

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du mardi 28 avril 2026

Monsieur Nicolas ISNARD, Président du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 208 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Franck ALLISIO - Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Thomas ARCAMONE - Patrick ARDIZZONI - Julie ARIAS - Sophie ARRIGHI - Aurélien AUCLAIR - Gérard AUDIBERT - Dominique AUGÉY - Stéphanie BAGNIS - Mireille BALLETTI - Valérie BAQUE - Marie BATOUX - Thomas BATESTI - Antoine BAUDINO - Laurent BELSOLA - Farida BENAOUA - Fabienne BENDAYAN - Samuel BEN-HAMOU - Nassera BENMARNIA - Marie BERMEJO - Rebecca BERNARDI - Eléonore BEZ - Kayané BIANCO ROATTA - Tina BIARD SANSONETTI - Eva-Pauline BONAN - Marylène BONFILLON - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Eric BOUILLÉ - Michel BOULAN - Nicolas BOULAND - Stéphanie BRAISE - Fabien BRAVI - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Philippe CAHN - Sophie CAMARD - Joël CANICAVE - René-Francis CARPENTIER - Hugo CARTALLIER - Thibaut CHARPENTIER - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Eric CHEVALIER - Marie-Christine CIANNARELLA - Jean-David CIOT - Gilles COLLOMB - Flavie COLOMBO - Jean-Marc COPPOLA - Sarah COULOMB - Jean-Jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Renaud DAGORNE - Sandrine D'ANGIO - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Marc DEL GRAZIA - Christian DELAVET - Pierre DHARREVILLE - Sylvaine DI CARO - Héléne DI VITA DANCHESI - Laurent DILLINGER - Ambrozio DOLFI - Alexandre DORJOL - Arnaud DROUOT - Cédric DUDIEUZERE - Frédéric DURAND - Capucine EDOU - Joëlle FABRE - Dimitri FARRO - Olivier FAYSSAT - Léa FIMAT - Olivia FORTIN - Clément FREL-CAZENAVE - Lydia FRENTZEL - Josette FURACE - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Héléne GAILLARD - Pierre-Marie GANOZZI - Eric GARCIN - Audrey GARINO - Audrey GATIAN - Jean-Louis GEIGER - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Frédéric GIBELOT - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jérôme GOUIRAN - Jean-Pascal GOURNES - Jean-Marc GRAFFEO - Martin GRAND-DUFAY - Hervé GRANIER - Anne-Marie GREGORI - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GROSSI - Hassan GUENFICI - Sophie GUERARD - Yahya GÜNGÖRMEZ - Julien HAROUNYAN - Ahmed HEDDADI - Christophe HOCMARD - Nicolas HUE - Christophe HUGON - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Mohamed ITRISSO - Clara JABOULAY - Sophie JARDINOT - Didier JAU - Sophie JOISSAINS - Azad KAZANDJIAN - Sophie KERNEN - Amine KESSACI - Anthony KREHMEIER - Mirabelle LAMOUREUX - Lucas LANGOMAZINO - Eric LE DISSES - Candice LE TOURNEUR - Philippe LEANDRI - Michèle LEBAN - Aurélie LECAT - Pascaline LÉCORCHÉ - Gisèle LELOUIS - Céline LEVIEUX - Joël LEVI-VALENSI - Yoan LEVY - Christiane LEYDER - Maxime MARCHAND - Jérôme MARCILIAC - Patrick MARKARIAN - Mario MARTINET - Juliette MASSON - Philippe MAURIZOT - Hervé MENCHON - Arnaud MERCIER - Eric MERY - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Catherine MOYEMONT GAILDRY - Ibrahim M'ZE - Jessy NAKACHE - Lisette NARDUCCI - Christian NERVI - Yannick OHANESSIAN - Cédric OROFINO - Nina PALOMBA - Romain PASTOR - Benoît PAYAN - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Mathieu PIETRI - Philippe PIGNON - Marie-Laurence POSTEAU - Fabrice POUSSARDIN - Robin PRÉTOT - Perrine PRIGENT - Aurélie QUINQUIS - Hedi RAMDANE - Magali RAMOS - Philippe RAZEYRE - Anne REYBAUD-DECROIX - Joëlle REYNAUD FIORILE - Gwenaél RICHEROLLE - Olivier RIOULT - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Anne-Gaëlle RODEVILLE - Thomas ROLLER - Blaise ROSATO - Julien ROSSI - Hervé ROUAT - Michel ROUX - Laure ROVERA - Paul SABATINO - Clara SALÉMEH - Mickael SALFATI - Franck SANTOS - Giovanni SCHIPANI - Jean-Pierre SERRUS - Caroline SICARD - Anne-Sophie SIDANI - Jean-Marc SIGNES - Romain SIMMARANO - Laurent SIMON - Emilia SINSOILLIEZ - Chahidati SOILIH - Jean-Pierre SQUILLARI - Hanifa TAGUELMINT - Nathalie TESSIER - Karim TOUCHE - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Cécile VIGNES - Frédéric VIGOUROUX - Frédéric-H VIGOUROUX - Michel VINCENTELLI - Katia YAKOUBI - David YTIER - Michaël ZAZOUN - Karima ZERKANI-RAYNAL - Sandrine ZUNINO-

Signé le 28 avril 2026

Reçu au Contrôle de légalité le 30 avril 2026

Publié le 30 avril 2026

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Chantal AGIUS représentée par Sandrine D'ANGIO - Grégory ALLIONE représenté par Sophie JOISSAINS - Romain AMARO représenté par Joëlle REYNAUD FIORILE - Enda AMRAOUI représentée par Amine KESSACI - Philippe ARDHUIN représenté par Serge PEROTTINO - Lalia ATTAF représentée par Loïc GACHON - Magali BAILLEUL représentée par Clément FRELCAZENAVE - Nadia BOULAINSEUR représentée par Nassera BENMARNIA - Bernard DESTROST représenté par Patrick GHIGONETTO - Emmanuel FOUQUART représenté par Marie BERMEJO - Anthony GONÇALVES représenté par Nathalie TESSIER - Christophe GONZALEZ représenté par Fabien BRAVI - Vincent GOYET représenté par Michel ROUX - Monique GRISSETI représentée par Gisèle LELOUIS - Yannick GUERIN représenté par Martial ALVAREZ - Sébastien LECCIA représenté par Jean-Pascal GOURNES - Lionel LENEL représenté par Georges CRISTIANI - Naïs MENGIN représentée par Aurélien AUCLAIR - Martine MISTRAL-GUYL représentée par Roland MOUREN - Serge MORI représenté par Cédric OROFINO - Claude PICCIRILLO représenté par René-Francis CARPENTIER - Jocelyne POMMIER représentée par Michel VINCENTELLI - Michèle RUBIROLA représentée par Pierre HUGUET.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Guy BARRET - Brigitte DEVESA - Michel LAN - Laurent LHARDIT - Joëlle MELIN - Stéphane PICHON - Frédéric SZABO.

Etaient présents et représentés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Hervé MENCHON représenté à 15h10 par Gwenaël RICHEROLLE

Monsieur le Président a proposé au Conseil de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

HN-013-19217/26/CM

**■ Réhabilitation de l'habitat privé - Grandes copropriétés dégradées- Plan de sauvegarde sur la copropriété la Maurelette - Aide aux travaux urgents - Approbation de la subvention plafond et de la convention fixant les modalités de prise en charge financière pour la réalisation des travaux urgents sur la copropriété - Marseille 15^{ème} arrondissement
160544**

Monsieur le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

La Métropole Aix-Marseille-Provence est engagée avec ses partenaires institutionnels dans la lutte contre l'habitat indigne et pour l'amélioration de l'habitat privé à travers le subventionnement de travaux au bénéfice de syndicats de copropriétaires dans le cadre de dispositifs publics. La réalisation des études de maîtrise d'œuvre, des travaux urgents ou travaux d'amélioration dans le cadre des différents dispositifs de redressement mis en place sur les copropriétés en difficulté engendre un besoin de trésorerie important qu'il est parfois impossible de mobiliser auprès des copropriétaires.

Dès lors, les conditions de réussite de ces opérations dépendent de montages d'ingénierie financière ayant recours au système de préfinancement sous forme d'avances des subventions publiques. Sans ce système de préfinancement, un grand nombre de travaux nécessaires pour lutter contre l'habitat indigne ne pourrait se réaliser. Ce système concerne notamment les interventions sur les grandes copropriétés dégradées ciblées par l'accord partenarial signé en 2017 avec les partenaires de la Métropole et par le programme d'intérêt national impulsé en 2023.

La copropriété « la Maurelette » est un ensemble de 746 logements situé dans le quartier de la Delorme dans le 15^{ème} arrondissement de Marseille. Présentant depuis des années de graves difficultés financières et techniques, elle a été identifiée parmi les dix copropriétés dégradées de Marseille prioritaires dans le cadre de l'accord partenarial copropriétés signé en 2017. En phase d'élaboration de plan de sauvegarde pilotée par la métropole Aix-Marseille-Provence, elle fait l'objet depuis le 24 décembre 2025 d'une Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées d'intérêt national (ORCOD IN) pilotée par l'Etablissement Public Foncier PACA tant l'investissement nécessaire à sa requalification est important. Une intervention foncière menée par CDC habitat depuis 2019 a permis l'acquisition de 102 logements au sein de la copropriété.

La copropriété a fait l'objet d'une première phase de travaux urgents (purges de façade) ayant permis de répondre à l'arrêté municipal de péril grave et imminent du 18 décembre 2018. Ces travaux ont été réalisés entre janvier et mai 2021 pour un montant de à 855 900 € et ont été pris en charge à 100% par l'ANAH et la Métropole.

Une 2^{ème} phase de travaux a été engagée en juin 2025 pour répondre aux prescriptions de l'arrêté de mise en sécurité ordinaire du 6 Août 2021. Les travaux, financés à 100% hors frais de gestion et estimés à 18,7M€, concernent la restructuration des façades et les travaux induits d'isolation thermique, la reprise des étanchéités des dalles et le traitement des bétons en sous-sol, la sécurité incendie de la Tour Baussane et la mise en sécurité structurelle de la bastide. Le plan de financement est stabilisé et l'ensemble des accords de subventions ont été notifiés par l'ANAH, le Conseil Départemental, la Métropole et la Ville au syndicat des copropriétaires. Une partie du chantier a pu débuter mi-2025 par les travaux d'étanchéité et l'intervention sur la bastide grâce aux avances mobilisables des partenaires publics (3,8M€ d'avances de l'ANAH, la Métropole et la Ville de Marseille).

Toutefois, pour assurer la continuité du programme de travaux engagé, la copropriété s'est tournée vers un organisme bancaire qui assurera la trésorerie de l'opération dans l'attente du versement de l'intégralité des subventions publiques.

Dans ce contexte, le syndicat des copropriétaires et la Métropole se sont rapprochés de la Caisse d'Epargne Provence Alpes Côte d'Azur (CEPAC) et un accord de principe du comité de crédit a été notifié en décembre 2025.

Il convient de préciser que l'emprunteur est le syndicat des copropriétaires de la Maurelette représenté par son gestionnaire à date. Déduction faites des avances de subventions de l'ANAH, de la Métropole et de la Ville d'un montant global de 3 892 554 euros, le montant du prêt relais souscrit par le syndicat des copropriétaires pour assurer la trésorerie de l'opération s'élève à 14 885 422 euros.

Au regard de la situation financière de la copropriété, la Métropole s'était engagée par délibération n°CHL-006-16304/24/BM du 27 juin 2024 sur le principe d'une prise en charge des intérêts d'emprunt générés par le prêt sans toutefois en préciser les modalités et en renvoyant à la présentation d'un rapport ultérieur.

L'objet du présent rapport est donc de soumettre à l'approbation de la présente assemblée la convention tripartite entre la Métropole, la CEPAC et le syndicat des copropriétaires fixant les modalités suivantes :

- Une subvention d'un montant plafonné à 1 853 823,84 euros accordée au syndicat des copropriétaires correspondant au montant maximum des intérêts d'emprunt générés pour une durée de contrat de 36 mois. 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. La durée du chantier étant toutefois évaluée à 18 mois, cela permet d'envisager à terme un montant de subvention inférieur aux prévisions. ;
- Les modalités de prise en charge et de paiement des intérêts dûs : Le montant définitif des intérêts sera justifié par un tableau d'amortissement et un décompte définitif fourni par la CEPAC à la fin des travaux après recouvrement des subventions publiques. La subvention sera versée sur un compte interne au nom de la CEPAC.
- 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.

Cette problématique du préfinancement des subventions publiques pour permettre d'assurer la trésorerie d'une opération de travaux devra être traitée par les partenaires publics, dans les mois qui viennent, dans le cadre des instances de gouvernance des copropriétés dégradées. En effet, il conviendra de définir collectivement de nouvelles modalités de prise en charge et de nouveaux partenariats avec des organismes publics, parapublics ou privés.

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

Le Conseil 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;
- La délibération CHL-006-16304/24/BM du 27 juin 2024 portant approbation du principe de prise en charge des intérêts d'emprunt pour la réalisation des travaux urgents sur la copropriété la Maurelette.

Oùï le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la stratégie territoriale durable et intégrée de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé prévoit des mesures incitatives pour accompagner les syndicats de copropriétaires dans la mise en œuvre de travaux de réhabilitation pérenne ;
- Qu'il convient de faciliter la trésorerie des copropriétés en difficulté et sous dispositif qui s'engagent dans un programme de travaux important pour remédier durablement à des désordres prescrits.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la subvention plafond d'un montant de 1 853 823.94 euros au bénéfice du syndicat des copropriétaires de la Maurelette dans le cadre du programme de travaux urgents entrepris et équivalant au montant des intérêts prévisionnels générés par le prêt relais contracté par la copropriété.

Article 2 :

Est approuvée la convention financière ci-annexée entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, la CEPAC et le représentant du syndicat des copropriétaires de la Maurelette fixant les modalités de prise en charge et de versement de la subvention.

Article 3 :

Monsieur le Président de la Métropole, ou son représentant, est autorisé à signer cette convention ainsi que tous les documents y afférents.

Article 4 :

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget principal en section fonctionnement : Chapitre 66, nature 6618, fonction 020.

Ces crédits relèvent de la politique "habitat et inclusion", sous-politique "habitat et logement", programme "habitat et dynamique urbaine" et seront exécutés par le service gestionnaire 3DOHR.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Emploi, Cohésion sociale et territoriale, Insertion,
Relations avec le GPMM, Habitat, Logement,
Autorisation préalable de mise en location et
GOU

Martial ALVAREZ