

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU BUREAU DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du 19 décembre 2019

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 25 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Sylvia BARTHELEMY - Roland BLUM - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Martine CESARI - Frédéric COLLART - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - Danièle GARCIA - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Richard MALLIÉ - Xavier MERY - Danielle MILON - Jean MONTAGNAC - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Henri PONS - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Christophe AMALRIC représenté par Pascal MONTECOT - François BERNARDINI représenté par Martial ALVAREZ - Patrick BORÉ représenté par Danielle MILON - Maryse JOISSAINS MASINI représentée par Gérard BRAMOULLÉ.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Gaby CHARROUX - Arlette FRUCTUS - Alexandre GALLESE - Eric LE DISSÈS.

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

DEVT 010-7468/19/BM

■ Attribution d'une subvention au syndicat des copropriétaires pour la réalisation de travaux d'urgence copropriété La Maurelette à Marseille - Approbation d'une convention

MET 19/13283/BM

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 182 rue le Châtelier/ Boulevard Simon Bolivar dans le quartier la Delorme dans le 15ème 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 19 Décembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 21 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 1ère 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 :

Signé le 19 Décembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

Financement ANAH	442 488 euros
Financement MAMP	44 248 euros
Montant total travaux	486 736 euros

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 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 ;
- 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 FAG 21-5718/19/CM du 28 mars 2019 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- L'avis favorable de la commission d'élaboration du plan de sauvegarde du 7 novembre 2019 sur la réalisation des travaux d'urgence ;
- L'approbation en assemblée générale de copropriété du programme de travaux ;
- Le courrier de saisine du syndic sollicitant une 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 17 décembre 2019.

Oùï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la Métropole Aix-Marseille-Provence est compétente en matière d'habitat et bénéficie de la délégation des aides à la pierre ;
- Qu'il est nécessaire d'intervenir dans le cadre d'un accord partenarial pour aider au redressement des copropriétés dégradées ;
- Que la résidence la Maurelette est identifiée dans l'accord partenarial sur les copropriétés comme appartenant au premier cercle par ordre de priorité ;
- Que la Commission d'élaboration du Plan de Sauvegarde a validé le programme de travaux présenté pour la Maurelette, son estimation financière et son mode de financement en date du 7 novembre 2019 ;

Signé le 19 Décembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

- Que l'assemblée générale de la copropriété a adopté le programme de travaux, son enveloppe financière et son mode de financement ;
- Que le syndic mandaté par le syndicat des copropriétaires a sollicité l'aide financière de la Métropole pour la réalisation des travaux d'urgence sur la copropriété de la Maurelette.

Délibère

Article 1 :

Est attribuée la subvention pour la réalisation de travaux d'urgence sur la résidence de la Maurelette à Marseille dans le 15ème arrondissement à hauteur de 44 248 euros.

Article 2 :

Est approuvée la convention de financement ci-annexée précisant les modalités de versement de l'aide de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Article 3 :

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à signer les conventions ainsi que tous les documents nécessaires afférents.

Article 4 :

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget 2019 – Opération 2016103800– Sous-politique E110 – Fonction 52 – Nature 4581191007.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Conseiller Délégué
Habitat Indigne et Dégradé
Commission Locale de l'Habitat

Xavier MERY