

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

**Séance du jeudi 16 mars 2023**

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 185 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Michel AMIEL - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Sophie ARRIGHI - Mireille BALLETTI - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Marie BATOUX - Nicolas BAZZUCCHI - Laurent BELSOLA - Nassera BENMARNIA - Sabine BERNASCONI - André BERTERO - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Kayané BIANCO - Marylène BONFILLON - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Michel BOULAN - Valérie BOYER - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Joël CANICAVE - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Martin CARVALHO - Eric CASADO - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Jean-Pierre CESARO - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Frédéric CORNAIRE - Jean-François CORNO - Jean-Jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Robert DAGORNE - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Bernard DESTROST - Vincent DESVIGNES - Alexandre DORIOL - Monique FARKAS - Claude FERCHAT - Stéphanie FERNANDEZ - Olivia FORTIN - Gérard FRAU - Lydia FRENTZEL - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Eric GARCIN - Audrey GARINO - Gerard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Magali GIOVANNANGELI - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Sophie GRECH - Stéphanie GRECO DE CONINGH - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Yannick GUERIN - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Prune HELFTER-NOAH - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Hatab JELASSI - Sophie JOISSAINS - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Didier KHELFA - Philippe KLEIN - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Michel LAN - Vincent LANGUILLE - Stéphane LE RUDULIER - Nathalie LEFEBVRE - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Richard MALLIE - Bernard MARANDAT - Remi MARCENGO - Maxime MARCHAND - Régis MARTIN - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Hervé MENCHON - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Véronique MIQUELLE - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Claudie MORA - Yves MORAIN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Christian NERVI - Frank OHANESSIAN - Yannick OHANESSIAN - Grégory PANAGOUDIS - Stéphane PAOLI - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Benoît PAYAN - Christian PELLICANI - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Jocelyne POMMIER - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Bernard RAMOND - Anne REYBAUD - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Maryse RODDE - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Isabelle ROVARINO - Laure ROVERA - Michèle RUBIROLA - Michel RUIZ - Florian SALAZAR-MARTIN - Franck SANTOS - Jean-Yves SAYAG - Laurence SEMERDJIAN - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Monique SLISSA - Gilbert SPINELLI - Etienne TABBAGH - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Françoise TERME - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Catherine VESTIEU - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Jean-Louis VINCENT - Yves WIGT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Gérard AZIBI représenté par Jean-Marc SIGNES - Marion BAREILLE représentée par David GALTIER - Mireille BENEDETTI représentée par Christian AMIRATY - Moussa BENKACI

représenté par Stéphanie FERNANDEZ - François BERNARDINI représenté par Nicole JOULIA - Julien BERTEI représenté par Laurence SEMERDJIAN - Corinne BIRGIN représentée par Camélia MAKHLOUFI - Linda BOUCHICHA représentée par Nathalie LEFEBVRE - Doudja BOUKRINE représentée par Frank OHANESSIAN - Gérard BRAMOULLE représenté par Sophie JOISSAINS - Romain BRUMENT représenté par Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Jean-Louis CANAL représenté par Frédéric GUINIERI - Jean-Marc COPPOLA représenté par Audrey GARINO - Marc DEL GRAZIA représenté par Jean-Pierre GIORGI - Christian DELAVET représenté par Eric GARCIN - Sylvaine DI CARO représentée par Jean-Christophe GRUVEL - Olivier FREGEAC représenté par Vincent DESVIGNES - Agnès FRESCHEL représentée par Christian PELLICANI - Patrick GHIGONETTO représenté par Roland GIBERTI - Bruno GILLES représenté par Marine PUSTORINO-DURAND - Roger GUICHARD représenté par Pierre LAGET - Claudie HUBERT représentée par Marc PENA - Pierre HUGUET représenté par Yannick OHANESSIAN - Arnaud KELLER représenté par Eléonore BEZ - Vincent KORNPROBST représenté par Perrine PRIGENT - Éric LE DISSES représenté par Grégory PANAGOUDIS - Eric MERY représenté par Pierre LEMERY - Férouz MOKHTARI représenté par Catherine VESTIEU - José MORALES représenté par Yves MESNARD - Pascale MORBELLI représentée par Loïc GACHON - Lourdes MOUNIEN représentée par Cédric JOUVE - Roger PELLENC représenté par Marie-Ange CONTE - Anne-Laurence PETEL représentée par Philippe KLEIN - Claude PICCIRILLO représenté par Georges CRISTIANI - Patrick PIN représenté par André MOLINO - Véronique PRADEL représentée par Jocelyne POMMIER - Didier REAULT représenté par Frédéric GUELLE - Pauline ROSSELL représentée par Anthony KREHMEIER - Valérie SANNA représentée par Hervé GRANIER - Eric SEMERDJIAN représenté par Sophie CAMARD - Jean-Pierre SERRUS représenté par Amapola VENTRON.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Julie ARIAS - Nadia BOULAINSEUR - Mathilde CHABOCHE - Lyece CHOULAK - Cédric DUDIEUZERE - Samia GHALI - Sébastien JIBRAYEL - Gisèle LELOUIS - Jean-Marie LEONARDIS - Stéphane RAVIER - Lionel ROYER-PERREAUT - Marie-France SOURD GULINO - Anne VIAL - Karima ZERKANI-RAYNAL.

Étaient présents et représentés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Denis ROSSI représenté à 14h30 par Jean-Yves SAYAG.

Étaient présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Monique FARKAS à 14h51 - Sophie GRECH à 14h51 - Benoît PAYAN à 15h17 - Jessie LINTON à 15h17 - Sébastien BARLES à 15h22 - Michèle RUBIROLA à 15h28 - Robert DAGORNE à 15h36 - Laure-Agnès CARADEC à 15h49 - Audrey GARINO à 15h49 - Yannick OHANESSIAN à 15h50 - Michel LAN à 15h51 - Richard MALLIÉ à 15h51 - Christian BURLE à 15h52 - Véronique MIQUELLY à 15h52 - Francis TAULAN à 15h53.

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

#### **CHL-004-13590/23/CM**

### **■ Concession d'aménagement sur le Parc Corot passée avec CDC Habitat Actions Copropriétés à Marseille 13ème arrondissement - Approbation de l'avenant 2 du traité de concession**

**29809**

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

Le 21 décembre 2017 a été signé par la Métropole Aix-Marseille-Provence, la Ville et ses partenaires, un 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). Une convention cadre pour la Métropole Aix Marseille Provence a été délibérée le 24 octobre 2019 en conseil de la Métropole. Le comité d'engagement de l'ANRU de 27 février 2020 a validé pour l'acquisition complète des bâtiments A et C du Parc Corot et leur démolition.

Le 28 juin 2018, par délibération n° DEVT 004-4210/18/CM, la Métropole Aix-Marseille-Provence, compétente en aménagement du territoire, a lancé le projet d'aménagement du Parc Corot et ses abords, autour de la traverse Signoret et de la rue Jean Marsac, d'une superficie d'environ 93 400m<sup>2</sup> et situé sur la Commune de Marseille.

La copropriété du Parc Corot fait partie d'une des cinq grandes copropriétés de Marseille inscrites en suivi national dans le cadre du « Plan Initiative Copropriétés » (PIC) lancé à Marseille le 10 octobre 2018 par le Ministre chargé du logement. Ce plan partenarial prévoit une série de nouveaux outils et de financements devant permettre d'apporter des solutions en matière de prévention, de redressement ou de recyclage de copropriétés.

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.

#### Eléments de contexte

Le Parc Corot est une résidence en copropriété localisée au 130, avenue Corot dans le 13ème arrondissement de la Commune de Marseille. Elle est composée de 7 bâtiments d'habitation comprenant au total 376 logements, de 4 bâtiments abritant 40 garages, d'un bâtiment de 5 commerces. Le bâtiment A (96 logements) a été évacué le 28 novembre 2018 suite à un arrêté municipal pour insécurité des équipements communs, les ménages ont été relogés par la Ville.

Les diagnostics, juridiques, techniques, sociaux et urbains réalisés dans le cadre du Programme de rénovation urbaine (PRU) Saint Paul-Corot avec l'ANRU la Métropole et ses partenaires, ont permis de prendre acte des difficultés notables auxquelles est confrontée cette copropriété, notamment : dégradation préoccupante du bâti et des équipements collectifs, insuffisance de la gestion urbaine, impayés de charges très élevés, vacance, squats et insécurité publique.

#### Objectif de la Métropole sur le quartier du Parc Corot :

L'objectif général de la Métropole est de permettre la mutabilité de ce quartier vétuste en résorbant l'habitat insalubre, en apportant une offre diversifiée de logements, et, de retrouver un fonctionnement urbain et social satisfaisant.

De manière plus détaillée il s'agira donc :

- d'engager des opérations de réhabilitation, de rénovation du bâti et de démolition des bâtiments dont les conditions nécessaires de redressement en copropriété ne sont pas réunies,

- de scinder la copropriété en créant un syndicat par immeuble d'habitation afin de mettre en place les conditions d'une gestion et d'une gouvernance pérennes,
- de réaliser des équipements publics qualitatifs qui créeront les conditions d'une plus grande mixité sociale et du rétablissement du lien entre les habitants et avec les autres quartiers.

Suite à une consultation d'opérateurs la Métropole a nommé un concessionnaire, CDC « Habitat Action Copropriétés », mandataire solidaire d'un groupement réunissant CDC Habitat, Marseille Habitat et Urbanis Aménagement, pour une durée de 8 ans. Cette concession a été notifiée le 14 mai 2020, son périmètre d'une superficie d'environ 93 400 m<sup>2</sup>, comprend les parcelles du Parc Corot lui-même ainsi que des terrains publics et privés à proximité, autour de la traverse Signoret et de la rue Jean Marsac.

Pour rappel, les principales missions confiées au concessionnaire dans le traité de concession sont les suivantes :

- Acquisitions des immeubles ou de lots en diffus, par voie amiable, par voie de préemption ou d'expropriation,
- Acquisitions de parcelles ou portions de parcelles voisines incluses dans le NPNRU et aux abords,
- Gestion des biens et entretien des logements acquis dans les immeubles à conserver,
- Neutralisation des logements acquis dans les immeubles voués à démolition,
- Relogements et accompagnement social des ménages,
- Démolition des bâtiments A et C, soit 162 logements,
- Démolitions supplémentaires s'avérant nécessaires dans le cadre d'une tranche optionnelle à déclencher,
- Viabilisation du foncier libéré,
- Cession du foncier ou de logements à des partenaires institutionnels ou privés,
- La réalisation des travaux de Voirie et Réseaux Divers (VRD) liés à l'individualisation des copropriétés ainsi que la réfection et la création des voies et des espaces publics nécessaires,
- Réalisation d'un ensemble d'études et de travaux de voirie, de viabilisation des parcelles à céder, de réseaux, d'espaces publics et d'installations diverses,
- Suivi animation du plan de sauvegarde,
- Coordination et animation des actions précitées.

Les missions confiées au concessionnaire s'inscrivent dans le contexte suivant :

- nomination, par le Tribunal de Grande Instance de Marseille, d'un administrateur judiciaire depuis le 13 janvier 2017 pour l'ensemble de la copropriété à l'exception du bâtiment D,  
- un état de carence des syndicats secondaires des bâtiments A et C a été rendu le 22 novembre 2021 par le Tribunal judiciaire de Marseille. Cette décision permet d'engager une procédure d'expropriation publique en vue d'une démolition. La Métropole a ainsi approuvé par les délibérations CHL-005-11352/22/BM et CHL-006-11353/22/BM du 10 mars 2022, les dossiers présentant le projet simplifié d'acquisition publique pour les bâtiments A et C. Compte tenu des délais d'instruction des dossiers, CDC habitat Action Copropriétés, le concessionnaire, devrait pouvoir se rendre propriétaire des deux immeubles dans le courant du 2<sup>ème</sup> trimestre 2023.

Enfin, il est à souligner que les interventions du concessionnaire sur le site de Corot se font dans un contexte difficile en raison d'une situation d'insécurité tendue (manifestations de violence, trafic de stupéfiants) et d'un phénomène de squats de grande ampleur (plus d'une trentaine à fin 2022).

#### 1 - Stratégie et programmation à venir

Il est proposé dans cette partie d'examiner la stratégie retenue, et les précisions qui lui sont apportées, au terme de la deuxième année de la concession d'aménagement.

Le comité de pilotage du 27 janvier 2022 a précisé les orientations d'aménagement sur la base des résultats de plusieurs études : proposition d'un schéma d'aménagement, étude Habitat portant sur la capacité de mutabilité technique des bâtiments, analyse financière actualisée de la copropriété.

Le comité de pilotage du NPNRU du Grand Saint-Barthélemy-Grand-Malpassé du 8 décembre 2022 a validé au niveau local le projet d'intervention sur la copropriété Corot qui doit être présenté à l'ANRU.

Ainsi, la programmation des interventions du concessionnaire s'articule autour d'une stratégie, définie par la Métropole, à deux phases :

- Une première phase d'opérations validées par la Métropole et par le comité d'engagement de l'ANRU du 27 février 2020 portant sur le NPNRU du Grand-Saint-Barthélemy-Grand-Malpassé, comprenant la démolition des bâtiments A et C (162 logements) et un premier programme d'aménagement des espaces publics. Cette phase correspond au contenu du traité de concession initial.
- Une seconde phase dont les hypothèses ont été validées lors du comité de pilotage du 27 janvier 2022 de l'accord partenarial copropriétés dégradées, réunissant la Métropole, l'Etat, la Ville de Marseille, le Département et les autres partenaires institutionnels.

Il est à souligner que cette seconde phase est en cohérence avec la tranche optionnelle n°2 du traité de concession d'aménagement, signé entre la Métropole et le concessionnaire le 26 février 2020, il en constitue une version plus précise tant au niveau des interventions sur les bâtiments que des aménagements publics

Ainsi, sous réserve de financement de l'ANRU dans le cadre d'un avenant à la convention initiale du GSBGM, les grands axes de cette phase reposent sur les hypothèses suivantes :

- ✓ Maîtrise foncière totale des logements des bâtiments EFGH par le concessionnaire soit 164 logements,
- ✓ Démolition d'environ 62 logements (Bâtiments H et G partiel),
- ✓ Recyclage d'environ 102 logements en logements locatifs social ou intermédiaire ou en copropriété (bâtiments E, F, G),
- ✓ Redressement et maintien en copropriété du bâtiment D soit 50 logements,
- ✓ Poursuite du programme d'aménagement afin de réurbaniser le quartier en s'appuyant sur la création de voiries nouvelles permettant un nouveau plan de circulation et de désenclavement du quartier, création de voies en modes de circulation douce,
- ✓ Revalorisation des équipements publics,
- ✓ Achat et démolition de 40 garages,
- ✓ Création d'une nouvelle offre commerciale.

Compte tenu de ces orientations, et de l'ampleur du programme des interventions à mettre en œuvre dans le temps, il est proposé de modifier le traité de concession par un second avenant dont le projet est joint en annexe et qui portera principalement sur des précisions suivantes :

- A l'article 1 :
  - Démolition du bâtiment H (42 logements) et du bâtiment G partiellement (environ 20 logements)
  - Recyclage des bâtiments E, F, G partiel, concernant 102 logements
  - Maintien en copropriété du bâtiment D
  - Maîtrise foncière des cellules commerciales et démolition de ces cellules
  - Maîtrise foncière des maisons situées sur les parcelles 77 et 78
- Précisions apportées sur les modalités de suivi des opérations (article 23)

- Précisions sur la rémunération du groupement concessionnaire (CDC Habitat Copropriétés, CDC Habitat, Urbanis Aménagement et Marseille Habitat) (article 29) avec un regroupement de la rémunération du groupe sur une seule ligne, facilitant ainsi la lecture et le suivi de celles-ci. Il est à noter que ce regroupement se fait à variation nulle de la rémunération globale.

Le Conseil métropolitain du 30 juin 2022, CHL-009-30/06/2022-CM, a déjà approuvé, un premier avenant prolongeant sa durée, initialement prévue de 8 ans, à 10 ans, et étendant le périmètre de la concession à deux parcelles contiguës, cadastrées 77 et 78.

Cet avenant n'a pas d'incidence financière sur le bilan d'aménagement et, sur la participation de la Métropole, tels qu'approuvés au CRAC 2021 lors de la séance du Conseil métropolitain du 30 juin 2022, CHL-009-30/06/2022-CM.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

### **Le Conseil 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 délibération DEVT 006-6812/19/CM du 2 septembre 2019 approuvant la concession d'aménagement Corot ;
- La délibération CHL-009-12159/22/CM du 30 juin 2022 approuvant l'avenant 1 au traité e concession.

#### **Oùï le rapport ci-dessus**

#### **Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

#### **Considérant**

- Qu'il convient d'approuver un avenant n°2 au traité de concession.

#### **Délibère**

#### **Article 1 :**

Est approuvé l'avenant n°2 au traité de la concession d'aménagement passé entre la Métropole et son concessionnaire CDC Habitat Action Copropriétés ci-annexé.

**Article 2 :**

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer cet avenant ainsi que tous les 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