

**Phase d'élaboration de plan de sauvegarde**

**Convention de financement**

**Aide à la réalisation des travaux urgents**

**Copropriété « La Maurelette »**

**193 Boulevard Simon Bolivar**

**Marseille 15<sup>ème</sup> arrondissement**

## ENTRE

**La Caisse d'épargne CEPAC**, Banque coopérative régie par les art. L. 512-85 et suivants du Code Monétaire et Financier - SA à Directoire et Conseil d'Orientation et de Surveillance au capital de 1 100 000 000 euros - Siège social : Place Estrangin Pastré - 13006 Marseille - 775 559 404 RCS Marseille - Intermédiaire en assurance, immatriculé à l'ORIAS sous le numéro 07 006 180 - Titulaire de la carte professionnelle "Transactions sur immeubles et fonds de commerce sans perception de fonds effets ou valeurs" n° CPI 1310 2016 000 009 983 délivrée par la CCI de Marseille-Provence, garantie par la CEGC - 59 Avenue Pierre Mendès-France, 75013 Paris.- Identifiant unique REP Papiers n° FR232581\_01QHNQ (BPCE-SIRET 493 455 042), représentée par représentée par M. Hervé D'HARCOURT, Membre du Directoire CEPAC, en charge du Pôle Ressource,

Ci-après dénommée « **la CEPAC** »,

**ET**

**Le Syndicat des copropriétaires de la Maurelette**, représenté par SELARL AJAssociés 54 cours Pierre Puget 13006 Marseille, agissant en qualité d'administrateur provisoire en vertu de l'ordonnance du tribunal en date du 24 février 2025, puis renouvelé par ordonnance du 4 mars 2026,

Ci-après dénommé « **le représentant du syndicat des copropriétaires** » ou « **la Copropriété** »,

**ET**

**La Métropole AIX-MARSEILLE-PROVENCE**, représentée par en vertu d'une délibération du conseil métropolitain en date du

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

**ET**

Le terme les « **Parties** » est employé pour désigner collectivement les présents signataires.

## PREAMBULE :

La copropriété « la Maurelette » est située dans le quartier de la Delorme dans le 15ème arrondissement de Marseille. La copropriété s'étend sur 12 hectares et se compose de 746 logements sur 70 entrées. La copropriété présente depuis des années des difficultés de gestion et de fonctionnement et fait face à un bâti vieillissant souffrant d'un manque d'entretien. Elle est aujourd'hui gérée par un administrateur provisoire nommé par ordonnance du tribunal judiciaire du 25 février 2025 dont la mission a été prorogée par ordonnance du 4 mars 2026 jusqu'au 24 février 2027.

La copropriété est dans le viseur des pouvoirs publics depuis des années :

- **Arrêté portant création de la commission chargée d'élaborer le plan de sauvegarde** de la copropriété pris le 14 mai 2019 et permettant notamment une majoration des aides publiques pour la réalisation de travaux d'urgence,
- **Mise en place d'un dispositif de portage de logements en 2019 confié à CDC habitat** par la Métropole avec un objectif de racheter les logements des propriétaires endettés. CDC habitat est propriétaire à ce jour de 103 logements répartis sur l'ensemble de la copropriété.
- Mission de préfiguration d'Opération de requalification des copropriétés d'intérêt national (ORCOD IN) annoncée par le Président Macron en juin 2023 et confiée à l'établissement public foncier PACA. Ce dispositif a vocation à coordonner l'ensemble des dispositifs sur cette copropriété nécessitant une intervention lourde et un investissement financier et en ingénierie très importants. Après examen, **le Conseil d'Etat a déclaré d'intérêt national l'opération de requalification de l'opération du site la Maurelette par décret du 23 décembre 2025.**
- **Mise en place d'une convention d'intervention foncière en 2025 avec l'EPF PACA** pour engager des acquisitions foncières en préfiguration de l'ORCOD IN.
- **La mise en place d'un marché de suivi des travaux d'urgence** confié à Territoires et Habitat en 2025 suite à la fin du marché d'élaboration de plan de sauvegarde.

Des pathologies bâtementaires qui ont fait l'objet de procédures de mise en sécurité :

- **Un arrêté de péril imminent en décembre 2018** portant sur des risques de chute d'éléments maçonnés en façade : les travaux ont été réalisés en 2021 pour un montant de à 855 901.93€ et ont été pris en charge à 100% par l'ANAH et la Métropole.
- **Un arrêté de mise en sécurité ordinaire du 6 août 2021** portant sur le traitement des bétons et aciers des façades, travaux d'étanchéité des places, restauration de la bastide et sécurité incendie de la tour Baussane : ces travaux font l'objet de la 2ème phase de travaux d'urgence en cours.
- **Arrêté modificatif du 4 juillet 2025** intégrant des prescriptions de travaux sur les 4 autres tours de la copropriété. Ces travaux sont en cours d'étude et pourront bénéficier d'un financement dans les mêmes conditions que les précédents dossiers (100% de prise en charge).

**Afin de permettre la levée de l'arrêté d'août 2021**, il convient de réaliser une 2ème phase de travaux portant sur le traitement des bétons et aciers des façades, travaux d'étanchéité des places et dalles, restauration de la bastide et sécurité incendie de la tour Baussane. Deux maitres d'œuvre ont été désignés par la copropriété et supervisent le chantier.

**Le montant des travaux est évalué à 18 877 976M€ et les financements publics couvrent l'intégralité du montant des études et travaux :**

- ANAH : 17 090 114 Euros
- Métropole : 448 661 Euros
- Ville de Marseille : 490 594€
- Conseil Départemental : 748 606€

L'ensemble des agréments accordant ces aides publiques a été notifié à la copropriété.

Des avances conséquentes d'un montant total de 3 892 554 Euros ont été versées par l'ANAH, La Métropole et la Ville de Marseille courant 2025 pour permettre au chantier de démarrer. Les OS aux entreprises ont été signés à hauteur des avances de subventions dans l'attente de l'obtention du prêt. Les travaux ont donc pu être engagés sur les dalles et la bastide.

La copropriété n'étant pas en mesure de faire les avances de trésorerie nécessaires au paiement des factures aux entreprises, un prêt d'un montant de 14 885 422 d'Euros a été sollicité auprès de la CEPAC par le représentant du syndicat des copropriétaires (déduction faites des avances de subventions publiques).

Dans ce contexte, au regard des fortes difficultés financières rencontrées par la copropriété et pour engager au plus vite les travaux de mise en sécurité, la Métropole avait approuvé par délibération de du 27 juin 2024 le principe de la prise en charge des intérêts d'emprunt pour la réalisation des travaux urgents sans toutefois les modalités.

La CEPAC, le représentant du syndicat des copropriétaires et la Métropole se sont accordés sur la présente convention en vertu de laquelle, au titre de sa compétence en matière de politique de l'habitat, la Métropole s'engage à verser une aide financière au syndicat des copropriétaires équivalente au montant des intérêts de l'emprunt consenti par la CEPAC et à soumettre le cas échéant à l'approbation des instances métropolitaines une nouvelle aide financière pour tout dépassement de budget lié aux travaux objets du financement CEPAC. Cette subvention participe au plan de financement global de l'opération de travaux urgents qui comprend à la fois des dépenses d'études, d'ingénierie et de travaux mais également des frais financiers.

**CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

**ARTICLE 1er - OBJET**

La présente convention a pour objet de définir :

- Le montant plafond de la subvention que la Métropole accordera au syndicat des copropriétaires qui équivaut au montant des intérêts de l'emprunt consenti par la CEPAC à la copropriété pour faire face à son manque de trésorerie dans l'attente de la perception des subventions publiques liées aux travaux ;
- Le principe de soumettre, le cas échéant, à l'approbation des instances métropolitaines une nouvelle aide financière pour tout dépassement de budget afin que les travaux soient achevés, l'intégralité des subventions versées et le prêt CEPAC remboursé ; les autres financeurs seront également sollicités dans cette situation ;
- Les modalités de prise en charge et de versement de la subvention

## ARTICLE 2 – CHAMP D'INTERVENTION

La copropriété a sollicité un prêt auprès de la CEPAC pour disposer de la trésorerie nécessaire au bon déroulement des travaux urgents dont les caractéristiques sont les suivantes :

Montant total du crédit : 14 885 422,00 EUR

Phases Type d'échéance	Taux d'intérêt Nature du taux	Durée (mois)	Echéance hors assurance et accessoires			Assurances Accessoires (En EUR)	Echéance Ass/Acc. Inclus (En EUR)
			Périodicité / Jour	Nbre	Montant (En EUR)		
Préfinancement Anticipation	3,990 % Fixe	36	mensuelle 30	36	Intérêts calculés selon les modalités de recouvrement des intérêts définies au contrat	0,00 0,00	0,00 + Intérêts calculés selon les modalités de recouvrement des intérêts définies au contrat
Différé total Echéance constante	3,990 % Fixe	35	mensuelle 30	35	0,00	0,00 0,00	0,00
Remboursement In Fine	3,990 % Fixe	1	IN FINE 30	1	16 739 245,84	0,00 0,00	16 739 245,84
Durée totale (hors préfinancement)		36					

- Taux Annuel Effectif Global - TAEG :	3,99 %	Durée de période :	mensuelle
- Frais de Dossier :	0,00 EUR		
- Frais de Garantie :			
- Montant total des intérêts :	1 853 823,84 EUR		
- Coût total avec assurance/accessoires/frais :	1 853 823,84 EUR	(hors coûts des éventuelles assurances facultatives)	

## ARTICLE 3 – ENGAGEMENTS DES PARTIES

Par la présente convention, les parties s'engagent :

### Le représentant du syndicat des copropriétaires s'engage :

- A mener à leur terme et dans les meilleurs délais possibles les travaux urgents engagés sur la copropriété la Maurelette,
- A assurer le suivi régulier de l'avancement du chantier en lien avec le maître d'œuvre et le prestataire en charge des travaux du suivi des travaux d'urgence,
- A informer, sans délai, les Parties en cas de non-respect du planning des travaux
- A valider et transmettre les factures à la CEPAC pour mise en paiement des prestataires,
- A solliciter auprès des financeurs le versement des subventions publiques sur le compte spécial travaux ouvert dans les livres de la CEPAC sur présentation des justificatifs de paiement en lien avec l'opérateur de suivi, par voie d'acompte ou de solde en fonction de l'avancement des opérations.

### La CEPAC s'engage à :

- Traiter la réception d'une subvention publique sur le compte spécial travaux comme un cas de remboursement anticipé du prêt sans indemnité ;

### La Métropole s'engage à :

- Accorder une aide financière sous forme de subvention plafond au syndicat des copropriétaires correspondant au montant des intérêts générés par le Prêt ;
- Soumettre aux instances métropolitaines, le cas échéant, l'approbation d'une nouvelle aide financière pour tout dépassement de budget lié l'opération afin que l'intégralité des subventions publiques puisse être débloquée et le Prêt intégralement remboursé ; La Métropole s'engage également à solliciter les autres financeurs dans cette situation ;
- Verser à la CEPAC la subvention accordée au syndicat des copropriétaires ;

#### **ARTICLE 4 – COUT PREVISIONNEL**

Le montant plafond de la subvention accordée à la copropriété par la Métropole est de 1 853 823,84 euros (ce montant étant calculé pour une durée de prêt de 36 mois), et correspond au montant maximum des intérêts dus dans le cadre du prêt relais. Ce montant sera réajusté à la baisse en fonction du décompte définitif qui sera fourni par la CEPAC au syndicat des copropriétaires et à la Métropole. Les Parties se rencontreront au moment de l'achèvement des travaux et de la production du décompte final fixant le montant définitif des intérêts dans la limite du plafond.

#### **ARTICLE 5 – MODALITES DE PAIEMENT**

Le montant définitif des intérêts sera justifié par un tableau d'amortissement et un décompte fourni par la CEPAC à la fin des travaux après recouvrement des subventions publiques. La Métropole effectuera le versement de la subvention correspondant au montant des intérêts générés par le prêt relais par virement sur un compte interne de la CEPAC.

#### **ARTICLE 6 – EVOLUTION DE LA CONVENTION**

Les Parties conviennent que la présente convention pourra être modifiée d'un commun accord par avenant pour intégrer toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention.

Les Parties reconnaissent qu'à la date de signature de la présente convention, la SELARL AJASSOCIES a été désignée administrateur provisoire de la Copropriété, et constitue le représentant légal de la copropriété à date. En cas de remplacement de ce dernier par un nouvel administrateur ou un syndic, la présente convention et les engagements qui en découlent demeureront opposables de la même manière au nouveau gestionnaire de la copropriété, à la CEPAC et à la Métropole.

#### **ARTICLE 7 - COMITOLOGIE**

Les parties conviennent d'organiser un point d'avancement trimestriel pour faire état de l'avancement de l'opération, et pourront convier, le cas échéant, des tiers en fonction des besoins.

#### **ARTICLE 8 - PRISE D'EFFET ET DUREE**

La présente convention prendra effet à la date de notification par la Métropole aux Parties.

Elle prendra fin à l'issue du remboursement total du Prêt et du paiement des intérêts dus par le syndicat des copropriétaires à la CEPAC.

Fait à Marseille en trois exemplaires originaux, le .....

**Pour la Caisse d'Epargne  
CEPAC**

**Pour le syndicat des  
Copropriétaires**

**Pour la Métropole Aix  
Marseille Provence**