

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

Séance du jeudi 30 juin 2022

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

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

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

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Roland GIBERTI représenté par Gerard GAZAY.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Georges ROSSO.

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

CHL-005-11967/22/BM

■ Concession d'Aménagement - Approbation d'une convention de plan de sauvegarde pour la copropriété du Parc Corot à Marseille 13ème arrondissement

23400

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

Eléments contextuels

La copropriété du « Parc Corot » se situe 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 ». C'est un ensemble immobilier de 376 logements répartis sur 7 bâtiments A,C,D,E,F,G,H (avec autant de caves situées en sous-sol et annexées aux logements), 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 du syndic de l'époque. Un cercle vicieux s'est alors installé durablement, au fur et à mesure que le bâti se dégradait par manque d'entretien, entraînant le départ de plus en plus de copropriétaires occupants au profit de locataires pour la plupart en situation précaire. Le manque d'entretien et d'implications financières des propriétaires bailleurs a alors enclenché de manière irréversible une « spirale de dégradation » s'autoalimentant au cours des années. Cette spirale a

sonné le glas du bâtiment B, qui en 1989 est vidé de ses occupants en raison d'une situation d'insalubrité et d'insécurité irrémédiable, puis démoli en 1991.

Dans les années 2000, la dégradation du site s'accélère et la mauvaise gestion de la copropriété par les différents syndicats qui se succèdent contribue au phénomène général de déqualification non seulement de la copropriété mais aussi du quartier. Seul le syndicat secondaire du bâtiment D parvient à maintenir une gestion saine en raison de la forte implication de certains copropriétaires.

En 2018, le bâtiment A fait l'objet d'une évacuation totale de ses habitants suite à un arrêté du 23 novembre 2018 pris par la Ville de Marseille pour insécurité imminente des équipements public, ce bâtiment est aujourd'hui vide.

De nombreuses interventions publiques ont été entreprises mais n'ont à ce jour pas permis un redressement durable de l'ensemble du site. La viabilité de certains syndicats secondaires cumulant désordres techniques, difficultés financières et de gestion et fragilité sociale semble compromise ; ainsi :

- 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-Barthélémy-Grand-Malpassé. Ces interventions ont été validées par l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU) en février 2020 et ont fait l'objet d'un engagement financier en avril 2022.
- 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.
- Enfin, une mise sous administration judiciaire, 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 en date du 13 janvier 2017 pour les syndicats secondaires et le syndicat principal (à l'exception du syndicat secondaire du bâtiment D qui reste géré par un syndic professionnel). Ainsi, à ce jour,
 - o La société AJAssocié assure la fonction d'administrateur judiciaire pour les bâtiments A,C,E,F,G,H et le syndicat principal,
 - o Le syndic Foncia gère le bâtiment D.
- Enfin, le Parc Corot fait l'objet d'une concession d'aménagement, confiée à CDC Habitat Action Copropriétés et notifiée le 20 mai 2020.
 - o 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.

C'est dans ce contexte qu'un arrêté portant création d'un Plan de Sauvegarde (PDS) pour le Parc Corot a été pris par le Préfet des Bouches du Rhône en 2016.

Les différentes études menées dans le cadre du plan de sauvegarde montrent un état de dégradation critique des parties communes de l'ensemble de bâtiment. Un programme de travaux d'urgence sur l'ensemble du « Parc Corot » est adopté le 19 mars 2019 en commission de Plan de Sauvegarde réunie sous l'égide de Madame la Préfète à l'Égalité des Chances. Ces travaux, d'un montant de 2,1 M€, ont été menés d'urgence sur les bâtiments C, D, E, F, G et H avec l'objectif de répondre aux désordres les plus criants en matière de protection de la santé et de la sécurité des

habitants. Le financement a été couvert à 100% par les partenaires institutionnels avec un reste à charge nul pour les copropriétaires (85% ANAH et 15 % Métropole).

L'objet du présent rapport est donc de présenter la stratégie et le programme d'actions envisagé pour la copropriété du parc Corot et de faire approuver la convention de mise en œuvre du plan de sauvegarde ainsi que le coût estimatif et le financement prévisionnels de ces interventions.

Objectifs et enjeux du plan de sauvegarde

Les objectifs ainsi que le programme d'action décliné dans la convention de plan de sauvegarde ont été présentés le 22 mars 2022 à l'ensemble des partenaires institutionnels ainsi qu'à l'instance de copropriété du syndicat secondaire du bâtiment D et à l'administrateur judiciaire lors d'une dernière commission d'élaboration des plans de sauvegarde ; il a reçu un avis favorable.

La stratégie retenue pour ce plan de sauvegarde sur la période 2022-2027 repose :

- sur un redressement du bâtiment D avec un programme de travaux en parties communes de maintien de la sécurité des occupants et de la salubrité des locaux, ainsi qu'un premier programme de travaux dits de confort et d'amélioration. Une seconde phase optionnelle de travaux est également prévue pour ce bâtiment à l'issue de la période du présent PDS, elle pourra être déclenchée si les résultats des premières mesures de redressement sont probants.
- Concernant les autres bâtiments, A, C, E, F, G, H, les diagnostics menés pendant la phase d'élaboration ont conclu au caractère non redressable des syndicats secondaires au regard de la situation technique des bâtiments et de la capacité financière des copropriétaires. Ces immeubles feront donc l'objet d'un recyclage (démolition ou revente à un bailleur social) avec l'appui du concessionnaire qui assurera une acquisition de l'ensemble des lots. L'objectif de ce plan de sauvegarde consiste donc à accompagner cette phase transitoire en, assurant les travaux nécessaires au maintien de la sécurité des habitants et la salubrité des parties communes.

Les actions du plan de sauvegarde

Axe 1 – Accompagnement aux interventions foncières et volet juridique

- Accompagnement de l'administrateur judiciaire à la mise en œuvre de la scission,
- Accompagnement à la maîtrise foncière des bâtiments A, C, E, F, G, H,
- Accompagnement au portage ciblé de lots pour le redressement du bâtiment D.

Axe 2 – Amélioration de la gouvernance et des comptes de la copropriété

- Entretenir une démarche d'information et de concertation avec les copropriétaires en maintenant une dynamique de mobilisation (information, réunions, permanence...),
- Consolider et animer les futures instances du bâtiment D,
- Poursuite de l'assainissement de la comptabilité, de la résorption des impayés de charges et de l'apurement des dettes de la copropriété.

Axe 3 - Travaux de maintien de la sécurisation et de salubrité dans les parties communes de tous les bâtiments, et travaux dits de confort et d'amélioration pour le bâtiment D

Un programme de travaux de maintien de la sécurité et de salubrité des parties communes pour les bâtiments DEFGH et pour le syndicat principal a été retenu pour un montant prévisionnel de 3 267 939 euros - dont 2 584 655 euros pour les bâtiments EFGH & syndicat principal, et 683 284 euros pour le bâtiment D. Il comprend les interventions suivantes :

- Maintien de la sécurité du bâti,
- Travaux de maintien de la sécurité en cas d'incendie,

- Travaux électricité présentant un caractère dangereux pour la sécurité,
- Maintien de la salubrité (réseaux, écoulement...).

Ces travaux se décomposent de la manière suivante par financeurs, avec un reste à charge nul pour les copropriétaires :

en euros	Dépenses prévisionnelles totales	Participation ANAH	Participation Métropole	Participation Ville	Participation CD 13	Reste à charge copropriétaires
Travaux sécurité/salubrité parties communes bât DEFGH	3 267 939	2 600 471	430 867	183 436	53 165	

Pour le bâtiment D, une première tranche de travaux d'amélioration dans les parties communes est programmée pour un montant prévisionnel de 1 187 504 euros comprenant le remplacement des menuiseries et des serrureries intérieures et la mise en conformité accès PMR. Une seconde tranche optionnelle de travaux (isolation technique par l'extérieur en façade), conditionnée à la réussite des premières actions de redressement sur les premières années, pourra être activée pour un montant prévisionnel de 788 269 euros. Une participation prévisionnelle du syndicat secondaire est prévue à hauteur de 154 892 euros pour la première tranche de travaux et de 102 818 euros pour la phase optionnelle

en euros	Dépenses prévisionnelles totales	Participation ANAH	Participation Métropole	Participation Ville	Participation CD 13	Reste à charge copropriétaires
Travaux amélioration parties communes bât. D	1 187 504	774 459	206 522	51 631		154 892
<i>Bâtiment D Phase 2 optionnelle - Travaux d'amélioration en PC (Isolation thermique par ext.)</i>	788 269	514 088	137 090	34 273		102 818

En outre, une enveloppe prévisionnelle de 220 000 euros est retenue pour des interventions en parties privatives. Ces financements de droit commun pourront être financés à 50% du HT par l'Anah avec un reste à charge pour les copropriétaires

Axe 4 – Accompagnement social (pour tous les bâtiments)

- Accompagnement des occupants par l'identification des ménages en situation de fragilité, la prévention du décrochage économique et social, le signalement de situations de mal logements,
- Accompagnement des bailleurs par la prévention de situation d'impayés, la formation aux droits et devoirs du bailleur, la vérification du calcul des charges locatives,
- Ancrage dans la dynamique partenariale existante sur le quartier (atelier de suivi social, réunions partenariales sur des thématiques à définir et en lien avec le tissu institutionnel et associatif local.

Axe 5 – Amélioration du cadre de vie (pour tous les bâtiments)

- Amélioration de la gestion urbaine de proximité avec le développement d'une approche de proximité auprès des occupants, une veille régulière en matière de cadre de vie et de signalement, une information et une communication auprès des habitants,
- Une démarche participative dans le cadre du projet « Territoire Nord-Est » au collectif « Cadre de vie »,
- Une insertion dans le projet urbain avec un accompagnement dans la cession des espaces non bâtis.

La mise en œuvre du plan de sauvegarde

La gouvernance du plan de sauvegarde se décline ainsi :

- Le Préfet des Bouches du Rhône préside la commission de suivi du plan de sauvegarde,
- La Métropole Aix-Marseille-Provence, maître d'ouvrage de l'opération a délégué le pilotage du suivi animation du plan de sauvegarde à son concessionnaire, CDC Habitat Action Copropriétés conformément au traité de concession,
- Le coordonnateur du plan de sauvegarde, nommé par le Préfet à l'issue d'une mise en concurrence menée par la Métropole, est chargé de veiller à la bonne exécution du plan et de rendre compte au Préfet de l'avancée de l'opération.

Durée et évaluation

La durée du plan de sauvegarde est de 5 ans, prorogable 2 ans par arrêté du Préfet.

Un bilan intermédiaire sera réalisé à l'issue de la troisième année de mise en œuvre pour le syndicat secondaire du bâtiment D :

- Si les indicateurs sont favorables, le syndicat sera considéré comme en cours de redressement et le plan de sauvegarde se poursuivra avec les objectifs initiaux.
- Si les indicateurs de redressement sont négatifs, et montrent que le syndicat n'est pas en mesure de se redresser, le plan de sauvegarde se poursuivra avec toutefois un nouvel objectif non pas de redressement mais de recyclage et un probable projet de maîtrise publique.

Une évaluation finale sera réalisée au terme des 5 années.

Coûts et financements prévisionnels

Le coût global prévisionnel de l'ensemble de l'opération est estimé à 7 448 543 M€ TTC (hors phase optionnelle de travaux sur le bâtiment D) et se répartit de la manière suivante :

en euros	Dépenses prévisionnelles totales	Participation ANAH	Participation Métropole	Participation Ville	Participation CD 13	Banque des Territoires	Reste à charge copropriétaires
Travaux sécurité/salubrité parties communes bât DEFGH	3 267 939	2 600 471	430 867	183 436	53 165		
Travaux amélioration parties communes bât. D	1 187 504	774 459	206 522	51 631			154 892
Estimation travaux parties privatives (droit commun)	220 000	100 000					120 000
Aide à la gestion	285 500	285 500					
Gestion urbaine de proximité	1 155 600	481 500	337 050	337 050			
Ingénierie	1 332 000	555 000	457 000	170 000		150 000	
Total PDS 2022/27	7 448 543	4 796 930	1 431 440	742 116	53 165	150 000	274 892
		64%	19%	10%	1%	2%	4%
<i>Bâtiment D Phase 2 optionnelle - Travaux d'amélioration en PC (Isolation thermique par ext.)</i>	788 269	514 088	137 090	34 273			102 818

Il convient de préciser de nouveau que les coûts de travaux sont des estimatifs dont les montants seront affinés après consultation des entreprises par les instances des copropriétés et soumis à l'approbation à leur approbation. Aussi, les engagements financiers des partenaires concernant les travaux interviendront ultérieurement dans le cadre de délibérations et/ou de commissions spécifiques.

Aussi, il est important de rappeler les clefs de financement pour lesquels l'ensemble des partenaires s'engagent :

Taux de financement	ANAH	Métropole AMP	Ville de Marseille	CD13	Banque des Territoires	Copropriétaires
Travaux						
Travaux EFGH et SP - Maintien sécurité bâti	100% (du HT yc Honoraires Tech) / engagement réctificatif	Reste à charge	5% du Total HT yc honoraires techniques			
Travaux EFGH et SP - Maintien sécurité incendie	100% (du HT yc Honoraires Tech) / engagement réctificatif	Reste à charge	5% du Total HT yc honoraires techniques	5% TTC Travaux sécurité incendie (yc honoraires tech)		
Travaux EFGH et SP - Maintien salubrité	50% du HT (yc honoraires tech) + majoration X + X	25% Travaux HT + honoraires tech	8% du Total HT yc honoraires techniques			
Travaux D - Maintien sécurité bâti	100% (du HT yc Honoraires Tech) / engagement réctificatif	Reste à charge	5% du Total HT yc honoraires techniques			
Travaux D - Maintien sécurité incendie	100% (du HT yc Honoraires Tech) / engagement réctificatif	Reste à charge	5% du Total HT yc honoraires techniques	5% TTC Travaux sécurité incendie (yc honoraires tech)		
Travaux D - Maintien salubrité	50% du HT (yc honoraires tech) + majoration X + X	25% Travaux HT + honoraires tech	8% du Total HT yc honoraires techniques			
Travaux D - Travaux d'amélioration en parties communes	50% du HT (yc honoraires tech) + majoration X + X	20% Travaux HT + honoraires tech	5% du Total HT yc honoraires techniques			Reste à charge
Travaux D - Travaux en parties privatives	<i>entre 45% et 60% du HT et honoraires</i>					Reste à charge
Gestion						
Aide au redressement à la gestion (SDC D E F G & H)	5 000 € max / bâtiment / an + copropriétés de plus de 30 lots d'habitation principale : 150 € / lot d'habitation principale					
Cadre de vie						
Gestion Urbaine de Proximité (GUP)	50% des prestations subventionnables HT plafonnées à 900 € / logement / an	50% du Reste à charge après financement Anah	50% du Reste à charge après financement Anah			
Ingénierie						
Expertises complémentaires	50% des prestations subventionnables, dans la limite de 150 000 € + 500 €/lot	50% du Reste à charge après financement Anah	50% du Reste à charge après financement Anah			
Suivi-animation	50% max avec un plafond de 150 000 € HT/an + 500 €/logement/an	Reste à charge	10% du total TTC		Forfait 150 000	
Coordonnateur de PDS	50% max avec un plafond de 50 000 € HT/an	Reste à charge	10% du total TTC			

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, et notamment son article L.615-1 ;
- 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 du Préfet portant création de la commission chargée de l'élaboration de plan de sauvegarde sur la copropriété du Parc Corot en date du 22 janvier 2016 ;
- Le relevé de décisions de la Commission d'élaboration du plan de sauvegarde du 22 mars 2022 validant le projet de convention du plan de Sauvegarde de la copropriété du Parc Corot ;
- La délibération du Conseil d'administration de l'Agence Nationale de l'Habitat du 29 novembre 2018 prévoyant des dispositions exceptionnelles et des taux de subventions dérogatoires jusqu'à 100 % du montant HT pour les travaux d'urgence qui pourront

- bénéficier aux copropriétés inscrites dans un dispositif de Plan de Sauvegarde ;
- 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 27 juin 2022.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient de présenter pour approbation à la présente Assemblée délibérante la convention de plan de sauvegarde sur la copropriété du Parc Corot en vue d'en approuver le plan d'action, les coûts et engagements et de permettre ainsi la poursuite de la procédure en vue de la prise d'un arrêté préfectoral de plan de sauvegarde.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le plan de sauvegarde de la copropriété du Parc Corot dont la convention de mise en œuvre, définissant le programme d'action, les coûts et engagements, est jointe en annexe.

Article 2 :

La convention conclue pour une durée de 5 années prendra effet à compter de la date de signature de l'arrêté préfectoral du plan de sauvegarde qui interviendra après signature de la convention par l'ensemble des partenaires.

Article 3 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer cette convention de mise en œuvre ainsi que tous les documents nécessaires afférents.

Article 4 :

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget 2022 de l'Etat Spécial du Territoire Marseille Provence, Sous-Politique E110 – Opération n°2016103800 – Chapitre 4581191007.

Cette proposition mise aux voix est adoptée

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

David YTIER