

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-006-11353/22/BM

■ **Concession d'Aménagement - Parc Corot à Marseille 13ème arrondissement - Approbation du projet simplifié d'acquisition publique du bâtiment C - Syndicat secondaire "bâtiment C" - Demande de déclaration d'utilité publique en vue de l'expropriation au profit du concessionnaire CDC Habitat Action Copropriétés suite à l'ordonnance de déclaration de carence du syndicat secondaire des copropriétaires**
17389

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

Située dans le 13ème arrondissement de Marseille, quartier Saint Just à l'intersection de l'avenue Corot (Ouest) et des traverses Signoret (Sud) et de la rue Jean Marsac (Nord), au sein du Quartier Prioritaire de la ville (QPV) « Malpassé Corot », la copropriété du « Parc Corot » est un ensemble immobilier de 376 logements répartis sur 7 bâtiments A,C,D,E,F,G,H, 4 bâtiments de garages (représentants 40 garages localisés au cœur de la copropriété) et un petit centre commercial (5 commerces situés à l'entrée ouest donnant sur l'avenue Corot) sur un terrain d'environ 5 ha.

Chacun des bâtiments d'habitation est constitué en syndicat secondaire, ainsi que les commerces et les garages. Tous sont regroupés dans un syndicat principal.

La construction du Parc Corot s'est achevée en 1964 et comptait à l'origine 8 bâtiments d'habitation. Dès 1973, cet ensemble immobilier a commencé à se dégrader du fait d'une gestion défaillante entraînant le départ de plus en plus de copropriétaires occupants au profit de locataires pour la plupart en situation précaire.

Le bâtiment B, vidé de ses occupants en raison d'une situation d'insalubrité et d'insécurité irrémédiable, est démoli en 1991.

Dans les années 2000, la dégradation du site s'accélère. Seul le syndicat secondaire du bâtiment D parvient à maintenir une gestion saine en raison de la forte implication de certains copropriétaires.

De nombreuses interventions publiques ont été entreprises mais n'ont à ce jour pas permis un redressement durable de l'ensemble du site. Dès 2006, le secteur Nord du quartier fait l'objet d'un programme de renouvellement urbain (Saint-Paul) et à partir de 2015, une série d'études et d'expertises sont menées sous maîtrise d'ouvrage publique.

En décembre 2016, des interventions sur le Parc Corot sont prévues dans le cadre du protocole de préfiguration du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine du Grand-Saint-Barthélemy-Grand-Malpassé. Ces interventions sont validées par l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU) en avril 2021.

Par ailleurs, un arrêté portant création d'un Plan de Sauvegarde (PDS) pour le Parc Corot est pris par le Préfet des Bouches du Rhône en 2016 et donne lieu à un premier programme de travaux urgents afin de d'assurer la sécurité des habitants de 2 M€ dont 85% financé par l'ANAH et 15 % par la Métropole.

Enfin, une mise sous administration provisoire, cumulant les pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires et les fonctions du Syndic, a été ordonnée par le tribunal de Grande instance de Marseille par décision du 13 janvier 2017 pour les syndicats secondaires (à l'exception du D) et le syndicat principal.

En parallèle et par délibération 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. De plus, le Parc Corot est un des 14 sites bénéficiant d'un suivi national dans le cadre du « Plan Initiative Copropriétés » engagé par l'Etat en 2018.

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. La concession a été confiée à CDC « habitat action copropriétés » (HAC).

Les différentes études menées dans le cadre du plan de sauvegarde montrent un état de dégradation critique des parties communes de l'ensemble du bâtiment. Un programme de travaux d'urgence sur l'ensemble du « Parc Corot » est adopté en commission de Plan de Sauvegarde du 19 mars 2019 réunie sous l'égide de Madame la Préfète à l'Égalité des Chances.

La situation de l'ensemble immobilier est retranscrite dans le cadre des différents documents cadres de la politique urbaine, des programmes ANRU et des PDS ont conduit la Métropole Aix Marseille Provence à engager une opération d'aménagement sur la copropriété du « Parc Corot » en juin 2018 par délibération et le 20 mai 2020, CDC Habitat Action Copropriétés devient concessionnaire de la Métropole sur le périmètre de la copropriété.

Dans ce contexte, les partenaires publics ont élaboré un projet d'ensemble sur le long terme dont la finalité générale est de sortir le territoire et sa population de la marginalisation : améliorer les conditions de vie des habitants mais aussi favoriser l'accueil de nouvelles populations pour développer la mixité urbaine et sociale.

En ce qui concerne la situation spécifique du bâtiment C

Ce bâtiment, l'un des plus dégradé, est une tour de 16 étages comprenant 66 logements répartis sur 2 cages d'escaliers. Avec le bâtiment A voisin et qui fait également l'objet d'un projet simplifié d'acquisition publique en vue d'une démolition

Comme sur le bâtiment A, la qualité constructive souffre de nombreux défauts (vieillesse des bétons, réseaux obsolètes, mauvaise qualité thermique et acoustiques) mais aussi d'un état d'abandon et les parties communes ont fait l'objet de vandalisme. Les études menées dans le

cadre de la phase d'élaboration du plan de sauvegarde, soulignant un état très dégradé du bâtiment ont donné lieu en 2019 à un programme de travaux urgents sur ce bâtiment et financés à 100% par les pouvoirs publics (Anah et Métropole) afin de garantir la sécurité des habitants.

Le Rapport établi par M. Carta, le 21 juillet 2020, expert judiciaire nommé par le Juge dans le cadre de la procédure de carence mentionne arrive aux même conclusions que les études précédemment menées et souligne un problème de sécurité crucial pour ce bâtiment « *le coût des travaux à mettre en œuvre pour garantir la santé et la sécurité des occupants est estimé à un montant de 558 294 euros TTC* » selon l'expert qui poursuit que « *ces travaux envisagé ne garantissent pas une parfaite sécurité des habitant au regard des deux cages d'escalier dont la configuration, sans enclouonnèrent ni ventilations avec les gaines de fluides aussi vulnérables, demeurera toujours dangereuse* »

Au niveau de la gestion

Les impayés de charges de la part des copropriétaires atteignent, comme pour le bâtiment A, un taux de plus de 736 % en 2020 par rapport au budget de fonctionnement. Ce taux est en nette augmentation sur les 5 dernières années, il était de 419% en 2016. De même pour l'endettement du syndicat secondaire auprès des fournisseurs, avec un montant de 327 629 euros en 2020 il représente un taux de 290% du budget prévisionnel de fonctionnement. Ces montants sont à rapprocher d'une trésorerie disponible structurellement insuffisante (3 815 euros en 2020) et traduisent le caractère non redressable de la gestion de ce bâtiment.

Situation sociale des occupants et phénomène de squats

L'occupation sociale du bâtiment est composée de familles très précaires, la plupart sans emploi avec pour certaines des situations administratives complexes. Cet immeuble connaît également une problématique très lourde de squats : plus de 20 logements étaient squattés en décembre 2021

Une procédure de carence avec un projet d'acquisition simplifié

En 2019, l'administrateur judiciaire AJAssociés engage une procédure de carence du syndicat secondaire du bâtiment C, avec le soutien de la Métropole, donnant lieu à une ordonnance du président du Tribunal de Grande Instance de Marseille et à la nomination d'experts judiciaires sur les volets techniques et comptables le 10 avril 2019. Les conclusions de cette expertise rendues le 21 juillet 2020 font ressortir un état de cessation de paiement du syndicat secondaire au regard de l'ampleur des travaux à réaliser et des capacités financières. Face à ce constat, l'Administrateur provisoire, appuyé par la Métropole, a poursuivi la procédure visant à obtenir un état de carence.

Le 22 novembre 2021, le Tribunal Judiciaire rend un jugement déclarant l'état de carence du syndicat secondaire des copropriétaires du bâtiment C qui permet de procéder désormais à l'acquisition simplifiée de ce bâtiment.

Le choix de la démolition et d'une opération de création d'une offre nouvelle de logements

Au vu de la dégradation du bâti, dont la conservation ne présente aucun intérêt patrimonial et du coût envisagé d'une rénovation globale, l'option d'une opération de démolition s'impose à plusieurs titres :

- Une réhabilitation globale ne permettrait pas de résoudre les problèmes socio-économiques à l'œuvre (insécurité, paupérisation...) pour un grand immeuble de 66 logements situé dans un secteur difficile.
- La libération du foncier conjuguée à celle du bâtiment A voisin permettra de recréer une offre de logements plus adaptée.
- Une étude comparative des coûts engendrés par un premier scénario de réhabilitation et un second portant sur une démolition avec remise en état des sols tranche également en faveur du second scénario. En effet, l'opération de démolition comprenant la neutralisation des logements vacants, la maîtrise d'œuvre et l'ingénierie nécessaire à la démolition, la remise en état des sols est estimée à 1 452 000 euros HT (hors travaux d'aménagement des abords) sur la base d'un ratio de 22 000 euros par logement. Une réhabilitation complète du bâtiment est estimée à 4 677 400 euros HT (dont 2 375 000 pour les parties communes et 2 302 400 pour les parties privatives) sur la base d'un diagnostic technique établi en octobre 2018 par le cabinet d'études Citémetrie. L'ensemble de ces coûts étant

susceptibles d'être affinés et réactualisés.

Relogement des occupants

Ce bâtiment est majoritairement occupé (seuls 7 logements étaient vacants à fin décembre 2021 dont 5 appartenant au concessionnaire). Les occupants de bonne foi pourront bénéficier d'un relogement adapté à leurs besoins et à leurs possibilités. Ce relogement pourra débuter dès la prise de possession des logements par le concessionnaire CDC HAC et s'effectuera dans le parc locatif social grâce à un partenariat avec les bailleurs sociaux mais également dans le parc privé et en accession à la propriété dans la mesure du possible.

En tant que concessionnaire, CDC HAC a déjà réalisé une étude d'occupation et d'analyse socio-économique des occupants. De plus dans le cadre de ces acquisitions amiables depuis 2020 (18 logements à fin décembre 2021), le concessionnaire a déjà procédé au relogement définitif de 5 familles soit dans le parc social soit dans son patrimoine acquis sur les autres bâtiments du parc Corot.

En résumé, sur les 66 logements du bâtiment, il a été ainsi dénombré 39 ménages restant potentiellement éligibles à un relogement, 20 logements occupés de manière irrégulière par des squatteurs et 7 logements vacants à fin décembre 2021

Concernant plus particulièrement problématique des occupants en situation irrégulière (environ 20%), en cas de besoin et une fois le transfert de propriété acté et après prise de possession des biens, des procédures d'expulsion seront initiées par CDC HAC.

Evaluation sommaire du coût de l'opération projetée :

Coût du foncier :

Le Pôle d'Evaluation Domaniale des Bouches-du-Rhône a réalisé une Estimation Sommaire Globale (ESG) du bâtiment qui a fixé, le 16 décembre 2021, un montant de 3 697 200 euros HT indemnités de réemploi et aléas y compris (on notera qu'au 17 décembre 2021 le concessionnaire, CDC Habitat Action Copropriétés, s'est déjà rendu propriétaire de 18 logements pour un coût total de 372 207 euros (hors frais notariés).

Coût des travaux de démolition :

Le coût prévisionnel des travaux de démolition est évalué à 1 452 000 euros HT travaux et études d'ingénierie compris.

Ainsi, le montant total prévisionnel de l'opération est évalué à 5 149 200 euros HT et s'inscrit dans le cadre de la concession d'aménagement confiée à CDC Habitat Action Copropriétés depuis 2020.

Dans le cadre de la procédure de carence ce projet simplifié devra être mis à la disposition du public pendant au moins 1 mois afin de lui permettre de formuler ses observations qui seront ensuite transmises à Monsieur le Préfet. Les modalités de cette mise à disposition seront précisées par arrêté.

Il est également proposé d'habiliter Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant, à demander à Monsieur le Préfet la prise d'un arrêté déclarant d'utilité publique au profit de CDC Habitat Action Copropriétés le projet d'acquisition du bâtiment C du Parc Corot en vue de sa démolition, et ce conformément aux dispositions de l'article L615-7 du Code de la Construction et de l'Habitation.

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 ;
- Le Code de la Construction et de l'Habitation ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;

Signé le 10 mars 2022
Reçu en Contrôle de légalité le 18 mars 2022

- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- Le jugement du Tribunal Judiciaire du 22 novembre 2021 déclarant l'état de carence du syndicat des copropriétaires ;
- 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 de Marseille-Provence du 7 mars 2022.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient de poursuivre la procédure engagée pour mener à bien la maîtrise totale du bâtiment C et sa démolition prochaine.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le projet simplifié d'acquisition publique du bâtiment C du Parc Corot en vue de sa démolition, ci-annexé, suite au jugement de carence du syndicat secondaire des copropriétaires du bâtiment C par le Tribunal Judiciaire le 22 novembre 2021.

Article 2 :

Le projet simplifié d'acquisition publique sera mis à disposition du public pendant un mois minimum, selon des modalités qui seront définies par un arrêté.

Article 3 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est habilité à demander à Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône la prise d'un arrêté déclarant d'Utilité Publique - au profit de CDC Habitat Action Copropriétés, concessionnaire d'aménagement - le projet d'acquisition, en vue de sa démolition, du bâtiment C du Parc Corot situé 130, avenue Corot dans le 13ème arrondissement de Marseille et cadastré parcelle 888 section A n°56.

Cette proposition mise aux voix est adoptée

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

David YTIER