

## RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

### Cohésion sociale, habitat, logement

■ Séance du 17 Décembre 2020

16713

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

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

La copropriété la Maurelette est un ensemble immobilier situé 192 rue le Chatelier/Boulevard Simon Bolivar dans le quartier la Delorme dans le 15<sup>ème</sup> 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 syndic Immobilière 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
<b>Montant total des travaux TDC :</b>	<b>855 901,93 euros</b>

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.

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

#### **Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,**

#### **Vu**

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- 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 ;
- L'arrêté préfectoral du 14 mai 2019 « portant création du plan de sauvegarde (PDS) sur la copropriété de la Maurelette » ;
- Le protocole de préfiguration du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU), signé le 21 décembre 2017 par la Métropole ;
- La délibération DEVT 004-1839/17/CM du 30 mars 2017, relatif à l'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 ;

- La délibération DEVT 010-7468/19/BM du 19 décembre 2019 approuvant la subvention au bénéfice du syndicat des copropriétaires la convention de financement afférente ;
- La délibération HN 001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La lettre de saisine du syndic sollicitant une augmentation de l'aide financière auprès de la Métropole ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence du 15 décembre 2020.

**Ouï le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Considérant**

- Que le syndicat des copropriétaires sollicite une majoration de la subvention métropolitaine déjà engagée pour la réalisation des travaux de purges de façades au regard de la hausse du coût d'opération ;
- Qu'il convient de soutenir financièrement le syndicat des copropriétaires pour que les travaux prescrits puissent se réaliser dans les meilleurs délais.

**Délibère**

**Article 1 :**

Est ajustée la subvention pour la réalisation de travaux d'urgence sur la copropriété la Maurelette à Marseille dans le 15<sup>ème</sup> arrondissement à hauteur de 77 809,27 euros.

**Article 2 :**

Est approuvé l'avenant n°1 ci-annexé à la convention de financement n°Z200153CO modifiant le montant de la subvention accordée par la Métropole.

**Article 3 :**

Madame la Présidente ou son représentant est autorisé à signer cet avenant ainsi que tous les documents nécessaires afférents.

**Article 4 :**

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget 2020 – Opération 2016103800 – Sous-politique E110 – Fonction 52 – Nature 4581191007.

Pour enrôlement,  
Le Vice-Président Délégué  
Logement, Habitat,  
Lutte contre l'habitat indigne

Frédéric GUINIERI

**Copropriété « La Maurelette » Marseille 15<sup>ème</sup> arrondissement**

Convention de financement des travaux d'urgence n° Z200153CO

**Avenant n°1**

Le présent avenant est établi :

**ENTRE**

**La Métropole Aix-Marseille-Provence**

58, boulevard Charles Livon

13007 MARSEILLE

Représentée par sa Présidente en exercice régulièrement habilitée à signer la présente convention  
par délibération n° \_\_\_\_\_ du Bureau de la Métropole en date du \_\_\_\_\_

Ci-après dénommée « **la Métropole** »,

Et

**Le Syndicat des copropriétaires de la Maurelette**

Représenté par la SAS Immobilière Colapinto au capital de 15 000€,

Dont le siège social est situé 362 rue Saint Pierre 13005 Marseille

Immatriculée au RCS de Marseille sous le numéro 818 294 241.

Ci-après dénommés « **le syndicat** »

## **Préambule :**

Pour rappel, la convention de financement n° Z200153CO conclue entre la Métropole Aix Marseille Provence et le syndicat des copropriétaires de la Maurelette a pour objet le financement d'une première phase de travaux d'urgence sur les parties communes de l'ensemble immobilier. Ces travaux devront permettre de répondre à l'arrêté de péril grave et imminent du 11 janvier 2019.

Le présent avenant a pour objet de modifier le montant total de l'opération suite à la consultation des entreprises et de préciser ainsi, à proportion égale, la participation de la Métropole et de l'ANAH.

## **Il est convenu ce qui suit :**

L'article 4 de la convention de financement n° Z200153CO est modifié comme suit :

### **Article 4 : Financement des travaux**

Le coût prévisionnel des travaux d'urgence est de 855 901,93 € toutes dépenses confondues.

Le plan de financement prévisionnel est le suivant :

	Montant €	Participation %
METROPOLE	77 809,27 €	9 %
ANAH	778 092,66 €	91 %

La Métropole Aix Marseille Provence s'engage à verser au syndicat une subvention d'investissement d'un montant de 77 809,27 €. Cette participation correspondant au montant TTC restant à financer déduction faite de la subvention de l'ANAH et représente un taux de subvention d'environ 9 % du coût total TTC du projet.

La participation de la Métropole prend 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.

**Les autres articles de la convention restent inchangés.**

Fait en 2 exemplaires à Marseille, le

Pour la Métropole  
Aix-Marseille-Provence

Pour le syndicat des copropriétaires  
de la Maurelette

La Présidente ou son représentant,

Représenté par  
Le syndic Immobilière Colapinto,