

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

**NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU
CONSEIL DE TERRITOIRE**

**APPROBATION D'UNE CONVENTION POUR LA MISE EN ŒUVRE D'UN PROGRAMME
OPERATIONNEL DE PREVENTION ET D'ACCOMPAGNEMENT EN COPROPRIETES
SUR LE TERRITOIRE DE MARSEILLE PROVENCE**

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,
- 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 fragilités.

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€ 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 € H.T.

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Développement territorial, logement, centres anciens, contrat de ville

■ Séance du 14 Décembre 2017

5331

■ Approbation d'une convention pour la mise en oeuvre d'un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriétés sur le territoire de Marseille Provence

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

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 rencontrent 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,
- 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 fragilités.

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 bâtimentaire, 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 uns 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€ 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 € H.T.

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

Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- Le décret n°2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole Aix-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);
- La lettre de saisine du Président de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence ;

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- 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 ;

Délibère

Article 1

Est approuvée la convention pour la mise en œuvre d'un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriétés (POPAC) sur le Territoire Marseille Provence.

Article 2

Sont approuvées les dépenses relatives à ce dispositif, inscrites au budget pour un montant maximum de 200 000 €, Sous-politique D110 « Equilibre social de l'habitat » Nature 617 - Fonction 552. Les recettes correspondant au remboursement par l'Anah à hauteur de 50% de l'engagement de la métropole pour l'animation suivi du dispositif sont inscrites sur le compte 7472.

Article 3 :

Monsieur le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à signer cette convention et tout document y concourant.

Pour enrôlement,
La Vice-Présidente Déléguée
Habitat, Logement et Politique de la Ville

Arlette FRUCTUS

Convention pour la mise en œuvre d'un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriétés sur Marseille Provence



Mise à jour : octobre 2017

**Convention pour la mise en œuvre d'un
Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriétés
– Marseille Provence 2017 -**

La présente convention est établie entre :

La métropole Aix Marseille Provence, maître d'ouvrage du programme opérationnel, représenté par *[nom et fonction]*,
et

l'Agence nationale de l'habitat (« Anah »), établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra
75001 Paris, représenté par

[+ autres partenaires éventuels du programme]

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

Vu le règlement général de l'Anah,

Vu la convention de délégation de compétence du [jj/mm/aaaa] conclue entre le délégataire [EPCI ou conseil général] et l'État, en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2) du CCH, (*en délégation de compétence*)

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du ... conclue entre le délégataire et l'Anah, (*en délégation de compétence*)

Vu la délibération du Conseil d'administration de l'Anah n° 2012-121 du 14 mars 2012 relative au financement, à titre expérimental, de programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement des copropriétés,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité [ou de l'EPCI] maître d'ouvrage de l'opération, en date du ..., autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis du directeur général de l'Anah (pôle national de connaissance et d'expertise sur les copropriétés en difficulté) rendu le ... , après observations des services du délégué de l'Anah dans la région et du délégué de l'Anah dans le département,

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

Table des matières

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

Préambule

En 2014, la loi ALUR reprenait de nombreux articles du Code de la Construction et de l'Habitation pour permettre d'améliorer le fonctionnement des copropriétés et mobiliser de nouveaux outils, notamment le dispositif de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD). Parallèlement, l'Anah lançait une étude statistique sur le pré repérage des copropriétés dégradées qui a estimée à environ 6000, le nombre de copropriétés fragiles à Marseille. S'il est aujourd'hui prématuré de présenter un état des lieux exhaustif des copropriétés en difficulté sur le territoire de la Métropole Aix-Marseille Provence, l'aide au repérage, proposée par l'Anah, des copropriétés en classe D (présentant des indicateurs de fragilité) dans les communes membres, a initié la préparation d'une politique publique d'envergure pour favoriser le redressement des copropriétés en déshérence et la prévention de celles qui sont fragilisées.

Marseille concentre le plus d'habitat dégradé de toutes les métropoles du pays, et l'Etat a mobilisé des moyens supplémentaires afin d'accompagner les collectivités dans leur prise en compte du problème. Marignane accueille aussi 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. 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 saisis 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. 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 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 le présent POPAC s'inscrit.

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,
- il mobilise des assistances expertes dans les domaines pédagogiques, techniques, juridiques, financiers, et organisationnels afin de mettre en œuvre un **accompagnement renforcé** sur certaines copropriétés.

Pour mémoire, la métropole Aix Marseille Provence prévoit d'élargir le dispositif d'observation à tout son territoire.

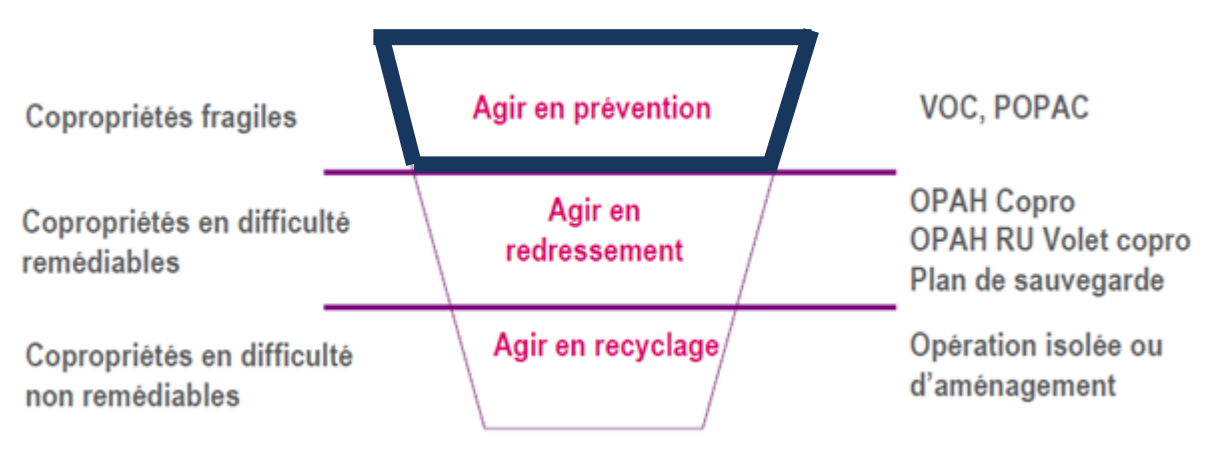
1. Article 1^{er} - Dénomination

La métropole décide de réaliser, avec le soutien de l'Anah, un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriétés et de nommer le dispositif : « **Appui et Mobilisation des copropriétés fragiles** »

2. Article 2 - Périmètre et champs d'intervention

Les copropriétés visées par le programme répondent aux caractéristiques suivantes :

- **Copropriétés fragiles** nécessitant un accompagnement renforcé pour retrouver un fonctionnement normal,
- la fragilité se mesurant par :
 - o L'organisation (syndic absent, pas d'assemblée générale annuelle, pas de décisions d'amélioration),
 - o 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,
 - o Méconnaissance des règles de la copropriété, délaissement des parties communes, concentration des phénomènes de précarité,
 - o Sortie d'administration provisoire, d'OPAH CD ou de Plan de sauvegarde ou de mandataire ad hoc,
 - o Travaux nécessaires non programmés ou mettant en graves difficultés les copropriétaires,
 - o ...
- Copropriétés nécessitant un appui à moyen terme pour retrouver un fonctionnement *normal* en cohérence avec la partie « Agir en prévention » du schéma suivant :



Source Anah – Forum des politiques de l'habitat privé

Par conséquent seront exclues du dispositif les copropriétés faisant l'objet d'un dispositif lourd présentées ci-dessus dans les parties « Agir en redressement » et « Agir en recyclage ».

Repérage et calibrage de l'action :

2 A- Signalement des copropriétés manifestant les signes de fragilité au maître d'ouvrage :

Qui signale ? 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 CLAH), ainsi que les élus et techniciens des institutions partenaires pourront signaler au maître d'ouvrage toute copropriété montrant des signes mesurables de fragilités.

Le dispositif de signalement portera 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.

Comment signaler ? Les copropriétés concernées seront dans un premier temps signalées via une fiche navette précisant :

- Les coordonnées de la copropriété et des principaux acteurs : Syndic, membres du conseil syndical, copropriétaires,
- Eventuellement, copropriétés en sortie d'un programme opérationnel (OPAH Copro ou Plan de sauvegarde).
- Les premiers éléments de diagnostic multicritère partiel
- Les points de fragilité constatés
- Les atouts et ressources : permettant de prendre appui pour la définition d'une stratégie d'intervention...

D'ores et déjà, plusieurs copropriétés ont été repérées pour faire l'objet d'un diagnostic multicritère, le cas échéant à compléter, préalable à leur intégration au POPAC : cf Annexe 1

B- Saisine par le maître d'ouvrage du prestataire

Saisi par le maître d'ouvrage, le prestataire réalisera un diagnostic approfondi, (type diagnostic multicritères Anah), selon les préconisations faites en même temps que la saisine, et ayant pour but de disposer d'une bonne connaissance de l'état de la copropriété en exploitant les données :

- statistiques (les informations recueillies dans le cadre des études préalables, études préopérationnelles ou des observatoires peuvent servir de base ;
- issues du terrain (échanges/enquêtes/sondages auprès des habitants, copropriétaires, conseils syndicaux, syndics...);
- issues d'entretiens avec les acteurs locaux (associations, professions sociales...);
- issues des actions des partenaires (Politique de la Ville, CLCV, ADIL, ALEC, Syndics, agences immobilières...);

C- Contenu du diagnostic :

- caractéristiques principales ;
- intégration urbaine ; positionnement de la copropriété sur le marché local du logement ;
- profil socio-économique des occupants ; part de propriétaires occupants/bailleurs/SCI ;
- gestion financière et administrative ; analyse des charges ; état des dettes des copropriétaires et des fournisseurs ; gestion des impayés et contentieux ;
- organisation et fonctionnement de la copropriété.(Assemblées générales, commissions)
- état du bâti et gestion technique ;

D- Elaboration d'un plan d'action et mise en œuvre

Sur la base du diagnostic, le prestataire présentera un ou des scénarios de plan d'action pour le redressement.

Ces plans d'actions prendront en compte les dispositifs et services existants ou à mobiliser.
Ils pourront donner lieu à préconisation d'un accompagnement renforcé, mené par le prestataire du POPAC.
Le Comité technique validera le plan d'action avant sa mise en œuvre.

E- Accompagnement renforcé

Les actions mises en œuvre dans le cadre du POPAC, en lien avec le syndicat et le conseil syndical, peuvent consister à :

- Préparer et animer l'Assemblée générale,
- Examiner et revoir éventuellement l'organisation juridique de la copropriété,
- Analyser les charges, renégocier les contrats,
- Sensibiliser les copropriétaires sur leurs droits et devoirs, aider la copropriété à mettre en place des commissions thématiques (suivi du budget, travaux,...),
- Préparer les dossiers nécessaires à l'obtention d'aides, prévues par la délibération n° 2013-11 du 13 mars 2013, attribuées au syndicat des copropriétaires : aide au redressement de la gestion ; -aide à la réalisation d'études et d'expertises complémentaires, à caractère technique, juridique ou financier, lorsqu'elles sont nécessaires à la définition d'une stratégie de redressement. (prime de 150 € / logement et par an).
- Construire, partager et mettre en œuvre des tableaux de suivi, mis à jour régulièrement, afin d'outiller la copropriété sur une gestion à long terme.

3. Article 3 – Enjeux et objectifs généraux du programme opérationnel

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 :
 - > Diagnostic partagé
 - > Outils de mobilisation des copropriétaires : information, animation de commissions thématiques, communication, formations, ... ;
 - > Outils d'expertises juridiques, techniques, administratives et comptables ;
 - > Tableaux de suivi et d'analyse
 - > Accompagnement de la copropriété aux prises de décisions (interventions et suivi des Assemblées Générales);
 - > Accompagnement, le cas échéant, des administrateurs judiciaires ou mandataires ad hoc.
 - > suivi de copropriétés sortant de dispositif (Plan de sauvegarde, Opah copro, ..).

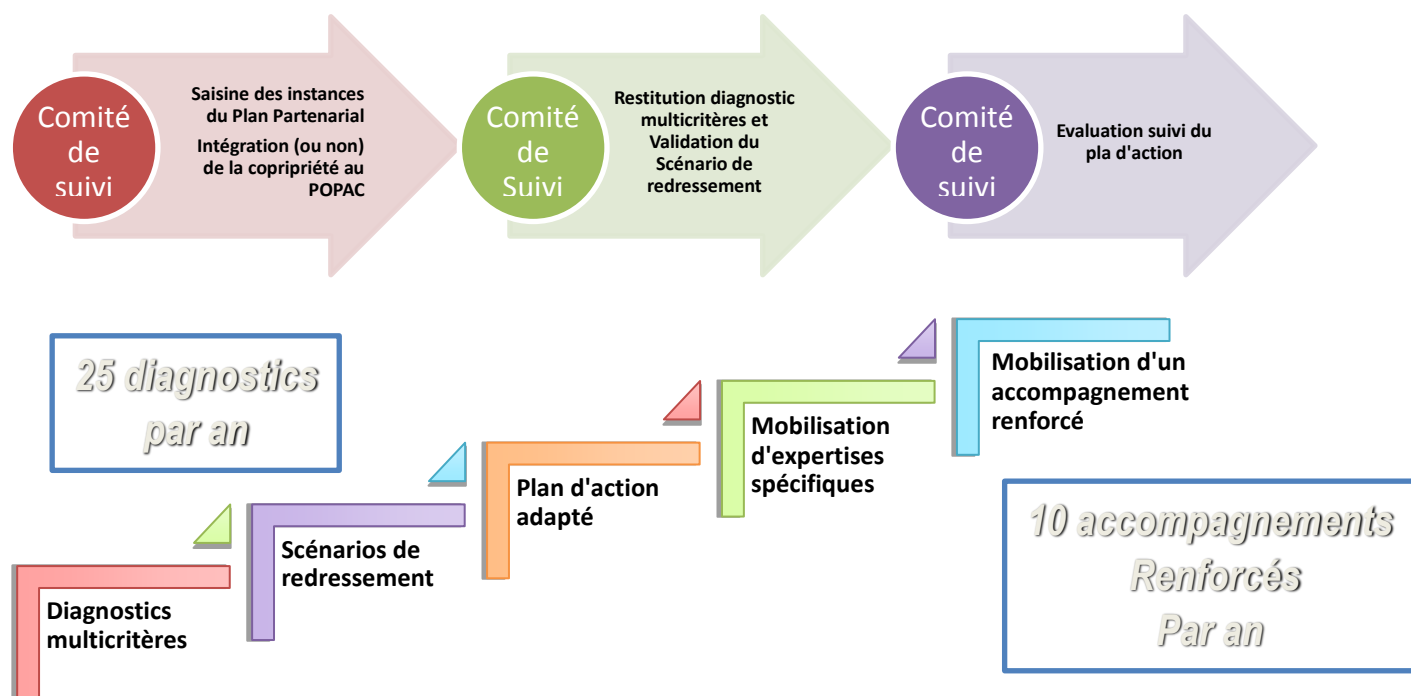
ACTIONS : Il est prévu la réalisation de :

- Une campagne de communication ciblée sur les copropriétés repérées chaque année,
- La réalisation de 75 diagnostics multicritères soit 25 par an,
- La mise en œuvre d'une campagne de formations 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'accompagnement renforcé par une expertise, en lien avec la problématique ciblée. (qui peut être technique, juridique, comptable, organisationnelle (exemple réalisation d'Etat Descriptifs de Division, aide à l'élaboration du Règlement Intérieur, aide au recouvrement des charges, aide à l'information pédagogique et l'organisation des assemblées générales, explication des diagnostics et reconstitution du

budget et mise en œuvre de tableaux de bords de suivi financier, aide à l'élaboration d'un prévisionnel travaux sur 10 ans, ..)

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).*



4. Article 4 - Volets d'actions

4.1.1. Constitution des bases de suivi et aide à l'alimentation de l'observatoire local :

En lien avec l'observatoire des copropriétés mis en place sur le territoire, le recueil des données de terrain sera effectué par l'équipe d'ingénierie chargée de la mise en œuvre du programme sous forme de fiche navette, adressée au maître d'ouvrage et à l'AGAM, ou sur la plateforme dématérialisée du VOC, en cours d'élaboration.

4.1.2. Actions de sensibilisation, information ciblée, formation des acteurs de la copropriété :

Différentes actions pédagogiques seront menées auprès des acteurs de la copropriété leur permettant de :

- *comprendre les principaux facteurs d'équilibre et d'autonomie de la copropriété (bon état physique, bon fonctionnement des instances décisionnelles de la copropriété, bonne gestion financière de la copropriété, solvabilité des copropriétaires et de la copropriété) afin d'éviter la spirale de déqualification*
- *améliorer leur connaissance sur le fonctionnement de la copropriété (gouvernance, juridique, technique, social, financier...) et prendre conscience des droits et devoirs de chacun*

- accroître leur implication dans la vie de la copropriété
- repérer une situation fragile au sein de leur copropriété
- connaître les instances ou acteurs mobilisables pour les aider dans leur démarche ou pour signaler une situation fragile susceptible de générer à terme des difficultés

Ces actions pédagogiques peuvent être déclinées selon divers formats : mise en place de modules de formation avec les ADIL ou autres acteurs locaux (sur le rôle du syndic et du conseil syndical, sur la maîtrise des dépenses...), accueil téléphonique, établissement de prospectus ou fiches à destination du grand public, organisation de réunions ou de manifestations...

Il sera également précisé si des locaux spécifiques seront dédiés à l'accueil des copropriétaires ou autres acteurs intervenant dans le champ de la copropriété dans le cadre du programme préventif.

A minima 100 copropriétaires et 50 copropriétés par an feront l'objet d'actions d'informations qui pourront aussi mobiliser des partenaires Syndics, Agences immobilières, fournisseurs d'énergie, ADIL, ALEC, ..

4.1.3. Réalisation de diagnostics multicritères de la copropriété

Des diagnostics multicritères seront réalisés sur les copropriétés repérées comme fragiles. Le diagnostic couvrira l'ensemble des champs ayant un impact sur la ou les stratégies qui seront proposées. Pour cela des indicateurs mesurables portant sur les différentes thématiques seront établis et évalués : l'organisation foncière et technique, l'organisation juridique, l'état du bâti, les difficultés de gestion et de fonctionnement, la dimension socio-économique et la stratégie patrimoniale des propriétaires. Le caractère évolutif de certains indicateurs nécessite de rendre également le diagnostic évolutif, notamment pour suivre les indicateurs très sensibles qui peuvent rapidement se dégrader.

Le diagnostic permettra de :

- définir et mesurer l'ensemble des indicateurs exogènes et endogènes pour repérer les signes de fragilité, identifier les risques d'aggravation ;
- établir les conditions d'amélioration de la situation de la copropriété ;
- Proposer une stratégie et calibrer le dispositif d'action préventif.

Note bene : des outils méthodologiques pour la réalisation de diagnostics seront prochainement mis à disposition par l'Anah centrale. Dans le cas où le diagnostic fait état de difficultés importantes sur une copropriété, cette dernière devra alors sortir du dispositif préventif pour faire l'objet d'un dispositif de redressement (plan de sauvegarde, OPAH copropriété dégradée). Néanmoins, les premières actions d'information et d'accompagnement pourront être menées dans le cadre du programme préventif jusqu'à la mise en place de ces actions.

25 diagnostics multicritères seront réalisés par an soit 75 dans la durée du POPAC.

4.1.4. Plan d'action et accompagnement des copropriétés :

En fonction de la situation de la copropriété et des besoins identifiés par l'opérateur dans le cadre du diagnostic multicritères ou des informations recueillies par le dispositif de repérage, un plan d'action et d'accompagnement sera présenté au comité de suivi. Ce plan pourra proposer la mise en œuvre d'un accompagnement renforcé :

Deux niveaux d'accompagnement sont prévus :

Accompagnement léger pour prévenir la dégradation des copropriétés : aide à la mobilisation des copropriétaires, sensibilisation Juridique: aide à la sélection d'un syndic, assistance à la procédure de nomination d'un administrateur provisoire Financier: assistance pour la vérification des comptes, des contrats... Technique: aide à la définition d'un CC de diagnostic complet du bâti, aide à l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux...

Accompagnement renforcé pour résoudre les difficultés : assistance à la création d'un conseil syndical, accompagnement vers un syndic bénévole... Juridique: aide à la mise en place ou adaptation d'un règlement de copro Financier: aide à la mise en place et au suivi des démarches de recouvrement des impayés... Technique: accompagnement à la définition d'un plan d'économies d'énergie, aide au choix d'un bureau d'étude thermique, évaluation des opportunités de regroupements de lots, etc.

Les actions mises en œuvre peuvent relever de divers domaines :

Sur le plan juridique et du fonctionnement, les actions doivent permettre de soutenir l'amélioration du fonctionnement des instances de gouvernance, mobiliser les acteurs, faciliter les prises de décision, responsabiliser les instances : assistance au conseil syndical et, le cas échéant, aide au choix d'un nouveau syndic ; aide à l'adaptation du règlement de copropriété (régularisation des modifications, telle l'annexion de parties communes...).

Sur le plan financier et de la gestion, les actions doivent permettre d'inciter à une amélioration globale des modes de gestion (gestion rationnelle et prévisionnelle), aider au traitement des impayés et à la maîtrise des charges, aider à l'élaboration d'outils de suivi de gestion pérenne : l'aide à la maîtrise des dépenses courantes par la renégociation des contrats (contrats de chauffage...) ; l'aide à la mise en place d'un tableau de bord de suivi des charges, dispositif de prévention des impayés ; l'aide à l'assainissement des comptes, à la maîtrise du budget, à l'apurement des dettes ; l'appui à la création d'une avance de trésorerie permanente...

Sur le plan social, les actions doivent permettre d'aider à la solvabilisation voire au désendettement, améliorer des relations entre habitants et propriétaires, informer sur les droits et devoirs des occupants. : accompagnement des publics spécifiques : personnes âgées, personnes très modestes... ; traitement des impayés, mise en place de plans d'apurement des dettes ; mobilisation du FSL, des aides de la CAF ; des demandes d'aides personnelles au logement ; étude des moyens de solvabilisation des copropriétaires ; médiation dans les conflits entre habitants et conflits locataire/propriétaire... ; aide à la régularisation des situations d'occupation des logements, prévention des expulsions ;

Sur le plan technique, les actions doivent permettre d'aider la copropriété à élaborer un programme de travaux cohérent, pérenne et hiérarchisé intégrant la maîtrise des charges, et d'adapter le programme de travaux aux capacités financières des propriétaires : l'aide à la tenue d'un carnet d'entretien ; l'appui à l'élaboration d'un plan patrimonial ; le cas échéant, sensibilisation à la nécessité de recourir à un maître d'œuvre ; le cas échéant, participation aux assemblées générales en vue du vote des travaux...

Sur le plan administratif, le programme pourra inclure, à titre accessoire uniquement, des prestations d'accompagnement comparables à celles mise en œuvre dans le cadre d'une OPAH. Ces prestations ne devront a priori concerner que les cas dans lesquels la copropriété s'engage dans un programme de travaux susceptible de remédier durablement à la situation, sans nécessité de mettre en œuvre un dispositif curatif (OPAH copropriété » ou plan de sauvegarde). Les missions pouvant être réalisées à ce titre sont, notamment : assistance au montage du plan de financement pour la copropriété et les copropriétaires (avant l'assemblée générale votant les travaux), assistance au montage des éventuels dossiers individuels de demande de subvention (Anah ou autre).

Il est prévu pour la durée du POPAC l'accompagnement renforcé de 30 copropriétés soit 10 copropriétés par an.

4.1.5. Expertises spécifiques ponctuelles :

En fonction du diagnostic réalisé, la copropriété peut nécessiter la mise en place d'une expertise dédiée (juridique, technique, comptable, ..). L'opérateur aidera le syndicat des copropriétaires à la recherche de l'expert pertinent et préparera le dossier de subvention « Aide à la Gestion » de l'Anah (150€/lot et par an).

5. Article 5 - Financement du programme

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

	Année 1	Année 2	Année 3	Total sur 3 ans
Coût des prestations	200 000 €	200 000 €	200 000 €	600 000 €

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 € H.T. Ces conditions sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

Pour rappel, l'Anah est également susceptible d'octroyer, ponctuellement, certaines aides à l'ingénierie au syndicat des copropriétaires : aide au redressement de la gestion ; aide à la réalisation d'études et d'expertises complémentaires, à caractère technique, juridique ou financier, lorsqu'elles sont nécessaires à la définition d'une stratégie de redressement.

6. Article 6 - Engagements spécifiques du maître d'ouvrage : données, exploitations et bilans à transmettre à l'Anah

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

- pour les copropriétés faisant l'objet d'un diagnostic multi-critères, à communiquer à l'Anah certaines données, selon les modalités décrites à l'annexe n° 1 de l'instruction du 5 juin 2012 ;
- à transmettre à l'Anah les bilans semestriels ou annuels, comprenant un récapitulatif des actions menées sur chaque copropriété, une analyse des résultats atteints par rapport aux objectifs fixés (avec quelques indicateurs chiffrés permettant de mesurer l'évolution de la situation suite aux actions préventives menées) et l'identification des éventuels points de blocage ;
- à rendre l'Anah destinataire des exploitations et publications réalisées et de faire état de son soutien financier à l'occasion de toute diffusion ou valorisation externe des données ou des actions conduites.

Ces éléments sont transmis à l'Anah centrale (pôle national de connaissance et d'expertise sur les copropriétés en difficultés) par voie électronique (pole-coproprietes.anah@anah.gouv.fr). Les services du délégué de l'Anah dans le département et le cas échéant du délégataire en sont destinataires en copie.

7. Article 7 - Conduite de l'opération

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

composition et fréquence des comités de pilotage stratégique chargé de définir les orientations du programme et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés (état d'avancement, restitution de résultats...)

composition et fréquence des comités techniques ou commissions de suivi spécifiques, (techniques, juridiques...).
Il est rappelé que les services de l'État et de l'Anah concernés doivent être conviés aux instances de pilotage.

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

8. Article 8 – Communication

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

Il est impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur le programme. Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 820 15 15 15) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie. Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération de même que celui d'Action Logement.

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

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'équipe d'ingénierie de prendre attache auprès de la direction de la communication de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'équipe d'ingénierie apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si le maître d'ouvrage ou tout autre signataire de la convention réalise lui-même des supports de communication relatifs au programme, il s'engage à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition, libres de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'équipe d'ingénierie s'engagent à informer la direction de la communication de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information. Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

9. Article 9 – Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de trois ans, à compter de la date de notification de la convention par le maître d'ouvrage.

Une prorogation éventuelle ne pourra intervenir que par voie d'avenant, et uniquement en cas de reconduction du dispositif de financement Anah dont bénéficie le maître d'ouvrage.

10. Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

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

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

11. Article 11 - Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région [*en délégation de compétence* : « au délégué de l'agence dans le département »] et à l'Anah centrale en version PDF.

Fait en [X] exemplaires à [XXXX], le [jj/mm/aaaa]

Pour le maître d'ouvrage,

Pour l'Anah,

[Autres partenaires,]

12. Annexes

Copropriétés repérée au démarrage du POPAC

Copropriété	Signalement	Nombre de lots	Indicateurs principaux de fragilité	Actions déjà réalisées
Résidence Château Saint Jacques	CLAH	1 175 logements – 20 bâtiments	Dettes importantes Gestion	Diagnostic Flash ADIL
49 Boulevard ALBRAND	PIG - SSPH	11 logements vacants	Insalubrité-Péril Administration provisoire	Etude technique ETH
Angle Boulevards National/Strasbourg	PIG - SPGR	86 lots dont 59 logements	Dettes importantes Organisation défaillante	Diagnostic Flash ADIL
BENZA – Est Marseillais	Politique de la Ville	328 logements en 3 bâtiments	Dettes importantes Bâti vétuste à TD Trafics-insécurité	Diagnostic SOLIHA mandataire ad hoc
MASSABO	Politique de la Ville			
La MAZENODE ?				
La Maurelette	Politique de la Ville – AMPIL, ESF, Collectif Inter Copros	Env 750 logements sur 6 bâtiments	Dettes importantes Bâti vétuste à TD Trafics-insécurité	Diagnostic DRAC juillet 2014- Bilan Ampil, Alter Copro
Florida Parc - Marignane	Ville de Marignane, Politique de la Ville	232 lots dont 1/3 du bailleur social NLP (2 blocs + 17 logements en diffus dans la copropriété. (environ 1000 habitants	Bâti obsolète (passoires thermiques, charges d'énergie très élevées.. délabrement. impayés de charges. Sur occupation, Insécurité	Etude préalable Plan de Sauvegarde Comptes rendus de réunions depuis mai 2016 Sous-préfet d'Istres et Maire de Marignane
Parcs Saint-Georges St Louis-Marignane	Ville de Marignane, Politique de la Ville	Environ 200 logements	En 2004 : taux de chômage 50 % chômeurs 25 ans 63 % Difficultés techniques, gestion comptabilité procédures contentieuses ; consommation d'eau (>35 % des charges)	
Versailles	Ville de Marseille EPAEM			
Félix Pyat	Ville de Marseille EPAEM			
...				