



Le Parc Corot: Une copropriété dans l'urgence

Rapport et préconisations



Etabli par Alexandra Louis,
Députée des Bouches-du-Rhône

avec l'aide de Chloé Bernigaud,
Collaboratrice parlementaire

Juillet 2018

INTRODUCTION

Située dans le quartier prioritaire de la ville (QPV) « Malpassé Corot » entre les quartiers de Bellevue et Saint Paul, la copropriété du Parc Corot s'érige comme le triste symbole de l'habitat indigne à Marseille. Pour tous les Marseillais, son nom évoque non le célèbre peintre mais l'un des pires lieux de la cité phocéenne, lieu qui agglomère toutes les misères : insalubrité, précarité, insécurité, sentiment d'isolement, marchands de sommeil.

Corot est devenu le lieu où il ne fait plus bon vivre, où seuls les plus précaires trouvent refuge aux côtés de propriétaires désemparés qui ne peuvent quitter le parc faute de pouvoir vendre leur bien. S'il est bien une expression que les habitants connaissent, c'est celle « d'assignation à résidence ». Et pour cause, elle résume parfaitement leur quotidien. **Depuis plus de 50 ans, la copropriété s'est engagée dans un cycle de dégradation, aujourd'hui irréversible.** La mauvaise gestion des lieux par les syndics successifs et la timidité des mesures prises pendant des années par les pouvoirs publics ont conduit le Parc à une impasse : aujourd'hui, la situation est bloquée.

Face au désarroi et à la colère légitime des habitants, convaincus que la République doit reprendre ses droits au sein du parc Corot, nous avons décidé de rédiger ce rapport. Il porte deux ambitions : **alerter et proposer**. A travers ces quelques pages, nous souhaitons mettre en lumière non seulement la **nécessité urgente d'agir** mais surtout les solutions qui existent, preuve que la situation aussi grave soit-elle, n'est pas inextricable.

Notre analyse se fonde sur les multiples entretiens que nous avons réalisés auprès des différents acteurs qui œuvrent pour trouver une issue à ce dossier : Marseille Rénovation Urbaine, la Préfecture des Bouches-du-Rhône, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, Soliha Provence, l'association Compagnons Bâisseurs, le Centre Social Saint Just - la Solitude, le mandataire judiciaire SCP Gilliberts et associés. Ce travail se fonde également sur les visites réalisées sur le site et sur les différents rapports¹ réalisés sur le parc Corot par différents organismes.

Afin de comprendre la spirale dans laquelle le parc Corot a sombré, il est nécessaire d'appréhender l'histoire de cette copropriété (I). Puis, nous avons souhaité dresser un tableau objectif sur l'état du parc tel que nous l'avons constaté (II). Enfin, nous avons esquissé, à partir des différentes données collectées, des propositions d'action tenant compte de l'urgence de la situation (III).

SOMMAIRE

I- LA DEGRADATION DU PARC COROT DEPUIS 1964 JUSQU'EN 2017	1
A- Construction du Parc Corot dans un contexte de rapatriement des Français d'Afrique du Nord.	1
B- 1973 – 1991- Le Parc Corot se détériore et met en jeu la sécurité des habitants	1
1. <i>Le contexte économique et social</i>	
2. <i>L'accélération de la détérioration du bâtiment B</i>	
3. <i>Les autres bâtiments engagés dans un cycle de dégradation</i>	
C- 1991 – 2006 : la situation s'enlise dans l'indifférence	3
D- 2006 - 2010 - Une occasion manquée : le plan de rénovation initié par le grand projet de ville abandonne le Parc Corot	3
E- 2010 – 2015 La situation du parc est alarmante : MRU réalise deux diagnostics qui n'aboutiront à aucune mesure salvatrice pour le Parc Corot	5
F- 2015, le rapport NICOL pointe les failles de la gestion de l'habitat indigne à Marseille et propose notamment un ORCOD IN incluant le Parc Corot	6
G- 2016 - MRU sollicite la désignation d'un administrateur judiciaire pour le Parc COROT	7
II- LA SITUATION IRREMEDIABLEMENT COMPROMISE DU PARC COROT	8
A- Une situation économique dans l'impasse malgré la désignation d'un administrateur judiciaire	9
1. <i>Les parties communes</i>	
2. <i>L'état des parties privatives</i>	
B- L'emprise des marchands de sommeil sur le Parc Corot	12
C- L'insécurité précarise les habitants du Parc Corot	14
D- Un difficile accès au droit pour les habitants	17
E- Une difficile prise charge des victimes de la précarité	17
F- L'impact négatif des conditions de vie des habitants sur leur insertion sociale	19
III- LA NECESSITE DU DECLENCHEMENT D'UN PLAN D'URGENCE	19
A- Des ambitions affichées qui ne se concrétisent pas	19
1. <i>Un accord partenarial État/Métropole insatisfaisant eu égard à l'urgence de la situation</i>	
2. <i>Un plan de sauvegarde à l'issue incertaine</i>	
3. <i>Des propositions en instance auprès de la Métropole Aix- Marseille</i>	
B- Les dispositifs d'urgence à disposition des décisionnaires pour garantir la sécurité des personnes et lutter efficacement contre l'habitat indigne	22
1- <i>La possibilité de prendre un arrêté d'insalubrité pour les immeubles A et C</i>	

2- <i>La possibilité de saisir le Président du Tribunal de Grande instance afin de prononcer un état de carence</i>	
3- <i>L'éventualité d'un état de péril comme réalisé au Parc Kallisté</i>	
C - La délicate question du financement d'une opération de rénovation urbaine : une possible issue à travers l'opération « Cœur de quartier »	25
D – Faire respecter le droit au Parc COROT	26
1- <i>Le renforcement de la lutte contre les marchands de sommeil</i>	
2- <i>Si en théorie des dispositifs partenariaux existent, il est nécessaire de les utiliser et d'approfondir leurs actions</i>	
3- <i>Le renforcement de la présence policière au sein du Parc Corot</i>	
4- <i>Le développement de l'accès au droit et de l'accompagnement social</i>	
CONCLUSION	33
PRECONISATIONS	35
ANNEXES	38

I- LA DEGRADATION DU PARC COROT DEPUIS 1964 JUSQU'EN 2017

Évoquer l'histoire de la copropriété du parc Corot, c'est décrire la descente aux enfers de tout un quartier au cours des 56 dernières années.

A- Construction du Parc Corot dans un contexte de rapatriement des Français d'Afrique du Nord

Afin de comprendre la situation de la copropriété du Parc Corot, il est indispensable d'en analyser sa genèse. Sa construction par la Société Nouvelle du Parc Corot commence en 1959 et est achevée à la hâte en 1964² pour répondre à la forte demande de logements à Marseille du fait de l'arrivée de plus de 450 000 rapatriés d'Algérie en 1962. Les lots se répartissent sur les huit immeubles désignés par les lettres A, B, C, D, E, F, G et H. Le règlement de la copropriété instaure pour sa gestion un syndic général et des syndics secondaires pour chacun des bâtiments. Ainsi, le syndic professionnel SAGEC³ est mandaté pour assurer la gestion générale de la copropriété, ainsi que celle de chacun des bâtiments de la copropriété.

B- 1973 – 1991- Le Parc Corot se détériore et met en jeu la sécurité des habitants

1. Le contexte économique et social

Dès 1973, l'immobilier du Parc Corot commence à se dégrader du fait d'une gestion défaillante du syndic professionnel qui n'assure pas l'entretien des parties communes et qui n'engage pas les procédures de recouvrement à l'égard des propriétaires défaillants. Au fur et à mesure que le bâti se dégrade, de plus en plus de propriétaires quittent le parc au profit de nouveaux locataires, lesquels sont très souvent en situation précaire. Le manque d'implication des copropriétaires qui n'habitent plus le parc alimente la spirale de dégradation dans laquelle s'engage le Parc Corot. Ce phénomène qui paupérise le parc s'accentuera au fil des années. Ainsi en 1980, à peine un tiers des propriétaires occupent encore leurs biens et seulement 12% au sein du bâtiment A⁴.

2 Eva SIMON, *L'action publique locale sur les copropriétés dégradées : des politiques publiques différenciées et inégales à Lyon, Marseille et Grenoble*. Thèse : Sciences Politiques. Grenoble : 2017.

3 SAGEC du promoteur Nouvelle Société de Corot

4 Eva SIMON, *Op. cit.*

2. L'accélération de la détérioration du bâtiment B

A partir de la fin des années 1970, le bâtiment B se dégrade au point de devenir en 1980 totalement insalubre. En effet, les caves sont inondées d'eaux usées ce qui amène le Préfet à prendre le 14 mai 1980 un arrêté d'insalubrité remédiable. Ce dernier met en demeure l'Assemblée des copropriétaires et les propriétaires de réaliser des travaux d'assainissement des sous-sols et de réparation des conduites d'évacuation des eaux usées. Faute de disposer d'une trésorerie suffisante, ces derniers sont dans l'incapacité de déférer à cette demande. Le Syndic professionnel s'abstient d'engager des procédures judiciaires à l'encontre des copropriétaires défaillants ce qui obère davantage les finances de la copropriété. Pour parer la carence de copropriétaires, pour la réalisation des travaux, la Mairie ayant compétence en matière de salubrité, fait réaliser les travaux d'assainissements des sous-sols et de réparations des conduites d'évacuation des eaux usées, en juin 1980.

C'est dans ce contexte que la commune mandate les sociétés CLARB et LOGIREM pour réaliser un diagnostic qui donnera lieu à l'établissement de plusieurs rapports édifiants qui indiquent que le bâtiment B est irrémédiablement compromis et que 90% des logements de ce bâtiment présentent des dégâts importants sur les plans de la salubrité et de la sécurité du fait d'infiltrations d'eau et d'humidité⁵.

Fort de ce constat, la commune décide d'une reprise foncière du bâtiment B voué à la destruction. Toutefois, faute d'un cadre légal adapté aux copropriétés dégradées, cette reprise devient très vite fastidieuse. En outre, le relogement des familles devient problématique et bloque la situation pendant des années⁶.

Ce n'est qu'en 1988 qu'un processus de relogement s'engage réellement malgré les difficultés pour trouver un habitat aux 57 familles présentes⁷. En 1989, le bâtiment est vidé de ses occupants, puis neutralisé en 1990. Il est finalement détruit en 1991, après 11 années d'attente pour les habitants du Parc. L'opération est financée à 80% par l'État⁸.

3. Les autres bâtiments engagés dans un cycle de dégradation

Pendant toute cette période, aucune mesure n'est prise s'agissant des autres bâtiments de la copropriété qui ne cessent de se détériorer. La dégradation du bâtiment B a fait baisser la valeur du Parc tout entier et entraîné le départ de nombreux propriétaires. L'ensemble du Parc se paupérise.

5 Eva SIMON, *Op. cit.*

6 *Ibid*

7 *Ibid.*

8 *Ibid.*

Les sociétés CLARB et SOGIREM soulignent la contagion des difficultés du bâtiment B sur le bâtiment A à proximité. Ce bâtiment A est décrit comme particulièrement fragilisé mais son état est encore remédiable⁹.

C- 1991 – 2006 : la situation s'enlise dans l'indifférence

Malgré la destruction du bâtiment B et les préconisations faites en 1982 par les rapports de la LOGIREM et du CLARB, la copropriété du Parc Corot semble sombrer dans l'oubli.

La dégradation de la copropriété se poursuit, sous administration du syndic professionnel SAGEC¹⁰. Ce dernier ne satisfait pas à son mandat et notamment à l'entretien des bâtiments, la réalisation de travaux, la négociation des contrats de chauffage et d'assurance, tenue régulière d'assemblées générales.

En 1998, les copropriétaires du bâtiment D décident de changer de syndic et mandatent la société OTIM Immobilière en lieu et place de la SAGEC pour leur bâtiment. Ce changement est salvateur, l'immeuble bénéficie contrairement aux autres bâtiments d'un entretien régulier des parties communes et d'un paiement des charges constant par les copropriétaires.

Les autres bâtiments continuent à souffrir de leur mauvaise gestion et de la carence des copropriétaires dans le paiement des charges. En 2002, le parc Corot se place en 4^e position en termes de précarité dans l'Atlas des copropriétés marseillaises. Cet Atlas invite les pouvoirs publics à la réalisation d'une opération conséquente pour stopper ce cycle de dégradation. Cette invitation ne sera pas suivie d'effet, alors que la copropriété continue à s'endetter dans des proportions inquiétantes. Ainsi, le syndicat général est endetté à hauteur de 38% et celui du bâtiment A jusqu'à 90%¹¹.

Le parc Corot se précarise davantage pour le malheur des habitants qui demeurent impuissants face à un syndic général défaillant et à des pouvoirs publics impuissants. Les marchands de sommeil investissent de plus en plus les lieux pour y loger des familles vulnérables dans des logements insalubres.

D. 2006 - 2010 - Une occasion manquée : le plan de rénovation initié par le grand projet de ville abandonne le Parc Corot

En 2006, alors que la situation est devenue intenable, les habitants du Parc Corot entrevoient pour la première fois une issue. En effet, la copropriété est intégrée au programme de

9 Eva SIMON, *Op. cit.*

10 Dont la maison mère est URBANIA

11 *Ibid.*

rénovation urbaine du quartier Saint Paul adjacent. Il est prévu des opérations d'acquisitions /amélioration par un bailleur social.

Parallèlement, le Collectif intercopropriété financé par la Politique de la Ville et Pact-Arim mandaté par le Conseil général accompagnent les locataires sur les thématiques de la vie sociale (animation, soutien aux associations locales) et de l'habitat (droit des locataires, remobilisation des Conseils syndicaux)¹². Le Collectif en perspective de ce programme de rénovation tente de mobiliser les habitants afin de les associer au projet.

En phase d'élaboration du Plan de Rénovation Urbaine, Marseille Rénovation Urbaine sollicite en 2008, la réalisation d'une étude sur la situation du Parc Corot par la société PACT ARIM¹³. Le diagnostic souligne encore une fois la grande précarité de certaines familles. Face à l'importante dégradation du Parc Corot, dans le cadre du Fonds de Solidarité Logement, une action sociale collective est alors financée par le Conseil Général¹⁴.

Pourtant, le parc Corot est finalement exclu de ce plan de rénovation, l'intervention d'un bailleur social n'étant pas perçu comme « une réponse adaptée à la hauteur de la dégradation de cette copropriété »¹⁵.

Le quartier Saint Paul bénéficie seul du plan de rénovation qui prévoit la démolition de 96 logements sur 220, la reconstruction de 58 logements sur le même site et 38 dans d'autres secteurs de Marseille et la réhabilitation et la résidentialisation des 126 logements restants. Le plan de requalification est financé à hauteur de 39,2 millions par¹⁶ :

- Le bailleur habitat Marseille Provence en tant qu'opérateur pour 13,7 millions d'euros
- L'ANRU pour 10 millions d'euros,
- La Ville pour 5 millions d'euros,
- Le Conseil régional pour 1 million d'euros
- La Communauté urbaine pour 700 000 euros,
- Le Conseil départemental pour 800 000 euros

12 Eva SIMON, *Op. cit.*

13 PACT-ARIM deviendra par la suite Pact 13 puis Soliha Provence, il s'agit d'une association loi 1901, reconnue service social d'intérêt général par les pouvoirs publics, traitant principalement des questions d'habitat et logement.

14 Action sociale collective sur la copropriété dégradée du Parc Corot | PACT Bouches-du-Rhône, <http://pact13.fr/actions/action-sociale-collective-sur-le-copropriete-degradee-du-parc-corot>.

15 Préfète à l'Égalité des Chances, *Note sur la Situation du Parc Corot, à Monsieur le Ministre d'État, Ministre de l'Intérieur*. 06/06/2018

16Le nouveau visage de Saint Paul - Marseille Rénovation Urbaine, <http://www.marseille-renovation-urbaine.fr/saint-paul/le-nouveau-visage-de-saint-paul-247.html>.

Cette exclusion de Corot du plan de rénovation a amplifié le sentiment d'abandon des habitants de la copropriété livrés à leur sort alors que la situation s'aggrave.

E. 2010 – 2015 La situation du parc est alarmante : MRU réalise deux diagnostics qui n'aboutiront à aucune mesure salvatrice pour le Parc Corot

En 2011, le Syndic LEANDRI prend la suite du Syndic SAGEC s'agissant de la gestion générale de la copropriété pour finalement laisser la place en 2015 à la société COGEFIM FOUQUES. Loin de redresser là la situation financière, ce nouveau syndic faillit dans l'accomplissement de ce mandat. Certains observateurs en arrivent à remettre en cause la compétence voire la probité de ce dernier, pointant des conflits d'intérêts notamment avec des sociétés de travaux et de nettoyage. Entre 2010 et 2011, le Collectif intercopropriété souligne le conflit d'intérêt que représente le « *président syndical propriétaire, bailleur et chef de l'entreprise réalisant la majorité des travaux sur la copropriété* »¹⁷. Toutefois, aucune procédure judiciaire n'est initiée.

En 2015, la société URBANIS¹⁸ est une nouvelle fois mandatée par Marseille Rénovation Urbaine (MRU) afin de réaliser un énième diagnostic du Parc. Les conclusions confirment une fois encore l'aggravation de la situation. Le Parc est fortement fragilisé : « ***la copropriété n'est plus qu'un théâtre d'ombre*** »¹⁹. Les espaces extérieurs sont à l'état de terrain vague ou de décharge, la copropriété est un « *produit immobilier cul-de-sac pour les plus démunis* »²⁰. Le rapport préconise plusieurs mesures :

- Une mise sous administration judiciaire des syndics (excepté OTIM Immobilière) ayant un fonctionnement complètement inopérant,
- Une scission du bâtiment D de la copropriété, ce dernier ne présentant pas une situation de dégradation avancée, sa place au sein de la copropriété est un réel handicap à une gestion saine,
- Une déclaration de l'état de carence pour les bâtiments A, C, E, F, G,
- Des préemptions et expropriations,

17 Eva SIMON, *Op. cit.*

18 Urbanis est « une société de conseil qui élabore et anime, principalement pour les collectivités territoriales, les opérations de réhabilitation de l'habitat privé ancien et des copropriétés récentes, les politiques locales de l'habitat, les PLU et les opérations d'aménagement d'îlots anciens, avec sa filiale Urbanis Aménagement », sources : Site internet de l'entreprise urbanis.fr

19 Urbanis, Marseille Rénovation Urbain, *Étude pré-opérationnelle sur la copropriété du Parc Corot, Diagnostic et orientations*, Mars 2015

20 *Ibid*

- Des démolitions des bâtiments A et C. L'intérêt de conservation de ces deux bâtiments étant sérieusement questionnés du fait de leurs états de détérioration extrêmement avancés,
- Des rénovations des autres bâtiments de la copropriété.

Face à ces préconisations, une seule a été ce jour mise en place : la mise sous administration judiciaire. Les autres mesures ne font l'objet d'aucune action.

F. 2015, le rapport NICOL pointe les failles de la gestion de l'habitat indigne à Marseille et propose notamment un ORCOD IN incluant le Parc Corot

La Ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité mandate Monsieur Christian Nicol, Inspecteur général honoraire de l'administration du développement durable pour la réalisation d'un rapport sur la requalification du parc immobilier marseillais. Il souligne notamment les difficultés suivantes dans la gestion de l'habitat indigne :

- Le protocole pour la mise en œuvre d'un plan d'éradication de l'habitat indigne (signé entre l'état et la ville de Marseille a eu peu d'effets,
- Les moyens humains et le savoir-faire sont insuffisants dans les différents services de l'État et de la Ville,
- **Peu d'arrêtés de police en matière de salubrité sont pris par le maire et le préfet sur la ville,** *« lorsque les arrêtés sont pris, ils ne sont pas toujours adossés à un dispositif opérationnel de droit commun pour accompagner juridiquement, techniquement et financièrement les propriétaires dans la réalisation des travaux »*,
- **Le processus de lutte contre les marchands de sommeil s'essouffle** malgré la création d'un groupement opérationnel de lutte contre l'habitat indigne, qui se réunit tous les 3 mois et associe la police nationale, la gendarmerie, les services compétents de la Mairie de Marseille (hygiène et sécurité), l'Agence Régionale de Santé.

Ledit rapport préconise pour les copropriétés dégradées la mise en œuvre d'un plan exceptionnel par la réalisation d'un ou plusieurs ORCOD IN multi sites pour les copropriétés dégradées de Marseille et celle du Parc COROT. Le rapporteur propose la réalisation d'une étude de préfiguration pilotée par le Préfet en association avec la ville, la métropole, l'ANAH et l'ANRU. Cette idée sera reprise par la ministre de l'époque.

Cette proposition n'emporte pas l'adhésion des décisionnaires et particulièrement de la Métropole, bien au contraire. Arlette FRUCTUS, Adjointe au Maire réagit à cette proposition :

« La ministre du logement nous propose d'agir mais elle souhaite que nous mettions en œuvre une Orcod sans aucun financement. Elle a proposé à

*l'établissement public foncier d'augmenter la taxe spéciale d'équipement. Ce n'est pas possible. Nous n'augmenterons pas les impôts."*²¹

G. 2016 - MRU sollicite la désignation d'un administrateur judiciaire pour le Parc COROT

Dans la perspective d'un plan de sauvegarde, Marseille Rénovation Urbaine (MRU) initie une procédure de mise sous administration judiciaire de la copropriété afin de pallier les défaillances des syndics secondaires et du syndic général. Cette procédure est compliquée par l'hostilité de certains propriétaires qui multiplient les recours pour faire échec à cette désignation. Ils déposent notamment des questions prioritaires de constitutionnalité qui n'ont pas abouti. Le 13 janvier 2017, Maître GILLIBERT, mandataire judiciaire, est finalement désigné administrateur judiciaire par ordonnance du tribunal de grande instance de Marseille.

Le travail de remise à jour des comptes et des contrats de la copropriété a mis en lumière d'importantes failles de gestion. En effet, l'assurance des bâtiments était partielle : présentant des charges de sinistres élevés, les contrats d'assurance des bâtiments A et C n'avaient pas été renouvelés. Le financement de l'assurance a été compliqué du fait de la trésorerie des syndics, le coût de ces contrats étant particulièrement élevé : 10.500 €/an pour le A et 13.800€/an pour le B contre 2700€/an pour le E²²

Si la SAGEC a largement pris part à la dégradation de la copropriété, les syndics assurant la gestion par la suite n'ont pas amélioré la situation à l'exception de celui du bâtiment D.

La copropriété du Parc COROT s'est donc enlisée dans ses difficultés. De nombreux diagnostics et rapports ont témoigné de cette terrible décadence aux enfers alors que depuis 1991, aucune mesure concrète n'a pu résoudre ce dossier complexe.

Dates	Diagnostics	Situation de la copropriété
1980 1982	Rapports CLARB et Logirem	B : Arrêté d'insalubrité, ascenseur en panne, administrateur judiciaire, endettement, 100% de locataires
1988 1991	Diagnostics relogement	Fuite de gaz dans le bâtiment B Démolition Bâtiment B
1996 2007	Fiche dans l'Atlas des copropriétés dégradées.	Général endetté à 40% A : 90% Conflit entretien ville/copropriété.
2008	Diagnostics Pact 13	Général : 26% de propriétaires occupants

²¹ Les copropriétés dégradées cherchent toujours un pilote pour leur requalification, <https://marsactu.fr/les-coproprietes-degradees-cherchent-un-pilote-pour-leur-requalification/> , 8 février 2017.

²² Gillibert et Associés Administrateurs judiciaires, *Rapport intermédiaire de l'administrateur provisoire, Copropriété du Parc Corot*, 15 octobre 2017

2013		A : 8% PO, dangereux, endettement 270%, risque de péril, insalubrité générale. D: 52% PO, entretenu, travaux, endettement 40%
2014 2015	Diagnostics Urbanis	A et C en état de carence avéré, également E,F,G,H. A et C particulièrement dangereux. Copropriété de non-droit.
2015	Rapport Nicol	Situation extrême du Parc Corot, préconisation d'un ORCOD-IN

II- LA SITUATION IRREMEDIABLEMENT COMPROMISE DU PARC COROT

Marseille présente « *un parc privé indigne et dégradé d'une rare ampleur* ». C'est en ces termes que Christian NICOL décrit la crise des copropriétés dégradées à Marseille dans son rapport de mai 2015²³. Le rapporteur met en lumière la gravité de la situation en annonçant que 13% du parc des résidences principales à Marseille est indigne. Il classe le Parc COROT dans les 21 copropriétés marseillaises les plus fragiles. Aujourd'hui, la copropriété Corot est la deuxième plus dégradée de la commune, la première étant le Parc Kallisté qui fait l'objet d'un plan de rénovation urbain. La particularité du « dossier Corot » est caractérisée par la multiplicité de problématiques qui s'imbriquent les unes aux autres.

Cette copropriété, construite au début des années 60 s'étend sur 4,81 hectares. La copropriété comporte 376 logements allant du T2 au T5 répartis sur sept bâtiments, 40 garages répartis sur trois bâtiments, 5 commerces situé à l'entrée Ouest.

	A	C	D	E	F	G	H	Bloc 9	Bloc 10	Ensemble
T2	0	2	0	0	0	0	0			2
T3	42	32	18	9	11	28	21			161
T4	30	32	18	9	17	28	9			143
T5	24	0	14	4	4	12	12			70
Total logements	96	66	50	22	32	68	42			376
Garages									40	40
Commerces								5		5
Caves	96	66	50	22	32	68	42			376
Total	192	132	100	44	64	136	84	5	40	797

23 Rapport de Christian NICOL, *La Requalification du parc immobilier privé à Marseille, 2015*

Les finances de la copropriété sont obérées (A), ce qui fait obstacle à la mise en œuvre de travaux nécessaires non seulement à l'entretien des parties communes mais également à la nécessité de travaux de rénovation. Certains bâtiments et espaces extérieurs sont totalement insalubres ainsi que de nombreux logements (B). Ce cadre délétère favorise le développement de l'insécurité et de la violence ce qui rend très difficile l'intervention des travailleurs sociaux et des pouvoirs publics (C). Or, précisément, les familles du parc Corot, qui sont pour la plupart des mères isolées ont plus que jamais besoin d'un suivi renforcé (D).

A- Une situation économique dans l'impasse malgré la désignation d'un administrateur judiciaire

Comme mentionné précédemment, la désignation de l'administrateur judiciaire est intervenue dans un contexte conflictuel du fait de la forte réticence d'un petit groupe de copropriétaires. Dans ces conditions, le Mandataire s'est heurté à d'importantes difficultés pour obtenir les archives et les documents comptables auprès des anciens syndics. Seul le syndic du bâtiment H a fait preuve de coopération, les syndics des autres bâtiments et le syndic général ont largement ralenti le travail de l'administrateur. Malgré ce, Maître GILIBERT a pu réaliser un audit et il confirme la situation économique désastreuse de la copropriété.

Ainsi, les montants des créances au 31 décembre 2015 s'établissent entre 29.275 € pour le bâtiment F et 1.079.412€ pour le bâtiment A, avec une créance de 377.525€ pour le syndicat général²⁴. Les finances sont pour le moins obérées.

Syndicats	Montant des créances	Part du budget annuel
Général	377.525 €	2,2 fois
Bât A	1.079.412 €	5,5 fois
Bât C	393.703 €	5 fois
Bât E	41.181 €	2 fois
Bât F	29.275 €	75%
Bât G	86.836 €	1,2 fois
Bât H	79.895 €	1,5 fois

Les difficultés de trésorerie impactent gravement la gestion de la copropriété. Le financement des dépenses courantes est difficile.

24 Gillibert et Associés Administrateurs judiciaires, *Op. Cit.*

1. Les parties communes

- Bâti dégradé

L'isolation et le béton sont de mauvaise qualité comme pour de nombreux bâtiments construits à la hâte au début des années 1960. C'est la raison pour laquelle les bâtiments du Parc COROT sont plus sujets à la détérioration. Cette fragilité est renforcée par le cruel défaut d'entretien dont est victime la copropriété depuis plus de 50 ans. Le manque d'étanchéité à l'eau et à l'air, qui n'a jamais été pallié par des travaux de réfection, a largement entamé le bâti. Ainsi, les colonnes de béton des coursives, imprégnées par l'humidité, se délitent peu à peu. La situation du bâtiment A est particulièrement alarmante du fait de la taille des coursives, de la structure de béton fortement endommagée avec des treillis armés apparents²⁵. Le bâtiment C qui a connu des incendies est également très altéré. Si les autres bâtiments sont moins dégradés, ils nécessitent tous d'important travaux de rénovation afin d'éviter qu'ils ne rejoignent le triste sort des bâtiments A et C.

- Ascenseurs et cages d'escalier

Les ascenseurs et cages d'escalier des bâtiments A et C (bâtiments les plus hauts de la copropriété) présentent un risque important pour la sécurité des utilisateurs (chute d'ascenseurs, personnes bloquées, etc.). S'ils ont été rénovés, leur fonctionnement est aléatoire. Le recours à un ascensoriste pour pallier ces dysfonctionnements est difficile compte-tenu de la trésorerie des deux bâtiments. Entre la mise sous administration judiciaire, le 13 janvier 2017 et le 15 octobre 2017, Maître Gillibert a fait réaliser une quarantaine d'interventions sur le Parc Corot, sur ce total 13% concernent la remise en état des ascenseurs. Ces interventions s'expliquent essentiellement par l'ancienneté de ces derniers (notamment celui du bâtiment C) mais également par les dégradations et le vol de câbles²⁶. En outre, les parties privatives, du fait de fuites d'eau et de branchements sauvages font l'objet de coupures d'électricité constantes. Ainsi, les cages d'escalier présentent d'importants problèmes d'éclairage.

- Le traitement des déchets

L'un des aspects les plus frappants de la copropriété est l'amoncellement des déchets en bas des immeubles et l'odeur nauséabonde qui s'en dégage, particulièrement aux pieds des bâtiments A et C. Il s'avère que l'enlèvement des ordures n'est pas régulier, ce qui génère un débordement quotidien des conteneurs. A cela s'ajoute un dépôt sauvage des déchets de manière générale sur tout le site et plus particulièrement à proximité des tours A et C. Ces dépôts sont effectués tant par des entreprises extérieures à la copropriété que par les habitants des deux bâtiments. Plusieurs activités citoyennes de ramassage des déchets de la copropriété ont été organisées à l'initiative des habitants. Toutefois, ces ramassages ont à plusieurs

25 Urbanis, *Op. Cit.*

26 Gillibert et Associés Administrateurs judiciaires, *Op. Cit.*

reprises donné lieu à l'incendie de ces tas d'immondices endommageant les arbres à proximité et créant un risque important pour la sécurité des personnes et des biens. Des actions de nettoyage ont également été conduites par l'administrateur judiciaire avec l'assistance de copropriétaires et de MPM. Cependant, il est constaté que l'effet de ces actions n'est que de courte durée, les dépôts sauvages étant quotidiens. Ces amoncellements importants de déchets présentent un risque sanitaire et participent à la prolifération de moustiques mais surtout de nuisibles comme les rats. Or, le traitement des nuisibles ne peut être effectif en l'absence de retrait des ordures. Dans le cadre de nos visites sur place, les habitants nous ont interpellé quant au manque de bennes à ordures. Le nombre restreint de bennes s'ajoutent à un vandalisme des conteneurs en place, bien souvent l'objet de dégradation et d'incendie volontaire.

- Réseau électrique dangereux

Le réseau électrique est devenu extrêmement dangereux du fait des branchements sauvages effectués par des squatteurs qui peuvent occasionner à tout moment un incendie. Au risque de départ de feu s'ajoute un risque d'explosion dans la mesure où les deux immeubles sont alimentés en gaz de ville.

- Canalisations d'eau bouchées et cassées

Le réseau d'eau courante est également défaillant : certaines colonnes d'eau sont brisées, d'autres régulièrement bouchées ce qui provoque d'importantes fuites et dégâts qui fragilisent davantage l'immeuble dans sa structure et conduisent à des coupures d'électricité régulières²⁷. L'Administrateur fait procéder régulièrement à des débouchages et des pompages par des sociétés d'assainissement. Cependant, ces interventions ne sont pas pérennes du fait de dégradations constantes par certains habitants (poubelles, serviettes hygiéniques, nourritures jetées dans les WC et lavabos). Entre le 13 janvier 2017 et le 15 octobre 2017, 70% des interventions réalisées concernaient la plomberie et la tuyauterie²⁸.

Les désordres constatés au niveau des canalisations provoquent des inondations régulières des caves des bâtiments A et C. En outre, les fuites des colonnes d'eaux usées exposent les habitants à un risque sanitaire. Une mère de famille du bâtiment A nous a indiqué que ses enfants souffraient de dermatites occasionnées par l'eau. Cette dernière ne peut plus utiliser l'eau courante pour laver ses enfants en bas âge et a dû se résoudre à les confier à une amie. Cette dernière reste dans l'attente d'un relogement.

2. L'état des parties privatives

Le rapport URBANIS de 2015 fait état d'une disparité quant à l'état des logements selon leur degré d'entretien et surtout l'implication des propriétaires très souvent bailleurs. Toutefois,

27 Entretien avec réalisé avec Christelle Dufilh de Soliha Provence, 24 mai 2018

28 Gillibert et Associés Administrateurs judiciaires, *Op. Cit.*

une grande partie des logements du parc Corot devraient relever d'un arrêté d'insalubrité. Nous avons pu nous en convaincre en visitant des appartements habités.

Selon les données du rapport URBANIS de 2015 :

- 1/3 des logements ne comportent pas de chauffage,
- ¼ des logements présentent des signes d'insalubrité,
- 1/3 des logements ont des installations électriques dangereuses,
- Plus de la moitié des logements présentent des problèmes chroniques d'humidité dus à des défauts de ventilations.

Lors de nos visites sur le site, nous avons constaté que des appartements, notamment occupés par des familles avec des enfants en bas âge dont un nourrisson d'un mois, présentent des signes d'insalubrité qui impactent la santé de leurs locataires :

- **Des fenêtres cassées ne peuvent s'ouvrir ce qui rend difficile l'aération,**
- **Des murs et plafonds sont imprégnés d'humidité et de moisissures,**
- **Le réseau électrique présente un danger du fait des branchements pirates mais également des prises à nues au contact régulier avec l'eau,**
- **La présence de nuisibles (rats, punaises de lit, cafards) qui ne peut être endiguée sans un traitement global de l'immeuble. Ce traitement est impossible à la fois par l'absence de trésorerie nécessaire et par l'état global du bâtiment et des espaces communs fortement dégradés. Une action n'aurait d'effet qu'à court terme.**

Les coupures de courant et de gaz mais également d'eau sont régulières au sein des bâtiments A et C. Lors de l'année 2016, les habitants du bâtiment C ont vécu plus de 15 jours sans eau²⁹. Cette absence d'électricité et de gaz obligent certaines familles à s'équiper en bonbonnes de gaz pour cuisiner et chauffer de l'eau. **La présence de gaz dans un immeuble où le risque d'incendie est quotidien présente un danger extrême pour les habitants.**

Un incendie criminel a d'ailleurs eu lieu dans la nuit du 13 mars 2017 dans le bâtiment C, qui n'était à cette époque plus assuré. Cet incendie a conduit à des coupures d'électricité. Si les dégâts n'étaient que matériels, la présence de gaz dans le bâtiment aurait pu conduire à une catastrophe de plus grande ampleur.

B- L'emprise des marchands de sommeil sur le Parc Corot

Le Parc Corot est un terrain idéal pour les marchands de sommeil : les appartements sont vendus à très bas prix compte tenu du marché de l'immobilier local. Ces prix extrêmement faibles s'expliquent par l'état de délabrement extrême de la copropriété. Selon le rapport URBANIS de 2015, le prix moyen d'achat était pour le bâtiment A de 400€/m² et négocié à

29 Rapport Soliha Provence, 2017.

hauteur de 175€/m² et 630€/m² pour le bâtiment C alors que la moyenne des prix pratiqués dans l'arrondissement est de 920€/m². De nombreux investisseurs plus ou moins bien attentionnés se sont constitués des portefeuilles de plusieurs lots au sein de la copropriété. Ce commerce est très lucratif puisqu'il permet de donner à bail des appartements en contrepartie de loyers conséquents. L'investissement est d'autant plus sûr que ces derniers proposent principalement ces logements à des preneurs bénéficiant des aides de la Caisse d'allocations familiales (CAF). Le montant annuel de versements de la CAF pour le Parc Corot en 2017 est de 1,2 millions d'euros³⁰. Ces aides CAF sont souvent directement versées au propriétaire.

Si en soit cette pratique n'est pas illégale, elle donne lieu à de multiples dérives puisque certains de ces copropriétaires sont de véritables marchands de sommeil. En effet, certains bailleurs donnent à bail des logements insalubres à des familles souvent en grande précarité et s'abstiennent de réaliser des travaux. La présence de ces marchands de misère accélère la disqualification de la copropriété. Beaucoup d'entre eux se constituent en Sociétés Civiles Immobilières (SCI) ce qui complexifie les recours éventuels à leur encontre.

Il existe pourtant des dispositions légales renforcées notamment par la loi ALUR pour lutter contre ces pratiques illégales, prévoyant notamment des sanctions administratives et pénales.

En outre, un dispositif a été créé en 2011. Il s'agit du groupement opérationnel de lutte contre l'habitat indigne (GOLHI) créé sous l'impulsion du procureur de la République de Marseille de l'époque qui associe l'Agence Régionale de Santé (ARS), la préfecture, la mairie, les services de police, la gendarmerie, les services Hygiène et Sécurité de la Mairie. Ainsi le groupement opérationnel de lutte contre l'habitat indigne (GOLHI) se réunit une fois par trimestre. Ces réunions ont pour objectif d'accélérer les procédures lorsqu'un logement est qualifié d'indigne et ainsi de faciliter l'échange d'informations.

Malheureusement ce dispositif a montré ses limites. Le rapport Nicol pointe un « *ralentissement de la lutte contre les marchands de sommeil* »³¹ du fait de la non-association des services municipaux en charge de l'habitat et de la DDTM en dépit de leur place centrale dans les signalements de l'habitat indigne dans ce dispositif. Les signes de faiblesse de ce dispositif s'observent dans le peu de signalement reçu par la justice (« *seulement un signalement par an* »³²).

L'ARS déplore une insuffisance des diagnostics des services d'Hygiène sanitaire de la ville de Marseille et appelle à une meilleure coopération avec la municipalité.

30 Note Préfecture, *Op. Cit.*

31 Rapport Nicol, *Op. Cit.*

32 Ibid.

Et pour cause, de nombreux signalements sont en instance auprès des services de la mairie. Ainsi, à la date du 18 mai 2018³³, 26 déclarants avaient rempli une fiche PDLHI (Pôle départemental de Lutte contre l'habitat indigne) dont une majorité pour les bâtiments A et C³⁴. **En date du 6 juin 2018, 10 fiches de signalements reçues par la DDTM dans le cadre du PDLHI demeurent non-traitées.**

Les services de la mairie indiquent avoir des difficultés à intervenir du fait de l'insécurité et soulignent « *le manque de pertinence d'un contrôle sur les logements alors que l'origine des désordres provient selon eux souvent de l'état dégradé des espaces communs* »³⁵. Or, une partie des désordres que nous avons constatés sur place relèvent bel et bien de la responsabilité des bailleurs. Surtout, la Préfecture a proposé à la Mairie le concours de la force publique afin d'accompagner les services municipaux sur place

C- L'insécurité précarise les habitants du Parc Corot

- Les trafics et réseaux criminels

Le climat d'insécurité est prégnant au sein du parc Corot. La copropriété a été le théâtre pendant plusieurs années d'un important trafic de stupéfiants. Au cours de cette période, les entrées de la copropriété étaient filtrées par les trafiquants. La vie des habitants était rythmée au bon vouloir de ces trafiquants. Ce trafic a donné lieu à plusieurs fusillades impactant psychologiquement les habitants³⁶. A la suite du décès d'un jeune homme tué au pied d'un immeuble du Parc Corot le 15 juin 2016, le centre social Saint Just – La Solitude a constitué une cellule psychologique et a développé des actions de prévention et de sensibilisation à la violence. Le trafic a été démantelé grâce à une action policière de grande ampleur qui a conduit à plusieurs arrestations ainsi qu'à la saisie d'armes. Si le trafic de stupéfiants a fortement diminué, d'autres formes de délinquances se sont développées.

Ainsi, depuis quelques années, un réseau criminel se serait installé au sein de la copropriété, développant trafic de logements et d'armes. Il semble également selon des témoignages d'habitants et de travailleurs sociaux qu'un réseau de prostitution héberge les prostituées victimes de ces réseaux criminels.

33 Date de tenu de deux sous-commissions dans le cadre de l'élaboration du Plan de sauvegarde de la copropriété du Parc Corot concernant l'habitat indigne et les travaux d'urgence

34 Compte-Rendu sous-commission à l'élaboration du Plan de Sauvegarde, 18 mai 2018

35 Note Préfecture, *Op. Cit.*

36 *En novembre 2013, deux personnes sont grièvement blessées par balle. Le 15 juin 2016, un homme est tué au pied d'un immeuble du Parc Corot à la suite d'une rafale de fusil d'assaut. En février 2017, un jeune homme est blessé par balle. En mars 2018, une voiture est la cible de tir, un homme est grièvement blessé.*

- **Les violences du quotidien impactent les habitants et compliquent l'action des travailleurs sociaux et des pouvoirs publics**

La situation de violence et d'insécurité de la copropriété est attestée par de nombreux témoignages édifiants. Plusieurs médias se sont rendus sur le Parc Corot au mois de juin, à cette occasion la plupart des habitants acceptait d'intervenir à la seule condition d'avoir leur témoignage anonymisé, craignant pour leur sécurité.

Les services publics (assistantes sociales de la CAF et de la MDS, éducateurs de rue, etc.) et de nombreux travailleurs sociaux ont exercé leur droit de retrait craignant, à juste titre, pour leur sécurité. En effet, ces derniers ont fait l'objet de menaces et d'intimidation dans le cadre de l'exercice de leurs fonctions. Les témoignages se multiplient.

- Un électricien mandaté par Maître GILLIBERT n'a pu effectuer son travail à la suite de menaces proférés à son encontre³⁷.
- Lors de notre rencontre, la directrice d'une association nous a relaté leur dernière action sur site :

« Nous avons dû déplacer nos animations pieds de bâtiments pour plus de sécurité ; certains propriétaires pensent, que les subventions allouées au centre social devraient plutôt être utilisées pour des travaux dans la copropriété; le centre social est financé pour de l'animation, la réappropriation des espaces communs en aucun cas des travaux de maçonnerie, d'ailleurs nous n'avons pas dans notre équipe de maçon mais des animateurs ! Lors du projet fresque sur les locaux à poubelles il nous a été reproché "d'avoir annoncé un projet fresque comme alibi à la détérioration de la copropriété" (pour rappel des bombes de peinture nous ont été volées et ont servi à taguer sur les murs) ainsi des menaces ont été proférées à la responsable d'animation (insultes par téléphone nombreuses, présence physique sur la structure principale). »

Les services municipaux d'Hygiène et Sécurité ne se déplacent plus sans accompagnement policier. De ce fait une dizaine de signalement de logements insalubres n'ont pu être traités par ce service. La Préfecture a toutefois proposé le concours de la force publique pour l'intervention des services municipaux.

Cette violence et ce climat d'insécurité ont des conséquences non négligeables sur la vie des habitants. En effet, les diagnostics d'insalubrité par les services de la mairie sont quasiment absents, ce qui ne permet pas d'entamer les procédures de lutte contre l'habitat indigne. Les habitants ne bénéficient plus d'un accompagnement social sur site les rendant encore plus vulnérable à la précarité.

37 Gillibert et Associés Administrateurs judiciaires, *Op. Cit*

Face à cette situation, nous avons rencontré Gérard Collomb, Ministre de l'Intérieur et son cabinet, très attentif à la situation. Suite à cette intervention, les forces de police ont été dépêchées pour accompagner les services municipaux dans les signalements d'insalubrité., signalements qui ont permis la prise d'un arrêté d'insalubrité pour les parties communes.

- Le développement des squats contribue au climat d'insécurité

D'après les informations qui nous ont été communiquées par l'administrateur judiciaire, plusieurs appartements des bâtiments A et C sont actuellement murés. D'autres appartements vides font l'objet d'occupations sans titre. Ces occupations illégales participent au sentiment d'insécurité des habitants de la copropriété. Lors de nos visites, plusieurs familles ont témoigné de leur crainte au quotidien. Ils expliquent que régulièrement des appartements des bâtiments A et C sont visités par des squatteurs qui cherchent des logements vides.

Une des locataires du bâtiment A atteste du climat de peur dans lequel elle vit :

« Je suis rentrée un soir chez moi avec mes enfants, et trois hommes étaient installés dans mon salon, ils avaient forcé la porte. Je ne savais pas quoi faire et j'avais peur alors j'ai appelé la police. Ils m'ont dit qu'ils interviendraient si je n'arrivais pas à les faire sortir moi. Par chance, j'ai réussi à les faire sortir. Je dois m'absenter dans quelque mois pour une longue durée, je ne sais pas comment je vais retrouver mon appartement ».

Une autre locataire confirme le climat anxiogène dans lequel elle vit :

« Tous les soirs, on a peur, surtout les enfants. Ils voient des lumières de lampe torche à travers les fenêtres qui donnent sur la cour. Il y a des gens qui cherchent tous les soirs à rentrer dans les appartements, ils regardent si les appartements sont vides. Nous on a de la chance on a une porte blindée mais certains voisins sont obligés de mettre leur réfrigérateur ou des meubles devant la porte pour bloquer l'entrée et les empêcher de rentrer. »

Des procédures existent pour sanctionner les occupations sans titre. Une expulsion immédiate des intrus n'est possible que dans les 48 premières heures de l'occupation illégale. Passé ce délai, une décision de justice est nécessaire à l'évacuation des occupants.

Néanmoins, selon les services de la préfecture « peu de propriétaires déposent plainte bien que la procédure ait été explicitée en sous-commission sécurité du plan de sauvegarde ; aucune action en justice n'est donc à notre connaissance engagée pour expulsion ». Seules, quatre plaintes ont été déposées par Maître GILLIBERT à la suite de l'installation de squatteurs dans des appartements inhabités, logements qui très souvent sont insalubres³⁸.

38 Note Préfecture, Op. Cit.

Cette situation conduit des propriétaires lésés à « *faire justice eux-mêmes* », faisant fi des règles de droit. A titre d'exemple, le 11 mars 2018, une quinzaine de propriétaires a procédé à « *l'expulsion sauvage* » de huit squats³⁹. Certains nous ont confié procéder à des expulsions *manu militari* en justifiant cette violation du droit par le fait que le Corot est une situation exceptionnelle.

D- Un difficile accès au droit pour les habitants

Ce sont principalement des familles en grande précarité qui s'installent au sein du Parc Corot et particulièrement des mères isolées. Ces familles affrontent de nombreuses difficultés qui nécessitent en plus d'un suivi social, très souvent un accompagnement juridique. Ces habitants connaissent très mal leurs droits et sont donc peu enclins à poursuivre en justice les bailleurs indécents. A titre d'exemple, une locataire nous a indiqué qu'alors qu'elle payait son loyer en espèces, sa bailleuse refusait de lui fournir des quittances de loyer. Ne sachant pas que cette dernière était légalement tenue de lui remettre, la locataire a continué à verser les loyers sans exiger ces justificatifs. Bien plus grave certaines familles qui vivent dans des logements insalubres n'engagent aucune procédure à l'égard de leurs bailleurs alors même qu'elles sont totalement bien fondées à le faire. Leur incapacité à agir participe au sentiment d'impunité des marchands de sommeil. De même, ces familles aux parcours et aux situations difficiles connaissent souvent d'autres problématiques notamment familiales ou administratives qui pourraient trouver une issue judiciaire.

L'accompagnement de certaines associations très impliquées permet de parer certaines de ces obstacles. Toutefois, ces dernières n'ont pas les moyens pour dispenser un accompagnement dédié. Or, la plupart des familles rencontrées peuvent prétendre à une aide juridictionnelle.

En outre, certains propriétaires sont également désemparés et connaissent mal leur droit et les moyens de les faire valoir. Il existe de nombreux dispositifs légaux pour protéger les locataires, comme les copropriétaires. Toutefois, peu les connaissent. **Il est certain que si l'accès au droit avait été développé au sein du Parc Corot, il aurait été possible de mettre en échec les syndics défaillants.**

E. Une difficile prise charge des victimes de la précarité

Le parc Corot concentre des populations précaires. Selon le rapport Urbanis, cette copropriété est « *le point final d'un parcours résidentiel pour nombre de ménages en difficulté*⁴⁰ ». Lors de ce diagnostic, sur les familles rencontrées, 90% des locataires et 62% des propriétaires occupants vivaient sous le seuil de pauvreté. Ces locataires sont pour la plupart des familles

39 Marseille : la loi de la jungle au parc Corot, <https://www.laprovence.com/article/societe/4875345/parc-corot-la-loi-de-la-jungle.html> , 12 mars 2018.

40 Urbanis, *Op. Cit.*

avec 3 enfants ou plus à charge, monoparentales vivant principalement des prestations sociales et du RSA. Ces familles en grande précarité trouvent comme seul appui les associations qui tiennent à bout de bras Corot. La plupart des locataires du Parc Corot, notamment ceux des bâtiments A et C sont en attente de logement sociaux, leurs faibles garanties ne leur permettent pas de louer un appartement dans le parc privé. Les principales associations intervenant au sein du Parc Corot sont :

- **Soliha Provence,**
Anciennement Pact 13, Soliha Provence est chargé de l'accompagnement des locataires dans le demande de logements sociaux/DALO ainsi que sur les problématiques de logement mais plus largement sur les démarches administratives.
- **Le centre social Saint Just – la Solitude,**
Jusqu'à 2017 il menait des actions sur le Parc (actions et événements concernant le cadre de vie, revalorisation des espaces verts, chantier citoyen). Leurs actions se sont vues stoppées à la suite d'un conflit avec un groupe de propriétaires, le centre social faisant alors l'objet de menaces, de pressions. Leur travail aujourd'hui s'effectue au sein de leur permanence du parc Bellevue et dans les locaux du centre social. Ils accompagnent les habitants tant dans les démarches administratives qu'à travers leurs actions de café-parent (soutien à la parentalité en lien avec les écoles), de sensibilisation, d'animations en tout genre.
- **Les Compagnons bâtisseurs,**
L'association travaille pour l'amélioration des conditions de logement. Ils réalisent des diagnostics techniques, sociaux et juridiques dans les logements et proposent des chantiers de réhabilitation.
- **Régie 13 et Addap 13,** ces deux associations mènent des missions de médiation, d'actions d'amélioration du cadre de vie ainsi que de prévention, médiation.

Ces acteurs sont réunis au sein du Groupe de Pilotage et de Suivi. Ce dispositif, réalisé dans le cadre de la Politique de la Ville regroupe les différents acteurs du territoire (Police nationale, Éducation nationale, centres sociaux, éducations spécialisées, associations, syndics, administrateur judiciaire. Né en 2013, il a lieu tous les deux mois afin de communiquer sur les problèmes de proximité concernant la sécurité, le cadre de vie, les actions de cohésion sociale, les établissements scolaires, les différents projets à réaliser⁴¹. Toutefois dans ce dispositif, les services de la Mairie semble peu présent.

41 Note Préfecture, *Op. Cit.*

F. L'impact négatif des conditions de vie des habitants sur leur insertion sociale

La situation du Parc Corot connaît un important paradoxe : les habitants en situation de grande précarité ont un besoin accru en services publics pour une meilleure insertion sociale, or ces services publics ne sont pas en mesure aujourd'hui d'assurer pleinement leur mission⁴².

L'insertion de ces personnes est d'autant plus difficile que les conditions de vie impactent tant la santé physique, morale que l'insertion sociale des personnes vivant au Parc Corot.

En effet, comme les rapports de SOLIHA le soulignent chaque année : l'habitat indigne a un impact non négligeable sur les individus. Le suivi régulier de plusieurs familles a mis en lumière des troubles sur la santé, des problèmes ORL, d'asthmes, de maladies de peau, imputées aux conditions de mal logement. A cela s'ajoute un dysfonctionnement technique qui impacte directement l'hygiène des habitants, la scolarité des enfants qui ne bénéficient pas d'un environnement de travail satisfaisant et donc l'insertion sociale des individus.

III- LA NECESSITE DU DECLENCHEMENT D'UN PLAN D'URGENCE

A- Des ambitions affichées qui ne se concrétisent pas

Face à ces nombreux diagnostics, l'inanité des actions entreprises par les pouvoirs publics a renforcé le sentiment d'abandon largement partagé au sein de la copropriété. Les élus de la Métropole, dont la présidente de Marseille Rénovation Urbaine que cette absence de projet concret depuis des dizaines d'années s'explique par la concentration importante de copropriétés dégradées sur le territoire marseillais⁴³.

1. Un accord partenarial État/Métropole insatisfaisant eu égard à l'urgence de la situation

Un comité interministériel s'est approprié les préconisations du rapport NICOL et notamment l'opportunité de mettre en œuvre un ORCOD pour une partie des copropriétés dégradées de Marseille. Ledit comité a adressé au Préfet le 21 juillet 2015 une lettre de missions prévoyant :

42 Rapport Soliha Provence, 2017

43 Entretien réalisé avec Marseille Rénovation Urbain, 04/05/2018

- Un recensement des grandes copropriétés,
- La signature d'un accord partenarial « *dont l'objet est de formaliser les conditions et les rôles de chacun des partenaires dans la définition et la mise en œuvre d'une stratégie de requalification des principales copropriétés identifiées, entre l'Etat, les établissements publics locaux et nationaux (EPF, EPAEM) ainsi que les collectivités locales.* »,
- Un rapport sur la stratégie d'intervention pluriannuelle.

Ce n'est que plus de deux années plus tard que l'accord partenarial s'est concrétisé. Toutefois, l'accord laisse de nombreux points en suspens. Si les partenaires s'accordent sur le point que l'achat public de lots peut redresser la situation des copropriétés dégradées, **aucune mesure concrète n'est actée pour le Parc Corot**. L'accord se borne à évoquer une série de mesures qui pourraient s'avérer salvatrices pour les copropriétés dégradées mais ne tranche pas la question du financement. En effet, à la date de signature de l'accord seul le financement pour un bâtiment du parc Kallisté est acquis.

Les seules mesures actées par l'accord sont :

- La création d'un dispositif de veille notamment avec la mise en œuvre d'un observatoire des copropriétés de Marseille, confié à l'AGAM, sera mis en place en 4 phases échelonnées sur 3 ans, entre 2017 et 2019,
- « L'avancement » d'études nécessaires à la définition d'une stratégie sur les copropriétés dégradées. S'agissant du Parc COROT, l'accord évoque le diagnostic réalisé par URBANIS et la mise en œuvre d'un plan de sauvegarde.
- La définition d'une stratégie globale avec la mise en œuvre d'une assistance à maîtrise d'ouvrage pour la mise en œuvre d'une étude de préfiguration,
- Des mesures d'accompagnement des acteurs.

L'accord a toutefois le mérite de répartir les rôles entre les différents signataires : l'État, la Métropole, la Ville, le GIP MRU, l'ANAH, la Région, l'établissement public d'aménagement Euro méditerranée, la Caisse des dépôts et consignations et l'EPF.

Cet accord conclu pour une durée de 5 ans qui a mis plus de deux années à trouver une conclusion s'en tient donc à des mesures prospectives et très générales. Cet accord n'est donc pas en adéquation avec l'urgence du dossier COROT.

2. Un plan de sauvegarde à l'issue incertaine

L'article 615 du Code de la construction et de l'habitation prévoit la possibilité de déclencher un plan de sauvegarde « *en raison de graves difficultés financières ou de gestion et de l'importance des travaux à mettre en œuvre, dans l'incapacité d'assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité et la santé des occupants* ». L'élaboration d'un projet de plan de sauvegarde est confiée à une commission chargée d'élaborer un diagnostic de la situation et de

proposer un plan de sauvegarde destiné à résoudre les difficultés du groupe d'immeubles bâtis ou de l'ensemble immobilier concerné.

Le plan de sauvegarde doit selon l'article 615-2 du Code de la construction et de l'habitation fixer *« les mesures nécessaires pour, dans un délai de cinq ans, sur la base des engagements souscrits par les collectivités publiques, les organismes publics ou les personnes privées concernées :*

- redresser la situation financière de la copropriété ;*
- clarifier et simplifier les règles de structure et d'administration du groupe d'immeubles bâtis ou de l'ensemble immobilier ;*
- clarifier et adapter le statut de biens et équipements collectifs à usage public ;*
- réaliser ou faire réaliser par un tiers des travaux de conservation de l'immeuble ou tendant à la réduction des charges de fonctionnement ;*
- assurer l'information et la formation des occupants de l'immeuble pour restaurer les relations sociales ;*
- organiser la mise en place de mesures d'accompagnement. »*

A la demande du Maire de Marseille formalisée par courrier du 16 octobre 2015, le Préfet des Bouches-du-Rhône a par arrêté du 22 janvier 2016, fixé la composition de la Commission. Le préfet a rappelé dans cet arrêté *« d'une part l'état de dégradation et les dysfonctionnements de la copropriété' du Parc Corot située sur le territoire de la commune de Marseille, caractérisés par l'étude menée par Urbanis, et d'autre part la volonté' exprimée par la ville de Marseille, maître d'ouvrage de cette étude par délégation au groupement d'intérêt public Marseille rénovation urbaine, que soit établi un plan d'actions afin de remédier à cette situation »*

La première réunion de la commission d'élaboration du plan de sauvegarde a eu lieu le 17 novembre 2016. L'équipe CITÉMÉTRIE a été retenue afin de remplir deux missions :

- Accompagner la mission de sauvegarde sous l'égide de MRU, en organisant et animant les cinq sous-commissions mises en place pour l'élaboration du plan d'action de ce dit plan,
- Réaliser un diagnostic avec propositions sur les mesures et actions urgentes à prendre.

Toutefois, ce projet ne peut se concrétiser sans un opérateur portant le projet dans son ensemble. Madame FRUCTUS nous a indiqué que les services de la Métropole avaient initié une procédure pour rechercher un tel opérateur.

3. Des propositions en instance auprès de la Métropole Aix- Marseille

Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille Provence a été le 26 juin prochain d'un rapport qui a été présenté pour avis au Conseil des territoires. Ce dernier a approuvé l'opération. Marseille Rénovation Urbaine rédige actuellement le cahier des charges pour l'appel d'offre du futur concessionnaire.

Ce rapport réitère certaines préconisations déjà développées dans les rapports antérieurs :

- Une appropriation publique dans le cadre d'une procédure pour état de carence pour les bâtiments A et C, par voie amiable, par expropriation (95 et 66 logements), ou par neutralisation des lots, ces bâtiments étant selon le rapport au conseil de la Métropole *fortement fragilisés*. L'objectif étant « *d'acquérir au plus vite la totalité des lots de ces deux immeubles (...) et de déterminer leur devenir dans le cadre du projet de développement du site* ».
- Un soutien aux petites copropriétés D, E, F, G et H (214 logements) et aux commerces par requalification des parties communes et privatives, et acquisition de lots pour résorber les dettes et accueillir certains habitants des bâtiments A et C. Ces immeubles selon le rapport peuvent *bénéficier d'aides financières de l'ANAH et des collectivités dans le cadre de requalification des parties communes et privatives* ». Il est question d'acquérir des logements pour « *résorber les dettes* » et « *accueillir les habitants des bâtiments A et C* ».
- Un démembrement du syndicat principal pour individualiser chacun des immeubles. Il est prévu de « *conserver la gestion des équipements communs par une Union Syndicale Libre* » pour dans un second temps dans le contexte du NPNRU « *accompagner l'autonomisation complète des copropriétés* » en confiant « *à chacune un statut de copropriété* ».

Cette opération fera l'objet d'un recours à une concession d'aménagement et « *désigner ainsi un opérateur spécialisé* ».

Le rapport chiffre l'opération d'investissement à hauteur de 18 000 000 €TTC et propose un investissement en partenariat avec l'État à travers l'ANRU et l'ANAH. Ce budget comprend le ratio logement, le déficit d'aménagement ainsi que l'aide aux travaux.

B- Les dispositifs d'urgence à disposition des décisionnaires pour garantir la sécurité des personnes et lutter efficacement contre l'habitat indigne

Comme décrit plus avant les bâtiments A et C sont irrémédiablement compromis et présentent des risques pour la santé et la sécurité des habitants. La nécessité de les démolir à l'instar du bâtiment B est partagée par tous les observateurs. Eu égard à l'urgence de la situation, plusieurs outils juridiques peuvent être utilisés. L'opportunité de prendre un arrêté

d'insalubrité (1) de péril (2) ou encore de carence (3). Toutefois, la mise en œuvre de chacun de ces dispositifs implique l'obligation de reloger les familles.

1- La possibilité de prendre un arrêté d'insalubrité pour les immeubles A et C

L'insalubrité est définie notamment par l'article L1331-26 du Code de la santé publique. Ainsi, *« est insalubre l'immeuble, bâti ou non, vacant ou non, attenant ou non à la voie publique, un groupe d'immeubles, un îlot ou un groupe d'îlots, qui constitue soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé ou exploité, un danger pour la santé des occupants ou des voisins »*.

Comme il a été précisé précédemment, l'état des bâtiments A et C présentent des dangers pour la sécurité et la santé des habitants. L'étude de ce dossier et nos visites sur site nous amènent à donc à penser que ces deux bâtiments relèvent bien de la définition de l'article précité: caves inondées, colonnes d'eau brisé, ascenseurs dangereux, coursives endommagées par l'humidité moisissures, infiltrations d'eaux, réseaux électriques défectueux, fenêtres qui ne s'ouvrent plus, présence du nuisible, etc.

En application de l'article L.2212-2 du code général des collectivités territoriales, la prise d'un tel arrêté revient en premier lieu au Maire. Ce dernier dispose d'un pouvoir de police générale s'agissant du maintien de la salubrité. Plus spécifiquement l'article L 129-1 du Code de l'habitation et de la construction prévoit que : *« Lorsque, du fait de la carence du ou des propriétaires, des équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation présentent un fonctionnement défectueux ou un défaut d'entretien de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation, le maire peut, par arrêté, prescrire leur remise en état de fonctionnement ou leur remplacement, en fixant le délai imparti pour l'exécution de ces mesures »*.

A titre subsidiaire, le Préfet a la possibilité de prendre un arrêté d'insalubrité dans le cadre des dispositions de l'article L1331-25 du Code de la santé publique qui dispose qu'*à l'intérieur d'un périmètre qu'il définit, le représentant de l'État dans le département peut déclarer l'insalubrité des locaux et installations utilisés aux fins d'habitation, mais impropres à cet objet pour des raisons d'hygiène, de salubrité ou de sécurité* ». L'arrêté d'insalubrité est pris après consultation de la Commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques. **Le prononcé d'un tel arrêté permettrait de prohiber l'installation de nouveaux locataires par les bailleurs.** En pareil cas, le préfet doit prononcer une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les lieux en précisant la date d'effet de cette interdiction qui ne peut être fixée au-delà d'un an et peut également ordonner la démolition de l'immeuble.

Les bâtiments A et C qui sont selon les préconisations de nombreux rapports voués à la démolition peuvent très probablement relever d'un arrêté d'insalubrité irrémédiable dans la mesure où au sens de l'article L1331-26 du code précité, **les travaux nécessaires pour y remédier seraient sans doute plus coûteux que la reconstruction.**

Toutefois, à ce jour si aucun arrêté d'insalubrité a été pris vis-à-vis du bâti, un arrêté d'insalubrité a été signé par la Préfète à l'égalité des chances en date du 29 juin 2018 pour les parties communes. Cet arrêté met en demeure dans un délai de huit jours les propriétaires de :

- « - *Débarrasser, nettoyer et dératiser les espaces aux alentours du bâtiment A ;*
- *Prendre toute mesure pour empêcher la prolifération des rongeurs ;*
- *Faire cesser les écoulements d'eaux usées aux abords du bâtiment A. »*

2. La possibilité de saisir le Président du Tribunal de Grande instance afin de prononcer un état de carence

L'article L615- 6 du Code de la construction et de l'habitation prévoit que dès lors que le syndic est dans l'incapacité d'assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité et la santé des occupants, le maire de la commune, le Préfet ou le mandataire judiciaire ont la possibilité de saisir le Président du tribunal de grande instance. Comme indiqué plus avant, la sécurité et la santé des habitants est en jeu. Le Maire, l'Administrateur et le Mandataire judiciaire peuvent mettre en œuvre cette procédure.

Selon les informations fournies par Marseille Rénovation Urbaine, Maître Gillibert, administrateur judiciaire, aurait saisi le Président de l'EPCI Jean-Claude Gaudin pour avoir l'autorisation de déposer un dossier de carence auprès du Président du Tribunal de Grande instance. Ces procédures concerneraient les bâtiments A et C.

3. L'éventualité d'un état de péril comme réalisé au Parc Kallisté

La procédure de péril a été utilisée par la ville de Marseille récemment dans le cas du Parc Kallisté. Le 12 février, la tour H de la copropriété, sous le coup d'un arrêté de péril visant les parties communes, était évacuée⁴⁴. La ville a ainsi usé de l'article 5 de l'ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux permettant l'évacuation en cas d'urgence.

La notion de péril est notamment caractérisée par l'existence d'une menace d'effondrement des planchers, escaliers, toitures, façades, etc. La structure du bâtiment doit être réellement affectée, non pas par un élément extérieur, mais par des causes qui lui sont propres.

Il s'agit d'un pouvoir de police spécial du maire exercé en vue de faire cesser un état de danger d'un bâtiment lorsqu'il « *menace ruine* ». Deux types de procédures sont à distinguer : le péril « imminent » et le péril « ordinaire ».

Quel que soit le dispositif employé, la difficulté réside dans la nécessité de reloger l'intégralité des familles qui résident dans ces bâtiments. Toutefois, eu égard à l'état sanitaire des lieux et au potentiel risque encouru par les personnes présentes sur place les pouvoirs publics ont tout intérêt à réagir avant que le pire ne se produise.

⁴⁴ Évacuation des derniers occupants du bâtiment H du parc Kallisté, <https://marsactu.fr/bref/e/>.

C - La délicate question du financement d'une opération de rénovation urbaine : une possible issue à travers l'opération « Cœur de quartier »

Outre l'urgence inhérente à ce dossier, une opération sur le Parc Corot est d'autant plus opportune que la copropriété jouit d'un environnement plus que favorable. Le Parc Corot, contrairement à d'autres copropriétés ou quartiers dégradés de Marseille présente une situation géographique avantageuse. Situé à Saint Just, le quartier est desservi en transport en commun, et se trouve à proximité du métro. Il se trouve également à proximité en transports en commun de plusieurs zones d'emploi attractive comme la technopole de Château-Gombert. Cette situation géographique opportune a permis le succès du plan de rénovation urbaine du quartier adjacent de Saint Paul.

Le Président de la République a annoncé le 22 mai 2018 lors de son allocution sur la politique de la ville, le lancement d'une politique ambitieuse concernant la rénovation urbaine. En effet, à travers l'opération gouvernementale « Cœur de quartier », le gouvernement souhaite accélérer les mises en chantier sur l'ensemble du territoire. Cette opération concernera 216 quartiers « *d'intérêt national* ». Cette politique a pour objet de débloquer des situations fortement enlisées.

Ainsi, inscrire la copropriété Corot dans ce projet politique permettrait d'accélérer la mise en place de solutions afin de sortir les habitants de cette situation explosive. En effet, le Parc Corot fait partie du Quartier d'intérêt national NPRU Saint-Paul / Malpassé / Oliviers / Lilas / Lauriers. A ce titre, il peut entrer dans le cadre de ces opérations de renouvellement urbain accélérée.

L'ANRU a une place centrale dans l'opération « Cœur de Quartier ». Ainsi, à la suite de cette annonce, le Conseil d'Administration de l'ANRU en date du 25 mai a approuvé plusieurs mesures afin de répondre à ces opérations accélérées.

En effet, l'enveloppe du NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) double pour passer de 5 à 10 milliards d'euros répartis sur l'Action Logement à hauteur de 7 milliards, les bailleurs sociaux à hauteur de 2 milliards et l'État à hauteur d'un milliard. Il est ainsi préfigurée « *une meilleure prise en charge des interventions sur les copropriétés très dégradées avec une augmentation de 50 à 80% du taux de subvention pour la transformation en logement social ou la démolition* ⁴⁵ ».

Lors de notre entretien avec MRU, Arlette Fructus, Présidente de MRU et Adjointe à la mairie de Marseille Politique de la ville et rénovation urbaine et Nicolas Binet directeur de MRU, ont insisté sur le problème de financement qui est posé pour tout projet sur le Parc Corot. Ainsi, une subvention représentant 80% du budget rend la mise en œuvre d'un plan de rénovation urbaine plus plausible.

45 Accueil - ANRU - Agence nationale pour la Rénovation Urbaine, <https://www.anru.fr/>.

Le projet de rénovation devra aussi englober l'école élémentaire Corot. Une rénovation implique de rendre un territoire attractif, or un territoire rénové avec une école présentant une dégradation importante ne l'est pas. L'état de l'école Corot a été jugé central d'après Marseille Rénovation Urbaine dans le projet du quartier adjacent de Saint-Paul : les nouveaux appartements ont essentiellement attiré des personnes sans enfants, l'école étant un point disqualifiant pour de nombreux ménages avec enfant.

Les locaux extrêmement vétustes de l'école ne permettent pas de faire classe dans des conditions optimales, l'isolation du bâtiment comme son équipement présentant un état inquiétant. L'école participe actuellement à la disqualification de ce territoire.

Un plan de rénovation des écoles par le biais d'un marché de partenariat, le Plan Ecole Avenir, est actuellement en cours d'élaboration par la mairie centrale. Or l'école élémentaire Corot n'entre pas dans ce dispositif. **Inclure cette école dans le projet de rénovation de la copropriété permettrait une meilleure attractivité, nécessaire pour aboutir au succès du projet.**

D – Faire respecter le droit au Parc COROT

1- Le renforcement de la lutte contre les marchands de sommeil

La législation contre les marchands de sommeil s'articule autour de différentes mesures administratives, pénales et fiscales. Toutefois, ces mesures peinent à trouver une pleine effectivité.

- **Mettre en œuvres des sanctions administratives à l'égard de ces marchands de sommeil**

Ces sanctions supposent la mise en œuvre d'un arrêté d'insalubrité pris par le maire. Le maire, comme le préfet ou le président de l'EPCI peut prononcer des astreintes administratives lorsque des travaux sont encore possibles. Le montant établit à un montant journalier de base de 20 euros par jour avec une possibilité de majoration d'un montant de 50 euros par logement et par jour (Article R.511-15 du CCH) en cas « *d'interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser les lieux a été prononcée dans l'arrêté* ». A cela s'ajoute une progressivité dans le temps de l'astreinte, 20 % par mois du montant de l'astreinte à compter de la date de notification de l'arrêté la prononçant. Le montant est plafonné à 1 000 euros par jour jusqu'à l'atteinte du plafond maximal de 50 000 euros (insalubrité et péril) ou 100 000 euros (hôtels meublés)⁴⁶.

⁴⁶ INSTRUCTION INTERMINISTERIELLE du 26 octobre 2016 relative au suivi des procédures administratives de lutte contre l'habitat indigne et à la mise en œuvre de l'astreinte administrative

Les services de la Mairie doivent réaliser les diagnostics dans les logements privés qui ont fait l'objet d'un signalement. Il est indispensable de renforcer la coopération avec la Préfecture pour leur permettre de disposer du concours de la force publique si besoin est. Il est indispensable de réagir dans un délai très restreint suivant le signalement pour pouvoir sanctionner efficacement les marchands de sommeil. Cette exigence de réactivité relève de la responsabilité de chacun.

- **Poursuivre pénalement les bailleurs indéliçats**

Il est nécessaire que l'action publique soit engagée afin de permettre de sanctionner ceux qui capitalisent sur la précarité en donnant à bail ces logements insalubres, voire dangereux. Plusieurs dispositions permettent de sanctionner les marchands de sommeil :

- ❖ L'article 225-14 du Code pénal sanctionne l'hébergement de personnes vulnérables dans des conditions contraires à la dignité humaine par une peine de cinq ans d'emprisonnement et 150 000 euros d'amende. De nombreux logements que nous avons visité relèvent de cette qualification pénale.
- ❖ L'article L1337-4 du Code de la santé publique sanctionne également par 1 an d'emprisonnement et 50 000 € d'amende le fait pour un bailleur de refuser de réaliser les travaux prescrits par le Préfet, sans motif légitime,
- ❖ 2 ans d'emprisonnement, amende 75 000 € pour refus de reloger en cas de suroccupation (L 1331-23)

Si de nombreuses sanctions sont possibles à l'encontre des marchands de sommeil et afin de lutter contre l'habitat indigne, les procédures en cours sont très peu nombreuses comparées à l'ampleur de la situation à Marseille.

- ❖ **Encourager les locataires à engager des procédures judiciaires devant le tribunal d'instance**

Les locataires lésés ont la possibilité de saisir le tribunal d'instance en référé pour solliciter dans le cadre de la législation sur le logement indigne le placement sur un compte séquestre des loyers ainsi que l'indemnisation de leur préjudice à titre provisionnel. Toutefois, là encore les victimes sont trop peu informées de leurs droits et craignent les représailles.

- **Prévenir la mise en location de logements insalubres en instituant les « permis de louer »**

L'article 92 de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) votée en 2014 permet aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) d'avoir un droit de regard sur les logements mise en location sur leur territoire, instaurant ainsi un « permis de louer ».

Concrètement, les collectivités territoriales peuvent définir un secteur géographique, voire des catégories de logements ou ensembles immobiliers, pour lesquels la mise en location d'un bien immobilier doit faire l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation préalable.

Dans l'optique de lutter contre l'habitat indigne, le deuxième régime est un dispositif bien plus contraignant puisque comme le précise le décret du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable ; la mise en location est dans cette hypothèse subordonnée à la délivrance d'une autorisation par le président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière d'habitat ou, à défaut, par le maire de la commune où est situé le bien.

Sachant que pour tout logement considéré comme « *susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique* » la demande pourra donner lieu à un rejet, ou autorisation sous conditions de travaux ou d'aménagements.

Enfin d'un point de vue des sanctions, en cas de non-respect des procédures de déclaration ou d'autorisation préalable, les contrevenants s'exposent à des amendes pouvant aller jusqu'à 5000 euros, et même 15 000 € en cas de location d'un bien malgré un avis défavorable de l'autorisation préalable.

Cette mesure a été mise en place à Gennevilliers (ville qui avait déjà créé un partenariat fort entre municipalité et CAF) et Clichy, communes qui connaissent un nombre important de logements insalubres. Une autorisation préalable est nécessaire afin de mettre à la location des logements situés dans un périmètre défini. Ce périmètre a été constitué d'après les visites que les services d'hygiène de la ville ont pu réaliser par le passé, et concernent donc des quartiers qui concentrent les problématiques de marchands de sommeil. Ce dispositif permet d'agir rapidement et en prévention.

L'instauration de ce dispositif au Parc Corot contribuerait à éviter que les bailleurs indécents continuent à louer leurs locaux. La difficulté au sein de la copropriété tient au fait que dès qu'une famille est relogée, elle est remplacée immédiatement par une nouvelle.

2. Si en théorie des dispositifs partenariaux existent, il est nécessaire de les utiliser et d'approfondir leurs actions

Sortir le Parc Corot du cercle vicieux des copropriétés dégradées ne peut se faire par la volonté et la force d'un seul acteur, il est nécessaire d'agir de manière partenariale. Si la responsabilité de la dégradation extrême du Parc Corot est partagée, le traitement de cette

copropriété doit être partenarial. Une organisation administrative favorisant l'application des procédures sur l'habitat indigne est nécessaire.

Cette organisation doit s'incarner par un véritable partenariat entre les différents services

- Les services de Marseille de la santé ainsi que de la sécurité et de l'habitat sur les signalements et traitements de ces situations.
- Le Service Hygiène Sanitaire
- L'ARS, sur les enquêtes environnementales et le déclenchement de procédures d'insalubrité. Les effectifs du département santé et environnement de la délégation des Bouches-du-Rhône ont augmenté depuis les préconisations du rapport Nicol, passant ainsi à un effectif de deux ingénieurs, 4 techniciens sanitaires et deux gestionnaires administratifs. Or ils ne peuvent lancer de procédure sans diagnostic au préalable du SCHS de la ville de Marseille.
- La section habitat insalubre du CODERST des Bouches-du-Rhône (Conseil de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques) qui donne des avis sur les procédures d'insalubrité et de péril. Cet avis repose sur la réalité et les causes de l'insalubrité, le caractère remédiable ou non, les mesures à y remédier. Le préfet est lié à l'avis du CODERST sur la remédiabilité ou non (Procédure du L1331-26).
- La CAF, sur le signalement des logements indignes et dans l'accompagnement des locataires et des propriétaires. Ainsi selon la DIHAL (Délégation Interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement), le maire a encore la possibilité d'agir sur les problèmes de « décence » des logements loués en signalant les cas à la caisse d'allocations familiales ou de mutualité sociale agricole, qui ont un pouvoir de contrôle au titre du versement des allocations logement. Dans nombre de cas, les désordres constatés au titre de la non-décence relèvent aussi du RSD (Règlement sanitaire départemental) permettant injonction du maire pour y mettre fin. A Gennevilliers, la mairie travaille en partenariat avec la CAF dans la lutte contre l'habitat indigne. Si un logement est diagnostiqué comme insalubre par le SCHS de la ville, la CAF ne verse plus les APL au propriétaire ou s'il ne l'a perçoit pas directement, un courrier est envoyé au locataire afin qu'il ne règle que le loyer résiduel⁴⁷.
- L'ANAH, dans la prévention et le traitement de l'habitat indigne. L'Agence Nationale de l'Habitat propose un accompagnement et des aides financières (aides à la réalisation d'études préparatoire, aux travaux pour les propriétaires, à l'opération programmée d'amélioration de l'habitat, etc.)
- Les différents services de l'État : la préfecture, DDT, DDCSPP dans les procédures d'habitat indigne, insalubre ainsi que dans l'accompagnement des bailleurs et des locataires.

⁴⁷ « Pour la décence des Logements dans les Hauts-de-Seine », *Le guide du logement décent de la Caf et de l'ADIL des Hauts-de-Seine, Caf des Hauts-de-Seine ADIL 92, Mars 2015*

- Le Parquet pour les actions à l'encontre des marchands de sommeil et des propriétaires indécents.
- Les services de police pour la réalisation d'enquête et l'accompagnement des services dans leur mission sur le site.
- France Domaine, pour l'optimisation des coûts des acquisitions.

Cette idée de partenariat est présente dans le dispositif du Groupement opérationnel de lutte contre l'Habitat indigne (GOLPI) mentionné précédemment. Ce dispositif réunissant Procureur de la République, l'ARS, la préfecture, la mairie la police, la gendarmerie, les services Hygiène et Sécurité de la Mairie, a pour objectif de faire accélérer les procédures quand un logement indigne est repéré et faciliter l'échange d'informations.

Si ce dispositif est pertinent dans le cadre du traitement de l'habitat indigne, des acteurs clés manquent au dispositif comme la DDTM qui recoupe les fiches de signalement PDLHI (Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne) afin de mettre en partenariat le PDLHI et le Parquet comme le préconisait le rapport Nicol. **Intégrer la DDTM ainsi que les services municipaux compétents dans la lutte de l'habitat indigne est essentiel dans une démarche de renforcement du processus GOLPI⁴⁸.**

Ce partenariat nécessite une coopération entière des services de la municipalité, il est donc essentiel que les services d'hygiène sanitaire de la ville de Marseille endossent pleinement leur rôle dans la lutte contre l'habitat indigne, car sans diagnostic de la part des services compétents, les procédures ne peuvent aboutir.

3. Le renforcement de la présence policière au sein du Parc Corot

Comme expliqué précédemment, le climat d'insécurité est prégnant au sein du parc Corot. De nombreux habitants souhaitent légitimement une présence policière renforcée.

Ce renforcement de la présence policière doit s'intégrer dans le cadre de la Police de sécurité du quotidien et se faire en lien avec :

- Les services de la Mairie, pour notamment accompagner les services concernés en matière de lutte contre l'habitat indigne. Il est ainsi utile de renforcer la communication et les actions partenariales entre les services de police et la Mairie. Des échanges plus réguliers doivent être mis en œuvre,
- Les élus locaux, par l'instauration de référents police ou gendarmerie (pilote depuis la préfecture de police) permettant la mise en réseaux pour mieux relayer les informations et gérer les différentes situations. Un contact une fois par semaine est prévu. Cette mesure vise à mieux informer la population,

48 *Rapport Nicol, Op. Cit.*

- Les différents acteurs du terrain, ce renforcement passe notamment par la mise en place des Conseils de sécurité d'arrondissement, ces conseils sont des instances de concertation entre acteurs de la sécurité, élus, acteurs locaux (CIQ, travailleurs sociaux, CAF, bailleurs sociaux) et surtout des instances décisionnelles
- Les associations sur place, des actions de prévention et de sensibilisation sont autant d'outils pour accompagner le travail des acteurs associatifs. Il est indispensable de mettre en relation chaque association intervenante avec un référent policier afin de multiplier les échanges d'informations et de pouvoir rassurer les intervenants.
- Avec la population, plus de présence policière sur le terrain permet de renforcer le sentiment de sécurité des habitants. Le lien avec la population est essentiel dans l'action des forces de l'ordre. Établir une relation de confiance par la communication permet de mieux appréhender les missions de la police sur les territoires. Ce renforcement de la présence policière est permis par l'augmentation du nombre de réservistes, et par la fin des tâches indues libérant du temps pour le travail de terrain.

4. Le développement de l'accès au droit et de l'accompagnement social

- **La nécessité d'ouvrir sur le quartier Corot/Malpassé un point d'accès au droit**

Au-delà du sentiment d'insécurité, le sentiment de non-droit est fort. Ce dernier est largement accentué par une problématique de méconnaissance et d'accès à ces droits. Par les visites que nous avons effectué sur les sites, les différents entretiens avec les travailleurs sociaux et habitants, un constat a rapidement été dressé : peu d'habitants connaissent suffisamment leurs droits en matière civile et pénale, très peu sont en capacité d'entrer en justice pour faire valoir leurs droits non seulement pour les problématiques purement locatives, mais également pour les autres aspects de leur vie (famille, ...). Plus spécifiquement de nombreuses personnes sont également victimes de diverses infractions. Il paraît utile de mettre en place un accompagnement spécifique de ces derniers.

Il est nécessaire qu'au sein de cette copropriété et plus largement au sein de ce quartier un point d'accès au droit soit créé. Encore à ce jour, l'impunité de propriétaires indéclicats est criante et laisse les habitants dans le désarroi. Ces situations se sont multipliées ces dernières années, du fait de populations fragiles et des démarches bien souvent longues et compliquées qui nécessitent une assistance juridique.

Au-delà de la poursuite des propriétaires indéclicats, l'accès à un accompagnement juridique permet aux habitants de mieux connaître leurs droits et les démarches qu'ils sont en droit d'entamer.

Plusieurs dispositifs juridiques existent afin de protéger les populations et de leur conférer des droits mais également une protection. Le Parc Corot, comme il a été mentionné plusieurs fois concentrent des populations en grande précarité avec des problématiques sociales spécifiques. Nombre des habitants sont concernés par le droit au logement opposable (DALO) ou encore par différents dispositifs relevant du droit des étrangers. Par conséquent, développer un point d'accès au droit permettrait à ces personnes de mieux connaître leurs droits et de bénéficier d'un accompagnement spécifique et adapté.

Le DALO est un point essentiel pour les familles du Parc vivant dans un logement indécent : il permet de trouver un logement d'urgence. En cas de reconnaissance comme prioritaire, la famille se voit proposer dans un délai de trois à six mois un logement d'urgence.

Cette procédure concerne les individus pouvant justifier de la nationalité française ou d'un droit ou titre de séjour en cours de validité.

Le Parc Corot, du fait de sa situation, constitue "la voie de garage" des populations précaires et souvent primo-arrivantes. Ainsi un accompagnement juridique permet aux habitants concernés par le droit des étrangers de mieux appréhender leur droit. Les démarches administratives peuvent parfois se révéler longues et compliquées, un suivi de ces personnes dans ce parcours s'avère donc essentiel.

Il est aujourd'hui réalisé au centre social Saint Just, mais seulement un lundi sur deux, l'après-midi, et ne se fait que sur rendez-vous⁴⁹. Compte-tenu de la demande et de l'importance d'avoir un statut à jour pour l'ensemble des démarches relatives aux logements et aux aides sociales, l'offre n'est pas suffisante. **Un accompagnement juridique et social de plus grande ampleur est à développer sur le quartier Malpassé/Corot.**

- **Le renforcement de l'accompagnement social des habitants**

Les habitants du Parc Corot bénéficient d'un accompagnement social à travers les missions de Soliha Provence et du centre social Saint Just – La Solitude. Toutefois, la situation actuelle, a obligé les différents intervenants à ne plus se déplacer sur site. Et de la même manière que l'accompagnement juridique et administratif est limité, l'accompagnement social est bien en deçà de la demande. Aujourd'hui, l'action de Soliha Provence dépasse très largement son périmètre d'intervention (montage de dossier CMU, soutien aux démarches d'insertion professionnelle, etc.)⁵⁰. L'action du centre social est également essentielle au Parc Corot que ce soit à travers les activités proposées aux enfants, les cours d'alphabétisation, l'aide à la parentalité, etc. La demande sociale est extrêmement forte, toutefois la question des financements demeure une problématique centrale. Aujourd'hui, SOLIHA n'est plus supporté

49 Centre Social Saint-Just « La Solitude » et St-Just « Bellevue » | Permanences Administratives, <https://www.centresociauxaintjust.com/permanences-administratives>.

50 Rapport Soliha 2017

que par la Préfecture qui incite les exécutifs locaux à y prendre part. Son financement est compromis.

Le futur du centre social semble également compromis. La fin des contrats aidés, le retrait de la région dans les financements ainsi que la baisse de l'enveloppe Contrat de ville rendent l'action du centre social Saint Just – la Solitude plus complexe.

A cela s'ajoute la perspective d'une nouvelle délégation de service public. En effet, la ville construit actuellement sur le Parc Corot une *Maison pour Tous*. Ce changement entraîne la nécessité pour le centre de répondre à un marché public. Il n'est donc pas certain qu'il obtienne le marché, entraînant alors l'arrivée d'un nouvel acteur sur le site. Or asseoir son action nécessite un temps long, il faut obtenir la confiance des habitants, prendre connaissance des logiques du territoire, un nouvel acteur serait donc un facteur d'instabilité pour un quartier dont le besoin d'accompagnement et d'actions pérennes est une priorité. Les financements des institutions semblent baisser alors même que nous a été rapporté une utilisation non optimale des crédits politiques de la ville.

Compte-tenu de la situation, les habitants du Parc Corot et plus largement du quartier ont un besoin social extrême, un renforcement de l'accompagnement social des habitants est donc vital. Cet axe rend impératif une augmentation, une diversification et une pérennisation des financements des acteurs sociaux locaux.

CONCLUSION :

La situation du Parc Corot relève aujourd'hui de l'extrême urgence, et concentre des problématiques économiques, sociales, sécuritaire, de droit et de bâti.

Le bâti général et les parties communes de plusieurs bâtiments présentent des situations d'insalubrité et d'indignité inouïe. Les bâtiments A et C ne sont pas redressables en l'état, seule une démolition viendrait résoudre leur situation. Cette forte dégradation nécessite la prise d'arrêté d'insalubrité voire de péril, afin de mettre en sécurité les habitants de ces bâtiments. En effet, leur cadre de vie présente un risque important pour leur santé et leur sécurité.

La situation économique de la copropriété, connaissant des montants de dette parfois au-delà du million d'euros ne permet pas de couvrir les dépenses de fonctionnement comme l'entretien, le ramassage des tas d'immondices ou encore l'éradication des nuisibles qui participent au déclassement du territoire.

Alors même que le besoin social est criant, le retrait peu à peu des services publics et sociaux accentuent l'enclavement social des populations et le sentiment de citoyen de seconde zone.

Ce sentiment d'abandon est d'autant plus accentué par l'insécurité des habitants du Parc Corot où les pratiques des marchands de sommeil se déroulent en toute impunité et où les trafics en tout genre s'installent aisément, laissant les habitants vulnérables aux violences de quelques individus.

Or face à ces situations d'urgence, des dispositifs existent : les signalements et diagnostics d'insalubrité, les dispositifs partenariaux de traitement de l'insalubrité et l'indignité (GOLHI) le lancement de procédure d'action publique par le Parquet, les permis de louer. Il semble que les différents acteurs n'agissent pas de manière partenariale comme la situation le préconiserait. Dans cette inaction permanente, le manque de réaction de la municipalité à ses problèmes est criant, elle n'effectue pas aujourd'hui les actions relevant de ces missions de lutte contre l'habitat indigne et insalubre. Il en va de la responsabilité de la Mairie ainsi que de l'État d'agir.

Face à cet abandon, la copropriété ne tient que grâce à l'action des associations qui accompagnent les habitants au quotidien.

PRECONISATIONS :

Toutes les préconisations proposées ne pourront être envisagées que dans le cadre d'un partenariat et d'une concertation renforcée avec toutes les parties prenantes.

- **Organiser une table-ronde** avec la Métropole, les représentants de l'Etat, la Mairie, MRU, l'ANAH, les intervenants associatifs, le Mandataire judiciaire et toutes les parties prenantes de ce dossier afin d'établir un plan d'action.
- **Répondre à la situation d'urgence de la copropriété particulièrement sur les bâtiments A et C:**
 - **Prendre un arrêté d'insalubrité assorti d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les lieux pour les parties privatives insalubres, ainsi que les parties communes concernées.** Cela permettrait de procéder à des expropriations et d'éviter l'arrivée de nouveaux locataires.
 - **A titre subsidiaire : saisir le Président du tribunal de grande instance afin de voir prononcer l'état de carence pour ces deux bâtiments,** la situation financière particulièrement difficile de la copropriété ne permettant pas un redressement en l'état. L'état de carence permet pour de pouvoir procéder à l'expropriation des bâtiments, essentiellement ceux qui ne pourraient faire l'objet d'un arrêté d'insalubrité.
 - Dans les deux hypothèses **mettre en œuvre un processus partenarial de relogement des familles.**
- **Inscrire le Parc Corot dans un projet de rénovation urbaine**
 - **Poursuivre le plan de sauvegarde** en cours d'élaboration qui n'en est qu'à ces prémices
 - **Inclure le Parc Corot dans le programme « Cœur de Quartier » afin d'accélérer le projet de rénovation urbaine prévu par MRU.** L'intégration de la copropriété rend possible également l'accès à des aides importantes de l'ANRU, aides essentielles à un projet de rénovation de cette ampleur,
 - **Rechercher un opérateur et plus spécifiquement un bailleur social afin de piloter le projet,**

- **Démolir les tours A et C et réhabiliter des autres bâtiments,**
- **Scinder la copropriété,** notamment en détachant le bâtiment D qui connaît une gestion saine depuis plusieurs années. Cette scission permettrait d'éviter que les copropriétés des bâtiments les moins affectés puissent prendre leur indépendance et ainsi ne plus être affectés par les difficultés des bâtiments les plus compromis.
- **Inscrire l'école élémentaire Corot dans le projet de rénovation.** Dans l'hypothèse d'un projet de rénovation l'école aujourd'hui trop vétuste freinerait l'installation de nouvelle famille et serait donc un obstacle à la mise en œuvre d'une mixité sociale,
- **Mettre en œuvre un dispositif d'information auprès des habitants.**

- **Réinstaurer le droit commun au Parc Corot**

- **Créer au sein du quartier Malpassé/Corot un point d'accès au droit à titre expérimental.** La méconnaissance des habitants de leur droit, ainsi que la difficulté à entamer différentes procédures (DALO, Titre de séjour, Plainte contre les propriétaires indécents) participe au sentiment d'abandon des habitants de la copropriété.
- **Renforcer le lien police /population.** L'augmentation de la présence policière au sein du Parc Corot permettrait d'améliorer le sentiment de sécurité des habitants et d'agir sur les infractions quotidiennes dont ils sont témoins.
- **Renforcer le lien entre les associations intervenants sur le parc et la police** notamment avec la mise en place d'un policier référent,

- **Renforcer la lutte contre les marchands de sommeil. Ce renforcement se décline en plusieurs actions :**

- **Refonder le dispositif GOLHI** (groupement opérationnel de lutte contre l'habitat indigne qui associe le Parquet, l'Agence Régionale de Santé, la Préfecture, la mairie, les services de police, la gendarmerie, les services Hygiène et Sécurité de la Mairie), rendre plus régulières les réunions et y intégrant la DDTM et les services de la Mairie compétents en la matière et évaluer son action annuellement.
- **Améliorer la coopération entre le Parquet, les services de police et les services de la mairie compétents en la matière,** afin d'engager plus de procédures à

l'encontre des propriétaires indécis et dans des délais restreints

- **Mettre en œuvre le dispositif des permis de louer** au sein du Parc Corot, ce dispositif permet une lutte préventive.
- **Instaurer un partenariat entre la CAF et la Mairie à l'exemple du dispositif mis en place à Gennevilliers de suspension du versement des APL aux propriétaires en cas d'habitat indigne.**

- **Renforcer l'accompagnement social des habitants (DALO, etc.).**

- **Augmenter, diversifier et pérenniser le financement des acteurs sociaux** agissant sur le quartier, afin de répondre de manière plus efficiente aux besoins sociaux importants des habitants.
- **Mettre en place un partenariat** entre le point d'accès au droit et les intervenants sociaux.

ANNEXES : Photographies prises lors de nos visites au Parc Corot (Bâtiment A)



ANNEXES : Photographies prises lors de nos visites au Parc Corot (Bâtiment A)



ANNEXES : Photographies prises lors de nos visites au Parc Corot (Bâtiment F)



ANNEXES : Photographies prises lors de nos visites au Parc Corot (Extérieurs)



ANNEXES : Photographies prises lors de nos visites au Parc Corot (Extérieurs)



ANNEXES : Photographies prises lors de nos visites au Parc Corot (Extérieurs)



TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE MARSEILLE

RAPPORT INTERMEDIAIRE DE L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE
Article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965

COPROPRIETE DU PARC COROT

Date de désignation : 13 janvier 2017



Destinataires

Greffé du tribunal, réf : 17/64
Ministère Public
Madame le Président du Tribunal de Grande Instance
Monsieur Jean-Claude GAUDIN, Maire de Marseille
Madame Arlette FRUCTUS, Présidente de Marseille Rénovation Urbaine

SOMMAIRE

1	RAPPEL DE LA PROCEDURE	4
2	PRESENTATION DE LA COPROPRIETE	5
2.1	SITUATION JURIDIQUE	5
2.2	PRECEDENTS SYNDICS.....	6
2.3	CONSEIL SYNDICAL.....	7
2.4	PARTICIPATION AUX ASSEMBLEES GENERALES	8
2.5	HISTORIQUE ET SITUATION	9
2.6	ORIGINE DES DIFFICULTÉS.....	10
3	SITUATION ACTIVE ET PASSIVE	12
3.1	SITUATION ACTIVE.....	12
3.1.1	Actifs immobiliers.....	12
3.1.2	Créance de la copropriété	12
3.1.3	Trésorerie	13
3.2	SITUATION PASSIVE.....	13
3.2.1	Dettes antérieures au 13 janvier 2017	13
3.3	CONTENTIEUX EN COURS	14
3.3.1	Contentieux à l'encontre de la copropriété.....	14
3.3.2	Recouvrement de charges.....	15
4	BILAN SOCIAL.....	16
4.1	LES EFFECTIFS.....	16
4.1.1	Syndicat Général des Copropriétaires	16
4.1.2	Syndicat des Copropriétaires du Bâtiment C	16
4.2	LES CONTENTIEUX SOCIAUX.....	16
4.2.1	Madame Sofia BOUACIDA c/ SDC COROT BAT C.....	16
4.2.2	Monsieur Karim MILOUDI c/ SDC COROT GENERAL.....	16
4.2.3	Monsieur Smail SAHRAOUI c/ SDC COROT GENERAL.....	17
5	SITUATION DES PRINCIPAUX CONTRATS	18
5.1	ASSURANCES	18
6	SITUATION FINANCIERE	19
6.1	SDC Général	19
6.2	SDC Bâtiment A	20

6.3	SDC Bâtiment C	21
6.4	SDC Bâtiment E	21
6.5	SDC Bâtiment F	22
6.6	SDC Bâtiment G	23
6.7	SDC Bâtiment H	23
7	DEROULEMENT DE LA MISSION	26
7.1	PRINCIPAUX EVENEMENTS.....	26
7.1.1	Remise des archives par les anciens syndics.....	26
7.1.2	Actualisation de la liste des copropriétaires	26
7.1.3	Désignation d'un sapiteur	27
7.1.4	Sinistres et interventions techniques	27
7.1.5	Squats illégaux et appartements ouverts	30
7.1.6	Contrat de nettoyage.....	31
7.2	SITUATION DE TRESORERIE	32
7.3	DETTES POSTERIEURES HORS FRAIS DE PROCEDURE	33
7.4	BUDGET PREVISIONNEL	34
8	CONCLUSION & PERSPECTIVES	36
8.1	Reconstituer les conseils syndicaux de chaque SDC	37
8.2	Dissolution du syndicat général et la scission de la copropriété	37
8.3	Rétablir un budget de fonctionnement transparent et une comptabilité.....	38
8.4	Travaux	38
8.5	Animation du plan de sauvegarde et des cinq sous-commissions ...	38
8.6	Sort du bâtiment A.....	39

1 RAPPEL DE LA PROCEDURE

Par plusieurs jugements en la forme des référés en date du 13 janvier 2017, le Tribunal de Grande Instance de Marseille m'a désigné en qualité d'Administrateur Provisoire de la Copropriété du Parc Corot, sise 130, avenue Corot à Marseille (13013), et plus particulièrement des syndicats suivants :

- Syndicat Général des copropriétaires du Parc Corot ;
- Syndicat des copropriétaires du bâtiment A ;
- Syndicat des copropriétaires du bâtiment C ;
- Syndicat des copropriétaires du bâtiment E ;
- Syndicat des copropriétaires du bâtiment F ;
- Syndicat des copropriétaires du bâtiment G ;
- Syndicat des copropriétaires du bâtiment H.

Seul le Syndicat des copropriétaires du bâtiment D ne fait pas l'objet d'une procédure d'Administration Provisoire et demeure géré par la société OTIM, syndic professionnel.

Le bâtiment B a quant à lui été démoli en 1991 dans le cadre d'une opération de résorption de l'habitat insalubre conduite par la Ville de Marseille.

Ma mission est d'administrer et gérer pleinement la copropriété conformément aux articles 62-2 et suivants du Décret du 17 mars 1967 en exerçant toute ou partie des pouvoirs de l'Assemblée générale (pouvoir de décision), du conseil syndical (pouvoir d'assistance ou de contrôle) en sus de tous pouvoirs du syndic (gestion).

Ma mission a été fixée pour une durée de 3 ans.

Il convient de rappeler que l'article 29-3 de la loi du 10 juillet 1965, régissant le statut des copropriétés, prévoit, en cas de désignation d'un administrateur provisoire, la suspension de l'exigibilité des créances, autres que les créances publiques et sociales, ayant leur origine antérieurement à cette décision, pour une période de douze mois et interrompt ou interdit toute action en justice de la part de tous les créanciers dont la créance a son origine antérieurement à cette décision et tendant à la condamnation au paiement d'une somme d'argent et à la résolution d'un contrat pour défaut de paiement. Elle arrête ou interdit également toute procédure d'exécution de la part de ces créanciers ainsi que toute procédure de distribution n'ayant pas produit un effet attributif avant cette décision.

En l'absence d'une comptabilité à jour lors de la reprise du dossier, d'un refus de communiquer les archives des syndicats jusqu'à obtenir une condamnation sous astreinte, dans le prolongement de l'opposition manifestée à la mise sous administration provisoire, et de la récupération des archives sans aucun classement et non informatisées, le présent rapport est établi à titre provisoire et sous toutes réserves.

Pour cette raison, les annexes prévues à l'article 61-12 du décret n°2015-999 du 17 août 2015 ne pourront être annexées et le rapport sera actualisé dès que les documents comptables auront pu être mis à jour.

2 PRESENTATION DE LA COPROPRIETE

2.1 SITUATION JURIDIQUE

Dénomination	COPROPRIETE DU PARC COROT
Immatriculation	Général : n° AA3-775-079 Bâtiment A : n° AB1-499-896 Bâtiment C : n° AB1-505-080 Bâtiment E : n° AB1-509-124 Bâtiment F : n° AB1-509-876 Bâtiment G : n° AB1-510-502 Bâtiment H : n° AB1-512-177
Forme	1 Syndicat Général et 7 syndicats secondaires
Année de construction	1959-1964
Adresse	COPROPRIETE PARC COROT 130, avenue Corot 13013 MARSEILLE
Règlement de copropriété	En date de 17 juillet 1959, dernière modification en 2002
Date d'arrêté des comptes	31 décembre

L'immatriculation du SDC général et des SDC secondaires a été réalisée par mes soins. Le SDC D, hors procédure d'administration provisoire, a fait l'objet d'une immatriculation (AA8-611-873) par son syndic en exercice OTIM.

Répartition des lots

Syndicat	Appartements	Caves	Total
SDC BAT A	95	97	192 lots numérotés de 1 à 192
SDC BAT C	66	66	132 lots numérotés de 413 à 544
SDC BAT D	50	50	100 lots numérotés de 545 à 644
SDC BAT E	22	22	44 lots numérotés de 645 à 688
SDC BAT F	32	32	64 lots numérotés de 689 à 752
SDC BAT G	68	68	136 lots numérotés de 753 à 888
SDC BAT H	42	42	84 lots numérotés de 889 à 972
SDC GENERAL	375	377	752 lots

Etant précisé que chaque cave est liée à un lot principal constitué d'un appartement et indivisible de ce dernier.

2.2 PRECEDENTS SYNDICS

SDC Général :

- De 1964 à 2011 : SAGEC devenu URBANIA (syndic professionnel du promoteur immobilier) ;
- De 2011 à 2015 : MSCGI devenu en 2013 LEANDRI IMMOBILIERE ;
- De 2015 au 13 janvier 2017 : COGEFIM FOUQUES.

SDC Bâtiment A :

- De 1964 à 2008 : SAGEC devenu URBANIA (syndic professionnel du promoteur immobilier) ;
- De 2008 à 2013 : SOLAFIM IMMOBILIER
- De 2013 à 2015 : MSG IMMO devenu LEANDRI IMMOBILIERE ;
- De 2015 au 13 janvier 2017 : COGEFIM FOUQUES.

SDC Bâtiment C :

- De 1964 à 2008 : SAGEC devenu URBANIA (syndic professionnel du promoteur immobilier) ;
- De 2008 à 2015 : MSG IMMO devenu LEANDRI IMMOBILIERE ;
- De 2015 au 13 janvier 2017 : COGEFIM FOUQUES.

SDC Bâtiments E et F :

- De 1964 à 2009 : SAGEC devenu URBANIA (syndic professionnel du promoteur immobilier) ;
- De 2009 à 2017 : LEANDRI IMMOBILIERE.

SDC Bâtiment G :

- De 1964 à 2009 : SAGEC devenu URBANIA (syndic professionnel du promoteur immobilier) ;
- De 2009 à 2010 : OTIM IMMOBILIER
- De 2010 à 2017 : MSG IMMO devenu LEANDRI IMMOBILIERE.

SDC Bâtiment H :

- De 1964 à 2011 : SAGEC devenu URBANIA (syndic professionnel du promoteur immobilier) ;
- De 2011 à 2016 : COGEFIM FOUQUES ;
- De 2016 au 13 janvier 2017 : OTIM IMMOBILIERE.

SDC Bâtiment D :

- De 1964 à 1998 : SAGEC devenu URBANIA (syndic professionnel du promoteur immobilier) ;
- De 1998 à aujourd'hui : OTIM IMMOBILIERE.

2.3 CONSEIL SYNDICAL

Le règlement de copropriété établi en 1959 ne fixe aucune durée précise du mandat du Conseil Syndical et précise que cette durée devra être fixée en Assemblée Générale.

Il apparaît que les procès-verbaux d'assemblée, depuis 2009, font état de mandats d'une durée d'un an.

➤ SDC Général :

Dernière assemblée générale désignant le conseil syndical : **20 octobre 2016**

Ont été désignés :

- Monsieur SAHRAOUI ;
- Monsieur BARRENA/CERBONE ;
- Monsieur FAHEM.

Les membres du conseil syndicat du SDC général sont encore sous mandat jusqu'au 20 octobre 2017.

➤ SDC Bâtiment A :

Dernière assemblée générale désignant le conseil syndical : **20 juin 2016**

Ont été désignés :

- SCI ROXANE (Madame RAISSI) ;
- SC VIK (Monsieur MILOUDI) ;
- Monsieur SAHRAOUI ;
- Monsieur CAPUTO ;
- Monsieur OUERTANI ;
- Monsieur ATTIA.

Les membres du conseil syndical du bâtiment A ne sont plus en mandat depuis le 20 juin 2017.

➤ SDC Bâtiment C :

Dernière Assemblée générale désignant le conseil syndical : **27 juillet 2015.**

Ont été désignés :

- Monsieur MAHE,
- Monsieur et Madame CHANARD,
- Madame KORTMAZ,
- Monsieur BEDITTO,
- Monsieur SAHRAOUI,
- Monsieur BOUCHRA.

Aucune assemblée générale n'ayant eu lieu depuis bientôt deux ans, le conseil syndical n'a cependant plus mandat à ce jour.

➤ **SDC Bâtiment E :**

Dernière assemblée générale désignant le conseil syndical : **9 juillet 2015**

Ont été désignés :

- Monsieur POLO (SCI OCA).

Le mandat du conseil syndical du bâtiment E n'est plus valable depuis deux ans.

➤ **SDC Bâtiment F :**

Dernière assemblée générale désignant le conseil syndical : **3 janvier 2017**

Ont été désignés :

- Monsieur GALLOY

➤ **SDC Bâtiment G :**

Dernière assemblée générale désignant le conseil syndical : **1^{er} septembre 2015**

Ont été désignés :

- Monsieur MILOUDI (SCI VIK).

Le mandat du conseil syndical n'est plus valable depuis le 1^{er} septembre 2016.

➤ **SDC Bâtiment H :**

Dernière assemblée générale désignant le conseil syndical : **19 décembre 2016**

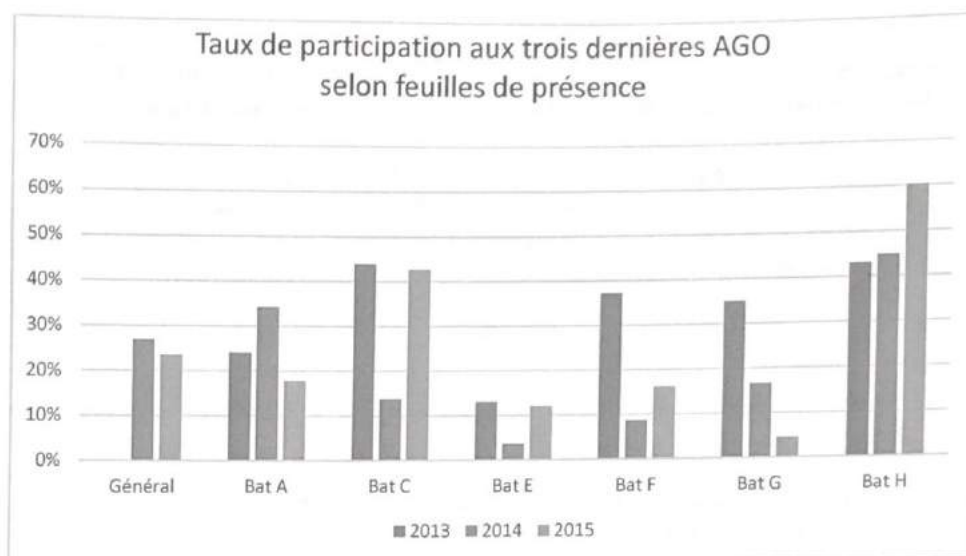
Ont été désignés :

- Monsieur MOUSSAOUI,
- Madame RAISSI (SCI ROXANE),
- Monsieur COURSELLE.

Le conseil syndical du bâtiment H est sous mandat jusqu'au 19 décembre 2017.

2.4 PARTICIPATION AUX ASSEMBLEES GENERALES

Les Assemblées Générales, à l'exception de celle du bâtiment D, connaissent depuis des années une fréquentation insuffisante, paralysant parfois certaines mesures, comme le démontre le graphique suivant, basé sur le nombre de millièmes présents ou représentés dans les trois derniers procès-verbaux d'Assemblée Générale :



Le bâtiment H est celui qui enregistre la plus forte participation aux assemblées générales, avec 60% de copropriétaires présents ou représentés en 2015.

Les bâtiments E et G enregistrent quant à eux la plus faible participation, notamment depuis 2014.

Au vu des feuilles de présence, il apparaît que les assemblées générales réunissent en pratique peu de copropriétaires et que des pouvoirs auraient été régulièrement donnés.

J'ai établi un récapitulatif des dernières Assemblée Générales des différents syndicats de copropriétaires et ai relevé certaines anomalies. Le récapitulatif est annexé au présent rapport.

2.5 HISTORIQUE ET SITUATION

La copropriété du Parc Corot a été construite à la fin des années 50 (achèvement des travaux en 1964) dans le 13^{ème} arrondissement de Marseille, au nord de la ville.

Initialement, la copropriété comprenait 8 immeubles (A, B, C, D, E, F, G et H) et 972 lots. Le syndicat historique dès 1959 était la SAGEC, mis en place par le promoteur immobilier à l'origine du projet de construction.

Le syndicat général et les syndicats secondaires ont été créés dès l'origine avec la première version du règlement de copropriété établie en 1959.

Les premières difficultés de gestion sont apparues dès les années 80 conduisant notamment à la destruction du bâtiment B en 1991 suite à un arrêté de péril.

La situation n'a depuis cessé de se dégrader. L'augmentation des impayés de charges a entraîné des difficultés de gestion et a mené à une désuétude de certains immeubles, les simples réparations n'étant plus suffisantes à la conservation des immeubles.

Dans le même temps, une partie des copropriétaires habitants a délaissé la copropriété soit en cédant leurs biens qui ne cessent de se dévaloriser, soit en les abandonnant en l'état.

En 2015, URBANIS a mené une étude pré-opérationnelle de la copropriété sous maîtrise d'ouvrage du GIP MRU. Cette étude mentionne la présence de difficultés depuis les années 90 et précise que 90% des locataires et 62% des propriétaires occupants, rencontrés dans le cadre de l'étude, vivent en dessous du seuil de pauvreté.

Le rapport URBANIS indique que la « *qualité constructive d'origine est moyenne pour l'époque et présente les défauts classiques de ce type de construction : mauvaise qualité acoustique et thermique, vieillissement des bétons. Tous les réseaux sont obsolètes.* » Le rapport souligne la nécessité d'un rattrapage important de l'ensemble bâti¹.

En 2015, le montant des dettes propriétaires sur chaque bâtiment représentait 4 à 5 fois le budget annuel pour les bâtiments A et C et 1 à 2 fois le budget annuel des bâtiments E, F, G et H. Il est à rappeler que ce niveau de charges apparaît être relativement élevé eu égard à la qualité des prestations réalisées.

Par conséquent, URBANIS préconisait déjà en 2015 une réorganisation financière de la copropriété et une évolution du statut des blocs dans l'incapacité de perdurer sous le régime de la copropriété.

2.6 ORIGINE DES DIFFICULTÉS

Il apparaît que les difficultés de gestion remontent même au début des années 80, avec pour paradigme la démolition du bâtiment B dans le cadre d'une Opération de Résorption d'Habitat Insalubre conduite par la Ville de MARSEILLE en 1991.

Un reportage datant de 2008² mettait déjà en exergue les éléments suivants :

- Mauvais état du bâti,
- Syndic défaillant dans sa gestion,
- Impayés de charges empêchant d'engager des travaux et de réaliser les opérations de nettoyage et de maintenance,
- Dévalorisation du foncier. Ces faibles prix d'acquisition ont eu pour effet d'attirer d'une part de nouveaux propriétaires se retrouvant rapidement dans l'incapacité de faire face aux appels de charge et d'autre part des investisseurs peu scrupuleux profitant d'un effet d'aubaine et des aides au logement supplantant la solvabilité des locataires mis en place.

Le Parc Corot est progressivement devenu l'une « *des voies de garage finales les plus caractéristiques du parcours résidentiel descendant des ménages locataires marseillais en grande précarité* »³.

¹ Etude pré-opérationnelle du bureau d'étude URBANIS de mars 2015

² « Faites passer l'info », documentaire Canal Plus de 2008

³ Rapport URBANIS

Malgré le changement de syndic entre 2010 et 2011, la situation s'est dégradée en raison notamment d'importants impayés de charges, de la présence de marchands de sommeil et de la recrudescence des actes criminels dans la copropriété liés au trafic de stupéfiants.

L'étendue de la copropriété ainsi que la configuration géographique des lieux ont renforcé l'enclavement de la copropriété, qui bénéficie néanmoins de la proximité avec un groupe scolaire de 450 élèves.

En mai 2015, en vue du Comité interministériel consacré à la métropole marseillaise, l'Inspecteur Général de l'administration du développement durable, Monsieur Christian NICOL, rendait un rapport édifiant sur certaines copropriétés marseillaises, décrivant « *un habitat indigne et dégradé d'une rare ampleur* » et faisant compter la copropriété du Parc Corot parmi l'une des huit plus fragiles de la ville⁴.

La situation de la copropriété demeure cependant hétérogène et nécessite un traitement différencié pour chaque immeuble, comme le démontre l'absence de mise sous administration provisoire du bâtiment D. Celui-ci fonctionne sous la gestion du cabinet OTIM depuis 1998 et la diminution des impayés a permis la mise en place d'un budget fonctionnel respecté.

⁴ « La requalification du parc immobilier privé à Marseille » par Christian NICOL, Inspecteur Général honoraire de l'administration du développement durable – rapport de mai 2015

3 SITUATION ACTIVE ET PASSIVE

NOTE LIMINAIRE : Les informations portées au présent rapport sur la situation financière, active et passive des SDC, sont communiquées avec les plus grandes réserves, la fiabilité des données récupérées auprès des précédents syndics étant sujette à caution (pas de mise à jour des données, comptes comportant de nombreux comptes d'attente, pas de comptes rendus de gestion...)

3.1 SITUATION ACTIVE

3.1.1 Actifs immobiliers

La copropriété du Parc Corot comprend 7 immeubles, composés de 752 lots répartis en :

- 375 appartements de type T3, T4 et T5 ainsi que deux T2 ;
- et 377 caves s'y rattachant.

Suite à des procédures de recouvrement et à la vente forcée de certains appartements, en l'absence d'acquéreur et après ventes aux enchères de certains lots, les Syndicats des Copropriétaires se sont retrouvés adjudicataires d'appartements et des caves rattachées.

Le détail des lots appartenant à l'un des syndicats de copropriétaires est le suivant :

	SDC Bâtiment A	SDC Bâtiment C	SDC Bâtiment H	SDC Général
Bâtiment + lot	Bat A - Lots 151/192	Bat C - Lots 437/470 Bat C - Lots 439/472 Bat C - Lot 515/538	Bat H - Lots 920/ 928	Bat A - Lots 131/172

Note : A chaque lot d'habitation est attaché une cave, et ce de façon indissociable.

3.1.2 Créance de la copropriété

Les informations transmises le sont sous réserves de la vérification de la comptabilité. Il est à préciser que la comptabilité 2016 n'avait pas été saisie par les précédents syndics COGEFIN, FOUQUES ET LEANDRI, qui en outre m'ont remis des documents comptables non informatisés et de façon très tardive (au-delà du délai légal d'un mois⁵ et sous contrainte d'une astreinte pour LEANDRI).

Au 31 décembre 2015, la copropriété était créancière des sommes suivantes :

- SDC GENERAL : 377.525 €
- SDC BAT A : 1.079.412 €
- SDC BAT C : 393.703 €
- SDC BAT E : 41.181 €
- SDC BAT F : 29.275 €
- SDC BAT G : 86.836 €

⁵ Art. 18-2 Loi du 10 juillet 1965

Malgré le changement de syndic entre 2010 et 2011, la situation s'est dégradée en raison notamment d'importants impayés de charges, de la présence de marchands de sommeil et de la recrudescence des actes criminels dans la copropriété liés au trafic de stupéfiants.

L'étendue de la copropriété ainsi que la configuration géographique des lieux ont renforcé l'enclavement de la copropriété, qui bénéficie néanmoins de la proximité avec un groupe scolaire de 450 élèves.

En mai 2015, en vue du Comité interministériel consacré à la métropole marseillaise, l'Inspecteur Général de l'administration du développement durable, Monsieur Christian NICOL, rendait un rapport édifiant sur certaines copropriétés marseillaises, décrivant « *un habitat indigne et dégradé d'une rare ampleur* » et faisant compter la copropriété du Parc Corot parmi l'une des huit plus fragiles de la ville⁴.

La situation de la copropriété demeure cependant hétérogène et nécessite un traitement différencié pour chaque immeuble, comme le démontre l'absence de mise sous administration provisoire du bâtiment D. Celui-ci fonctionne sous la gestion du cabinet OTIM depuis 1998 et la diminution des impayés a permis la mise en place d'un budget fonctionnel respecté.

⁴ « La requalification du parc immobilier privé à Marseille » par Christian NICOL, Inspecteur Général honoraire de l'administration du développement durable – rapport de mai 2015

3 SITUATION ACTIVE ET PASSIVE

NOTE LIMINAIRE : Les informations portées au présent rapport sur la situation financière, active et passive des SDC, sont communiquées avec les plus grandes réserves, la fiabilité des données récupérées auprès des précédents syndics étant sujette à caution (pas de mise à jour des données, comptes comportant de nombreux comptes d'attente, pas de comptes rendus de gestion...)

3.1 SITUATION ACTIVE

3.1.1 Actifs immobiliers

La copropriété du Parc Corot comprend 7 immeubles, composés de 752 lots répartis en :

- 375 appartements de type T3, T4 et T5 ainsi que deux T2 ;
- et 377 caves s'y rattachant.

Suite à des procédures de recouvrement et à la vente forcée de certains appartements, en l'absence d'acquéreur et après ventes aux enchères de certains lots, les Syndicats des Copropriétaires se sont retrouvés adjudicataires d'appartements et des caves rattachées.

Le détail des lots appartenant à l'un des syndicats de copropriétaires est le suivant :

	SDC Bâtiment A	SDC Bâtiment C	SDC Bâtiment H	SDC Général
Bâtiment + lot	Bat A - Lots 151/192	Bat C - Lots 437/470 Bat C - Lots 439/472 Bat C - Lot 515/538	Bat H - Lots 920/ 928	Bat A - Lots 131/172

Note : A chaque lot d'habitation est attaché une cave, et ce de façon indissociable.

3.1.2 Créance de la copropriété

Les informations transmises le sont sous réserves de la vérification de la comptabilité. Il est à préciser que la comptabilité 2016 n'avait pas été saisie par les précédents syndics COGEFIN, FOUQUES ET LEANDRI, qui en outre m'ont remis des documents comptables non informatisés et de façon très tardive (au-delà du délai légal d'un mois⁵ et sous contrainte d'une astreinte pour LEANDRI).

Au 31 décembre 2015, la copropriété était créancière des sommes suivantes :

- SDC GENERAL : 377.525 €
- SDC BAT A : 1.079.412 €
- SDC BAT C : 393.703 €
- SDC BAT E : 41.181 €
- SDC BAT F : 29.275 €
- SDC BAT G : 86.836 €

⁵ Art. 18-2 Loi du 10 juillet 1965

- SDC BAT H : 79.895 €

Les créances sont presque intégralement constituées des impayés copropriétaires.

3.1.3 Trésorerie

La trésorerie disponible au 10 octobre 2017, après rapprochement comptable est la suivante :

Compte	Solde comptable
SCP GILLIBERT PARC COROT GENERAL	992,17 €
SCP GILLIBERT PARC COROT BAT A	2 753,24 €
SCP GILLIBERT PARC COROT BAT C	1 002,19 €
SCP GILLIBERT PARC COROT BAT E	2 782,34 €
SCP GILLIBERT PARC COROT BAT F	4 282,23 €
SCP GILLIBERT PARC COROT BAT G	3 595,02 €
SCP GILLIBERT PARC COROT BAT H	8 807,92 €

3.2 SITUATION PASSIVE

3.2.1 Dettes antérieures au 13 janvier 2017

- Déclarations de créance

La publication au BODACC a eu lieu le 5 avril 2017. La publication dans un journal d'annonces légales a eu lieu le 19 juin 2017 de sorte que le délai de déclaration octroyé aux créanciers pour produire à la procédure a expiré le 19 septembre 2017.

Déclarations de créances enregistrées par privilège et par SDC			
Créances	Privilégiées	Chirographaires	Total
SDC Général	10 691 €	19 470 €	30 161 €
SDC Bât A	- €	21 374 €	21 374 €
SDC Bât C	- €	19 126 €	19 126 €
SDC Bât E	- €	13 026 €	13 026 €
SDC Bât F	- €	- €	- €
SDC Bât G	- €	11 603 €	11 603 €
SDC Bât H	- €	- €	- €

Le montant des créances déclarées est relativement faible.

- Autres dettes connues

Le Syndicat des Copropriétaires du Bâtiment A reste devoir la somme de 222.880 euros au titre d'un prêt souscrit en 2011 pour réaliser les travaux de rénovation des 4 ascenseurs du bâtiment.

Selon mes premières recherches, ce prêt n'aurait jamais été voté à l'unanimité par l'Assemblée Générale des copropriétaires, ce qui remet en cause sa légalité.

3.3 CONTENTIEUX EN COURS

3.3.1 Contentieux à l'encontre de la copropriété

- **LEANDRI IMMOBILIERE**

Par acte d'huissier en date du 4 février 2017, la société LEANDRI IMMOBILIERE, ancien syndic de la copropriété, a assigné le Syndicat Général des Copropriétaires représenté par son administrateur provisoire en paiement de ses honoraires pour la période courant du 1^{er} janvier 2015 au 31 décembre 2016.

Par ordonnance de référé en date du 16 juin 2017, le Tribunal de Grande Instance a débouté LEANDRI IMMOBILIERE et a dit qu'il n'y avait pas lieu à référé en raison de la suspension des poursuites induite par la désignation d'un Administrateur Provisoire, conformément à l'article 29-3 de la loi du 10 juillet 1965 et a condamné la société LEANDRI IMMOBILIERE à verser au SDC Général la somme de 1.000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

Cette somme ne m'a pas encore été remise.

- **SOLFEA**

Assignment en date du 1^{er} février 2017 de la Banque SOLFEA à l'encontre du Syndicat des Copropriétaires du Bâtiment A en paiement des sommes restant dues au titre d'un prêt de 258 355.15 euros consenti en 2011 en vue du financement des travaux sur les 4 ascenseurs du bâtiment.

Le SDC BAT A reste devoir à la banque SOLFEA 222.880 euros au titre de ce prêt, aucune échéance n'ayant été versée depuis septembre 2013.

Cette procédure est aujourd'hui pendante devant le Tribunal de Grande Instance de Marseille.

La banque SOLFEA n'a pas déclaré sa créance entre mes mains, mais j'ai tout de même tenu à l'inclure au passif antérieur.

Ceci étant, le prêt SOLFEA n'a pas été approuvé à l'unanimité en Assemblée Générale, mais simplement à la même majorité que celle nécessaire au vote des travaux concernés.

Or cette dérogation au vote unanime ne s'applique que si l'emprunt est prévu pour le bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer, ce qui ne peut être le cas dans l'hypothèse de la rénovation complète des ascenseurs, entraînant donc, à mon sens, la nullité de cette décision de souscrire à un emprunt.

3.3.2 Recouvrement de charges

De nombreuses procédures en recouvrement de charges à l'initiative des différents Syndicats de la copropriété sont aujourd'hui en cours, en raison notamment des importants impayés. Trois cartons d'archives concernant les procédures de recouvrement en cours m'ont été remis uniquement pour les bâtiments A et C, comprenant en tout 88 dossiers de recouvrement.

Les bâtiments A et C comprenant, à eux seuls, 162 logements, 54% des copropriétaires font donc l'objet d'une procédure de recouvrement en cours.

L'avocat en charge des procédures était Me BAILLON-PASSE.

Il n'a pas été en mesure de me fournir une situation exploitable et exhaustive des différentes procédures de recouvrement.

J'ai par conséquent confié la totalité des procédures en recouvrement à Me SIROUNIAN.

L'absence de transmission par les précédents syndics d'une comptabilité à jour et probante, ainsi que l'absence d'informations détaillées sur les procédures de recouvrement, ne me permettent pas de répondre à ce jour aux notaires me demandant des pré-états datés en vue de mutation. Ces ventes sont donc bloquées, le temps de récupérer les données informatiques et de mettre à jour la comptabilité.

4 BILAN SOCIAL

4.1 LES EFFECTIFS

4.1.1 Syndicat Général des Copropriétaires

Le SDC Général employait deux salariés, en qualité de Gardien et de Cantonnier. Ces deux salariés n'étaient pas payés depuis novembre 2016, faute de trésorerie suffisante.

Ces salariés ont pris acte de la rupture de leur contrat de travail en mars 2017.

J'ai établi et je leur ai remis les documents de solde de tout compte fin avril 2017.

Compte tenu de l'insuffisance de trésorerie, je n'ai été en mesure de régler que, partiellement et en priorité sur les premiers fonds disponibles, les arriérés de salaire (s'élevant à 14.000 euros depuis novembre 2016) et le solde de tout compte. Ce règlement s'élève à 6.500 euros par salarié.

4.1.2 Syndicat des Copropriétaires du Bâtiment C

Le SDC du bâtiment C a employé antérieurement une salariée au poste d'agent d'entretien. Cette dernière a été licenciée par l'ancien syndic en place, en février 2015 pour faute grave, en raison de nombreux retards.

4.2 LES CONTENTIEUX SOCIAUX

4.2.1 Madame Sofia BOUACIDA c/ SDC COROT BAT C

Action de Madame Sofia BOUACIDA à l'encontre du Syndicat des Copropriétaires du Bâtiment C pour licenciement sans cause réelle et sérieuse.

L'affaire est en cours auprès du Conseil de Prud'hommes.

4.2.2 Monsieur Karim MILOUDI c/ SDC COROT GENERAL

Action de Monsieur MILOUDI contre le Syndicat Général des copropriétaires pour licenciement sans cause réelle et sérieuse, suite à la prise d'acte de la rupture du contrat de travail en mars 2017 en raison des impayés de salaire depuis novembre 2016.

Le CPH a condamné le SDC représenté par COGEFIM à régler diverses sommes, dont 25.000 euros d'indemnité.

Je n'ai jamais été appelé en cause de ce dossier et le SDC n'a donc pas pu faire valoir ses moyens de défense.

J'ai interjeté appel de ce jugement.

4.2.3 Monsieur Smail SAHRAOUI c/ SDC COROT GENERAL

Action de Monsieur SAHRAOUI contre le Syndicat Général des copropriétaires pour licenciement sans cause réelle et sérieuse, suite à la prise d'acte de la rupture du contrat de travail en mars 2017 en raison des impayés de salaire depuis novembre 2016.

Comme pour le contentieux opposant le SDC Général à Monsieur MILOUDI, je n'ai pas été appelé en cause dans ce dossier.

J'ai donc décidé d'intervenir volontairement à cette instance pour limiter les frais de procédure en faisant un recours contre une décision qui aurait été rendue par défaut afin de faire valoir en première instance les arguments du SDC Général.

5 SITUATION DES PRINCIPAUX CONTRATS

5.1 ASSURANCES

- **SDC Bâtiment A et Bâtiment C**

Dès ma désignation, j'ai pris attache avec l'ancien syndic de ce bâtiment, COGEFIM FOUQUES, afin de me faire remettre l'intégralité des archives et des affaires courantes des syndicats de copropriétaires.

En mars 2017, face au refus de transmission de ces documents par le syndic précédent (qui ne me seront remis qu'en avril 2017), j'ai demandé aux copropriétaires du bâtiment C de me transmettre la dernière attestation d'assurance en leur possession.

J'ai ainsi identifié l'assureur et pris attache avec lui. Ce dernier m'a précisé qu'il avait informé le précédent syndic par courrier en date du 27 juin 2016 de la résiliation au 31 décembre 2016 de la police d'assurance en raison d'une charge de sinistres trop importante.

Jusqu'au 25 juin 2017, les fonds disponibles sur les comptes des bâtiments A et C n'étaient pas suffisants pour permettre le règlement des cotisations d'assurance, les contrats s'avérant particulièrement onéreux en raison de l'importance des sinistres intervenus au cours des trois dernières années. J'ai contacté plusieurs assurances dont la quasi-totalité m'a opposé un refus d'assurer les immeubles en raison d'une sinistralité trop importante.

Dès que la trésorerie l'a permis en juillet 2017, j'ai mis en place les deux assurances pour ces bâtiments A et C.

- **Synthèse de tous les bâtiments**

Le récapitulatif des contrats d'assurance est le suivant :

	Bâtiment A	Bâtiment C	Bâtiment E	Bâtiment F	Bâtiment G	Bâtiment H
Assureur	SATEC (AXA)	SATEC (AXA)	SMACL	GROUPAMA	GROUPAMA	SMACL
N° de police	7731961704	7732005204	218749/W	134529040	43433811-X - 0001	218757/E
Montant cotisation	10.500 € TTC/an	13.800 € TTC/an	2.700 € TTC/an	2.116,24 € TTC/an	6.179,98 € TTC/an	3.642,32 € TTC/an
A jour	Partiellement	Partiellement	OUI	OUI	OUI	OUI

Malgré mes recherches, les archives qui m'ont été transmises ne font pas état de l'existence d'une assurance en responsabilité civile pour le syndicat général des copropriétaires. Compte tenu de l'existence de créances salariales et de l'absence de trésorerie, il ne m'est pas possible à ce jour de régler une quelconque prime assurance.

6 SITUATION FINANCIERE

6.1 SDC Général

Derniers comptes approuvés en Assemblée Générale : 31 décembre 2015 (AG du 14 septembre 2016).

Situation financière et trésorerie			
Banque et fonds disponibles	5 534 €	Provisions et avances	220 092 €
		Solde en attente sur travaux	8 708 €
Créances		Dettes	
Copropriétaires	377 525 €	Copropriétaires excédents versés	49 073 €
Compte d'attente	0 €	Fournisseurs	102 957 €
		Créditeurs divers	2 229 €
		Compte d'attente	
Total	383 059 €	Total	383 059 €

Etat financier après répartition au 31 décembre 2015

Il est à noter l'importance, sur le syndicat général, du montant de la créance copropriétaire par rapport au budget et au montant total des dettes.

Pour 170.000 euros € de budget, le montant de la créance sur les copropriétaires s'élève à 377.525 euros.

Le ratio créances/budget est particulièrement élevé : 2,2.

Conformément au règlement de copropriété, les charges du SDC Générale sont appelées directement entre les mains des copropriétaires et non auprès des SDC secondaires, générant des frais particulièrement élevés pour un résultat approximatif à la fois en termes de recouvrement que de finalité dans l'objet du SDC Général.

Les comptes-rendus de gestion ne m'ont pas été adressés par le précédent syndic et j'ignore si ceci ont été effectivement établis.

6.2 SDC Bâtiment A

Derniers comptes approuvés en Assemblée Générale : 31 décembre 2015 (AG du 20 janvier 2016).

Situation financière et trésorerie			
Banque et fonds disponibles	23 104 €	Provisions et avances	221 539 €
		Solde en attente sur travaux	213 260 €
Créances		Dettes	
Copropriétaires	1 079 412 €	Copropriétaires excédents versés	5 017 €
Compte d'attente	24 €	Fournisseurs	425 513 €
		Créditeurs divers	7 132 €
		Compte d'attente	176 079 €
		Compte de régularisation	54 000 €
Total	1 102 540 €	Total	1 102 540 €

Etat financier après répartition au 31 décembre 2015

Le budget appelé pour l'exercice 2015 était de 200.000 euros, les dettes copropriétaires représentant 5,5 fois le budget de fonctionnement annuel du bâtiment A.

Les comptes-rendus de gestion ne m'ont pas été adressés par le précédent syndic et j'ignore si ceci ont été effectivement établis.

Je ne dispose pas des informations relatives à l'existence du compte de régularisation de 54.000 euros et du compte d'attente de 176.079 euros.

Je suis également étonné du compte fournisseurs particulièrement élevé et qui ne se retrouve pas dans le montant des créances déclarées au passif.

6.3 SDC Bâtiment C

Derniers comptes approuvés en Assemblée Générale : 31 décembre 2015 (AG du 27 juin 2016).

Situation financière et trésorerie			
Banque et fonds disponibles	11 138 €	Provisions et avances	65 001 €
		Solde en attente sur travaux	286 053 €
Créances		Dettes	
Copropriétaires	393 703 €	Copropriétaires excédents versés	2 219 €
Compte d'attente	7 490 €	Fournisseurs	34 161 €
Compte de régularisation	100 €	Créditeurs divers	7 656 €
		Compte d'attente	13 336 €
		Compte de régularisation	4 003 €
Total	412 431 €	Total	412 431 €

Etat financier après répartition au 31 décembre 2015

Le budget appelé pour l'exercice 2015 était de 78.000 euros, le montant des dettes copropriétaires représentant donc 5 fois le budget de fonctionnement de l'immeuble C.

Les comptes-rendus de gestion ne m'ont pas été adressés par le précédent syndic et j'ignore si ceci ont été effectivement établis. Je ne dispose pas des éléments me permettant de détailler le compte d'attente de 13.336 euros, ni le compte de régularisation de 4.003 euros et le compte pour travaux de 286.053 euros.

6.4 SDC Bâtiment E

Derniers comptes approuvés en Assemblée Générale : 31 décembre 2015 (AG du 26 octobre 2016).

Situation financière et trésorerie			
Banque et fonds disponibles	745 €	Provisions et avances	5 250 €
		Solde en attente sur travaux	- €
Créances		Dettes	
Copropriétaires	41 181 €	Copropriétaires excédents versés	17 015 €
Compte d'attente	- €	Fournisseurs	18 842 €
		Créditeurs divers	
		Compte d'attente	817 €
Total	41 925 €	Total	41 925 €

Etat financier après répartition au 31 décembre 2015

Le budget appelé pour l'exercice 2015 était de 22.500 euros, les dettes copropriétaires représentant ainsi 2 fois le budget annuel du bâtiment E.

Les comptes-rendus de gestion ne m'ont pas été adressés par le précédent syndic et j'ignore si ceci ont été effectivement établis.

6.5 SDC Bâtiment F

Derniers comptes approuvés en Assemblée Générale : 31 décembre 2015 (AG du 3 janvier 2017).

Situation financière et trésorerie			
Banque et fonds disponibles	13 090 €	Provisions et avances	17 668 €
		Solde en attente sur travaux	- €
Créances		Dettes	
Copropriétaires	28 105 €	Copropriétaires excédents versés	21 070 €
Compte d'attente	1 170 €	Fournisseurs	484 €
		Créditeurs divers	
		Compte d'attente	3 143 €
Total	42 365 €	Total	42 365 €

Etat financier après répartition au 31 décembre 2015

Le budget appelé pour l'exercice 2015 était de 37.000 euros, le montant des dettes propriétaires représentant 75% du budget annuel du bâtiment F.

Les comptes-rendus de gestion ne m'ont pas été adressés par le précédent syndic et j'ignore si ceci ont été effectivement établis.

6.6 SDC Bâtiment G

Derniers comptes approuvés en Assemblée Générale : 31 décembre 2015 (AG du 25 octobre 2016).

Situation financière et trésorerie			
Banque et fonds disponibles	40 446 €	Provisions et avances	64 518 €
		Solde en attente sur travaux	39 730 €
Créances		Dettes	
Copropriétaires	86 836 €	Copropriétaires excédents versés	9 275 €
Compte d'attente	0 €	Fournisseurs	13 759 €
		Créditeurs divers	
		Compte d'attente	
Total	127 282 €	Total	127 282 €

Etat financier après répartition au 31 décembre 2015

Le budget appelé pour l'exercice 2015 était de 77.500 euros, le montant des dettes copropriétaires représentant 1,2 fois le budget annuel de fonctionnement du bâtiment G.

Les comptes-rendus de gestion ne m'ont pas été adressés par le précédent syndic et j'ignore si ceci ont été effectivement établis.

6.7 SDC Bâtiment H

Derniers comptes approuvés en Assemblée Générale : 31 décembre 2015 (AG de décembre 2016).

Situation financière et trésorerie			
Banque et fonds disponibles	- €	Provisions et avances	27 696 €
		Solde en attente sur travaux	36 170 €
Créances		Dettes	
Copropriétaires	79 895 €	Copropriétaires excédents versés	7 301 €
Compte d'attente	0 €	Fournisseurs	6 253 €
		Créditeurs divers	102 €
		Compte d'attente	2 375 €
Total	79 895 €	Total	79 895 €

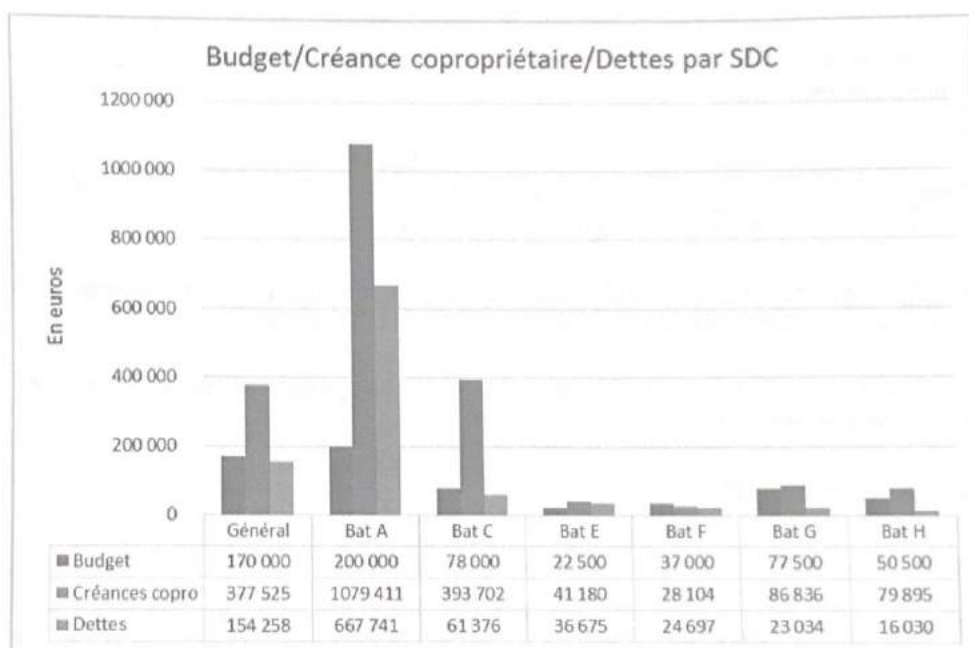
Etat financier après répartition au 31 décembre 2015

Le budget appelé pour l'exercice 2015 était de 50.500 euros, le montant des dettes copropriétaires représentant 1,5 fois le budget de fonctionnement annuel du bâtiment H.

Le compte rendu de gestion ne m'a pas été remis par le précédent syndic, étant précisé que le dernier syndic OTIM a pris ses fonctions suite à la révocation de COGEFIM.

Synthèse :

Le graphique suivant présente l'écart entre le budget, les créances envers les copropriétaires et les dettes par bâtiment. On constate que, dans la quasi majorité des cas, les dettes de la copropriété à l'égard des tiers sont inférieures aux créances copropriétaires.

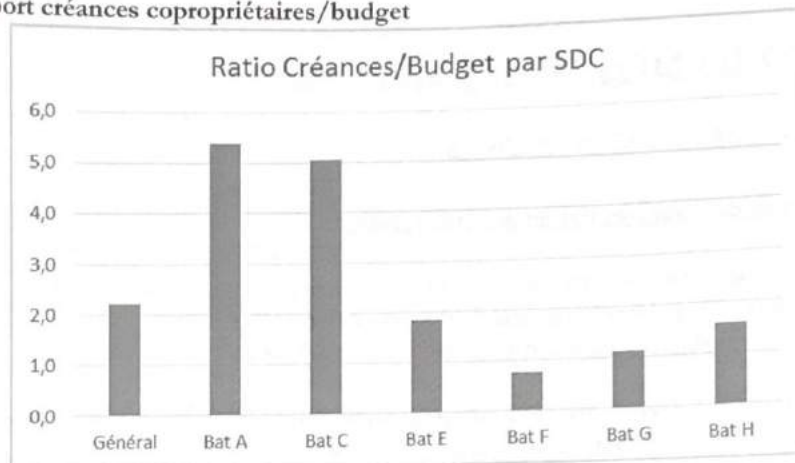


Le budget du bâtiment A est supérieur au budget des autres bâtiments, en raison notamment de l'importance de cet immeuble, qui comporte plus de 190 lots (96 appartements avec cave).

A l'exception du bâtiment E, le montant des dettes présentes au bilan de chaque syndic demeure inférieur au budget appelé.

A l'exception du bâtiment H, le montant de la créance copropriétaire de chaque syndic est supérieur au budget appelé. Cela est d'autant plus probant dans les bâtiments A et C et sur le syndicat général, pour lesquels le montant de la créance envers les copropriétaires est plus de deux fois supérieure au montant du budget annuel de fonctionnement.

Rapport créances copropriétaires/budget



Le ratio créances copropriétaires/budget appelé est particulièrement élevé pour les bâtiments A et C et pour le syndicat général.

Le montant des créances copropriétaires des bâtiments A et C est environ cinq fois plus important que le montant du budget appelé.

Le bâtiment F comporte le plus petit ratio en la matière et laisse donc à supposer qu'il est le bâtiment bénéficiant du plus grand nombre de « bons payeurs ».

7 DEROULEMENT DE LA MISSION

7.1 PRINCIPAUX EVENEMENTS

7.1.1 Remise des archives par les anciens syndics

Suite à ma désignation, j'ai procédé à la notification des jugements du 13 janvier 2017 aux copropriétaires et à la publication de ma désignation au BODACC et dans un journal d'annonces légales. Parallèlement, ma désignation a été signifiée par la Ville de Marseille aux syndics.

J'ai demandé dès le 7 février 2017 aux différents anciens syndics de me remettre les archives de gestion et l'éventuel solde créditeur des syndicats des copropriétaires.

OTIM, ancien syndic du bâtiment H, m'a remis les archives de sa gestion, ainsi qu'un chèque correspondant au solde créditeur du compte du syndicat des copropriétaires du bâtiment H, d'un montant d'environ 14.000 euros.

Par contre, COGEFIM FOUQUE et LEANDRI (anciens syndics des autres bâtiments et du général) ont opposé d'importantes difficultés en ne me remettant pas les archives.

J'ai donc assigné en référé LEANDRI IMMOBILIERE, qui a été condamnée le 27 mars 2017 à me remettre sous astreinte de 150 euros par jour de retard l'ensemble des documents et archives des syndicats.

Aucun bordereau ne m'a cependant été remis lors de la transmission des archives, je ne peux donc en aucun cas garantir l'exhaustivité.

Les archives (plus de 50 cartons) m'ont été remises le 3 avril (LEANDRI IMMOBILIERE) et le 14 avril (COGEFIM FOUQUES) uniquement sur support papier de façon anarchique, dans des cartons manifestement non triés, sans plan de classement.

La comptabilité m'a été remise de la même façon nécessitant :

- La saisie manuelle de toutes les données de la copropriété ;
- La nouvelle saisie de la comptabilité 2016.

7.1.2 Actualisation de la liste des copropriétaires

Aucune feuille de présence à jour ne m'a été remise par les précédents syndics.

Depuis la notification de ma désignation, puis l'envoi de l'appel de charge urgent et exceptionnel, j'ai demandé à chaque copropriétaire de me transmettre son acte de copropriété.

J'ai constaté que de nombreux lots avaient été cédés ou que les listes des copropriétaires transmises par les anciens syndics n'étaient pas à jour.

Je reçois encore régulièrement de nouvelles informations et actualise donc en permanence ma propre liste des copropriétaires du Parc Corot.

J'ai également pu constater que certaines intervenues entre 2014 et 2017 n'avaient pas fait l'objet d'une actualisation auprès de la liste des copropriétaires du syndicat général et ai donc du procéder moi-même à cette actualisation.

7.1.3 Désignation d'un sapiteur

Par requête en date du 28 avril 2017, adressée à Madame la Présidente du Tribunal de Grande Instance, j'ai demandé à être assisté d'un sapiteur, Syndic professionnel, qui puisse intervenir sous mon contrôle et sans surcoût pour la copropriété afin d'assurer notamment le suivi quotidien des interventions sur site des différents prestataires.

Par ordonnance en date du 9 mai 2017, j'ai été autorisé à me faire assister du Cabinet INTESA IMMOBILIER sur l'intégralité des bâtiments sous mon administration.

Une ligne téléphonique et une adresse mail entièrement dédiées au Parc Corot ont été créées à l'attention des copropriétaires, afin de centraliser les différentes demandes et d'en faciliter le traitement.

7.1.4 Sinistres et interventions techniques

Incendie du 13 mars 2017

Dans la nuit du 13 mars 2017, un incendie criminel a été déclenché dans un appartement ouvert du bâtiment C, n'entraînant heureusement que des dégâts matériels.

Suite à cela, l'électricité des parties communes a été coupée et plusieurs professionnels m'ont opposé un refus d'intervention en raison de la localisation de la copropriété et de l'absence de trésorerie. Je rappelle que le bâtiment n'était alors plus assuré lors du sinistre.

In fine, j'ai fait intervenir des électriciens et des techniciens de la société THYSSEN KRUPP permettant de rétablir l'électricité et la remise en fonction des deux ascenseurs du bâtiment C.

Autres interventions

Les ascenseurs du bâtiment A étaient hors service depuis le mois de décembre 2016 et ont été remis en service après mon intervention auprès de la société THYSSEN KRUP.

Régulièrement, les canalisations des différents bâtiments sont bouchées et créent d'importantes fuites et dégâts, tant dans les parties communes que dans les parties privatives. Je fais procéder régulièrement à des débouchages et des pompages via des sociétés d'assainissement.

Cependant, ces interventions, si elles sont utiles dans l'immédiat, ne permettent pas un traitement sur la durée, de nombreux copropriétaires ne semblant pas respecter les règles usuelles d'hygiène et de sécurité (poubelles, serviettes, nourriture jetée dans les WC et les lavabos).

Ceci étant, j'ai pu constater que des dégradations étaient immédiatement opérées après chaque intervention technique.

Encombrants et enlèvement des ordures

Enfin, dès ma première visite, j'ai constaté une accumulation de gros encombrants dans les parties communes extérieures à la copropriété, notamment derrière le bâtiment A : frigos, canapés, grilles, poubelles...

J'ai donc fait procéder à l'enlèvement de ces encombrants, en faisant intervenir un tractopelle, qui a permis de remplir 3 bennes à ordures entières.

Pour autant, quelques jours plus tard, de nouveaux encombrants avaient été d'ores et déjà déposés au même endroit, parfois jetés directement depuis les étages des immeubles.

Face à l'accumulation des ordures, des nuisibles se sont installés aux abords des immeubles A et C. Après prise de contact avec une société spécialisée dans la destruction des nuisibles, il m'a été précisé qu'une intervention rapide était possible, mais qu'en l'absence de retrait des ordures et encombrants, ces nuisibles reviendraient.

Or la trésorerie ne permet pas à ce jour de procéder à un nouvel enlèvement des ordures et encombrants (plus de 2 000 € demeurent à régler pour la première opération d'enlèvement).

Une opération d'enlèvement des ordures et des déchets a également eu lieu courant septembre, avec l'assistance de quelques copropriétaires et de MPM qui a mis à disposition des bennes. Des nouveaux containers ont également été commandés afin de remplacer les containers actuels dégradés voire détruits par des incendies volontaires.

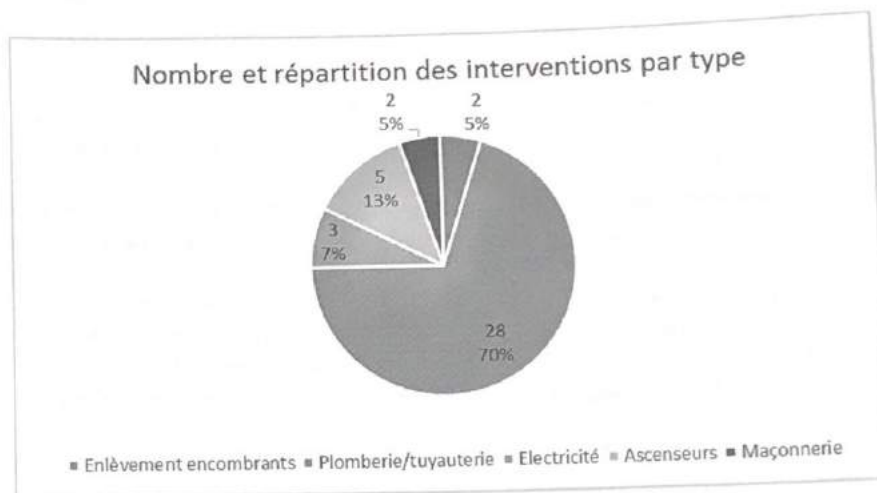
Si des déchets, gravats et autres encombrants peuvent être effectivement apportés par des personnes extérieures à la copropriété assimilant les espaces verts et parkings à une déchetterie à ciel ouvert, une grande partie des déchets est issue de la copropriété, dans des proportions dramatiques pour les bâtiments A et C.

Analyse des interventions réalisées

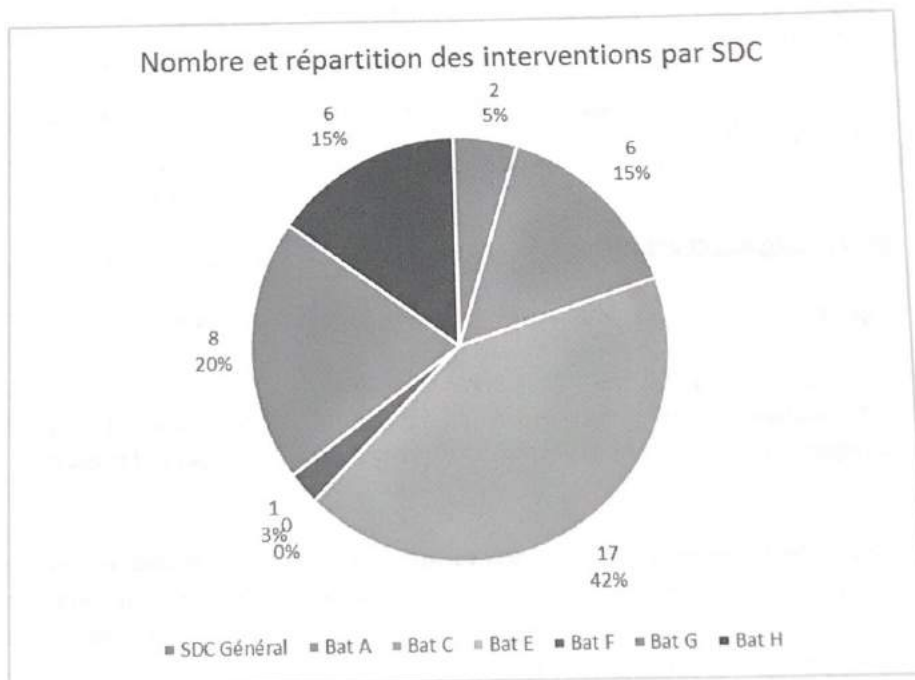
Sur l'intégralité des 7 syndicats de copropriétaires, la majorité des interventions réalisées depuis ma désignation sont dues à des problèmes de plomberie et de tuyauterie, notamment en raison d'importants bouchons créant des fuites importantes dans les appartements ou une inondation des caves en sous-sol.

Au total, depuis ma désignation, une quarantaine d'interventions ont été réalisées, hors remise en état après incendie.

70% des interventions sont dues à des problèmes de fuite d'eau ou d'inondations, 13% sont dues à des interventions sur ascenseur, en raison notamment de vols de câbles ou des opérations d'entretien nécessaires au regard de l'ancienneté de certains ascenseurs (notamment sur le bâtiment C) :

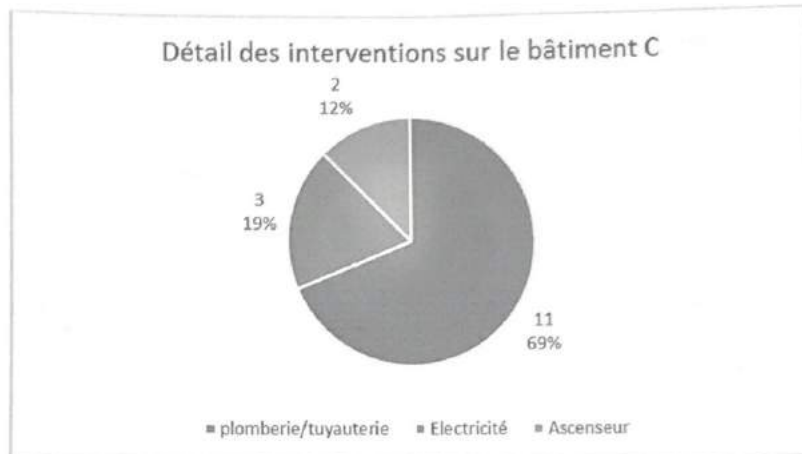


La plus grande partie vise des interventions sur le bâtiment C (42%), puis 20% sur le bâtiment G et 15% sur les bâtiments A et H :



Il convient de préciser qu'aucune intervention n'a eu lieu sur le bâtiment E étant donné qu'aucune demande en ce sens n'a été formulée.

➤ **Détail des interventions sur le bâtiment C :**



La majorité des interventions techniques résulte de fuites d'eau dans les appartements ou parties communes, dues à des problèmes de canalisations bouchées sur les secteurs communs.

La société d'assainissement m'a informé de la présence de débris tels que des ordures ménagères, des serviettes hygiéniques et restes de nourriture qui créent des bouchons dans les canalisations et bloquent l'évacuation normale des eaux.

De la même façon que pour le bâtiment C, la majorité des interventions réalisées sur les autres bâtiments vise des problèmes de plomberie et tuyauterie.

7.1.5 Squats illégaux et appartements ouverts

Plusieurs appartements, dans les bâtiments A et C, sont actuellement murés.

D'autres appartements non-murés demeurent inoccupés et se trouveraient être squattés illégalement, notamment dans le bâtiment A. Les appels des copropriétaires à Police Secours comme mes appels n'ont à ce jour jamais permis une intervention des forces de l'ordre dans le délai légal.

Les squatteurs procèdent ainsi à des branchements pirates sur les systèmes électriques de la copropriété entraînant d'importants risques de court-circuit et d'incendie. Je ferai intervenir prochainement un électricien qui détruira tous les branchements pirates et sécurisera les systèmes électriques dans la mesure du possible afin d'éviter de nouveaux branchements.

J'ai cependant rappelé à différents copropriétaires, notamment aux anciens Présidents du conseil syndical que les squats ont lieu dans des parties privatives, et qu'il revient aux propriétaires de sécuriser l'accès à leur bien et de gérer les procédures d'expulsions d'éventuels squatteurs.

7.1.6 Contrat de nettoyage

Lors de ma désignation, une société de nettoyage était missionnée pour intervenir sur les bâtiments A, C, E et G : MILOUDI NETTOYAGE depuis 2015. Cette société est dirigée par Monsieur Karim MILOUDI, copropriétaire du Parc Corot et également salarié, jusqu'en mars 2017, du Syndicat Général des Copropriétaires du Parc Corot.

Face à l'absence de paiement de ses factures, la société a cessé toute intervention dès le mois de juin 2017 sur les bâtiments A et C.

Ceci étant, j'ai constaté que les différents contrats de nettoyage conclus avec la société MILOUDI NETTOYAGE, retrouvés dans les archives transmises par les anciens syndics, étaient à durée déterminée d'un an, de sorte que la majeure partie de ces contrats n'a pas été renouvelée en assemblée générale, rendant l'intervention de la société de Monsieur MILOUDI caduque.

De la même façon, je n'ai retrouvé les procès-verbaux d'assemblée générale autorisant la première intervention de la société MILOUDI NETTOYAGE sur les bâtiments A et C.

J'envisage donc de contester l'intégralité des factures de cette société, qui ne sont pour le moment, pas réglées.

Le bâtiment H et le bâtiment F n'ont pas souhaité travailler avec la société MILOUDI NETTOYAGE, les copropriétaires préférant, pour le moment, procéder eux-mêmes au nettoyage des parties communes et à la sortie journalière des poubelles.

J'ai pris attache avec plusieurs sociétés de nettoyage afin d'obtenir des devis, le problème étant, une fois de plus, que certaines sociétés m'ont opposé un refus d'intervention sur le Parc Corot en raison d'une insécurité sur place pour leurs équipes.

Aujourd'hui, seules deux sociétés m'ont adressé par retour un devis.

7.2 SITUATION DE TRESORERIE

A l'exception d'OTIM, les anciens syndics ne m'ont transmis aucun fonds et j'ignore si les charges du premier trimestre 2017 avaient été appelées.

C'est la raison pour laquelle, afin de pouvoir régler les charges courantes, primes d'assurance et arriérés de salaire, j'ai procédé, début mai 2017, à un appel de fonds urgent et exceptionnel basé sur le budget de l'exercice 2015 complété des charges exceptionnelles auxquelles il a fallu faire face dès ma désignation.

Afin de permettre un meilleur contrôle des comptes bancaires, j'ai procédé à l'ouverture de 7 comptes auprès de la Caisse des Dépôts et Consignation.

La trésorerie disponible au 10 octobre est la suivante :

Compte	Solde comptable
SCP GILLIBERT PARC COROT GENERAL	992,17 €
SCP GILLIBERT PARC COROT BAT A	2 753,24 €
SCP GILLIBERT PARC COROT BAT C	1 002,19 €
SCP GILLIBERT PARC COROT BAT E	2 782,34 €
SCP GILLIBERT PARC COROT BAT F	4 282,23 €
SCP GILLIBERT PARC COROT BAT G	3 595,02 €
SCP GILLIBERT PARC COROT BAT H	8 807,92 €

Je constate ainsi une participation aux appels de charge relativement faible. Moins de la moitié des copropriétaires a réglé à ce jour l'appel de charges urgent et exceptionnel, ce dernier n'étant par ailleurs prévu que pour un quart du budget annuel :

	Montant appelé	Montant payé	% de paiement
SDC Général	35 110,00	9 958,00	28%
BAT A	54 150,00	7 496,00	14%
BAT C	62 500,00	7 376,00	12%
BAT E	25 000,00	6 059,00	24%
BAT F	25 400,00	1 588,00	6%
BAT G	25 000,00	8 655,00	35%
BAT H	28 670,00	8 091,00	28%

7.3 DETTES POSTERIEURES HORS FRAIS DE PROCEDURE

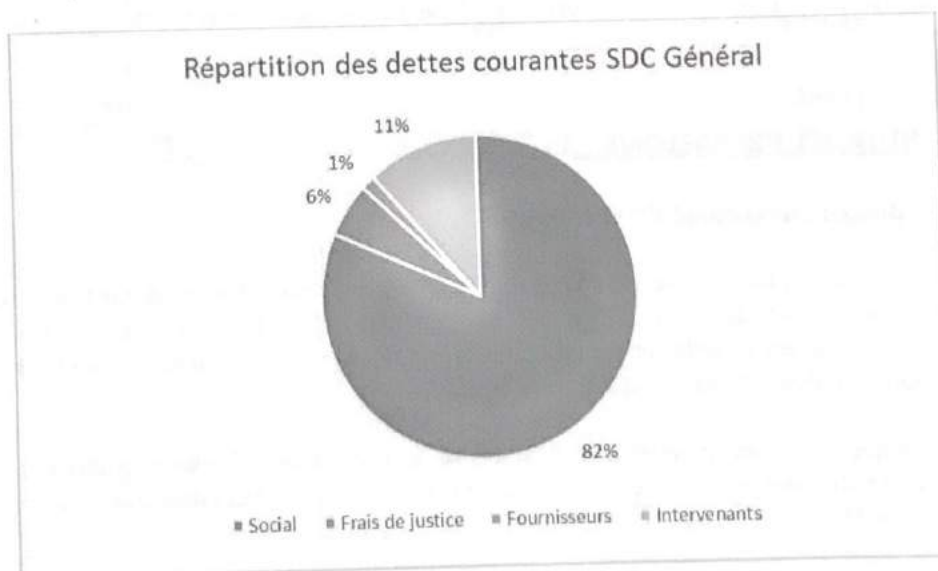
Créances postérieures et trésorerie disponible par SDC		
	Montant	Trésorerie disponible
SDC Général	44 209 €	992 €
SDC Bât A	5 640 €	2 753 €
SDC Bât C	17 603 €	1 002 €
SDC Bât E	3 840 €	2 782 €
SDC Bât F	5 280 €	4 282 €
SDC Bât G	5 880 €	3 595 €
SDC Bât H	- €	8 808 €

Les dettes courantes des bâtiments A et C n'ont pas toutes été réglées en raison d'une trésorerie insuffisante. Les cotisations d'assurance ont été réglées en priorité, à raison de 9.500 euros pour le Bâtiment C et 3.000 euros pour le bâtiment A.

Les dettes courantes du Syndicat Général ne sont pas non plus réglées, en raison de la faible trésorerie et de l'existence de créances salariales qui sont réglées en priorité

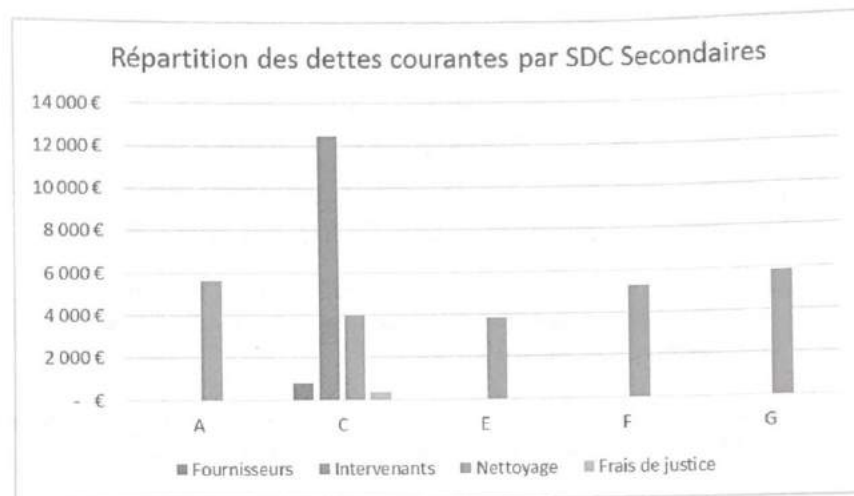
Le détail des dettes postérieures à l'ouverture de l'administration provisoire est annexé au présent rapport.

Le principal de la créance postérieure du syndicat général réside dans des créances sociales (arriérés de salaires et cotisations URSSAF (18.000 euros), qui représentent 82% des règlements en souffrance) :



J'ai cependant interrogé l'URSSAF afin d'obtenir plus d'informations sur le dernier appel de cotisation, reçu par l'ancien syndic et demeure dans l'attente d'une réponse.

La situation des dettes courantes des différents syndicats secondaires est la suivante, étant précisé que le bâtiment H est à jour de l'intégralité de ses charges, en l'état des factures reçues :



Les principaux impayés concernent la société de nettoyage MILOUDI NETTOYAGE pour les raisons évoquées ci-dessus (mandat irrégulier et prestations soumises à contestation).

Les dettes envers les différents intervenants techniques pour le bâtiment C sont importantes : le nombre d'interventions couplé à la très faible trésorerie suite au retour de l'appel de fonds urgent et exceptionnel n'a pas permis de régler bon nombre de professionnels intervenus sur des opérations de plomberie ou d'électricité.

7.4 BUDGET PREVISIONNEL

❖ Budget prévisionnel 2^{ème} trimestre 2017

J'ai établi un budget prévisionnel pour l'appel de fonds urgent et exceptionnel en me basant sur le dernier prévisionnel disponible (2016 sur les comptes 2015). J'y ai ajouté les dépenses exceptionnelles à régler rapidement en raison de diverses interventions et l'ai divisé en 4 pour faire correspondre à chaque trimestre de l'exercice annuel.

Il semble que le premier trimestre 2017 n'ait pas été appelé par les précédents syndics et aucun fond ne m'a été remis par les précédents syndics postérieurement à ma désignation, à l'exception du bâtiment H.

Le budget prévisionnel du 2^{ème} trimestre 2017 se décompose ainsi :

Budget prévisionnel	SDC GENERAL	SDC BAT A	SDC BAT C	SDC BAT E	SDC BAT F	SDC BAT G	SDC BAT H
Fonctionnement courant	15 000 €	40 000 €	40 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €
Enlèvement ordures	4 000 €						
Salaires restant dus	16 000 €						
Assurance		13 500 €	13 500 €				3 000 €
3iD			4 000 €				
BF Assainissements	110 €	650 €			400 €		670 €
Electricité suite incendie			5 000 €				
TOTAL	35 110 €	54 150 €	62 500 €	25 000 €	25 400 €	25 000 €	28 670 €

❖ Budget prévisionnel annuel 2017

Budget annuel							
Budget prévisionnel	SDC GENERAL	SDC BAT A	SDC BAT C	SDC BAT E	SDC BAT F	SDC BAT G	SDC BAT H
Fonctionnement courant	125 000 €	160 000 €	160 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €
Salaires restant dus	16 000 €						
TOTAL annuel	141 000 €	160 000 €	160 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €
Total trimestre	35 250 €	40 000 €	40 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €

La répartition des charges par lot est ainsi la suivante :

	Nbre lot avec cave	Nombre copropriétaires	Appel
SDC GENERAL	752	376	94 €
SDC A	192	96	417 €
SDC C	132	66	606 €
SDC E	44	22	1 136 €
SDC F	64	32	781 €
SDC G	136	68	368 €
SDC H	84	42	595 €

8 CONCLUSION & PERSPECTIVES

La copropriété du Parc Corot connaît depuis une trentaine d'années des difficultés importantes et caractéristiques des grands ensembles construits dans les années 50/60 en copropriété et plus particulièrement :

- Constructions de faible qualité nécessitant des travaux de rénovation ainsi que de mise aux normes (ascenseur et rénovation énergétique) ;
- Des copropriétaires d'origine ayant massivement délaissé la copropriété, les nouveaux entrants étant toujours plus pauvres ;
- Une gestion défaillante de la copropriété organisée autour d'un syndicat général inutile et coûteux et de sept syndicats secondaires placés dans une situation plus ou moins précaires ;
- Des copropriétaires démissionnaires qui ne participent plus ou peu aux assemblées générales en n'assurant pas le contrôle des syndic en place et qui ne paient plus ou mal leurs charges au vu du délabrement de la copropriété ;
- Des actions en recouvrement de charges qui se heurtent à une paupérisation croissante des copropriétaires ou à une insolvabilité organisée, le tout dans un contexte d'une diminution sans fin des valeurs des biens ;
- Un état d'abandon criant sur le bâtiment A et dans une moindre mesure sur le bâtiment C, ainsi que sur l'ensemble des parties communes de la copropriété ;
- Des faits de délinquance et de criminalité associés de façon directe ou indirecte au trafic de stupéfiants.

Les bâtiments du Parc Corot s'enlisent dans une « détresse urbaine et patrimoniale, une dérive d'occupation sociale et d'insécurité publique »⁶.

Dans ces conditions et suite à l'adoption de la Loi ALUR, sous l'impulsion de la Mairie de Marseille et de MRU, un plan de sauvegarde a été engagé par un arrêté du 22 janvier 2016 rendu par Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône. En parallèle et à l'initiative de la ville, les syndicats de copropriétaire défaillants ont été placés sous administration provisoire en janvier 2017.

Les assignations ont été délivrées le 26 février 2016 et près d'une année aura été nécessaire pour obtenir les décisions (13 janvier 2017), les syndicats COGEFIM FOUQUES et LEANDRI IMMOBILIERE s'étant opposés à cette demande en soulevant une question préjudicielle de constitutionnalité, écartée par la Cour de Cassation. Le niveau de collaboration de ces syndicats a été par la suite inexistant dans la transmission du dossier et des pièces.

En plus des difficultés évoquées ci-dessus, le démarrage de la mission s'est donc heurté à une complexité, voire une opacité, dans la récupération du dossier tout en devant assumer la gestion quotidienne du Parc Corot en répondant aux demandes répétées et incessantes de certains copropriétaires, parfois dénués de tout regard critique sur la situation objective de leurs copropriétés, ainsi qu'aux sollicitations des locataires pour des questions relatives aux aides sociales ou à leur logement privatif.

⁶ Rapport URBANIS

Par ailleurs, de nombreuses associations qui intervenaient sur le Parc Corot ont fait valoir leur droit de retrait en 2016, de sorte qu'aucune action sociale concertée n'a lieu sur la copropriété qui regroupe pourtant de nombreux foyers en situation précaire, voire très précaire, qu'ils soient copropriétaires ou simplement occupants.

L'exemple du syndicat secondaire du bâtiment D et fonctionnant en autonomie depuis près de 20 ans par rapport au syndicat général démontre par l'exemple qu'un syndicat correctement géré peut fonctionner sur le Parc Corot.

Les 9 premiers mois de l'administration provisoire ont été consacrés à assurer la reprise des mandats des syndics et à gérer les urgences en l'état d'abandon de la copropriété. Le redressement du Parc Corot nécessitera plusieurs années et n'aboutira positivement que par un investissement important des différents acteurs.

Il est à noter que le GIP MRU a lancé un marché public en vue de disposer d'une assistance à maîtrise d'ouvrage pour la phase d'élaboration du Plan de Sauvegarde de la copropriété du Parc Corot.

Les différentes actions à mener dans le cadre de l'administration provisoire sont les suivantes :

8.1 Reconstituer les conseils syndicaux de chaque SDC

La majorité des mandats des conseils syndicaux sont arrivés ou arrivent à leur échéance. Il ne peut donc être fait l'économie⁷ de convoquer des assemblées générales afin de reconstituer chaque conseil syndical.

L'attention des copropriétaires doit être attiré sur le fait que la désignation du conseil syndical est un acte important et que les personnes élues doivent être prêtes à s'impliquer dans leur mandat ainsi qu'à se former pour comprendre les différentes contraintes législatives, réglementaires et comptables d'une copropriété⁸.

Délai de mise en œuvre : T4 2017

8.2 Dissolution du syndicat général et la scission de la copropriété

La dissolution du syndicat général dont l'utilité. Les SDC secondaires deviendraient alors des syndicats autonomes. Une réflexion doit être menée sur les espaces verts communs et ainsi que les garages. La voie de circulation faisant le tour de la copropriété pourrait être attribuée à la Métropole afin entre autres de faciliter le ramassage des ordures ménagères.

La scission effective nécessite cependant des études préalables (bornages par un géomètre, canalisations) dont le coût n'est pas soutenable par la copropriété. Cette scission permettra

⁷ Le coût de convocation de chaque assemblée générale en ne tenant compte que des tarifs postaux en vigueur est de plusieurs centaines d'euros et dépasse les 1.500 euros pour le syndicat général.

⁸ Il semblerait que certains copropriétaires du bâtiment C aient décidé de constituer une association pour défendre leurs intérêts

néanmoins d'envisager pour certains syndicats secondaires (G, E, F, voire H) une sortie plus rapide du régime de l'administration provisoire, le tout néanmoins dans le cadre d'un plan de sauvegarde.

Délai de mise en œuvre : début des études T4 2017 pour une scission fin 2018.

8.3 Rétablir un budget de fonctionnement transparent et une comptabilité

Le fonctionnement des SDC est actuellement paralysé par la comptabilité défaillante ou non probante qui m'a été remise. J'ai donc décidé de procéder à des appels de charge auprès de tous les copropriétaires, indépendamment de toute situation individuelle des copropriétaires et sur la base d'un budget de fonctionnement a minima.

Le taux de retour sur l'appel de charges est déjà particulièrement bas et un effort particulier doit être porté envers les copropriétaires afin de rétablir la confiance dans la tenue comptable des syndicats. L'immatriculation des différents syndicats rend désormais éligibles les différents syndicats de la copropriété aux aides publiques pour disposer de compléments budgétaires pour le fonctionnement et les travaux.

Délai : fin 2017

8.4 Travaux

Les ressources disponibles ne permettent pas à ce jour d'engager des travaux importants sur les SDC, seules des réparations au coup par coup sont réalisées.

Les bâtiments A, C et H nécessitent des travaux importants dont la charge à ce jour ne peut être assumée par les copropriétaires.

L'identification de ces travaux et leur financement devront rentrer dans le cadre du plan de sauvegarde.

8.5 Animation du plan de sauvegarde et des cinq sous-commissions

Le GIP MRU notifiera très prochainement le marché pour l'assistance à maîtrise d'ouvrage en vue de la phase d'élaboration du Plan de Sauvegarde de la copropriété.

Ce marché aura une durée de deux ans, et les missions de l'AMO seront les suivantes :

- Assistance immédiate au Maître d'ouvrage et à la copropriété ;
- Diagnostics technique, social et juridique de la copropriété ;
- Animation des sous-commissions ;
- Elaboration du projet de Plan de Sauvegarde ;
- Communication et interventions auprès des différents acteurs du Parc Corot.

8.6 Sort du bâtiment A

La situation du bâtiment A est particulièrement critique avec notamment une structure du bâti qui pose des questions de sécurité (taille des balustrades sur les coursives, structure béton fortement endommagée avec treillis armé apparent) et de salubrité (dépôt d'ordures dans les appartements inoccupés et ouverts, sur les coursives et en pied d'immeuble, présence de nuisibles).

Au vu de l'ampleur des travaux et de l'état des défaillances des copropriétaires, un état de carence concernant ce bâtiment pourrait constituer une solution extrême mais plus pérenne qu'un hypothétique redressement de la copropriété.

Fait à Marseille, le 15 octobre 2017

Vincent GILLIBERT
Administrateur judiciaire

Action Sociale
Accompagnement d'une copropriété dégradée
Parc Corot - Marseille 13^{ème}



Mars 2017
SOLIHA Provence
Service Ingénierie Sociale et Urbaine

Contenu

RAPPEL DE LA MISSION	5
Répartition des syndics de copropriété du parc Corot – Marseille 13eme	6
Résultats du diagnostic social : des difficultés dans la mise en œuvre du diagnostic et des familles toujours dans la précarité.....	7
Des familles en grande précarité sociale	7
D'où viennent nos ménages ?	8
Des logements globalement inadaptés/inadéquats	9
Une grande majorité de familles monoparentales	10
Des niveaux de ressources très modestes.....	11
Un turn-over important chez les ménages suivis	11
L'impact du mal-logement sur la vie quotidienne des familles au Parc Corot : des conséquences importantes sur la santé, la vie familiale, la scolarité, l'insertion sociale des individus... ..	12
L'accompagnement des locataires : des axes de travail variés.....	14
Loyers et charges au Parc Corot : zoom sur les situations rencontrées dans le cadre de la permanence et pistes de réflexion sur les actions à mener	16
Loyers et charges : la recherche d'une rentabilité importante chez la plupart des bailleurs	16
Le Parc Corot : des pratiques hors la loi et une impunité pour les bailleurs indécents ?	19
SYNTHESE ET PERSPECTIVES	24

RAPPEL DE LA MISSION

Pour cette 4^{ème} année d'intervention, la Politique de la Ville et l'Etat ont souhaité faire évoluer la mission de SOLIHA Provence en raison de la mise en œuvre du Plan de Sauvegarde sur la copropriété du Parc Corot. A ce titre, la commande a porté sur la réalisation d'un diagnostic social approfondi auprès des habitants afin d'affiner les résultats obtenus lors de l'étude menée par Urbanis l'année précédente.

Parallèlement, nous avons maintenu notre action d'accompagnement individuel des ménages par le biais de permanences pour toutes les questions relatives aux problématiques liées au logement.

Compte tenu de cette nouvelle forme d'intervention, l'équipe SOLIHA n'avait pas vocation cette année à s'investir sur le volet collectif comme auparavant. L'équipe a toutefois maintenu sa présence lors des collectifs cadre de vie animés par le centre social Saint Just la Solitude.

Par ailleurs, la production du diagnostic social s'est opérée dans des conditions particulières en raison du contexte délicat connu sur le Parc Corot. C'est pourquoi la méthode employée habituellement pour mener les enquêtes, à savoir le « porte à porte » n'a pu être utilisée. Nous avons donc mis en place un deuxième créneau de permanence hebdomadaire à l'antenne Bellevue du centre social afin de pouvoir effectuer ce diagnostic.

La mission s'est déroulée du 15 septembre 2016 au 15 mars 2017.

Répartition des syndics de copropriété du parc Corot – Marseille 13eme



- Léandri Immobilière** – syndic bâtiment E/F/G, garages, commerces
- OTIM** – syndic bâtiment D et H
- COGEFIM** – syndic bâtiment A et C – syndic général
- Voirie publique**

		A	C	D	E	F	G	H	Total
Nb logements		96	66	50	22	32	68	42	376
Types de logements	T2	-	2	-	-	-	-	-	2
	T3	42	32	18	10	11	28	23	164
	T4	31	32	18	8	17	28	7	141
	T5	23	0	14	4	4	12	12	69

Des changements de gestion se sont également opérés cette année avec la prise de gestion générale de la copropriété par COGEFIM Fouque. Par ailleurs, dans le cadre du Plan de Sauvegarde, un administrateur provisoire, Maître Gilibert, a été nommé en janvier 2017, et ce pour une durée de trois ans.

Résultats du diagnostic social : des difficultés dans la mise en œuvre du diagnostic et des familles toujours dans la précarité

Des familles en grande précarité sociale

Depuis septembre 2016, l'équipe de Soliha a réalisé 110 entretiens dans le cadre des permanences. 31 permanences ont été assurées sur la période septembre 2016 à février 2017, soit une **moyenne de 3.5 personnes par permanence**. La fréquentation de la permanence « info logement » a largement augmenté comparée à l'année précédente. En effet, on comptabilise près de **51% d'entretiens supplémentaires**. La mise en place du second créneau de permanence initialement établi pour la réalisation du diagnostic social a concrètement permis de répondre à la demande des habitants de Corot concernant notamment toutes les démarches liées au logement et à l'habitat.

Les personnes reçues en permanence sont principalement des ménages locataires sur le parc Corot, et essentiellement des femmes.

Deux copropriétaires nous ont sollicitées dans le cadre des permanences pour des raisons différentes :

- Le premier souhaitait connaître les modalités d'application des charges répercutables et leur montant à partir de ces appels de fonds,
- Le second est venu s'informer sur les moyens mobilisables pour que le syndic procède à l'entretien courant des espaces communs (ménage...) et des petites réparations (type porte d'immeubles...).

Aussi, nous avons été contactées par téléphone par de potentiels acquéreurs ayant trouvé via internet des ventes alléchantes sur cet ensemble mais s'intéressant à la santé de la copropriété avant d'investir sur la copropriété.

A voir si on met se paragraphe ailleurs

Sur ces six mois d'intervention nous avons suivi **34 ménages** contre environ 40 sur l'exercice précédent sur une durée de 12 mois de mission. Comme nous l'avons dit précédemment, nous avons été fortement sollicitées sur la fin d'année 2016 avec des situations sociales complexes. La fragilité des situations semble encore s'aggraver, élément que nous avons déjà relevé l'année dernière. Aussi, sur les 34 ménages suivis, **18 correspondent à de nouvelles familles**, ce qui représente plus de la moitié des ménages accompagnés. Par conséquent, ces nouvelles mesures demandent globalement un travail plus conséquent, en effet, il s'agit :

- d'identifier le ménage
- de poser un diagnostic et les problématiques rencontrées par le ménage
- d'informer sur les démarches possibles
- d'activer les actions à mettre en œuvre face à la situation

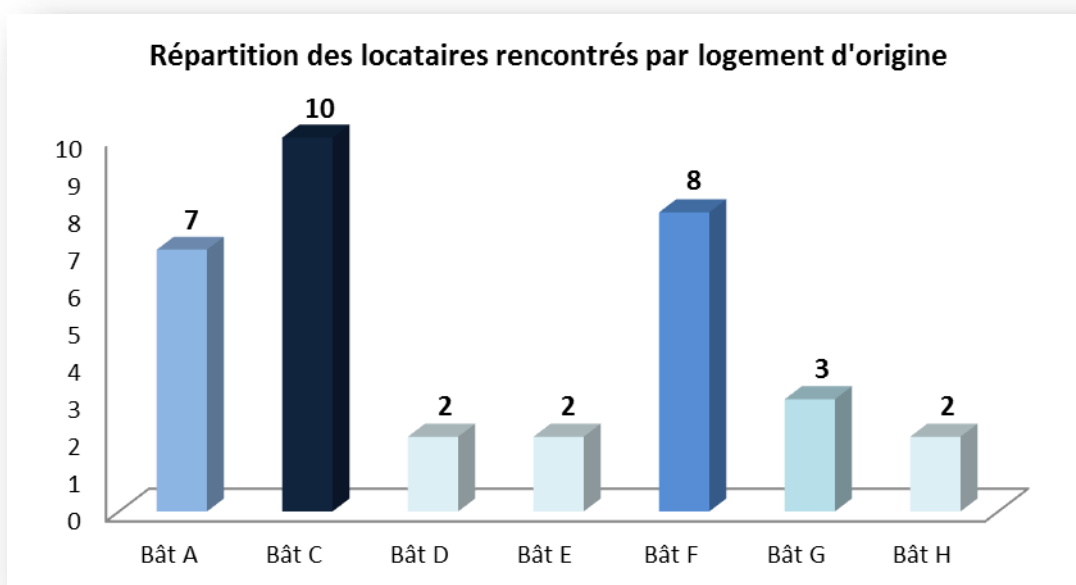
- d'assurer le suivi des démarches engagées

A titre d'information, les entretiens durent en moyenne une heure lorsqu'il s'agit de nouvelles demandes.

Par ailleurs, nous avons suspendu sur 2015-2016 les visites de terrain en raison des problèmes d'insécurité connus sur le site. Nous avons uniquement effectué récemment deux visites à domicile par rapport à des problèmes liés à l'habitat car le climat semblait s'être apaisé.

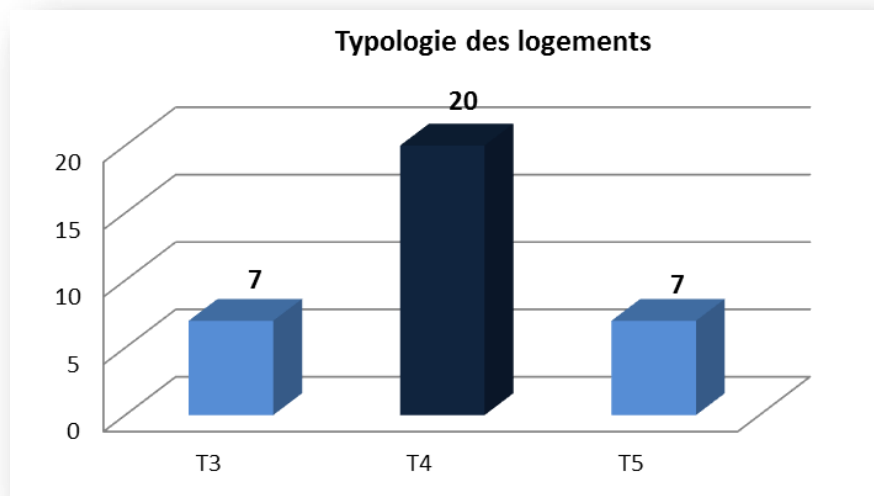
Pour autant, nous avons poursuivi notre action en faveur de la lutte contre les situations de mal logement, mais à distance puisque la fiche de signalement du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne des Bouches du Rhône adressée à la DDTM est déclarative. Pour alimenter ces fiches et mieux cerner les dysfonctionnements techniques, nous essayons d'avoir des clichés des logements permettant ainsi d'éclairer les situations.

D'où viennent nos ménages ?



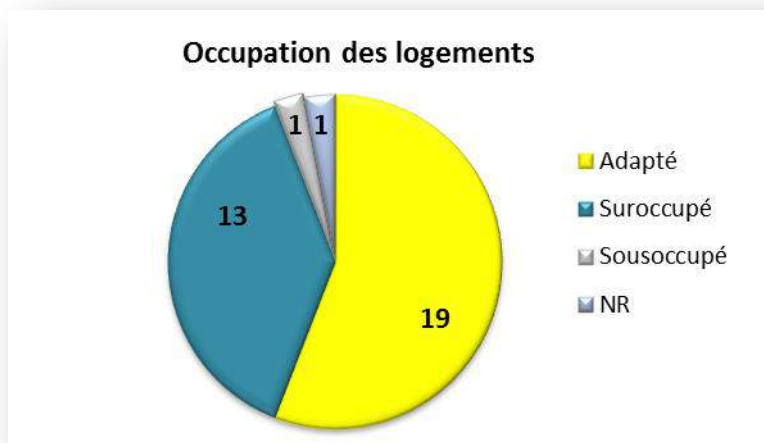
Sur les 34 ménages suivis, la **moitié proviennent des bâtiments les plus dégradés** de la copropriété à savoir le bâtiment **A et C**. Le graphique met en avant un nombre non négligeable de ménages issus du bâtiment F, cela s'explique par l'effet du « bouche à oreille ». En effet, au sein de ce bâtiment nous assurons le suivi de certaines familles depuis plusieurs années, et parmi ces ménages certaines sont véritablement des personnes ressources et dynamiques pour la vie du quartier, notamment au travers des activités et des événements proposés par le centre social.

Des logements globalement inadaptés/inadéquats



Près de 60% des ménages occupent des logements de type 4. Néanmoins, au regard des compositions familiales, des type 5 seraient plus adaptés. D'autant que la superficie des logements est faible. En effet, les surfaces moyennes par typologie sont les suivantes :

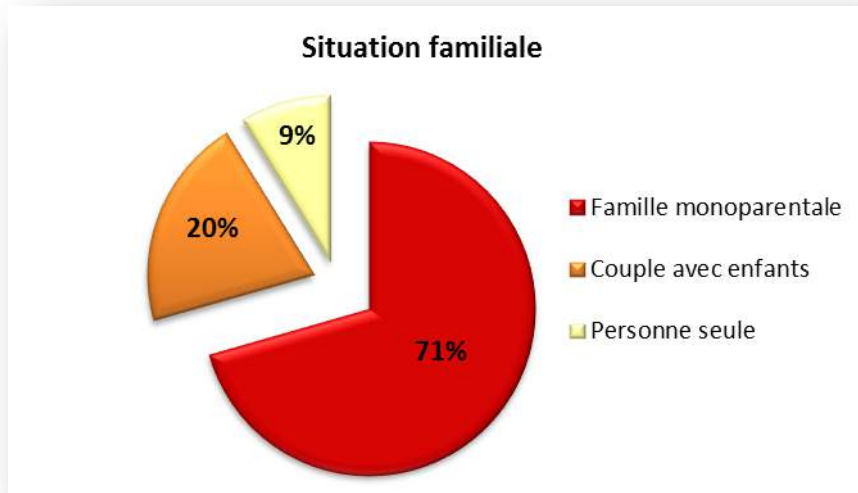
T3 = 52 m²
T4 = 63 m²
T5 = 73 m²



Pour rappel, la notion de sur-occupation est définie à l'article D 542-14-2° du Code de la sécurité sociale et tient compte non pas du nombre de pièce comme pour la notion de sous occupation, mais de la superficie du logement (16m² pour un adulte ou un couple, et 9m² par enfant). Le graphique démontre ainsi que près de 40% des logements sont donc

suroccupés. Si l'on s'attachait à la définition de l'INSEE, le résultat serait largement plus important, car il s'agirait de compter le nombre de pièce par occupant.

Une grande majorité de familles monoparentales

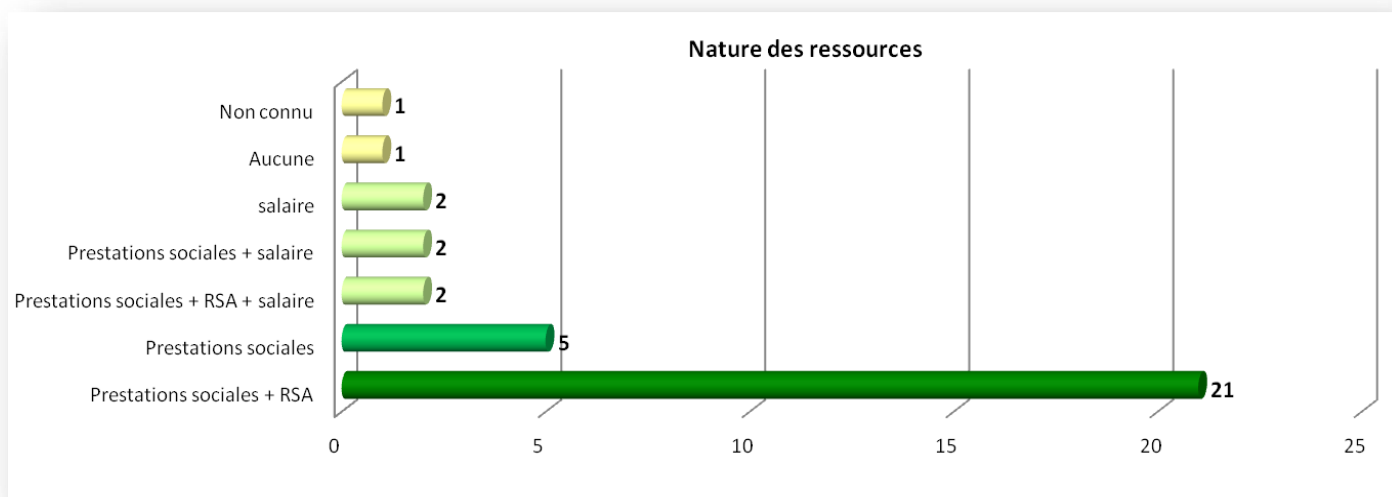


Le $\frac{3}{4}$ des familles accompagnées sont des familles monoparentales, exclusivement des femmes plutôt jeunes (entre 20 et 35 ans). Ce sont généralement des familles nombreuses avec 3 enfants ou plus à charge. En effet, la moyenne est de 3.8 enfants par ménage. Cette année, l'équipe a donc suivi 34 familles avec un total 132 enfants.

Nb d'enfant	Nb de famille	total
1	1	1
2	5	10
3	5	15
4	9	36
5	3	15
6	3	18
7	3	21
8	2	16

Des niveaux de ressources très modestes

Les ménages accompagnés sont en grande précarité, 80% ont des ressources issues principalement des prestations sociales. Certaines familles ont uniquement les allocations familiales comme source de revenus, car pour les personnes qui ne sont pas issues de l'Union Européenne, le droit RSA ne s'ouvre qu'au terme de 5 années de présence sur le territoire français, ce qui accroît d'autant plus les difficultés financières de ces ménages. Au-delà de l'aspect financier, se pose les difficultés de gestion de la vie quotidienne.



Les problématiques économiques sont renforcées pour les ménages vivant en copropriété dégradée telle que le Parc Corot où se cumulent différents facteurs :

- des loyers et des charges non encadrés, et relativement élevés par rapport à l'état et aux prestations des logements,
- des bâtiments des années 50-60, très énergivores, avec des logements sans travaux d'amélioration qui constituent des passoires énergétiques très coûteuses en charges et en énergie aux locataires.

Un turn-over important chez les ménages suivis

Année d'arrivée	Nombre de ménage
2004	1
2012	4
2013	4
2014	7
2015	9
2016	7
NR	2

Comme on peut le constater sur le tableau ci-contre, la majorité des familles suivies sont depuis peu de temps dans leur logement. Sur la copropriété, le turn over se fait dans certaines situations sur le parc Corot même. Les locataires transitent par différents bâtiments. Les primo-arrivants arrivent bien souvent sur les bâtiments les plus dégradés, comme le bâtiment A, et mutent ensuite sur d'autres bâtiments offrant un confort supérieur, sans pour autant que cela puisse être considéré comme un parcours résidentiel positif...

L'impact du mal-logement sur la vie quotidienne des familles au Parc Corot : des conséquences importantes sur la santé, la vie familiale, la scolarité, l'insertion sociale des individus...

► **L'habitat indigne, des conséquences importantes sur la santé physique et psychique des habitants :**

La première conséquence visible des conditions de vie au Parc Corot est l'impact de l'environnement sur la santé des habitants. En effet, la plupart des logements visités sont sans chauffage, ont des menuiseries simple vitrage en bois qui n'assurent plus l'étanchéité à l'eau et l'air, et ne sont pas du tout isolés. Les logements des bâtiments A et C sont touchés par de graves problématiques de fuites dans les colonnes d'eau usées. Les infiltrations d'eaux usées sont récurrentes dans les logements et dans les parties communes. Les conséquences du froid et de l'humidité dans un logement sur la santé ont été largement étudiées¹. Dans le Val-de-Marne, une enquête réalisée par Médecins du Monde auprès de ménages en habitat indigne a révélé l'existence chez les enfants de maux tels que les rhinites, maux de gorge et otites (48%), les atteintes de la peau comme l'eczéma (17%), l'asthme (17%) et les troubles du sommeil (17%). Chez les adultes, ces symptômes sont aussi très présents (plus de 30%), mais l'impact sur la santé mentale semble chez eux prévaloir: plus de la moitié (57%) déclarent manifester des troubles de l'humeur (tristesse, colère, perte d'énergie, etc.) et plus du quart présente des symptômes de fatigue dont une partie peut sans doute être attribuée aux troubles du sommeil (22%)². Ces diverses pathologies se retrouvent dans les entretiens que nous avons pu mener avec des ménages habitant le Parc Corot, notamment chez les enfants qui souffrent souvent de troubles ORL, voire d'asthme.

Ensuite, et même si cet aspect est peu évoqué par les familles, les dysfonctionnements techniques dans les logements et les parties communes ont des conséquences non négligeables sur l'hygiène des familles et en particulier des enfants. À titre d'exemple, comment demander à une mère de famille de 6 enfants qui vit dans un logement où il n'y a pas d'eau chaude (ce qui a été le cas du Bât C pendant plusieurs semaines), de doucher tous les jours ses enfants ? C'est à la fois une demande culpabilisante pour cette mère de famille et non applicable face à la réalité à laquelle elle est confrontée. Ce type de problématique, plus intime, a des conséquences sur la santé des habitants (maladies de peau, notamment) mais aussi sur la scolarité des enfants et l'insertion sociale des adultes.

► **Le mal logement au Parc Corot, un frein à l'insertion sociale des habitants et à la scolarité des enfants**

¹ 21^{ème} Rapport sur le Mal Logement, Fondation Abbé Pierre, 2016.

² Idem, page 51

Le vécu par les familles suivies par SOLIHA au Parc Corot témoigne de l'impact des situations de mal logement sur l'insertion sociale de ces ménages. En effet, l'insécurité toujours présente dans la copropriété, même dans les périodes de « calme » relatif, les pressions sur les locataires de la part de bailleurs peu scrupuleux, les pratiques hors la loi justifiées par ces mêmes bailleurs comme des tentatives de s'adapter à une copropriété « hors normes » font peser sur les habitants une pression importante qui ne leur permet pas d'accéder pleinement à leurs droits et à une vie normale. Les facteurs d'insertion que peuvent être les actions du centre social autour de la parentalité, de l'emploi, de la nutrition, de l'alphabétisation, pour des ménages souvent primo-arrivant et en grande précarité, sont freinés par le climat d'insécurité très lourd qui règne sur la copropriété. L'état de salubrité désastreux des parties communes (présence de rats, de tas d'ordures, de gravats déposés par des personnes extérieures au Parc Corot) ne permet pas aux familles de laisser les enfants jouer dehors et profiter des actions mises à disposition par les différents acteurs sociaux. En période « tendue », les familles ont tendance à rester dans les logements.

De plus, l'insécurité toujours présente sur le Parc Corot a entraîné l'arrêt des interventions sur site de nombreux acteurs, nécessaires à l'insertion des familles : assistantes sociales de la CAF, éducateurs de rue, assistantes sociales de la MDS, ... Ce climat d'insécurité a aussi des répercussions importantes sur la scolarité des enfants qui ne peuvent étudier dans un climat serein. On assiste donc à une situation paradoxale : pour ces personnes en grande précarité et qui ont besoin des services publics dans leurs démarches d'insertion et d'accès aux droits, ces mêmes services publics ne sont plus en mesure d'assurer pleinement leurs missions.

Ensuite, la suroccupation, constatée chez près de la moitié des ménages suivis est un élément perturbant pour la scolarité des enfants. Des travaux récents ont mis au jour une corrélation entre surpeuplement des logements et risques de retard scolaire des enfants et plus généralement, le rapport du Conseil de l'emploi, des revenus et de la cohésion sociale (CERC) sur les enfants pauvres considère que des conditions de vie dégradées (qui se traduisent notamment par une propension plus importante à vivre dans un logement surpeuplé) sont un facteur de fragilisation des enfants pouvant conduire à leur échec scolaire. Tous ces travaux convergent et soulignent que « le surpeuplement du logement est un facteur à part entière des difficultés scolaires : à revenu et diplômes des parents donnés, les adolescents vivant dans un logement où les enfants sont au moins deux par chambre, souffrent nettement plus souvent de retard scolaire que les autres enfants. Au total, plus de la moitié des adolescents de 15 ans vivant dans un logement surpeuplé sont en retard au collège contre un tiers seulement des enfants disposant d'une chambre à part entière »³

Ainsi, au-delà de l'analyse sociale menée sur ce site sur la base de critères objectifs, afin de mieux appréhender les difficultés et les besoins des familles accompagnées, il est nécessaire de s'attacher également à des critères plus subjectifs et/ou qualitatifs pour comprendre

³ D. Goux & E. Maurin, « Surpeuplement du logement et retard scolaire des enfants », in France, Portrait social 2002-2003, Insee.

dans leur globalité les problématiques rencontrées au quotidien par ces familles. L'objectif étant d'adapter les réponses potentielles à cette réalité qui ne correspond pas forcément aux codes, références et normes de notre société. En effet, si l'on ne tient pas compte de cette réalité de terrain, toutes les actions à destination de cette population n'aura pas l'effet attendu. Les facteurs que l'on pourrait qualifier « d'environnementaux » ont toute leur importance et sont des enjeux de taille face aux stratégies à employer sur ce territoire.

L'approche qualitative devra incontestablement faire partie intégrante de toutes les futures études ou missions qui seront conduites sur le Parc Corot et à destination des habitants car elle touche l'ensemble des domaines de la vie quotidienne : logement, santé, scolarité, l'emploi, etc....

L'accompagnement des locataires : des axes de travail variés

Les demandes des locataires portent principalement sur les demandes de logements sociaux/DALO et les problématiques techniques dans les logements.

Le premier volet se traduit par :

- La constitution/renouvellement des demandes de logement social de droit commun,
- La constitution des demandes via le Conseil Départemental (fiche logement PLALHPD),
- Le montage et suivi des dossiers DALO (constitution et envoi du dossier administratif, attente/relance de la commission DALO après reconnaissance du caractère prioritaire de la demande, suivi des délais de proposition),
- L'accompagnement de la famille lors des propositions de la DDCS : constitution du dossier administratif à destination du bailleur social, suivi des décisions en commission d'attribution, suivi des fiches navettes suite à proposition d'un logement par le biais du contingent État,
- L'accompagnement de la famille dans le cas de problématiques particulières liées aux demandes de logement social (plusieurs numéros uniques, information sociales de la famille erronées, ...).

Sur le second volet, nous n'avons pu cette année réaliser de visites à domicile en raison du contexte urbain tendu. Avec l'accord du locataire, qui est un préalable incontournable, nous rédigeons dans un premier temps les courriers aux bailleurs pour la réalisation de travaux de mise en conformité à partir des déclarations formulés par les locataires dans le cadre des permanences (parfois nous avons des clichés de leur logement à l'appui). Ensuite, nous envoyons la fiche PDLHI à la DDTM pour signaler les dysfonctionnements des logements décrivant les situations de mal logement (non décence, insalubrité, voire péril). Un travail de médiation est également réalisé sur certaines situations, notamment lorsque les bailleurs nous contactent après réception de notre courrier.

Type de démarches administratives	Volume
demande de logement social	29
demande de logement PLALHPD	12
DALO	11
courrier travaux PB	10
signalement DDTM (PDLHI)	11

Enfin, plus généralement, l'équipe est sollicitée sur l'ensemble des démarches administratives liées de près ou de loin à la gestion quotidienne d'un logement :

- Gestion des contrats énergie (ouverture des contrats, mise en place des tarifs spéciaux, explication des factures, gestion des contentieux, ...),
- Mise en place et suivi des contrats d'assurance habitation,
- Ouverture et suivi des droits AL,
- Médiation dans les rapports logeur/logé,
- Rappel des droits et devoirs de chacun dans la gestion d'un logement et soutien juridique : obligation d'assurance d'un logement, d'un contrat d'entretien chaudière, obligations d'entretien du bailleur et du locataire, ...
- Rédaction de courriers : préavis de départ, demande de remboursement de dépôt de garantie, demande de justificatifs de charges locatives,...

Ces démarches se sont particulièrement élargies lors de cette dernière période d'exercice, et dépassent largement le cadre d'intervention lié au logement et à l'habitat. A titre d'exemple :

- Montage de dossiers CMU,
- Constitution de dossiers MDPH,
- Aide dans les démarches avec la CAF (RSA, demande d'ASF...),
- Soutien dans les démarches d'insertion professionnelle,

Certaines situations ont été principalement orientées aux assistantes sociales de la CAF des Bouches-du-Rhône avec qui nous menons un véritable travail partenarial, ainsi qu'auprès du Centre Social Saint Just La Solitude (notamment la référente sociale et les agents administratifs qui nous ont soutenu dans le traitement administratif d'une partie de nos dossiers). D'autres acteurs professionnels ou associatifs ont aussi été sollicités comme : le

Collectif Intercopropriétés, les Compagnons Bâisseurs, la CPAM, le CADE, les associations d'entraide délivrant des colis alimentaires type secours populaires, la Croix Rouge, le Secours Catholique, Pôle Emploi, la MDS Malpassé...

Les difficultés des ménages sont telles que les besoins sont nombreux en termes de démarches administratives. Nos permanences hebdomadaires sont aujourd'hui très bien identifiées et nous proposons un service spécifique aux familles exclusivement occupantes du Parc Corot. Cela se manifeste par une grande disponibilité de notre équipe à destination de ces ménages contrairement à d'autres structures de services publics gérant les demandes de droit commun.

Dans le cas d'un arrêt des permanences au 15 mars, l'équipe fera le relais avec les travailleurs sociaux de droit commun.

Loyers et charges au Parc Corot : zoom sur les situations rencontrées dans le cadre de la permanence et pistes de réflexion sur les actions à mener

Loyers et charges : la recherche d'une rentabilité importante chez la plupart des bailleurs

Lors des permanences, l'équipe demande systématiquement aux ménages le montant du loyer et des charges. Les loyers pratiqués sur le Parc Corot se situent dans la moyenne des loyers pratiqués sur le 13^{ème} arrondissement de Marseille. Ils sont cependant souvent largement surévalués si l'on tient compte des prestations fournies par les logements loués (défaut d'isolation, voire d'appareils de chauffage, équipements obsolètes, ...). Les tableaux ci-dessous présentent les fourchettes de loyers ainsi que les loyers moyens pratiqués sur le Parc Corot :

Fourchette loyer	min	max
T3	515 €	600 €
T4	530 €	800 €
T5	536 €	750 €

loyer moyen	Prix au m ²	
loyer moyen T3	552,50 €	10,63 €
loyer moyen T4	623,75 €	9,90 €
loyer moyen T5	660,85 €	8,70 €

Si les loyers sont « dans la moyenne » des loyers pratiqués dans le reste de l'arrondissement, les charges locatives en revanche sont bien au-dessus des montants qui devraient normalement être appliquées.

Fourchette charges locatives	min	max
T3	50,00 €	150,00 €
T4	0 €	150,00 €
T5	0 €	190,00 €

charges moyenne	
charges moyenne T3	104,16 €
charges moyenne T4	109,37 €
charges moyenne T5	132,85 €

Les charges locatives, qu'on appelle également charges récupérables, sont des dépenses prises en charges initialement par le propriétaire, mais que celui-ci peut se faire rembourser par le locataire.

La liste des charges récupérables est limitativement énumérée et s'applique entre autre depuis le 27 mars 2014 aux locations vides du secteur privé logement conventionné ou non, logement "loi de 48".

À titre d'exemple, pour un **T4 sur le Parc Corot** le montant des **charges récupérables s'élève environ à 77 euros**. Pour connaître la part des charges locatives à Corot, il faut simplement étudier les appels de fonds à la fois de la gestion générale de la copropriété (envoyé par le syndic général) et les appels de fonds concernant le bâtiment (envoyé par le syndic secondaire). Sur ces documents, est inscrit le montant des charges non récupérables. Ne sont pas comptées dans les charges de copropriété les factures d'eau dans la mesure où les logements sont dotés de compteurs individuels.

Le tableau ci-dessus indiquant le montant des charges moyennes pratiquées par typologie de logement, démontre une surestimation notable de celles-ci à partir de l'échantillon analysé.

De plus, pour les ménages suivis, le détail des charges n'est jamais précisé par le bailleur. Le locataire ne sait donc pas ce que ces charges comprennent, notamment est-ce que les provisions d'eau sont incluses ou pas. C'est une problématique supplémentaire pour les ménages de Corot, car fréquemment les propriétaires demandent le règlement des factures d'eau en supplément ce qui alourdit encore les dépenses liées au logement dans le budget de ces familles très fragilisées.

Par ailleurs, les charges locatives doivent être régularisées une moins une fois par an en comparant :

- le total des provisions déjà demandées par le bailleur aux locataires,
- avec les dépenses effectives engagées par le propriétaire pendant l'année.

Si les provisions sont supérieures aux dépenses réelles, le propriétaire doit reverser le trop-perçu au locataire, dans le cas contraire il demande un complément à son locataire.

Aussi, le montant des charges récupérées par le bailleur doit être justifié. Ainsi les demandes de provisions sur charges, comme les régularisations annuelles, sont justifiées par la communication :

- de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation de charges,
- du budget prévisionnel si le logement est situé dans un immeuble en copropriété.

Un mois avant la régularisation annuelle envisagée, le bailleur doit en outre communiquer au locataire :

- le décompte des charges locatives par nature de charges (électricité, eau chaude, eau froide, ascenseur...),
- le mode de répartition entre les locataires si le logement est situé dans un immeuble collectif,
- et une note d'information sur les modalités de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs.

Pendant les 6 mois suivant l'envoi du décompte, le bailleur doit tenir à la disposition du locataire l'ensemble des pièces justificatives. Sur demande du locataire, le bailleur transmet le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou postale. Si la régularisation n'a pas été effectuée dans l'année suivant leur exigibilité, le locataire peut exiger un paiement échelonné sur 12 mois.

Or, à notre connaissance et sur la base des familles accompagnées, **aucun propriétaire n'a jamais procédé à une régularisation des charges locatives sur le Parc Corot.**

En effet, et contrairement au parc locatif social, aucun organisme n'a le pouvoir de contrôler le provisionnement des charges locatives, leurs modalités d'application et leurs régularisations sur justificatifs dans le parc locatif privé.

Le calcul des loyers et charges médian s'avère également intéressant pour approfondir/affiner notre analyse. En effet, la médiane est la valeur qui se trouve au centre d'un ensemble de nombres. La médiane représente le nombre intermédiaire d'un groupe de nombres, autrement dit la moitié des nombres ont des valeurs supérieures à la médiane et l'autre moitié des valeurs inférieures. La médiane est principalement utilisée pour les distributions asymétriques, car elle les représente mieux que la moyenne arithmétique. C'est une meilleure mesure de tendance centrale que la moyenne arithmétique.

	MEDIANE	
	LOYER	CHARGES
T3	545 €	110 €
T4	605 €	120 €
T5	750 €	150 €

La médiane permet ainsi d'observer sous un autre prisme le montant des loyers et charges. D'après ce tableau, on remarque la moyenne et la médiane des loyers pour les logements de T3 et de T4 sont quasiment identiques. En revanche, pour les logements **de T5 la différence entre la moyenne et la médiane est significative** et se traduit par une plus grande proportion de loyers d'un montant de 750 euros que de 660 euros déterminé par le calcul de la moyenne. En d'autres termes, les loyers pratiqués sont relativement élevés sur les T5.

Le calcul de la médiane des charges locatives révèle un montant légèrement supérieur pour les T4 et les T5 au résultat de la moyenne. Autrement dit, cela ne témoigne pas d'une distinction particulière au niveau des charges.

Le Parc Corot : des pratiques hors la loi et une impunité pour les bailleurs indécents ?

Au-delà des problématiques liées au calcul des charges et des loyers sur le Parc Corot, l'équipe a plusieurs fois pu constater des pratiques illégales de la part de bailleurs, dans un contexte d'impunité quasi certaine. En effet, pour pouvoir intenter une action contre un bailleur, il faut que ce soit le locataire qui dépose plainte. Cette démarche n'est quasiment jamais faite par les locataires pour plusieurs raisons : peur de l'expulsion ou des représailles, méconnaissance des droits et devoirs de chacun, souhait de quitter au plus vite la copropriété, ... Le Parc Corot représente pour les bailleurs indécents un territoire de non droit plutôt lucratif où se justifient un certain nombre de pratiques. À titre d'exemple, l'équipe a souhaité reproduire les courriels envoyés par un bailleur :

Courriel SOLIHA :

Monsieur,

Je vous rappelle que selon l'art 22 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 : « *Un dépôt de garantie ne peut être prévu lorsque le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à deux mois ; toutefois, si le locataire demande le bénéfice du paiement mensuel du loyer, par application de l'article 7, le bailleur peut exiger un dépôt de garantie.* » Votre pratique consistant à faire payer 5 mois de loyer + un dépôt de garantie n'est donc pas légale, ce qui explique le blocage au niveau de la CAF. Il ne vous appartient pas non plus en tant que bailleur ou gestionnaire pour le SDC de « prendre des précautions » quand celles-ci sont contraires aux dispositions légales. Comme je vous le disais

dans mon précédent mail, nous allons faire le nécessaire au niveau de la CAF pour débloquer la situation.

Cordialement,

REPONSE BAILLEUR :

M 

Très bien merci pour ces précisions.

Vos textes de loi sont très clairs ainsi lus.

Notre réalité sur le terrain a pu effectivement nous contraindre à d'autres options.

Cet appartement était à l'abandon total et le versement de cette trésorerie nous a permis de faire des travaux (5000 E) par une entreprise du Parc Corot et de loger une famille entière.

Convenablement je l'espère.

Nous n'avions pas d'autres possibilités que de procéder ainsi car notre trésorerie SDC était et reste exsangue.

Nous avons aussi loué contre travaux 2 autres appartements abandonnés et remplis d'immondices.

En les nettoyant bien entendu au préalable.

Pour le bien de tous mais aussi pour 2 familles qui désormais habitent l'appartement qu'ils ont eux même remis en état en payant pour leur part 120 euros par mois.

Il s'agit d'un bail contre travaux. Là aussi d'un point de vu légal il y a sûrement de quoi émettre des réserves je suppose.

Notre quotidien à Corot nous force à inventer car les aides en notre faveur ont été loin de se bousculer.

J'aime à penser que cette période est désormais derrière nous et que nous pourrons commencer un travail théorique et de terrain qui permettent aux propriétaires de Corot mais aussi aux habitants de sortir de la misère.

Pour illustration le dernier chantier bénévole qui a réuni presque 10 propriétaires volontaires et bénévoles de mon immeuble.

Chantier pour lequel nous avons encore demandé de l'aide. Et pour lequel on nous a encore ignoré.

Merci pour votre.

REPONSE BAILLEUR :

Bonjour [REDACTED]

Suite à ma réponse d'hier et à votre mail.

J'ai insisté auprès de la CAF pour comprendre ce qui bloquait dans le dossier de Mme [REDACTED]

J'ai réussi hier à avoir une personne par téléphone qui m'a expliqué que le dossier était toujours "en suspens" et qu'il nécessitait toujours que Mme [REDACTED] se rende à la CAF, chemin de Gibbes pour régulariser sa situation.

Je suis passé ce matin les rencontrer et leur expliquer directement à leur appartement la situation. Nous assurions la visite habituelle avec le garde M Miloudi et le Président du Syndic général, M Sarahoui qui a pu leur parler en arabe et traduire au mieux la situation. Également pour leur demander à nouveau de se rendre à la CAF.

Nous avons pris des précautions lors de la signature du bail et demandé en tant que bailleur à nous faire payer directement le loyer par la CAF pour éviter les impayés, nombreux à Corot.

Je ne vous cache pas que cette famille a très certainement des problèmes financiers, mais certainement pas davantage que notre immeuble que je tente de relever dans mon rôle de Président du Conseil Syndical avec tous les leviers à ma disposition.

Nous ne pourrons donc pas héberger cette famille gratuitement longtemps.

D'autant que j'avais pris la peine de demander un cautionnement pour cette famille de la part de Mme [REDACTED]

Personne qui avait aidé la famille pour ses démarches.

Mais celle-ci s'est vue elle aussi accablée par Mme [REDACTED] qui a aussi visiblement été jusqu'à porter plainte contre elle...

Je ne vais donc pas me retourner contre cette dame qui dans tous les rapports que j'ai pu avoir avec elle m'est apparue honnête et avec des bonnes intentions.

Voir sa caution en PJ

J'ajoute pour conclure qu'une autre personne se charge d'aider cette famille.

Il s'agit de Mme [REDACTED], qui visiblement serait la maman de Mme [REDACTED]

Elle est joignable au [REDACTED]

Je lui ai aussi des messages mais elle ne m'a plus rappelé depuis notre dernier contact de fin décembre.

Elle m'avait appelé en m'expliquant se plaindre de fissures dans les murs du bâtiment qui laissait passer de l'air...

Le lendemain même je m'étais déplacé en urgence.

Il s'agissait en fait d'une vitre (double vitrage) qui avait été fissuré dans une des chambres.

Soucieux de la situation je lui avais expliqué que le bris de vitre était de la responsabilité du locataire vivant dans les lieux.

Nous avons alors pu constater avec Mme [REDACTED] en appelant son assurance qu'elle ne s'était toujours pas acquitté de son assurance locative (en PJ)...

Mme [REDACTED] avait donc payé pour sa fille la cotisation d'assurance.

Voilà. En ce qui me concerne je vous ai expliqué en détail la situation.

Je reste disponible si nécessaire pour débloquer ce dossier et aider cette famille à percevoir des aides.

Merci de me tenir au courant.

Courriel SOLIHA :

Monsieur,

J'ai reçu Mme [REDACTED] lors de ma dernière permanence dans le cadre de ses démarches liées au logement. Je lui ai indiqué qu'il fallait qu'elle vous règle sa part de résiduel de loyer, à savoir 65 € car son droit AL est estimé à 585€. Je lui ai précisé qu'elle devait payer ce résiduel soit par virement (et dans ce cas il vous faudra lui fournir le RIB du SDC, propriétaire du logement) soit par mandat, mais pour des raisons de traçabilité, pas en liquide.

Par ailleurs, la situation est actuellement gelée au niveau de la CAF pour plusieurs raisons :

- La première est liée au paiement effectué par Mme correspondant à 5 mois de loyers total d'avance + 1 mois de dépôt de garantie, période pour laquelle vous avez demandé le versement de l'allocation en tiers-payant alors que pour cette période l'allocation revient à Mme.
- La seconde relève du surpeuplement du logement occupé ; situation pour laquelle j'ai formulé une demande dérogatoire à la CAF.

Cordialement,

REPONSE BAILLEUR :

Re-Bonjour et merci pour votre réponse rapide.

Comme nous avons convenu lors de la signature du bail.

Dès que la CAF aura commencé à s'acquitter des aides au logement nous aurions restitué l'argent pour les mois correspondants.

La situation serait donc presque comique.

Non seulement nous avons pris des précautions (plusieurs loyers d'avance et cautionnement garantie de Mme [REDACTED]) car cette famille venait d'Algérie et nous ne savions pas si ils auraient droit à la CAF.

Désormais, à priori elle "aurait" droit à la CAF.

Sauf que la CAF ne "paie" pas !

Faut-il que nous rendions l'argent des mois encaissés, c'est cela pour avoir droit à paiement des aides de la CAF ?

Car pour l'instant de ce que j'ai pu comprendre. Ni la famille, ni nous, bailleur, ne pouvons prétendre à être aidés...

Merci pour votre aide et le temps consacré à ce dossier.

SYNTHESE ET PERSPECTIVES

Au regard des difficultés d'intervention sur le site du parc Corot, la réalisation du diagnostic social a été complexe. Malgré la mise à disposition par le centre social sur l'antenne Bellevue d'un bureau d'accueil sur un deuxième créneau hebdomadaire, la passation d'enquêtes sociales a eu ses limites. En effet, il a été difficile de convaincre les familles de se rendre à l'antenne du Centre Social le mercredi matin pour répondre à nos questions. Et lorsque ces dernières ont fait l'effort de venir nous rencontrer, ce n'était pas uniquement pour répondre à l'enquête mais pour nous formuler des demandes liées à leurs besoins et assurer leur suivi administratif. Aussi, l'équipe n'a pas souhaité se montrer trop insistante auprès de ces ménages qui sont dans des situations très précaires avec énormément de problématiques à gérer au quotidien.

Ce deuxième créneau de permanence a été cependant très utile pour accompagner les familles dans toutes leurs démarches plus ou moins en lien avec le logement. Nous avons fait face à des situations très lourdes qui ont nécessité un accompagnement social global qui n'aurait pu être fait sans ces deux permanences.

Par ailleurs, l'état du bâti de la copropriété du parc Corot reste très préoccupant, les conditions de vie des habitants ne cessent de se dégrader au fil des années, et l'impact sur la santé des familles est certainement non négligeable.