

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
ISTRES-UEST PROVENCE**

**N° 94/19**

**Objet de la délibération**

**Mise en œuvre d'un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriétés (POPAC) au bénéfice des copropriétés du quartier Maille I/Mercure à Miramas - Convention avec l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et l'État - Désignation de l'opérateur chargé du suivi-animation**

L'an deux mille dix-neuf et le 19 juin, le Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence régulièrement convoqué s'est réuni en nombre prescrit par la loi sous la présidence de M. François BERNARDINI.

**Secrétaire de séance :**

Mme Aline CIANFARANI

**Etaient présents Mesdames et Messieurs :**

M. Martial ALVAREZ, M. Alain ARAGNEAU, Mme Martine ARFI, M. François BERNARDINI, M. Philippe CAIZERGUES, Mme Aline CIANFARANI, Mme Monique CISELLO, Mme Laëtitia DEFFOBIS, Mme Chantal GAMBI, M. Yves GARCIA, Mme Muriel GINIES, Mme Elisabeth GREFF, M. Gérard GUILLEMONT, M. Jean GUILLON, M. Jean HETSCH, Mme Nicole JOULIA, M. Philippe MAURIZOT, M. Louis MICHEL, Mme Claudie MORA, M. Paul MOUILLARD, Mme Hélène PHILIP de PARSCAU, M. René RAIMONDI, Mme Monique TRINQUET

**Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :**

Mme Anne-Caroline CIPREO par M. René RAIMONDI, M. Alain DELYANNIS par M. Paul MOUILLARD, M. Jean-Louis DEROT par M. Yves GARCIA, M. Gilbert FERRARI par Mme Muriel GINIES, M. Daniel GAGNON par Mme Hélène PHILIP de PARSCAU, Mme Sonia GRACH par Mme Aline CIANFARANI, M. Michel LEBAN par Mme Claudie MORA, M. Philippe POMAR par M. Jean HETSCH, Mme Maryse RODDE par M. Jean GUILLON, M. Yves VIDAL par M. François BERNARDINI, M. Frédéric VIGOUROUX par Mme Martine ARFI

**Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :**

Mme Simone ALOY, M. Eric CASADO, M. Jean-Marc CHARRIER, Mme Béatrix ESPALLARDO, M. Gaëtan FERNANDEZ, Mme Fabienne GRUNINGER, M. Daniel HIGLI, Mme Véronique IORIO, Mme Monique POTIN, Mme Emmanuelle PRETOT

Monsieur le Président du Conseil de Territoire soumet au Conseil le rapport suivant :

Le protocole de préfiguration du programme de rénovation urbaine (PRU) du quartier Maille1-Mercure à Miramas a permis de mener à bien un diagnostic physique, technique et social des copropriétés Le Levant et La Rousse 2 situées dans ce périmètre. Ce diagnostic a mis en évidence un certain nombre de dysfonctionnements dans l'organisation, la gestion et l'entretien de ces deux copropriétés, susceptibles de les fragiliser durablement.

Par ailleurs, certains projets d'aménagement envisagés dans le cadre du PRU vont fortement impacter les copropriétés : démolition du bâtiment F et reconfiguration des accès pour La Rousse 2, disparition des commerces en pied d'immeuble pour le Levant, etc. Ces opérations vont nécessiter l'implication des copropriétaires et de leurs conseils syndicaux, tant au niveau des rapports avec les tiers, notamment la maîtrise d'œuvre des aménagements publics, qu'au niveau des décisions à prendre en assemblées générales. Aussi, pour ne pas ajouter aux difficultés déjà recensées, il importe que ces derniers soient parfaitement formés sur les processus décisionnels propres au régime de la copropriété.

A ces fins, il est proposé de mettre en œuvre un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC).

Le POPAC est un dispositif proposé par l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), destiné à prévenir ou stopper un processus de déqualification de copropriétés montrant des signes de fragilité.

Il s'agit de mettre en place une ingénierie opérationnelle destinée à remédier aux difficultés rencontrées de manière précoce par des copropriétés, afin de résorber le plus en amont possible et à moindre coût pour les copropriétaires et les pouvoirs publics les dysfonctionnements naissants. Un POPAC n'a donc pas vocation à se substituer à un dispositif curatif.

La mise en œuvre d'un POPAC est subordonnée à la signature d'une convention d'opération d'une durée de trois ans entre l'ANAH, l'État et le maître d'ouvrage du dispositif. Cette convention prévoit les actions à mettre en œuvre et définit le montant de la subvention versée par l'ANAH.

En l'espèce, la maîtrise d'ouvrage sera assurée par la Métropole Aix-Marseille-Provence qui confiera le suivi-animation du programme à un opérateur dans le cadre d'un marché de prestation de services à intervenir.

Le budget global de l'opération est estimé à 96 000 € T.T.C. sur trois ans et il est prévu de solliciter auprès de l'Anah une subvention à hauteur de 50 % du montant de la dépense H.T., soit 40 000 €.

Les principales actions inscrites dans la convention ci-annexée se déclinent selon trois thématiques :

- La connaissance et le suivi des copropriétés,
- L'accompagnement individualisé des copropriétaires,
- Les animations collectives.

A l'issue du programme, les copropriétaires disposeront de tous les outils leur permettant de prendre les décisions les plus pertinentes pour l'avenir de leur copropriété et d'être des interlocuteurs avisés tant à l'encontre de leurs prestataires (syndics, fournisseurs d'énergie, entreprises diverses) que dans le cadre de la co-construction du projet urbain relevant du PRU de la Maille 1-Mercure.

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

**Le Conseil de Territoire,**

**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 n° HN 143-274/16/CM du Conseil de la Métropole du 28 avril 2016 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence ;  
Les préconisations du diagnostic des copropriétés du quartier Maille1-Mercure à Miramas réalisé dans le cadre du protocole de préfiguration du programme de rénovation urbaine dudit quartier ;  
La délibération du Conseil d'administration de l'Anah n° 2015-43 du 25 novembre 2015 relative à la généralisation du financement des programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement en copropriété.

**CONSIDERANT**

Qu'il ressort du diagnostic réalisé dans le cadre du protocole de préfiguration du PRU Maille 1-Mercure que les copropriétés Le Levant et La Rousse 2 font face à des dysfonctionnements de nature à les entraîner dans la spirale de la fragilité ;

Que le PRU nécessite d'être co-construit avec les habitants, notamment les copropriétaires, et qu'il est essentiel que ces derniers disposent de tous les outils leur permettant de prendre collectivement les décisions les plus opportunes ;

Que le POPAC constitue le dispositif préventif le plus adapté pour répondre à ces problématiques ;

Qu'il y a lieu de conclure une convention d'opération avec l'ANAH pour sa mise en œuvre ;

Qu'il y a lieu de désigner une équipe opérationnelle pour assurer le suivi-animation de ce dispositif sur ce périmètre pendant toute la durée du POPAC (3 ans).

**Où le rapport ci-dessus**

**DELIBERE**

A l'unanimité des membres présents et représentés,

**Article 1 :**

Est approuvée la convention entre l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), l'État et la Métropole Aix-Marseille-Provence relative à la mise en œuvre d'un POPAC au bénéfice des deux copropriétés du quartier Maille1-Mercure à Miramas telle qu'elle figure en annexe.

**Article 2 :**

Monsieur le Président du Conseil de Territoire est autorisé à signer ladite convention et à solliciter l'ANAH en vue de l'octroi d'une participation correspondant à 50 % du coût global estimé H.T. de l'opération, soit une subvention de 40 000 € pour la durée totale de la convention fixée à trois ans.

**Article 3 :**

Monsieur le Président du Conseil de Territoire est autorisé à lancer le marché en vue de la désignation d'un opérateur chargé du suivi-animation du POPAC.

**Article 4 :**

Les crédits nécessaires seront inscrits au budget 2020 et suivants de la Métropole, chapitre 2018500100, nature 2031, code opération 2018500100.

Certifié conforme

Le Président du Conseil de Territoire  
Istres-Ouest Provence

Signé : François BERNARDINI

**CONVENTION POUR LA MISE EN ŒUVRE D'UN PROGRAMME OPÉRATIONNEL DE PRÉVENTION ET D'ACCOMPAGNEMENT  
EN COPROPRIÉTÉS – « POPAC MAILLE 1/MERCURE A MIRAMAS »**

**La présente convention est établie entre :**

**La Métropole Aix-Marseille-Provence / Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence**, représenté par Monsieur François BERNARDINI, Président du Conseil de Territoire en exercice régulièrement habilité à signer la présente convention par la délibération n° ..... du ..... 2019 du Conseil de Territoire,  
Dont le siège est situé : Chemin du Rouquier – BP 10647, 13 808 ISTRES Cedex,

**L'État**, représenté par Monsieur Pierre DARTOUT, Préfet des Bouches-du-Rhône, Boulevard Paul Peytral 13006 Marseille,

**et**

**L'Agence Nationale de l'Habitat (Anah)**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée en application de la convention de délégation de compétence par Madame Martine VASSAL Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, et dénommée ci-après « Anah »,

Vu le code de la construction et de l'habitation (CCH), notamment ses articles L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

Vu le règlement général de l'Anah,

Vu la délibération du Conseil d'administration de l'Anah n° 2015-43 du 25 novembre 2015 relative à la généralisation du financement des programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC),

Vu la délibération du Conseil de territoire Istres Ouest Provence, maître d'ouvrage de l'opération, en date du ....., autorisant la signature de la présente convention,

Vu la convention de délégation de compétence des aides à la pierre, conclue entre l'État et la Métropole en application de l'article L. 301-5-1 ou de l'article L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation, en date du 20 juillet 2017 et ses avenants,

Vu la convention de gestion des aides à l'habitat privé conclue entre l'Anah et la Métropole en date du 20 juillet 2017 et ses avenants,

Vu l'avis du délégué de l'Agence dans la région rendu le ...,

Vu en application de l'article R. 321-10 3° du CCH, l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) de ....., en date du .....

**Préambule**

Le quartier de la Maille I/Mercure à Miramas (Bouches-du-Rhône) est situé dans la partie nord de cette commune de 26 000 habitants, membre de la Métropole Aix-Marseille-Provence, dont le territoire rassemble plus de 1 800 000 habitants.

Ce quartier a été construit entre 1974 et 1979, et assure principalement une fonction résidentielle, complétée par une offre sociale et de santé, et quelques commerces de proximité.

Situé au sud de la ZAC La Rousse, entre la Maille II et le quartier Les Molières, il est enclavé de par sa configuration urbaine, les axes routiers qui le délimitent constituant autant de « frontières ».

Les bailleurs sociaux gèrent 821 logements (86% des logements du quartier, hors foyer ADOMA), les copropriétés représentent 101 logements, auxquels s'ajoutent 26 maisons individuelles et 9 logements de fonction de la Mairie. Au total, le quartier accueille 2 762 habitants (revenu médian de 816 € par habitant - Taux de chômage 20 % - 50 % de non diplômés).

En 2002, des réflexions ont été engagées par les collectivités pour déclencher un processus de requalification du quartier dit « des mailles ».

Un premier projet de requalification des espaces extérieurs, complété par la démolition d'un bâtiment de logements sociaux, a été initié à la Maille III dès 2003.

Ce processus s'est poursuivi par la mise en œuvre du programme de renouvellement urbain de la Maille II, actuellement en phase de

*Conformément à l'article R. 421-5 du Code de la Justice Administrative, le présent acte pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Marseille dans un délai de deux mois à compter de sa publication/notification. Le requérant peut saisir le Tribunal Administratif de Marseille de manière dématérialisée, par le biais de l'application informatique "Télérecours citoyen" accessible depuis le site Internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).*

finalisation.

Conjointement à cette opération, une OPAH Copropriétés dégradées à pathologies lourdes a été menée à bien au bénéfice des 8 copropriétés de la Maille II représentant 183 logements.

Le 15 décembre 2014, le quartier de la Maille I/Mercure a été retenu par le Conseil d'administration de l'ANRU comme projet d'intérêt national au titre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine.

Avant la signature de la convention partenariale de rénovation urbaine, un Protocole de Préfiguration de l'opération a été mis en œuvre.

Ce protocole, porté par la Métropole Aix-Marseille-Provence, en lien avec la Mairie de Miramas, a été présenté le 10 décembre 2015 au Comité Technique Partenarial de l'ANRU, et devant le Comité d'engagement de l'ANRU le 31 mars 2016. Il a été signé par les partenaires le 22 septembre 2016.

Il précise l'ambition du programme, les études à mener, les actions à lancer dès à présent (autorisation de démarrage anticipé). Il permet la conception de projets urbains de qualité et la définition des conditions de leur faisabilité et de leur réalisation.

Parallèlement, une vaste concertation a été menée avec les habitants afin de définir un projet partagé présenté le 30 mai 2018 en Réunion Technique Partenariale.

Après quelques ajustements, ce projet a été validé le 22 octobre 2018 par le Comité National d'Engagement de l'ANRU, ouvrant la porte à la signature de la Convention Partenariale de renouvellement urbain prévue au 2ème semestre 2019.

Forts de l'expérience acquise à travers le PRU de la Maille II, et des dispositions figurant dans la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014, dite loi Lamy, les partenaires, dans le cadre du protocole de préfiguration, ont souhaité que soient menées à bien une étude approfondie des copropriétés de la Maille I (état du bâti, diagnostic thermique, fonctionnement et gestion) et de la situation des occupants (étude sociale ...).

Cette étude cofinancée par l'Anah, la Région et la Métropole a été réalisée par la SAS URBANIS agence de Marseille, en collaboration avec la société de services et de conseils en énergies H3C énergies.

Deux copropriétés sont implantées sur la Maille I :

- Le Levant, à l'Est du quartier, bâtiment en R+8 comportant 2 entrées et totalisant 30 logements (22 propriétaires occupants) ;
- La Rousse 2, au Nord-Ouest, comprenant huit bâtiments accolés en R+3 et R+4 totalisant 71 logements (46 copropriétaires occupants).

La copropriété Le Levant a bénéficié de travaux de réhabilitation en 2015 dans le cadre du programme «j'éco-rénove - j'économise» (isolation thermique par l'extérieur des façades et isolation/étanchéité des toitures terrasses). Aussi, même si certains travaux complémentaires pourraient être de nature à améliorer davantage la performance énergétique du bâtiment, le gain qui en résulterait ne permettrait pas de mobiliser de nouvelles subventions.

Par contre, le diagnostic a mis en lumière un certain nombre de dysfonctionnements susceptibles d'entraîner la copropriété dans la spirale de la fragilité :

- des impayés notés ces dernières années causés par les travaux, mais un lent retour à l'équilibre,
- une relation au syndic compliquée du fait d'un manque de stabilité des interlocuteurs, non sans conséquence sur la gestion et le suivi des recouvrements,
- d'importantes primes d'assurance,
- une faible mobilisation des copropriétaires aux assemblées générales ...

Aussi, le diagnostic développe quelques axes de réflexions pour l'intégration du Levant dans un POPAC :

- Actions de mobilisation des occupants sur le devenir de leur immeuble : information / communication (ex : livret d'accueil pour les nouveaux propriétaires et les nouveaux locataires)
- Formation du conseil syndical à des thématiques en lien avec le fonctionnement et les problèmes de la copropriété : rôle du syndic et du conseil syndical / recouvrement des impayés / fonctionnement de la copropriété ...
- Accompagnement du syndic sur le recouvrement des impayés : mise en place de tableaux de suivi, de commissions impayés...
- Accompagnement social des propriétaires occupants en difficultés
- Travail sur l'aménagement des espaces extérieurs de la copropriété, en lien avec le projet urbain défini dans le cadre du NPNRU, avec une réflexion globale à mener sur l'ensemble des espaces extérieurs (aménagement du parking ; clarification de la fonction de chaque espace : commun privé / public ; usage automobile piéton / mixte ; qualification voire augmentation de l'offre en espaces végétalisés...).

Pour la copropriété La Rousse II, le diagnostic indique que celle-ci se caractérise par des immeubles entretenus mais très déperditifs d'un point de vue énergétique, et par une gestion connaissant des difficultés. Aussi, cette copropriété pourrait également être

*Conformément à l'article R. 421-5 du Code de la Justice Administrative, le présent acte pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Marseille dans un délai de deux mois à compter de sa publication/notification. Le requérant peut saisir le Tribunal Administratif de Marseille de manière dématérialisée, par le biais de l'application informatique "Télérecours citoyen" accessible depuis le site Internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).*

accompagnée à titre préventif dans le cadre d'un POPAC qui pourrait être couplé à un projet de travaux d'économies d'énergie, avec la mobilisation d'aides financières grâce au dispositif Habiter Mieux Copropriétés mis en place par l'Anah.

Axes de réflexion pour l'intégration de La Rousse II dans un POPAC :

- Actions de mobilisation des occupants sur le devenir de leur immeuble : information /communication (ex : livret d'accueil pour les nouveaux propriétaires et les nouveaux locataires)
- Formation du conseil syndical à des thématiques en lien avec le fonctionnement et les problèmes de la copropriété : rôle du syndic et du conseil syndical / recouvrement des impayés / fonctionnement de la copropriété ....
- Accompagnement du syndic sur le recouvrement des impayés : mise en place de tableaux de suivi, de commissions « impayés »
- Accompagnement social des propriétaires occupants en difficultés
- Travail sur l'aménagement des espaces extérieurs de la copropriété, en lien avec le projet urbain défini dans le cadre du NPNRU, comme par exemple :

Réflexion sur l'aménagement du parking, en visant à atténuer l'aspect minéral de cette partie Nord de la copropriété ;

Clarification de la fonction de chaque espace : commun privé / public ; usage automobile/ piéton / mixte ;

Maintien d'au moins une traversée Est/Ouest évitant une situation d'enclavement dans ce secteur du quartier, avec la clarification et la qualification des cheminements piétons (une hiérarchisation de ces cheminements pourrait être envisagée) ;

Qualification des espaces végétalisés, avec la définition d'un espace récréatif et de convivialité.

S'agissant de la copropriété La Rousse II, le projet NPNRU prévoit la démolition d'un des bâtiments (Bâtiment F) en vue d'aménager une voie piétonne longeant la copropriété par le sud. Cette démolition et les aménagements qui vont en découler impacteront significativement la copropriété (nouveaux usages, recomposition des tantièmes généraux ...). Par ailleurs, la préconisation de mener à bien des travaux de rénovation énergétique va nécessiter d'accompagner les copropriétaires dans la démarche de prise de décision.

#### **Article 1er – Dénomination**

La Métropole décide de réaliser, avec le soutien de l'Anah, le programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriétés : POPAC Maille1/Mercure à Miramas.

#### **Article 2 – Périmètre et champs d'intervention**

Le périmètre d'intervention du programme opérationnel se situe sur le quartier Maille1/Mercure à Miramas, quartier retenu au titre du NPNRU.

Le POPAC bénéficie aux copropriétés Le Levant et La Rousse 2.

#### **Article 3 – Enjeux et objectifs généraux du programme opérationnel**

Le programme opérationnel vise, entre autre, à mettre en œuvre une intervention précoce évitant que les copropriétés ne tombent dans une lourde dégradation, et à former et accompagner les copropriétaires dans les choix qu'ils seront amenés à faire dans le contexte du programme global de rénovation urbaine du quartier.

L'expérience montre que les copropriétés inorganisées ne bénéficient que rarement des aides potentiellement mobilisables et que les quelques travaux réalisés ne parviennent pas à compenser le manque d'entretien et d'investissement à moyen et long terme. Il en résulte également une démotivation des copropriétaires, voire une défiance à l'encontre des syndicats et des conseils syndicaux. Ces attitudes sont en totale contradiction avec une approche patrimoniale raisonnable et contribuent au fil du temps à dévaloriser les copropriétés.

C'est particulièrement le cas sur la copropriété La Rousse 2, laquelle, faute d'investissements suffisants, voit son attractivité diminuer au fur et à mesure des années.

La loi Lamy du 21 février 2014 prévoit que le NPNRU s'articule avec les actions de prévention des copropriétés dégradées et de leur traitement, et que la politique de la ville doit impérativement s'inscrire dans une démarche de co-construction avec les habitants.

Il importe donc que les copropriétaires participent activement au projet mis en place sur la Maille I/Mercure, et plus particulièrement aux actions impactant leur copropriété :

- démolitions du bâtiment F de la copropriété La Rousse 2 et des villas 23 et 24 de la résidence mitoyenne La Caravelle, cession et réaménagement des terrains d'assiette de l'allée du Petit Diable et de la place du Pitchounet, aménagement d'un espace de stationnement pour La Rousse 2 ;
- démolitions des commerces en pied d'immeuble et du bâtiment C mitoyen, requalification des espaces extérieurs autour du Levant.

L'enjeu est de permettre à ces copropriétés de redevenir maîtresses d'elles-mêmes et de sortir de ce cycle de dégradation. Il s'agit donc de mettre en place et animer une stratégie globale de traitement et de prévention des difficultés, et de fournir aux copropriétaires la connaissance et les outils nécessaires pour devenir des interlocuteurs et des acteurs performants dans le cadre des changements importants à intervenir au niveau de leur cadre de vie.

*Conformément à l'article R. 421-5 du Code de la Justice Administrative, le présent acte pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Marseille dans un délai de deux mois à compter de sa publication/notification. Le requérant peut saisir le Tribunal Administratif de Marseille de manière dématérialisée, par le biais de l'application informatique "Télérecours citoyen" accessible depuis le site Internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).*

Le suivi-animation sera assuré par une équipe pluridisciplinaire (opérateur-conseil habilité par l'Anah) désignée par le maître d'ouvrage, laquelle travaillera en lien étroit avec le service Habitat de la Métropole et l'équipe projet du NPNRU.

#### **Article 4 – Volets d'actions**

Les actions mises en œuvre relèveront de trois thématiques :

- Connaissance et suivi des copropriétés. Cette veille active sera menée de concert avec les autres dispositifs mis en place sur le quartier et sur la Métropole.
- Appui et suivi individualisé des copropriétés pour l'aide à l'organisation et à leur bon fonctionnement. Cet appui pourra s'inscrire autant au titre de la prévention de fragilisation, qu'au titre de l'accompagnement à la résolution de difficultés. Ces actions individualisées s'adresseront aux copropriétaires souhaitant travailler ensemble.
- Animations collectives : actions d'ensemble proposées pour informer, sensibiliser et former sur la copropriété, son fonctionnement.

#### **4-1 Connaissance et suivi des copropriétés**

La première étape de cette approche passe par une parfaite connaissance du diagnostic des copropriétés réalisé dans le cadre du protocole de préfiguration et des actions inscrites dans le NPNRU de la Maille I/Mercure. A ces fins, le maître d'ouvrage remettra à l'opérateur les documents nécessaires au bon déroulé de ses missions.

Après une mise à jour du diagnostic sur la base des échanges réalisés avec l'ensemble des acteurs concernés (syndics, conseils syndicaux, services métropolitains et municipaux, AMO, etc.), l'opérateur élaborera pour chaque copropriété une fiche détaillée permettant d'avoir un suivi de l'évolution de leur situation sur la base des critères et données mentionnés à l'annexe 4 de l'instruction du 7 mars 2016 du Conseil d'administration de l'Anah et ceux relevant du registre national des copropriétés et du dispositif de veille et observation des copropriétés (VOC) mis en œuvre au niveau métropolitain et piloté par les agences d'urbanisme du territoire sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole. Le diagnostic sera produit dans les 4 mois du démarrage de l'opération afin de permettre un accompagnement effectif des copropriétés.

#### **4-2 Accompagnement individualisé des copropriétaires, des habitants et des copropriétés**

La mise à jour des diagnostics va permettre de tracer une feuille de route pour chaque copropriété pour les aider à sortir de leurs difficultés et appréhender avec sérénité le déroulé du NPNRU.

La feuille de route est à co-construire avec les copropriétaires de manière à ce qu'elle soit en elle-même un support pour la sensibilisation et la formation. Bien qu'il ne s'agisse pas d'un document juridiquement contractuel, il est important de lui donner un certain formalisme (signatures conjointes, vote de principe en AG, etc.).

Elle est donc adaptée à chaque situation, en développant plus ou moins les différents volets thématiques selon les besoins et selon les points établis par le diagnostic multicritères.

Le diagnostic et la feuille de route s'adressent à la copropriété dans son ensemble. C'est pourquoi il conviendra de mobiliser l'ensemble des copropriétaires et de toujours maintenir informés ceux qui ne se manifestent pas.

Dans certains cas l'accompagnement sera toutefois renforcé pour tenir compte de la situation spécifique d'un propriétaire : par exemple pour un propriétaire en fortes difficultés financières, l'orienter vers les organismes susceptibles de l'aider, ré-établir avec lui un budget permettant le fonctionnement au sein de la copropriété ou d'éclairer sa prise de décision par rapport au bien qu'il possède.

#### **4-2-1 Résolution des situations bloquantes et des premières difficultés**

##### **Résolution des situations bloquantes**

La résolution des situations bloquantes constitue souvent le préalable à la mise en œuvre de la feuille route.

Il s'agit de régler prioritairement et rapidement les questions ou conflits divers qui constituent un frein au dialogue et empêchent d'être en bon ordre de marche. En effet, il est inutile de vouloir avancer si dès le départ le dialogue est tronqué par des aprioris ou des ressentiments entre personnes (relations entre copropriétaires occupants/bailleurs/syndics/locataires ...).

Au-delà des conflits de personnes, d'autres situations peuvent constituer un obstacle au bon déroulé de la mission ; impayés, charges excessives, conflits d'usage sont autant de cas de figure pouvant restreindre toute capacité d'action.

Aussi, après un repérage précis de ces situations de blocage, il conviendra de les résoudre à partir d'un travail qui pourra prendre des formes variées et adaptées à chaque problématique.

#### **Amélioration du fonctionnement de la copropriété**

Il conviendra de mener à bien des actions permettant d'améliorer le fonctionnement des instances de gouvernance et de faciliter les prises de décision, notamment :

Sur le plan juridique et du fonctionnement :

- Assistance au conseil syndical et, le cas échéant, aide au choix d'un nouveau syndic
- Aide à l'analyse et aux nécessités d'adaptation du règlement de copropriété
- Accompagnement du mandataire judiciaire si le cas devait se présenter
- Accompagnement aux prises de décisions (interventions et suivi des Assemblées Générales), ...

*Conformément à l'article R. 421-5 du Code de la Justice Administrative, le présent acte pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Marseille dans un délai de deux mois à compter de sa publication/notification. Le requérant peut saisir le Tribunal Administratif de Marseille de manière dématérialisée, par le biais de l'application informatique "Télérecours citoyen" accessible depuis le site Internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).*

Sur le plan financier et de la gestion :

- Aide à la maîtrise des dépenses courantes par la renégociation des contrats (assurances en particulier)
- Aide à l'apurement des dettes
- Aide à la mise en place de tableaux de bord de suivi des charges et recettes, des besoins (financiers, techniques ...) actuels et projetés sur 10 ans,
- Appui à la création d'une avance de trésorerie permanente, ....

Sur le plan social :

- Accompagnement des publics spécifiques : personnes âgées ou très modestes ...
- Mise en place de plans d'apurement des dettes
- Mobilisation des aides (CAF, FSL ...)
- Étude des moyens de solvabilisation des copropriétaires
- Médiation dans les conflits locataires/propriétaires, voisinage, etc.

Sur le plan technique :

- Appui à l'élaboration d'un plan patrimonial,
- Aide à la recherche d'un maître d'œuvre en cas travaux importants.

A l'issue du suivi réalisé, la copropriété devra être en mesure de :

- Mobiliser le quorum en assemblée générale,
- Analyser et mettre en place les outils adaptés aux problèmes relevés dans les diagnostics,
- Effectuer un suivi régulier de la comptabilité de la copropriété (trésorerie, charges, recettes, etc.),
- Résorber les dettes et mettre en œuvre le fonds travaux,
- Élaborer des fiches de synthèse par opérations et les tenir à jour.

#### **4-2-2 Études spécifiques – Aide à la décision**

Indépendamment du diagnostic déjà réalisé, il pourra être nécessaire de mener à bien des études juridiques et/ou techniques complémentaires, notamment concernant la mise à jour des règlements de copropriété ou les conséquences de travaux divers suite à la mise en œuvre du programme de rénovation urbaine.

S'agissant de la copropriété Le Levant, le bâti va être impacté par la démolition des commerces situés façade ouest en pied d'immeuble, et celle du bâtiment C jouxtant la copropriété par son angle sud-ouest.

S'agissant de la copropriété La Rousse 2, le PRU prévoit la démolition du bâtiment F pour permettre le réaménagement de l'allée du Petit Diable et de la place du Pitchounet dont les assiettes respectives appartiennent en partie à la copropriété.

Les copropriétaires vont devoir délibérer à plusieurs reprises et auront besoin d'avoir une parfaite connaissance des procédures et des conséquences découlant de ces opérations.

Ils devront également être des interlocuteurs avisés et pertinents à l'encontre du maître d'ouvrage des aménagements publics. Les études spécifiques, combinées à une approche partenariale bien comprise, doivent permettre de parvenir à des solutions acceptées par tous, en dehors de tout rapport de force, dans une logique de co-construction du projet.

Par ailleurs, s'agissant toujours de la copropriété La Rousse 2, le diagnostic préconise la mise en œuvre de travaux de rénovation énergétique susceptibles d'entrer dans le cadre du dispositif « Habiter Mieux Copropriétés » mis en place par l'Anah. Plusieurs scénarios de travaux sont proposés et il importera d'accompagner les copropriétaires dans leurs choix en ayant toujours en vue leur intérêt, notamment en matière patrimoniale, financière et de confort de vie, en articulation avec l'opérateur qui aura en charge l'assistance à maîtrise d'ouvrage des travaux.

#### **4-2-3 Signalement des situations difficiles**

Un dispositif de signalement sera mis en place afin de répondre à des situations difficiles portant sur :

- les ménages en difficulté sociale (précarité, ressources modestes, problèmes d'occupation du logement, risque d'expulsion ...). L'interlocuteur de référence sera le CCAS de la Ville de Miramas.
- les situations juridiques ou financières à risque (syndic défaillant, impayés de charges importants ...). Ces problématiques seront abordées par le groupe de travail et de suivi du POPAC (cf. article 7).
- les situations techniques dangereuses (insalubrité avérée, usage à risque du logement ...) et les problèmes de violence. Ces situations relèveront des services municipaux dédiés (Police municipale ...).

#### **4-3 Animations collectives**

##### **Actions de sensibilisation, information ciblée, formation des acteurs de la copropriété**

Destinées aux deux copropriétés du secteur, ces actions ont pour objectif de renforcer les connaissances des copropriétaires, et le cas échéant des locataires, sur leurs droits et devoirs.

Différentes actions pédagogiques seront menées leur permettant de :

*Conformément à l'article R. 421-5 du Code de la Justice Administrative, le présent acte pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Marseille dans un délai de deux mois à compter de sa publication/notification. Le requérant peut saisir le Tribunal Administratif de Marseille de manière dématérialisée, par le biais de l'application informatique "Télérecours citoyen" accessible depuis le site Internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).*

- Comprendre les principaux facteurs d'équilibre et d'autonomie de la copropriété afin d'éviter la spirale de déqualification ;
- Améliorer leur connaissance sur le fonctionnement de la copropriété (gouvernance, juridique, technique, social, financier...) et prendre conscience des droits et devoirs de chacun ;
- Accroître leur implication dans la vie de la copropriété ;
- Repérer une situation fragile au sein de leur copropriété ;
- Connaître les instances ou acteurs mobilisables pour les aider dans leur démarche ou pour signaler une situation fragile susceptible de générer à terme des difficultés.

Une campagne de formations sur la base d'un programme personnalisé pourra aborder notamment les thèmes suivants :

- Comprendre l'organisation de sa copropriété (l'Assemblée Générale, le rôle du Conseil Syndical et du Syndic, etc.) ;
- Comprendre la gestion administrative et financière de sa copropriété ;
- Mettre en œuvre des travaux en copropriété (travaux d'économie d'énergie, définition des programmes de travaux, construction d'un cahier des charges, recherche d'entreprises, financements, appels de fonds, suivi et réception du chantier, garanties, assurances, etc.) compatibles avec les capacités contributives des copropriétaires ;
- Favoriser l'intégration urbaine de la copropriété.

### Communication

Il sera prévu une communication à destination des copropriétaires pour les mobiliser, les inciter à s'organiser et les informer sur les actions développées dans le cadre du POPAC.

### Article 5 – Financement du programme

Le coût prévisionnel pour le maître d'ouvrage et le financement pour chaque année civile s'établit comme suit :

|                                       | Année 2020 | Année 2021 | Année 2022 | Total sur 3 ans |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|-----------------|
| Coût des prestations (en euros HT)    | 26 666     | 26 667     | 26 667     | 80 000          |
| Coût des prestations (en euros TTC)   | 32 000     | 32 000     | 32 000     | 96 000          |
|                                       |            |            |            |                 |
| Financement Anah prévisionnel         | 13 333     | 13 333     | 13 334     | 40 000          |
| Reste à la charge du maître d'ouvrage | 18 667     | 18 667     | 18 666     | 56 000          |

Dans l'hypothèse où la convention serait signée en cours d'année, le présent tableau de financement serait réajusté sur 4 années civiles (les coûts et financements seront recalculés en fonction de la période d'exécution des prestations pour les 1ères et 4èmes années).

L'Anah s'engage à financer le programme au titre de chaque tranche annuelle, au taux de 50 %.

Ces conditions sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

### Article 6 – Engagements spécifiques du maître d'ouvrage : données, exploitations et bilans à transmettre

Le maître d'ouvrage s'engage, pour toute la durée du programme opérationnel :

- A transmettre un bilan annuel comprenant un récapitulatif des actions menées sur chaque copropriété, une analyse des résultats atteints par rapport aux objectifs fixés (avec quelques indicateurs chiffrés permettant de mesurer l'évolution de la situation suite aux actions préventives menées) et l'identification des éventuels points de blocage. Ce bilan doit être accompagné des données fixées à l'annexe n°4 de l'instruction du 7

mars 2016 (socle minimal pour toutes les copropriétés, complété par les données complémentaires pour les copropriétés ayant fait l'objet d'un diagnostic multicritères, celles bénéficiant des actions d'aide à la résolution des premières difficultés et pour les copropriétés bénéficiant d'un accompagnement au titre de la sortie d'un dispositif curatif) ;

- A communiquer les exploitations et publications réalisées (en adressant copie au pôle national d'expertise sur les copropriétés de l'Anah : [pole-coproprietes@anah.gouv.fr](mailto:pole-coproprietes@anah.gouv.fr)), et à faire état de son soutien financier à l'occasion de toute diffusion ou valorisation externe des données ou des actions conduites.

### Article 7 – Conduite de l'opération

L'opération est pilotée par le maître d'ouvrage qui sera assisté par un prestataire retenu conformément au code des marchés publics.

*Conformément à l'article R. 421-5 du Code de la Justice Administrative, le présent acte pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Marseille dans un délai de deux mois à compter de sa publication/notification. Le requérant peut saisir le Tribunal Administratif de Marseille de manière dématérialisée, par le biais de l'application informatique "Télérecours citoyen" accessible depuis le site Internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).*

Ce prestataire constituera une équipe pluridisciplinaire (compétences juridique, technique, sociale) chargée du suivi-animation du programme de prévention et d'accompagnement des copropriétés, en mesure d'agir rapidement dès le signalement d'une situation.

Les modalités de suivi mises en place pour piloter le programme et l'articuler avec les autres dispositifs existants sur le territoire sont organisées de la manière suivante :

Un comité de pilotage composé de l'équipe de suivi-animation du POPAC et des représentants de :

- La Métropole Aix-Marseille-Provence
  - La Ville de Miramas
  - Les services de l'État (DDTM incluant la délégation locale de l'Anah)
  - L'AMO du NPNRU
  - Le Conseil Citoyen de la zone nord
  - Les présidents des Conseils Syndicaux
- Ce comité se réunira au moins un fois par an.

Un comité technique de suivi composé de l'équipe de suivi-animation du POPAC et des représentants et techniciens de :

- La Métropole Aix-Marseille-Provence
  - La Ville de Miramas
  - Les services de l'État (DDTM incluant la délégation locale de l'Anah)
  - L'AMO du NPNRU
  - Les syndicats des deux copropriétés
  - Les Conseils Syndicaux
  - Et ponctuellement toute personne ou partenaire susceptible d'être intéressée par un point de l'ordre du jour
- Ce comité se réunira préalablement à chaque comité de pilotage et autant de fois que nécessaire.

Des groupes de travail et de suivi spécifiques composés de :

- L'équipe de suivi-animation du POPAC
- La Métropole Aix-Marseille-Provence
- La Ville de Miramas
- Les partenaires à associer en fonction des dossiers à étudier

Ces groupes de travail se réuniront au moins une fois par trimestre et autant que de besoin à l'appréciation de l'équipe de suivi-animation.

#### **Article 8 – Communication**

Le maître d'ouvrage du programme, les autres signataires éventuels et l'équipe d'ingénierie s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous.

Il est impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur le programme.

Le logo de l'Anah en quadrichromie et la mention du site anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et en ligne dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie.

Les réunions et les documents de communication devront avoir été préparés en collaboration avec le service instructeur des aides de l'Anah et le cas échéant les services du délégataire des aides à la pierre.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'équipe d'ingénierie apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme.

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence (via le service instructeur des aides).

#### **Article 9 – Durée de la convention**

La présente convention est conclue pour une période de trois ans, à compter de la date de signature apposée par le dernier signataire.

#### **Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention**

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, et/ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits) le nécessite, des ajustements pourront être réalisés annuellement, par voie d'avenant.

*Conformément à l'article R. 421-5 du Code de la Justice Administrative, le présent acte pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Marseille dans un délai de deux mois à compter de sa publication/notification. Le requérant peut saisir le Tribunal Administratif de Marseille de manière dématérialisée, par le biais de l'application informatique "Télérecours citoyen" accessible depuis le site Internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).*

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, 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 11 - Transmission de la convention**

La convention de programme signée est transmise aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans le département.

Fait à ....., le .....

En trois exemplaires

**Pour l'Anah,  
La Présidente de la Métropole**

**Le Président du Conseil de Territoire**

**Mme Martine VASSAL**

**M. François BERNARDINI**

**Pour l'État,  
Le Préfet des Bouches-du-Rhône**

**Pierre DARTOUT**