

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

Convention de financement des travaux d'urgence

La présente convention est établie :

**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** »

## **Contenu**

Préambule .....	4
Article 1 : Objet.....	5
Article 2 : Engagements des parties .....	5
Article 3 : Périmètre, champ d'intervention et description des travaux d'urgence visant la Copropriété la Maurelette .....	5
Article 4 : Financement des travaux.....	5
Article 5 : Modalités de versement de la subvention .....	6
Article 5-1 : Versement d'un acompte .....	6
Article 5-2 : Versement du solde à l'issue des travaux.....	6
Article 6 : Reddition des comptes .....	7
Article 7 : Durée de la convention.....	7
Article 8 : Révision de la convention .....	7
Article 9 : Résiliation de la convention .....	7
Article 11 : Résolution des litiges .....	7

## Préambule

La copropriété « la Maurelette » est un ensemble immobilier construit entre 1962 et 1964 situé dans le quartier de la Delorme dans le 15ème arrondissement de Marseille. Elle se compose de 746 logements sur 70 entrées, de nombreux stationnements, de locaux commerciaux, d'une bastide abritant un centre de formation et d'une ancienne maison de retraite désaffectée.

L'ensemble s'étend sur 12 hectares et présente une qualité paysagère remarquable. La résidence a reçu en 2006 le label officiel « Patrimoine du XX e siècle ».

La copropriété fait face depuis de nombreuses années à des difficultés de gestion et à des problèmes financiers importants. Sur le plan technique, le bâti est vieillissant et souffre d'un manque d'entretien. Les places urbaines ne sont plus étanches et provoquent des désordres au niveau des structures bétons dans les parkings souterrains. La bastide et son parvis sont également dégradés. Elle est gérée depuis 2018 par le syndic Immobilière Colapinto.

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. Ce protocole recense notamment la Copropriété « La Maurelette » comme une des copropriétés à enjeu dont le traitement est prioritaire.

La réalisation d'une expertise complète de la copropriété, inscrite dans le protocole de préfiguration du NPNRU, s'est avérée nécessaire pour identifier l'ensemble des dysfonctionnements et pouvoir ainsi apporter tous les outils nécessaires à son redressement. Cette expertise a été confiée par la Métropole en juin 2019 au groupement ETH/Coproconseils/AMPIL pour un rendu final en fin d'année.

En parallèle de l'engagement des pouvoirs publics pour un redressement de la copropriété, la Ville de Marseille a pris un arrêté de péril grave et imminent le 18 décembre 2018 portant sur des risques de chute d'éléments de maçonnerie en façade. Les travaux préconisés dans cet arrêté sont de l'ordre de la signalisation et de l'information.

Par arrêté modificatif du 11 janvier 2019, la Ville de Marseille enjoint la copropriété à fournir un rapport de l'homme de l'art sur l'état des bétons en façade et à réaliser la purge des éléments de façades menaçant de tomber sur la voie publique. Cet arrêté préconise également la réalisation de travaux complémentaires avec un phasage de 2019 à 2023.

La copropriété n'étant pas en mesure de financer ces travaux sans fonds publics, Monsieur le Maire de Marseille a saisi Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône le 14 février 2019 afin qu'une commission soit constituée pour 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 sur la copropriété la Maurelette ».

Cette convention conclue entre la Métropole et le Syndicat des copropriétaires de la Maurelette a pour objet le financement de cette première phase de travaux d'urgence sur les parties communes de l'ensemble immobilier. Ces travaux sont à mener d'urgence afin de pouvoir répondre aux injonctions de l'arrêté de péril grave et imminent du 11 janvier 2019.

## **Article 1 : Objet**

La présente convention a pour objet de déterminer le montant du financement de la Métropole pour la réalisation des travaux d'urgence sur la copropriété de la Maurelette.

La nature des travaux et leur financement ont été validés par la commission d'élaboration du Plan de Sauvegarde qui s'est tenue le 7 novembre 2019 ainsi que par assemblées générales du 7 février et du 22 novembre 2019.

La demande de financement auprès de la Métropole a été formulée par un courrier du syndicat Immobilière Colapinto représentant le syndicat des copropriétaires.

La présente convention fixe également les modalités de versement de ce financement au syndicat des copropriétaires de la Maurelette pour la réalisation de ces travaux.

## **Article 2 : Engagements des parties**

Par la présente convention, le syndicat s'engage à assurer la réalisation des travaux d'urgence sur les parties communes de la copropriété de la Maurelette répondant aux injonctions de l'arrêté de péril modificatif du 11 janvier 2019.

A cette fin, le syndicat s'engage à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires à la bonne exécution du programme de travaux.

Pour sa part, la Métropole s'engage à soutenir financièrement la réalisation de ces travaux d'urgence pour un montant de subvention de : 44 248 euros.

## **Article 3 : Périmètre, champ d'intervention et description des travaux d'urgence visant la Copropriété la Maurelette**

Le périmètre d'intervention est constitué par l'ensemble des bâtiments constituant la copropriété. Pour rappel, la copropriété compte 746 logements répartis sur de nombreux bâtiments (70 entrées au total) dont 4 tours.

Cette première phase de travaux d'urgence vise à répondre aux injonctions de l'arrêté de péril grave et imminent :

- Purge des éléments de maçonnerie désolidarisés en façade et en sous-sols
- Traitement des aciers
- Etalement/confortement des ouvrages déstabilisés
- confortement et scellement des garde-corps déstabilisés

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

Le coût prévisionnel des travaux d'urgence est de 486 736 euros TTC, validé par le syndicat des copropriétaires.

Le plan de financement prévisionnel est le suivant :

	Montant €	Participation %
Métropole	44 248 €	9 %
Anah	442 488 €	91 %

La Métropole s'engage à verser au syndicat une subvention d'investissement d'un montant de 44 248 €. 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.

#### **Article 5 : Modalités de versement de la subvention**

La Métropole effectuera les versements sur un compte au nom du syndicat des copropriétaires de la Maurelette spécialement ouvert pour ces travaux.

#### **Article 5-1 : Versement d'un acompte**

Conformément aux dispositions prévues dans le Règlement Budgétaire et Financier de la Métropole, le syndicat pourra solliciter un acompte à valoir sur les paiements déjà effectués et dans la limite de 50% de l'aide prévue de la Métropole. Ce versement interviendra à la demande expresse du bénéficiaire.

La demande d'acompte comportera les pièces justificatives suivantes :

- la demande de versement signée par le syndicat,
- la situation des travaux et la(les) facture(s) acquittée(s) visée(s) par le syndicat,
- un compte rendu financier de l'opération signé par le syndic,
- le RIB du compte spécial travaux du syndicat des copropriétaires.

#### **Article 5-2 : Versement du solde à l'issue des travaux**

A l'issue de la réalisation des travaux et quand ceux-ci auront été considérés comme achevés, c'est-à-dire conformes aux règles de l'art, le syndicat, le maître d'ouvrage délégué et l'entreprise (ou les entreprises) réalisant les travaux, signeront une attestation d'achèvement de travaux.

Le versement des aides de la Métropole sera effectué sur demande du syndicat bénéficiaire, signée par son représentant légal qui certifie la réalité de la dépense et son affectation à la réalisation des travaux.

La demande précisera notamment les références, dates et montants des factures, marchés et actes payés au titre de l'opération subventionnée, le nom du fournisseur et la nature exacte des prestations réalisées.

A ce titre, la demande comportera notamment les pièces justificatives suivantes :

- la demande de versement signée par le syndicat,
- la situation des travaux et la(les) facture(s) acquittée(s) visée(s) par le syndicat,
- l'attestation (ou les attestations) d'achèvement des travaux signée(s),
- un compte rendu financier de l'opération signé par le syndicat,
- la répartition par financeur du coût des travaux faisant apparaître la part des subventions de chaque financeur,
- le RIB du compte spécial travaux du syndicat des copropriétaires.

## **Article 6 : Reddition des comptes**

Conformément à l'article 10 al. 6 de la loi n°2000-321 du 12 avril 2000, le syndic devra fournir à la Métropole le compte rendu financier de l'emploi des subventions, dans les six mois suivant la fin de l'exercice pour lequel elles ont été attribuées.

En application de l'article L. 2313-1-1 du CGCT issu de l'ordonnance n°2005-1027 du 26 août 2005, si les subventions annuelles sont supérieures à soixante-quinze mille euros (75 000 euros) ou représentent plus de 50% du budget total du syndicat des copropriétaires, le syndicat des copropriétaires devra transmettre ses comptes certifiés à la collectivité financeur concernée.

Le syndicat des copropriétaires devra faciliter à tout moment le contrôle par la Métropole de la réalisation de l'objectif, notamment par l'accès à toute pièce justificative des dépenses et tout autre document dont la production serait jugée utile.

## **Article 7 : Durée de la convention**

La présente convention prendra effet à compter de la date de sa notification, après signature par les parties.

Elle est conclue pour la durée de réalisation des travaux d'urgence de la copropriété « la Maurelette », visés aux articles 3 et 4, et prendra fin après le dernier versement appelé par le Syndic à l'encontre de la Métropole et constaté dans la trésorerie du Syndic.

## **Article 8 : Révision de la convention**

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant. Si l'évolution du contexte budgétaire et du programme de travaux (réévaluation des coûts de travaux initialement prévus) le nécessite, des ajustements pourront être effectués par voie d'avenant.

## **Article 9 : Résiliation de la convention**

La présente convention pourra être résiliée par la Métropole, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties.

La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

## **Article 10 : Intangibilité des clauses**

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions de la présente convention ne pourra jamais, quelle qu'en ait pu être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression des clauses et conditions de la présente.

## **Article 11 : Résolution des litiges**

Les parties s'engagent avant tout recours contentieux à se rencontrer afin de trouver une solution amiable.

A défaut d'un tel accord dans un délai de deux (2) mois à compter de la demande d'une des parties, chacune pourra saisir le tribunal compétent.

Fait en 2 exemplaires à Marseille, le

Pour la Métropole  
Aix-Marseille-Provence

La Présidente ou son représentant,

Pour le syndicat des copropriétaires  
De la Maurelette

Le syndic Immobilière Colapinto,