

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 12 décembre 2017

Monsieur Jean MONTAGNAC, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 110 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Hélène ABERT - Christian AMIRATY - René AMODRU - Michel AZOULAI - René BACCINO - Mireille BALLETTI - Mireille BALOCCO - Marie-Josée BATTISTA - Mireille BENEDETTI - Jean-Pierre BERTRAND - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Nicole BOUILLLOT - Nadia BOULAINSEUR - Frédéric BOUSQUET - Laure-Agnès CARADEC - Eugène CASELLI - Michel CATANEO - Sophie CELTON - Catherine CHAZEAU - Gérard CHENOZ - Alain CHOPIN - Monique CORDIER - Vincent COULOMB - Sandrine D'ANGIO - Monique DAUBET-GRUNDLER - Anne DAURES - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Nouriatî DJAMBAE - Emilie DOURNAYAN - Marie-France DROPY OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Nathalie FEDI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Dominique FLEURY VLASTO - Karim GHENDOUF - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Jean-Pierre GIORGI - André GLINKA-HECQUET - Georges GOMEZ - Vincent GOMEZ - Régine GOURDIN - Andrée GROS - Albert GUIGUI - Louisa HAMMOUCHE - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Michel ILLAC - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Christian JAILLE - Paule JOUVE - Fabrice JULLIEN-FIORI - Dany LAMY - Albert LAPEYRE - Gisèle LELOUIS - Annie LEVY-MOZZICONACCI - Marc LOPEZ - Marie-Louise LOTA - Laurence LUCCIONI - Patrick MAGRO - Hélène MARCHETTI - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Bernard MARTY - Janine MARY - Florence MASSE - Martine MATTEI - Marcel MAUNIER - Xavier MERY - Danielle MILON - Richard MIRON - André MOLINO - Claudette MOMPRIVE - Virginie MONNET-CORTI - Jean MONTAGNAC - Yves MORAINÉ - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Jérôme ORGEAS - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Christian PELLICANI - Elisabeth PHILIPPE - Claude PICCIRILLO - Stéphane PICHON - Nathalie PIGAMO - Catherine PILA - Marc POGGIALE - Gérard POLIZZI - Marine PUSTORINO-DURAND - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Carine ROGER - Lionel ROYER-PERREAUT - Roger RUZE - Isabelle SAVON - Dominique TIAN - Maxime TOMMASINI - Cédric URIOS - Lionel VALERI - Claude VALLETTE - Martine VASSAL - Josette VENTRE - Brigitte VIRZI - Kheira ZENAFI.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Sabine BERNASCONI représentée par Céline FILIPPI - Jean-Louis BONAN représenté par André GLINKA-HECQUET - Patrick BORE représenté par Patrick GHIGONETTO - Valérie BOYER représentée par Laurence LUCCIONI - Marie-Christine CALATAYUD représentée par Nathalie FEDI - Marie-Arlette CARLOTTI représentée par Catherine CHAZEAU - Sandra DALBIN représentée par Solange BIAGGI - Michel DARY représenté par Gérard CHENOZ - Christophe DE PIETRO représenté par Brigitte VIRZI - Frédéric DOURNAYAN représenté par Emilie DOURNAYAN - Josiane FOINKINOS représentée par Nicole BOUILLLOT - Josette FURACE représentée par Louisa HAMMOUCHE - Bruno GILLES représenté par Marine PUSTORINO-DURAND - Martine GOELZER représentée par Claudette MOMPRIVE - José GONZALEZ représenté par Jeanne MARTI - Christophe MASSE représenté par Florence MASSE - Patrick PADOVANI représenté par Monique DAUBET-GRUNDLER - Nadine PADOVANI-FAURE-BRAC représentée par Danielle MILON - Roland POVINELLI représenté par Paule JOUVE - Marlène PREVOST représentée par Jean-Pierre GIORGI - Muriel PRISCO représentée par Nathalie PIGAMO - Julien RAVIER représenté par Stéphane PICHON - Marie-Laure ROCCA-SERRA représentée par Xavier MERY - Nathalie SUCCAMIELE représentée par Grégory PANAGOUDIS - Guy TEISSIER représenté par Jean MONTAGNAC - Jean-Louis TIXIER représenté par Andrée GROS - Jocelyne TRANI représentée par Gisèle LELOUIS.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Loïc BARAT - Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - Roland CAZZOLA - Anne CLAUDIUS-PETIT - Frédéric COLLART - Laurent COMAS - Jean-Claude DELAGE - Dominique DELOURS - Pierre DJIANE - Yann FARINA - Arlette FRUCTUS - Jean-Claude GAUDIN - Samia GHALI - Annie GRIGORIAN - Nathalie LAINE - Laurent LAVIE - Eric LE DISSÉS - Antoine MAGGIO - Bernard MARANDAT - Guy MATTEONI - Georges MAURY - Patrick MENNUCCI - Marie MUSTACHIA - Didier PARAKIAN - Christyane PAUL - Véronique PRADEL - Stéphane RAVIER - Jean ROATTA - Georges ROSSO - Eric SCOTTO - Emmanuelle SINOPOLI - Patrick VILORIA - Didier ZANINI - Karim ZERIBI.

Signé le 12 Décembre 2017

Reçu au Contrôle de légalité le 26 Janvier 2018

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

VU 044-1031/17/CT ■ HPV - Approbation d'une convention pour la mise en œuvre d'un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriétés sur le territoire de Marseille Provence

Avis du Conseil de Territoire DHCS 17/15896/CT

Monsieur le Président du Conseil de Territoire Marseille Provence sur proposition du Président délégué de Commission soumet au Conseil de Territoire le rapport suivant :

L'article L.5218-7, I du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que préalablement à leur examen par le Conseil de la Métropole, le Conseil de Territoire est saisi pour avis des projets de délibération satisfaisant à deux conditions cumulatives : leur exécution est spécifiquement prévue, en tout ou partie, dans les limites du territoire, et ils concernent les affaires portant sur le développement économique, social et culturel, l'aménagement de l'espace métropolitain et la politique locale de l'habitat.

Le Conseil de Territoire est saisi pour avis dans le délai fixé par le Président du Conseil de la Métropole, qui ne peut être inférieur à quinze jours à compter de la saisine du Conseil de Territoire, sauf urgence dûment constatée par l'organe délibérant de la métropole.

A défaut d'avis émis dans ce délai, le Conseil de la Métropole pourra valablement délibérer sur les projets de délibération.

La délibération « Approbation d'une convention pour la mise en œuvre d'un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriétés sur le territoire de Marseille Provence » satisfait les conditions de l'article L.5218-7, I du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Conseil de Territoire doit donc être saisi pour avis du projet de délibération précité.

En 2014, la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (dite loi ALUR) a permis d'améliorer le fonctionnement des copropriétés en proposant de nouveaux outils. Parallèlement, l'Agence Nationale de l'Habitat - Anah a commandé une étude statistique sur le pré repérage des copropriétés dégradées. Les copropriétés classées en catégorie D sont celles qui présentent des indicateurs de fragilité. Le nombre de copropriétés fragiles à Marseille, qui rencontre des problèmes importants d'habitat dégradé, a été estimé à environ 6 000. Marignane accueille également des copropriétés fragiles et en voie de dégradation qui, malgré les aides de la Politique de la Ville, ne parviennent pas à se redresser durablement.

Ces différents constats permettent à l'Etat, qui mobilise des moyens supplémentaires, et aux collectivités de construire une politique publique d'envergure visant à mieux prendre en compte le redressement des copropriétés en déshérence et de prévenir la dégradation de celles qui sont fragilisées.

En mars 2017 un accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées de Marseille est approuvé par la Métropole, l'Etat, l'Anah, la Ville de Marseille. Le Département et la Région sont également sollicités pour participer à cet accord.

Cet accord partenarial s'articule autour de quatre types d'actions :

- l'élaboration d'un observatoire des copropriétés, confiée en janvier 2017 à l'AGAM. Portant sur l'ensemble des copropriétés marseillaises de plus de 2 lots et dont les bailleurs sociaux ne sont pas des copropriétaires majoritaires, son objectif est de repérer, parmi l'important volume de copropriétés et par filtres successifs, celles nécessitant une attention particulière, afin d'intervenir suffisamment tôt, avec des outils opérationnels adaptés, pour inverser un processus de déqualification,

**Signé le 12 Décembre 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 26 Janvier 2018**

- l'intervention prioritaire sur 11 grandes copropriétés (plus de 100 lots principaux), dites du "cercle 1", dont la dégradation est avérée, situées dans des quartiers prioritaires d'intérêt national ou régional pour l'ANRU, selon des modalités opérationnelles déjà définies pour certaines d'entre-elles et à construire pour d'autres, après réalisation de diagnostics sociaux, urbains, bâtiments, fonciers, juridiques et financiers,
- une meilleure connaissance de la cinquantaine d'autres grandes copropriétés répertoriées en catégorie D ou repérées dans le cadre de l'observatoire. Parmi cette cinquantaine de copropriétés, 20 seront examinées plus finement par l'AGAM chaque année dans le cadre du dispositif de Veille et d'Observation des Copropriétés (VOC),
- la prise en compte, sur la base de remontées de terrain, d'autres copropriétés fragiles ou dégradées, dites « du cercle 3 ». Ces copropriétés feront l'objet d'un premier diagnostic-flash des données juridiques, financières et de gestion, dont une dizaine sera réalisée annuellement par l'ADIL.

C'est dans ce cadre que s'inscrit le présent programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriétés (POPAC).

Il vise à mettre en œuvre :

- des actions de sensibilisation, de (re)mobilisation, d'information, de formation et d'échanges,
- des diagnostics multicritères complets,
- et, suite à une commission de présentation des diagnostics et des scénarios d'actions de redressement, des assistances expertes dans les domaines pédagogiques, techniques, juridiques, financiers, et organisationnels afin de permettre un accompagnement renforcé sur certaines copropriétés.

Les copropriétés visées nécessitent un accompagnement renforcé pour retrouver un fonctionnement normal. Les indicateurs de fragilité sont mesurés de la façon suivante :

- l'organisation (syndic absent, pas d'assemblée générale annuelle, pas de décision d'amélioration),
- la chute des prix de l'immobilier par rapport au marché environnant, surendettement, non-paiement des charges, entretien défaillant, situations chroniques d'habitat indigne non réglées,
- la méconnaissance des règles de la copropriété, le délaissement des parties communes, la concentration des phénomènes de précarité,
- la sortie d'administration provisoire, d'OPAH Copropriété Dégradée ou de Plan de sauvegarde ou de mandataire ad hoc,
- des travaux nécessaires non programmés ou mettant en graves difficultés les copropriétaires,

Seront exclues de ce dispositif les copropriétés faisant l'objet d'un dispositif lourd de redressement (nécessitant un plan de sauvegarde ou une OPAH Copropriété Dégradée) ou de recyclage (incluant démolitions).

Les partenaires de l'accord partenarial d'intervention sur les copropriétés, les équipes de la politique de la Ville, les organismes associés (membres de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat), ainsi que les élus et techniciens des institutions partenaires pourront signaler au maître d'ouvrage toute copropriété montrant des signes mesurables de fragilité.

Le signalement se fondera sur la présence de :

- ménages en difficulté sociale (précarité, ressources modestes, problèmes d'occupation du logement, ...)
- situations juridiques ou financières à risque (absence de règlement de copropriété, syndic défaillant, impayés de charges...)
- situations techniques dégradées (état bâti, usage à risque du logement...)

Le comité de suivi de l'accord partenarial examinera les demandes afin de proposer toute orientation opportune.

Priorité sera donnée aux quartiers en Politique de la Ville ou retenus par l'ANRU sans que ce critère soit discriminant.

Les partenaires de l'Accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés fragiles et dégradées seront fondés à recevoir et transmettre les signalements au comité de suivi de l'accord partenarial.

Le programme se décline en trois types d'actions qui pourront être activées simultanément ou indépendamment les unes des autres :

1. Actions de sensibilisation, de communication, de formation
2. Actions de diagnostic approfondi, relatif à l'organisation et au fonctionnement de la copropriété
3. Expertises, accompagnement et mise en œuvre de procédures d'ordre juridiques ou administratives

Ces trois types d'actions répondent à trois objectifs :

1. Informer et former les acteurs de la copropriété
2. Consolider la connaissance des copropriétés fragiles du territoire
3. Prévenir ou stopper des spirales de dégradations à l'œuvre au travers d'expertises apportées à la copropriété

Le dispositif, d'une durée de trois ans, prévoit la réalisation :

- d'une campagne de communication ciblée sur les copropriétés repérées chaque année,
- de 75 diagnostics multicritères soit 25 par an,
- d'une campagne d'information/formation sur la base d'un programme personnalisé abordant les thèmes suivants :
 - a. Comprendre l'organisation de sa copropriété
 - b. Comprendre la gestion administrative et financière de sa copropriété
 - c. Anticiper les besoins (diagnostics et audits) et utiliser des outils de suivi (charges, travaux)
 - d. Aspects juridiques et contentieux
- la mise en œuvre d'accompagnements renforcés (10 par an soit 30 sur la durée du programme), par une expertise en lien avec la problématique ciblée (qui peut être technique, juridique, comptable, organisationnelle).

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

- mobiliser le quorum en assemblée générale,
- analyser et mettre en place les outils adaptés aux problèmes relevés par les diagnostics,
- effectuer un suivi régulier des finances, des charges et recettes, des besoins (financiers, techniques,..) actuels et projetés sur 10 ans,
- résorber les dettes et mettre en œuvre un fonds de travaux,
- s'appuyer sur les services existants de droit commun (publics ou privés) afin de s'engager dans une démarche de gestion cohérente (diagnostic, analyse, scénarios, chiffrage et prise de décision).

D'ores et déjà, onze copropriétés ont été repérées et feront l'objet d'actions (diagnostic multicritères, informations/formations des copropriétaires, accompagnement renforcé) : 9 à Marseille et 2 à Marignane.

Le coût du dispositif est de 200 000 euros par an, L'Anah s'engage à financer le programme au titre de chaque tranche annuelle, au taux maximal de subvention de 50 %, dans la limite d'un plafond annuel des dépenses subventionnables de 100 000 euros H.T.

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

Le Conseil de Territoire Marseille Provence,

Vu

- Le projet de délibération portant sur « Approbation d'une convention pour la mise en œuvre d'un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriétés sur le territoire de Marseille Provence » ;
- La loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles ;

Signé le 12 Décembre 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 26 Janvier 2018

- 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 Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n° 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 5218-7 ;
- Le procès-verbal de l'élection de Monsieur Jean MONTAGNAC en qualité de Président du Conseil de Territoire Marseille Provence du 13 Juillet 2017 ;
- La délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° HN 056-187/16/CM du 28 avril 2016 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire Marseille Provence ;
- L'instruction du 7 mars 2016 relative aux dispositifs de veille et d'observation des copropriétés (VOC) et aux programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC).

OUI LE RAPPORT CI-DESSUS,

Entendues les conclusions du rapporteur,

CONSIDERANT

- Que le Conseil de la Métropole envisage d'adopter une délibération relative à « Approbation d'une convention pour la mise en œuvre d'un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriétés sur le territoire de Marseille Provence » ;
- Que le Conseil de Territoire Marseille Provence doit émettre un avis sur ce projet de délibération ;
- Que l'action publique sur les copropriétés fragiles et dégradées réclame d'intervenir en prévention autant qu'en redressement et recyclage ;
- Que le Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés initié par l'Anah trouve toute sa pertinence sur le territoire de Marseille Provence.

DELIBERE

Article unique :

Le Conseil de Territoire Marseille Provence émet un avis favorable au projet de délibération portant sur « Approbation d'une convention pour la mise en œuvre d'un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriétés sur le territoire de Marseille Provence ».

Adoptée à l'unanimité,
des membres présents et représentés

Certifié Conforme,
Le Président du Conseil de Territoire
Marseille Provence

Jean MONTAGNAC

Signé le 12 Décembre 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 26 Janvier 2018