

Convention pour la mise en œuvre d'un programme
opérationnel de prévention et d'accompagnement en
copropriété (POPAC)

Vieux La Ciotat

04.01.2017

TABLE DES MATIERES

Préambule	4
Article 1 ^{er} - Dénomination	5
Article 2 - Périmètre et champs d'intervention	5
Article 3 - Enjeux et objectifs généraux du programme opérationnel	5
Article 4 - Volets d'actions	6
Missions de repérage des copropriétés objet du programme :	6
Mise en place de partenariats avec les milieux professionnels locaux :	7
Constitution des bases de suivi et (le cas échéant) aide à l'alimentation de l'observatoire local :	8
Actions de sensibilisation, information générale et / ou ciblée, formation des acteurs de la copropriété :	9
Réalisation de diagnostics multi-critères de la copropriété ou d'expertises spécifiques ponctuelles :	11
Aide à la résolution des premières difficultés :	12
Signalement des situations difficiles (sociales, juridiques ou techniques) :	14
Accompagnement des copropriétés sorties d'un dispositif programmé ou d'une procédure d'administration provisoire :	14
Article 5 - Financement du programme	15
Article 6 - Engagements spécifiques du maître d'ouvrage : données, exploitations et bilans à transmettre.....	16
Article 7 - Conduite de l'opération	16
Article 8 - Communication	17
Article 9 - Durée de la convention	17
Article 10 - Révision et/ou résiliation de la convention	18
Article 11 - Transmission de la convention	18
Annexe 1 - Périmètre du POPAC	19



**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**

Territoire
de Marseille
Provence



« Convention pour la mise en œuvre d'un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété »

La présente convention est établie entre :

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence, maître d'ouvrage du programme opérationnel, représentée par Madame Arlette FRUCTUS, Vice-Présidente en charge de l'habitat ;

l'Agence nationale de l'habitat (« Anah »), établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par Monsieur Jean-Claude GAUDIN, Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ; déléataire des aides de l'Anah ;

et

la Ville de LA CIOTAT, représentée par son Maire, Monsieur Patrick BORÉ.

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 convention de délégation de compétence conclue entre la Métropole d'Aix-Marseille-Provence et l'État, en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2) du CCH,

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé conclue entre le déléataire et 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 de l'assemblée délibérante de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, maître d'ouvrage de l'opération, en date du ..., autorisant la signature de la présente convention,

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

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

Préambule

La Ciotat, ville de près de 35 000 habitants fait partie de la Métropole de Aix-Marseille Provence. La population a augmenté ces dernières années (+3.5% entre 2007 et 2013). Après une période difficile liée à la fermeture des chantiers navals, on constate un renouveau économique (+8.8%) et une évolution sociologique (part d'ouvriers et d'employés qui diminue au profit des CSP +).

Le vieux La Ciotat représente environ 10% de la population communale soit près de 3500 habitants. Avec un profil spécifique : petits ménages, forte proportion de personnes seules et beaucoup de jeunes (moins de 26 ans).

Le tissu urbain du centre ancien est très dense, les rues étroites et peu accessibles en voiture. Le centre est limité par les anciens remparts, encore visibles dans leur tracé et surélevé par rapport aux quais et promenades le long de la mer et du port.

Historiquement le vieux la Ciotat est composé de petits immeubles et de peu de maisons de ville. On dénombre aujourd'hui environ 800 immeubles en copropriété, avec une moyenne de 3 à 4 logements par copropriété. Ces immeubles sont donc de taille réduite. On note également la très forte vacance des logements dans le centre.

S'agissant d'un centre très ancien où la plupart des immeubles (80%) ont été édifiés avant 1900, et compte tenu de la très petite taille de ces copropriétés, il est très fréquent que ces copropriétés ne soient pas organisées. D'après l'enquête effectuée par les services de la ville moins de 20% seraient gérés par un syndic (120 environ).

Un complément d'enquête dans quelques immeubles tests du centre a permis de découvrir des situations de dégradation et de blocage liée à cette inorganisation. Ces blocages peuvent conduire très rapidement à une plus forte dégradation des immeubles et des logements ; les travaux à réaliser portant sur les parties communes et impactant l'état des appartements (notamment fuites).

L'enquête a permis de confirmer les diverses situations de blocage et surtout la détérioration assez forte du bâti et notamment des parties communes : du fait de la petite taille de ces copropriétés, de la méconnaissance des propriétaires de leurs obligations et droits et de la réglementation, de l'absence ou de l'inadaptation des Etats Descriptifs de Division (EDD) et donc de la répartition des tantièmes, de l'absence de règlement de copropriété voire d'Assemblée Générale (AG), de l'absence de gestion quotidienne et prévisionnelle, de la non communication entre copropriétaires, qui se connaissent à peine, de l'importance du parc détenu par des propriétaires qui ne souhaitent pas engager de travaux pour des raisons financières ou non.

Ce constat est conforté par le bilan des OPAH précédentes où le nombre de copropriétés organisées n'a pas atteint son objectif car l'organisation de la copropriété était entre autres conditionnée par un engagement à réaliser des travaux. Ce constat sur le centre ancien conduit à proposer un accompagnement et un dispositif spécifique des copropriétés et copropriétaires.

L'organisation de la copropriété et une bonne gestion de celle-ci revalorise le patrimoine, incite à l'arrivée de nouvelles populations et favorise l'intégration des populations déjà en place.

Parallèlement, la Ville de la Ciotat a ouvert une Maison du projet, véritable lieu ressources, et elle met en œuvre un projet urbain global de redynamisation de son centre portant notamment sur les volets économiques, urbain et habitat. Ce projet se décline en plusieurs actions fortes dont le renouveau d'îlots urbains : trois projets forts de démolition reconstruction ou amélioration sont à l'étude.

L'aide aux propriétaires privés pour l'amélioration de l'habitat - la métropole et la ville travaillent actuellement sur la mise en place d'une OPAH RU pour fin 2016, les deux dispositifs devront travailler en totale complémentarité.

Le développement économique – la ville a candidaté pour la mise en place d'un FISAC dès 2016.

La mise en place d'un POPAC s'inscrit dans ce projet global et permet un travail très en amont pour enrayer la dégradation des copropriétés et participer ainsi du renouveau durable du vieux la Ciotat. Ce dispositif viendra en amont et en complément de la future OPAH RU en cours d'élaboration.

Article 1^{er} - Dénomination

La Métropole d'Aix-Marseille Provence décide de réaliser, avec le soutien de l'Anah, le programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété du « Vieux la Ciotat ».

Article 2 - Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention du programme opérationnel se définit comme suit :

Le périmètre du POPAC correspond à celui de l'OPAH RU à l'étude et recouvre donc l'intégralité du cœur historique selon la cartographie jointe en annexe.

L'objectif du présent POPAC est de travailler avec les copropriétés

1. qui ne peuvent encore prétendre entrer dans le champ des travaux du programme d'OPAH RU du fait de leur situation d'inorganisation ou de blocage
2. qui sont en position fragile mais non dégradée et qui nécessitent une approche préventive (par exemple un programme de travaux relevant du petit et moyen entretien et non de gros travaux).

Article 3 – Enjeux et objectifs généraux du programme opérationnel

L'expérience montre que les copropriétés inorganisées ne bénéficient pas des aides de l'OPAH ou que les rares travaux réalisés ne parviennent pas à compenser le manque d'entretien et d'investissement à moyen et long terme. La rentabilité locative forte et la tendance « haussière » du marché n'incitent pas les propriétaires à investir et à réagir, les offices notariés et les agents immobiliers n'alertent que modérément sur les risques de blocage liés à l'absence d'organisation.

L'enjeu est donc de **permettre à des 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 des copropriétés**, ce parc de logements étant majoritaire et l'état des logements ou des parties communes étant très dégradé.

Les copropriétaires concernés nécessitent un accompagnement fort afin d'établir des bases solides au démarrage pour ensuite disposer des moyens pour gérer et entretenir leur bien. Ces actions d'accompagnement devront également passer par des actions de sensibilisation et formation.

Parallèlement à cet accompagnement juridique et technique, il y a lieu de sensibiliser et former l'ensemble des partenaires : agents immobiliers, notaires, etc ... afin que ces derniers participent à la fois à la veille sur certaines copropriétés repérées fragiles et aux interventions d'accompagnement.

Le POPAC n'ayant qu'une durée de 3 ans, il est proposé dès la première année de travailler sur les copropriétés fragilisées situées dans le périmètre des rues commerçantes et des îlots en renouvellement urbain.

Article 4 - Volets d'actions

Les actions concernées sont, notamment :

En 1^{ère} phase, l'équipe POPAC aura pour mission d'aller vers les copropriétés situées dans les rues commerçantes et les îlots en renouvellement urbain et de s'assurer qu'elles sont organisées ou de les accompagner dans cette organisation afin qu'elles puissent par la suite bénéficier des aides de l'OPAH RU.

Les actions porteront sur trois registres :

- Appui et suivi individualisés de copropriétés pour l'aide à l'organisation et au bon fonctionnement de la copropriété, 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 ou copropriétés souhaitant travailler ensemble.
Il est prévu une quinzaine de copropriétés suivies par an.
- Animations collectives
Actions d'ensemble proposées pour informer, sensibiliser et former sur la copropriété, son fonctionnement : actions destinées aux propriétaires comme aux partenaires.
Cette action relève du registre de la prévention de la fragilisation des copropriétés et s'adressera à l'ensemble des copropriétés du périmètre

Cessions organisées pour 6 à 8 copropriétés, en 3 étapes à raison de 1 cession par trimestre soit un potentiel de 18 à 24 copropriétés formées par an

- Poursuite de la veille concernant les copropriétés en difficulté ou fragilisées avec repérage des situations de blocage, cette veille sera menée de concert avec les autres dispositifs en place d'une part et par des actions régulières de sensibilisation et d'information.

Missions de repérage des copropriétés objet du programme :

- **Une mission conduite en partenariat avec les acteurs locaux**

La ville de La Ciotat a ouvert début 2016 une maison du projet appelée « les Ateliers du Vieux la Ciotat ». ce lieu est destiné à recevoir et accompagner les habitants pour toute demande relative à leur logement, leur immeuble, la gestion urbaine de proximité, etc...

D'ores et déjà bon nombre de partenaires y tiennent des permanences d'accueil tels que l'ADIL, URBANIS, dans le cadre du PIG de la Métropole, les compagnons bâtisseurs, l'ALEC, les services habitat ou logement de la ville et de la métropole, etc... et cette liste est amenée à évoluer, s'étoffer pour que les ateliers deviennent un lieu d'échanges et de recherche de solutions.

Au travers de ces permanences et des échanges réguliers avec les équipes des ateliers et du service Habitat, des situations de fragilité sont repérées. Il y a lieu de poursuivre ces échanges et de sensibiliser les partenaires à l'écoute et aux actions du POPAC pour que les propriétaires soient dirigés vers les animateurs du POPAC en cas de difficulté. Les cas présentés sont concrets parfois en situation d'urgence.

Parallèlement il y a lieu de poursuivre le partenariat avec les services sociaux, le CCAS et le service hygiène et salubrité de la ville pour repérer et accompagner certaines situations difficiles.

Ces échanges existent, il y a lieu de les systématiser et de les organiser afin d'identifier les copropriétés à accompagner.

L'objectif du repérage est d'être le plus exhaustif possible.

Pour cela il se fera à partir

- *Des données issues des fichiers existant (cadastre, taxe d'habitation, repérage service sécurité insalubrité)*
- *Par la consolidation des partenariats et les visites spontanées à l'atelier de copropriétaires souhaitant des éclaircissements et un appui sur la situation de leur résidence.*

Il convient donc que l'équipe du POPAC se place dans une démarche active « d'aller vers » ces copropriétés.

Dans un premier temps cette démarche ciblera les immeubles des rues commerçantes et des îlots en renouvellement urbain de l'opération de requalification du centre : les rues commerçantes et/ou menant au port. (soit environ 170 copropriétés, dont une majorité compte 4 ou moins de 4 logements).

Il s'agit de chercher à entrer en contact avec les copropriétaires pour proposer à ceux qui semblent concernés un entretien, puis si besoin les engager dans la démarche d'accompagnement.

Divers moyens pourront être employés pour cette première prise de contact : invitation à une réunion publique par secteur, courriers ciblés, visites à domicile des copropriétaires occupants, prise de contact par l'intermédiaire des agences immobilières gestionnaires des locations.

Objectif

Inventaires statistiques : 100/an (ce qui permettrait d'avoir réalisé près de 50% du recensement des copropriétés du centre en fin de POPAC)

Allers vers : 50 copropriétés /an.

Reporting

Dans le cadre de son activité l'équipe en charge du POPAC fera un point tous les 3 mois avec le comité de suivi pour

- *présenter l'avancement du recensement*
- *le nombre de démarches de prise de contact, leur nature*
- *les résultats (rdv honorés),*
- *les caractéristiques des copropriétés concernées*
- *le cas échéant faire valider l'entrée de certaines des copropriétés dans la démarche de suivi du POPAC.*

Mise en place de partenariats avec les milieux professionnels locaux :

Il est proposé de mettre en place un partenariat entre les services de la Métropole et les partenaires suivants pour :

- Le recueil de données et le repérage des copropriétés fragiles :
 - o Les cabinets de gestion immobilière et syndics,
 - o Les fédérations des agences immobilières ;
 - o Les offices notariaux présents sur la commune de la Ciotat,
 - o L'ARS
 - o Les services de la Justice, (nomination d'administrateur provisoires à faire connaître),
 - o Les services sociaux départementaux de proximité (MDS) et le CCAS (ménages signalant des situations de logement indécents, connaissance des propriétaires âgés faisant l'objet d'une mesure de tutelle),
 - o La CAF
 - o Les Services ville pour le suivi des DIA et leur exploitation adaptée, pour le signalement des logements indécents et/ou potentiellement insalubres ou présentant un péril
- Le pilotage et le suivi du programme préventif :
 - o La Métropole d'Aix-Marseille-Provence

- La Ville de la Ciotat service hygiène et salubrité
 - Les actions à engager suite au repérage des premiers signes de fragilité :
 - Auprès des services sociaux départementaux de proximité (MDS) et du CCAS : appui à l'équipe sur les dossiers nécessitant une médiation bailleur/locataire ou un relais avec les propriétaires dans des situations spécifiques (cf. tutelle, hospitalisation longue durée, etc...) et les associations intervenantes localement.
Cette action est à réaliser dans le cadre du travail de l'équipe du POPAC sur les droits et devoirs locataires//bailleurs afin de lever les freins pouvant résulter des blocages entre les deux parties ainsi que sur les situations spécifiques pouvant créer des blocages entre copropriétaires :
 - Auprès des professions immobilières (dont notaires) :
Transmission des éléments d'information actualisés avant de lancer le travail avec chaque copropriété
Appui à l'équipe POPAC pour les actions d'information et sensibilisation des copropriétaires sur les aspects juridiques du fonctionnement de la copropriété (+ droits et devoirs), sur les mécanismes de recouvrement des charges, etc...
Incitation aux nouveaux accédants et vendeurs au sein de copropriété inorganisée de se rapprocher de l'équipe POPAC
 - Les services ARS et Hygiène et Salubrité (ville) :
Transmission des éléments d'information actualisés avant de lancer le travail avec chaque copropriété
Coordination avec l'équipe POPAC sur les interventions à mener lorsque des actions sur un logement peuvent interférer avec le fonctionnement de la copropriété et la prise de décision, actions d'information et sensibilisation des copropriétaires sur les aspects juridiques du fonctionnement de la copropriété (droits et devoirs), sur les mécanismes de recouvrement des charges, etc...

Constitution des bases de suivi et (le cas échéant) aide à l'alimentation de l'observatoire local :

La base de données des copropriétés sera établie à partir des données cadastrales et des données déjà recueillies (copropriétés identifiées) par les services de la ville et de la Métropole.

Cette base sera complétée par l'équipe POPAC sous forme de tableau intégrant les principales caractéristiques des copropriétés et pour chaque copropriété identifiée une liaison vers une fiche « copropriété détaillée » à élaborer en lien avec le service informatique de la métropole.

Cette base sera complétée bi annuellement à partir des éléments suivants :

- Traitement et exploitation des DIA
- Etablissement de fiches de recueil de renseignements auprès des syndic gestionnaires (pour les immeubles gérés par un syndic)
- Etablissement de fiches de recueil de renseignements auprès des tribunaux (pour les copropriétés soumises à un administrateur judiciaire et provisoire)
- Traitement des données logements de l'Adil (notamment sur les niveaux de loyers)
- Traitement des signalements transmis par les services sociaux et autres partenaires.

Objectif : mesurer les copropriétés nécessitant un suivi, graduer l'intensité de celui-ci et entrer en contact avec les copropriétaires en fonction de leur difficulté et leurs besoins.

Cette base doit permettre d'établir une hiérarchisation des désordres et dysfonctionnements et ainsi de permettre de lister les copropriétés à accompagner prioritairement dans le cadre du dispositif POPAC puis de faire bénéficier d'accompagnement privilégié les copropriétaires ou copropriétés les plus en difficulté souhaitant réaliser des travaux d'amélioration.

D'autres critères pourront être utilisés pour analyser les copropriétés à accompagner :

- L'équilibre financier
- La solvabilité des copropriétaires

- L'état du bâti et les éventuels travaux d'urgence à réaliser
- L'occupation sociale
- L'apurement des impayés
- La mobilisation des autres acteurs (notaires, agences immobilières...)
- La volonté des copropriétaires de s'engager dans la démarche.

Actions de sensibilisation, information générale et / ou ciblée, formation des acteurs de la copropriété :

Objectif : Mettre en place et animer une stratégie globale de traitement et de prévention des difficultés des copropriétés

Volet A

Mise en place d'une démarche individualisée pour l'organisation de la copropriété et la résolution de difficultés

1° Sensibiliser les copropriétaires à la nécessité d'une régularisation de la situation juridique et les aider dans la démarche

A partir du repérage des copropriétés sans millièmes pré établis (par dispositif OPAH, partenaires professionnels immobilier, services partenaires, etc., décrit plus haut.) un accompagnement spécifique sera mis en place par copropriété afin de :

- Informer sur le fonctionnement général de la copropriété, (droits et devoirs du copropriétaire), du rôle du règlement et de l'Etat Descriptif de Division (EDD) et de la marche à suivre pour établir cet EDD et les tantièmes
- Appui au cas par cas pour mise en place de la feuille de route après analyse des documents notariés et administratifs et financiers de la copropriété

2° accompagner la mise en place de la copropriété :

- Appui à la rédaction des courriers et organisation des premières AG
- Mise à disposition d'outils support tels que convocation, feuille d'émargement, PV d'AG, etc)
- Participation financière et mise au point de l'EDD, et des tantièmes,
- Participation financière et appui technique pour l'établissement du règlement de copropriété
- Ouverture d'un compte bancaire pour la copropriété

3° accompagner un entretien futur de l'immeuble, qui soit suffisant et suivi :

- Appui à la mise en place d'un carnet d'entretien (obligatoire au 01/01/2017) avec définition du contenu et de sa gestion entre copropriétaires
- Appui à la définition des travaux à réaliser (plan patrimoine) et d'un échéancier pluriannuel de réalisation
- Appui à la définition d'un budget annuel (postes à prévoir) et de provisions pour travaux
- Formation des syndic bénévoles (répartition des charges, gestion des carnets d'entretien, gestion des contrats (entretien, assurance ...), gestion des provisions pour travaux et des appels de fonds et impayés, communication à mettre en place entre les copropriétaires)

4° former à la gestion des relations avec les prestataires

- Appui à la rédaction de cahier des charges
- Appui à la demande de devis, de leur analyse et de la passation de la commande
- Formation et relais possibles pour le suivi des travaux

5° choisir un syndic

- Appui au choix : Syndic bénévole ou syndic professionnel avantages et inconvénients fonction de la situation de la copropriété
- Appui à la rédaction d'un cahier des charges de recherche d'un syndic professionnel

- Enoncer des critères de choix du syndic

6° Traiter les situations de blocage

- Appui au règlement, de façon consensuelle, des conflits entre copropriétaires
- Eventuellement mise en place d'un médiateur
- Appui à la recherche du règlement du conflit par le biais de la justice (recours juridique, recherche de professionnels juridiques...)

L'objectif est de traiter une quinzaine de copropriétés par an.

Volet B

Animer un volet actions collectives « Atelier copropriété »

Ce volet s'adresse à toutes les copropriétés constituées, organisées ou non du périmètre, cette action d'information et de sensibilisation a pour objectif de renforcer les connaissances des copropriétaires sur leurs droits et devoirs de copropriétaires.

Elle se décline en plusieurs types d'actions :

- Réunions générales d'information et de sensibilisation sur l'Assemblée Générale, le rôle du Conseil Syndical, le Syndic Bénévole, les travaux en copropriété, la construction d'un cahier des charges de recherche d'un syndic ou de travaux, les travaux d'économie d'énergie, les professionnels partenaires pour les accompagner dans la gestion de la copropriété (définition des programmes de travaux, recherche d'entreprises, appel de fonds et traitement des impayés, etc...): elle sera sous forme de réunions d'accès gratuit.
- Dépliants présentant le dispositif POPAC et l'OPAH RU à distribuer et laisser chez tous les professionnels de l'immobilier, les notaires et lieux publics de la Ciotat
- Réunions d'information et de sensibilisation auprès des professionnels de l'immobilier et notaires sur le dispositif POPAC et l'OPAH RU et leur rôle dans le dispositif.

Ces réunions pourront être organisées sur des thèmes particuliers et se présenter sous forme d'ateliers animés avec « jeu de rôle » explication à partir de cas concrets sur la place et le rôle de chacun des parties prenantes (syndic/copropriétaires) question des syndics bénévoles, importance du recouvrement des charges et établissement du budget, etc...

Ces ateliers et réunions d'information seront animés par l'équipe d'animation accompagnée de professionnels et/ou organismes spécialisés et partenaires sur le sujet traité.

Elles seront organisées très régulièrement (jusqu'à 6 par an) et un programme de formation pourra être mis au point par l'équipe d'animation dès les 1ers recensements de copropriétés en difficulté réalisés.

Parallèlement une formation et sensibilisation auprès des professionnels de l'immobilier, y compris syndics sur l'accompagnement et les aides possibles à apporter aux copropriétaires sera mise en place. En effet certains syndics se sentent démunis face à des situations de blocage ou d'appels de fonds non honorés et sont demandeurs d'appuis spécifiques ; là aussi l'équipe d'animation pourra faire appel à des professionnels sur des demandes spécifiques.

2 réunions par an pourront être organisées

Parallèlement des ateliers d'échanges ou des rencontres entre copropriétaires pour créer un réseau d'échanges seront mis en place. Ces ateliers pourront associer l'ADIL et l'ALEC, partenaires et ressources de la collectivité.

L'équipe présentera un bilan annuel mentionnant

1° le nombre de copropriétés en suivi, la feuille de route établie pour chacune et l'état d'avancement.

2° Les actions collectives conduites avec leur nature, le nombre de copropriétés participantes, les partenaires impliqués et les suites données.

Réalisation de diagnostics multicritères de la copropriété ou d'expertises spécifiques ponctuelles :

Il s'agira dans un 1^{er} temps d'accompagner la copropriété dans la mise en place des préalables juridiques et administratifs : mise en place d'une assurance, d'une 1^{ère} assemblée générale, de la répartition des millièmes (EDD) et de la gestion de la copropriété (syndic bénévole ou professionnel).

Cette première phase pourra être gérée en interne à l'équipe POPAC, les expertises et diagnostics techniques spécifiques pourront être réalisés par des experts externes.

Durant la mise en place de la copropriété, il sera parfois indispensable d'accompagner la copropriété dans la réalisation de diagnostics juridiques et/ou techniques complémentaires qui doivent faire appel à des professionnels.

L'équipe d'animation devra disposer en interne des personnes compétentes dans les domaines juridiques et techniques, et au besoin pourra faire appel à des experts spécifiques pour traiter certains points.

Elle aura pour cela pu préparer des accords-cadres avec des partenaires prestataires suivant des cahiers des charges à mettre en place dès le démarrage de la mission.

Ces diagnostics, préalables à la mise en place de la copropriété et des carnets d'entretien ne doivent pas se substituer aux diagnostics techniques préalables à mettre en place dans le cadre de l'OPAH RU et des travaux d'amélioration des logements.

Ils constituent une première approche et pourront parfois :

- orienter la copropriété directement vers les diagnostics à mettre en place dans le cadre de l'OPAH RU. Ce scénario peut être envisagé pour des travaux facilement programmables, sans la nécessité de réaliser une étude technique spécifique,
- ou guider vers un plan pluri annuel de travaux.

Il s'agit là d'aider la copropriété à repérer la nature et l'ampleur des difficultés et les points sur lesquels il est nécessaire de travailler en priorité.

Ces diagnostics permettront aux copropriétaires d'évaluer la situation de la copropriété et de reposer les bases d'une discussion, entre eux, autour de la situation concrète de leur immeuble.

L'établissement d'un diagnostic partagé est la première étape pour recréer une dynamique de copropriété et un échange entre les copropriétaires. En pointant les points forts et faibles, en interrogeant l'origine de certains problèmes on peut aussi entrer directement dans la partie « opérationnelle » et amorcer une sensibilisation, une formation sur le respect des droits et devoirs de chacun. Ceci est particulièrement important pour la gestion des conflits entre copropriétaires, qu'ils soient ou non « judiciairisés ».

Ils permettront de débiter les premières actions de résolution des difficultés.

Les expertises spécifiques ponctuelles pourront être :

- Expertise juridique sur un règlement existant à mettre à jour
- Recours à un géomètre expert pour établissement de millièmes ou le calcul en cas d'évolution et établissement d'un nouvel état descriptif de division
- Expertise (s) technique (s)
- Expertise juridique sur un contentieux.

Il est prévu de réaliser une quinzaine de diagnostics par an et 12 expertises spécifiques.

Aide à la résolution des premières difficultés et accompagnement au redressement :

Les diagnostics permettront de tracer une feuille de route pour chaque copropriété pour l'aider à sortir de ses difficultés.

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 par exemple, 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 multicritère.

Le fait de disposer de la maison de projet et le travail partenarial entrepris en démarrage favorisent un travail de proximité et une opérationnalité plus grande dès le début de la mission.

Le diagnostic et la feuille de route s'adressent à la copropriété dans son ensemble. C'est pourquoi l'équipe veillera à mobiliser l'ensemble des copropriétaires et à toujours maintenir informés ceux qui ne se manifestent pas (envois des comptes rendus, recherche de contacts téléphoniques, LRAR).

Dans certains cas l'accompagnement sera toutefois renforcé pour tenir compte de la situation spécifique d'un propriétaire : par exemple pour un propriétaire en forte 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.

Dans d'autres cas il pourra être envisagé avec certains propriétaires possédant plusieurs biens dans le même immeuble ou des immeubles mitoyens, d'étudier un redécoupage ou un regroupement des lots de copropriété pour créer des logements adaptés au marché immobilier (logement plus grand, espaces extérieurs, accessibilité, etc ...). Ces études seront prises en charge dans le cadre de l'OPAH RU.

La résolution des premières difficultés constitue le plus souvent la première étape de mise en œuvre de la feuille de route. L'expérience montre qu'il est souvent nécessaire de travailler concrètement à la résolution d'un point particulier pour amener les copropriétaires à dépasser certains blocages et pouvoir entreprendre une approche plus complète. Cela crée un climat de confiance et crédibilise l'équipe, et permet aux interlocuteurs de dépasser un point de préoccupation qui pourrait faire écran à tout le reste du travail à accomplir.

Ce travail sur les premières difficultés prendra des formes variées :

- Rencontres préparatoires et réunions de médiation entre Co propriétaires, de préparation du carnet d'entretien, de sessions de formation et mise en place des bases de fonctionnement : le budget prévisionnel, l'assurance
- Mise en place des supports de travail : modèles de convocation, de PV d'assemblée, etc...
- Pour les copropriétés les plus « avancées », il pourra s'agir d'activer rapidement l'établissement des tantièmes et du règlement, le choix d'un syndic.

Des temps de travail spécifiques seront mis en place pour les copropriétés choisissant un syndic bénévole, dans ce cas la création d'un « réseau » des syndics bénévoles pour mettre en place des formations collectives, et à terme des temps d'échanges et un appui réciproque peuvent être envisagés.

Afin de créer une synergie, il sera proposé des rencontres entre des copropriétés plus avancées et d'autres qui démarrent, des visites d'immeubles réhabilités pour rendre les projets plus concrets et accessibles.

Il faudra être particulièrement attentifs aux aspects liés à la pérennité financière de la copropriété et de l'engagement des copropriétaires afin d'éviter que les difficultés reprennent à peine d'éventuels travaux votés.

Le travail de formation sur le budget en lien avec les besoins d'entretien et avec les situations individuelles de chaque copropriétaire devra être particulièrement approfondi.

Actuellement la plupart de ces copropriétés n'ont pas ou quasiment pas de budget, les notions de provision de charges, d'anticipation des dépenses d'entretien et petits travaux sont à acquérir.

A cette occasion il convient de les former aussi aux « bonnes pratiques » (recherche de plusieurs devis, questionnement des devis, recherche d'éléments de comparaison, etc.).

Il s'agit aussi d'anticiper sur les questions liées au recouvrement des charges, et à l'éventualité de contentieux pour que les copropriétaires ne se sentent pas démunis devant des difficultés ultérieures.

La question des dettes existantes comme celle du pré financement sera à approfondir aussi selon les dispositifs de droit commun : appui FSL, caisses de retraites ou autres, dispositifs envisagés dans le cadre de l'OPAH RU, etc.

L'objectif est aussi de se concentrer sur les situations juridiques de chaque ensemble quels sont les points à traiter pour se mettre en conformité, comment analyser le règlement de copropriété (s'il existe), que mettre dans le règlement de copropriété (élaboration ou mise à jour), à quels professionnels faire appels pour faire aboutir certains points, comment les consulter.

Comme indiqué dans le cadre de l'élaboration des POPAC les actions viseront selon le cas à :

Sur le plan juridique et du fonctionnement :

- *assistance au conseil syndical et, le cas échéant, aide au choix d'un syndic (professionnel, bénévole) ;*
- *aide à l'adaptation du règlement de copropriété (régularisation des modifications, telle l'annexion de parties communes...)...*

Sur le plan financier et de la gestion :

- *l'aide à la maîtrise des dépenses courantes par la renégociation des contrats ;*
- *l'aide à la mise en place d'un tableau de bord de suivi des charges, dispositif de prévention des impayés ;*
- *l'aide à l'assainissement des comptes, à la maîtrise du budget, à l'apurement des dettes ;*
- *l'appui à la création d'une avance de trésorerie permanente...*

Sur le plan social :

- *accompagnement des publics spécifiques : personnes âgées, personnes très modestes... ;*
- *traitement des impayés, mise en place de plans d'apurement des dettes ;*
- *mobilisation du FSL, des aides de la CAF ;*
- *aide à la formulation des demandes d'aides personnelles au logement ;*
- *étude des moyens de solvabilisation des copropriétaires ;*
- *médiation dans les conflits entre habitants et conflits locataire/propriétaire... ;*
- *aide à la régularisation des situations d'occupation des logements, prévention des expulsions ;*
- *mobilisation des associations...*

Sur le plan technique :

- *l'aide à la mise en place et à la tenue d'un carnet d'entretien ;*
- *l'appui à l'élaboration d'un plan patrimonial ;*
- *le cas échéant, sensibilisation à la nécessité de recourir à un maître d'œuvre ;*
- *le cas échéant, participation aux assemblées générales en vue du vote des travaux...*
- *le cas échéant, sensibilisation à la nécessité de recourir à un maître d'œuvre ;*
- *le cas échéant, participation aux assemblées générales en vue du vote des travaux...*

Objectifs

Résolution premiers niveaux difficultés : 20 copropriétés

Accompagnement complet : 15 copropriétés par an

L'équipe du POPAC présentera un bilan annuel consolidé des actions conduites pour chaque copropriété suivie.

Signalement des situations difficiles (sociales, juridiques ou techniques) :

Comme indiqué dans les préconisations pour la mise en œuvre des POPAC, le signalement s'entend à plusieurs niveaux : social, juridique et financier, technique

Le dispositif de signalement portera sur :

- Les ménages en difficulté sociale (précarité, ressources modestes, problèmes d'occupation du logement, risques d'expulsion...) : services sociaux, services d'aides à domicile, services d'urgence, professionnels de l'immobilier
- Les situations juridiques ou financières à risque (absence de règlement de copropriété, syndic défaillant, impayés de charges...) : services sociaux et aides à domicile, services municipaux, Adil, ARS, professionnels de l'immobilier
- Les situations techniques dangereuses (insalubrité avérée, usage à risque du logement...) : ARS, police municipale et nationale, service urbanisme, Adil, professionnels de l'immobilier
- Un mémento sera établi pour définir la marche à suivre pour ces signalements. Il devra s'accompagner d'un support informatique (fiche, contact adresse mail unique à déterminer) permettant de signaler à l'équipe POPAC la situation dans les règles de déontologie et de respect des informations privées (on pourra utilement s'inspirer de démarche en place localement comme la fiche mise en place entre les services de secours des pompiers et le CCAS par exemple)
- La démarche sera formalisée en démarrage de mission lors de la mise en place des conventions avec les partenaires en fonction du type de signalement.

La mise en place d'un groupe de travail partenarial permettra un suivi de ces signalements afin de s'assurer que la situation est prise en compte dans la durée et trouve des solutions.

Le partenariat établi précédemment permettra d'activer le réseau pour effectuer les signalements nécessaires et que la situation individuelle des propriétaires et des occupants soit prise en compte dans le travail conduit pour la copropriété.

Il s'agit autant d'éviter des impacts sociaux pour les personnes (cf. décision de mise en vente par un propriétaire entraînant l'éviction d'un occupant) que d'aider à lever certains blocages (accompagnement financier des personnes, appui technique et administratif pour les personnes démunies, etc.).

L'objectif est que la coordination mise en place permette aux différents intervenants potentiels d'entrer en relation avec le ménage concerné sans que celui-ci se sente soit démuné par rapport à sa situation, soit submergé par une multitude d'interlocuteurs et d'intervenants sans comprendre le qui fait quoi.

La coordination doit permettre que le ménage ne soit pas pénalisé -voire perdu- par le compartimentage des procédures et dispositifs qui s'avèrent classiquement un frein à la résolution des difficultés, car il vient ajouter une difficulté supplémentaire (celle de la compréhension et de la déresponsabilisation) au ménage ayant besoin d'aide).

Accompagnement des copropriétés sorties d'un dispositif programmé ou d'une procédure d'administration provisoire :

Il s'agit de répondre à une problématique récurrente celle de la durée du suivi à réaliser par l'équipe POPAC ou les services de la Métropole.

On observe en effet que dans certains cas l'engagement minimal des copropriétaires ne résiste pas dans la durée, par exemple après la réalisation de travaux d'urgence ou du fait du départ du copropriétaire « moteur ».

L'objectif est donc de mettre en place un suivi allégé après les travaux dans le cadre de l'OPAH et/ou après le recours à un administrateur provisoire.

Le relais possible à prendre par l'OPAH RU est un atout pour la bonne suite du dispositif POPAC.

Le repérage et la sélection des copropriétés concernées se feront sur différentes bases selon les situations :
Proposition de suivi systématique aux copropriétés sortant d'administration provisoire :

- simple lorsqu'elles ont retenu un syndic professionnel
- renforcé si le syndic est bénévole

Proposition de suivi des copropriétés sortant de travaux OPAH en fonction d'un pré repérage fait par l'équipe d'OPAH (appréciation du degré d'autonomie des copropriétaires, subsistances de difficultés à des niveaux économiques ou juridiques, etc...) :

un point sera alors fait avec les copropriétaires pour établir avec eux les axes de l'accompagnement.

Il est prévu de traiter 3 à 6 copropriétés par an.

Synthèse des Objectifs :

Repérage : 100 copropriétés la 1^{ère} année, 50 ensuite dans le cadre du « aller vers » pour inciter fortement à l'organisation

Résolution premiers niveaux difficultés : 20 copropriétés par an

Accompagnement complet : 15 copropriétés par an

Etudes spécifiques : 12 copropriétés par an

Sorties de dispositif : 3 à 6 copropriétés par an

Formation : 18 à 24 copropriétés par an.

L'équipe du POPAC présentera un bilan annuel consolidé des actions conduites pour chaque copropriété suivie.

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 2017	Année 2018	Année 2019	Total sur 3 ans
Coût des prestations (HT)	100 000 €	100 000 €	100 000 €	300 000 €
Dont coût animateur 100%	63 000 €	63 000 €	63 000 €	189 000 €
Dont coût Technicien 30%	28 000 €	28 000 €	28 000 €	84 000 €
Dont coût juriste / financier 20%	9 000 €	9 000 €	9 000 €	27 000 €
Dont coût chef de projet métropole	<i>Pm</i>	<i>Pm</i>	<i>Pm</i>	<i>Pm</i>
Coût total des prestations (HT)	100 000 €	100 000 €	100 000 €	300 000 €
Coût total des prestations (TTC)	120 000 €	120 000 €	120 000 €	360 000€

<i>Financement Anah prévisionnel</i>	50 000 €	50 000 €	50 000 €	150 000 €
<i>Reste à la charge du maître d'ouvrage (Métropole)</i>	70 000 €	70 000 €	70 000 €	120 000 €

L'Anah s'engage à financer le programme au titre de chaque tranche annuelle, au taux de 50 %, dans la limite d'un plafond annuel des dépenses subventionnables de 100 000 € HT. Ces conditions sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

Pour rappel, l'Anah est également susceptible d'octroyer, ponctuellement, certaines aides à l'ingénierie au syndicat des copropriétaires : aide au redressement de la gestion ; aide à la réalisation d'études et d'expertises complémentaires, à caractère technique, juridique ou financier, lorsqu'elles sont nécessaires à la définition d'une stratégie de redressement. Seules les copropriétés situées dans le périmètre du programme peuvent en bénéficier, au cas par cas et en fonction des constatations opérées.

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 multi-critères, 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), 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

1. L'opération est pilotée par le maître d'ouvrage dans les conditions ci-après :

Afin de conduire au mieux ce dispositif, il y a lieu de mettre en place :

- *des commissions de suivi spécifique composées de :*
 - L'équipe animateur du POPAC
 - La ville, liste des services à associer à établir ensemble
 - La métropole
 - *Les partenaires à associer fonction des dossiers à étudier**Ces commissions pourront se réunir tous les mois*

- *un comité technique de suivi composé de :*
 - L'équipe animateur du POPAC
 - La ville, liste des services à associer à établir ensemble
 - La métropole
 - Les services de la DDTM*Ce comité pourra se réunir tous les 2 mois*

- *un comité de pilotage composé de :*
 - L'équipe animateur du POPAC
 - La ville, liste des services à associer à établir ensemble
 - La métropole
 - Les services de la DDTM
 - Les partenaires sociaux
 - Les professionnels de l'immobilier
 - L'ADIL
 - L'équipe animateur de l'OPAH RU
 - L'équipe animateur du PIG
 - L'ALEC
 - Etc ...*Ce comité pourra se réunir tous les ans.*

2. Les missions opérationnelles de prévention sont assurées par une équipe d'ingénierie pluri-disciplinaire (compétences juridique, technique, sociale) en mesure d'agir rapidement dès le signalement d'une situation.

Le dispositif POPAC sera animé par une équipe dédiée, prestataire de la Métropole retenue suite à une consultation.

Elle devra posséder les compétences suivantes :

- *Animation d'équipe*
- *Connaissance du logement et des copropriétés en particulier*
- *Compétence juridique pour le montage administratif et juridique de la copropriété*
- *Compétence technique pour l'aide à la définition du programme de travaux*
- *Elle s'associera à un cabinet de géomètre pour l'établissement des EDD*
- *Elle pourra s'associer à des compétences spécifiques qu'elle estime nécessaires (formation, médiation...)*
- *Communication : savoir traduire le dispositif et ses atouts en éléments de communication, avoir une pédagogie liée à l'action menée.*

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 « on line » 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 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.

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 et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région.

Pour le maître d'ouvrage,
Le Président de la Métropole
d'Aix-Marseille-Provence

Jean-Claude GAUDIN

Pour l'Anah,
Le délégué

Jean-Claude GAUDIN

Pour la Ville de LA CIOTAT
Le Maire

Patrick BORÉ

Annexe 1 – Périmètre du POPAC

