RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Développement territorial, logement, centres anciens, contrat de ville

■ **Séance du 30 Mars 2017**

2939

■ Marseille - Approbation d'un accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées de Marseille, les collectivités territoriales, l'État, l'Agence nationale de l'habitat et les partenaires institutionnels.

Monsieur le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

Le parc privé potentiellement indigne est évalué à 40 400 logements à Marseille, soit environ 11 % des résidences principales. Il est à 78% composé de logements locatifs.

28 000 résidences principales du parc privé potentiellement indigne sont gérées sous le statut de la copropriété. Elle se concentrent essentiellement :

- dans le parc construit avant 1948 :

Plus d'un tiers du parc de résidences principales de Marseille (37%) a été construit avant 1948. Le parc locatif privé accueille à près de 50% en moyenne des ménages à revenus modestes et très modestes (inférieurs à 60% des plafonds HLM), soit quasiment autant que dans le parc social.

Le parc privé potentiellement indigne ancien se concentre dans le centre-ville, les faubourgs et les noyaux villageois proches des anciens secteurs industriels et ouvriers. A l'exception du quartier de Saint-Marcel dans le 11ème arrondissement, les secteurs où le taux de parc privé potentiellement indigne est supérieur à 35% sont situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la Ville d'intérêt national.

Les modalités d'intervention sur ce parc sont complexes, car elles nécessitent la prise en compte d'une diversité de champs : social, de la santé, de la sécurité, patrimonial, de la gestion et de son organisation.

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

La médiocre qualité de ce parc privé ancien a un impact très négatif sur l'attractivité du centre-ville et son rôle d'accueil pourtant effectif puisqu'un tiers des ménages emménageant à Marseille s'y installe.

- dans des copropriétés semi-récentes :

Les grandes copropriétés de plus de 100 logements regroupent à elles seules plus de 82 000 logements, à quasi-égalité avec le parc social. Selon la dernière étude réalisée par l'Anah, 62 d'entre-elles, ainsi que 89 copropriétés de 50 à 100 logements, présentent des signes de dégradation qui ont un impact très négatif en terme d'attractivité des territoires concernés.

La grande copropriété a constitué un des modes importants d'urbanisation de la ville durant la période de reconstruction après-guerre.

Construites entre les années 1950 et 1975, ces grandes copropriétés ont connu un vieillissement prématuré, en lien avec les mutations de leur occupation sociale et avec la « précarisation » des propriétaires qui n'ont pas pu ou n'ont pas voulu faire face aux dépenses d'entretien du bâti et aux dépenses de fonctionnement.

Depuis plus de trente ans, la ville de Marseille agit sur ce parc indigne et dégradé à travers tous les types de procédures possibles en la matière : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, Restauration Immobilière, Opération d'Amélioration de l'Habitat Dégradé, Résorption d'Habitat Insalubre, expropriation et démolition, renouvellement urbain contractuel.

La mission ministérielle qui a rendu son rapport sur le parc privé marseillais en octobre 2015 a toutefois montrée l'ampleur du travail qui reste à accomplir. La dizaine de grandes copropriétés des années 60-70 jugées comme prioritaires appellent à elles seules un investissement public évalué par les services municipaux à plus de 150 millions d'euros sur 15 ans pour traiter plus de 4 700 logements.

L'ampleur du parc immobilier concerné, les enjeux sociaux majeurs dans ce parc locatif social de fait, et les incidences sur le fonctionnement urbain, nécessitent, fort de l'expérience acquise, un plan d'intervention coordonné. Ce plan doit permettre notamment d'identifier les copropriétés concernées, la diversité des modes d'intervention envisagés (du recyclage des copropriétés à la « simple veille»), les moyens financiers et humains à y consacrer, les opérateurs à mobiliser et le mode de gouvernance à adopter pour assurer l'efficacité des actions croisant divers champs de compétence.

C'est ainsi qu'a été décidée la contractualisation d'un accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées de Marseille, à signer entre la Métropole, la ville de Marseille, les collectivités territoriales, l'État, l'Agence nationale de l'habitat et les partenaires institutionnels. Cet accord d'une durée de 5 ans prévoit un ensemble d'expertises pour l'amplifier les opérations en cours et enclencher des actions nouvelles ; le programme d'interventions prioritaires qui en découlera doit s'établir en coordination :

- avec la dynamique d'aménagement d'Euroméditerranée,

- avec les orientations du protocole de préfiguration du Nouveau Programme Nationale de Rénovation Urbaine voué à programmer le renouvellement urbain sur 2020-2030, dont il constituera l'un des volets ''habitat'' avec le troisième protocole de lutte contre l'habitat indigne (EHI 3) visant plus particulièrement les tissus dégradés ancien centraux et de faubourgs.

Le projet d'accord partenarial prévoit un ensemble d'expertises et de prestations d'ingénierie d'un montant global de 3,8 millions d'euros dont la maîtrise d'ouvrage est assumée par la métropole Aix-Marseille Provence à hauteur de 3,5 millions d'euros TTC (hors missions de suivi plans de sauvegarde).

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

Selon le plan de financement prévisionnel, l'Anah est appelée à subventionner cette ingénierie à hauteur de 1,5 millions d'euros, d'autres partenaires tels la CDC, la Ville de Marseille, la Région et le Département pouvant être également sollicités.

Lors du Comité de pilotage « copropriétés dégradées » du 16 février 2016, co-piloté par L'Etat et la Ville de Marseille, le recensement des copropriétés à enjeux a permis d'identifier 3 cercles d'intervention pour lesquels une stratégie sera différenciée :

Cercle n°1 : les 11 ensembles de copropriétés suivants : Kallisté (15ème) ; Parc Corot (13ème) ; Plombières (3ème) ; Les Rosiers (14ème) ; Le Mail et le Mail G (14ème) ; La Maurelette (15ème) ; Consolat (15ème) ; Bellevue (3ème) ; Bel Horizon (3ème) ; Maison Blanche (14ème) qui sont toutes situées en quartiers politiques de la ville (QPV).

Cercle n°2 : les 50 autres copropriétés issues du travail d'observation réalisé par l'AGAM à partir des données FILOCOM/ Anah, dont 25 copropriétés sont situées en QPV.

Cercle n°3 : les autres copropriétés dont la situation est connue par d'autres sources telles que les services municipaux, l'ADIL, l'ALEC, les sollicitations des copropriétaires, des conseils syndicaux, les acteurs de terrain…

L'accord partenarial propose l'organisation du pilotage et de la gouvernance de cette stratégie sur les copropriétés dégradées de Marseille. A cet effet sont également prévues parmi les signataires, les instances judiciaires pour la coordination avec le volet répressif de l'action publique.

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

Le Conseil de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- Le décret n°2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n°2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération n° HN 01-003/16/CM portant élection du Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- L'avis rendu par le Conseil de Territoire ;

Ouï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que l'accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées de la ville de Marseille s'inscrit dans une stratégie à moyen et long terme de renouvellement urbain et de lutte contre l'habitat indigne ;

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

- Qu'il convient de poursuivre et renforcer l'action pour un traitement urbain pérenne des grandes copropriétés dégradées de Marseille ;
- Qu'une gouvernance partagée et un cofinancement de l'action publique sont nécessaires pour atteindre le but collectivement visé ;

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le projet d'accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées de Marseille, ci-annexé, qui constitue un accord cadre à signer entre l'État, la ville de Marseille, la métropole Aix Marseille Provence, le Département, la Région, l'Agence nationale de l'habitat, l'établissement public foncier régional, la Caisse des Dépôts et Consignations, l'établissement public Euroméditerranée, l'Agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise, l'Agence départementale d'information sur le logement, le représentant du Ministère Public.

Article 2 :

Les dépenses à la charge de la métropole Aix Marseille Provence seront confirmées annuellement par délibération du Conseil de la Métropole et seront inscrites dans les différents budgets communautaires de 2017 et suivants conformément à la règle de l'annualité budgétaire.

Article 3 :

Monsieur le Président de la métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant est habilité à signer cet accord partenarial et à prendre toutes dispositions concourant à l'exécution de la présente délibération. Il est en particulier habilité à signer tout document permettant la saisine des signataires de l'accord visé à l'article 1 et la sollicitation des financements auprès des partenaires signataires.

Pour enrôlement,
A l'Habitat, au Logement, à la Politique de la Ville

Arlette FRUCTUS

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

ACCORD PARTENARIAL

POUR UNE STRATÉGIE D'INTERVENTION SUR LES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES SUR LA VILLE DE MARSEILLE

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

Table des matières

I Avant-Propos

1.1 Contexte : les copropriétés dégradées à Marseille de quoi parle t-on ?

1.2 Rappel des actions entreprises depuis 30 ans.

- en matière opération
- en matière d'observation

II Plan d'action partenarial

2.1 Objectif de l'accord partenarial

- rappel de la lettre de mission ministérielle,
- rappel des priorités validées en copil,

2.2 Pilotage de l'accord partenarial

- gouvernance et pilotage technique
- articulation avec le NPNRU et le protocole LHI.

2.3 Axes d'intervention (fiches actions)

- Objectif de l'action
- Pilotage et modalité de mise en œuvre
- Montage financier (distinguer ingénierie et études)

III Engagement des partenaires

- conditions d'engagement des partenaires
- signataires

IV Durée et évolution de l'accord partenarial

V Annexes

- ANNEXE 1 : Liste des copropriétés source AGAM
- ANNEXE 2 : Schéma d'intervention
- ANNEXE 3 : Listes des études existantes
- ANNEXE 4 : Tableau financier prévisionnel
- ANNEXE 5 : Fiches copropriétés
- ANNEXE 6 : Exemple contenu de cahier des charges études
- ANNEXE 7 : fiche immeuble type
- ANNEXE 8 : Mode d'évaluation de l'enveloppe publique prévisionnelle pour le traiter 11 copropriétés

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

ACCORD PARTENARIAL

I – Avant-Propos :

La métropole Aix-Marseille-Provence, compétente pour intervenir sur l'amélioration du parc privé, a vu le jour le 1er janvier 2016, mais n'a commencé à se mettre en place que tout récemment.

S'il est donc prématuré de présenter un état des lieux exhaustif des copropriétés en difficulté du territoire, on peut tout de même affirmer qu'au vu du repérage effectué des copropriétés en classe D dans les communes membres, une politique publique d'envergure pour favoriser le redressement des copropriétés en déshérence et la prévention de celles qui sont fragilisées devra se définir au plus tôt, avec les moyens nécessaires.

En effet, hors Marseille, 20% des copropriétés d'Aix-en-Provence sont en classe D, 16% à La Ciotat, 6% à Aubagne, 4% à Martigues, 3% à Cassis et 2% à Salon, Marignane et Gardanne. Et parmi celles-ci, toujours hors Marseille, la Mariélie à Berre-l'Etang, la résidence des Facultés à Aix-en-Provence et Florida Parc font aujourd'hui l'objet d'une action concertée entre les services de l'Etat et ceux de la métropole.

1.1 Contexte : les copropriétés dégradées à Marseille – de quoi parle-t-on?

Le statut de la copropriété est particulièrement représenté à Marseille avec près de 240 00 résidences principales soit environ 63 % des RP , à la fois dans le bâti ancien mais aussi dans des copropriétés de plus grande taille , construite dans les années 40/50 , les plus grandes ayant été construites dans les années 60/70 .

Le porté à connaissance de l'ANAH fait état de **5908 copropriétés** classées en catégorie D , parmi les 23 000 que compte le parc de logements :

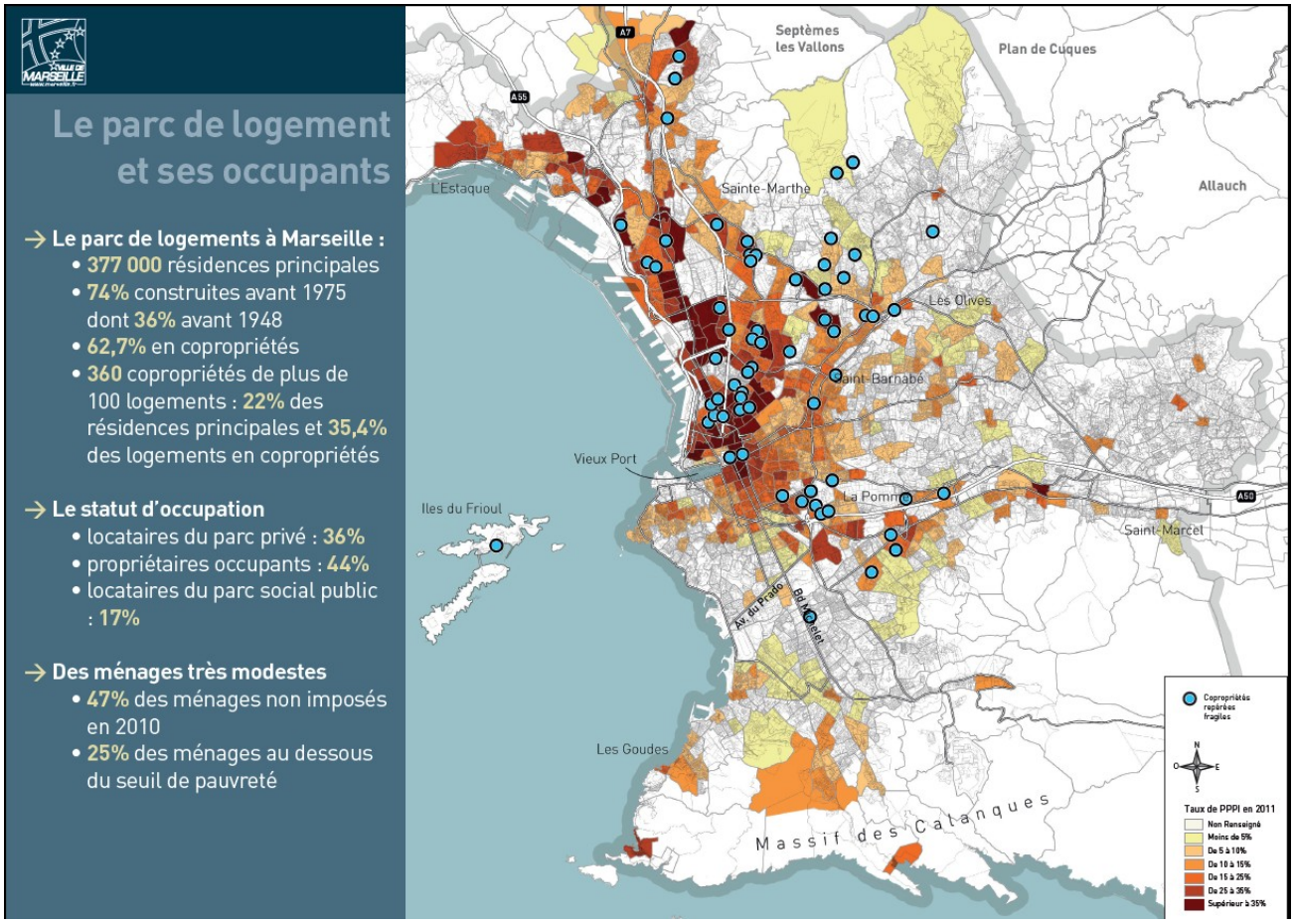
- 5044 de moins de 12 logements
- 593 de 12 à 25
- 120 de 26 à 50
- 89 de 51 à 100
- 33 de 101 à 199
- 29 de 200 et plus

Le parc privé potentiellement indigne est évalué à 40 400 logements à Marseille, soit environ 11 % des résidences principales de Marseille. Il est à 78% composé de logements locatifs.

28 000 résidences principales du parc privé potentiellement indigne sont gérées sous le statut de la copropriété.

Ce parc privé potentiellement indigne est davantage « marqué » par les faibles revenus des ménages qui l'occupent que par l'état du bâti, même si, bien entendu, ces deux critères se cumulent dans le parc le plus dégradé.

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017



Le parc privé potentiellement indigne et les copropriétés dégradées se concentrent essentiellement :

- <u>dans le parc construit avant 1948</u> :

Plus d'un tiers du parc de résidences principales de Marseille (37%) a été construit avant 1948. Le parc locatif privé accueille à près de 50% en moyenne des ménages à revenus modestes et très modestes (inférieurs à 60% des plafonds HLM), soit quasiment autant que dans le parc social.

Le parc privé potentiellement indigne ancien se concentre dans le centre-ville, les faubourgs et les noyaux villageois proches des anciens secteurs industriels et ouvriers. A l'exception du quartier de Saint-Marcel dans le 11ème arrondissement, les secteurs où le taux de parc privé potentiellement indigne est supérieur à 35% sont situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la Ville d'intérêt national.

Les modalités d'intervention sur ce parc sont complexes, car elle nécessite la prise en compte d'une diversité de champs : social, de la santé, de la sécurité, patrimonial, de la gestion et de son organisation.

> La médiocre qualité de ce parc privé ancien a un impact très négatif sur l'attractivité du centre-ville et son rôle d'accueil pourtant effectif puisqu'un tiers des ménages emménageant à Marseille s'y installe.

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

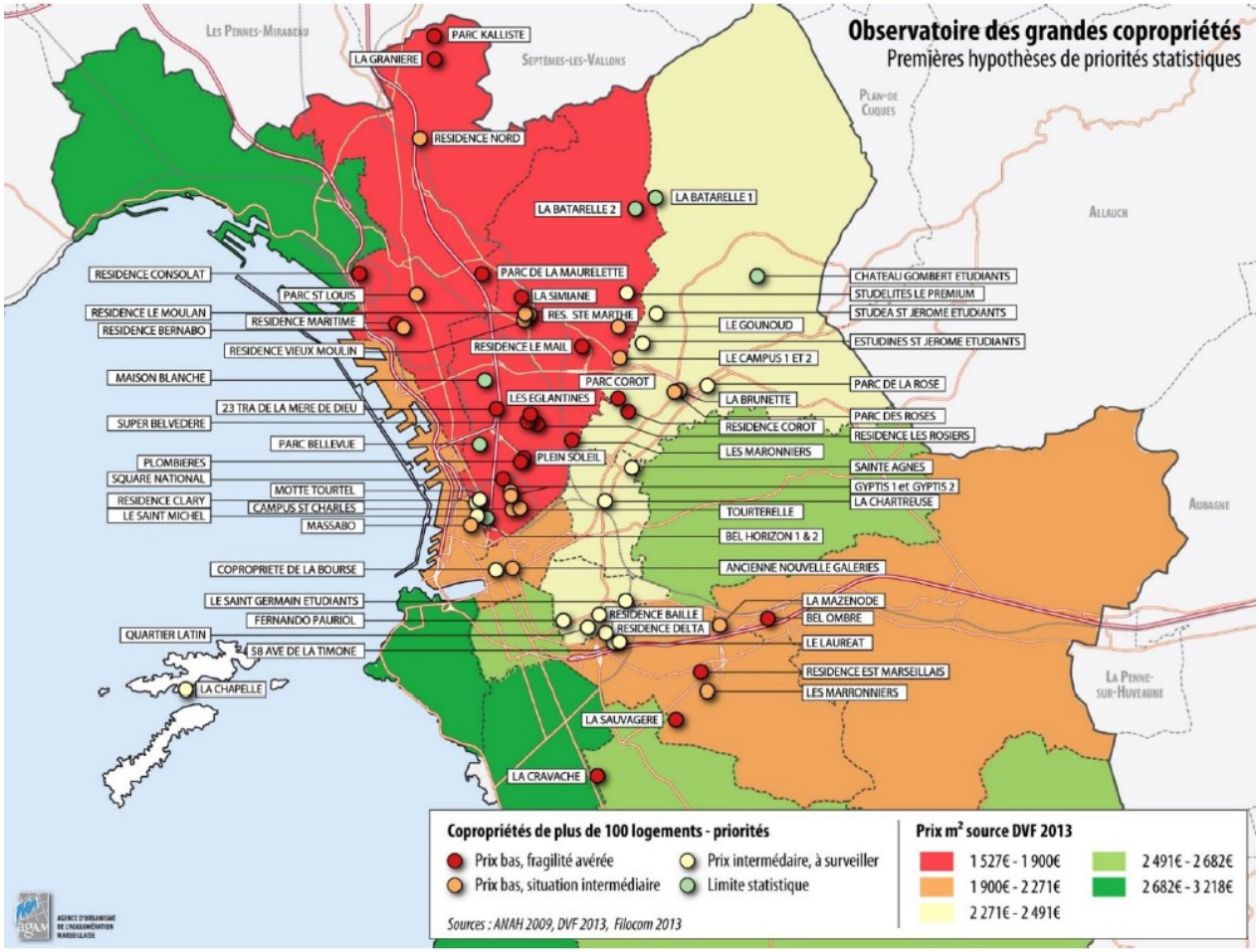
- dans des copropriétés semi-récentes.

Les grandes copropriétés de plus de 100 logements regroupent à elles seules plus de 82 000 logements, à quasi-égalité avec le parc social. Selon la dernière étude réalisée par l'ANAH, 62 d'entre-elles, ainsi que 89 copropriétés de 50 à 100 logements, présentent des signes de dégradation (classement en catégorie D) qui ont un impact très négatif en termes d'attractivité des territoires concernés.

La grande copropriété a constitué un des modes importants d'urbanisation de la ville durant la période de reconstruction après−guerre.

Construites entre les années 1950 et 1975, ces grandes copropriétés ont connu un vieillissement prématuré, en lien avec les mutations de leur occupation sociale et avec la «précarisation» des propriétaires qui ne sont pas parvenus à faire face aux dépenses d'entretien du bâti et aux dépenses de fonctionnement.

L'ampleur du parc immobilier concerné, les enjeux sociaux majeurs dans ce parc locatif social de fait, et les incidences sur le fonctionnement urbain, nécessitent, fort de l'expérience acquise, un plan d'intervention coordonné. Ce plan doit permettre notamment d'identifier les copropriétés concernées, la diversité des modes d'intervention envisagés (du recyclage des copropriétés à la ,« simple veille»), les moyens à y consacrer, les opérateurs à mobiliser et un mode de gouvernance adapté.



Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

L'intervention sur les copropriétés dégradées relève de deux cadres d'intervention qui nécessitent des approches différentes :

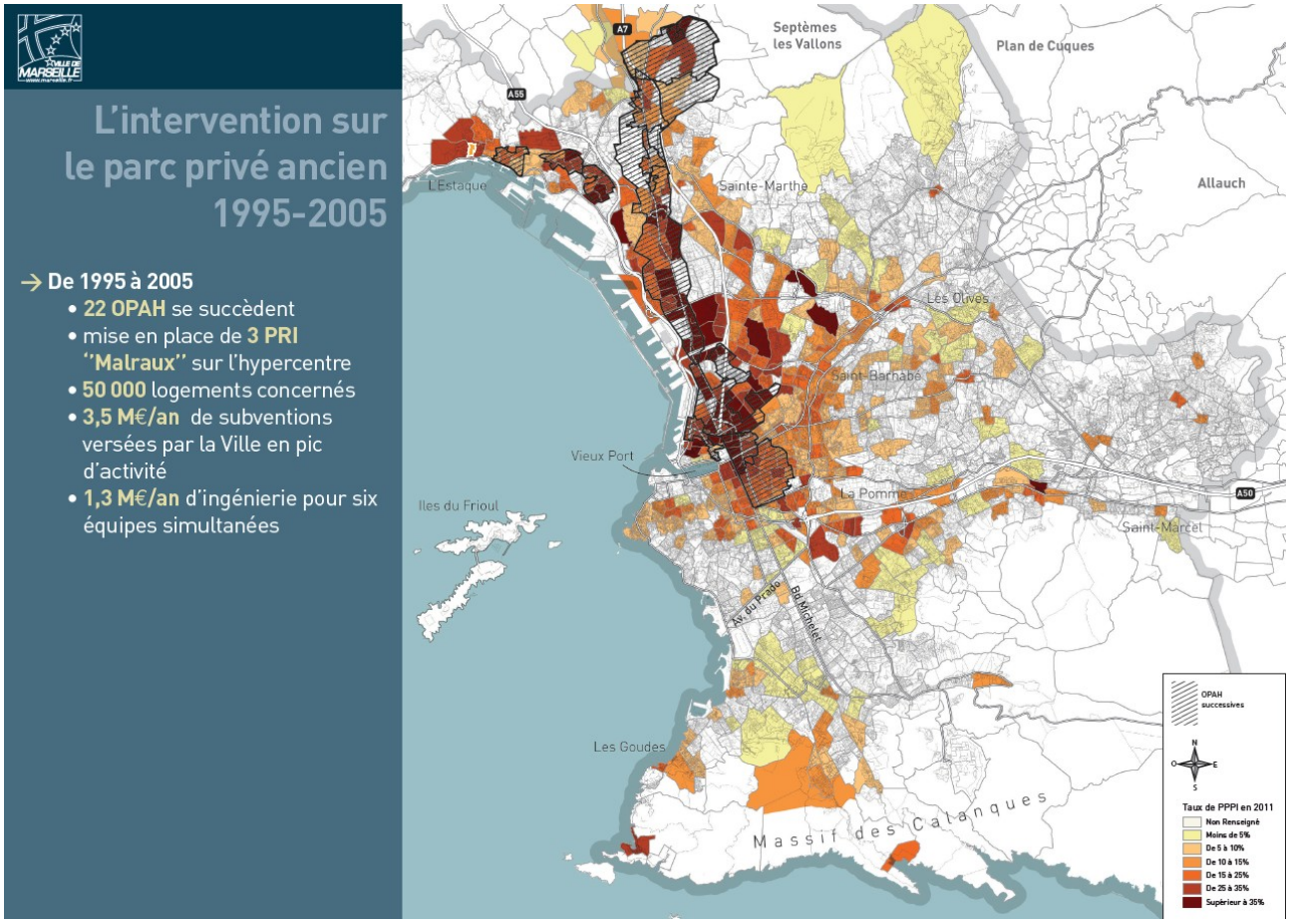
- une intervention sur le bâti ancien où existent également des immeubles en monopropriété relevant du cadre d'intervention des l'OPAH – renouvellement urbain, opérations de RHI et THIR-ORI
- une intervention sur les copropriétés de plus grandes tailles et plus récentes

Dans les deux cas, ces interventions doivent s'inscrire dans des projets urbains et sociaux

1.2- Rappel des interventions mises en place depuis 30 ans :

- En matière d'opérations :

Sur les tissus anciens, depuis 30 ans, une vingtaine d'opérations d'amélioration de l'habitat ont été menées au sein du centre-ville et des noyaux villageois et de grandes copropriétés.



Plus récemment, entre 2011 et 2015, près de 2 000 logements ont mobilisé des subventions à destination de travaux d'amélioration de l'habitat, avec une part importante pour les 1er et 14e arrondissements (sources : ANAH 2016). La plupart de ces logements ont fait l'objet d'aides à l'amélioration dans la cadre d'une opération (OPAH, PIG…).

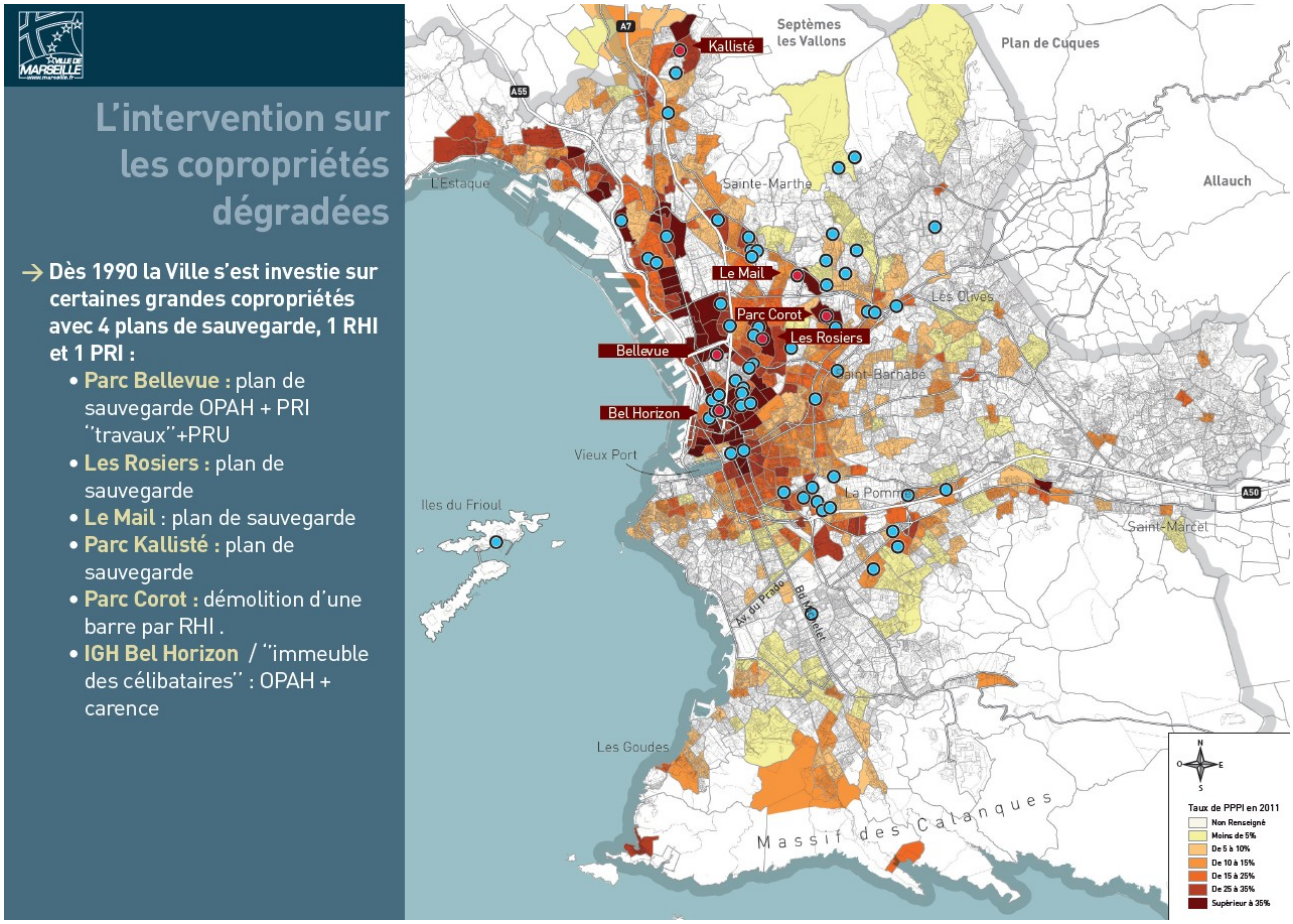
Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

En effet, celles-ci bénéficient d'une animation dédiée qui permet de mieux toucher les propriétaires. Un dispositif de lutte contre l'habitat indigne a été mis en place à travers des opérations incitatives de type OPAH ou plus coercitives, opérations d'aménagement concédées.

2 opérations de RHI sont en cours sur les secteurs de St Mauront (32 immeubles) et de la Cabucelle (RHI Séraphin – 6 immeubles). Une OPAH-RU multisites est opérationnelle sur le centre ville depuis début 2016. Plusieurs études pré-opérationnelles d'intervention sur l'habitat ont été réalisées sur les secteurs de Saint-Marcel, Belle de Mai, Les Crottes.

De nouvelles études seront conduites en 2017 (Noailles-Belsunce/ butte de Saint Mauront). Le Programme d'Intérêt Général de Marseille Provence Métropole se poursuit et des Plans de Sauvegarde sur les copropriétés les plus en difficulté sont en cours d'élaboration sur une partie du Parc Bellevue, de Kalliste et la globalité du Parc Corot.

Sur les grandes copropriétés, la Ville, avec ses partenaires, intervient dès 1985 sur le Parc Corot et confie à sa SEM d'aménagement la conduite d'une opération de RHI qui conduit à la démolition de bâtiment B (de même facture que le bâtiment A aujourd'hui en grande difficulté) en 1992.



Dès 1993, elle intervient sur la copropriété Bellevue (intervention détaillée ci-dessous). Elle réalise avec l'AGAM un atlas des grandes copropriétés en 1999, 20 copropriétés sont identifiées comme sensibles. Il sera actualisé en 2004.

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

4 plans de sauvegarde sont signées dans les années 2000, 2 ont été reconduits.

- L'intervention la plus significative a porté sur le parc Bellevue, à travers une opération d'aménagement concédée à Marseille Habitat en 1993, copropriété de 814 logements à l'origine (8 bâtiments A à F) - 5000 habitants- 30% de logements vacants en 1999

- la démolition de 132 logements des bâtiments A et C et aménagements d'espaces publics sur la base d'une DUP d'aménagement (4,5 millions d'euros)

- le redressement du bâtiment B (IGH) adossé à une DUP de restauration immobilière qui permet de conduire les expropriations nécessaires, réaliser des acquisitions-améliorations

- mise sous administration provisoire

- 220 logements des bâtiments A et C sont acquis/améliorés par Logirem et Marseille Habitat

- scission de la copropriété en 6 syndicats et 2 syndicats généraux pour la gestion des communs (2008)

- redressement des bâtiments restant dans le cadre de deux plans de sauvegarde et deux OPAH travaux sur parties communes des bâtiments B, D et E, une cinquantaine de logements privés réhabilités

- création d'espaces publics après acquisition par la collectivité dans le cadre du PNRU

- actions de sensibilisation et informations des copropriétaires et locataires sont mises en place

Au titre de l'opération d'aménagement, l'investissement réalisé sur la copropriété est de 15,8 millions d'euros dont 10 millions d'argent public dont la moitié de la Ville (pour mémoire cette opération a été financée de manière très exceptionnelle par le FEDER pour les acquisitions et démolitions liés aux travaux d'espaces publics).

On peut estimer à 11 000€ par logement le montant des subventions publiques mobilisées pour les acquisitions/amélirations et à 2 millions d'euros les subventions publiques d'aides aux travaux sur les bâtiments D et E.

- Les autres plans de sauvegarde
    - La copropriété du Mail (14ème- 582 logements) a fait l'objet de travaux d'améliorations des parties communes, décidés dans le cadre d'un plan de sauvegarde adopté en 2003. Ils se sont déroulés en 4 tranches de travaux: chaufferie et chauffage collectif, façades, toiture, antennes collectives, menuiserie extérieures, revêtements muraux et sols) pour un montant global de 3,832 millions d'euros que la Ville a subventionné à hauteur de 408 000€. Leurs conduite et contrôle ont été assurés par Marseille Habitat, coordonnateur du plan de sauvegarde, qui a par ailleurs assuré une action de portage foncier. Le reste à charge s'est élevé à 483 000 € pour les copropriétaires.

      Après avoir retrouvé un mode normal de fonctionnement et des prix immobiliers normalisés, la situation se dégrade à nouveau.

      Le bâtiment G de cet ensemble, copropriété autonome, connaît des problèmes importants de gestion. La Ville a choisi d'y intervenir à titre exceptionnel dans le cadre de sa concession d'éradication de l'habitat indigne.

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

- Dans la même période, des travaux de sécurité ont été réalisés dans la copropriété des Rosiers (14 ème – 720 logements) à hauteur de 4,275 millions d'euros et 410 000€ de la Ville et 627 000€ à la charge des copropriétaires. Le redressement de cet ensemble n'est toutefois pas acquis.

- Le Parc Kalliste (15ème art – 752 logements) , réalisation de travaux d'amélioration des parties communes : 10,5 millions de travaux, 767 000€ de la Ville et 2,1 millions à la charge des copropriétaires.

La Ville de Marseille est engagée dans un programme de renouvellement urbain conventionné avec l'ANRU et a chargé Marseille Rénovation Urbaine du pilotage de sa mise en œuvre.

Dans cet objectif, dans le cadre d'une convention d'aménagement et après avis d'appel public à la concurrence, elle a confié à Marseille Habitat l'acquisition de 375 logements dont 245 dans les bâtiments les plus dégradés (les grands bâtiments B et H), les relogements consécutifs, l'entretien des logements acquis et à terme la démolition de ces deux bâtiments puis la vente des terrains libérés. Cette opération, confiée à Marseille Habitat, a un coût de 35.6 millions d'euros et doit faire appel à 25 millions de l'ANRU et des collectivités.

L'utilité publique de l'acquisition du bâtiment B en vue de sa démolition a été arrêtée par le Préfet en 2016. L'acquisition est poursuivie par Marseille Habitat.

Cette opération est désormais de compétence métropolitaine.

A ce jour, seule la Métropole est engagée financièrement sur la démolition du second bâtiment, le H .

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

- En matière d’observation :

La Ville réalise avec l'AGAM un atlas des grandes copropriétés en 1999, 20 copropriétés sont identifiées comme sensibles. Il sera actualisé en 2004.

Une nouvelle actualisation de l’observatoire a été réalisée par l’AGAM en 2013 à la section cadastrale pour les copropriétés de plus de 100 logements (cf.carte ‘’Observatoire des grandes copropriétés’’ – page 5). De nouveaux indicateurs statistiques ont été retenus pour identifier plus finement les copropriétés dégradées :

- part de locataires
- part de familles monoparentales
- part de logements en sur−occupation lourde
- part des ménages à très faibles ressources (inférieures à 60% des plafonds HLM)
- part de logements à faible durée d’occupation (inférieur à 2 ans)
- taux de propriétaires personnes physiques
- copropriétés en catégorie D ou C en dégradation
- évolution des prix de vente
- nombre de mutations

Cette actualisation a permis le recensement de 360 copropriétés de plus de 100 logements. Ensuite, l’analyse croisée des 9 indicateurs précités a permis l’identification de 63 copropriétés à surveiller avec une attention particulière.

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

II-Plan d'action partenarial

2.1 Objectif de l'accord partenarial.

- La lettre de mission du 31 juillet 2015

En 2014, après l'adoption des textes de la loi ALUR concernant la mise en d'une opération de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD) d'intérêt national, l'ANAH lance une étude statistique sur le pré-repérage des copropriétés dégradées. Cette étude conclut que parmi les 23 000 copropriétés présentes à Marseille, **6000 d'entre elles sont considérées comme fragiles.**

Une mission d'expertise pour préparer un programme d'actions sur la thématique de l'habitat dégradé a rendu son rapport le 27 mai 2015. Les principales préconisations ont été reprises dans les engagements du comité interministériel du 29 mai 2015 par Manuel Valls.

La rédaction de cet accord partenarial s'inscrit dans les attendus de la lettre de mission du 31 juillet 2015 à l'attention de Monsieur le Préfet de département, préfet de Région afin de conduire et de coordonner les travaux de préfiguration d'une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées.

Il est attendu les 3 livrables suivants :

1. **Un recensement de l'ensemble des <u>grandes</u> copropriétés à enjeux de plus de 100 lots.** Ce recensement est élaboré à partir de deux sources distinctes :
    - d'une part les copropriétés identifiées dans le rapport sur le parc immobilier privé dégradé de Marseille dans son annexe 6 ;
    - d'autre part, celles qui sont issues des études menées par la Ville.
2. La signature d'**un accord partenarial** dont l'objet est de formaliser les conditions et les rôles de chacun des partenaires dans la définition et la mise en œuvre d'une stratégie de requalification des principales copropriétés identifiées, entre l'Etat, les établissements publics locaux et nationaux (EPF, EPAEM) ainsi que les collectivités locales.

    Il doit comprendre *a minima* :
    - une liste et un calendrier des études à conduire ;
    - la méthode de travail pour dégager des grands axes d'intervention pour chaque copropriété identifiée ;
    - une identification de la participation de chaque partenaire ; le qui fait quoi ?

3. **Enfin, un rapport sur la stratégie d'intervention pluriannuelle** doit être rédigé pour déterminer les sites qui devront, le cas échéant, faire l'objet de l'intervention d'une ORCOD d'intérêt national.

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

- Rappel des priorités validées le 16 février 2016 :

Lors du Comité de pilotage du 16 février 2016, co-piloté par L'Etat et la Ville de Marseille, le recensement des copropriétés à enjeux à permis d'identifier 3 cercles d'intervention pour lesquels une stratégie sera différenciée :

- **Cercle n° 1** : les 11 ensembles de copropriétés suivants : Kallisté (15ème) ; Parc Corot (13ème) ; Plombières (3ème) ; Les Rosiers (14ème) ; Le Mail et le Mail G (14ème) ; La Maurelette (15ème) ; Consolat (15ème) ; Bellevue (3ème) ; Bel Horizon (3ème) ; Maison Blanche (14ème arrt) *qui sont toutes situées en quartiers politiques de la ville (QPV) (voir carte).*

  Selon une estimation établie par la Ville de Marseille par application de ratio d'intervention publique au logement tiré de l'expérience acquise, 153 millions d'euros pourraient être nécessaires sur 15 ans pour traiter l'ensemble des copropriétés du premier cercle. Cette perspective ne paraît pas insurmontable sous réserve de mobiliser l'ensemble des partenaires locaux et nationaux.

- **Cercle n°2** : les 50 autres grandes copropriétés issues du travail d'observation réalisé par l'AGAM à partir des données FILOCOM/ Anah, dont 25 copropriétés sont situées en QPV. *(cf.annexe 1 : liste des copropriétés issues de l'observatoire AGAM).* Une attention particulière sera apportée aux copropriétés ''La Cravache'' -13009-, ''Est Marseille'' -13010-, ''Bel Ombre'' -13011-.

- **Cercle n°3 :** les autres copropriétés dont la situation est connue par d'autres sources telles que :

  - Syndics, conseils syndicaux, copropriétaires,
  - Maison du logement, ADIL, ALEC, Politique de la Ville, CCAS, …
  - Acteurs de terrain…

2.2 Pilotage de l'accord partenarial

- Gouvernance et pilotage technique :

Le pilotage du dispositif est assuré par 3 niveaux :

Le comité de pilotage, sous la double présidence de l'État représenté par le Préfet de Département et de la Métropole représentée par l'élu référent, il assure le pilotage et la coordination générale des études réalisées sous les différentes maîtrise d'ouvrage Ville/Métropole et EPAEM. Il validera la stratégie proposée pour intervenir dans ces copropriétés et le choix des outils opérationnels.

Les membres du comité de pilotage sont : L'EPF, L'EPAEM, L'ARHLM, le Département ; la Région, la CDC ; l'ANAH, l'ANRU, le TGI, Le préfet de police, la DREAL, la DRDJSCS, la Ville de Marseille, l'ADIL, l'AGAM ;

Il pourra s'assurer du suivi et de l'avancement de la démarche par la mise en place d'un tableau de bord reprenant les indicateurs présents dans la fiche immeuble type (annexe 7).

Ce comité qui se réunira deux fois par an, s'appuie sur les travaux de comités techniques intermédiaires.

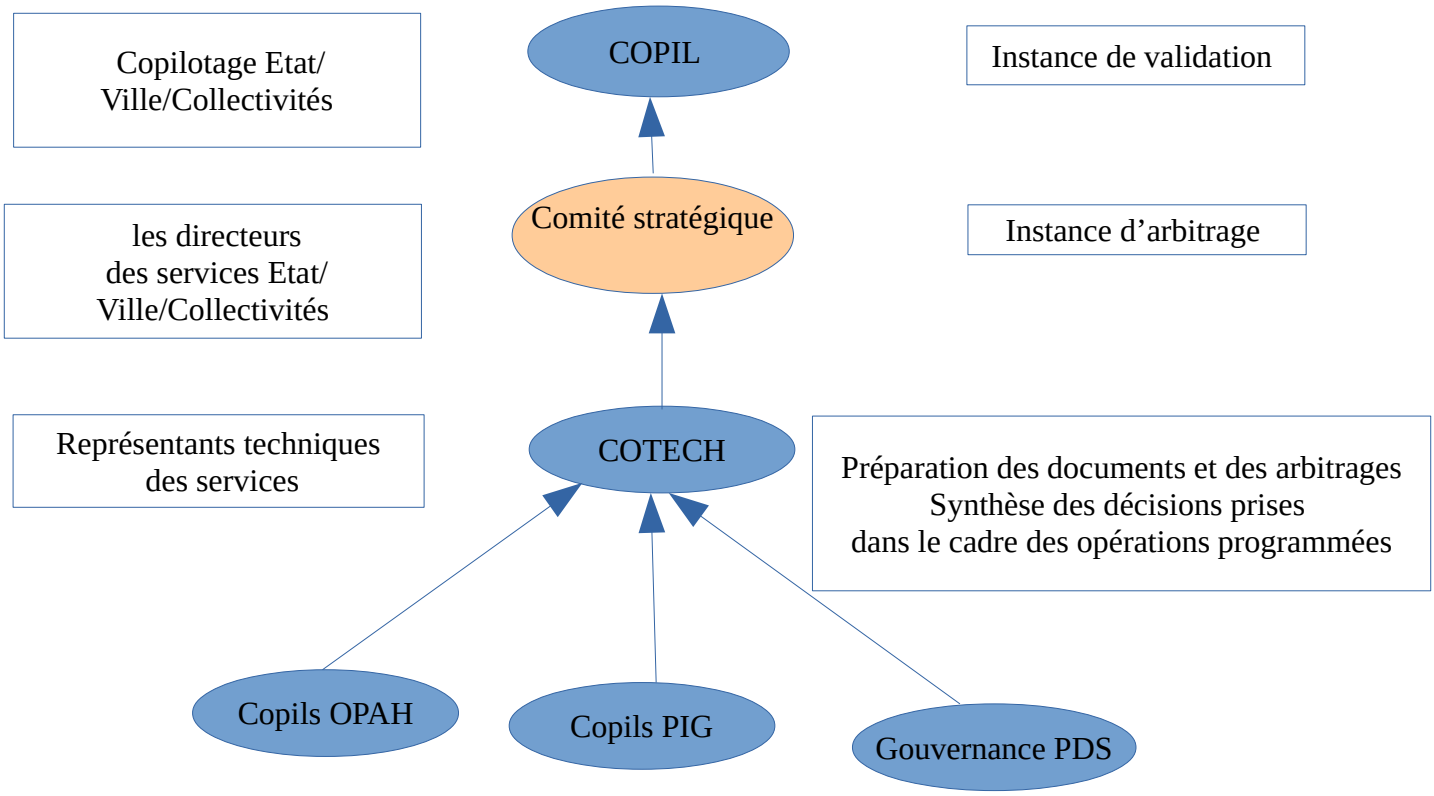
Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

Le comité stratégique: composé des Directeurs des services engagés dans l'accord partenarial, il valide les ordres du jour et prépare les arbitrages proposés à la validation du Comité de pilotage.

Il est composé du DDTM ; de la DREAL, DGA de la Métropole ; DGS de la Ville…

Le comité technique : animé par la DDTM 13. Il élabore les documents pour les comités stratégiques et Copils. Il propose la stratégie et les actions à mener sur les différentes copropriétés au regard des résultats des études. Il prépare la synthèse de l'avancement des projets dans le cadre de la gouvernance des dispositifs par secteur (OPAH , PIG etc.) lors de leurs mises en œuvre opérationnelles.

Les ordres du jour des comités techniques, pourront le cas échéant, être thématiques (portage ; financement) ou sectorisés (Euromed ; territoires des PRU et NPNRU etc.).



- **Articulation avec le NPNRU et le protocole de lutte contre l'habitat indigne**

L'accord partenarial vise à définir des modalités d'intervention pour chaque type de copropriétés qui se trouvent dans les trois cercles. À ce titre, il s'articule et complète d'autres dispositifs :

- Le protocole LHI qui traitera des petites et moyennes copropriétés dans les tissus anciens centraux et des faubourgs. Les modalités d'intervention qui y sont décrites s'appliqueront aussi sur les copropriétés du cercle 1 si elles s'avèrent nécessaires.

- Le protocole NPNRU dont il constitue le volet copropriétés pour les ensembles situés en QPV d'intérêt régional et national.

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

2.3 Les axes d'interventions :

Cet accord partenarial s'articule autour de 4 axes d'intervention et qui se décline en fiches action :

Axe 1 : La veille, le suivi et l'observation des copropriétés.

Axe 2 : Les études et l'ingénierie dans le cadre de l'accord partenarial :

L'ingénierie est retenue selon si elle est conduite dans le cadre de l'élaboration dans un plan de sauvegarde, d'une OPAH copropriétés dégradées ou si aucune étude récente n'a été menée sur ces copropriétés (fiches actions II-1 à II-3).

Axe 3 : La définition d'une stratégie globale :

L'ensemble des études conduites sur chaque copropriété doit permettre d'alimenter une réflexion sur la stratégie globale d'intervention en matière de copropriétés.
Cette stratégie pose la question des modes opératoires à mettre en place comme celui de l'acquisition publique de lots qui est un outil fondamental pour redresser ou recycler une copropriété dégradée.

Trois situations différentes se présentent :

- Celle d'un portage ciblé et transitoire, dont le volume sera à apprécier au cours des diagnostics à conduire, visant au redressement des copropriétés.

Dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, l'ANAH finance actuellement les actions de portage des SEM et SA d'HLM en apportant une subvention pour travaux de 35% dans la limite de 30 000€ (en plus de l'aide au syndicat pour travaux sur parties communes).

A compter de 2017, l'ANAH met en place une aide à l'ingénierie du portage de lots en copropriété dès lors qu'elle fait l'objet d'une opération programmée (OPAH, plan de sauvegarde).

Cette prestation pourrait être assurée par la SEM Marseille Habitat, des bailleurs sociaux (hors conventionnement) ou des maîtres d'ouvrage bailleur d'insertion disposant d'un bon savoir-faire en matière de gestion de la copropriété et pourraient être signataires des conventions de plans de sauvegarde ou d'OPAH copropriétés dégradées.

- Celle d'un portage massif pour un basculement vers le parc social, visant à sortir un ou plusieurs immeubles du statut de la copropriété pour le transformer durablement en locatif patrimonial (logement social, autre destination que le logement…).
- Celle d'un recyclage foncier avec démolition: il s'agit d'opérations d'aménagement qui par nature sont fortement déficitaires. Un écart important entre le coût de la maîtrise foncière, du portage et du relogement et la valorisation foncière potentielle engendre un déficit qui sera comblé par les acteurs publics (par exemple à travers les participations aux concessions d'aménagement).

  Des actions de cette nature sont déjà identifiées comme nécessaires à Kalliste (exemple bâtiments B et H), Selon les résultats des diagnostics en cours sur les copropriétés du cercle 1, cela pourrait concerner plus de **600 logements à démolir.**

  A ce jour les financements de l'ANRU sont obtenus pour le seul bâtiment B de Kalliste

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

Compte-tenu des montants de déficit en jeu, liés au volume de logements à démolir, une intervention de l'EPF, pouvant mobiliser des ressources propres, pourra être recherchée, au vu des résultats des études pré opérationnelles pour les copropriétés du 1er cercle, qui préciseront le volume , la durée et le coût du recyclage foncier nécessaire.

Axe 4 : Les actions d'accompagnement envers les acteurs de la copropriété.

Les interventions sur les 3 cercles découleront notamment :

- des actions priorisées dans le cadre du contrat de ville,
- de l'observatoire et des diagnostics-flash ou de ceux plus complets issus d'un POPAC à mettre en place (cf. fiches actions I-1, I-2 et I-3 ci-après).

Au delà des mesures d'assistance aux syndicats et d'aides aux travaux, d'autres mesures peuvent être préconisées pour traiter les dysfonctionnements

En fonction des diagnostics réalisés et des demandes des copropriétaires, d'autres interventions pourront être conduites par l'EPCI :

- Action foncière avec la reprise d'espaces privés dans le domaine public communautaire,

- Modification du document d'urbanisme,

- Actions à définir en lien avec les équipes politique de la ville et leurs partenaires pour tout ce qui relève de l'information des habitants et de l'accompagnement des ménages, de la formation des conseils syndicaux, des actions sur les économies de charges…

- Amélioration de la desserte en transports en commun,

-Actions concernant la gestion urbaine: amélioration de la collecte des ordures ménagères, de la collecte sélective, de l'entretien des espaces publics,

-Amélioration de l'accès aux services publics de proximité,

- Actions à définir avec la SEMM et la SERAMM dans le cadre des missions sociales de la Délégation de Service Public pour la remise en état des réseaux d'eau et d'assainissement et la pose de compteurs individualisés, en évitant ainsi que les « bons » payeurs ne paient pour les « mauvais »

- Intervention du Conseil Local de Sécurité et de Prévention de la Délinquance pour la sécurité,

- Action en justice contre les bailleurs indélicats,

- etc.

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

AXE I : **Un dispositif commun de veille, de suivi et d'observation pour les 3 cercles**

Action I-1 : **Mise en place d'un dispositif de veille et observation des copropriétés de Marseille.**

Objectifs :

Un observatoire des copropriétés de Marseille, confié à l'AGAM, sera mis en place en 4 phases, échelonnées sur 3 ans, entre 2017 et 2019 :

- La première phase concerne l'ensemble des copropriétés (hormis celles pour lesquelles un bailleur social possède plus des deux tiers des lots et celles de moins de 2 logements, elles sont exclues du champ de l'observatoire) ;
- La deuxième phase repère les copropriétés potentiellement fragilisées ;
- La troisième concerne les copropriétés potentiellement fragilisées pour lesquelles elle apporte des informations plus précises et une typologie
- La quatrième phase porte sur un échantillon restreint, lequel fait l'objet d'analyses plus fines et de terrain permettant de mieux qualifier la nature de leurs problématiques et de prendre des contacts avec les gestionnaires (seules les copropriétés de ce volet feront l'objet d'une transmission des données à l'Anah centrale).

Dans ce cadre, le Département s'engage à fournir les données qu'il aura pu collecter sur les copropriétés par le moyen du dispositif Provence Eco-Rénov.

De manière analogue, l'ensemble des partenaires signataires fourniront les informations susceptibles d'actualiser et d'enrichir l'observatoire dans le respect des dispositions relatives aux échanges numériques de données (CNIL), en particulier les informations qui pourront être extraites du registre national des copropriétés.

Nota : Parallèlement, un dispositif de veille et d'observation des copropriétés sera mis en place sur le reste du territoire de la Métropole avec une méthodologie analogue. Cela permettra à terme une fusion des deux dispositifs dans un même observatoire métropolitain, permettant la mise en place d'une stratégie d'ensemble sur la Métropole.

Maîtrise d'ouvrage: Ville de Marseille

Mise en œuvre opérationnelle : AGAM

Coût : 122 823 €

Calendrier : 2017-2019

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

AXE I : Un dispositif commun de veille, de suivi et d'observation pour les 3 cercles

Action I-2 : **Un dispositif complémentaire pour les copropriétés du troisième cercle : Les « diagnostics Flash Copro »**

Objectifs : Dans le cadre de sa charte de partenariat avec l'ADIL 2016-2018, la Métropole AMP a confié à cette dernière une mission de diagnostics juridiques et financiers de certaines petites et moyennes copropriétés.

Ces diagnostics « flash-copropriétés » ont pour objet de connaître avec précision le fonctionnement de la copropriété tant au niveau de ses organes (syndic, assemblée générale, conseil syndical) que de son budget et de sa trésorerie (postes de dépenses, recouvrement des charges, endettement, gestion des contentieux en cours). La politique de conservation de l'immeuble et la capacité de la copropriété à engager des travaux est également analysée.

Les diagnostics sont réalisés à partir des documents juridiques et comptables de la copropriété (procès-verbaux d'assemblée générale, règlement, budgets prévisionnels et réalisés...) communiqués par les copropriétaires, le conseil syndical, le syndic et la maison du logement de la ville de Marseille.

Les diagnostics « flash-copropriétés » permettront aux élus et responsables de l'habitat de définir les procédures et moyens à mobiliser pour intervenir sur les copropriétés.

Le travail à réaliser autour de ce troisième cercle a pour vocation essentielle de **repérer suffisamment tôt** les difficultés que rencontrent les copropriétaires pour la gestion de leur immeuble, son entretien, la réalisation de travaux de nature à en améliorer le fonctionnement et la gestion, et aider la copropriété à résoudre un problème d'ordre organisationnel, juridique, social, de cadre de vie, … pour lesquels il pourra être fait appel aux services de la politique de la Ville, de la sécurité publique ou à d'autres partenaires…
Les sources de signalement peuvent être diverses :

- sollicitation des copropriétaires, locataires, syndic
- sollicitation des élus
- sollicitation par les acteurs de terrain
- identification par la Maison du Logement (accession aidée dans l'ancien)

Dans tous les cas, l'implication des instances de la copropriété (syndicat de copropriété, syndic, conseil syndical, habitants, ...) sera systématiquement recherchée pour la qualification des désordres (diagnostics) et pour accompagner la stratégie de résolution.

Le diagnostic « flash copro » constitue un premier niveau de diagnostic.
Il est donc proposé que l'EPCI tienne, pour le compte du comité technique partenarial, un enregistrement de ces signalements et que, si nécessaire, un premier niveau de diagnostic porte une attention particulière sur l'analyse de la gestion et le fonctionnement des instances.

Pour ces missions il sera assisté par un prestataire dédié (cf. Action I-4 : AMO externalisée)
L'examen conjoint des enseignements de ce « diagnostic flash copro » pourra conduire :

- à proposer la mise en place d'actions de conseil, formation, soutien au syndicat de copropriétaires ;
- à déclencher une alerte justifiant un diagnostic approfondi, visant à la mise en place d'un accompagnement nécessaire à la réalisation de travaux dans le cadre d'un dispositif à l'étude au sein de l'EPCI (POPAC), ou d'un autre dispositif approfondi, une OPAH spécifique par exemple.

Maîtrise d'ouvrage: Métropole

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

Mise en œuvre opérationnelle : ADIL
Coût : 60 000 €
Calendrier :10 diagnostics par an (2016-2018)

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

AXE I : Un dispositif commun de veille, de suivi et d'observation pour les 3 cercles

Action I-3 : **Programme opérationnel d'accompagnement des copropriétés fragiles et dégradées (POPAC)**

Objectifs : un dispositif centré sur l'organisation et la gestion

Le POPAC permet la mise en place d'une ingénierie opérationnelle afin de remédier aux difficultés rencontrées dans les copropriétés de façon précoce. Il propose :

- d'observer et d'analyser les dysfonctionnements dans les copropriétés,
- de sensibiliser et d'accompagner les acteurs,
- d'intervenir pour réguler les premières difficultés.

Devant l'ampleur de la tâche (l'Anah recense plus de 6000 copropriétés potentiellement fragiles à Marseille), plusieurs critères filtrent l'accès au dispositif :
-Les copropriétés ciblées sont en dehors de toute opération programmée d'amélioration de l'habitat existante ou en cours d'élaboration.
-l'âge de la copropriété (se centrer sur les copropriétés construites après-guerre (1950-2000).
-Ces copropriétés seront situées au sein des quartiers prioritaires de la Politique de la Ville et/ou du Programme de Rénovation urbaine.
-L'objectif étant d'aider au redressement de la copropriété, l'intervention devra s'appuyer sur les acteurs présents afin de les outiller et de les accompagner vers le rétablissement durable d'un fonctionnement « normal ». Aussi, l'intervention en direction des copropriétés (notamment celle du parc de relégation) croise les thématiques de deux sphères d'intervention publique : l'habitat (bon entretien, fonctionnement qualité, confort, image du bâti...) et la politique de la ville (cadre de vie, renouvellement urbain, mixité sociale, sécurité...). Ce constat appelle la mise en place d'une démarche partenariale susceptible de structurer les interventions afin de gagner en cohérence et en lisibilité.

Ce POPAC revêt une dimension expérimentale et sera suivi et évalué régulièrement au sein du Comité technique du Plan Partenarial, afin d'y apporter autant que de besoin, des aménagements, modifications et ajustements nécessaires. Ce suivi/évaluation portera tout autant sur les résultats en termes de redressement des copropriétés, que sur les modalités de saisine et d'accompagnement, les liens entre les partenaires et la coordination générale.

Il est proposé un dispositif en 3 phases :

-une première phase destinée à compléter le diagnostic initial (recueil d'informations de terrain, enquêtes auprès des acteurs de la copropriété, analyse de documents juridiques...) grâce à un diagnostic exhaustif de la copropriété : état du bâti, organisation foncière, gestion, insertion urbaine, stratégie patrimoniale...
Objectif : 25 diagnostics par an, soit 75 sur la durée du POPAC.

-une phase d'animation à l'adresse de l'ensemble des copropriétés : information et sensibilisation sous la forme d'ateliers thématiques, prenant appui notamment sur les acteurs de la politique de la ville (équipes et porteurs de projet).
Objectif : 20 copropriétés par an participant à ces ateliers thématiques, soit 60 sur la durée du POPAC.
-une phase d'accompagnement juridique et technique renforcé à l'adresse des copropriétés cumulant des difficultés.
Objectif : 10 par an, soit 30 dans le cadre du POPAC.

Le POPAC sera bien entendu particulièrement coordonné avec le VOC lancé en 2016 sur

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

l'agglomération marseillaise et « nourrira » le PIG Copropriétés dégradées à venir pour aider les copropriétés qui en ont besoin, à réaliser des travaux.
Maîtrise d'ouvrage : Métropole
Mise en œuvre opérationnelle : prestataire retenue sur appel d'offres
Coût : 100 000 € HT par an pendant 3 ans soit 300 000 euros
Calendrier : 2017-2018-2019

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

AXE II: **L'avancement des études nécessaires à la définition d'une stratégie sur les copropriétés dégradées**

Action II-1 : **Les interventions sur les 11 ensembles de copropriétés jugés prioritaires (premier cercle)** L'ensemble de ces 11 copropriétés représente environ 4 700 logements.

Sous action II-1-a : Les études qui sont à réaliser dans le cadre de commission d'élaboration de plan de sauvegarde

Objectifs :

- **Kallisté :**

les acquis en matière de stratégie :

la démolition du bâtiment B est actée et financée (arrêté d'utilité publique de l'acquisition obtenu en mai 2016 après ordonnance de carence)

la démolition du bâtiment H actée comme nécessaire mais non financée : cette opération figure au titre des opérations à pré-conventionner dans le cadre du NPNRU. Il est à noter que Marseille Habitat a déjà acquis 71 lots sur 113, il est important que ces acquisitions et leur portage entrent dans l'établissement de l'assiette subventionnable, cette décision relève du CA de l'ANRU.Les éléments de stratégie à affiner :

Deux études sont conduites par le GIP MRU dans le cadre du PRU Kalliste : le diagnostic de gestion et occupation des bâtiments entrant dans le cadre du plan de sauvegarde (hors B et H) et une étude urbaine et sociale. Le résultat de cette étude permettra d'établir des préconisations sur le devenir des bâtiments.

Elles alimenteront les réflexions conduites dans le cadre de l'élaboration du plan de sauvegarde et des actions à mettre en œuvre.

La mission d'assistance à l'élaboration du plan de sauvegarde est inscrite dans le cadre du protocole de préfiguration du NPNRU à hauteur respective de 120 000 € HT .

- **Parc Corot** :

Le diagnostic de la copropriété a été réalisé par Urbanis et une étude urbaine est actuellement réalisée par l'atelier Devillers dans le cadre du premier PRU St paul-Corot piloté par MRU.

Un administrateur provisoire est en cours de désignation pour l'ensemble des bâtiments à l'exception du bâtiment D après rejet par la cours de cassation de transmettre une QPC soulevée par une partie des conseils syndicaux et syndics au conseil d'État.

Un plan de sauvegarde est mis à l'élaboration .

La mission d'assistance à l'élaboration du plan de sauvegarde est inscrite dans le cadre du protocole de préfiguration du NPNRU à hauteur respective de 250 000 HT.

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

- **Bellevue** :

1ère commission d'élaboration du plan de sauvegarde sur les bâtiments D, E et FGH réunie en le 17 novembre 2016. L'objectif est de redresser ces copropriétés avec un portage ciblé.

La prestation d'assistance pour l'élaboration du plan de sauvegarde est estimée à 250 000€ HT.

L'actualisation du diagnostic est à réaliser et le nombre de lots à porter également.

Dans le cadre du PRU St Mauront, piloté par MRU, sont prévus l'intégration dans le domaine public des espaces communs à ces bâtiments et leur aménagement, ainsi qu'une étude pour préconiser une stratégie patrimoniale sur le Bat B copropriété dont Marseille Habitat est copropriétaire majoritaire.

Les bâtiments FGH et E sont sous administration provisoire, la question se pose pour le bâtiment D.

Maîtrise d'ouvrage : Métropole

	Kallisté	**Corot**	**Bellevue**
Maîtrise d'ouvrage déléguée	GIP MRU	GIP MRU	GIP MRU
AMO	Urbanis	Consultation 2017	Consultation 2017
Coût	120 000 HT	250 000 HT	250 000 HT
Calendrier	2017-2018	2017-2018	2017-2018

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

AXE II: **L'avancement des études nécessaires à la définition d'une stratégie sur les copropriétés dégradées**

Action II-1 : **Les interventions sur les 11 ensembles de copropriétés jugés prioritaires (premier cercle)**

Sous action II-1-b: Le suivi dans le cadre de l'OPAH copropriétés Plombières

Objectifs : La mise en œuvre de l'OPAH copropriétés Plombières se déroulera en deux phases :

- une phase de deux ans d'accompagnement vers le redressement et de mise en œuvre de travaux urgents .Les indicateurs de gestion seront suivis et actualisés.
- une phase de trois ans d'amélioration si les résultats de la phase 1 sont probants ou la réorientation vers un dispositif mieux adapté dans le cas contraire comme par exemple, un plan de sauvegarde

Le marché de l'équipe opérationnelle prévoira une tranche ferme de deux ans et une tranche conditionnelle ;

Les chiffrages suivants s'appuient sur l'étude préopérationelle réalisée par Urbanis (2013) sous maîtrise d'ouvrage de la Ville.

Phase 1 : observation et soutien au redressement + travaux d'urgence

Le coût d'ingénierie-diagnostic et accompagnement de cette première phase est de 200 000 €HT pour 2 ans.

Renforcement de la gestion par le syndicat prévue pour 2 ans actuellement : 87 000 €HT.

Elaboration de relevés de géomètre, diagnostics techniques et énergétiques par le syndicat de copropriétaires : 100 000 € HT

Phase 2 : Travaux de conservation et d'amélioration et poursuite au soutien à la gestion si nécessaire

Le coût d'ingénierie accompagnement et suivi de cette première phase est de 400 000 €HT pour 3 ans

Renforcement de la gestion sur 1 an par le syndicat : 42 500 €HT

Selon l'étude préopérationnelle, le programme global des travaux sur parties communes dans l'hypothèse d'une consolidation de l'OPAH-CD s'établit à 8 450 000 €TTC, honoraires compris

- Programme de base : 4 700 000 € TTC
- Plus-value isolation thermique : 2 000 000 € TTC
- Divers (électricité bâtiment A, …) : 50 000 € TTC
- Espaces exterieurs : 1 700 000 €TTC

Les subventions Anah mobilisables ne sont pas évaluées dans le cadre du présent protocole.

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

	Phase 1	Phase 1	Phase 2	Phase 2
Maîtrise d'ouvrage:	Métropole	Syndicat des copropriétaires	Métropole	Syndicat des copropriétaires
Mise en œuvre opérationnelle *:*	Prestataire sur appel d'offre	Prestataire conseil	Prestataire sur appel d'offre	Prestataire conseil
Coût :	200 000 €HT	87 000 € HT + 100 000 € HT	400 000 €HT	42 500€ HT
Calendrier :	2017-2019 (3 ans)	2017-2019 (3 ans)	2019-2023 (5 ans)	2020-2022 (3 ans)

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

AXE II: **L'avancement des études nécessaires à la définition d'une stratégie sur les copropriétés dégradées**

Action II-1 : ***Les interventions sur les 11 ensembles de copropriétés jugés prioritaires (premier cercle)***

Sous action II-1-c : *Les études restant à mener*

Les objectifs :

- **Bel Horizon 1 et 2 et Maison Blanche :** le diagnostic et la stratégie d'intervention sont conduits par l'EPAEM, avec le lancement d'une étude-action multicritères pour définir la stratégie d'intervention sur Bel horizon et d'une étude-action sur Maison Blanche. Calendrier : dernier trimestre 2016 pour une durée de 12 mois .

La conduite d'une étude urbaine et sociale sur le territoire du Canet est également prévue dans le cadre du projet de protocole NPNRU sous la conduite de l'EPAEM .

Pour les autres copropriétés, les diagnostics se dérouleront selon l'échéancier suivant, en conformité avec les termes du protocole de préfiguration :

- **La Maurelette** : 4er trimestre 2018 coût estimé : 100 k€ HT
- **Consolat** ; 4ème trimestre 2017 coût estimé : 100 k€ HT
- **Le Mail /Le Mail G** 2ème trimestre 2018 coût estimé : 100 k€ HT

Cette copropriété, suivie dans le cadre de l'opération Eradication de l'Habitat Indigne lot 2 concédée par la Métropole à Urbanis Aménagement, est en voie de redressement même si sa situation reste fragile. Les travaux de mise en sécurité des parties communes, prescrits par arrêté du Maire, sont achevés, ils ont été subventionnés par l'ANAH et la Ville, un travail est engagé avec le conseil syndical et le syndic pour exercer un suivi très fin de l'endettement et mises en recouvrement des dettes, des chantiers collectifs sont organisés à l'initiative de l'ADAP13 et du collectif inter copro.

Un suivi trimestriel est assuré par Copro+ missionné dans le cadre de la concession. Il permet d'examiner :

- l'évolution des créances du syndicat ;
- l'évolution de ses dettes ;
- le respect des échéanciers d'apurement de dettes ;
- de proposer les saisies immobilières à soumettre à l'assemblée générale de copropriété.

Les travaux sur parties communes ont permis d'assainir la situation des logements et la vacance est passée de 21 à 9%, rendant les bailleurs plus solvables.

Il est proposé de poursuivre ce travail fin de soutien au syndicat de copropriétaires pendant toute la durée de la concession et de mesurer le redressement pour arrêter une stratégie sur le long terme.

Il est important de souligner qu'une subvention des autres collectivités sur le programme de travaux permettrait d'accélérer le processus de redressement. Urbanis Aménagement exerce par ailleurs une veille sur les mutations foncières.

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

- **Les Rosiers** : 1er trimestre 2018 coût estimé : 100k€ HT ;

	Bel horizon	**Maison Blanche**	**La Maurelette**	**Consolat**	**Le mail** **Le mail G**	**Les rosiers**
Maîtrise d'ouvrage	EPAEM	EPAEM	Métropole	Métropole	Métropole	Métropole
Mise en œuvre opérationnelle :			2018	2017	2018	2018
Coût :	110 625 €80 HT	80 215 € HT	100 k € HT	100 k € HT	100 k € HT	100 k € HT
Calendrier :	2016-2017	2017	2018-2019	2017-2018	2018-2019	2018-2019

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

AXE II: **L'avancement des études nécessaires à la définition d'une stratégie sur les copropriétés dégradée**

Action II-2 : ***Les interventions sur les copropriétés du 2ème et 3ème cercle***

Sous action II-2-a : Diagnostics / Etudes pré-opérationnelles sur des copropriétés hors projets urbain

Objectifs : Proposer des procédures préventives ou curatives en direction des copropriétés repérées avant leur basculement dans des dysfonctionnements complexes.

Les interventions sur ces cercles de la veille découleront de l'observatoire (VOC) et des diagnostics-flash ou de ceux plus complets issus du POPAC (cf. fiches actions I-1, I-2 et I-3).

Elles pourront aussi découler des actions priorisées dans le cadre du contrat de ville, c'est le cas pour certaines copropriétés situées dans les quartiers sud de la Ville en particulier :

-La Cravache – 13009,

-La copropriété Est-marseillais – 13010,

-Bel Ombre – 13011.

pour lesquelles il est d'ores et déjà proposé d'engager des études pré-opérationnelles financées par l'Anah pour déterminer les procédures incitatives à proposer.

Maîtrise d'ouvrage: Métropole

Mise en œuvre opérationnelle *:* prestataire sur appel d'offres

Coût : 3 x 100 000 € HT

Calendrier : 2019

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

AXE II: **L'avancement des études nécessaires à la définition d'une stratégie sur les copropriétés dégradées**

Action II-2 : ***Les interventions sur les copropriétés du 2ème et 3ème cercle***

Sous action II-2-b : Réaliser une étude sur la copropriété la Granière, Parc de la Rose (13ème) et Rue de Versailles (3ème)

Les objectifs : Approfondir la connaissance de 3 copropriétés signalées, en lien avec des études urbaines à conduire dans le cadre du NPNRU qui les englobent.

- **La Granière** :

cette copropriété du 15eme arrondissement ne fait pas partie des 11 ensembles où une intervention est à conduire de manière prioritaire.
Toutefois, sa proximité avec Kallisté a conduit à prévoir également la réalisation d'un diagnostic.
Ce diagnostic alimentera l'étude urbaine Kallisté inscrite au protocole de préfiguration du NPNRU.

- **Le Parc de la Rose** :

cette copropriété du 13eme arrondissement
Ce diagnostic est lié à l'étude urbaine Frais Valon – La Rose inscrite au protocole de préfiguration du NPNRU.

- **Copropriétés Versailles** :

il s'agit d'un ensemble en copropriété du 3eme arrondissement dans le périmètre de l'OIN. L'étude doit conduire à proposer un traitement urbain qui relèvera probablement de la requalification d'îlot dégradé.
Aussi cette étude est-elle inscrite au protocole de préfiguration du NPNRU et appelle une subvention de l'ANRU plutôt que de l'Anah.

	La Granière	**Le Parc de la Rose**	**Copropriétés Versailles**
Maîtrise d'ouvrage:	Métropole	Métropole	EPAEM
Mise en œuvre opérationnelle :	Prestataire sur appel d'offres	Prestataire sur appel d'offres	Prestataire sur appel d'offres
Coût :	100k€ HT	100k€ HT	100k€ HT
Calendrier :	*2017*	2017	2017

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

AXE III: ***La définition*** **d'une stratégie globale d'intervention sur les copropriétés dégradées**

ACTION III-1 : Mise en place d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage
Prestation externalisée de coordination et définition de la stratégie ''copropriétés''

Les objectifs :

L'analyse des conclusions des études conduites sur chaque secteur est le point de départ de la réflexion sur l'élaboration d'une stratégie plus globale sur l'ensemble de ces copropriétés.

Pour permettre cette analyse, les cahiers des charges des études pré-opérationnelles conduites sur chaque copropriété devront reprendre les items identifiés (soit ci-dessous ou en annexe) dans le cahier des charges type.

Une étude de préfiguration sera engagée pour déterminer les conditions d'une opération d'ampleur sur les copropriétés critiques du premier cercle, qu'il s'agisse d'une opération d'intérêt national de type Opération de Requalification des COpropriétés Dégradées ou de tout autre dispositif opérationnel adapté.

Les missions de coordination, d'analyse et de pilotage appellent la mise en place d'une prestation externalisée d'assistance à maîtrise d'ouvrage auprès des services de la Métropole.
Cette prestation correspond à la mission A2. « Coordination générale des interventions sur les copropriétés » inscrite au protocole de préfiguration NPNRU.

La thématique copropriété est un enjeu national qui trouve une résonance particulièrement forte localement compte tenu de l'importance, du parc privé dégradé marseillais et du nombre de copropriétés de plus de 100 lots qui rencontrent des difficultés.

A l'échelle de Marseille, on compte 20 000 copropriétés dont 360 de plus de 100 logements. Parmi ces 360 grandes copropriétés, 63 copropriétés sont à surveiller.
Sur les 63 copropriétés fragiles, 40 nécessitent une attention particulière (cf. observatoire des copropriétés de l'AGAM de 2013).

En cohérence avec les études et actions déjà menées par les partenaires, notamment dans le cadre des premiers PRU et de l'observatoire AGAM, des études sectorielles sont déjà programmées dans le cadre du protocole de préfiguration du NPNRU, en particulier sur les copropriétés du cercle n'1.
Il est important de veiller à la bonne articulation de ces études avec les études transversales thématiques / les études programmées dans le cadre du présent accord partenarial / les données existantes :
• Atlas des copropriétés dégradées MPM/AGAM 2002
• Diagnostic du Contrat de Ville - Etude - Réalisée en 2014
• Projet de territoire « tout secteur confondu » - Synthèse - Réalisé en 2014.
Une synergie entre VOC, POPAC et l'action de l'ADIL est à organiser.

Objet de l'AMO externalisée :
apporter l'assistance nécessaire aux services conducteurs pour assurer une mission générale de coordination de l'ensemble des interventions sur les copropriétés réparties entre différents maîtres

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

d'ouvrages, et faciliter l'aide à la décision des instances partenariales.

Contenu de la mission
• Secrétariat du Comité de suivi de l'accord partenarial
• Analyse et visa des projets (cahiers des charges des études et expertises, des marchés de suivi-animation, projets de plan de sauvegarde, documents contractuels — ORCOD, OPAH-CD, OPAH-RU, opérations de portage ciblé ou massif, projets de démolitions)
• Analyse et visa des propositions de suivi (diagnostic apprafon6i puis le cas échéant accompagnement préventif, aide au redressement ou recyclage) des copropriétés issues du repérage de l'observatoire en coordination avec l'AGAM
• Préparation et pilotage des études de préfiguration d'une ORCOD le cas échéant
• Analyse et visa des stratégies d'intervention pour les copropriétés du centre ancien
• Elaboration et suivi des tableaux de bords et indicateurs d'avancement et d'évaluation des opérations
• Animation d'une instance partenariale réunissant les principaux maîtres d'ouvrages d'opérations concernés (MRU, EPAEM, SOLEAM, VILLE, ...]
• Contribution aux pilotages généraux des projets urbains pour assurer une articulation des temporalités d'intervention

Maîtrise d'ouvrage : Métropole

Mise en œuvre opérationnelle : prestataire retenue sur appel d'offres

Coût : 300 000 € HT pour 3 ans

Calendrier : 2017-2019

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

AXE IV: **LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT DES ACTEURS DE LA COPROPRIÉTÉ**
ACTION IV-*Accompagnement des acteurs de la copropriété :*
LES OBJECTIFS : Mettre en œuvre des actions d'accompagnement qui pourront prendre la forme : • D'appui au conseil syndical en l'accompagnant dans une stratégie destinée à remettre la copropriété en bonne état de fonctionnement, lui donnant des clés pour rétablir le lien avec les autres copropriétaires et parfois le syndic. Il pourra s'agir de conseils dans leur mission de vérification des comptes de copropriété ainsi que pour préparer le vote des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble. • De sessions d'informations collectives des copropriétaires, pouvant s'inscrire dans une démarche de prévention ou revêtir un caractère plus curatif. A partir d'un contenu est modulable, pouvant aller de la présentation générale de la copropriété à la mise en exergue de certains points (exemples : les travaux de copropriétés, le traitement des impayés de charges de copropriété…). • De formation des syndics (professionnels et bénévoles), acteurs publics et associatifs pour lesquels il aura été constaté une méconnaissance de la réglementation et des bonnes pratiques. L'objet est de favoriser la reprise du bon fonctionnement des copropriétés.
Maitrise d'ouvrage : ADIL ADIL, ALEC, AMPIL, Compagnons bâtisseurs, Collectif Inter Copropriétés, CLCV, ESF Services, Médiance 13, ou autres…
Coût :
Calendrier :

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

AXE IV: LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT DES ACTEURS DE LA COPROPRIÉTÉ
ACTION IV-*Améliorer le processus de désignation de l'administrateur provisoire :*
Acteur essentiel dans le cadre dans le redressement des copropriétés et notamment dans lors de l'élaboration du plan de sauvegarde, sa nomination relève d'un processus sensible, sujet à contentieux. Pour limiter le risque juridique, il convient de fiabiliser ce processus par deux aspects : • La présentation du dossier auprès du président de TGI pour cibler le profil et les attentes de la mission d'administrateur. • La constitution d'une liste d'administrateurs compétents susceptibles d'intervenir rapidement sur le périmètre Marseillais.
Cette action sera pilotée par les services de l'État.

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

III- Les engagements des partenaires :

- **Les conditions d'engagement des partenaires**

Les engagements de la Métropole :

assurera dans le cadre de ses compétences, cinq fonctions essentielles :

- Le pilotage général, avec les partenaires, des différents dispositifs mis en œuvre, et leur évaluation en s'appuyant sur une assistance à maîtrise d'ouvrage à cofinancer à hauteur de 300 k€ HT (cf. Action III-1 ci-avant). Elle rendra compte de l'avancement de l'accord partenarial dans le cadre du comité de pilotage réunissant à minima l'Etat et la Ville. Le recueil des indicateurs de gestion des copropriétés (créances des copropriétaires , dettes du syndicat, suivi des recouvrements...) et leur évolution dans le temps devra être assuré de manière régulière.

Cette assistance à maîtrise d'ouvrage, mise en place par la Métropole, accompagnera les partenaires pour la préfiguration d'une opération d'ampleur sur les copropriétés critiques du premier cercle, qu'il s'agisse de rénovation urbaine avec déficit foncier financé par l'ANRU ou d'opération d'intérêt national, au regard des éléments recueillis dans le cadre des diagnostics à réaliser ou des dispositifs déjà adoptés ou à adopter (élaboration des plans de sauvegarde, OPAH copropriétés, PRU). Dans ce cadre seront recensés :

- les volumes d'acquisitions nécessaires dans les trois domaines précédemment décrits ;
- les acteurs et moyens à mobiliser en matière d'acquisitions, de gestion transitoire, de relogements
- les moyens à mobiliser pour mettre en oeuvre les mesures de police spéciales liées à l'habitat
- les nécessaires articulations avec les projets urbains et sociaux développés dans le cadre du NPNRU
- les organisations et les moyens financiers à mobiliser pour réaliser les travaux nécessaires au redressement, y compris
- les moyens nécessaires pour la transformation d'immeubles en immeubles de logements sociaux
- les moyens nécessaires pour l'accompagnement social des ménages et les acteurs à coordonner

- L'élaboration d'une stratégie d'intervention, déclinable en fonction de la diversité des situations de chaque copropriété. Elle conduira à cet effet les diagnostics non encore réalisés et s'appuiera sur ceux réalisés par ailleurs pour dégager un véritable programme d'actions.
- La mobilisation des opérateurs, qui interviennent sous ses directives, qu'il s'agisse d'apporter une compétence en ingénierie de projet, en aménagement, ou en gestion immobilière.
- La construction des plans de financement pour ces interventions, en ingénierie, en

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

aménagement ou en gestion immobilière, ainsi que le montage des dispositifs opérationnels d'aide aux travaux. La Métropole sollicitera toutes les institutions capables d'y contribuer et organisera l'instruction et la gestion des dossiers.

- L'engagement, en tant que de besoin, et dans la limite de ses compétences, des procédures et actions en justice nécessaires.
- Un conseil en ingénierie financière sera en outre nécessaire pour aider la Ville de Marseille et la Métropole à retenir le meilleur montage opérationnel et contractuel à l'aune du partage de la charge juridique et financière qu'il permettra au nom de l'équité et de la solidarité nationale.

Les engagements de La Ville :

Elle assurera pour sa part :
le co-financement de l'observatoire ;
le co-financement des diagnostics et dispositifs d'animation opérationnels ;
le co-financement des travaux réalisés par le syndicat des copropriétaires ou copropriétaires ;
La mise en œuvre des pouvoirs de police du Maire ;
Il est également à noter qu'elle a conduit à ce jour les procédures de saisie du TGI pour la désignation d'administrateurs provisoires.

Le GIP MRU :

Il assurera sous le contrôle de la Métropole et de la Ville, en phase opérationnelle, l'articulation des différentes actions mises en œuvre dans les cadres opérationnels retenus pour agir sur les copropriétés, notamment au sein des PRU en cours ou à venir.

Les engagements de l'ANAH :

En compléments des dotations de droit commun pour le financement des études et des travaux dans le respect de la réglementation en vigueur, l'ANAH prévoit la mise à disposition d'une enveloppe de 400 000 € dans le cadre de la mission de préfiguration d'une opération d'ampleur sur les copropriétés critiques du premier cercle, qu'il s'agisse de rénovation urbaine avec déficit foncier financé par l'ANRU ou d'opération d'intérêt national.

Les engagements de l'État :

Il assurera **:**

- la coordination de ses services, en particulier ceux chargés de l'ordre public et ceux chargés des expropriations ;
- l'organisation d'une interface avec la justice sur plusieurs sujets relatifs à la copropriété: administration provisoire, professionnalisation des syndics, jugements relatifs aux recouvrements contentieux des dettes de copropriété ;
- une interface avec France Domaine ;
- une mobilisation des bailleurs sociaux en matière de relogement des ménages issus des

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

copropriétés devant être recyclées.

Les engagements de la Région :

Conformément au cadre d'intervention en faveur de l'habitat adopté par délibération n°16-1091 le 16 décembre 2016, la Région peut soutenir les opérations de requalification des copropriétés en difficultés dans le cadre de dispositifs opérationnels type OPAH copropriété dégradée ou ORCOD (opération de requalification des copropriétés dégradées) et de convention de mise en œuvre de Plan de Sauvegarde. Elles ont pour objectif de favoriser l'amélioration et la création de logements conventionnés sociaux et très sociaux et de lutter plus efficacement contre la vacance et les logements indignes dans les copropriétés dégradées.

L'aide régionale concerne les opérations d'investissement et de fonctionnement relatives aux copropriétés dégradées et en difficultés, au sens de la règlementation Anah, dont la requalification doit permettre un gain énergétique global de 35%. Elle se décline en plusieurs volets :

- Volet études pré-opérationnelles, en lien avec les plafonds d'intervention de la délibération n°16-53 du 08 avril 2016 relative à l'engagement de la Région dans les NPNRU (Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine)
- Volet travaux de réhabilitation de l'habitat, à hauteur de 50% des aides attribuées par le maître d'ouvrage.
- Volet aménagement & foncier et
- Volet technique & social, selon les critères d'intervention énoncés dans le cadre Habitat.

L'intervention régionale sera définie dans chaque convention opérationnelle qui devra faire l'objet d'une délibération par la Région, et dans le respect des crédits alloués annuellement.

Les dispositifs qui contribuent à prévenir la dégradation des copropriétés et peuvent réduire la mise en œuvre de dispositifs d'intervention lourds, intitulés Veille et observation des copropriétés (Voc) et Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (Popac) ne sont pas éligibles.

Les engagements de l'établissement public d'aménagement Euromediterrannée

Il assurera la conduite des études dont il a la maîtrise d'ouvrage, concernant les copropriétés Bel horizon 1et 2 et Maison Blanche.

Les engagements de la Caisse des dépôts et consignations

La Caisse des dépôts pourra intervenir :

- Pour le co-financement de l'ingénierie de projet dans le cadre du protocole de préfiguration ANRU (12 sites d'étude identifiés) ;
- Pour le financement de l'acquisition ou de la réhabilitation de logement dans le cadre des enveloppes de prêts à taux bonifiés sur Fonds d'Epargne (PRU AM ou PPU) ;

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

Les modalités d'intervention de la Caisse des dépôts seront précisées dans des conventions à signer entre la CDC et les différents maîtres d'ouvrage concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

Les engagements de l'L'Etablissement Public Foncier

L'Etablissement Public Foncier participera au financement des études pré opérationnelles des principales copropriétés dégradées identifiées.

Ainsi, dans le cadre de la coopération avec l'EPAEM sur le traitement des copropriétés dégradées l' EPF cofinance les études pré-opérationnelles des copropriétés Maison Blanche, Bel Horizon et de l'ilot Versailles/Hoche.

Le résultat des études définira les conditions de la mobilisation tant opérationnelle que stratégique de l'EPF PACA, préalablement validées par son Conseil d'Administration.

IV- Durée et évolution de l'accord partenarial :

- **La durée de l'accord partenarial**

L'accord partenarial a une durée de 5 ans pour permettre le lancement de l'ensemble des études et définir une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées de Marseille en cohérence avec les autres politiques en matière d'habitat, de politique de la ville et de renouvellement urbain.

- **L'évolution de l'accord partenarial**

Le présent accord partenarial pourra faire l'objet d'ajustements pour :

  - modifier sa durée,
  - actualiser le calendrier, le coût ou le plan de financement des actions prévues, notamment dans l'annexe 4, dans la mesure où ces ajustements modifient l'économie générale des actions prévues ;
  - introduire de nouvelles actions qui engageraient tout ou partie des signataires.
  - Élargir le périmètre de l'accord partenarial, à l'échelle de la Métropole notamment.

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

Ces ajustements prendront la forme d'avenant. Ces avenants ne seront délibérés et signés que par les signataires juridiquement ou financièrement impliqués par leur contenu et leur portée.
Ils seront notifiés à l'ensemble des partenaires signataires.

Fait à Marseille, le

L'État représenté par, Le Préfet de Région, Préfet de département	La Métropole d'Aix-Marseille-Provence représentée par
La Ville de Marseille, représentée par	L'ANAH représentée par le Délégué local de l'ANAH dans le département des Bouches du Rhône
La Région	le Département
La Caisse des dépôts et Consignations	L'établissement public d'aménagement Euroméditérannée
AGAM	ADIL
EPF	TGI
Le GIP MRU	

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

Liste des annexes :

- ANNEXE 1: Liste des copropriétés AGAM

- ANNEXE 2 : Tableau des différents modes d'interventions

- ANNEXE 3 : Listes des études existantes

- ANNEXE 4 : Tableau financier prévisionnel

- ANNEXE 5 : fiches copropriétés

- ANNEXE 6 : Exemple contenu de cahier des charges études

- ANNEXE 7 : fiche immeuble type

- ANNEXE 8: Mode d'évaluation de l'enveloppe publique prévisionnelle pour le traiter 11 copropriétés

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

ANNEXE 1 : LISTE DES COPROPRIÉTÉS AGAM

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

ANNEXE 2 : SCHEMA D'INTERVENTION

Grandes Copropriétés à Marseille

MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE

Tableau schématique des 5 modes d'intervention

+N	Mode d'intervention	Enjeux économiques et financiers	Cadres Contractuels envisageables	Apports des cadres contractuels	Outils opérationnels	Maîtres d'ouvrage / Coordonnateurs	Exemples
1	**Recyclage foncier avec démolition**	**Impact financier lourd pour les acteurs publics** Il s'agit d'opérations d'aménagement qui sont par nature déficitaires. Un écart important entre le coût de la maitrise foncière, du portage et du relogement et la valorisation foncière potentielle engendre un déficit qui sera comblé par les acteurs publics. Par exemple, à travers des participations dans le cadre de concession d'aménagement.	PRU, ORCOD	**PRU :** convention mixte ANRU/ANAH, intégration de l'intervention publique dans un projet d'ensemble, implication des bailleurs sociaux… **ORCOD-IN :** financement exceptionnel hors de l'enveloppe NPNRU, mobilisation de l'EPF PACA pour un portage foncier massif possible si captation de la Taxe Spéciale d'Equipement, intégration dans un projet d'ensemble qui peut être multi-site…	• Outil d'aménagement et de maîtrise foncière : o DUP carence ou aménagement o Concessions • Outils de relogement MOUS • Outils de portage foncier	• Métropole • Etablissement Public GIP-MRU par délégation, si lien avec un PRU	- Kallisté (Bât. A et H) - Maison Blanche - Parc Corot (Bât. A et C)
2	**Réhabilitation nécessitant un portage foncier conséquent voire total par un bailleur social**	**Impact financier important pour les acteurs publics** Les collectivités et l'Etat seront ici sollicités à double titre : subventions pour les travaux réalisés par les copropriétaires et subventions pour le financement des opérations d'acquisitions amélioration réalisées par les bailleurs sociaux.	Plan de Sauvegarde, ORCOD, OPAH copro pathologies lourdes	**Plan de sauvegarde :** dispositif d'intervention sur 5 ans qui permet, sous l'impulsion du Préfet, de mobiliser l'ensemble des services de l'Etat (CAF, procureur de la République, Préfecture…) et les collectivités locales sur l'élaboration et la mise en œuvre d'un programme d'actions (volets accompagnement social, mobilisation d'aides financières pour réaliser des travaux d'urgence ou de pérennisation, sécurité, remembrement des espaces extérieurs). Le Plan de Sauvegarde peut être couplé avec une OPAH et être intégré dans l'ORCOD. La mise en œuvre repose sur son équipe d'animation d'OPAH **OPAH copro pathologies lourdes** : mise en œuvre de dispositifs incitatifs adaptés au contexte des copropriétés dégradées : subventions déplafonnées, subvention permettant de former les conseils syndicaux, d'absorber le surcoût de gestion des syndics…	• Bail à réhabilitation • Acquisition/amélioration Via un bailleur social ou un bailleur privé conventionné	• Métropole • Etablissement Public • Bailleurs Sociaux GIP-MRU par délégation, si lien avec un PRU	- Kallisté (hypothèse sur le bâtiment G) - Bellevue (bâtiment B) - Bel Horizon - Les Rosiers - Consolat
3	**Réhabilitation sans nécessiter un**	**Impact financier moyen pour les acteurs publics**	OPAH, ORCOD	Idem (2)	Etudes pré-opérationnelles ou études action.	• Métropole	- Petits bâtiments de Kallisté

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

	portage immobilier massif	Les collectivités et l'Etat seront ici sollicités dans le cadre de l'octroi de subventions pour les travaux réalisés par les copropriétaires.				GIPMRU par délégation si lien avec un GIP	- F, G, H sur Bellevue - Petits bâtiments du parc Corot - Le Mail G - Plombières - La Maurelette - Les Rosiers - Consolat
4	**Aide au redressement** **(mode préventif)**	**Impact financier léger pour les acteurs publics** Les collectivités et l'Etat mobiliseront des crédits pour financer des missions d'ingénierie sociale, juridique et comptable et pour le lancement de « Diagnostics flash copro »	Accompagnement des copropriétés fragiles (mode préventif)	**Accompagnement des copropriétés fragiles (mode préventif) :** il s'agit de mettre en place un intervenant sur les copropriétés les plus fragiles. Cet intervenant devra accompagner les copropriétaires dans la stratégie à mener pour éviter que la copropriété bascule de grandes difficultés (aide à la définition d'une stratégie de programmation des travaux, réduction du coût des charges, suivi des dettes et de leur recouvrement, formation des conseils syndicaux, participation aux AG…). L'opérateur permettra aux pouvoirs publics d'avoir une vision claire de la situation de la copropriété sans qu'un investissement financier lourd soit engagé.	« Diagnostics flash copro » Ingénierie sociale, juridique et comptable Plan de formation des conseils syndicaux, conception de modèle de mandat, veille sur la qualité des syndics, FSL, veille CAF	• Métropole • ADIL MRU par délégation si lien avec un PRU	
5	**Veille**	**Impact financier léger pour les acteurs publics** Les collectivités et l'Etat devront mettre en œuvre l'observatoire portant sur 50 copropriétés de plus de 100 lots.	Observatoire	**Observatoire :** c'est l'outil idoine pour permettre aux pouvoirs publics de suivre un volume important de copropriétés et pour choisir et planifier les dispositifs d'intervention nécessaires. En croisant plusieurs critères : évolution des valeurs foncières, état du patrimoine, évolution des statuts d'occupation, proximité avec un projet urbain d'ensemble (PRU, ZAC ou OIN par exemple), des copropriétés sont identifiées. Cette identification permet de pouvoir intervenir en amont d'un basculement vers un état de dégradation avancé qui implique des dispositifs lourds et coûteux pour la collectivité publique.	Base de données multicritères, entretiens avec les conseils syndicaux et les syndics	• Métropole • Etat • AGAM • ADIL	

Marseille Rénovation Urbaine

Rédacteurs FL/NB/NA - mise à jour 12 octobre 2016

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

ANNEXE 3 : Liste des études existantes

	DISPOSITIFS EXISTANTS Ou ANTERIEURS	ETUDES REALISEES			
		Intitulé	MO	BE	date
		Etude statistique et cartographique des copropriétés fragiles de Marseille	ANAH	ANAH	2014
pour mémoire		*Atlas des grandes copropriétés*	*Etat*	*AGAM*	*2001*
		Observatoire des grandes copropriétés dégradées de Marseille	Ville de Marseille	AGAM	2013
PLOMBIERES		Diagnostic et proposition d'intervention sur la copropriété ' la résidence Plombières »	Ville de Marseille	Urbanis	08/2013
COROT	Plan de sauvegarde	Etude action -Parc Corot	MO déléguée au GIP MRU	Urbanis – René Bresson	2015
LE MAIL G /LE MAIL	Concession EHI	Expertise des comptes de la copropriété	Ville de Marseille	Urbanis	2014
	plan de sauvegarde sur le mail (hors mail G)				
LES ROSIERS	Plan de sauvegarde				
LA MAURELETTE		Etude DRAC			
KALLISTÉ	PRU Plan de sauvegarde	AMO Flash			
BEL HORIZON	OPAH copropriété	Etude Action	EPAEM	en cours	2016
	Intervention hors petits bâtiments : Plan de sauvegarde (2000-2007 (scission de la copropriété ; démolition de 132 logements) OPAH animée par Marseille Habitat en 2003.				
BELLEVUE					
	Intervention petits bâtiments :	Etude batiments FGH de la copropriété Bellevue	éléguée au GIP	Urbanis	2013
MAISON BLANCHE					
		MOUS copropriété Maison Blanche		AMPIL	2007

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

ANNEXE 4 : Tableau financier prévisionnel

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

Mise à jour : 19 janvier 2017

	Intitulé	Maîtrise d'ouvrage	Maîtrise ouvrage déléguée	Année d'engage-ment	Ingénierie/études/suivi-animation Montant HT	Montant TTC	Echéancier prévisionnel de la dépense (HT) 2016-2017	2018	2019	2020	2021 et s.	financements Anah	ANRU	Ville	Métropole	Conseil départemen-tal	Conseil régional	CDC	EPF PACA	EPAEM	Commentaires	PROGRAMMATION FINANCIERE AMP
AXE I – Dispositif commun de veille, de suivi et d'observation pour les 3 cercles																						
Action I-1	Veille et Observation des copropriétés de Marseille par l'AGAM (VOC)	Ville de Marseille		2016	**122 000 €**		*122 000 €*	–	–	–	–	60 000 €		62 000 €							Convention Ville-Agam délibérée par la Ville le 5 12 2016 pour 3 ans.	
Action I-2	Diagnostic "Flash" sur des copropriétés fragiles par l'ADIL	Métropole AMP		2016	**60 000 €**	**60 000 €**	*40 000 €*	*20 000 €*	–	–	–				60 000 €						Selon charte partenariale Metropole-Adil 2016-2018 : 10 diagnostic/an évalués à 20 000€	
Action I-3	Programme Opérationnel de Prévention & d'Accompagt en Copropriété (POPAC)	Métropole AMP		2017	**300 000 €**	**360 000 €**	*100 000 €*	*100 000 €*	*100 000 €*	–	–	150 000 €			210 000 €							
AXE II – Etudes copropriétés cercle 1																						
KALLISTE	AMO élaboration de plan de sauvegarde (2 ans : 2016-2017) Etude de conception et de programmation urbaine et sociale	Métropole AMP	MRU	2016	**245 272 €**	**294 326 €**	*245 272 €*	–	–	–	–	–	122 977 €	69 010 €		16 051 €	37 234 €				Etude lancée dans le cadre de l'avenant de clôture de la convention ANRU Kallisté sur les crédits PRU 1	
	AMO Phase suivi-animation (1er année)	*Métropole AMP*		*p.m.*				*[75 000]*	*[75 000]*	*p.m*	*p.m*	*[75 000]*		***[23 000]***	***[53 000]***			***[30 000]***			*Mission évaluée à 150 000 €HT pour la 1ere année*	***OUI : Conv. AMP/MR***
BELLEVUE	AMO élaboration du 3e plan de sauvegarde	Métropole AMP	MRU	2017	**250 000 €**	**300 000 €**	*125 000 €*	*125 000 €*				125 000 €		**38 000 €**	**88 000 €**			**50 000 €**				**OUI : Conv. AMP/MR**
	AMO Phase suivi-animation (1er année)	*Métropole AMP*		*p.m.*					*[75 000]*	*[75 000]*	*p.m*	*[75 000]*		***[23 000]***	***[53 000]***			***[30 000]***			*Mission évaluée à 150 000 €HT pour la 1ere année*	***OUI : Conv. AMP/MR***
COROT	AMO élaboration de plan de sauvegarde (2ans)	Métropole AMP	MRU	2017	**250 000 €**	**300 000 €**	*125 000 €*	*125 000 €*				125 000 €		**38 000 €**	**88 000 €**			**50 000 €**			Coût pour 2 ans	**OUI : Conv. AMP/MR**
	AMO Phase suivi-animation (1er année)	*Métropole AMP*		*p.m.*					*[150 000]*	*p.m*	*p.m*	*[75 000]*		***[23 000]***	***[53 000]***			***[30 000]***			*Mission évaluée à 150 000 €HT pour la 1ere année*	***OUI : Conv. AMP/MR***
PLOMBIERES	**PHASE 1 : Suivi animation (2ans) Tranche ferme**	**Métropole AMP**		**2018**	**200 000 €**	**240 000 €**	*-*	***100 000 €***	***100 000 €***		*-*	**100 000 €**		**50 000 €**	**90 000 €**							
	PHASE 2 : Suivi animation (3ans) Tranche conditionnelle			**2019**	**400 000 €**	**480 000 €**				***100 000 €***	***300 000 €***	**200 000 €**		**100 000 €**	**180 000 €**							
	PHASE 1 : Aide à la gestion renforcée (sur 2 ans)	**Syndicat de copropriétaires**		**2018**	**87 000 €**	**104 400 €**		***43 500 €***	***43 500 €***			**104 400 €**									**Forfait Anah = 150 € x 290 lots/an sur 2 ans**	
	Phase 2 : Aide à la gestion renforcée (sur 3 ans)	**Syndicat de copropriétaires**		**2020**	**43 500 €**	**52 200 €**				***43 500 €***		**52 200 €**									**Forfait Anah = 150 € x 290 lots/an sur 1 ans**	
	Autres expertises techniques	**Syndicat de copropriétaires**		**2018**	**100 000 €**	**120 000 €**		***35 000 €***	***65 000 €***			**50 000 €**		**25 000 €**							**45 000€ TTC restant à la charge du syndicat.** Expertises complémentaires (dont 65 000€ de relevés géomètre)	
BEL HORIZON	Etude /action	EPAEM		2016	**122 178 €**	**146 614 €**	*110 625 €*					55 313 €		**33 188 €**			**26 550 €**	**16 163 €**	**15 000 €**	**0 €**	L'assiette de la subvention ANAH est calculée sur le coût de la prestation opérateur.à savoir 11625 € HT	
MAISON BLANCHE	Etude /action	EPAEM		2017	**88 518 €**	**106 222 €**	*80 215 €*					40 108 €		**24 025 €**			**19 252 €**	**7 837 €**	**15 000 €**	**0 €**		
LE MAIL / LE MAIL G	Etude pré-opérationnelle Le Mail G / Le Mail	Métropole AMP		**2018**	**100 000 €**	**120 000 €**		***50 000 €***	***50 000 €***			50 000 €		**15 000 €**	solde			**20 000 €**				
LES ROSIERS	Etude pré-opérationnelle	Métropole AMP		**2018**	**100 000 €**	**120 000 €**		***50 000 €***	***50 000 €***			50 000 €		**15 000 €**	solde			**20 000 €**				
CONSOLAT	Etude pré-opérationnelle Etude liée à une étude urbaine	Métropole AMP		2017	**100 000 €**	**120 000 €**	***50 000 €***	***50 000 €***				50 000 €		**15 000 €**	solde			**20 000 €**			Etude liée à l'Etude urbaine Consolta Mirabeau inscrite au protocole de préfiguration NPNRU	
LA MAURELETTE	Etude Pré-opérationnelle	Métropole AMP		**2018**	**100 000 €**	**120 000 €**		***50 000 €***	***50 000 €***			50 000 €		**15 000 €**	solde			**20 000 €**				
AXE II – Etudes copropriétés cercle 2																						
LA GRANIERE	Diagnostic de gestion Etude liée à une étude urbaine	Métropole AMP		2017	**100 000 €**	**120 000 €**	***50 000 €***	***50 000 €***				50 000 €		**15 000 €**	solde			**20 000 €**			Diagnostic liée à l'Etude urbaine Kalliste inscrite au protocole de préfiguration NPNRU	
PARC de la ROSE	Etude pré-opérationnelle Etude liée à une étude urbaine	Métropole AMP		2017	**100 000 €**	**120 000 €**	***50 000 €***	***50 000 €***				50 000 €		**15 000 €**	**solde**			**20 000 €**			Liée à l'Etude Frais vallon – La Rose – Petit Séminaire inscrite au protocole de préfi. NPNRU	
LA CRAVACHE	Diagnostic / Etude pré-opérationnelle	Métropole AMP		2019	**100 000 €**	**120 000 €**			*100 000 €*			50 000 €										
EST-MARSEILLAIS	Diagnostic / Etude pré-opérationnelle	Métropole AMP		2019	**100 000 €**	**120 000 €**			*100 000 €*			50 000 €										
BEL OMBRE	Diagnostic / Etude pré-opérationnelle	Métropole AMP		2019	**100 000 €**	**120 000 €**			*100 000 €*			50 000 €										
AXE II – Etudes copropriétés cercle 3																						
Copropriétés VERSAILLES	Etude/ diagnosctic copropriétés dégradées en vue Réhabilitation, logements neufs, espaces publics	EPAEM		2017	**100 000 €**	**120 000 €**	*100 000 €*					–	50 000 €	**15 000 €**				**20 000 €**	**15 000 €**	#VALEUR !	Etude Amenagement/Habitat en vue de la requalification d'un îlot dégradé	
AXE III – Définition d'une stratégie globale d'intervention sur les copropriétés dégradées																						
Action III	Assistance à Maîtrise d'ouvrage générale Prestation externalisée coordination et définition de la stratégie copropriétés (A2)	Métropole AMP		2017	**300 000 €**	**360 000 €**	*100 000 €*	*100 000 €*	*100 000 €*	–	–	150 000 €			210 000 €							**OUI : Conv. AMP/MR**
TOTAL					**3 268 469 €**	**3 763 762 €**						**1 512 021 €**	**172 977 €**	**544 223 €**	**716 000 €**	**16 051 €**	**83 036 €**	**264 000 €**	**45 000 €**	**#VALEUR !**		

Etude/Ingénierie sous maîtrise d'ouvrage Matropole AMP = 3 474 326 €

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

ANNEXE 5 : fiches copropriétés

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

ANNEXE 6 : Exemple de cahier des charges

ÉTUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE

« COPROPRIÉTÉ ** »

Méthodologie de CCTP d'étude pré-opérationnelle d'une copropriété en difficulté

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

SOMMAIRE

V. Composition de l'équipe en charge de la mission..... 18

VI. Pilotage et suivi de la mission..... 18

VII. Durée du marché, délais d'exécution, confidentialité..... 19

VIII. Documents mis à disposition du prestataire dans le cadre de la mission..... 19

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

Introduction : Finalité de l'étude pré-opérationnelle

L'étude pré-opérationnelle d'une copropriété doit permettre :

1/ de connaitre le contexte territorial dans lequel s'inscrit la copropriété

2/ de réaliser un diagnostic précis de la copropriété notamment pour identifier les caractéristiques et l'ampleur des difficultés endogènes et exogènes :

Pour identifier les difficultés endogènes (liées à la copropriété elle-même) :

- analyser le fonctionnement du marché immobilier local,
- d'analyser l'organisation structurelle, juridique de la copropriété et analyser la gouvernance de la copropriété
- connaitre le profil et la stratégie patrimoniale des copropriétaires (occupants et bailleurs), de connaitre le profil socio-économique des occupants (Propriétaires et locataires)
- analyser la gestion et les documents comptables et financiers de la copropriété (gestion, cout des charges, montant et type d'impayés de charges …)
- d'identifier les difficultés techniques et les besoins en travaux (selon la qualité technique et énergétique recherchée ou possible)

Difficultés exogènes (liées à l'environnement)

- analyser les difficultés extérieures pouvant impacter la copropriété : environnement urbain, marché immobilier local…

3/ de définir la possibilité ou non de redresser la copropriété en agissant sur la copropriété elle-même et sur son environnement en tenant compte de 3 critères :

- l'ampleur des difficultés et le coût nécessaire à leur résorption
- la capacité des copropriétaires en place s'investir dans un projet
- les moyens judiciaires, opérationnels et financiers mobilisables par les pouvoirs publics (collectivités locales / Etat)

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

4/ De définir la stratégie à mettre en œuvre

Deux types de stratégie sont possibles :

- Une stratégie de redressement : résorption des difficultés de la copropriété avec maintien des équilibres sociaux et patrimoniaux, résorption des difficultés individuelles via le portage sur un nombre ciblé de lots (portage ciblé de redressement)
- Une stratégie de recyclage de la copropriété :
    - Soit en sortie du régime de la copropriété via l'acquisition publique de l'ensemble des lots
        - pour la transformation en logements sociaux
        - la démolition en vue d'un autre projet urbain ou immobilier
    - Soit avec maintien du régime de la copropriété via l'acquisition publique massive de lots (portage massif) pour modifier les équilibres de la copropriété et transformer le bien immobilier

Aussi, à l'issue du diagnostic, différents types d'outils opérationnels sont mobilisables

- le plan de redressement avec un dispositif Anah (Plan de Sauvegarde, OPAH CD) technique, de fonctionnement et social en estimant les besoins en portage ciblé
- de proposer dans le cas où le redressement de la copropriété est impossible à atteindre une reprise publique de la copropriété via un portage massif ou total (dans le cadre d'une DUP…).

La problématique du portage :

Le portage de lots en copropriété en difficulté est complémentaire à l'action de redressement et est parfois même indispensable pour répondre aux situations individuelles sociales difficiles.

Les couts de portage ciblé, massif ou total sont très élevés. Or il existe peu d'outils financiers pour couvrir le déficit. Dans le cas des copropriétés en grandes difficultés, l'identification des besoins en portage est primordiale pour estimer les outils, moyens et acteurs à mobiliser afin :

- permettre aux financeurs publics de disposer d'une visibilité sur les moyens à consacrer au portage
- de garantir l'équilibre financier des opérateurs de portage

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

A ce jour, l'ORDOD d'intérêt national, constitue le seul levier pour pouvoir financer massivement du portage (en lien avec la TSE)

I. Contenu de l'étude pré-opérationnelle

Cette étude comprend :

En tranche ferme : deux missions :

- mission 1 : réalisation de l'étude pré-opérationnelle,
- mission 2 : définition et mise en œuvre des actions de communication et de concertation qui doivent être mises en place parallèlement à la réalisation de l'étude pré-opérationnelle,

En tranche conditionnelle : l'établissement de la future convention d'opération Anah

Le prestataire aura en charge la préparation et l'animation de l'ensemble des réunions (proposition d'ordre du jour, élaboration des documents nécessaires (diaporamas et autres supports utiles aux séances de travail) ainsi que la rédaction de leur compte-rendu.

I.1 Contexte territorial dans lequel s'inscrit la copropriété

I.1.1 Le territoire, son positionnement, sa dynamique

A/ Présentation du territoire de la métropole, ses projets notamment urbain et habitat pouvant concerner le quartier dans lequel est située la copropriété en lien avec le PLH.

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

B. Présentation du territoire de la ville, ses projets, actions sur le quartier notamment sur le volet habitat

I.1.2. La politique de l'habitat sur le territoire

- Historique action de la ville/ métropole sur l'habitat (public et privé) et notamment sur les copropriétés.
- Politique spécifique liée au NPRNU (projets, ….)

<u>Contexte spécifique à chaque copropriété :</u>

I.1.3. Présentation du quartier dans lequel s'inscrit la copropriété

- Historique, contexte de la construction, fonctions assurées par le quartier (résidentiel, commercial…)
- Forces et faiblesses du quartier (positionnement sur le marché, enclavement/ désenclavement, transport, équipements…)
- Projet urbain en cours, notamment NPNRU

I.1.4. Présentation de la copropriété

A/ historique (localisation, date de construction,…)

B/ place dans le quartier
- rôle assuré par la copropriété
- forces et faiblesses et projet urbain en cours

<u>Quartier ****</u>, d'intérêt national (ou régional) :

- nom de la copropriété (nbre logements au total, nbre de logements par bâtiment)

Intégration des plans de localisation de la copropriété et de ses différents bâtiments + délimitation foncière (si connue)

Historique de l'action de la collectivité sur la copropriété :

- Type et date d'étude ou diagnostic (en annexe du CCTP)

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

- OPAH ou plan de sauvegarde (année) dont le bilan est joint au CCTP
- type et dates de signalements suite à risque sécuritaire ou sanitaire
- type et dates de prises de procédures de police (arrêté de péril , insalubrité…),
- observatoire éventuel du parc privé,
- etc.

I.2 Diagnostic multi-critères

I.2.1 Composition de l'étude et fiche immeuble

L'étude comportera :

- un diagnostic de la composition et de l'organisation de la copropriété
- un diagnostic technique, patrimonial et social ;
- une analyse comptable, juridique et financière ;
- une phase de préconisations et de montage financier et opérationnel,
- une estimation de portage ciblé provisoire de la copropriété

Dans le cas où la copropriété comporte plusieurs bâtiments, une analyse par bâtiment des différents volets est nécessaire.

Pour chaque copropriété, le bureau d'étude réalisera une fiche d'identité regroupant les informations de base de la copropriété à savoir :

- nom, coordonnées et ancienneté du syndic ou de l'administrateur provisoire,
- situation cadastrale de la copropriété
- photographie de la copropriété,
- nombre de membres de conseils syndicaux et ancienneté,
- le nombre et la destination des lots,
- le taux de logements et tantièmes PO et PB

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

- la date de construction,
- le taux de rotation concernant les ventes et le prix moyen au m²
- les indicateurs clés de gestion en volume et en pourcentage rapporté au budget
    - Dettes fournisseurs,
    - impayés des copropriétaires,
    - avance de trésorerie,
    - trésorerie,
    - fonds travaux
- les indicateurs clés d'impayés pour les PO et les PB en nombre
    - nombre de PO / PB ayant une dette supérieur à 10 000 €,
    - nombre de PO / PB ayant une dette entre 5 000 et 10 000 €,
    - nombre de PO / PB ayant une dette entre 2 000 et 5 000 € et
    - nombre de PO / PB ayant une dette inférieur à 2000 € ;
- indicateurs clés du budget courant de la copropriété
    - montant du budget voté,
    - montant du budget réalisé,
    - part du budget de l'eau froide, part du budget du chauffage et ECS,
    - part budget nettoyage,
    - part budget salarié,
    - part budget honoraires syndic,
    - part budget procédures,
    - part budget assurances,
    - etc.)
- indicateurs clés du fonctionnement du syndic
    - dynamique CS,
    - dynamique syndic,
    - connaissance du CS de la copropriété et de son fonctionnement,
    - taux de présents et représentés en AG
- la typologie du bâti et le nombre d'étages par bâtiment,

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

- la classification incendie par immeuble,
- la note de la grille de dégradation de l'Anah

- les caractéristiques et les superficies des espaces extérieurs,
- une description du contexte urbain et des projets en cours,
- la liste des études déjà menées,
- la présence d'autres structures (ASL, AFUL,)
- procédures en cours

I.2.2 Analyse Juridique, financière et comptable

- **une analyse juridique devant mettre en évidence** :
  - l'existence ou non de syndicats secondaire, d'ASL, AFUL, etc. ;
  - l'existence d'une complexité juridique (imbrication de plusieurs copropriétés, d'espaces publics et privés, inadéquation de la taille de la copropriété avec les enjeux actuels …) ;
  - la répartition des parties communes et privatives (existence ou non de parties communes extérieures à l'immeuble par exemple…).

Dans le cas de présence d'une autre structure (ASL, syndicat principal), une analyse de son règlement, de sa situation financière et de sa gestion devra être réalisée.

- **une analyse foncière comprenant :**
  - l'existence et l'analyse du patrimoine de la copropriété (logement, caves, parking),
  - une analyse des espaces extérieurs appartenant à la copropriété dont les possibilités de revalorisation foncière,
  - les possibles problématiques entre espaces publics et espaces privés avec des propositions de solutions

Cette analyse devra mettre en lien l'environnement urbain de la copropriété et des projets urbains en cours et l'analyse des équipements de proximité (accessibilité) et de la sécurité des biens et

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

personnes

- **une analyse des règlements de copropriété notamment vérifier la bonne application de celui-ci (tantièmes bien appliqués dans la gestion courante etc.) et si celui-ci est cohérent par rapport à la vie de l'immeuble**

- **une analyse des procès-verbaux des assemblées générales des cinq dernières années notamment leur conformité et la bonne exécution des votes par le syndic;**

- **un audit sur le fonctionnement des instances de la copropriété comprenant**

  - existence, implication du syndic (ou de l'AP)
  - relation entre les instances de gestion (syndic, conseil syndical et les copropriétaires)
  - analyse de la composition du Conseil Syndical
  - implication pour chacun des organes de gestion de la vie de la copropriété (visites, connaissance des difficultés, présence en assemblée générales, réunions entre instances, préparation des assemblées générales)
  - analyse de la sinistralité de l'immeuble
  - analyse des dossiers contentieux éventuels et leur état d'avancement

Le prestataire sera chargé d'élaborer **un audit de gestion, des comptes et des charges** de copropriété de chaque immeuble. Cet audit doit mettre notamment en avant :

- les difficultés éventuelles de trésorerie et de gestion ;
- le nombre de copropriétaires débiteurs et le volume de débit, les actions d'apurement mises en place ;
- de cerner les difficultés comptables et financières de chaque copropriété en terme de gestion, d'économies de charges à engager, de recouvrement des impayés de charges et d'en définir les actions de remédiation complémentaires à celles à l'œuvre,
- les possibilités d'économies de charges à réaliser via la renégociation des contrats fournisseurs, la réalisation des travaux préconisés en phase 1 ;
- la capacité financière globale du syndicat des copropriétaires à pouvoir s'engager dans un processus de réhabilitation, en particulier thermique, dans le cadre d'un dispositif Anah.

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

Il est attendu du prestataire, à partir des expériences qu'il aura précédemment conduites, qu'il précise dans sa note méthodologique, les modalités qu'il mettra en œuvre pour recueillir auprès des syndics et des conseils syndicaux des immeubles concernés, les éléments nécessaires à cette phase d'analyse.

Sur la base des éléments qui seront en sa possession, il sera demandé au prestataire de réaliser :

- **un audit des charges par copropriété et par bâtiment comprenant** :
  - une analyse de chacun des postes de charges et du poids de ces derniers par rapport au budget annuel ;
  - une analyse du nombre et de la nature des contrats fournisseurs

- **un audit des comptes comprenant** :
  - une analyse de la balance des comptes ;
  - une analyse des comptes créditeurs (fond de roulement, compte travaux ou prévoyance etc…) ;
  - une analyse des comptes débiteurs en lien notamment avec l'audit des impayés de charges (anciennes créances irrécouvrables …).
  - Une analyse des comptes d'attente (origine, situation débitrice ou créditrice, moyens à mettre en œuvre pour les clôturer)

- **un audit des impayés à la copropriété et par bâtiment. comprenant** :
  - le nombre de copropriétaires débiteurs, le type de copropriétaires (PO, PB etc.), le montant des dettes et la nature des dettes de charges ;
  - l'état des recouvrements d'impayés de charges, à savoir l'état des plans d'apurement amiables mis en place et des procédures contentieuses engagées comprenant un coût annuel des frais de contentieux pour la copropriété.

I.2.3 Etude patrimoniale, diagnostics techniques et thermiques ; enquêtes sociales

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

Il sera demandé au cabinet retenu de procéder à un diagnostic immobilier, technique et socio-économique qui devra comprendre les éléments suivants :

A l'échelle de la copropriété :

- **une étude du marché immobilier et locatif**, à savoir :
  - le nombre de mutations enregistrées au cours de ces cinq dernières années
  - les prix de vente moyens pratiqués par typologie de logement et leur évolution depuis ces cinq dernières années ;
  - les prix locatifs moyens par typologie de logement enregistrés ces cinq dernières années
  - le flux des peuplements

A l'échelle de la copropriété et par bâtiment :

- **une analyse de la propriété immobilière et des populations résidant dans l'immeuble portant sur** :
  - le statut et le profil des propriétaires (propriétaires bailleurs privés, institutionnels, occupants…)
  - le statut et le profil des occupants (selon le type de propriété)
  - la nature des locaux autres que d'habitation et leur occupation (commerces, activités libérales);
  - le taux d'occupation et la vacance (logements, autres locaux).

A l'échelle de la copropriété et par bâtiment

- **un diagnostic technique comprenant** :
  - une analyse du carnet d'entretien
  - une analyse de l'état des bâtiments, des espaces extérieurs s'ils existent ;
    - état des parties communes, équipements communs, la réalisation de la grille d'évaluation de la dégradation avérée du bâti de l'Anah
    - état des procédures en cours

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

- respect des règlementations (incendie)

- une analyse de l'état des parties privatives ; cette analyse n'aura pas un caractère exhaustif mais devra mettre en avant les travaux à caractère prioritaire à réaliser dans les appartements (risque santé ou sécurité, électricité, plomberie, isolation…) ;
- un état hiérarchisé et chiffré des travaux à engager sur les parties communes et privatives (travaux d'urgence, travaux à moyen ou long terme) permettant notamment un ré-investissement durable en termes d'amélioration de la performance énergétique.

A l'échelle de la copropriété et par bâtiment

- **une analyse socio-économique qualitative :**

L'analyse socio-économique devra se dérouler en trois étapes :

Etape 1 : Préparation des enquêtes sociales et patrimoniales (durée 3 semaines)

Le prestataire devra proposer à la maîtrise d'ouvrage un questionnaire pour chaque type de propriétaire ou d'occupant soit :

- un questionnaire type pour le propriétaire occupant,
- un questionnaire type pour le propriétaire bailleur,
- un questionnaire type pour le locataire,

Le questionnaire devra comporter une stratégie patrimoniale pour les propriétaires occupants et bailleurs à savoir :

- Analyse patrimoniale des propriétaires (ancienneté, capacité d'investissement, volonté de vendre, etc.)
- les intentions des copropriétaires sur l'engagement des travaux privatifs ou communs au vu des diagnostics techniques et thermiques qui auront été préalablement réalisés ; les intentions de vente … ;
- l'identification des ménages pouvant être éligibles aux subventions de droit commun (ANAH notamment)
- la solvabilité des ménages

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

- pour le paiement des charges de copropriété, au regard notamment des économies de charges générées,
- pour le financement des travaux sur leurs parties privatives mais également leur capacité financière à financer les travaux des parties communes (niveau de revenu, taux d'effort, endettement vis-à-vis de la copropriété et de créanciers extérieurs, …) après aides publiques

- l'identification des ménages en difficulté pouvant se maintenir en copropriété et relevant d'un ou plusieurs dispositifs d'aide que le prestataire identifiera selon chaque situation individuelle (FSL, ...) ;
- l'identification des ménages en grande difficulté ne pouvant se maintenir en copropriété et nécessitant un relogement ou un dispositif de portage (type de portage é définir en fonction du potentiel de redressement)
- la situation particulière des locaux commerciaux le cas échéant des immeubles au regard de leur occupation actuelle et des opportunités à examiner concernant les activités économiques.

Pour les occupants de la résidence, l'enquête sociale devra mettre en évidence les éléments suivants :

- Caractéristiques économiques et sociales des occupants
  - Composition des ménages (taille et structure des ménages, âge des résidents) et son adéquation avec la typologie des logements,
  - La nature des logements occupés (typologie, surface équipement) ;
  - Les montants des loyers, des charges et des APL (locataires),
  - Le taux d'effort et le reste à vivre des occupants
  - Les inscriptions à une demande de logement social ou de DALO et leur ancienneté,
  - La situation professionnelle des occupants, leurs lieux de travail, leur temps de déplacement et leur niveau de qualification,
  - Les ressources des ménages comprenant revenus salariés et prestations familiales,
  - Une analyse des dettes locatives ou des dettes de charges
  - La présence de situations de handicap, de personnes

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

isolées, etc.

- Parcours et perspectives résidentielles des ménages (passé, entrée dans le logement et attentes)

- Rapport des ménages à l'habitat et au cadre de vie :
  - L'état technique des logements, leur entretien et les problèmes sanitaires ou d'inconfort,
  - L'état technique des parties communes, espaces extérieurs et le quartier
  - La motorisation des ménages et leur avis sur le stationnement
  - L'état des équipements publics de proximité
  - L'état des équipements privés (commerces, cabinet médicaux) de proximité
  - Une appréciation générale du quartier
  - Leur participation à la vie collective éventuelle (associations, équipes sportives, etc.)
  - Les éventuels conflits de voisinage ou conflits propriétaires/ locataires

Cette liste n'étant pas exhaustive, le bureau d'études explicitera le contenu et modalités d'enquêtes dans sa proposition à l'appui des prestations de même nature qu'il a conduites sur d'autres territoires.

Les questionnaires devront être validés par la maîtrise d'ouvrage.

Etape 2 : Réalisation des enquêtes sociales et patrimoniales (2 à 4 mois)

Les enquêtes sociales devront se réaliser prioritairement sur le terrain via des portes à portes afin de prendre connaissance de la situation des ménages notamment l'état technique des logements.

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

Avant le démarrage des enquêtes, une réunion publique aura lieu soit au pied de la copropriété soit dans un équipement public le plus proche (école, mairie, etc.) afin d'informer les occupants.

Des invitations seront envoyées à l'ensemble des copropriétaires via notamment la feuille de présence du syndic ou de l'administrateur provisoire concernant les propriétaires.

Pour les locataires, les invitations seront déposées dans leur boîte aux lettres.

Des affiches de la réunion publique seront posées dans le quartier où est située la copropriété.

Un courrier d'accréditation sera effectué par le maître d'ouvrage pour le prestataire.

Enfin, une permanence dans un équipement public de proximité pourra être mis en place afin de faciliter le travail du prestataire et d'assurer des rendez-vous dans le cas où des occupants refuseraient la visite de leur logement.

Objectif d'enquêtes sociales et patrimoniales :

Propriétaires occupants

- 80% des propriétaires occupants endettés
- 50% des propriétaires occupants non endettés

Propriétaires bailleurs

- 80% des bailleurs endettés
- 20% des propriétaires bailleurs non endettés,

Locataires (PB)

- 80% des locataires de logements appartenant à des bailleurs endettés
- 20% des locataires de logements appartenant à des bailleurs non endettés

Démarche d'enquêtes pour les propriétaires occupants et les locataires :

Il devra être envoyé à minima un courrier de demande de rendez-vous physique et deux courriers de relance dont le dernier avec accusé de réception.

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

Une visite porte à porte minimum par bâtiment (sans rendez-vous préalable) fixée avec la maîtrise d'ouvrage sera effectuée.

Démarche d'enquêtes pour les propriétaires bailleurs :

Il devra être envoyé à minima un courrier de demande de rendez-vous téléphonique ou à la permanence et deux courriers de relance dont le dernier avec accusé de réception.

Le prestataire pourra proposer la réalisation d'enquêtes patrimoniales et sociales dématérialisées à destination des propriétaires en les informant par courrier ou courriel.

Le prestataire fera un état d'avancement hebdomadaire à la maitrise d'ouvrage des demandes d'enquêtes envoyées, des enquêtes réalisées et des difficultés rencontrées. En cas de difficultés, le prestataire proposera des solutions à la maîtrise d'ouvrage.

Etape 3 : Traitement des enquêtes et restitution (1 mois)

Le prestataire compilera les enquêtes et traitera les informations afin de rédiger un rapport par bâtiment présentant les résultats des enquêtes. Il devra être affiché pour chaque réponse le taux et le nombre de ménages ayant répondu.

Les résultats se feront dans une première partie de manière descriptive puis croisés et analysés dans la seconde partie du rapport.

Le rapport devra conclure sur les besoins d'accompagnement social des ménages et des moyens à mobiliser pour y répondre (relogement, réponse à des problématiques spécifiques, portage des lots, actions curatives, etc.)

Livrables attendus:

- une monographie et sa fiche de synthèse de la copropriété et par bâtiment, un rapport intermédiaire, un rapport social et sa note de synthèse de 30 pages maximum

I.3 la faisabilité du redressement technique et financier de la copropriété

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

Lors de cette dernière phase de l'étude, le prestataire devra établir la faisabilité du redressement en tenant compte des éléments de diagnostic.

Pour chaque proposition d'action, le prestataire devra indiquer des objectifs quantitatifs et qualitatifs et un calendrier prévisionnel pour atteindre ses objectifs.

Exemple : baisse des impayés de 150% du budget annuel à 50% du budget annuel en 5 ans via les moyens suivants :

- *mise en place de commission impayée trimestrielle*
- *mise en place d'un tableau de bord des impayés mis à jour mensuellement*
- *mise en place d'un protocole de recouvrement votée en assemblée générale indiquant le vote des saisies immobilière pour une dette supérieur à 2 000 €,*
- *mise en place d'un portage de lots des propriétaires en grande difficulté*
- *mise en place d'accompagnement social des ménages endettés avec une permanence d'une demi-journée par semaine*
- *amélioration de la connaissance des droits et des devoirs des copropriétaires via ** séances de formation et des permanences,*
- *etc.*

Dans le cas d'une copropriété avec plusieurs bâtiments, le prestataire réalisera ce travail à la copropriété et par bâtiment.

I.3.1 Faisabilité du redressement de l'environnement

Le prestataire proposera à la maîtrise d'ouvrage selon le diagnostic établi des propositions d'amélioration de l'environnement urbain notamment en termes d'accès et de qualité de vie en lien avec les projets urbains en cours et en concertation avec les acteurs de l'aménagement.

Pour exemple, les possibles besoins de séparation entre espaces privés et espaces publics (résidentialisation ou reprise public des espaces extérieurs, etc.)

I.3.2 Faisabilité du redressement juridique et fonctionnement

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

Le prestataire devra indiquer les actions à mettre en œuvre dans la durée afin d'améliorer le fonctionnement de la copropriété en estimant les moyens humains et financiers pour chacune des actions à mobiliser tel que :

- la nomination d'un mandataire adhoc
- la mise en place d'un administrateur provisoire (renforcée ou non, sur quelle durée, les missions à effectuer à court terme et moyen terme),
- le changement ou non de syndic
- Les actions de d'accompagnement pour le fonctionnement de la copropriété
  - Mise en place de formations à destination des copropriétaires et à destination des membres du conseil syndical (nombre de formations par an, leur objet etc.)
  - L'assistance du conseil syndical pour le contrôle des comptes, les préparations d'AG, les visites au pied d'immeuble ou dans le changement de syndic,
  - L'aide à l'adaptation du règlement de copropriété
  - L'opportunité d'une scission de la copropriété et les moyens à mettre en œuvre (temps, estimation du coût)
  - Appui à la tenue d'un carnet d'entretien,

La liste ci-dessus n'est pas exhaustive et devra être complétée par le prestataire selon le diagnostic réalisé.

Une simulation de l'aide à la gestion ou d'études complémentaires (géomètre, etc.) pouvant être financées par l'Anah ou d'autres partenaires devra être effectuée.

I.3.3 Faisabilité du redressement financier et comptable

Le prestataire devra indiquer les actions à mettre en œuvre dans la durée afin d'améliorer le fonctionnement de la copropriété en estimant les moyens humains et financiers pour chacune des actions à mobiliser tel que :

- Une action de diminution ou à la maitrise des charges à court terme (renégociation des contrats, mise en concurrence, suppression éventuelle de contrats, amélioration des interventions techniques, visite pieds d'immeubles)
- Une action d'amélioration des finances de la copropriété (remise à niveau de l'avance de trésorerie, mise en place de créances douteuses, clôture des comptes d'attente et des comptes travaux dormants, contrôle des comptes, assistance au vote de validation des comptes de charges)

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

- Action de renégociation des dettes fournisseurs (plan d'apurement, annulation de dettes, etc.)
- Action de traitement des impayés des copropriétaires (plan d'apurement, mobilisation du FSL, de la CAF).

Concernant les situations sociales, le prestataire précisera les moyens humains (permanence, montage des dossiers) et financiers (FSL, CAF et autres partenaires) afin de répondre aux situations particulières (personnes âgées, copropriétaires débiteurs, familles monoparentales, orientation vers des structures spécialisées). Ceci doit être établi à la fois pour les propriétaires occupants et les locataires.

La liste ci-dessus n'est pas exhaustive et devra être complétée par le prestataire selon le diagnostic réalisé.

I.3.4 Faisabilité du redressement technique :

A ce titre, le prestataire devra réaliser en premier lieu la faisabilité de la réalisation de travaux au sein de la copropriété.

- **Le plan prévisionnel de travaux**

Le prestataire devra établir, sur la base du diagnostic technique, thermique et social réalisé dans chaque copropriété :

- un chiffrage des travaux concernant <u>les parties communes</u> intégrant :
  - des scénarios de travaux (selon la qualité / performance technique et énergétique recherchée)
  - les montants moyens globaux et par quote-part / par logement
  - les subventions prévisionnelles des partenaires financiers (ANAH, ville, etc. ...)
  - la quote-part restant à charge des copropriétaires et les dispositifs d'aides

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

complémentaires (Eco-prêts collectifs, ...) et par type de copropriétaire (POTM, POM, PB, etc.)

- les modalités de préfinancement ou d'avance des subventions publiques via le dispositif.
- les aides pouvant être mobilisées dans le cadre d'un accompagnement social des copropriétaires les plus en difficulté (FSL, prêts de la CAF, prêts des Caisses de Retraite)

- une simulation des enveloppes financières pouvant être mises en place pour la réalisation de travaux sur parties privatives incluant comme précédemment :
  - la participation prévisionnelle des partenaires financiers ;
  - les quotes-parts restant à charge des copropriétaires sur la base du diagnostic socio-économique réalisé par le prestataire et les aides complémentaires pouvant être mises en place.
  - les aides pouvant être mises en place dans le cadre d'un accompagnement social des copropriétaires les plus en difficulté.

I.3.5 Besoins en portage selon la faisabilité du redressement

A partir du diagnostic technique, de gestion, financier et social :

- Réalisation d'un diagnostic ciblant les ménages dont le statut de copropriétaire est compromis
  - Soit parce qu'ils ne peuvent payer les charges de copropriétés sur le court, moyen et long terme
  - Soit pour pouvoir payer les travaux en parties communes et privatives
  - Soit parce qu'ils mettent en péril le fonctionnement normal de la copropriété
- Estimation du nombre de lots dont les ventes par saisie immobilières vont aboutir dans les 3 prochaines années
- En cas de copropriété redressable (acquisition ciblée de lots) :
  - Estimation du nombre et type de lots ciblés nécessitant un portage d'une durée de 5 à 7 ans par logement avec une estimation du coût (ingénierie et travaux)

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

- En cas de copropriétés non redressables (acquisition massive ou totale de lots) :
  - Estimation du nombre et type de lots nécessitant une acquisition (en vue de la transformation des lots en logements HLM, pour la création d'un nouveau produit immobilier…)

Le prestataire devra proposer un calendrier d'actions de portage selon les priorités des éléments cités plus haut et les partenaires nécessaires à sa bonne réalisation (Bailleurs sociaux, EPF, etc.)

La liste ci-avant n'étant pas exhaustive, il est attendu du bureau d'études une consolidation de celle-ci au regard de ses expériences dans ce même type d'études.

II. Projet global d'intervention, la stratégie de traitement

Le prestataire devra définir, pour chaque copropriété concernée, le projet et la stratégie d'intervention à mettre en place intégrant :

II.1 Dans le cas d'une copropriété redressable

- Actions et calendrier pour le redressement comptable, financier ou juridique : sur la base du diagnostic réalisé, le cabinet rédigera des préconisations en matière :
  - d'économies de charges à réaliser soit par le lancement de travaux, soit par la renégociation des contrats fournisseurs ou autres ;
  - d'impayés de charges : par le lancement de procédures amiables ou contentieuses, l'objectif étant d'abaisser à court ou moyen terme, s'il y a lieu, le niveau des impayés de charges de la copropriété ;
  - de fonctionnement juridique de la copropriété : par la mise à jour des règlements de copropriété, par la reconfiguration éventuelle et/ou la simplification de l'organisation juridique de l'ensemble immobilier concerné

- la mise en place d'un calendrier prévisionnel hiérarchisé de travaux (urgents ou à plus long terme) tenant compte :
  - de la capacité financière du syndicat des copropriétaires et des copropriétaires concernant les parties communes et privatives ;
  - des actions préalables de redressement financier, comptable et juridique à

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

mettre en place ;

- des projets urbains liés au NPRU intervenant dans l'environnement immédiat de la copropriété.

- l'établissement des objectifs de l'opération :
  - objectifs de remise aux normes, de réhabilitation notamment thermique, pour chaque copropriété sur la base des enquêtes réalisés auprès des syndics, des conseils syndicaux et des copropriétaires ;
  - objectifs de remise sur le marché de logements et locaux vacants

- Dispositif opérationnel à mettre en œuvre

L'ensemble de ces éléments servira de base pour la rédaction de la future convention d'opération du dispositif préconisé (voir tranche conditionnelle).

Livrables attendus:

- une monographie et sa fiche de synthèse par copropriété
- un rapport intermédiaire et une note de synthèse de 30 pages maximum

II.2 Dans le cas d'une copropriété non redressable

Afin de définir que la copropriété est non redressable, il devra être précisé d'une incapacité de la copropriété à assurer sa propre conservation par :

- un habitat dangereux ou insalubre,
- une inadaptation définitive au marché local du logement ou de l'environnement urbain,
- une situation de « non retour » du fait du niveau des dettes, du mode d'occupation des parties communes et parties privatives, de l'occupation sociale rendant toute gestion impossible

Les éléments cités plus haut doivent montrés qu'il y a absence de potentiel de redressement de la copropriété et que les coûts financiers et sociaux d'une tentative de redressement ne permettront pas d'inverser la tendance.

Face à l'impossibilité de redressement de la copropriété, le prestataire devra proposer des solutions

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

de sorties du régime de la copropriété selon deux scénarios à savoir :

- reprise partielle de la puissance publique

Dans ce cas, le prestataire définira les bâtiments pouvant rester dans le régime de la copropriété avec un dispositif opérationnel Anah et un plan de redressement et les autres bâtiments devant sortir du régime de la copropriété

- reprise totale de la puissance publique

Dans les deux hypothèses, le prestataire établira les modes d'actions les plus adaptés opérationnellement et financièrement à savoir :

- un portage massif ou total des lots,
- expropriation « classique »
- expropriation simplifiée pour résorption de l'habitat insalubre
- expropriation dans un cas de carence

Le prestataire précisera les modalités techniques, juridiques et financiers pour réaliser cette reprise publique (DUP, carence, etc.)

III. Définition et mise en œuvre des actions de communication et de concertation

L'adhésion des copropriétaires, du conseil syndical mais également du syndic, est une condition *sine qua non* pour la réussite de la démarche dans la mesure où la copropriété reste seule décisionnaire des travaux à entreprendre ainsi que des évolutions concernant son organisation.

Conformément aux dispositions réglementaires, la concertation doit être mise en place parallèlement à la réalisation de l'étude pré-opérationnelle.

Cette mission comprendra notamment les actions suivantes :

- **la diffusion de courriers d'information**

Ces courriers seront mis au point conjointement par le prestataire et maître d'ouvrage. Afin de s'assurer de l'efficacité des envois et de la lecture des courriers par les copropriétaires, ils seront diffusés sous double entête du maître d'ouvrage. L'envoi des courriers sera à la charge du prestataire.

- **l'animation de points info**

Ces permanences auront pour objet d'informer les copropriétaires tout au long de la démarche. La localisation de ces points info, dont le nombre est estimé à deux, soit un sur chacun des quartiers,

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

sera précisé ultérieurement. Elle pourra s'appuyer sur les structures d'accueil présentes dans l'environnement immédiat des copropriétés (Maison du Projet, Maison de Quartier, ...).

- **l'animation de réunions publiques**

Ces réunions publiques auront pour objet l'information générale des copropriétaires concernés par l'étude. Les mairies d'arrondissement d'implantation des copropriétés seront étroitement associées à l'organisation de ces réunions publiques.

Le nombre de réunions publiques est estimé à deux.

Il est attendu du prestataire, au vu des expériences qu'il aura conduites, qu'il propose d'autres actions de communication et de concertation, intégrant notamment les nouveaux supports. Il en détaillera les coûts dans son devis de prestations.

IV. Elaboration de la convention d'opération (TRANCHE CONDITIONNELLE)

Le prestataire aura en charge l'élaboration de la future convention d'opération et son programme d'actions objectivé, qualifié et chiffré à mettre en place dans le cadre d'un dispositif ad hoc si l'étude conclut en ce sens.

°°°°

Dans sa note méthodologique (6 pages maximum), le bureau d'études exposera la méthodologie qu'il propose au regard des missions ci-avant exposées et son expérience sur des démarches de même nature qu'il aura menées sur d'autres territoires.

V. Composition de l'équipe en charge de la mission

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

La mission devra être menée par une équipe pluridisciplinaire présentant les compétences suivantes :

- spécialiste des dispositifs relevant de l'habitat privé ancien et de leurs ingénieries de financements,
- expert des copropriétés (aspects juridiques notamment),
- maîtrise des techniques de rénovation en particulier énergétique en immeuble collectif (articulation parties communes et privatives),
- dispositifs d'accompagnement social des ménages,
- actions de communication et de concertation des politiques publiques.

Dans son offre de prestation, le candidat désignera la personne-pilote (chef de projet) en charge de conduire la mission et qui constituera l'interlocuteur privilégié du maître d'ouvrage.

Le bureau d'études précisera la composition de l'équipe intervenant sur la durée de la mission et pour chacune des personnes missionnées, ses compétences et son rôle dans la mission ainsi le nombre de jours-travail par phase.

VI. Pilotage et suivi de la mission

La maîtrise d'ouvrage est assurée par la **

Pilotage

Un comité de pilotage (COPIL) sera constitué afin de suivre l'avancée de la mission, la définition de ses orientations et la validation de ses différentes phases.

Présidé par le Président ou son vice-président en charge de l'habitat de la métropole

Le COPIL sera composé d'autres élus communautaires (Politique de la Ville, Rénovation urbaine), d'élus des communes, du Département de la Région ainsi que notamment de représentants locaux de l'État, de l'Anah, l'EPF PACA, de l'ANRU et de la Caisse des Dépôts.

Il réunira également toute autre partenaire qualifié désigné par le maître d'ouvrage (FNAIM, EPAEM, GIP, bailleurs sociaux.).

L'ensemble des documents présentés lors du COPIL devront être envoyés aux partenaires à minima 15 jours avant la date de la réunion dudit COPIL.

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

Suivi technique

La ******** assurera le suivi technique de la mission.

Cette étude s'inscrivant en transversalité avec d'autres politiques sectorielles, l'équipe-projet associera tous les services Contrat de Ville, Rénovation urbaine et Commerces de la métropole et les grands partenaires locaux.

Un comité technique (COTECH), composé des services des membres du COPIL, sera constitué. Il se réunira à minima en préalable à chaque COPIL.

L'ensemble des documents présentés lors du COTECH devront être envoyés aux partenaires à minima 7 jours avant la date de la réunion dudit COTECH.

Il est rappelé que l'animation de l'ensemble des réunions sera assurée par le prestataire qui aura en charge la préparation des séances (proposition d'ordre du jour, élaboration des documents nécessaires - diaporamas et autres supports utiles -) ainsi que la rédaction de leur compte-rendu.

VII. Durée du marché, délais d'exécution, confidentialité

La mission confiée au titulaire commencera à compter de la date de réunion du 1er Comité de pilotage de la mission et devra se dérouler sur une période maximale de 9 mois à compter de la date de la 1ère réunion.

Les candidats préciseront dans leur offre les délais prévisionnels de chaque phase et positionneront les dates de réunion en conséquence.

Les documents produits resteront la propriété exclusive du maître d'ouvrage, A ce titre, le titulaire s'engage sur la confidentialité des informations et documents de toute nature (données, notes, rapports, supports informatiques, …) dont il aura connaissance lors de l'exécution du présent marché.

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

Le titulaire ne peut faire aucun usage des informations et résultats de la mission. Il ne peut communiquer à des tiers, à titre onéreux ou gratuit, tout ou partie des données et documents concernant cette prestation.

VIII. Documents mis à disposition du prestataire dans le cadre de la mission

Le maître d'ouvrage mettra à disposition du prestataire retenu le PLH, le Contrat de Ville, le protocole de préfiguration NPRU ainsi que l'ensemble des documents s'attachant au quartier ou à la copropriété ainsi que les études, documents et données suivants :

- Tous les documents concernant le quartier et la copropriété,
- les fichiers PERVAL et DGI disponibles
- les statistiques ECLN,
- tout autre document en sa possession dont le prestataire pourrait avoir besoin (à lister)

Le maître d'ouvrage facilitera par ailleurs les contacts avec l'ensemble des partenaires concernés par l'étude.

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

ANNEXE 7 : fiche immeuble

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

FICHE IMMEUBLE

Photo de la résidence	Plan Cadastral (cadaste.gouv.fr)

Identité de la résidence
Nom du syndicat des copropriétaires :
Adresse :
N°
voie
Code postal:
Commune:
Agglomération:
Région:
Référence cadastrale:
Nom assureur multirisques de l'immeuble
Numéro d'immatriculation:

Contact	
Référent au sein de la copropriété	gestionnaire de la copropriété
Nom Prénom	Nom prénom
Adresse	Adresse
Téléphone	Téléphone (ligne directe)
Courriel	Courriel
Statut	

Informations générales de la copropriété
Contexte urbain:
date de mise en copropriété
Destination de l'immeuble
Nombre de bâtiments
nombre d'entrées
nombre d'étages par bâtiments
Nombre total de lots
Dont nombre de lots principaux
Dont nombre de lots secondaires
Nombre de lots principaux à usage d'habitation
Soit en tantièmes et en % par rapport aux charges générales
Présence Espaces verts
Si oui surface approximative en m²
Présence Parking
Si oui type de parkings

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

Occupation de la copropriété	
Nombre de propriétaires occupants	
Soit en tantièmes et en %	
Nombre de propriétaires bailleurs	
Soit en tantièmes et en %	
Fonctionnement et organisation de la copropriété	
Présence d'un règlement de copropriété	Non
règlement publié ?	Oui
Syndic de copropriété	Professionnel
Conseil syndical ?	Oui
Nombre de membres:	
Date de leur élection:	
Durée de leur mandat:	3 ans
Ancienneté moyenne du conseil syndical	
Nombre de réunions entre le conseil syndical par an	
Nombre de réunions syndic et conseil syndical par an	
Date de la dernière assemblée générale	
% de présents et représentés à cette assemblée générale	20,00%
Présence d'une ASL?	Oui
Si oui quel est son rôle?	
Présence d'un syndicat secondaire	Non
Si oui quel est son rôle?	
Etat du bâti de la copropriété	
Date de construction	
Chaufferie collective	
si oui Type de combustible	
Production d'ECS collective ?	
Si oui type de combustible?	
présence d'un comptage individuel de l'eau?	
présence d'un ascenseur?	
Si oui, les travaux de mises aux normes 2010 et 2012 ont ils été réalisés?	
Présence d'un arrêté d'insalubrité non levé touchant les parties communes ou une partie privative	
Présence d'un arrêté de péril imminent ou non imminent non levé	
Présence d'un arrêté sur les équipements communs	
Audit énergétique réalisé	
Etiquette énergétique avant travaux	
Coût des charges liés au chauffage par an par lot	

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

Travaux prévus dans le cadre de l'appel à projets	
Façades	
Menuiseries	
Toiture	
Chaufferie collective	
VMC	
Autres	
Précisez les travaux si autres	
Gain énergétique attendu après travaux	
Situation financière de la copropriété	
Date de début et de fin d'exercice	
montant du budget prévisionnel N-1 voté	
montant du budget N-1 réalisé	
indiquer les 3 principaux postes de dépenses et leur montant	
montant des impayés des copropriétaires à la clotûre de l'exercice	
nombre de copropriétaires débiteurs à la cloture de l'exercice	
dont propriétaires occupants	
dont propriétaires bailleurs	
% des impayés par rapport au budget annuel voté	
Existence dette fournisseur	
si oui montant	
Marché immobilier	
Nombre de pré-état daté effectué en N-1	
Nombre d'état daté effectué sur l'année N-1	
Nombre de pré-état daté effectué en N-2	
Nombre d'état daté effectué sur l'année N-2	

Je certifie conforme les renseignements de cette fiche immeuble

Signature Président Conseil Syndical

Signature plus cachet du syndic

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

ANNEXE 8: Mode d'évaluation de l'enveloppe publique prévisionnelle pour le traiter 11 copropriétés

Base d'évaluation de l'enveloppe publique prévisionnelle

COPROPRIETES	Nombre de logements en copropriétés		Nombre de logements dont la démolition est envisagée. Hypothèse basse	Nombre de logements dont la démolition est envisagée. Hypothèse haute	nombre de logements à redresser	COUT ESTIME d'INTERVENTION EN DEMOLITION en millions d'€	COUT ESTIME d'INTERVENTION EN REDRESSEMENT en millions d'euros	ESTIMATION SOMMAIRE des DEPENSES A ENGAGER en millions d'euros	ESTIMATION SOMMAIRE AVEC FOURCHETTE HAUTE de DEMOLITIONS en millions d'euros
Parc Bellevue	444*				444	0	8 880 000	8 880 000	8 880 000
Parc Corot	376		162	162	214	14 580 000	4 280 000	18 860 000	18 860 000
Plombières	285				285	0	5 700 000	5 700 000	5 700 000
Le Mail G	86				86	0	1 720 000	1 720 000	1 720 000
Bel Horizon	133				133	0	2 660 000	2 660 000	2 660 000
Kalliste	753		245	450	508	22 050 000	10 160 000	32 210 000	46 560 000
Maison Blanche	220		220	220	0	19 800 000	0	19 800 000	19 800 000
Les Rosiers	720				720	0	14 400 000	14 400 000	14 400 000
Le Mail	582				582	0	11 640 000	11 640 000	11 640 000
Consolat	397				397	0	7 940 000	7 940 000	7 940 000
La Maurelette	750				750	0	15 000 000	15 000 000	15 000 000
TOTAL	**4746**		**627**	**832**	**4119**	**56 430 000**	**82 380 000**	**138 810 000**	**153 160 000**

* hors bâtiments A et C
90 000€ par logement démoli
20 000€ d'intervention publique par logement réhabilité

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017