

## EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 17 décembre 2019

Monsieur Jean MONTAGNAC, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 94 membres.

**Etaient présents Mesdames et Messieurs :**

Christian AMIRATY - René AMODRU - Michel AZOULAI - René BACCINO - Mireille BALOCCO - Sabine BERNASCONI - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Marie-Christine CALATAYUD - Laure-Agnès CARADEC - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Sophie CELTON - Bruno CHAIX - Gérard CHENOZ - Alain CHOPIN - Monique CORDIER - Vincent COULOMB - Sandra DALBIN - Christophe DE PIETRO - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Pierre DJIANE - Emilie DOURNAYAN - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Yann FARINA - Nathalie FEDI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Dominique FLEURY VLASTO - Josiane FOINKINOS - Marie-Madeleine GEIER-GHIO - Karim GHENDOUF - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Jean-Pierre GIORGI - André GLINKA-HECQUET - Martine GOELZER - Georges GOMEZ - José GONZALEZ - Andrée GROS - Louisa HAMMOUCHE - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Michel ILLAC - Christian JAILLE - Paule JOUVE - Fabrice JULLIEN-FIORI - Albert LAPEYRE - Gisèle LELOUIS - Marc LOPEZ - Marie-Louise LOTA - Patrick MAGRO - Bernard MARANDAT - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Bernard MARTY - Florence MASSE - Martine MATTEI - Marcel MAUNIER - Xavier MERY - Danielle MILON - André MOLINO - Jean MONTAGNAC - Yves MORAINÉ - Roland MOUREN - Jérôme ORGEAS - Nadine PADOVANI-FAURE-BRAC - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Christian PELLICANI - Claude PICCIRILLO - Stéphane PICHON - Catherine PILA - Marc POGGIALE - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Jean ROATTA - Georges ROSSO - Lionel ROYER-PERREAUT - Roger RUZE - Isabelle SAVON - Dominique TIAN - Jocelyne TRANI - Cédric URIOS - Lionel VALERI - Claude VALLETTE - Brigitte VIRZI - Didier ZANINI - Kheïra ZENAFI.

**Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :**

Yves BEAUVAL représenté par Gisèle LELOUIS - Mireille BENEDETTI représentée par Georges GOMEZ - Patrick BORE représenté par Patrick GHIGONETTO - Nadia BOULAINSEUR représentée par Roland CAZZOLA - Valérie BOYER représentée par Isabelle SAVON - Marie-Arlette CARLOTTI représentée par Garo HOVSEPIAN - Monique DAUBET-GRUNDLER représentée par René BACCINO - Jean-Claude GAUDIN représenté par Gérard CHENOZ - Régine GOURDIN représentée par Andrée GROS - Annie GRIGORIAN représentée par Lionel VALERI - Nathalie LAINE représentée par André GLINKA-HECQUET - Annie LEVY-MOZZICONACCI représentée par Stéphane MARI - Hélène MARCHETTI représentée par Roland GIBERTI - Christophe MASSE représenté par Florence MASSE - Claudette MOMPRIVE représentée par Martine GOELZER - Virginie MONNET-CORTI représentée par Marie-Christine CALATAYUD - Gérard POLIZZI représenté par Bernard MARTY - Véronique PRADEL représentée par Grégory PANAGOUDIS - Marlène PREVOST représentée par Jean-Pierre GIORGI - Muriel PRISCO représentée par Marc LOPEZ - Julien RAVIER représenté par Stéphane PICHON - Emmanuelle SINOPOLI représentée par Michèle EMERY - Guy TEISSIER représenté par Patrick PAPPALARDO.

**Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :**

Hélène ABERT - Mireille BALLETTI - Loïc BARAT - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - Jean-Pierre BERTRAND - Jean-Louis BONAN - Nicole BOUILLLOT - Frédéric BOUSQUET - Michel CATANEO - Catherine CHAZEAU - Anne CLAUDIUS-PETIT - Frédéric COLLART - Laurent COMAS - Sandrine D'ANGIO - Michel DARY - Anne DAURES - Jean-Claude DELAGE - Dominique DELOURS - Nouriaty DJAMBAE - Arlette FRUCTUS - Josette FURACE - Samia GHALI - Bruno GILLES - Vincent GOMEZ - Albert GUIGUI - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Dany LAMY - Laurent LAVIE - Eric LE DISSES - Laurence LUCCIONI - Antoine MAGGIO - Janine MARY - Guy MATTEONI - Georges MAURY - Patrick MENNUCCI - Richard MIRON - Marie MUSTACHIA - Lisette NARDUCCI - Patrick PADOVANI - Christyane PAUL - Elisabeth PHILIPPE - Nathalie PIGAMO - Roland POVINELLI - Marine PUSTORINO-DURAND - Stéphane RAVIER - Marie-Laure ROCCA-SERRA - Eric SCOTTO - Nathalie SUCCAMIELE - Jean-Louis TIXIER - Maxime TOMMASINI - Martine VASSAL - Josette VENTRE - Patrick VILORIA - Karim ZERIBI.

Signé le 17 Décembre 2019

Reçu au Contrôle de légalité le 14 Janvier 2020

Monsieur le Président a proposé au Conseil d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

**VU 073-732/19/CT**

**■ CT1 - Attribution d'une subvention au syndicat des copropriétaires pour la réalisation de travaux d'urgence - Approbation d'une convention de financement. Copropriété La Maurelette - Marseille 15ème arrondissement**

**Avis du Conseil de Territoire**

**DUFSV 19/17926/CT**

Monsieur le Président du Conseil de Territoire Marseille Provence sur proposition du Président délégué de Commission soumet au Conseil de Territoire le rapport suivant :

L'article L.5218-7, I du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que préalablement à leur examen par le Conseil de la Métropole, le Conseil de Territoire est saisi par avis des projets de délibération satisfaisant à deux conditions cumulatives : leur exécution est spécifiquement prévue, en tout ou partie, dans les limites du territoire, et ils concernent les affaires portant sur le développement économique, social et culturel, l'aménagement de l'espace métropolitain et la politique locale de l'habitat.

Le Conseil de Territoire émet alors un avis dans le délai fixé par le Président du Bureau de la Métropole, qui ne peut être inférieur à quinze jours à compter de la saisine du Conseil de Territoire, sauf urgence dûment constatée par l'organe délibérant de la métropole.

A défaut d'avis émis dans ce délai, le Conseil de la Métropole pourra valablement délibérer sur les projets de délibération.

La délibération « Copropriété La Maurelette – Marseille 15<sup>ème</sup> arrondissement – Attribution d'une subvention au syndicat des copropriétaires pour la réalisation de travaux d'urgence – Approbation d'une convention de financement » satisfait les conditions de l'article L5218-7, I du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Conseil de Territoire doit donc être saisi pour avis du projet de délibération précité.

La copropriété « la Maurelette » est un ensemble immobilier situé 182 rue le Châtelier/ Boulevard Simon Bolivar dans le quartier la Delorme dans le 15<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille. Elle se compose de 746 logements sur 70 entrées, 12 locaux commerciaux, 541 emplacements de parking, une bastide abritant un centre de formation et une ancienne maison de retraite désaffectée. La copropriété est gérée depuis 2018 par le syndic Immobilière Colapinto.

Cet ensemble immobilier, présentant une qualité paysagère remarquable, a été construit entre 1962 et 1964. Il est composé d'une juxtaposition de bâtiments de hauteurs différentes sur environ 12 hectares. Les bâtiments organisent par leur disposition une série de sous-ensembles disposés autour d'une dizaine de places. Les façades intègrent des panneaux revêtus de pâtes de verre colorées. Au regard de tous ces éléments, la résidence a été inscrite au patrimoine du XXème siècle en 2006.

La copropriété fait face depuis de nombreuses années à des difficultés de gestion (mise sous administration judiciaire et changements de syndics) et à des problèmes financiers (dette de charges de plus de 128% du budget et dette fournisseurs importante). Sur le plan technique, le bâti est vieillissant et souffre d'un manque d'entretien.

**Signé le 17 Décembre 2019**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 14 Janvier 2020**

Le cumul de ces difficultés a conduit les pouvoirs publics à intégrer la Maurelette parmi les copropriétés du territoire marseillais pour lesquelles une intervention publique doit être envisagée. Par délibération n° DEVT 004-1839/17/CM du 30 Mars 2017, la Métropole a approuvé la signature d'un accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées de Marseille avec les collectivités territoriales, l'État, l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et les partenaires institutionnels. Cet accord recense notamment la Maurelette comme une des copropriétés à enjeu dont le traitement est prioritaire. Ce protocole a été officiellement signé en décembre 2017.

En parallèle, la Ville de Marseille, sur sollicitation de la copropriété, a pris un arrêté de péril grave et imminent le 18 décembre 2018 portant sur des risques de chutes d'éléments de maçonnerie en façade. Par arrêté modificatif du 11 janvier 2019, la Ville de Marseille a complété son premier arrêté en demandant au syndicat des copropriétaires de faire réaliser un rapport sur l'état des bétons en façade et de procéder à la purge des éléments menaçant de tomber.

Les copropriétaires ont approuvé en assemblée générale du 7 février 2019 des devis pour un montant total de 486 736 euros. Ce vote n'a pas été suivi d'appels de fonds, la copropriété déjà fortement endettée souhaitant attendre des décisions concernant de potentiels financements publics à solliciter.

Aussi, compte tenu de la situation, Monsieur le Maire de Marseille a sollicité le 14 février 2019 Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône pour qu'une commission soit constituée afin d'entamer l'élaboration d'un plan de sauvegarde en faveur de cette copropriété.

Le 14 mai 2019, Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône a pris un arrêté portant création de la commission chargée de l'élaboration du plan de sauvegarde (PDS) sur la copropriété de la Maurelette.

La Métropole a mandaté courant juin 2019 un prestataire pour réaliser une expertise complète sur l'ensemble de la copropriété afin d'avoir une connaissance plus fine des dysfonctionnements et d'engager des actions visant au redressement de la copropriété. Dans le même temps, la Métropole a conclu avec CDC habitat social une convention de portage immobilier et foncier pour une intervention ciblée sur quelques copropriétés dégradées dont la Maurelette. Il s'agit de mettre en place une action foncière immédiate afin d'acquérir des lots de copropriétaires endettés ou vendeurs et permettre ainsi une rentrée de trésorerie dans les comptes de la copropriété et d'entrer dans la copropriété.

Dans le cadre du plan « Initiative copropriétés », le financement des travaux d'urgence par l'ANAH dans les copropriétés en phase d'élaboration de plan de sauvegarde a été majoré à hauteur de 100 % du montant hors taxes des travaux et des honoraires techniques.

La participation de la Métropole complète le financement de l'ANAH en prenant en compte le coût total des travaux toutes taxes comprises, les honoraires techniques et l'assurance dommage ouvrage, à l'exception des honoraires de syndic.

il est nécessaire de prévoir une première phase de travaux d'urgence sur la Maurelette permettant la réalisation des purges de façades et ainsi la levée de l'arrêté de péril grave et imminent (PGI). Une deuxième phase de travaux d'urgence répondant aux mesures conservatoires indiquées dans le PGI est également à prévoir (traitement des bétons et aciers, étanchéités...).

La 1<sup>ère</sup> réunion de la commission d'élaboration du plan de sauvegarde qui s'est réunie le 7 novembre dernier a validé la réalisation de ce programme et son financement par l'ANAH et la Métropole.

Ces travaux sont évalués à 486 736 euros TTC. Ce montant sera affiné par le maître d'œuvre désigné par la copropriété.

Le montant prévisionnel de l'aide apportée par la Métropole en complément de la subvention de l'Anah est défini ci-après :

Financement ANAH	442 488 euros
Financement MAMP	44 248 euros
<b>Montant total travaux</b>	<b>486 736 euros</b>

Afin d'acter cet engagement, Il convient de conclure une convention entre la Métropole et le Syndicat des copropriétaires de « la Maurelette ». Cette convention a pour objet le financement des travaux d'urgence sur les parties communes de cet ensemble immobilier. Les modalités de versement de cette aide sont définies dans la convention de financement citée et jointe en annexe.

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

**Le Conseil de Territoire Marseille Provence,**

**Vu**

- La loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d’Affirmation des Métropoles ;
- La loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République ;
- Le décret n° 2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole Aix-Marseille- Provence ;
- Le décret n° 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 5218-7 ;
- Le procès-verbal de l'élection de Monsieur Jean MONTAGNAC en qualité de Président du Conseil de Territoire Marseille Provence du 13 Juillet 2017 ;
- La délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° HN 056-187/16/CM du 28 avril 2016 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire Marseille Provence ;
- La lettre de saisine de la Présidente du Bureau de la Métropole ;
- Le projet de délibération portant sur la copropriété La Maurelette – Marseille 15<sup>ème</sup> arrondissement – Attribution d'une subvention au syndicat des copropriétaires pour la réalisation de travaux d'urgence – Approbation d'une convention de financement.

**OUI LE RAPPORT CI-DESSUS,**

**Entendues les conclusions du rapporteur,**

**CONSIDERANT**

- Que le Bureau de la Métropole envisage d'adopter une délibération relative à la copropriété La Maurelette – Marseille 15<sup>ème</sup> arrondissement – Attribution d'une subvention au syndicat des copropriétaires pour la réalisation de travaux d'urgence – Approbation d'une convention de financement ;
- Que le Conseil de Territoire Marseille Provence doit émettre un avis au projet de délibération.

**Signé le 17 Décembre 2019**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 14 Janvier 2020**

**DELIBERE**

**Article unique :**

Le Conseil de Territoire Marseille Provence émet un avis favorable au projet de délibération portant sur la copropriété La Maurelette – Marseille 15<sup>ème</sup> arrondissement – Attribution d'une subvention au syndicat des copropriétaires pour la réalisation de travaux d'urgence – Approbation d'une convention de financement.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,  
Le Président du Conseil de Territoire  
Marseille Provence

Jean MONTAGNAC