

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU 15 décembre 2020

Attribution d'une subvention au syndicat des copropriétaires pour la réalisation de travaux d'urgence sur la copropriété La Maurelette – Marseille 15^{ème} arrondissement – approbation de l'avenant 1 à la convention de financement

La copropriété la Maurelette est un ensemble immobilier situé 192 rue le Chatelier/Boulevard Simon Bolivar dans le quartier la Delorme dans le 15^{ème} arrondissement de Marseille. Elle est composée de 746 logements répartis sur 70 entrées, 12 locaux commerciaux, 541 emplacements de stationnement, une bastide abritant un centre de formation et une ancienne maison de retraite désaffectée. La copropriété est gérée depuis 2018 par le syndicat Immobilier Colapinto.

Cette copropriété construite dans les années 60 fait face depuis des années à de nombreuses difficultés de gestion (changements fréquents de syndic et mise sous administration provisoire) et à des problèmes financiers (des dettes de charges et dettes fournisseurs très importantes). Sur le plan technique, le bâti est vieillissant et souffre d'un manque d'entretien.

Le cumul de ces difficultés a conduit les pouvoirs publics à intégrer la copropriété la Maurelette parmi les copropriétés marseillaises sur lesquelles il y a urgence à agir.

La copropriété figure ainsi comme prioritaire dans l'accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées de Marseille approuvé par délibération de la Métropole n°DEVT 004-1839/17/CM du 30 mars 2017 et cosigné avec l'ensemble des partenaires institutionnels.

La copropriété fait l'objet depuis le 18 décembre 2018 d'un arrêté municipal de péril grave et imminent portant sur des risques de chutes d'éléments de maçonnerie en façade complété par un arrêté modificatif du 11 janvier 2019 prescrivant les purges des éléments instables.

Cet arrêté de péril a précipité la mise à l'élaboration d'un plan de sauvegarde puisque le Préfet, par arrêté du 14 mai 2019, sur sollicitation du Maire de Marseille, a créé la commission chargée de l'élaborer. Cette mise à l'élaboration permet à la copropriété de bénéficier des financements majorés instaurés dans le cadre du Plan Initiative Copropriétés (PIC).

En effet, le financement des travaux d'urgence par l'ANAH jusqu'à fin 2019 a été majoré à hauteur de 100% du montant hors taxe des travaux et honoraires techniques. 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 du syndic.

Dans ce cadre, par délibération n° DEVT 010-7468/19/BM du 19 décembre 2019, la Métropole a approuvé l'attribution d'une subvention de 44 248 euros pour la réalisation des travaux de purges de façade répondant aux injonctions de l'arrêté de péril grave et imminent. Une convention de financement a ainsi été conclue entre la Métropole et le syndicat des copropriétaires de la Maurelette pour en fixer les modalités.

Depuis lors, le programme de travaux a été affiné par le maître d'œuvre de la copropriété et les travaux s'avèrent plus coûteux que les estimations initiales suite à la consultation et au choix des entreprises intervenus à la fin du premier semestre 2020.

Les travaux sont aujourd'hui évalués à 855 901,93 euros TDC au lieu des 486 736 euros inscrits dans la convention de financement n°Z200153CO.

Le montant prévisionnel de l'aide apportée par la Métropole en complément de la subvention de l'ANAH est redéfini ainsi :

Financement ANAH :	778 092,66 euros
Financement Métropole AMP :	77 809,27 euros
Montant total des travaux TDC :	855 901,93 euros

Au regard de ces évolutions, il convient de proposer un avenant à la convention de financement n° Z200153CO conclue entre la Métropole et le syndicat des copropriétaires et de modifier à la hausse la participation de la Métropole à ces travaux d'urgence.