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

Séance du 7 octobre 2021

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 33 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Didier PARAKIAN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Yves VIDAL - David YTIER.

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Olivier FREGEAC représenté par Jean-Pascal GOURNES.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Sophie JOISSAINS - Maryse JOISSAINS MASINI - 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.

CHL 017-10381/21/BM

■ **Approbation 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** MET 21/20012/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, 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 7 Octobre 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 18 octobre 2021

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 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 la Métropole d'une part et, d'autre part, le syndicat principal et 6 syndicats secondaires (bâtiments C,D,E,F,G,H).

- Ainsi, par délibération n° DEVT 001-6147/19/BM, la Métropole a approuvé en séance du 20 juin 2019, six conventions de financement de travaux urgents conclues avec les syndicats secondaires de copropriétaires des bâtiments C, E, F, G et H, et avec le syndicat principal placés en administration provisoire. Pour rappel, le bâtiment « A », frappé d'un arrêté d'insécurité imminente des équipements communs en date du 23 novembre 2018 ayant entraîné son évacuation et sa neutralisation, ne fait pas l'objet de travaux urgents. Ces conventions de financement ont été notifiées le 26 septembre 2019 et rendues exécutoires à compter de cette date pour une durée ne pouvant excéder 30 mois.
- De même, par délibération n° DEVT 002-7460/19/BM, la Métropole a approuvé en séance du 19 décembre 2019 la convention de financement des travaux urgents conclue avec le syndicat secondaire du bâtiment D, géré par un syndic professionnel. La convention de financement a été notifiée le 3 juin 2020 et rendue exécutoire jusqu'au 31 décembre 2021.

Les montants des subventions apportées par la Métropole aux syndicats sont inchangés par rapport aux plans de financement initiaux, soit :

Signé le 7 Octobre 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 18 octobre 2021

- Syndicat principal : 6 000 euros
- Bâtiment C : 64 500 euros
- Bâtiment D : 53 900 euros
- Bâtiment E : 21 400 euros
- Bâtiment F : 36 400 euros
- Bâtiment G : 82 900 euros
- Bâtiment H : 31 800 euros

Aujourd'hui, les travaux sur le bâtiment C ont pris fin en juillet 2021, il reste encore à finaliser les éléments de clôture (trésorerie, solde des demandes de subvention...). En outre, les travaux prévus sur les bâtiments D,E,F,G,H sont en cours de réalisation mais ont subi des décalages dans la programmation de passation de marché sur une période marquée par crise sanitaire. Il est donc nécessaire de proroger les conventions passées avec les syndicats des bâtiments C,E,F,G,H et du syndicat principal de 12 mois à compter de leur dates d'échéances (26 mars 2022), et de 15 mois pour la convention passée avec le syndicat du bâtiment D à partir de sa date d'échéance (31 décembre 2021).

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 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 5 octobre 2021.

Oùï le rapport ci-dessus,

Signé le 7 Octobre 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 18 octobre 2021

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 ;
- Que le syndic de copropriété a sollicité l'aide financière de la Métropole pour la réalisation des travaux d'urgence sur le bâtiment D du Parc Corot.

Délibère

Article 1 :

Sont approuvées :

- La prorogation de 12 mois des conventions de financement pour la réalisation de travaux urgents dans les parties communes signées avec les syndicats de copropriétaires des bâtiments C, E, F, G, H et le syndicat principal de la résidence du Parc Corot à Marseille 13ème arrondissement.
- La prorogation de 15 mois de la convention de financement pour la réalisation de travaux urgents dans les parties communes signées avec le syndicat de copropriétaires du bâtiment D de la résidence du Parc Corot à Marseille 13ème arrondissement.

Article 2 :

Sont approuvés les 7 avenants de prorogation des conventions de financement ci-annexés.

Article 3 :

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.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué
Logement, Habitat,
Lutte contre l'habitat indigne

David YTIER

Signé le 7 Octobre 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 18 octobre 2021