfinancement de la totalité des aides publiques attribuées pour la réalisation de ces études et diagnostics ;
- Que ce préfinancement prend la forme d'un prêt collectif sans intérêt au profit des syndicats de copropriétaires ;
- Qu'il convient d'approuver une convention de préfinancement entre la Métropole, les SACICAP, l'Agence Nationale pour l'Habitat, ainsi que les syndicats des copropriétaires du « Parc Corot » pour les bâtiments C, E, F, G, H et le syndicat principal.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la convention ci-annexée de préfinancement des travaux d'urgence pour la résidence du Parc Corot à Marseille 13^{ème} arrondissement, entre la Métropole, la SACICAP de Provence, la SACICAP Midi Méditerranée, les syndicats secondaires des bâtiments C, E, F, G, H et le syndicat principal.

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à signer cette convention ainsi que tous les documents nécessaires y afférant.

Article 3 :

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget 2019 – Opération 2016103800 – Sous-politique E110 – Fonction 52 – Nature 4581191007.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

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

Xavier MERY

Signé le 24 Octobre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 18 novembre 2019