

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du jeudi 10 mars 2022

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 23 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Christian BURLE - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Jean-Pascal GOURNES - Didier KHELFA - Danielle MILON - Pascal MONTECOT - Véronique MIQUELLY - Roland MOUREN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL - Yves VIDAL.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Roland GIBERTI représenté par Gerard GAZAY - Nicolas ISNARD représenté par Didier KHELFA - Arnaud MERCIER représenté par Jean-Pascal GOURNES.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Gérard BRAMOULLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Philippe GINOUX - Éric LE DISSES - Didier PARAKIAN - Henri PONS - Amapola VENTRON - David YTIER.

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

CHL-007-11354/22/BM

■ **Plan de Sauvegarde pour la copropriété du Parc Corot à Marseille - Approbation de deux conventions de préfinancement avec la SACICAP, avec le syndicat principal et les syndicats secondaires des bâtiments C, E, F, G et H ; et avec le syndicat secondaire du bâtiment D, dans le cadre du financement des travaux urgents**

17384

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 et son estimation financière. Le mode de financement repose sur des subventions Anah et Métropole à hauteur de 100% afin que le reste à charge pour les copropriétaires soit nul.

Afin d'assurer l'avance de trésorerie nécessaire au démarrage des travaux et à leur poursuite, il a été prévu que la SACICAP Midi-Méditerranée et la SACICAP de Provence (Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété) assurent conjointement le préfinancement des aides publiques attribuées dans le cadre des travaux d'urgence sous forme de prêt sans intérêt. Cet engagement entre la Métropole, les deux SACICAP susnommées, l'ANAH et les syndicats principaux et secondaires du Parc Corot se traduit dans deux conventions :

- Une convention de préfinancement du financement des travaux d'urgence conclue entre l'ANAH, la SACICAP Provence, la SACICAP Midi Méditerranée, le syndicat principal et les syndicats secondaires des bâtiments C, E, F, G, H ; approuvée en conseil Métropolitain par la délibération DEVT 001-6954/19/BM du 24 octobre 2019.
- Une convention de préfinancement du financement des travaux d'urgence conclue entre l'ANAH, la SACICAP Provence, la SACICAP Midi Méditerranée et le syndicat secondaire du bâtiment D ; approuvée en conseil Métropolitain par la délibération DEVT 003-7461/19/BM du 19 décembre 2019.

Aujourd'hui, les travaux sur le bâtiment C ont pris fin en juillet 2021, il reste à finaliser les éléments de clôture (trésorerie, solde des demandes de subvention...). Les travaux prévus sur les bâtiments D, E, F, G, H seront terminés au cours du 1^{er} trimestre 2022 en raison de décalages dans la programmation de passation de marché sur une période marquée par la crise sanitaire.

Or les deux conventions de préfinancement citées ci-dessus ont pris fin au 31 décembre 2021, il est donc proposé l'approbation de deux nouvelles conventions de préfinancement afin de tenir

compte du délai supplémentaire nécessaire pour solder les comptes sur l'année 2022.

Concernant la convention initiale signée avec le syndicat principal et les syndicats secondaires des bâtiments C, E, F, G, H, la nouvelle convention de préfinancement est identique à la convention initiale à l'exception de l'article 9 portant sur une date de fin fixée au 31/12/2022 ou lors du dernier remboursement du prêt à la SACICAP.

Par ailleurs, la convention de préfinancement initiale du syndicat secondaire du bâtiment D indiquait un montant prévisionnel de subvention ANAH de 335 200 euros, or celle-ci a notifié 343 200 euros le 12 mars 2020 soit 8 000 euros supplémentaires. Il est donc nécessaire de corriger la nouvelle convention du montant de la convention de préfinancement pour la rendre conforme à la notification de l'Anah et ainsi permettre à la SACICAP de verser l'avance au syndicat secondaire.

La subvention de la Métropole notifiée de 53 900 euros est inchangée.

Il est ainsi proposé de d'augmenter de 8 000 euros le montant de préfinancement du syndicat secondaire du bâtiment D en faisant passer celui-ci de 389 100 euros à 397 100 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 DEVT 001-6954/19/BM du 24 octobre 2019, approuvant, dans le cadre du plan de sauvegarde pour la copropriété du Parc Corot à Marseille, la 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, H ;
- La délibération DEVT 003-7461/19/BM du 19 décembre 2019, approuvant la convention de préfinancement avec la SACICAP pour le financement de travaux d'urgence pour le

syndicat secondaire du bâtiment D dans le cadre du plan de sauvegarde pour la copropriété du Parc Corot à Marseille 13^{ème} ;

- 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 ;
- 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 :

Est approuvée la convention de préfinancement de la SACICAP avec le syndicat principal et les syndicats secondaires des bâtiments C, E, F, G, et H du parc Corot, ci-annexée.

Article 2 :

Est approuvée la convention de préfinancement de la SACICAP syndicat secondaire du bâtiment D du Parc Corot, ci-annexée.

Article 3 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer ces deux conventions ainsi que tous documents y afférents.

Cette proposition mise aux voix est adoptée

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

David YTIER

