RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Développement territorial, logement, centres anciens, contrat de ville

■ **Séance du 28 Juin 2018**

8

DEVT 008-28/06/18 CM

■ Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Copropriété sur la résidence Plombières à Marseille 3ème arrondissement - Attribution d'une subvention au syndicat des copropriétaires pour la réalisation des travaux de mise en sécurité des façades - Approbation d'une convention de financement et d'utilisation des aides avec le syndicat des copropriétaires et la Ville de Marseille

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

Par délibération n°DEVT 005-1840/17/CM du 30 Mars 2017, la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat copropriété (OPAH copropriété), dont la Métropole assure la maitrise d'ouvrage, sur la résidence Plombières à Marseille (3ème arrondissement) ainsi que la convention d'OPAH-Copropriété afférente avec l'ANAH, l'Etat, la Région, le Département et la Ville de Marseille établissant les objectifs et les conditions de l'opération.

Parmi les objectifs de cette OPAH-Copropriété figure notamment la réalisation de travaux sur les parties communes. Le dispositif est prévu pour se dérouler en deux temps :

- le redressement de la copropriété et la réalisation des travaux de parties communes concernant la sécurité des équipements communs, sur une durée de 18 à 30 mois,
- la réalisation des travaux de conservation et de fonctionnement des équipements des parties communes ainsi que la réalisation des travaux en parties privatives. Le lancement de ces travaux sera conditionné à la restauration de la capacité financière de la copropriété et de ses indicateurs de gestion.

Sur le volet technique, il s'agit de mener à bien les travaux de lutte contre l'habitat indigne et l'habitat très dégradé restant à réaliser sur les parties communes.

Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018

Parmi ces travaux figurent des travaux de mise en sécurité des équipements communs, essentiellement les façades dont le problème principal est celui de la carbonatation des bétons, avec risque de chute à terme, et un risque sur la stabilité de l'immeuble.

En application de la convention OPAH-Copropriété, le montant des aides à attribuer au syndicat des copropriétaires pour la réalisation de ces travaux se répartit comme suit :
- ANAH : 50% du montant HT pour les travaux et honoraires éligibles aux aides de l'ANAH ;
- Métropole Aix-Marseille-Provence : 20% du montant HT des travaux et honoraires éligibles aux aides de l'ANAH ;
- Région PACA : 10% du montant HT des travaux et honoraires, correspondant à 50% du montant attribué par la Métropole ;
- Département des Bouches-du-Rhône : la moitié du solde (après l'aide de l'ANAH, de la Métropole et de la Région) du montant HT des travaux et honoraires éligibles ;
- Ville de Marseille : la moitié du solde (après l'aide de l'ANAH, de la Métropole et de la Région) du montant HT des travaux et honoraires éligibles.

Lors de son assemblée générale spéciale du 16 juin 2017, la copropriété de la Résidence Plombières a voté la réalisation des travaux de mise en sécurité des façades, en cohérence avec les objectifs de la première phase de l'OPAH-Copropriété rappelés ci-dessus.
Le montant des travaux ainsi voté est fixé à 1 258 091 TTC présentant une base subventionnable HT à hauteur de 1 086 643 euros HT.
Dans ce cadre, le montant des aides à attribuer au syndicat des copropriétaires pour la réalisation de ces travaux se répartit entre l'ANAH, la Métropole Aix-Marseille-Provence, la Région PACA, le Département des Bouches-du-Rhône et la Ville de Marseille pour un montant total de 917 127 euros.

Il convient d'approuver le montant de l'aide accordée par la Métropole Aix-Marseille-Provence au syndicat des copropriétaires pour la réalisation de ces travaux.
Le montant de cette aide s'élève à la somme de 217 329 euros. Pour rappel, il a été convenu entre les parties à la convention OPAH-Copropriété que la Métropole ferait l'avance des subventions départementale et régionales.

Pour sa part, la Ville de Marseille attribuera au syndicat des copropriétaires une aide d'un montant de 23 906 euros.

Dans ce cadre, la Ville de Marseille et la Métropole ont souhaité conclure une convention commune avec le syndicat des copropriétaires pour le financement de ces travaux.

L'objectif de cette convention de financement des travaux de mise en sécurité des façades est :

- d'une part, de fixer la participation financière de la Métropole et de la Ville de Marseille, et les modalités d'utilisation de ces aides ;

- d'autre part, d'organiser la gestion des financements de la Métropole et de la Ville de Marseille par le recours à la consignation auprès de la Caisse des Dépôts et Consignation (CDC).

En effet, s'agissant d'une copropriété avec de nombreux propriétaires aux ressources modestes, il convient de privilégier un mode de versement des subventions qui permet de réduire les délais de versement.

Outre la sécurisation et la conservation des participations, la consignation est effectivement un outil permettant de réduire les délais de versement sans coût et avec rémunération des fonds.

L'article L.518-17 du code monétaire et financier prévoit que la Caisse des dépôts et consignations est chargée de recevoir les consignations de toute nature, en numéraire ou en titres financiers, prévues

Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018

par une disposition législative ou réglementaire ou ordonnées soit par une décision de justice soit par une décision administrative.

En application de ces dispositions, la Ville de Marseille et la Métropole conviennent, dans le cadre de la convention de financement jointe en annexe, que la consignation du montant de leurs financements respectifs sera ordonnée par arrêté du Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence qui autorisera la Caisse des dépôts et consignations à procéder à l'ouverture d'un compte de consignation, libellé « OPAH – Copropriété Résidence Plombière – travaux de mise en sécurité des façades », et qui fixera le montant que devront respectivement consigner la Ville et la Métropole ainsi que les modalités de déconsignation.

Le versement des aides au profit du syndicat des copropriétaires s'effectuera ainsi par voie de déconsignation des sommes préalablement consignées par la Ville et la Métropole.
Il convient de préciser que la somme consignée à cette fin par la Métropole comportera également le montant des aides départementales et régionales dont celle-ci s'est engagée à faire l'avance dans le cadre de la convention OPAH-Copropriété.

Concernant l'organisation du suivi de l'attribution des aides au syndicat des copropriétaires, il est prévu la constitution d'un comité technique composé de deux représentants de la Ville de Marseille et de deux représentants de la Métropole, choisis parmi leur personnel. Il sera présidé par l'un des représentants de la Métropole.

Ce comité sera chargé :
- d'assurer le suivi administratif, financier et qualitatif de l'opération ;
- de veiller au respect des modalités de paiement auxquelles la Ville et la Métropole se sont engagées dans la convention ;
- d'ordonner les déconsignations au profit du syndicat des copropriétaires, selon les modalités prévues par la convention ;
- de décider du sort des intérêts produits sur les sommes consignées ;
- et de décider de la répartition entre la Ville et la Métropole des sommes consignées non utilisées.

S'agissant des modalités de versement des aides, et donc des modalités de déconsignation des sommes au profit du syndicat des copropriétaires, la convention prévoit que la demande de versement adressée par le syndicat bénéficiaire sera présentée au comité technique par l'équipe de suivi animation de l'OPAH Copropriété, accompagnée des pièces justificatives.
A l'issue de la réunion du comité technique, un relevé de décision sera établi. Ce relevé de décision, signé par le Président de la Métropole, vaudra décision de déconsignation. Il sera ainsi transmis, accompagné d'autres documents, à la Caisse des dépôts et consignations qui procèdera à la déconsignation des sommes au profit du syndicat des copropriétaires, dans un délai de 10 jours à compter de la demande qui lui sera adressée.

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 ;
- Le code monétaire et financier ;
- 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-

Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018

Provence ;

- Le décret n°2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération n°DEVT 005-1840/17/CM du Conseil de la Métropole du 30 mars 2017 portant approbation d'une convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Copropriété sur la résidence Plombières à Marseille 3ème arrondissement avec l'ANAH, l'État, la Région, la Ville de Marseille et le Département ;
- La convention OPAH-Copropriété « Résidence Plombières » n°18/0339 entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'ANAH, l'État, la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, la Ville de Marseille et le Département ;
- La lettre de saisine du Président de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence du 26 juin 2018

Ouï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat copropriété (OPAH copropriété), dont la Métropole assure la maitrise d'ouvrage, sur la résidence Plombières à Marseille (3ème arrondissement) ainsi que la convention d'OPAH copropriété correspondante ont été approuvées par la délibération n°DEVT 005-1840/17/CM du Conseil de la Métropole du 30 mars 2017;
- Que parmi les objectifs de cette OPAH-Copropriété figure notamment la réalisation de travaux sur les parties communes, dont des travaux de mise en sécurité des façades ;
- Qu'il convient d'approuver le montant de l'aide accordée par la Métropole Aix-Marseille-Provence au syndicat des copropriétaires pour la réalisation de ces travaux ;
- Que la Ville de Marseille, également financeur, et la Métropole ont souhaité conclure une convention de financement commune avec le syndicat des copropriétaires, en prévoyant le recours à la consignation pour la gestion de leurs financements ;
- Qu'il convient donc également, d'une part, d'approuver le principe du recours à la consignation pour la gestion des financements de la Métropole et, d'autre part, d'approuver la convention de financement et d'utilisation des aides relatives aux travaux de mise en sécurité des façades ;

Délibère

Article 1 :

Est approuvée l'attribution d'une subvention de 217 329 euros au syndicat des copropriétaires de la Résidence Plombières pour la réalisation des travaux de mise en sécurité des façades de la résidence, sise à Marseille (3ème arrondissement), dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat copropriété (OPAH copropriété).

Article 2 :

Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018

Est approuvé le principe d'effectuer auprès de la Caisse des dépôts et consignations (CDC) la consignation de cette somme ainsi que du montant des aides départementales et régionales que la Métropole s'est engagée à préfinancer dans le cadre de la convention OPAH-Copropriété « Résidence Plombières », soit un montant total de consignation de 349 899 euros.

Article 3 :

Est approuvée la convention, ci-annexée, de financement et d'utilisation des aides relatives aux travaux de mise en sécurité des façades, réalisés dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat copropriété (OPAH copropriété) sur la résidence Plombières à Marseille, entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, la Ville de Marseille et le syndicat des copropriétaires de la Résidence Plombières.

Article 4 :

Monsieur le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à signer cette convention ainsi que tous les documents nécessaires y afférant.

Article 5 :

Sont désignés pour représenter la Métropole Aix-Marseille-Provence au sein du comité technique institué par ladite convention :

- Madame/Monsieur……. laquelle/lequel assurera la présidence de ce comité ;

- Madame/Monsieur …….

Article 6 :

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget 2018 de la Métropole – Sous-politique 2016103800 – Sous-Politique E110 – Nature 204 – Fonction 52.

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

Arlette FRUCTUS

Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018

OPAH – COPROPRIETE « Résidence Plombières »

Convention de financement et d'utilisation des aides relatives aux travaux de mise en sécurité des façades

Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018

La présente convention est établie :

ENTRE

La Ville de Marseille
Quai du port
13002 MARSEILLE
représentée par son Maire en exercice, régulièrement habilité à signer la présente convention par délibération n°..... du Conseil municipal du ……,

Ci-après dénommée « **La Ville** »,

Et

La Métropole Aix-Marseille-Provence
58, boulevard Charles Livon
13007 MARSEILLE
représentée par son Président en exercice régulièrement habilité à signer la présente convention par délibération n°..... du Conseil de la Métropole en date du ……..

Ci-après dénommée « **La Métropole** »,

Et

Le syndicat des copropriétaires de la résidence Plombières
27 Boulevard de la Révolution
13003 Marseille
représenté par son syndic de copropriété le cabinet CITYA CARTIER (RCS N°347 503 583), désigné par l'Assemblée Générale Ordinaire des copropriétaires de la résidence Plombières du 29 mars 2018,
ayant son siège social au 66, avenue du Prado 13006 MARSEILLE,
et représenté par son gérant,

Ci-après dénommé « **Le Syndicat** »,

Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018

Contenu

Préambule 4
Article 1 : Définitions 5
Article 2 : Objet 6
Article 3 : Engagements des parties 6
Article 4 : Périmètre et champ d'intervention 6
Article 5 : Description du dispositif et objectifs 7
Article 5-1 : Description de l'OPAH copropriété « Résidence Plombières » 7
Article 5-2 : Objectifs quantitatifs des travaux de mise en sécurité des façades 8
Article 6 : Financement des travaux de sécurité de façades par les parties 8
Article 7 : Gestion des financements 8
Article 7-1 : Intervention d'un consignataire 8
Article 7-2 : Organisation du suivi de l'attribution des aides au syndicat des copropriétaires 9
Article 7-2-1 : Le comité technique 9
Article 7-2-2 : La mission de suivi animation de l'OPAH – Copropriété « Résidence Plombières » 10
Article 7-3 : Modalités de versement des financements (consignation) 10
Article 7-4 : Modalités de déblocage des financements (déconsignation) 10
Article 7-5 : Relevé d'opération 11
Article 7-6 : Modalités de versement 11
Article 7-6-1 : Versement à l'issue des travaux 11
Article 7-6-2 : Versement d'une avance pour le démarrage des travaux 12
Article 7-6-3 : Versement d'acomptes 12
Article 7-6-4 : Versement du solde 13
Article 7-7 : Restitution des sommes consignées et non utilisées à l'issue des travaux 13
Article 7-8 : Modalités de rémunération des fonds consignés 13
Article 8 : Reddition des comptes 14
Article 9 : Durée de la convention 14
Article 10 : Révision de la convention 14
Article 11 : Résiliation de la convention 14
Article 12 : Résolution des litiges 15
ANNEXES 16

Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018

Préambule

Par convention n°18/0339 signée en date du …/…/…, la Ville, la Métropole, le Département des Bouches du Rhône, la Région Provence Alpes Côte d'Azur, l'État et l'ANAH ont décidé la réalisation de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) en copropriété de la résidence Plombières, incluse dans le nouveau quartier prioritaire de la politique de la ville dénommé « Centre-Ville Canet Arnavaux Jean Jaurès » à Marseille.

L'OPAH copropriété « Résidence Plombières » est un dispositif d'aide technique et financière en faveur des propriétaires privés, bailleurs ou occupants, en vue de la réalisation de travaux sur leurs logements.

Les principaux enjeux liés à cette opération sont la réduction des clivages sociaux spatiaux en lien avec l'intégration de la nouvelle opération Cardot dans le cadre du PRU Saint Mauront, l'amélioration du vivre ensemble au sein même des bâtiments de la copropriété, la maîtrise des charges et du fonctionnement de copropriété, ainsi que la mise en sécurité des équipements et la pérennisation de l'ensemble immobilier.

L'atteinte des objectifs s'organisent en deux temps :

- d'abord, le redressement de la copropriété et la réalisation des travaux de parties communes concernant la sécurité des équipements communs, et ce sur une durée de 18 à 30 mois,

- ensuite, la réalisation des travaux de conservation et de fonctionnement des équipements des parties communes ainsi que la réalisation des travaux en parties privatives.

Le lancement des travaux de conservation et de fonctionnement des équipements des parties communes ainsi que la réalisation des travaux en parties privatives seront conditionnés à la restauration de la capacité financière de la copropriété et de ses indicateurs de gestion après validation par le comité de pilotage institué dans le cadre de la convention « OPAH – Copropriété Résidence Plombières » précitée.

Sur le volet technique, il s'agit de mener à bien les travaux de lutte contre l'habitat indigne et l'habitat très dégradé restant à réaliser sur les parties communes.

Parmi ces travaux figurent des travaux de mise en sécurité des équipements communs, essentiellement les façades dont le problème principal est celui de la carbonatation des bétons, avec risque de chute à terme et un risque sur la stabilité de l'immeuble.

La présente convention conclue entre la Ville, la Métropole et le syndicat des copropriétaires de la résidence Plombières a pour objet le financement de ces travaux de mise en sécurité des façades.

Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018

Article 1 : Définitions

Travaux financés :

Désigne les travaux de mise en sécurité des façades (travaux de parties communes de l'OPAH - Copropriété « Résidence Plombières » tels que décrits aux articles 3 et 4 de la présente convention) financés notamment par les *collectivités financeurs* et le syndicat des copropriétaires.

Collectivités financeurs :

Désigne la Ville de Marseille et la Métropole Aix-Marseille-Provence, financeurs des travaux de mise en sécurité des façades de la Résidence Plombières au titre de la présente convention.

Bénéficiaire :

Désigne le syndicat des copropriétaires bénéficiaire des *subventions* des *collectivités financeurs* pour la réalisation des *travaux financés*.

Subventions / aides :

Désignent le montant financier accordé au *bénéficiaire* pour la réalisation du programme de travaux de mise en sécurité des façades de la Résidence Plombières.

Consignataire :

Désigne la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) - établissement public spécial détenant le monopole en matière de consignation - auprès de laquelle sont consignées les participations financières des *collectivités financeurs* pour le financement des travaux de mise en sécurité des façades de la Résidence Plombières.

Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018

Article 2 : Objet

La présente convention a pour objet de déterminer, dans le cadre de l'exécution de la convention OPAH - Copropriété « Résidence Plombières » jointe en annexe 1, le montant des financements respectifs de la Ville de Marseille et de la Métropole pour la réalisation, par le syndicat des copropriétaires, des travaux de mise en sécurité des façades de la Résidence Plombières.

Elle détermine également les modalités de gestion de ces financements, à savoir le recours à la consignation, ainsi que les modalités de versement des subventions au syndicat des copropriétaires pour la réalisation de ces travaux.

Article 3 : Engagements des parties

Par la présente convention, le syndicat s'engage à assurer la réalisation des travaux de mise en sécurité des façades conformément au programme défini dans la convention d'OPAH jointe en annexe.

A cette fin, le syndicat s'engage à mettre tous les moyens nécessaires à la bonne exécution du programme de travaux.

Pour leur part, la Ville et la Métropole s'engagent à soutenir financièrement la réalisation des travaux de sécurité de façades pour un montant de subventions de : 23 906 euros pour la Ville et de 217 329 euros pour la Métropole.

Il est précisé qu'en application de la convention OPAH - Copropriété « Résidence Plombières » (articles 5.4.3 et 5.5.3) et de la convention de financement entre la Région et la Métropole conclue pour cette opération le …., la Métropole s'est engagée à préfinancer les aides du Département des Bouches-du-Rhône et de la Région auprès du syndicat de copropriétaires.

Le montant prévisionnel des aides départementales et régionales pour les travaux objets de la présente convention et préfinancées par la Métropole sont les suivants :
- aides départementales : 23 906 euros
- aides régionales : 108 664 euros

Le montant du financement de la Métropole au titre de la présente convention comprend donc également les aides départementales et régionales qu'elle préfinance, et s'élève donc à un montant prévisionnel total de 349 899 euros.

Article 4 : Périmètre et champ d'intervention

Le périmètre d'intervention est celui qui figure en annexe 1 de la convention OPAH - Copropriété « Résidence Plombières ».

Il se définit comme suit :
Un ensemble immobilier formant une seule copropriété constituée de 285 logements, 281 caves, 30 garages et 9 locaux d'activité. Il comprend 6 bâtiments :
- une tour (A - R+16),
- deux barres (B - R+5 et C - R+12),
- un petit bâtiment isolé (D - Rdc), ancien centre médico-social restructuré en 4 logements,
- un bâtiment de garages (E - Rdc),

Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018

- un bâtiment sous dalle (F -R+1) comprenant des locaux commerciaux et un parking commun, sous dalle et sur dalle.

Les travaux concernés par la présente convention sont ceux de mise en sécurité des façades tels que précisés dans le rapport joint à la convocation d'assemblée générale spéciale de copropriété du 16 juin 2017.

Les travaux de mise en sécurité de l'ensemble des trois bâtiments comprendront :
- le traitement des fissures,
- la restructuration des maçonneries dégradées,
- le scellement des Garde-corps défaillants,
- le revêtement de façade.

Article 5 : Description du dispositif et objectifs

Article 5-1 : Description de l'OPAH copropriété « Résidence Plombières »

Pour rappel, l'OPAH - Copropriété « Résidence Plombières » a pour objectif la mise place sur la copropriété d'un dispositif en vue de :

Redresser de façon durable le fonctionnement de la copropriété

- assainir la gestion et établir les dispositifs de pilotage et de prévention,
- impliquer les copropriétaires et les former,
- accompagner les occupants face aux difficultés socio-économiques,
- mettre à jour les instances et les documents régissant la copropriété,
- pérenniser la structure foncière grâce aux outils adaptés (portage de lots et baux à réhabilitation).

Permettre la requalification de l'enveloppe bâtie et des équipements

- réaliser les travaux concernant la sécurité des équipements communs,
- réaliser les travaux concernant la conservation des immeubles et le fonctionnement des équipements,
- améliorer la performance énergétique de l'enveloppe bâtie,
- mobiliser les différentes sources de financement et permettre le montage financier de la requalification.

Le dispositif se déroulera en deux temps :

- d'abord, le redressement de la copropriété et la réalisation des travaux de parties communes concernant la sécurité des équipements communs, et ce sur une durée de 18 à 30 mois,
- ensuite, la réalisation des travaux de conservation et de fonctionnement des équipements des parties communes ainsi que la réalisation des travaux en parties privatives.

Le lancement des travaux de conservation et de fonctionnement des équipements des parties communes ainsi que la réalisation des travaux en parties privatives seront conditionnés à la restauration de la capacité financière de la copropriété et de ses indicateurs de gestion après validation par le comité de pilotage.

Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018

Les travaux de mise en sécurité des façades, objets de la présente convention, appartiennent donc à la première catégorie de travaux à mener.

Article 5-2 : Objectifs quantitatifs des travaux de mise en sécurité des façades

L'objectif des travaux de réhabilitation et de mise en sécurité vise la purge des façades et la restructuration des bétons sur un ensemble immobilier correspondant à 6 bâtiments et 285 logements.

Article 6 : Financement des travaux de sécurité de façades par les parties

Le coût prévisionnel des travaux de mise en sécurité des façades, tel qu'il résulte du procès-verbal de l'assemblée générale spéciale de copropriété du 16 juin 2017 (annexe 2 - résolution n°3), est 1 258 091,18 euros TTC.

Ce montant comprend le montant des travaux eux-mêmes (1 117 110 euros TTC), le coût de l'assurance dommage-ouvrage (47 712,87 euros TTC), les honoraires de maîtrise d'œuvre d'exécution (55 855,52 euros TTC), les honoraires de mission SPS et contrôle technique (24 373,39 euros TTC) et les honoraires du syndic de copropriété pour le suivi administratif et financier des travaux (13 039,72 euros TTC).

Sur la base des règles de financement définies à l'article 5 de la convention OPAH - Copropriété « Résidence Plombières » et considérant la base subventionnable HT, excluant les honoraires du syndic et l'assurance dommage ouvrage et évaluée à 1 086 643 euros, les montants prévisionnels des financements des parties à la présente convention suivent la répartition suivante :

Parties	Financements prévisionnels
Ville de Marseille	23 906 €
Métropole Aix-Marseille-Provence (incluant les avances effectuées pour le compte du Département et de la Région)	349 899 €, dont : - 217 329 € d'aides métropolitaines - 23 906 € d'aides départementales préfinancées - 108 664 € d'aides régionales préfinancées

Article 7 : Gestion des financements

Article 7-1 : Intervention d'un consignataire

Les parties conviennent que le montant prévisionnel des financements de la Ville de Marseille et de la Métropole, cité à l'article 6, sera versé à un consignataire, à savoir la Caisse des dépôts et consignations (CDC), afin d'en assurer la conservation et d'en garantir le versement au syndicat de copropriétaire bénéficiaire.

En effet, en vertu de l'article L.518-17 du code monétaire et financier, la Caisse des dépôts et consignations est chargée de recevoir les consignations de toute nature, en numéraire ou en titres financiers, prévues par une disposition législative ou réglementaire ou ordonnées soit par une décision de justice soit par une décision administrative.

En application de ces dispositions, la Ville de Marseille et la Métropole conviennent que :

Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018

- chacune approuvera, pour ce qui la concerne, le principe d'effectuer auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) la consignation du montant prévisionnel de leurs financements respectifs, tels que visés à l'article 6 de la présente convention ;

- la consignation du montant prévisionnel de leurs financements respectifs sera ordonnée par arrêté du Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence qui autorisera la Caisse des dépôts et consignations à procéder à l'ouverture d'un compte de consignation, libellé « OPAH – Copropriété Résidence Plombière – travaux de mise en sécurité des façades », et qui fixera le montant que devront respectivement consigner la Ville et la Métropole ainsi que les modalités de déconsignation.

L'arrêté du Président de la Métropole visera notamment la présente convention, ainsi que l'article L.518-17 du code monétaire et financier, ce qui rendra opposable à la Caisse des dépôts et consignations les dispositions de cette convention.

Cette consignation sera gérée par le Pôle Régional des Consignations, service de la CDC rattaché à la DRFIP des Bouches-du-Rhône (à Marseille).

En vertu de l'article L.518-23 du code monétaire et financier, les sommes consignées seront rémunérées au taux d'intérêt en vigueur, fixé par décision du directeur général de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Article 7-2 : Organisation du suivi de l'attribution des aides au syndicat des copropriétaires

Article 7-2-1 : Le comité technique

Un comité technique est constitué. Il se compose de 2 représentants de la Ville de Marseille et 2 représentants de la Métropole, choisis parmi leur personnel. Il est présidé par l'un des représentants de la Métropole.

Ce comité est chargé :
- d'assurer le suivi administratif, financier et qualitatif de l'opération, objet de la présente convention ;
- de veiller au respect des modalités de paiement auxquelles les parties se sont engagées dans la convention ;
- d'ordonner les déconsignations au profit du syndicat des copropriétaires, selon les modalités prévues par la présente convention ;
- de décider du sort des intérêts produits sur les sommes consignées ;
- de décider de la répartition entre la Ville et la Métropole des sommes consignées non utilisées.

Il se réunit a minima tous les mois, et en tant que de besoin pour les opérations de déconsignations.

Il se tiendra dans les locaux de la Métropole. Son secrétariat sera assuré par les services de la Métropole qui rédigeront notamment le relevé de décisions du comité technique.

Aucun quorum n'est exigé pour que le comité technique délibère valablement.

Les décisions du comité technique sont prises à la majorité des voix, les représentants de la Ville de Marseille et de la Métropole disposant chacun d'une voix. En cas d'empêchement de

Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018

siéger, chaque membre pourra donner pouvoir à l'autre membre représentant la même collectivité. En cas de partage de voix, le président du comité technique aura voix prépondérante.

Le relevé des décisions du comité technique, établi par les services de la Métropole et signé par le Président de la Métropole :
- validera le montant des aides attribuées par la Ville de Marseille et la Métropole au syndicat des copropriétaires, en distinguant ce qui relève de l'aide de la Ville et ce qui relève de l'aide de la Métropole (y compris les aides préfinancées par la Métropole pour le compte du Département et de la Région) ;
- et autorisera la déconsignation des sommes correspondantes au profit dudit syndicat.

En aucun cas, les décisions du comité ne sauraient avoir pour conséquence d'entraîner une participation financière de la Ville et de la Métropole excédant les limites prévues à l'article 6 de la présente convention.

Article 7-2-2 : La mission de suivi animation de l'OPAH – Copropriété « Résidence Plombières »

Il est rappelé que la mission de suivi et d'animation de l'OPAH - Copropriété « Résidence Plombières » sera accomplie par un prestataire retenu par la Métropole Aix-Marseille-Provence, maître d'ouvrage de l'OPAH, à l'issue d'une procédure de publicité et de mise en concurrence.

L'équipe de suivi animation retenue sera notamment chargée de mobiliser les différentes sources de financement des travaux sous maitrise d'ouvrage du syndicat des copropriétaires.

A ce titre, elle sera chargée de la constitution et de la présentation au comité technique des dossiers de demande de déconsignation pour le versement des aides au profit syndicat des copropriétaires.

Article 7-3 : Modalités de versement des financements (consignation)

La Ville et la Métropole doivent verser sur le compte de consignation cité à l'article 7-1 le montant prévisionnel de leurs financements respectifs, tels que visés à l'article 6, dans un délai de 2 mois à compter de l'arrêté du Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence ordonnant la consignation.

Article 7-4 : Modalités de déblocage des financements (déconsignation)

Après réception et contrôle des pièces justifiant le versement des aides, conformément aux exigences règlementaires des collectivités financeurs et détaillées à l'article 7-6, le déblocage des aides (déconsignation) se fera dans un délai de 10 jours ouvrés à compter de la date de réception, par la CDC (DRFIP de Marseille), de la demande de déconsignation formulée par courrier du Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence, ou de son représentant habilité, accompagnée des documents et éléments suivants :

Relevé de décision du comité technique signé par le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence, faisant office de décision de déconsignation et détaillant l'accord de paiement des dépenses, le syndicat

Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018

des copropriétaires bénéficiaire et les montants à verser audit syndicat en distinguant les sommes relevant des aides de la Ville et les sommes relevant des aides de la Métropole (aides préfinancées par la Métropole comprises)
Référence à l'arrêté du Président de la Métropole prescrivant la consignation des sommes
Référence à la présente convention et au compte de consignation concerné
Nom et adresse du syndicat des copropriétaires bénéficiaire des fonds
Montant total à verser au syndicat des copropriétaires bénéficiaire par la CDC
Numéro de compte bancaire international au nom du syndicat des copropriétaires bénéficiaire des fonds

Pour la restitution des fonds consignés non utilisés et des intérêts générés
Le relevé de décision du comité technique signé par le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence, faisant office de décision de déconsignation, actant des bénéficiaires (Ville de Marseille et/ou Métropole) et des parts de chacun.

La déconsignation des fonds est effectuée par la CDC dans un délai de 10 jours ouvrés à compter de la date de réception de la demande de déconsignation.

Article 7-5 : Relevé d'opération

Chaque mouvement sur le compte de consignation (consignation/déconsignation) sera saisi par la caisse des dépôts et consignation sur un relevé d'opération.

Article 7-6 : Modalités de versement

Sur la base des règles de financement définies à l'article 5 de la convention OPAH - Copropriété « Résidence Plombières, les versements au profit du syndicat des copropriétaires se feront au prorata de la participation de chacune des collectivités financeurs au coût subventionnable des travaux.

Article 7-6-1 : Versement à l'issue des travaux

A l'issue de la réalisation des travaux et quand ceux-ci auront été considérés comme achevés, c'est-à-dire conformes aux règles de l'art, le syndicat des copropriétaires et/ou son représentant le Syndic, le maitre d'œuvre et l'entreprise (ou les entreprises) réalisant les travaux, signeront une attestation d'achèvement de travaux.

Le versement des aides de la Ville et de la Métropole s'effectuera par voie de déconsignation, après décision du comité technique, comme précisé aux articles 7-2-1 et 7-4 de la présente convention.

Il sera effectué sur demande du syndicat des copropriétaires bénéficiaire, signée par son représentant légal qui certifie la réalité de la dépense et son affectation à la réalisation des travaux de mise en sécurité des façades.
La demande sera présentée au comité technique par l'équipe de suivi animation de l'OPAH - Copropriété « Résidence Plombières ».

Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018

La demande précisera notamment les références, dates et montants des factures, marchés et actes payés au titre de l'opération subventionnée, le nom du fournisseur et la nature exacte des prestations réalisées.

A ce titre, la demande comportera notamment les pièces justificatives suivantes :
- la demande de versement signée par le syndic,
- la situation des travaux et la(les) facture(s) acquittée(s) visée(s) par le syndic,
- l'attestation (ou les attestations) d'achèvement des travaux signée(s),
- un compte rendu financier de l'opération signé par le syndic,
- la répartition par financeur du coût des travaux, établie et visée par l'équipe de suivi animation de l'OPAH-Copropriété « Résidence Plombières » faisant apparaître la part des subventions de chaque collectivité financeur et le reste à charge du syndicat des copropriétaires,
- le RIB du syndicat des copropriétaires bénéficiaire du versement.

Article 7-6-2 : Versement d'une avance pour le démarrage des travaux

Au démarrage des travaux, le syndicat des copropriétaires pourra solliciter une avance par déconsignation à valoir sur les paiements qu'il doit effectuer dans les 3 mois, s'il justifie ne pas disposer de la trésorerie nécessaire. Le besoin de trésorerie doit être démontré par la présentation d'un plan de trésorerie.

Le montant de l'avance ne pourra excéder 30% du montant des aides de la Ville et de la Métropole, telles que visées à l'article 6.

La demande d'avance devra comporter :
- la demande d'avance signée par le syndic,
- un plan de trésorerie justifiant le besoin d'avance,
- la déclaration de commencement des travaux signée,
- la répartition par collectivité financeur du montant de cette avance, établie et visée par l'équipe de suivi animation de l'OPAH-Copropriété « Résidence Plombières », faisant également apparaitre le reste à charge du syndicat,
- le RIB du syndicat des copropriétaires bénéficiaire du versement.

Elle sera présentée au comité technique par l'équipe de suivi animation de l'OPAH - Copropriété « Résidence Plombières ».

Le versement de cette avance s'effectuera par voie de déconsignation, après décision du comité technique, comme précisé aux articles 7-2-1 et 7-4 de la présente convention.

Article 7-6-3 : Versement d'acomptes

Le syndicat des copropriétaires pourra solliciter des acomptes par déconsignation à valoir sur les paiements déjà effectués, et dans la limite de 80% du montant des aides de la Ville et de la Métropole, telles que visées à l'article 6.
Par ailleurs, le cumul des comptes et de l'avance ne pourra excéder 80% du montant des aides de la Ville et de la Métropole, telles que visées à l'article 6.

Dans ces limites, ces acomptes pourront ainsi correspondre à chaque situation de travaux réalisés.

La demande d'acompte devra comporter :
- La demande de versement signée par le syndic,
- La situation de travaux et la(les) facture(s) acquittée(s) visée(s) par le syndic,

Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018

- la répartition par financeur du coût des travaux réalisés, établie et visée par l'équipe de suivi animation de l'OPAH-Copropriété « Résidence Plombières » faisant apparaître la part des subventions de chaque collectivité financeur et le reste à charge du syndicat des copropriétaires,
- le RIB du syndicat de copropriétaire bénéficiaire du versement.

Elle sera présentée au comité technique par l'équipe de suivi animation de l'OPAH - Copropriété « Résidence Plombières ».

Le versement de l'acompte s'effectuera par voie de déconsignation, après décision du comité technique, comme précisé aux articles 7-2-1 et 7-4 de la présente convention.

Article 7-6-4 : Versement du solde

En cas de versement d'avance et/ou d'acomptes, le syndicat des copropriétaires pourra solliciter le versement, par voie de déconsignation, du solde des aides de la Ville et de la Métropole.

La demande de versement de ce solde sera présentée et instruite selon les conditions et modalités visées à l'article 7-6-1 relatif au versement à l'issue des travaux.

Article 7-7 : Restitution des sommes consignées et non utilisées à l'issue des travaux

Dans le cas où le montant de financement des travaux aurait été surévalué, les sommes consignées par la Ville de Marseille et la Métropole et non utilisées pour l'exécution de la présente convention leur seront restituées au prorata de leur participation respective, telle que définie à l'article 6.

Le comité technique se prononcera sur cette répartition et décidera de la déconsignation des sommes correspondantes. La déconsignation s'effectuera selon les conditions et modalités prévues à l'article 7-4 de la présente convention.

Article 7-8 : Modalités de rémunération des fonds consignés

En vertu de l'article L.518-23 du code monétaire et financier, la consignation des fonds auprès de la CDC donne lieu à rémunération des sommes déposées au taux d'intérêt en vigueur, fixé par décision du directeur général de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Le relevé de décisions du comité technique, à l'issue des travaux, indiquera le ou les bénéficiaires des intérêts de consignation ainsi que le montant à déconsigner au profit de chacun.

En l'absence d'accord au sein du comité technique, les intérêts de consignation seront reversés à la Ville de Marseille et à la Métropole au prorata des sommes qu'elles auront versées sur le compte de consignation.

Les modalités de déconsignation de ces intérêts sont fixées à l'article 7-4 de la présente convention.

Les versements réalisés au profit du syndicat des copropriétaires bénéficiaire dans le cadre de l'exécution de la présente convention s'effectuent exclusivement sur le capital.

Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018

Aussi, les intérêts produits ne pourront pas être déconsignés avant la décision du comité technique statuant sur la destination finale desdits intérêts.

Article 8 : Reddition des comptes

Conformément à l'article 10 al. 6 de la loi n°2000-321 du 12 avril 2000, le syndicat des copropriétaires devra fournir aux collectivités financeurs le compte rendu financier de l'emploi des subventions signé par le syndic, dans les six mois suivant la fin de l'exercice pour lequel elles ont été attribuées.

En application de l'article L. 2313-1-1 du CGCT issu de l'ordonnance n°2005-1027 du 26 août 2005, si les subventions annuelles sont supérieures à soixante-quinze mille euros (75 000 euros) ou représentent plus de 50% du budget total du syndicat des copropriétaires, le syndicat des copropriétaires devra transmettre ses comptes certifiés à chaque collectivité financeur concernée.

Le syndicat des copropriétaires devra faciliter à tout moment le contrôle par la Métropole et la Ville de Marseille de la réalisation de l'objectif, notamment par l'accès à toute pièce justificative des dépenses et tout autre document dont la production serait jugée utile.

Article 9 : Durée de la convention

La présente convention prendra effet à compter de la date de sa notification, après signature par les parties.

Elle est conclue pour la durée de réalisation des travaux de mise en sécurité des façades de la Résidence Plombières, visés aux articles 3 et 4, et prendra fin après la déconsignation totale des sommes figurant au compte de consignation.

La durée prévisionnelle des travaux de mise en sécurité des façades est de 12 mois. La durée de la présente convention ne pourra, en tout état de cause, excéder 30 mois à compter de la date de signature de la convention OPAH – Copropriété « Résidence Plombières ».

Article 10 : Révision de la convention

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant. Si l'évolution du contexte budgétaire et du programme de travaux (réévaluation des coûts de travaux initialement prévus) le nécessite, des ajustements pourront être effectués par voie d'avenant.

Article 11 : Résiliation de la convention

La présente convention pourra être résiliée, par la Ville ou la Métropole, 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018

Article 12 : Résolution des litiges

Tout litige résultant de l'exécution de la présente convention est du ressort du Tribunal Administratif de Marseille 22-24 rue Breteuil, 13281 Marseille, cedex 06.
Cependant les parties s'engagent avant tout recours contentieux à se rencontrer afin de trouver une solution amiable.
A défaut d'un tel accord dans un délai de deux (2) mois à compter de la demande d'une des parties, chacune pourra saisir ledit tribunal.

Fait en …. exemplaires à ……, le …….

Pour la Métropole Aix-Marseille-Provence Le Président, Jean-Claude GAUDIN	Pour la Ville de Marseille Le Maire Jean-Claude GAUDIN
	Pour le syndicat des copropriétaires de la résidence Plombières Le syndic de copropriété,

Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018

ANNEXES

Annexe 1. Convention d'OPAH - Copropriété « Résidence Plombières »
Annexe 2. Procès-verbal d'assemblée générale spéciale de copropriété du 16 juin 2017
Annexe 3. Rapport de synthèse - Programme de travaux « Résidence Plombières »

Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018

№ 18/0339

Agence nationale de l'habitat Anah

Région Provence Alpes Côte d'Azur

Métropole AIX MARSEILLE PROVENCE

DÉPARTEMENT BOUCHES DU RHÔNE

VILLE DE MARSEILLE

OPAH – COPROPRIETE

« Résidence Plombières »

2018 – 2023 n°opération

N°CONVENTION :

DATE SIGNATURE DE LA CONVENTION :

Reçu au Contrôle de légalité le 21 avril 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018

La présente convention est établie entre :

La Métropole Aix Marseille Provence (AMP) maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par son Président Monsieur Jean Claude GAUDIN.

L'Etat, représenté en application de la convention de délégation de compétence par Monsieur Jean Claude GAUDIN, Président de La Métropole Aix Marseille Provence (AMP).

L'agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté en application de délégation de compétence Monsieur Jean Claude GAUDIN, Président de La Métropole Aix Marseille Provence (AMP), et dénommée ci-après « ANAH ».

Le Département représenté par Madame Martine VASSAL, présidente du Conseil Départemental des Boûches du Rhône.

La Région Provence- Alpes -Côte d'Azur représentée par son Président, Monsieur Renaud MUSELIER habilité par délibération n° 17 – 526 en date du 7/7/17, ci-après dénommée la Région,

La Ville de Marseille représentée par Monsieur Jean Claude GAUDIN, Maire de Marseille.

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment des articles L. 303-1, L. 321-1 et suivants et R.321-1 et suivants

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu la circulaire de 7 juillet 1994 du Ministère du Logement des Affaires sociales, de la Santé et de la Ville relative aux OPAH concernant des ensembles immobiliers en copropriété rencontrant de graves difficultés sur le plan technique, social et financier,

Vu le Contrat local d'engagement des Bouches-du-Rhône 2012-2013 signé le 24 avril 2012 prolongé par avenant sur la période 2014-2017 par avenant du 31 décembre 2013,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées,

Vu le Programme Local de l'Habitat,

Vu le Programme Départemental de l'Habitat,

Vu la convention de délégation de compétence du conclue entre le délégataire et l'État, en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2) (en délégation de compétence)

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du conclue entre le délégataire de l'ANAH (en délégation de compétence)

Vu la délibération n°16-1091 du 16 décembre ...2016 de la Région approuvant le cadre d'intervention régional en matière d'habitat,

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

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

Vu l'avis de la commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de ..., en application de l'article R.321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du...

Vu l'avis du délégué de l'ANAH (DREAL) dans la région en date du...

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH-COPROPRIETE du ... au... en application de l'article L.303-1 du code de la construction de de l'habitation

Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 21 avril 2017

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Préambule....5
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application....6
Article 1 – Dénomination, périmètre, champs d'application territoriaux et nature de la ou des copropriété(s)....6
1.1 Dénomination de l'opération....6
1.2 Périmètre et champs d'intervention....6
1.3 Nature, état et instance de la copropriété....6
Chapitre II – Enjeux de l'opération....7
Article 2 – Enjeux....7
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération....7
Article 3 – Volets d'action....7
3.1 Volet juridique et foncier....7
3.1.1 Descriptif du dispositif....7
3.1.2 Objectifs....7
3.2 Volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires....7
3.2.1 Descriptif du dispositif....7
3.2.2 Objectifs....8
3.3 Volet social....8
3.3.1 Descriptif du dispositif....8
3.3.2 Objectifs....8
3.4 Volet technique....8
3.4.1 Volet énergie et précarité....8
3.4.1.1 Descriptif du dispositif....9
3.4.1.2 Objectifs....9
3.4.2 Volet lutte contre l'habitat indigne et l'habitat dégradé....9
3.4.2.1 Descriptif du dispositif....9
3.4.2.2 Objectifs....9
3.4.3 Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat....9
3.4.3.1 Descriptif du dispositif....10
3.4.3.2 Objectif....10
3.5 Volet immobilier....10
3.5.1 Portage provisoire par acquisition....10
3.5.2 Portage provisoire via le bail à réhabilitation....10
3.5.3 Descriptif du dispositifs....10
3.5.4 Objectifs....10
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation....10
4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention....10
4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'ANAH....10
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires....12
Articles 5 – Financements des partenaires de l'opération....12
5.1 Financements de l'ANAH....12
5.1.1 Règles d'application....12
5.1.2 Montants prévisionnels....13
5.2 Financements de l’État au titre du programme « Habiter Mieux »....14
5.2.1 Règles d'application....14
5.3 Financements de la collectivité maître d'ouvrage : Métropole d’Aix-Marseille Provence (AMP)....14
5.3.1 Règles d'application AMP....14

Reçu au Contrôle de légalité le 31 juillet 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 31 juillet 2018

Aide aux propriétaires occupants (Sous conditions de ressources) : Prime « Habiter Mieux d'un montant de 500 euros versée aux logements des propriétaires occupants dont les travaux apportent un gain minimum de 25%....14
5.3.2 Montants prévisionnels AMP....14
5.4 Financements de la Région....15
5.4.1 Règles d'application Région....15
5.4.2 Montants prévisionnels Région....16
5.4.3 Modalités de paiement et de pré financement des aides de la Région....16
5.5 Financements du Département....17
5.5.1 Règles d'application Département....17
5.5.2 Montants prévisionnels du Département....17
5.5.3 Modalités de pré financement des aides départementales aux travaux....17
5.5.4 Modalités d'engagement des aides départementales....18
5.6 Financements de la Ville....18
5.6.1 Règles d'application Ville....18
5.6.2 Montants prévisionnels de la Ville....18
5.6.3 Modalité de paiement des aides par la Ville....18
Article 6 – Engagements complémentaires....19
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation....19
Article 7 – Conduite de l'opération....19
7.1 Pilotage de l'opération....19
7.1.1 Mission du maître d'ouvrage....19
7.1.2 Instance de pilotage....19
7.2 Suivi-animation de l'opération....19
7.2.1 Équipe de suivi-animation....19
7.2.2 Contenu des missions de suivi-animation....19
7.3 Évaluation et suivi des actions engagées....20
7.3.1 Indicateurs de suivi des objectifs....20
7.3.2 Bilans et évaluation finale....20
Chapitre VI – Communication....20
Article 8 – Communication....20
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation....21
Article 9 – Durée de la convention....21
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention....21
Article 11 – Transmission de la conventionné....22
Annexes....22
Annexe 1 Périmètre de l'opération....23
Annexe 2 Récapitulatif des aides apportées....24
Annexe 3 Fiche de Synthèse-plan de financement et planning....25

Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018

Préambule

Le quartier de Saint Mauront dans le troisième arrondissement de Marseille est un ancien faubourg, proche du centre-ville et du périmètre d'Euroméditerranée. Il est inclus dans le nouveau quartier prioritaire de la politique de la Ville, dénommé « Centre Ville Canet Arnavaux Jean Jaurès ». Il concentre un habitat privé très dégradé, voir insalubre, « parc social de fait », et une grande pauvreté de sa population.

Le quartier de Saint Mauront fait l'objet d'un projet de rénovation urbaine dont la convention a été signée par les partenaires en décembre 2009. Les axes clés sont l'insertion de Saint-Mauront dans la dynamique du Grand Centre-Ville, des conditions d'habitat améliorées et l'accueil de nouvelles populations grâce aux opérations de constructions neuves d'habitat social, locatif libre et d'accession, notamment sociale, la création ou la réhabilitation d'équipements pour améliorer les services aux habitants et la création de voies nouvelles pour faciliter l'accessibilité du quartier. La copropriété du Parc Bellevue y est traitée avec la création de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration dans la tour B et l'aménagement des espaces extérieurs des bâtiments D, E, F, G et H.

Dans le cadre de ce projet, la Ville de Marseille a acquis auprès de l'État la caserne Cardot pour y développer une opération de près de 300 logements neufs. Ce tènement jouxte la résidence Plombières qui, dans ce contexte, a fait l'objet d'une étude pré opérationnelle en 2013 mettant en évidence une situation critique de cet ensemble immobilier et la nécessité d'une action publique à engager rapidement.

Localisée en limite Nord du quartier de Saint Mauront, bordée par le noyau villageois de la butte de Saint Mauront, la passerelle de plombières, la caserne Cardot et le boulevard de la révolution, la résidence Plombières est une copropriété de 285 logements. Construite de 1961 à 1963, il s'agit d'une construction en béton constituée d'un ensemble de 3 immeubles (Tour R+18, barre R+12 et avant corps en U R+5) généralisant des dispositifs de loggia avec divers traitements des structures apparentes (trames, poteaux, bandeaux). L'ensemble, bordé au sud par le groupe scolaire Révolution qui fait partie de la composition, est adossé à un terrain escarpé à forte déclivité. Le bâtiment en U dégage une cour protégée du bruit du boulevard de plombières et du mistral, c'est un jardin en pleine terre.

L'étude pré opérationnelle de 2013 a montré un environnement urbain peu attractif avec la voie surélevée du boulevard de Plombières au Nord, un tissu urbain très hétérogène avec un bâti de qualité très variable aux fonctions mixtes et parfois en état d'abandon cependant les transformations urbaines en cours ci dessus évoquées (Caserne Cardot) vont modifier de façon importante les abords immédiats de la résidence. La desserte en transport en commun est limitée à deux lignes de bus et les stations de métro les plus proches sont dans un rayon de plus de 500 mètres (station « National ») et plus de 1000 mètres (arrêts Bougainville et Désirée Clary).
Le positionnement sur le marché immobilier local fait ressortir des prix de transaction inférieurs de 15 % à eux observés dans l'ancien collectif moyen sur le 3ème arrondissement. Le loyer moyen se situe à 8,3€/m²/mois dans la résidence, ce qui est de 7 à 20 % inférieurs aux valeurs médianes de l'arrondissement suivant la typologie des logements. La résidence connaît une rotation importante des locataires.

L'organisation juridique reste simple avec une copropriété unique sur une emprise foncière continue constituée d'une seule parcelle.
Le diagnostic technique des parties communes a montré une importante dégradation des bétons des façades, une majorité des menuiseries extérieures et des occultations en fin de vie, des canalisations d'évacuation en mauvais état, un réseau électrique à remplacer dans un bâtiment. L'état général des logements visités a été jugé vétuste à 31 %, moyen à 23 % et bon à 46 %.
La situation financière de la copropriété est très tendue. Depuis 5 ans, le niveau d'impayé est en moyenne à 100 % du budget voté. Les travaux obligatoires sur les ascenseurs et un appel de fonds de solidarité pour payer les fournisseurs ont fragilisé la situation des ménages les plus démunis. Le dynamisme du conseil syndical relayé par la responsable du recouvrement du syndic a permis d'améliorer la situation mais ce dynamisme n'est pas relayé au niveau de l'ensemble du syndicat des copropriétaires.

Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018

L'analyse socio économique fait apparaître une représentation à part quasi égale entre propriétaires occupants et propriétaires bailleurs. La proportion des propriétaires occupants est en baisse depuis une dizaine d'année corrélée à une dégradation générale. Les ressources mensuelles sont modestes, respectivement 97 % des locataires et 65 % des propriétaires occupants enquêtés vivent sous le seuil de pauvreté. L'analyse socio démographique confirme la vocation familiale de la résidence, toutes les tranches d'âge sont représentées mais les familles locataires rajeunissent la population de la copropriété. L'analyse de l'organisation sociale montre deux générations de propriétaires qui se côtoient, ceux des années 1960/70, souvent solvables, dont le départ est amorcé de façon inéluctable et ceux des années 2000, guère mieux lotis financièrement que les locataires, eux même exclus du parc social.

Quatre raisons principales motivent l'engagement des pouvoirs publics dans le cadre d'une OPAH copropriété :
- éviter que cette copropriété ne dévalorise à terme, une intervention publique en cours (ANRU Saint Mauront) notamment l'aménagement de la caserne Cardot,
- pérenniser un patrimoine qui, malgré des difficultés de gestions, conserve des qualités bâtimentaires et urbaines indéniables,
- permettre aux copropriétaires ne pouvant plus assumer les investissements nécessaire de mener à bien des travaux estimés à plus de 16 000€ par logements pour les seules parties communes.
- enrayer un processus de dégradation et éviter des interventions plus coûteuses des pouvoirs publics si rien n'est fait.

Ce programme s'inscrit dans les objectifs dans le cadre des politiques urbaines et de l'habitat sur le territoire de la Métropole sur une copropriété faisant partie de la liste des 20 copropriétés fragilisées déjà repérées dans la mise à jour en 2002 de l'atlas des grandes copropriétés dégradées de Marseille par l'Agam. L'actualisation de 2013 a classé Plombières en niveau 3 sur 5 parmi les 64 copropriétés dégradées repérées de plus de 100 logements et la copropriété est inscrite dans l'accord partenarial en cours de rédaction.

A l'issu de ce constat il a été convenu ce qui suit :

Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.

Article 1 – Dénomination, périmètre, champs d'application territoriaux et nature de la ou des copropriété(s)

1.1 Dénomination de l'opération

La commune, la Métropole AMP, le Département des Bouches du Rhône, la Région Provence Alpes Côte d'Azur, l'État et l'ANAH décident de réaliser l'opération programmée d'amélioration de l'habitat en copropriété de la résidence Plombières.

1.2 Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention se définit comme suit :
Un ensemble immobilier formant une seule copropriété constituée de 285 logements, 281 caves, 30 garages et 9 locaux d'activité. Il comprends 6 bâtiments :
- une tour (A -R+16),
- deux barres (B – R+5 et C – R+12),
- un petit bâtiment isolé (D – Rdc), ancien centre médico-social restructuré en 4 logements,
- un bâtiment de garages (E -Rdc),
- un bâtiment sous dalle (F -R+1) comprenant des locaux commerciaux et un parking commun, sous dalle et sur dalle,

Un tableau de l'organisation physique est joint dans la fiche de synthèse en annexe.

Les champs d'intervention sont les suivants :
- l'organisation de la copropriété,
-la structure foncière,
- l'enveloppe bâtie et les équipements.

1.3 Nature, état et instance de la copropriété

L'ensemble immobilier est constitué d'une copropriété unique sur une emprise foncière continue constituée d'une seule parcelle. Il n'existe pas de syndicat secondaire, la copropriété n'appartient ni à une association syndicale libre (ASL), ni à une association foncière urbaine libre (AFUL) ou union de syndicat. Le règlement de copropriété est antérieur à la loi du 10 juillet 1965.

Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018

Une fiche de synthèse issue de l'étude pré-opérationnelle de 2013 décrivant les caractéristiques de la copropriété (structurelles, bâti, gestion, fonctionnement, situation socio-économique, position sur le marché immobilier local) est jointe en annexe.

Chapitre II – Enjeux de l'opération

Article 2 – Enjeux

Les principaux enjeux sont :
- la réduction des clivages sociaux spatiaux en lien avec l'intégration de la nouvelle opération Cardot dans le cadre du PRU Saint Mauront,
- le vivre ensemble au sein même des bâtiment de la copropriété,
- la maîtrise des charges et le fonctionnement de copropriété,
- la sécurité des équipements et la pérennité de l'ensemble immobilier.

Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération

Il s'agira de mettre en place sur la copropriété un dispositif en vue de :
Redresser de façon durable le fonctionnement de la copropriété

- assainir la gestion et établir les dispositifs de pilotage et de prévention,
- impliquer les copropriétaires et les former,
- accompagner les occupants face aux difficultés socio-économiques,
- mettre à jour les instances et les documents régissant la copropriété,
- pérenniser la structure foncière grâce aux outils adaptés (portage de lots et baux à réhabilitation).

Permettre la requalification de l'enveloppe bâtie et des équipements
- réaliser les travaux concernant la sécurité des équipements communs,
- réaliser les travaux concernant la conservation des immeubles et le fonctionnement des équipements,
- améliorer la performance énergétique de l'enveloppe bâtie,
- mobiliser les différentes sources de financement et permettre le montage financier de la requalification.

Le dispositif se déroulera en deux temps :
- d'abord le redressement de la copropriété et la réalisation des travaux de parties communes concernant la sécurité des équipements communs, ce sur une durée de 18 à 30 mois,
- ensuite la réalisation des travaux de conservation et de fonctionnement des équipements des parties communes ainsi que la réalisation des travaux en parties privatives.

Le lancement des travaux de conservation et de fonctionnement des équipements des parties communes ainsi que la réalisation des travaux en parties privatives seront conditionnés à la restauration de la capacité financière de la copropriété et de ses indicateurs de gestion après validation par le comité de pilotage.

Article 3 – Volets d'action

3.1 Volet juridique et foncier

3.1.1 Descriptif du dispositif
- adaptation du règlement de copropriété,
- étude de scission bâtiments D et F,
- assistance au syndic pour mettre en place les procédures juridiques adaptées afin de lutter au mieux contre les impayés,
- étude et mise en œuvre de baux à réhabilitation en vue du portage de lots et du redressement de la copropriété.

3.1.2 Objectifs
- s'assurer, pour une viabilité durable de la copropriété, d'une organisation foncière et juridique optimale,
- recouvrer les impayés,
- calibrer le dispositif de portage et de baux à réhabilitation.

3.2 Volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires

3.2.1 Descriptif du dispositif
- assistance au conseil syndical avec une aide à l'assainissement des comptes, à la maîtrise du budget et à l'apurement de la dette notamment par la mise en place les trois premières années d'une aide à la gestion renforcée (Audit comptable et financier la première année et mise à jour les deux suivantes).

Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018

- formation des copropriétaires, sur la maîtrise des dépenses
- appui au syndic pour une forme de communication accessible sur le contenu des convocations aux AG.

3.2.2 Objectifs

- initier les copropriétaires au fonctionnement de la copropriété augmenter la fréquentation des assemblées générales et faciliter le renouvellement du conseil syndical pour améliorer
sa représentativité
-mettre en place les outils nécessaires pour améliorer la maîtrise des dépenses courantes, améliorer l'entretien et améliorer la planification.

3.3 Volet social

3.3.1 Descriptif du dispositif

- mobilisation des moyens du FSL, des aides de la CAF,
- accompagnement à la formulation des demandes d'aides personnelles au logement,
-mise en place d'aides financières aux propriétaires bailleurs pour la réduction des loyers,
- médiation dans les conflits entre habitants et conflits locataire/propriétaire et mise en place de primes d'intermédiation,
- aide à la régularisation des situations d'occupation des logements,
- contribution aux dispositifs de prévention des expulsions,
- recours à la mobilisation éventuelle des associations (ADIL, CLCV…).

3.3.2 Objectifs

- accompagner les publics spécifiques : personnes âgées, ménages très modestes…,
- accompagner le changement de statut de propriétaires occupants, le cas échéant (bail à réhabilitation ou portage),
- traiter les impayés.

3.4 Volet technique

Il s'agit de mener à bien les travaux de lutte contre l'habitat indigne et l'habitat très dégradé restant à réaliser sur les parties communes, pouvant être répartis en 2 catégories :

- les travaux concernant la sécurité des équipements communs, essentiellement les façades dont le problème principal est celui de la carbonatation des bétons, avec risque de chute à terme, un risque sur la stabilité de l'immeuble. Dans un premier temps, une purge et la réparation des bétons pourraient s'avérer nécessaire,
- les travaux concernant la conservation des immeubles et le fonctionnement des équipements, essentiellement le ravalement de façade, le remplacement des menuiseries extérieures.et le remplacement des canalisations d'évacuation (les travaux en parties communes concernant les économies d'énergie, essentiellement le remplacement des menuiseries extérieures, sont donc inclus dans cette catégorie).

Le lancement des travaux de cette dernière catégorie sera conditionné à la restauration de la capacité financière de la copropriété et de ses indicateurs de gestion après validation par le comité de pilotage.

Il s'agit également de réaliser des travaux sur les parties privatives, pouvant être répartis en 3 catégories :

- les travaux de lutte contre l'habitat indigne et de sécurité/salubrité
- les travaux concernant l'adaptation des logements pour l'autonomie de la personne,
- les travaux d'aide de solidarité écologique concernant les économies d'énergie,

3.4.1 Volet énergie et précarité,

L'étude pré opérationnelle de 2013 indique que la rénovation intégrale de la production de chauffage collectif a été votée à l'assemblée générale de mai 2013, avec un financement en tiers investisseur de l'exploitant. Cela devrait encore diminuer l'impact du poste chauffage qui ne représentait que 16 % des dépenses totales en 2012 correspondant cependant à une part de budget dans la moyenne de ce qui est observé par l'Unis dans la région PACA sur des immeubles de même type.
L'isolation extérieure de la façade serait compliquée et coûteuse de part la complexité des modénatures de la façade et la qualité considérable de points singuliers à traiter. Les montants prévisionnels de ces travaux ne sont donc pas pris en compte dans la présente convention. Par contre, les menuiseries extérieures en majorité très dégradées, nécessitent un remplacement d'ensemble prévu dans le cadre des travaux en parties communes de lutte contre l'habitat indigne.

Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2017

La production d'eau chaude sanitaire est individuelle, essentiellement par chauffe eau gaz. Certains ne sont pas raccordés à un conduit de fumée.

3.4.1.1 Descriptif du dispositif

- audit énergétique et analyse des contrats d'exploitation,
- accompagnement dans l'élaboration d'un programme de travaux d'économie d'énergie,
- accompagnement dans la réalisation d'un programme de travaux notamment le remplacement des menuiseries extérieures qui peuvent faire l'objet de travaux d'intérêt collectif conformément au décret n°2012-1342 du 3 décembre 2012 et remplacement des tés de réglage du réseau de distribution de chauffage.

3.4.1.2 Objectifs

- réduire la demande énergétique et les charges de copropriété.

3.4.2 Volet lutte contre l'habitat indigne et l'habitat dégradé

L'étude pré-opérationnelle de 2013 a montré une dégradation des parties communes, notamment des façades dont la carbonatation des bétons entraîne un risque de chutes d'éléments, des parties d'installation électriques ne répondant pas aux exigences de sécurité, des gardes corps de la terrasse du bâtiment F n'assurant plus leur rôle de protection contre la chute des personnes. Cette étude a également montré un vieillissement des réseaux nécessitant le remplacement à terme des canalisations d'évacuation.

Concernant les parties privatives de logements, l'étude pré-opérationnelle de 2013 n'a révélé que 2 injonctions faites en 2012 et 2013 par le Service d'Hygiène à des propriétaires bailleurs pour infraction au règlement sanitaire départemental. Cependant, ces interventions récentes témoignent de la présence bailleurs négligents. Il est proposé un dispositif de lutte contre l'habitat indigne sur la base de 15 logements locatifs.
Par ailleurs, l'enquête réalisée sur le panel de logements, indique un taux de logements en état vétuste de 31 % répartis pour 2/3 en logements locatifs et 1/3 en logements occupés par leurs propriétaires. La vétusté des installations électriques ou des sanitaires concerne 15 % des logements et cette dégradation peut s'apparenter à de la non décence. Il est proposé un dispositif incitatif de travaux de sécurité/salubrité pour réhabiliter des logements moyennement dégradés/ non décents sur la base de ce ratio, soit un total de 43 logements répartis en 29 logements locatifs et 14 logements occupés par leurs propriétaires.

3.4.2.1 Descriptif du dispositif

- accompagnement dans l'élaboration d'un programme de travaux concernant la sécurité des équipements communs, notamment la purge de la façade et la restructuration des bétons,
- accompagnement dans la réalisation d'un programme de travaux concernant la sécurité des équipements communs, notamment la purge de la façade et la restructuration des bétons,
- accompagnement dans l'élaboration d'un programme de travaux concernant la conservation des immeubles et le fonctionnement des équipements, notamment le ravalement de façade, le remplacement des menuiseries et le remplacement des canalisation d'évacuation,
- accompagnement dans la réalisation d'un programme de travaux concernant la conservation des immeubles et le fonctionnement des équipements, notamment le ravalement de façade, le remplacement des menuiseries et le remplacement des canalisations d'évacuation,
- repérage et diagnostic des logements indignes ,
- accompagnement sanitaire et social des occupants des logements indignes ,
- accompagnement dans la réalisation d'un programme de travaux concernant les logements indignes repérés (électricité, sanitaires, sols et murs, menuiseries intérieures, gaz, ECS….),
- accompagnement dans la réalisation d'un programme de travaux concernant les logements moyennement dégradés/non décents (électricité, sanitaires, sols et murs, menuiseries intérieures, gaz, ECS….),

3.4.2.2 Objectifs

- assurer la sécurité des équipement communs,
-permettre la conservation des immeubles et le fonctionnement des équipements communs,
- permettre le traitement de l'habitat indigne dans les parties privatives,
- permettre le traitement des logements moyennement dégradés/non décents dans les parties privatives.

3.4.3 Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat

L'étude pré-opérationnelle de 2013 n'a pas montré de nécessité d'adapter les parties communes, par contre le diagnostic social révèle que sur les familles enquêtées, 27 % des chefs de ménages de propriétaires occupants et 10 % des chefs de ménages des locataires ont plus de 70 ans. Des travaux d'adaptation du logement s'avéreront nécessaires. Il est proposé un dispositif sur la base de cette répartition et de 50 % de ces ratios, soit un total de 24 logements répartis en 6 logements locatifs et 18 logements occupés par leurs propriétaires.

Reçu au Contrôle de légalité le 31 juillet 2018

3.4.3.1 Descriptif du dispositif
- accompagnement dans la réalisation d'un programme de travaux concernant l'adaptation des logements pour l'autonomie de la personne (adaptation des sanitaires, électrification des volets roulants…)

3.4.3.2 Objectif
- permettre le maintien de la personne dans son logement.

3.5 Volet immobilier

3.5.1 Portage provisoire par acquisition
La mise en place d'un dispositif de portage ciblé avec un opérateur foncier est nécessaire pour accompagner un changement de statut qui paraît inévitable pour des copropriétaires occupants dont les ressources sont insuffisantes pour faire face au coût de fonctionnement courant et pour limiter la remise sur le marché dans des conditions incontrôlables des biens des copropriétaires bailleurs en phase de saisie-vente. L'acquisition par un opérateur missionné à cet effet permet de réaliser les travaux nécessaires, de redresser les comptes de la copropriété en conservant pendant un temps limité la propriété du logement avant de le revendre à des conditions maîtrisées.
L'étude pré opérationnelle a évalué à une trentaine le nombre de lots correspondant à ces situations. Dans la première année d'exécution de l'OPAH, l'équipe de suivi animation affinera ce volume et organisera un appel à manifestation d'intérêt pour retenir un ou plusieurs opérateurs fonciers en capacité d'intervenir en ce sens. Un financement de ce portage ciblé par l'Anah et la Ville est inscrit dans la présente convention pour couvrir l'accompagnement social, les éventuels relogements des ménages et les frais de gestion sur la base de 30 logements.

3.5.2 Portage provisoire via le bail à réhabilitation
La mise en place de baux à réhabilitation permettra de faciliter la prise en charge de leur quote part des travaux pour les copropriétaires en capacité de faire face aux charges courantes, mais qu'un dispositif classique de subvention d'OPAH laisserait en grande difficulté ainsi que la solvabilisation de propriétaires bailleurs de bonne foi. Il conviendra dans la première année d'exécution de l'OPAH d'affiner le nombre de lots concernés et le ou les maîtres d'ouvrage d'insertion habilités à signer des baux à réhabilitation.

3.5.3 Descriptif du dispositifs
- mise en place d'un dispositif de portage ciblé de redressement, en privilégiant le cas échéant le maintien dans les lieux de l'occupant comme locataire, mise en place de primes financières à l'opérateur afin d'alléger ses charges de gestion.
- mise en place de baux à réhabilitation, en lien avec l'équipe de suivi animation pour la recherche de maîtres d'ouvrage d'insertion agrées.
- mise en place des mesures d'accompagnement nécessaires.

3.5.4 Objectifs
- accélérer le recouvrement des dettes,
- contrôler et enrayer la spirale de la dette,
- pérenniser les conditions d'un redressement.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation
L'OPAH-COPROPRIETE vise à atteindre les objectifs globaux suivants :

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention
Réhabilitation des parties communes de la copropriété, correspondant à 6 bâtiments et 285 logements.
Réhabilitation des parties privatives de 82 logements minimum, répartis comme suit :
- 32 logements occupés par leur propriétaire,
- 50 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés.

4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'ANAH
Réhabilitation des parties communes de la copropriété, correspondant à 6 bâtiments et 285 logements.

Réhabilitation des parties privatives de 82 logements minimum, répartis comme suit :
- 32 logements occupés par leur propriétaires,
- 50 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés.

Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018

Objectifs de réalisation de la convention

Nombre de logements aidés	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
Logement traités dans le cadre d'aides au syndicat des copropriétaires						
- Au titre de la sécurité et la salubrité de l'habitat	143	142				285
- Au titre de la conservation des immeubles et du fonctionnement des équipements			42	143	100	285
Logements de propriétaires occupants						
- Dont logements au titre de la non décence			3	7	4	14
- Dont logements autonomie de la personne			4	9	5	18
Logements de propriétaires bailleurs						
- Dont logements au titre de l'habitat indigne			3	8	4	15
- Dont logements autonomie de la personne			1	3	2	6
- Dont logements au titre de la non décence			6	15	8	29
Total des logements Habiter Mieux						
- Dont PO			24	34	34	92
- Dont PB			31	44	44	119

Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018

Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.

Articles 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1 Financements de l'ANAH

5.1.1 Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'ANAH, c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le(s) programmes(s) d'action et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'ANAH et le délégataire de compétence.

Le montant de la subvention versée par l'ANAH ne peut avoir pour effet de porter le montant des aides publiques directes à plus de 80 % du coût global de l'opération TTC. Toutefois, ce plafond peut être porté, à titre exceptionnel, jusqu'à 100 % du montant HT des travaux retenus pour des opérations spécifiques définies par délibération du conseil d 'administration. Cela concerne :
- Les travaux pour l'autonomie de la personne : seuls les propriétaires occupants modeste et très modestes peuvent en bénéficier.
-les travaux de lutte contre la précarité énergétique : seuls les propriétaires occupants très modestes peuvent en bénéficier.

Les conditions relatives aux aides de l'ANAH et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'ANAH.

Aide au syndicat des copropriétaires :
-Le taux maximal de subvention est de 50 % du montant HT pour les travaux éligibles de parties communes et autres expertises.
- Le taux maximal de subvention est de 100 % du montant TTC pour l'aide à la gestion renforcée.

Aides individuelles :

Aide aux propriétaires occupants (Sous conditions de ressources) :
-Le taux maximal de subvention est de 60 % du montant HT pour les travaux des parties privatives des logements non décents ou très dégradés des PO modestes et très modestes.
-Le taux maximal de subvention est de 50 % du montant HT pour les travaux d'autonomie de la personne des parties privatives des logements des PO très modestes.
-Le taux maximal de subvention est de 35 % du montant HT pour les travaux d'autonomie de la personne des parties privatives des logements des PO modestes.

Aide aux propriétaires Bailleurs (Sous conditions de ressources des locataires et de plafonds de loyer) :
-Le taux maximal de subvention est de 45 % du montant HT pour les travaux des parties privatives très dégradées en LC et LCTS. Le plafond de travaux est de 100 000 euros. En LI, le plafond de travaux est de 80 000 € et le taux maximum de subvention est de 35 %.
-Le taux maximal de subvention est de 35 % du montant HT pour les travaux d'autonomie de la personne des parties privatives des logements en LI, LC et LCTS, des parties privatives des logements non décents en LC,LCTS ou des travaux de lutte contre la précarité énergétique en LC et LCTS. Le plafond de travaux est de 60 000 euros si LI et de 75 000€ en LC ou LCTS.
-Le taux maximal de subvention est de 25 % du montant HT pour les travaux des parties privatives des logements non décents en LI, pour les travaux de réhabilitation d'un logement moyennement dégradé ou pour les travaux de changement d'usage. Le plafond de travaux est de 60 000 €.

-Prime de réduction de loyer : elle concerne les logements conventionnés en loyer conventionné et loyer conventionné très social (40 lgts). Cette prime de l'ANAH correspond au triplement de la prime par la collectivité maitre d'ouvrage Métropole d'AMP au titre de ses fonds propres, plafonnée à 150 €/m² SU. Elle s'élève à 102€/m² avec un plafond à 80m² par logement, soit au maximum 8160€ par logement.

-Prime intermédiation locative : 1 000 €/logement avec un objectif de 10 logements.

Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018

Aide au suivi animation versée par l'Anah au maître d'ouvrage de l'opération soit la Métropole d' Aix-Marseille Provence (AMP).
Le taux maximal de subvention de l'Anah est de 50 % du montant HT pour la mission de suivi animation (montant plafonné à 250 000 euros par an). Pour cette OPAH copropriété, le coût de l'équipe opérationnelle dédiée est estimé à 600 000 € HT sur les 5 ans soit une subvention de l'Anah de 50 000 €/an pour les 3 premières années et 75 000 €/an pour les 2 dernières années.
Par délégation des aides à la pierre, la Métropole réservera sur la dotation annuelle de l'Anah une enveloppe maximale annuelle déterminée selon les règles en vigueur.

Montant du suivi Animation	Année1 Montant en €	Année 2 Montant en €	Année 3 Montant en €	Année 4 Montant en €	Année 5 Montant en €	Total Montant en €
Coût total	100 000 €	100 000 €	100 000 €	150 000€	150 000€	600 000 €
Subvention de l'Anah	50 000 €	50 000 €	50 000 €	75 000€	75 000€	300 000 €

Par délégation des aides à la pierre, la Métropole réservera sur la dotation annuelle de l'Anah une enveloppe maximale annuelle déterminée selon les règles en vigueur.

Aide au portage ciblé : Financement d'opérateurs fonciers pour couvrir la maîtrise d'ouvrage et la conduite de projet, l'accompagnement social, le relogement éventuel des ménages et les frais de gestion. Le montant prévisionnel est plafonné à 10 500 € maximum par logement avec un objectif de 30 logements.

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'ANAH pour l'opération sont de **3 897 977 €**, selon l'échéancier suivant :

AE Prévisionnelles	Année1 Montant en €	Année 2 Montant en €	Année 3 Montant en €	Année 4 Montant en €	Année 5 Montant en €	Total Montant en €
Aides aux travaux sécurité/indignité	332 944	332 944	0	50 625	50 625	767 138
Dont aides aux syndicats	332 944	332 944	0	0	0	665 888
Dont aides individuelles	0	0	0	50 625	50 625	101 250
Aides aux travaux conservation/ non décence	0	0	517 913	715 913	715 913	1 949 739
Dont aides aux syndicats	0	0	517 913	517 913	517 913	1 553 739
Dont aides individuelles	0	0	0	198 000	198 000	396 000
Aides aux travaux autonomie de la personne	0	0	0	45 000	45 000	90 000
Dont aides individuelles	0	0	0	45 000	45 000	90 000
Aides à l'ingénierie	93 500	93 500	93 500	75 000	75 000	430 500
Dont suivi-animation	50 000	50 000	50 000	75 000	75 000	300 000
Dont aide au redressement de la gestion	43 500	43 500	43 500	0	0	130 500
Autres expertises	50 000	0	0	0	0	50 000
Prime réduction loyer*				142 800	142 800	285 600
Intermédiation locative				5 000	5 000	10 000
Portage foncier			105 000	105 000	105 000	315 000

*102€/m² calculée à partir du SU moyenne estimée à 70m2 pour 40lgts

Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018

5.2 Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux »

L'audit énergétique permettra de déterminer si les financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux » peuvent être mobilisés. Sous réserve des résultats de cet audit, les montants prévisionnels sont évalués à **270 500 €** maximum correspondant à un objectif de 211 logements (92 PO, 119PB) selon l'échéancier suivant :

AE Prévisionnelles	Année 1 Montant en €	Année 2 Montant en €	Année 3 Montant en €	Année 4 Montant en €	Année 5 Montant en €	Total Montant en €
Aides de solidarité écologique	0	0	70 500	100 000	100 000	270 500

5.2.1 Règles d'application

Les crédits du fond d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART) sont gérés par l'Agence nationale de l'habitat pour le compte de l'État dans le cadre du programme Habiter Mieux (Investissement d'avenir). Les règles d'octroi et d'emploi de ces crédits sont celles fixées par l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du FART.

Le gain énergétique après travaux s'apprécie par logement (parties privatives) ou par bâtiment (parties communes ou mixte parties communes et parties privatives. Pour 2017, elles s'établissent comme ceci :

Propriétaires occupants très modestes	Propriétaires occupants modestes	Propriétaires bailleurs	Syndicat de copropriétaire
10% des travaux plafonnés à 2000€ par logement Si 25% de gain énergétique après travaux	10% des travaux plafonnés à 1600€ par logement Si 25% de gain énergétique après travaux	Prime forfaitaire de 1500€ par logement Si 35% de gain énergétique après travaux	Prime forfaitaire de 1500€ par logement Si 35% de gain énergétique après travaux

5.3 Financements de la collectivité maître d'ouvrage : Métropole d'Aix-Marseille Provence (AMP)

5.3.1 Règles d'application AMP

Animation suivi de l'OPAH Copropriété dégradée.

La métropole, maitre d'ouvrage, organise la consultation et retint le prestataire d'animation suivi de l'opération. Elle en assure le paiement en totalité pour un montant estimé à 600 000 euros pour les cinq ans de l'opération. (cf tableau d'animation suivi 5.1.1). Elle sollicitera l'Anah et la Ville de Marseille pour l'octroi d'une subvention correspondant à 50% du montant total auprès de l'Anah et 25% auprès de la Ville de Marseille.

Aide au syndicat des copropriétaires :

- 20 % du HT sur les travaux et honoraires éligibles de l'Anah correspondants aux parties communes réhabilitées.

Aides individuelles :

Aide aux propriétaires Bailleurs : (Sous conditions de ressources des locataires et plafonnement du loyer) :

-Prime de réduction de loyer : 34 €/m²SU, elle concerne les logements en loyer conventionné social et loyer conventionné très social (40 logements).

-Aide au bail à réhabilitation : 20 % du montant HT pour les travaux (5 lgts) plafonné à 10 000 euros par logement

Aide aux propriétaires occupants (Sous conditions de ressources) : Prime « Habiter Mieux d'un montant de 500 euros versée aux logements des propriétaires occupants dont les travaux apportent un gain minimum de 25%.

5.3.2 Montants prévisionnels AMP

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de **1 649 051 €**, selon l'échéancier suivant :

Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2017

AE Prévisionnelles	Année 1 Montant en €	Année 2 Montant en €	Année 3 Montant en €	Année 4 Montant en €	Année 5 Montant en €	Total Montant en €
Aides aux travaux sécurité/indignité	133 177	133 178	0	0	0	266 355
Dont aides aux syndicats	133 177	133 178	0	0	0	266 355
Aides aux travaux conservation/ non décence	0	0	207 165	212 166	212 165	621 496
Dont aides aux syndicats	0	0	207 165	207 166	207 165	621 496
Aide au bail à réhabilitation	0	0	0	10 000	10 000	20 000
suivi-animation*	100 000	100 000	100 000	150 000	150 000	600 000
Prime réduction loyer PB				47 600	47 600	95 200
Prime Habiter Mieux PO	0	0	10 000	18 000	18 000	46 000

*y compris avance pour l'Anah et la Ville

5.4 Financements de la Région

5.4.1 Règles d'application Région

Conformément au cadre d'intervention en matière d'habitat délibéré le 16 décembre 2016, la Région peut participer financièrement aux opérations d'OPAH copropriétés à hauteur de 50% des aides attribuées par la Métropole Aix Marseille Provence, maître d'ouvrage.

Les aides régionales portent sur des travaux concernant :

- les parties communes des immeubles à destination du syndicat de copropriété,

- les parties privatives des logements pour les propriétaires occupants modestes et très modestes et les propriétaires bailleurs (conventionnement LCS et LCTS)

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.

Aide au syndicat des copropriétaires :
- 10% du HT sur les travaux et honoraires correspondant à 50 % de la Métropole Aix Marseille Provence.

Aides individuelles :

Aide aux propriétaires occupants très modestes (ressources Anah) :
- Aide pour les travaux d'autonomie de la personne : 10 % du montant HT.

Aide aux propriétaires bailleurs (loyers conventionnés sociaux et très sociaux) :
- Prime de réduction de loyer : elle s'élève à 17 €/m²SU, correspondant à 50 % de la Métropole Aix Marseille Provence, et est conditionnée à un gain de performance énergétique de 35%.

Aide de solidarité écologique « Habiter Mieux » :
- Aide pour les travaux conditionnée à un gain de performance énergétique de 35% : 10% du montant des travaux HT. Elle s'adresse aux propriétaires occupants modestes et très modestes, et aux propriétaires bailleurs sous réserve de conventionnement des loyers (conventionnement social et très social).

Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018

Aide aux structures agréées maîtrise d'ouvrage d'insertion dans le cadre de bail à réhabilitation :
- Elle est calculée sur la base de 10 % du montant HT pour les travaux des parties privatives des logements non décents.

5.4.2 Montants prévisionnels Région

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Région à l'opération est de **500 000 €.** Elle est répartie de la façon suivante :
- une aide de 443 925 € pour les travaux concernant les parties communes effectués par le syndicat de copropriété (travaux de mise en sécurité/salubrité et de conservation de l'immeuble), correspondant aux phases 1 et 2 (dont une enveloppe de 133 178 € en phase 1 et 310 748 € en phase 2).
- une aide de 56 074 € pour les travaux concernant les parties privatives selon les conditions de ressources, de gain énergétique et de conventionnement des loyers cités précédemment.

L'échéancier est le suivant :

AE Prévisionnelles	Année 1 Montant en €	Année 2 Montant en €	Année 3 Montant en €	Année 4 Montant en €	Année 5 Montant en €	Total Montant en €
Aides aux travaux sécurité/indignité sécurité	66 589	66 589	0	0	0	133 178
Dont aides aux syndicats	66 589	66 589	0	0	0	133 178
Dont aides individuelles	0	0	0	0	0	0
Aides aux travaux conservation/non décence	0	0	103 582	108 583	108 583	320 748
Dont aides aux syndicats	0	0	103 582	103 583	103 582	310 748
Dont aides* individuelles	0	0	0	5 000	5 000	10 000
Aides individuelles (Travaux d'autonomie de la personne / Prime réduction de loyer / Solidarité écologique)	0	0	18 691	18 692	18 691	56 074

*Aide au bail à réhabilitation (maîtrise d'ouvrage d'insertion agréée)

5.4.3 Modalités de paiement et de pré financement des aides de la Région

La Métropole Aix Marseille Provence effectuera l'avance des aides régionales auprès du syndicat de copropriétés et des propriétaires concernés dans les conditions définies par la convention de financement bipartite.
Cette convention fixe les modalités juridiques et financières de versement, par la métropole Aix Marseille Provence de l'aide régionale relative au syndicat de copropriété et aux propriétaires occupants et bailleurs, et les conditions de leur remboursement par la Région.
La Région s'acquittera de sa participation au financement des travaux sur présentation d'un dossier de demande de subvention transmis par le maître d'ouvrage, métropole AMP, répondant au règlement financier de la région et sur présentation d'un état comptable des dépenses engagées et réglées pour son compte par la métropole AMP et visé par le Président et par le comptable du Trésor Public.

Les opérations de bail à réhabilitation devront faire l'objet d'une demande de subvention spécifique par la structure agréée maîtrise d'ouvrage avec un budget détaillé et répondant au règlement financier régional en vigueur. Les critères de recevabilité et les montants d'aide s'appliqueront aux cadres d'intervention existants au moment du dépôt de la demande.

Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018

5.5 Financements du Département

5.5.1 Règles d'application Département

Aide au syndicat des copropriétaires :
- La moitié du solde (Après aide de l'ANAH, de AMP et de la Région) du HT sur les travaux et honoraires

Aides individuelles :
Aide aux propriétaires occupants :
-Prime pour les travaux d'autonomie de la personne : de 1 500 €/lgt pour les propriétaires modestes et de 2 000 €/lgt pour les propriétaires très modestes
Aide aux propriétaires Bailleurs :
-Prime pour les travaux d'autonomie de la personne : de 2 000 €/lgt pour les logements conventionnés
Aides de solidarité écologique :
-Une prime individuelle du Département de 250 € par logement sous réserve d'atteindre la classe énergétique E après travaux, de 500 € par logement sous réserve d'atteindre la classe énergétique D après travaux , de 800 € par logement sous réserve d'atteindre la classe énergétique C ou C+ après travaux. les montants prévisionnels sont évalués à **46 000 €** maximum correspondant à un objectif de 92 logements

5.5.2 Montants prévisionnels du Département

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par le Département à l'opération est de **182 664 €**, selon l'échéancier suivant :

AE Prévisionnelles	Année 1 Montant en €	Année 2 Montant en €	Année 3 Montant en €	Année 4 Montant en €	Année 5 Montant en €	Total Montant en €
Aides aux travaux sécurité/indignité sécurité	14 649	14 650	0	0	0	29 299
Dont aides aux syndicats	14 649	14 650	0	0	0	29 299
Aides aux travaux autonomie de la personne	0	0	0	19 500	19 500	39 000
Dont aides individuelles	0	0	0	19 500	19 500	39 000
Aides aux travaux conservation/non décence	0	0	22 783	22 784	22 783	68 365
Dont aides aux syndicats	0	0	22 783	22 784	22 783	68 365
Aides de solidarité écologique	0	0	10 000	18 000	18 000	46 000

5.5.3 Modalités de pré financement des aides départementales aux travaux

Les aides départementales seront préfinancées par la Métropole auprès des copropriétaires et du syndicat des copropriétaires, après obtention de l'accord des services départementaux sur les pré-attributions individuelles de celles-ci , dans le respect des critères départementaux d'intervention détaillés ci dessus.

La Métropole obtiendra le remboursement des aides départementales pré-financées par ses soins, sur présentation en trois exemplaires d'un état justificatif des dépenses engagées pour le compte du Conseil Départemental, visé par le Trésorier de la Métropole.

Le courrier de notification de la subvention globale Métropole/Département, adressé par la Métropole aux copropriétaires concernés et au syndicat de copropriété, devra faire apparaître précisément la répartition des financements entre la Métropole et le Département, et devra comporter le logo du Département.

Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018

5.5.4 Modalités d'engagement des aides départementales

Il sera proposé à la commission permanente du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône de donner un accord de principe à sa participation sur la durée de l'OPAH Copropriété de la résidence Plombières et d'octroyer des aides nécessaires au financement des travaux pour les 3 premières années, estimées à un montant global de 62 082 €.

5.6 Financements de la Ville

5.6.1 Règles d'application Ville

Aide au syndicat des copropriétaires :
- 50 % du HT sur les autres expertises ,
- la moitié du solde(Après aide de l'ANAH, de AMP et de la Région) du HT sur les travaux et honoraires,

Aide à la Métropole Aix Marseille Provence (AMP) maître d'ouvrage de l'opération programmée
- 25% du montant HT pour la mission de suivi animation,

Prime au portage foncier
- une prime de 20 000 € à l'opérateur foncier lors de l'acquisition du premier bien afin d' aider l'opérateur à mettre en place une équipe spécifique et une prime de 2 500 € par achat de lot principal supplémentaire. Le montant prévisionnel est évalué à 95 000 € maximum correspondant à un objectif de 30 logements.

5.6.2 Montants prévisionnels de la Ville

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Ville à l'opération est de 392 **664 €,** selon l'échéancier suivant :

AE Prévisionnelles	Année 1 Montant en €	Année 2 Montant en €	Année 3 Montant en €	Année 4 Montant en €	Année 5 Montant en €	Total Montant en €
Aides aux travaux sécurité/indignité sécurité	14 649	14 650	0	0	0	29 299
Dont aides aux syndicats	14 649	14 650	0	0	0	29 299
Aides aux travaux conservation/non décence	0	0	22 783	22 784	22 783	68 365
Dont aides aux syndicats	0	0	22 783	22 784	22 783	68 365
suivi-animation	25 000	25 000	25 000	37 500	37 500	150 000
Autres expertises	50 000	0	0	0	0	50 000
Portage foncier			45 000	25 000	25 000	95 000

5.6.3 Modalité de paiement des aides par la Ville

Suivi animation

Les participations de la Ville plafonnées à 150 000 € représentant 25 % du montant HT des dépenses de suivi animation seront versées annuellement à la Métropole maître d'ouvrage, sur demande de cette dernière et justifié par le bilan annuel d'OPAH copropriété.

Autres expertises, travaux et honoraires de parties communes

Les aides de la Ville seront versées au bénéfice du syndicat des copropriétaires suivant une convention de financement bipartite qui permettra de fixer les modalités juridiques et financières de versement au syndicat des copropriétaires pour les subventions d'expertises, de travaux et honoraires de parties communes.

Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018

Portage Foncier

Les conditions seront définies suivant une convention de financement bipartite qui permettra de fixer les modalités juridiques et financières de versement, par la Ville de l'aide au portage foncier à l'opérateur foncier retenu.

Article 6 – Engagements complémentaires
Gestion renforcée

Afin de donner le plus de garanties à la réussite de l'opération, le syndicat des copropriétaires s'engagera à faire réaliser un audit comptable et financier qu'il déclenchera dans un délai de 3 mois maximum après la signature de la présente convention. Cet audit sera mis à jour par le syndicat des copropriétaires les deux année suivantes. Les modalités financières de cet audit et de ses mises à jour seront gérées par une convention bipartite entre l'ANAH et le syndicat des copropriétaires.

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation

Article 7 – Conduite de l'opération

7.1 Pilotage de l'opération

7.1.1 Mission du maître d'ouvrage
Le maître d'ouvrage sera chargé de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Il s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi animation.

7.1.2 Instance de pilotage
L'opération sera suivie annuellement par un comité de pilotage constitué des représentants des signataires de la convention élargi en tant que de besoin aux partenaires institutionnels. Il sera chargé d'apprécier le bon déroulement de l'opération, ses résultats et de décider les orientations nécessaires à l'atteinte des objectifs.

Il sera assisté par un comité technique qui préparera son travail. Le comité technique sera chargé, au vu des informations communiquées par l'équipe opérationnelle, d'assurer le suivi administratif, financier et qualitatif de l'opération et de préparer les questions d'ordre du jour à soumettre au Comité de pilotage.

7.2 Suivi-animation de l'opération

7.2.1 Équipe de suivi-animation
L'opération est pilotée par un prestataire qui sera retenu conformément au Code des marchés publics.

7.2.2 Contenu des missions de suivi-animation
La mission de l'équipe de suivi-animation sera d'abords de coordonner et d'animer un dispositif d'accompagnement au redressement et de préparation de la requalification :

- compléter le diagnostic socio-économique,
- appuyer le syndic et le conseil syndical pour redresser la situation financière,
- préparer techniquement, juridiquement et économiquement la mise en œuvre d'un programme de travaux de requalification,
- évaluer l'intérêt d'une réorganisation foncière et aider à sa mise en place le cas échéant,
- identifier les situations pour lesquelles un dispositif de portage ou de mise en place de baux à réhabilitation sont les seules solutions possibles pour les propriétaires et coordonner leur mise en œuvre avec les opérateurs qui seront retenus à cet effet.

Ensuite, si les conditions sont requises, de suite et d'animer la phase opérationnelle de requalification :

- assister à la mise en œuvre du programme de travaux,

Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018

- mobiliser les aides financières des pouvoirs publics, construire le plan de trésorerie pour les travaux, rechercher des modalités de préfinancement des aides publiques et le financement de la part restant à charge des copropriétaires,
- stabiliser la situation financière,
- Évaluer et préparer un suivi post-opérationnel.

Les missions de suivi-animation de l'opération programmée incluent les missions d'accompagnement définies dans l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides à la rénovation thermique des logements privés (FART).

7.3 Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1 Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet.

7.3.2 Bilans et évaluation finale

Un bilan au moins annuel et un bilan de l'opération seront réalisés et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en comité de pilotage stratégique. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

Chapitre VI – Communication

Article 8 – Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi 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 l'Opah.

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 « 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 dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.
L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'ANAH.
Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique :

Dans le cadre des OPAH, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d' information de chantier (autocollants, bâches, panneaux…) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'ANAH ». 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.

Lors des réunions d'information destinées à représenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre) et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci ou celui-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDT (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre), qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et validera les informations portées sut l'ANAH.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés.Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès de la direction de la communication de l'ANAH afin de disposer en permanence des supports existant : guide pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018

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'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'ANAH et les mettre à sa disposition libre de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé 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.

Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation

Article 9 – Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes auprès des services instructeurs des aides de l'ANAH du (date qui ne peut être antérieure à la date de signature apposée par le dernier signataire) au .

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

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

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

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

Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018

Article 11 – Transmission de la conventionné

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'ANAH centrale en version PDF.

Fait en exemplaires à , le

Pour la Métropole AMP maître d'ouvrage, METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE Le Président, Sénateur des Bouches-du-Rhône Jean-Claude GAUDIN	Pour l'État, Le Préfet Pierre DARTOUT	Pour l'ANAH,
Pour le Département, Le Président du Conseil départemental des Bouches-du-Rhône Martine VASSAL	Pour la Région,	Pour la Ville de Marseille L'Adjointe au Maire Arlette FRUCTUS

Annexes

Annexe 1. Périmètre de l'opération

Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées

Annexe 3. Fiche de synthèse de description de la ou des copropriété(s) ; Plan de financement prévisionnel du programme de réhabilitation ; Calendrier prévisionnel de mise en œuvre de l'opération

Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 21 avril 2017

Annexe 1 Périmètre de l’opération

Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018

Annexe 2 Récapitulatif des aides apportées

ANNEXE 2 TABLEAU RECAPITULATIF DES AIDES

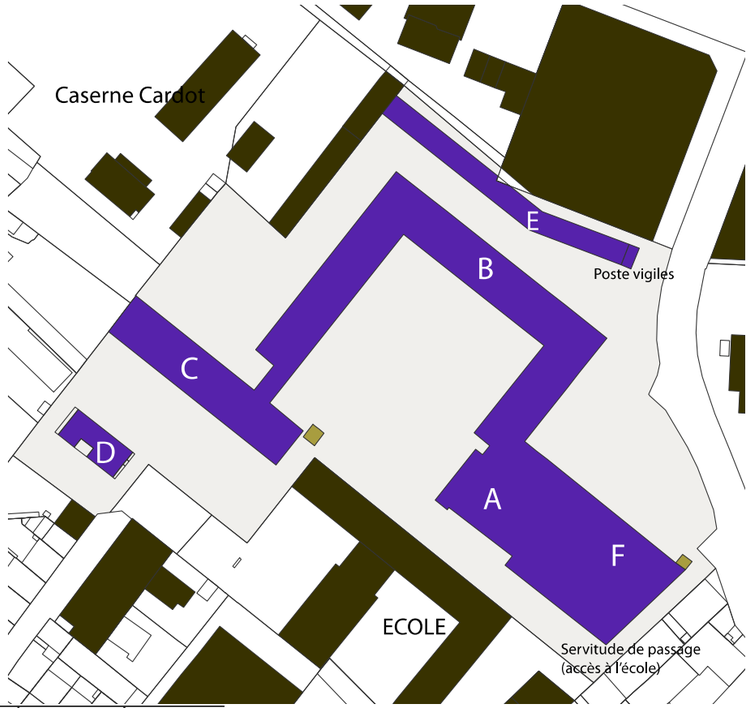
AMO+MOE	Phase	Estimation	Nbre lgts	Anah	AMP	PACA	DPT	VDM	Observations
Suii-animation	1&2	600 000€ ht	285	50 % HT	25 % HT+TVA	-	-	25 % HT	MO publique
Aide à la gestion	1	156 000€TTC	285	100 % TTC plafond 150 €/lot/an	-	-	-	-	MO Syndicat des copropriétaires
Ingénierie Conception +études spécifiques	1	368 076€ HT	285	50 % HT	25 % HT	-	-	25 % HT	MO Syndicat des copropriétaires

Tavaux PC	Phase	Estimation	Nbre lgts	Anah	AMP	PACA	DPT	VDM	Observations
Sécurité/ Salubrité	1	1 331 776 €ht	285	50 % HT	20 % HT	10 % HT	1/2 du solde=29 299 €	1/2 du solde=29 299 €	Restructuration façade…
Conservation immeuble	2	3 107 479 €ht	285	50% HT	20 % HT	10 % HT	1/2 du solde=68 365 €	1/2 du solde=68 365 €	Remplacement menuiseries extérieures/réseaux….

Tavaux PP	Phase	Estimation	Nbre lgts	Anah	Cible	Critère	AMP	Cible	Critère	PACA	Cible	Critère	DPT	Cible	Critère	VDM	Cible	Critère	Observations
De Lutte contre l'Habitat Indigne	2	15 000€ht/lgt	15	35% HT	PB	LI	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Grille insalubrité ≥0,3 Electricité dangereuse, chauffe eau non raccordé, CREP positif….
				45% HT		LC,LCTS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
De sécurité/salubrité pour réhabiliter un lgt moyennement dégradé/ non décent	2	20 000 €ht/lgt	14	60% HT	PO	Modeste, très modeste	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Grille dégradation 0,35≤ ID<0,55
							-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
			24	25% HT	PB	LI	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
				25% HT		moynt dégradé LC/LCTS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
				35% HT		Non décent LC,LCTS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
			5	60% HT	PB BAR	Bail à réhab	20 % HT (plafond 10 000€/lgt)	PB BAR	Bail à réhab	10 % max	MOI - BAR	Org agréé MOI	-	-	-	-	-	-	
Pour l'autonomie de la personne	2	7 500 €ht/lgt	18	50% HT	PO	Très modeste	-	-	-	10 % HT	PO	très modeste	1 500,00 €	PO	POM & POTM	-	-	-	
				35% HT		Modestes	-	-	-	-	-	-							
			6	35% HT	PB	LI,LC,LCTS	-	-	-	-	-	-	2 000,00 €	PB	LC	-	-	-	
Réduction loyer	2	9 520 €/lgt	40	102€/m2SU	PB	LC,LCTS	34€/m2SU	PB	LC,LCTS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Plafond subvention 150 €/m² SU Plafond surface 80 m² SU
				150€/m2SU	PB	LC,LCTS	34€/m2SU	PB	LC,LCTS	17/m2su	PB	35 % gain perf energie	-	-	-	-	-	-	
Aide de solidarité écologique Prime Habiter mieux	2	16 000 €/lgt	66	10% HT	PO	Modeste	500,00 €	PO	25 % gain perf energie	10 % HT	POM	35 % gain perf energie	250,00 €	PO	Classe E	-	-	-	Plafonds Anah 1 600 € POM 2000€ POTM
		20 000 €/lgt	26	10% HT		très modeste				10 % HT	POTM	35 % gain perf energie	500,00 €		Classe D	-	-	-	
													800,00 €		Classe C	-	-	-	
			119	1 500,00 €	PB	35 % gain perf energie	500,00 €	PO	25 % gain perf energie	10 % HT	PB - LCS - LCTS	35 % gain perf energie	-	-	-	-	-	-	
Prime intermédiation locative	2		10	1000	PB	LC,LCTS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Prime portage	2	410 000,00 €	30	10 500,00 €	Opérateur foncier	par logement sur 3 ans	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20 000,00 €	Opérateur foncier	1er achat	
																2 500,00 €	Opérateur foncier	par achat lot supplémentaire	

Annexe 3 Fiche de Synthèse-plan de financement et planning

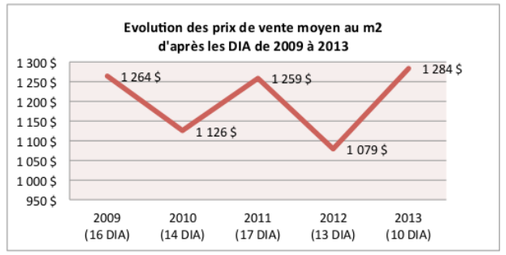
1-Caractéristiques générales

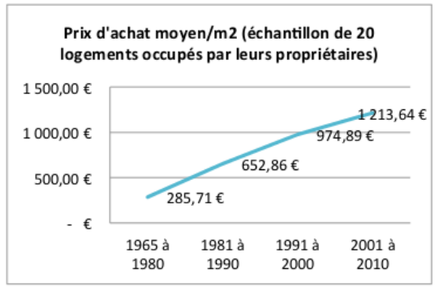


Bâtiment	Niveaux	F1bis	F2	F3	F4	**TOTAL LOGEMENTS**	Caves	Garages	Locaux activité
A	R+16				64	**64**	64		
B1	R+5			4	5	**9**	9		
B2	R+5			6	5	**11**	11		
B3	R+5		5	5		**10**	10		
B4	R+5			6	5	**11**	11		
B5	R+5			6	6	**12**	12		
B6	R+5			6	4	**10**	11		
B7	R+5		5	6		**11**	11		
B8	R+5		1	6	5	**12**	12		
B9	R+5		1	6	5	**12**	12		
B10	R+5			6	6	**12**	12		
C1	R+E+12	1	4	25	12	**42**	42		
C2	R+E+12	*3*		12	12	***27***	23		
C3	R+E+12	1		25	12	**38**	41		
D	RC H et RC B					***4***			
E	R							30	
F	R+1								9
TOTAL		5	16	119	141	**285**	281	30	9

Reçu au Contrôle de légalité le 2 juillet 2018

Surface moyenne de 50 à 80 m² pour les T3/T4
Prix de vente moyen : 70 000 € à 120 000 € pour un T4 - 45 000 € à 97 000 € pour un T3
Un marché stable mais peu élevé

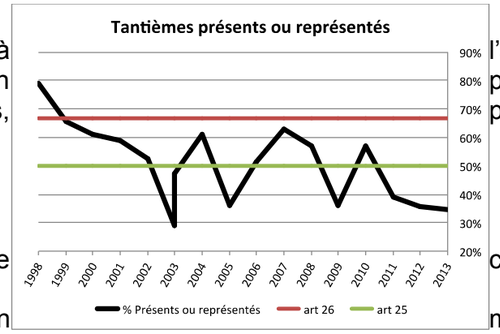




2-Synthèse du fonctionnement et de la gestion

-Une organisation simple :l'ensemble immobilier est constitué d'une copropriété unique sur une emprise foncière continue constituée d'une seule parcelle. Il n'existe pas de syndicat secondaire, la copropriété n'appartient ni à une ASL, AFUL ou union de syndicat.

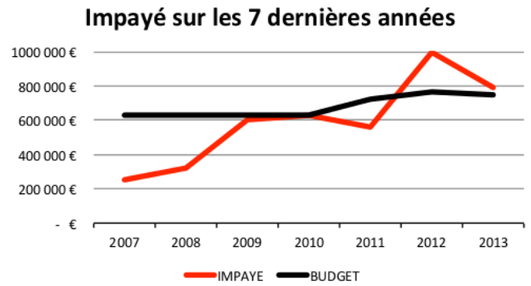
-Fonctionnement des instances

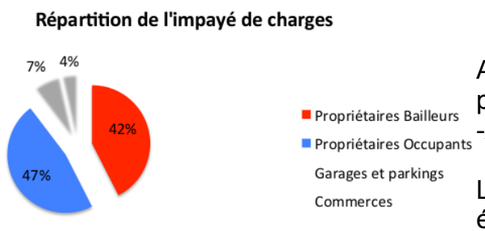


tendance de fond, sur 15 ans, à l'effondrement de la fréquentation des assemblées générales.
le conseil syndical, dont la motivation pourrait s'éroder, est en position de tension défensive face à une majorité de nouveaux propriétaires moins stables, peu impliqués, peu respectueux des usages, parfois même incivils, et surtout démunis

-Evolution et répartition de l'impayé de charges

montant de l'impayé= 100 % du budget en moyenne depuis 5 ans

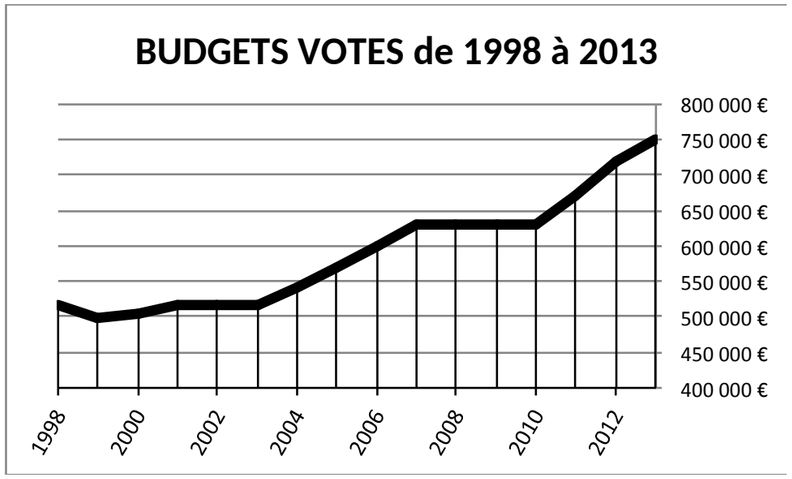




Au dernier pointage de juin 2014, 635 000 € de solde débiteur, 41 gros débiteurs de plus de 5000 €, 48 procédures judiciaires en cours.
-Analyse des dépenses

La résidence présente un niveau d'équipements et de services qui concourent à un niveau de charges assez élevé :
-chauffage collectif (la production d'eau chaude est individuelle, ce qui réduit de façon remarquable ce poste de charges).
-ascenseurs dans les bâtiments A, B et C
-personnel d'entretien présent chaque jour
-gardiennage de nuit par une société de surveillance
Il s'agit d'une résidence conçue initialement pour un niveau de standing élevé en regard des autres habitations du quartier.

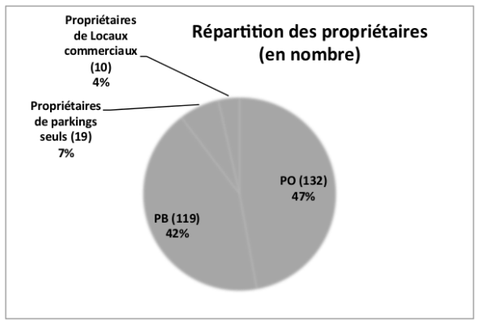
Reçu au Contrôle de légalité le 3 juillet 2018

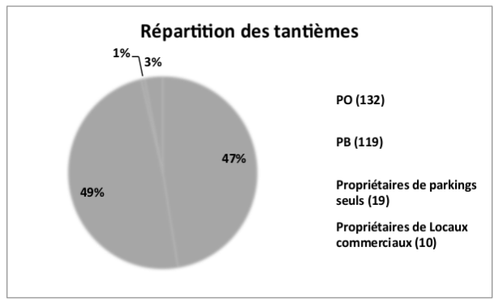


POSTE DE DEPENSE	2011		2012		variation
	%	€	%	€	
Eau	15%	103 445	13%	99 760	-4%
Electricité	2%	13 626	7%	57 142	319%
Chauffage	18%	128 126	16%	128 355	0%
Fournitures diverses	0%	2 394	1%	5 603	134%
Nettoyage	16%	111 425	15%	120 381	8%
Maintenance	25%	171 718	25%	191 895	12%
Entretien réparations	3%	19 623	5%	39 133	99%
Assurances	6%	38 697	5%	40 012	3%
Syndic / administration	7%	52 420	6%	44 651	-15%
Autres honoraires	1%	7 081			-100%
Impôt set taxes	0%	3 351	1%	4 078	22%
Personnel	7%	47 609	6%	48 612	2%
Charges financières	0%	115	0%	15	-87%
TOTAL	100%	**699 629**	100%	**779 637**	11%

Exemple: logement F3	Base Tantièmes	Budget	Quotepart appartement	Quotepart cave	Ensemble
Charges Générales	**10 017**	400 948 €	1 281 €	40 €	1 321 €
Charges Générales Appartements	9 540	66 644 €	224 €	7 €	231 €
Charges bâtiment (cage escalier)	1 289	6 087 €	151 €	5 €	156 €
Charges Batiment (immeuble)	3 399	435 €	4 €	0 €	4 €
Ascenseur		3 247 €	153 €		153 €
Chaufffage	9 301	147 311 €	507 €		507 €
Eau froide	*compteur*	*113 131 €*	403 €		403 €
Charges unitaires appartement	*282*	5 037 €	18 €		18 €
Réseau câbé	*281*	4 901 €	17 €		17 €
TOTAL		747 741 €	2 757 €	52 €	**2 809 €**

3-Synthèse de la propriété et de l'occupation





¼ des bailleurs de logements sont des personnes morales (principalement des SCI).

Reçu au Contrôle de légalité le 3 janvier 2018

La population des 73 ménages enquêtés représente 259 habitants.

Une vocation familiale confirmée de la résidence

Catégorie de ménage	Propriétaires	Locataires	Total Plombières	3ème arrond en 2008
Personne seule	10	1	15%	4%
Couple sans enfant	12	1	18%	15%
Famille monoparentale	2	12	19%	17,4%
Couple avec enfant	15	15	41%	24%
Plusieurs ménages	2	3	7%	-
Taille moyenne du ménage	*3,04p*	*4,22p*	*3,55p*	*2,4p*

Une population peu active

	Activité du chef de							
Statut	PO	%PO	Loc					
Salarié	16	39%						
Retraité	19	46%						
Chomeur	2	5%						
Invalide	3	7%						
au foyer	1	2%						
TOTAL	**41**	**100%**						

Des ressources mensuelles modestes

	Revenus mensuels du							
Statut chef de ménage	inf 1000€	de 1000à 2000€	sup à					
Salarié	3	7						
Retraité	3	11						
Chomeur	1							
Invalide		2						
au foyer		1						
TOTAL	**7**	**21**						
% sur exprimé	18%	53%	[illegible]					

Sur ce tableau, tous les revenus sont pris en compte, y compris les allocations familiales. La médiane des ressources des ménages est faible, elle se situe à 1200€ par mois.

Des loyers en dessous du prix moyen du quartier

Location plombières, échantillon de 31 logements dont 25 locataires entrés après 2000	Loyer HC	Loyer CC
prix moyen m2	8,30 €	10,41
prix haut	11,07 €	12,9
prix bas	4,99 €	7,96
prix moyen après 2000	8,64 €	10,7
prix moyen avant 2000	6,66 €	8,75

Résidence Plombières loyer moy m2 HC	13003 prix moy m2 CC annonces avril 2013	Loyer conventionné social anah 3e arrt >70 m2	Ecart loyer convention né social et Résidence Plombière	Loyer intermédiaire Anah 3e Arrt	Ecart Loyer Intermédiaire et Résidence Plombière	Zone 3 plafond PLAI	Zone 3 plafond PLUS
8,30€	11,08 €	7,15 €	+1,15 €	8,5€	+0,20 €	4,48€	5,05€

4-Synthèse technique

Etat des parties communes

-Le clos/ couvert des bâtiments d'habitation est assuré dans des conditions acceptables, mais certains composants sont en fin de vie et nécessitent un remplacement à grande échelle (réseaux, menuiseries).

-Les étanchéités des toitures terrasses ont fait l'objet d'une réfection totale (travaux votés en 1999). L'étanchéité de la dalle couvrant les locaux commerciaux est toujours dans un état de dégradation préoccupant, avec des réparations de fortune.

-Les façades sont en mauvais état. La carbonatation de bétons recouvrant insuffisamment les aciers d'armature a provoqué leur oxydation de façon massive, et les bétons sont éclatés dans des proportions préoccupantes. Il n'y a pas eu à ce jour de procédure de péril mais une purge et une restructuration pourraient s'avérer rapidement nécessaire.

-Les chutes d'eaux usées et eaux vannes sont dans un état critique et ont déjà été remplacées par tronçons

-Les canalisations de distribution Gaz en acier sont en bon état et installées dans des gaines ventilées, et le repérage des compteurs est satisfaisant.

-Le réseau électrique a été rénové dans les bâtiments B et C, mais se trouve dans son état d'origine dans le bâtiment A, où des fuites d'eau aggravent sa dégradation.

-Les travaux de mise aux normes ascenseurs sont réalisés sur le bâtiment A (2 appareils), et le Bâtiment C(3 appareils). Ils ont été votés, en partie payés et en voie d'être réalisés sur le bâtiment B (10 appareils)

-Le chauffage collectif de l'ensemble immobilier (à l'exclusion des locaux commerciaux et du bâtiment D) est assuré par une chaufferie gaz implantée au pied de la tour A. La chaudière est en fin de vie, et ne présente pas un bon niveau de performance. Le conseil syndical et le syndic ont négocié un projet de rénovation intégrale de la chaufferie. Ces travaux, voté par l'AG du 14 mai 2013, sont partiellement financés par les certificats d'économie d'énergie et l'exploitant de chauffage intervient en tiers investisseur.

-Concernant la sécurité incendie, des améliorations sont possibles en matière de désenfumage des cages d'escalier, notamment au bâtiment A.

Etat des parties privatives

Etat général des logements			
Bon	Moyen	Vétuste	Dégradé
46%	23%	31%	0%

L'enquête réalisée dans les logements a permis d'observer un échantillon significatif, qui met en évidence une pratique très différente selon que l'on est bailleur ou occupant :

Reçu au Contrôle de légalité le 3 juillet 2018

-72% des logements en mauvais état sont des logements locatifs
-72% des logements en bon état sont occupés par leur propriétaire

Travaux restant à réaliser

Au vu de l'état technique des parties communes, différents travaux s'imposent, avec un degré d'urgence variable.
Concernant la **sécurité des équipements**, 4 points importants :

- -l'installation électrique des parties communes du bâtiment A :
- -les garde-corps de la terrasse extérieure donnant accès au bâtiment A,
- -le désenfumage dans la cage d'escalier du bâtiment A, doit être amélioré.
- -La purge des façades

Garde corps de la terrasse du bâtiment F à proximité de l'accès au bâtiment A

Concernant la **conservation des immeubles et le fonctionnement des équipements**:

- -réalisation des travaux de réparation des bétons armés dégradés et éventuellement remplacement des éléments d'armatures trop corrodés ;
- -ravalement des façades
- -remplacement des chutes eaux usées – eaux vannes
- -remplacement des tés de réglage du réseau de distribution du chauffage
- -remplacement des menuiseries extérieures et des occultations

-remplacement de l'étanchéité de la dalle couvrant les locaux commerciaux

Estimation des travaux à réaliser

Travaux et honoraires réhabilitation : 4 750 000 € TTC pouvant être répartis de la façon suivante :
-Purges, restructurations des bétons, ravalement , étanchéité dalle : 1 500 000 TTC
-Menuiseries extérieures, volets : 2 300 000 TTC
-Réseaux/désenfumage : 950 000 TTC

Requa Contrôle de légalité de 3 juillet 2018

Plan de financement prévisionnel

Plan de financement parties communes

MO Publique				MO Syndicat des copropriétaires									
financement suivi animation			Suivi animation	Aide à la gestion (100 % Anah/TTC)	Financement autres expertises techniques		autres expertises techniques	financement travaux (compris études liées dans la limite de 10%)		Travaux sécurité	Travaux conservation	Tva	Total pour l'ensemble
Anah	50%	/HT	300 000	130 500	50%	/HT	50 000	50,0%	/HT	665 888	1 553 740	26 100	2 726 228
Métropole	25%	/HT	150 000	0	0%	/HT	0	20,0%	/HT	266 355	621 496	120 000	1 157 851
CG13	0%	/HT	0	0	0%	/HT	0	2,2%	/HT	29 299	68 365		97 664
Région Paca	0%	/HT	0	0	0%	/HT	0	10,0%	/HT	133 178	310 748		443 926
VDM	25%	/HT	150 000	0	50%	/HT	50 000	2,2%	/HT	29 299	68 365		297 664
Copropriétaire HT					0	0	0	15,6%	/HT	207 757	484 767		
Copropriétaire TVA					20%	/HT	20 000	5,5%	/HT	73 248	170 911	264 159	
Copropriétaire TTC								20,0%	/TTC	281 005	655 678		936 683
Total HT			600 000	130 500	100%	/HT	100 000	100,0%	/HT	1 331 776	3 107 479		5 269 755
Total TTC			720 000	156 600			120 000			1 405 024	3 278 390		5 680 014

Plan de financement parties privatives

	Travaux sécurité/indignité	Travaux conservation/ non décence	Travaux autonomie de la personne	Prime réduction de loyer	Aide solidarité écologique	intermédiation locative	Total
Anah	101 250	396 000	90 000	288 000	270 000	10 000	1 155 250
Métropole		10 000		95 200	46 000		151 200
CG13			39 000		46 000		85 000
Région Paca		10 000	13 500	11 900	20 674		56 074

Reçu au Contrôle de légalité le 2 juillet 2018

Planning prévisionnel	Année1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
diagnostics -études techniques- études de maîtrise d'oeuvre conception- autres expertises					
Travaux sécurité parties communes					
Travaux conservation parties communes					
Travaux parties privatives					

RESIDENCE PLOMBIERES
27 Bd de la Révolution - 13003 MARSEILLE

PROCES VERBAL

DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE SPECIALE
Du vendredi 16 juin 2017

Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018

Le **vendredi 16 juin 2017 à 18h00**, les copropriétaires de la résidence **PLOMBIERES 27 Bd de la Révolution - 13003 MARSEILLE** se sont réunis **DANS LA SALLE PAROISSIALE DE LA BELLE DE MAI 1, BD DE LA REVOLUTION 13003 MARSEILLE** en assemblée générale **SPECIALE** sur convocation du syndic CITYA CARTIER, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception le **30 05 2017**

Le cabinet **CITYA CARTIER** est représenté par **Monsieur BLANC**.

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que **93 copropriétaires sur 282** sont présents ou valablement représentés et représentent **3348 tantièmes / 10017 tantièmes.**

ACHIT DJAFFAR (38) - ALBANESE ANTOINE (38) - ANTONIOTTI NICOLE (32) représentant ERILIA F4155 P721 MME SPANO (152) - BARA KARIM (25) représenté par BOUZIANE - BARTOLONE Sébastien André (38) - BATOU ABDERRAHIM (29) - BEL HADJ ZOUHAIER (38) représentant BELMOKHTAR ARESKI (38) - BELHOUCHAT NADILA (38) - BENIKHLEF RALIFA (29) - BITTARD JACQUELINE (70) - BONAVITA MARC (33) - BONO JEANINE (71) - BOUABDESSELAM RYAD (32) - BOUAITA FATIR (34) - BOUKACHABIA Narimane (29) - BOUSSOL JEROME (34) représenté par COMTE - BRAHEM FADHEL (38) - BRENTINI ELIANE (33) - BRUFANI JULIENNE (32) - CARRATALA (38) - CASTRIGNANO ARMANDO (33) - CERDANNE VALERIE (29) représenté par PANDIKIAN - CIANTAR CHRISTOPHE (20) - COMTE FRANCE (67) représentant HAMELIN SANDRINE (33), KHADER HASSIB (29), PORTIER MARTIAL (34) - COMTE FRANCE SCI FJC (34) - CREVOISIER (38) - CUTAJAR JOSEPH (32) - DESTEFANIS SERGE (22) représenté par JUMELET Richard - DRIYEF HASSANE (38) - DRIYEF ABDELKADER (38) - DUH (33) - DUMAS DANIELLE (32) représenté par DUMAS MURIEL - DUMAS DANIELLE (26) représenté par DUMAS MURIEL - DUMORTIER ANNE SOPHIE (38) représentant CAILLOL ROGER (2), GERMANI ROGER (3), GROTINO MARIE LOU (32) - EL HADI DERBAL (33) - GAUTHIER RAYMONDE (38) - GIALLO LAURENT (34) - GUESSOUM AHMED (34) - HARDY OU DESSOURCES (38) - IDJAHNINE KARIMA (38) représentant AFFIFI OU TAHAR (38), AFFIFI SAFIA (33), SENOUCI-AFFIFI SAFIA (20) - ITZSTEIN GILBERT (34) représentant ISMAIL DOLORES (33) - KALLOUCHE et ISSAAD Mohamed et Karima (44) - KOUDOUGOU - GABALDON Azaelle (38) représenté par KOUDOUGOU PAULINE - MAKAADI OU BECHIR (38) - MIZZI CARMEN (35) représentant AMADI JOSIANE (38), GUILMOT JEAN MARC (29), TRAGGIAI ANDRE (38) - MORAND GERALD (34) - NOUAOUI MOHAMED (34) - OUAJJAT RACHID (38) - PANATIER OU SIMOVISSE (38) - PELLEGRINI JULIEN (34) représentant COGONI V VERONIQUE (38), HOFMANN JOEL (38), LORIEDO ROSE (29), ZITTOUN CHARLES (38) - PEPINOTREMENOS JONATHAN (38) - RIMORINI (32) représentant RIEDERER RENEE (38) - RODRIGUES ELY (38) représentant AVENIR (22) - ROSSO NICOLE (29) - ROUBAUD ALEXIS (38) - SABA Georgette (40) - SCHEMBRI ANNE MARIE (38) représentant GRANGE EDMOND (25), SILVESTRE GERARD (29) - SELLAM MAURICE (25) - SKEIF ELIAS (40) - TEMPESTA PIERRE (33) représentant BARRAL (38) - TRAYNARD ALINE (29) représentant JUSTIN REINE (33) - VENTURELLA JEAN CLAUDE (33) - VOUHE (35) représentant VAVRILLE JEAN (76) - YACOUBI AHMED (33) - YACOUBI MOHAMED (33) - ZAIDI RABAH (38) - ZIDANE OU NOUAOUI (29) -

Les copropriétaires dont les noms suivent sont absents et non représentés :

S.C.I 2PF IMMO CHEZ MR OU MME FOURNIER PAUL (33), S.C.I 5770 (29), ASSOCIATION A.K.C.I.M. ASS KURDE CULTURE ISLAMIQUE (15), M. ou Mme ABAD ABDELHAMID (32), M. ou Melle ACHOURI OU TIMERIDJT (32), SARL ADARIM (33), ASSOCIATION AKCIM (12), M. ou Mme AKLI BOUKHALFA (38), M. ou Mme ALEMAN RAYMOND (34), Melle ALI AICHA (33), M. ou Mme AMIC SIMON (38), Monsieur AMRANI MOHAMED (38), M. ou Mme AMRI OU ORIA (38), Madame ANDJILANI FATIMA (38), M. ou Mme ARAISSIA OU IASSED (38), Madame AREVIKIAN ROSETTE (38), M. ou Mme ASRY ABDNNASER (32), M. ou Mme AUQUIER GREGORY (38), M. ou Mme AZZOUG OU LAHCENE (22), M. ou Mme BAHAMMOU Smail (17), M. ou Mme BAHAMMOU OMAR (40), Madame BALDO SIMONE (34), Melle BAMOUH TOURIA (25), Société BBRJ (38), M. ou Mme BELAOUNI LAHOUARI (32), Madame BELOT (4), M. ou Mme BEN FARAS OU EL ARBI (38), M. ou Mme BEN SALAH OU REDJEB (40), S.C.I BEN YOUNES ABDERRAZAK (132), M. ou Mme BENAHMED FOUED (33), M. et Mme BENDJELLOUL CHEZ MME ARAB HASSIBA (38), Melle BENJEMAA HABIBA (29), Madame BENMEHDI SAMIA (33), M. ou Mme BENSATTALAH AMAR (34), Madame BENZAIT (32), Madame BERNARD MARCELLE (2), M. ou Mme BIDI OU ELHOUSSINE (32), S.C.I BIJAOUI (58), Madame BONNET Germaine (66), S.C.I BORDRON&OUDOMSOUK (34), M. ou Mme BORGHI (2), M. et Mme BOUKACEM MOHAMED (25), Monsieur BOUKHCHIMA NASR EDDINE (32), Monsieur BOUSLAMA RAMZI (33), Monsieur BOUSSIE DIDIER (29), Monsieur BRAHAM HEDI (38), M. ou Mme BSILI OU LAIDI (38), S.C.I BTI CHEZ BVI (32), Madame BUCHERON Anne-Marie (38), Monsieur CADIERGUES CHRISTOPHE (3), M. ou Mme CALONE JEAN BAPTISTE (32), Madame CALVIN MIREILLE (34), M. ou Mme CAPASSO Alexandre (34), M. ou Mme CAST HENRI (2), INDIVISION CHAKOR DJALTIA CHEZ MME SAADI BEKHTA (38), Monsieur CHAMOUN FRANCOIS (50), Melle CHAMPETIER OU MME BALOSSINI (2), Indivision CHANDONNAY/HANON (71), Madame CHEIKHI NAJIA (32), Madame CICCARELLI ELISE (2), Société COFIGEST (411), Indivision COGONI MARC GILBERT VERONIQUE (38), Monsieur COMBO ELCHARKAOUI (34), Madame DAHOU OU MELLE MARTIN SABINE OU KARIM (33), Association DAMES DE LA PROVIDENCE (33), Monsieur DE MARIA Yannick (38), Madame DEIDDA (34), Madame DELLA VIA CHRISTINE (38), Melle DI RUSSO (33), Monsieur DJIAN LIONEL (33), Monsieur DLALA/OUNAIES (38), Monsieur DOMINGUEZ GILBERT (33), M. ou Mme DREWLING JOHANNES (34), Madame DUQUE CONTRERAS LUISA (33), Melle DUQUE CONTRERAS LUISA DEL CARMEN (22), Monsieur EL KHOKHI KHAMMAR (38), M. ou Mme EMSALEM ACHILLE (38), M. ou Mme ENNASRI OU THAMI (38), Madame ESPOSITO SAURA VALERIE (32), M. ou Mme FARNARIER FERNAND (32), Madame FAURE ANDREE (3), M. ou Mme FERNANDES OU MENDES (32), M. ou Mme FONTAINE BERNARD (38), Madame FORNASERO Liliane (34), S.C.I FREYDAUD (38), M. ou Mme GAIED OU FATHI (38), M. ou Mme GARCIA CLAUDE (38), Monsieur GHANBARI HOSSEIN (66), M. et Mme GHESSAB et BENYOUNES Mohamed et Seham (38), Monsieur GOMBERT PHILIPPE (38), M. ou Mme GOMIS LOUIS (38), Monsieur GREGOIRE GILLES (3), M. ou Mme GREN OU LIBERO (29), M. ou Mme GUES LOUIS (7), SCI H26 (38), Monsieur HAMACHE ELYES (38), M. ou Mme HAMSI KADDOUR (32), Madame HANON JILL MARTINE (71), M. ou Mme HARRY STEPHANE (38), M. ou Mme HERIN CHRISTIAN (38), Madame HIPPERT GUERNIER (29), SCI INVEST-RK (38), SCI ISCHIA GESTION (33), Monsieur ISTIQUAM MOHAMED (12), Madame ITIER MARINE ET LISON (32), M. ou Mme ITRISSO OU MHADJOU (38), S.C.I JOSEFA (41), S.C.I K PIERRE (20), Madame KANE KHADY (38), Monsieur KECIRI AMAR (32), M. ou Mme KISAER OU YUKSEL (32), S.C.I LA COLOMBIENNE (38), Melle LALDJI LEILA (33), S.C.I LAURENCE OLIVIER (2), Madame LEBOEUF INGRID (29), Madame LESTOURNEAUD CLAUDE (32), M. ou Mme M JAHID (34), SCI M.IMMO REPRESENTEE PAR M. MOKHTAR (38), Monsieur MAICHE ALI (29), M. ou Mme MALKI RACHID (32), Monsieur MAMMEDOV RECHAD (33), M. ou Mme MANAA SAAD (38), M. ou Melle MARANO OU MARIE (33), Madame MARCANTONI MONIQUE (29), Monsieur MARRO CHRISTOPHE (38), M. ou Mme MARTIN JEAN YVES (20), Madame MAS (2), Madame MASSENA DIENNIE-ALTAMANTE (38), Madame MASSOT THERESE (2), Monsieur MATMATI MOHAMED (10), Monsieur MAZOUZ DJAMEL (32), Madame MAZZETTI MARGUERITE (33), M. ou Mme MELIOUH FARID (38), Madame MEYSSONNIER NICOLE (65), Madame MICHON GENEVIEVE (33), M. ou Mme MILADI AHMED (29), M. ou Mme MOHAMED AHMED (38), M. ou Mme MOHAMED OU

Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018

AHAMADA (38), Monsieur MOKRANI ABDERRAHMANE (66), M. ou Mme MOLLANGER (32), Melle MOULA NACIRA (34), Monsieur NAVARRO FRANCOIS (33), Monsieur NIANG ALBERT (35), Madame NOUARA L (38), M. ou Mme NOURI MOHAMED (38), S.C.I OLD COURSE (38), Melle PAOLETTI GERALDINE (29), Monsieur PATERMO DANIEL (38), M. ou Mme PECORINI (32), Monsieur PERRET FREDERIC (38), Société PESAAR (33), Monsieur PIERRAT KEVIN (25), SDC PLOMBIERE (0), S.C.I PLOMBIERES XLM (34), M. ou Mme PRALIN DAVID (34), S.C.I PROBANTE (38), Melle RACANELLI VANESSA (33), Melle RAISSI LEILA (38), Madame RODRIGUEZ CLAUDINE (3), M. ou Mme ROGLIANO (38), M. ou Mme ROL PHILIPPE (32), M. ou Mme ROTILLON MAURICE (40), M. ou Mme SAGHROUN MARCEL (76), Madame SAHRAOUI FATIHA (20), S.C.I SAINT NICOLAS (12), M. ou Mme SALIMI ALI (38), Melle SCALABRINO SANDRA (88), Madame SCARDIGLI HELENE (34), SDC PLOMBIERES LOT 586 PARKING COMMUN (2), M. ou Mme SEBBANE ALI (38), S.C.I SERHAT IMMOBILIER OU M.DEMIREL (42), Melle SIMONI THOMASINE (4), M. ou Mme SOCARD AHMED (38), SCI SONGNA (38), S.C.I SONGNA MONSIEUR EMMANUEL SONGNA (26), M. ou Mme SPAGNOLO JACQUES (42), Société STE VIMAGE c/o Mr Tritz ou Mr Plaskacz (58), M. ou Mme TORCOL HERVE (64), S.C.I TOUS BIENS (34), M. ou Melle VAGLICA JOSEPH (38), Madame VANDROTTE HUGUETTE (29), Monsieur VATINEL THIERRY (38), Melle VENEL FANNY (26), M. ou Melle WARAKA OU ATHOUMANE (34), M. ou Mme YOUNES NASSER (32), SCI ZAALOUNI (32), M. ou Mme ZAMOUN OU LAYACHI (29), Madame ZAVETTORI VIRGINIE (32), Monsieur ZERROUKI RABAH (38),

représentant 6669 tantièmes / 10017 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défaillants aux différents votes.

Subdélégation:

RESOLUTION N°01: Election du/de la président(e) de séance de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de président(e) de séance, l'assemblée générale élit : Mme SCHEMBRI

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3348 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3348 tantièmes.

Votes pour : 93 copropriétaire(s) représentant 3348 tantièmes / 3348 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 3348 tantièmes / 3348 tantièmes.

RESOLUTION N°02: Election de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de séance, l'assemblée générale élit :MMe TRAYNARD

Le secrétariat de l'assemblée générale est assuré par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 Mars 1967.

Le syndic dépose sur le bureau à la disposition du président de séance et du/des scrutateur(s)/scrutatrice(s), la feuille de présence, les pouvoirs, le registre des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3348 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3348 tantièmes.

Votes pour : 93 copropriétaire(s) représentant 3348 tantièmes / 3348 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 3348 tantièmes / 3348 tantièmes.

Arrivent en cours de résolution : *BEN YOUNES ABDERRAZAK (132) (19:47:00) -*

RESOLUTION N°03: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet LE RAVALEMENT DES FACADES EN DEUX PHASES Suivant rapport de Synthèse établi par la Société AXIOLIS (ci-joint) :

- PHASE 1 - TRAVAUX DE MISE EN SECURITE - Article 24

Devis joint(s) à la convocation des entreprises : - RAPPORT D'ANALYSE DES OFFRES D'AXIOLIS

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : -

Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018

- PHASE 1 - TRAVAUX DE MISE EN SECURITE qui comprend :

- Exemple .....pour information .....Entrepise OMNIUM FACADES, retenue :

. Travaux de MISE EN SECURITE FACADES.....1 117 110.00 € TTC

. Dommage Ouvrage (POUR PHASES 1 et 2)..... 47 712.87 € TTC

. Maîtrise d'Oeuvre ..... 55 855.52 € TTC

. Mission SPS et Contrôle Technique ..... 24 373.39 € TTC

. Honoraires Syndic : 1,2 % ..... 13 039.72 € TTC

TOTAL . PHASE 1 - ..... 1 258091.18 € TC

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise .OMNIUM.....prévue pour un montant prévisionnel de .1117 110.00.....EUROS TTC.

Le démarrage des travaux est prévu à la date du ..OCTOBRE 2017..... .

Les honoraires de maîtrise d'œuvre, assurée par AXIOLIS s'élèveront à ...55855.52... EUROS TTC.

Les honoraires de coordonnateur Sécurité Protection de la Santé (SPS), et Contrôle technique assurés par SOCOTEC dont l'intervention peut être rendue obligatoire en vertu de la loi du 31 décembre 1993 et du décret du 26 décembre 1994, s'élèveront à .24373.32....EUROS TTC.

L'assemblée générale décide de souscrire une police d'assurance 'Dommages / Ouvrage' rendue obligatoire en vertu de la loi du 4 janvier 1978 pour un montant de ...47712.87.....EUROS TTC.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total de...1258091.18 EUROS TTC (rappeler le coût de revient total des travaux) seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges ...GENERALE.....(Générale, Bâtiment, Ascenseur, Escalier etc.....).

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en .....trimestre(s) :

10% soit ...125809.11.EUROS exigible le 01 SEPTEMBRE 2017

10% soit...125809.11..EUROS exigible le...01 DECEMBRE 2017

20% soit...251618.22.EUROS exigible le...01 MARS 2017

20% soit...251618.22..EUROS exigible le...01 JUIN 2017

20% soit...251618.22 EUROS exigible le...01 SEPTEMBRE 2017

20% soit...251618.22..EUROS exigible le...01 DECEMBRE 2017

Vous trouverez, ci-joint, la simulation par Copropriétaire correspondant à cette phase 2 -

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 38 tantièmes / 3480 tantièmes.
HARDY OU DESSOURCES (38),

Votes contre : 5 copropriétaire(s) représentant 284 tantièmes / 3480 tantièmes.
ACHIT DJAFFAR (38), AFFIFI OU TAHAR (38), BEN YOUNES ABDERRAZAK (132), IDJAHNINE KARIMA (38), KOUDOUGOU - GABALDON Azaelie (38),

Votes pour : 88 copropriétaire(s) représentant 3158 tantièmes / 3480 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 3158 tantièmes / 3442 tantièmes.

RESOLUTION N°04: Validation des honoraires pour travaux sans suivi technique. Article 24

Au titre du suivi administratif et financier des travaux consistant : MISE EN SECURITE DES FACADES

Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018

précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 1.20 % TTC du montant HT des travaux soit .....13039.72...€UROS TTC.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro 3.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3480 tantièmes.

Votes contre : 6 copropriétaire(s) représentant 317 tantièmes / 3480 tantièmes.
ACHIT DJAFFAR (38), AFFIFI OU TAHAR (38), AFFIFI SAFIA (33), BEN YOUNES ABDERRAZAK (132), IDJAHNINE KARIMA (38), KOUDOUGOU - GABALDON Azaelle (38),

Votes pour : 88 copropriétaire(s) représentant 3163 tantièmes / 3480 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 3163 tantièmes / 3480 tantièmes.

Arrivent en cours de résolution : *BAHAMMOU Smail (17) (20:11:00) - BEN FARAS OU EL ARBI (38) (20:09:00) représentant BEN SALAH OU REDJEB (40) (20:09:00) -*

RESOLUTION N°05: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet LES TRAVAUX D'EMBELLISSEMENTS.

PHASE 2 - Travaux d'Embellissements des Façades Article 24

Devis joint(s) à la convocation des entreprises : - RAPPORT D'ANALYSE DES OFFRES D'AXIOLIS

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : -

- PHASE 2 - TRAVAUX D'EMBELLISSEMENTS DES FACADES qui comprend :

- Exemple .....pour information si l'Entrepise OMNIUM FACADES est retenue :

. Travaux d'Embellissements des FACADES.....1 317 088.80 € TTC

. Maîtrise d'Oeuvre ..... 65854.14 € TTC

. Mission SPS et Contrôle Technique ..... 28736.35 € TTC

. Honoraires Syndic : 1,2 % ..... 15374.01€ TTC

TOTAL . PHASE 2 - ..... 1 427053.20 € TTC

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise ..OMNUIM.....prévue pour un montant prévisionnel de .....1317088.80.....EUROS TTC.

Le démarrage des travaux est prévu à la date du ..... .

Les honoraires de maîtrise d'œuvre, assurée par AXIOLIS s'élèveront à ..65854.14.... EUROS TTC.

Les honoraires de coordonnateur Sécurité Protection de la Santé (SPS), et Contrôle technique assurés par SOCOTEC dont l'intervention peut être rendue obligatoire en vertu de la loi du 31 décembre 1993 et du décret du 26 décembre 1994, s'élèveront à .....28736.35....EUROS TTC.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total de...1427053.01...EUROS TTC (rappeler le coût de revient total des travaux) seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés a dépense, soit la clé de répartition des charges .....GENERALES.....(Générale, Bâtiment, Ascenseur, Escalier etc.....).

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en .....trimestre(s) :

20% soit...285410.64....EUROS exigible le...01 MARS.....2019.....,

20% soit...285410.64.....EUROS exigible le.....01 JUIN.....2019.....

Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018

20% soit 285410.64....EUROS exigible le.....01 SEPTEMBRE...2019.....,

20% soit...285410.64....EUROS exigible le.....01 DECEMBRE ...2019.....

20% soit...285410.64..EUROS exigible le.....01 MARS 2020 .....

Vous trouverez, ci-joint, la simulation par Copropriétaire correspondant à cette phase 2 -

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3575 tantièmes.

Votes contre : 8 copropriétaire(s) représentant 374 tantièmes / 3575 tantièmes.
ACHIT DJAFFAR (38), AFFIFI OU TAHAR (38), AFFIFI SAFIA (33), BAHAMMOU Smail (17), BEN FARAS OU EL ARBI (38), BEN SALAH OU REDJEB (40), BEN YOUNES ABDERRAZAK (132), KOUDOUGOU - GABALDON Azaelle (38),

Votes pour : 89 copropriétaire(s) représentant 3201 tantièmes / 3575 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 3201 tantièmes / 3575 tantièmes.

Arrivent en cours de résolution : *BRAHAM HEDI (38) (20:13:00) -*

RESOLUTION N°06: Validation des honoraires pour travaux sans suivi technique. Article 24

Au titre du suivi administratif et financier des travaux consistant : AUX TRAVAUX D'EMBELLISSEMENTS DES FACADES précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 1.20 % TTC du montant HT des travaux soit .....15374.01.....€UROS TTC.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro 5.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3613 tantièmes.

Votes contre : 9 copropriétaire(s) représentant 412 tantièmes / 3613 tantièmes.
ACHIT DJAFFAR (38), AFFIFI OU TAHAR (38), AFFIFI SAFIA (33), BAHAMMOU Smail (17), BEN FARAS OU EL ARBI (38), BEN SALAH OU REDJEB (40), BEN YOUNES ABDERRAZAK (132), IDJAHNINE KARIMA (38), KOUDOUGOU - GABALDON Azaelle (38),

Votes pour : 89 copropriétaire(s) représentant 3201 tantièmes / 3613 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 3201 tantièmes / 3613 tantièmes.

RESOLUTION N°07: Décision de souscrire un emprunt à taux fixe auprès de DOMOFINANCE. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale confère au cabinet CITYA CARTIER syndic, tous pouvoirs à l'effet de, au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires:

- recencer les copropriétaires qui entendent payer comptant,
- recenser les copropriétaires qui entendent adhérer à l'emprunt,
- solliciter un prêt auprès de DOMOFINANCE dont le montant ne pourra dépasser la somme du coût des travaux dus par les copropriétaires emprunteurs au titre de leurs quotes-parts,
- accepter l'offre de prêt valant contrat,
- exécuter toutes les obligations du contrat de prêt, étant précisé que le remboursement se fera par prélèvements automatiques sur le compte bancaire de chacun des copropriétaires, tenu envers le syndicat pour le seul montant de sa quote-part de prêt correspondant au paiement des travaux. A cet égard, les prélèvements seront effectués par DOMOFINANCE en qualité de mandataire, au nom et pour le compte du syndicat,
- souscrire un contrat de cautionnement auprès de la Société COMPTOIR FINANCIER DE GARANTIE afin que le syndicat n'ait en aucun cas à supporter les conséquences financières de la défaillance de tout copropriétaire dans le remboursement de sa quote-part de prêt.

Les copropriétaires payant les travaux à l'aide de l'emprunt contracté par le syndicat dans les conditions visées ci dessus donnent d'ores et déjà leur accord.

Les copropriétaires désireux de participer à l'emprunt collectif devront être à jour de leurs charges et ne pas avoir connu d'impayé ou de retard dans le règlement des 12 derniers mois.

Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10017 tantièmes.

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 38 tantièmes / 10017 tantièmes.

Votes pour : 97 copropriétaire(s) représentant 3575 tantièmes / 10017 tantièmes.
ACHIT DJAFFAR (38), AFFIFI OU TAHAR (38), AFFIFI SAFIA (33), ALBANESE ANTOINE (38), AMADI JOSIANE (38), ANTONIOTTI NICOLE (32), AVENIR (22), BAHAMMOU Smail (17), BARA KARIM (25), BARRAL (38), BARTOLONE Sébastien André (38), BATOU ABDERRAHIM (29), BEL HADJ ZOUHAIER (38), BELHOUCHAT NADILA (38), BELMOKHTAR ARESKI (38), BEN SALAH OU REDJEB (40), BEN YOUNES ABDERRAZAK (132), BENIKHLEF RALIFA (29), BITTARD JACQUELINE (70), BONAVITA MARC (33), BONO JEANINE (71), BOUABDESSELAM RYAD (32), BOUAITA FATIR (34), BOUKACHABIA Narimane (29), BOUSSOL JEROME (34), BRAHAM HEDI (38), BRAHEM FADHEL (38), BRENTINI ELIANE (33), BRUFANI JULIENNE (32), CAILLOL ROGER (2), CARRATALA (38), CASTRIGNANO ARMANDO (33), CERDANNE VALERIE (29), CIANTAR CHRISTOPHE (20), COGONI V VERONIQUE (38), COMTE FRANCE (67), COMTE FRANCE SCI FJC (34), CREVOISIER (38), CUTAJAR JOSEPH (32), DESTEFANIS SERGE (22), DRIYEF HASSANE (38), DRIYEF ABDELKADER (38), DUH (33), DUMAS DANIELLE (32), DUMAS DANIELLE (26), DUMORTIER ANNE SOPHIE (38), EL HADI DERBAL (33), ERILIA F4155 P721 MME SPANO (152), GAUTHIER RAYMONDE (38), GERMANI ROGER (3), GIALLO LAURENT (34), GRANGE EDMOND (25), GROTINO MARIE LOU (32), GUESSOUM AHMED (34), GUILMOT JEAN MARC (29), HAMELIN SANDRINE (33), HARDY OU DESSOURCES (38), HOFMANN JOEL (38), IDJAHNINE KARIMA (38), ISMAIL DOLORES (33), ITZSTEIN GILBERT (34), JUSTIN REINE (33), KALLOUCHE et ISSAAD Mohamed et Karima (44), KHADER HASSIB (29), KOUDOUGOU - GABALDON Azaelle (38), LORIEDO ROSE (29), MAKAADI OU BECHIR (38), MIZZI CARMEN (35), MORAND GERALD (34), NOUAOUI MOHAMED (34), OUAJJAT RACHID (38), PANATIER OU SIMOVISSE (38), PELLEGRINI JULIEN (34), PEPINOTREMENOS JONATHAN (38), PORTIER MARTIAL (34), RIEDERER RENEE (38), RIMORINI (32), RODRIGUES ELY (38), ROSSO NICOLE (29), ROUBAUD ALEXIS (38), SABA Georgette (40), SCHEMBRI ANNE MARIE (38), SELLAM MAURICE (25), SENOUCI-AFFIFI SAFIA (20), SILVESTRE GERARD (29), SKEIF ELIAS (40), TEMPESTA PIERRE (33), TRAGGIAI ANDRE (38), TRAYNARD ALINE (29), VAVRILLE JEAN (76), VENTURELLA JEAN CLAUDE (33), VOUHE (35), YACOUBI AHMED (33), YACOUBI MOHAMED (33), ZAIDI RABAH (38), ZIDANE OU NOUAOUI (29), ZITTOUN CHARLES (38),

La résolution (article 25) ayant obtenu **3575 tantièmes / 10017 tantièmes** (la majorité nécessaire doit être supérieure à ..... **tantièmes / 10017 tantièmes)** ; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965

****

Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7ème et 8ème du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

****

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. **Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.**
2. **Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.**

   Art.25-1 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délais maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

   Cet Art.25-1 n'est pas applicable aux décisions comportant les travaux de transformation, addition ou amélioration, à la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et à la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.
3. **Art.26 : majorité des voix de tous les copropriétaires en nombre représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.**

Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018

****

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20H30

DISPOSITIONS LEGALES :

→ Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.

→ Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : " les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 2 mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1ère phrase du présent alinéa ".

→ Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.

Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, nos salutations distinguées.

Président(e) de séance,

CITYA CARTIER
Directeur (trice),
MH LECA

Scrutateur(s)/Scrutatrice(s) de séance,

CITYA CARTIER
Gestionnaire Copropriété,
Monsieur BLANC

Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018

Siège Social
279 avenue du Pardo
13008 MARSEILLE
Tel : +33 9 50 23 56 62
www.axiolis.com

AXIOLIS
Concevoir, Exécuter, Pérenniser

A l'attention de :

CITYA CARTIER
66, avenue du Prado
13008 Marseille

Rapport de synthèse – Programme de travaux

Résidences Plombières
27 boulevard de la Révolution
13003 Marseille

Référence	*Rédacteur*	*Date*	*Version*
L-102015-708	Yann BRISBARRE	27/03/17	1

Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018

Sommaire

1. Généralités 3
2. Etat des lieux 3
3. Travaux de mise en sécurité du bâtiment et de ses occupants 5
3.1 Description des pathologies 5
3.2 Préconisations et budget estimatif des travaux 6
4. Travaux de ravalement de façades du bâtiment après mise en sécurité 7
4.1 Description des pathologies 7
4.2 Préconisations et budget estimatif des travaux 7
5. Remplacements des menuiseries 8
5.1 Préconisations et budget estimatif des travaux 8
6. Travaux de réfection du réseau d'eau froide 8
6.1 Description des pathologies 8
6.2 Préconisations et budget estimatif des travaux 8
7. Travaux de réfection du réseau d'eau usée 9
7.1 Description des pathologies 9
7.2 Préconisations et budget estimatif des travaux 9
8. Récapitulatif des estimations 9
9. Planning 10

Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018

1. Généralités

Dans le cadre des travaux de réhabilitation de la résidence Plombières, Axiolis a une mission de maîtrise d'œuvre complète qui comprend :

- Diagnostic et définition du programme des travaux
- Réalisation d'un dossier de consultation des entreprises avec analyse des offres
- Suivi de chantier de la passation du contrat de travaux jusqu'à la réception

Dans une première étape, AXIOLIS a réalisé une intervention sur site courant septembre 2016 afin de procéder aux opérations suivantes :

- Inspection visuelle générale et constat des désordres
- Réalisation d'un relevé général de l'ensemble des façades via équipement lazer
- Relevé détaillé de l'ensemble des pathologies sur chacune des façades
- Inspection des différents réseaux (réseau eau potable et descentes d'eau usées)

Le présent document constitue un rapport de synthèse du programme de travaux.

Nous présenterons dans ce rapport :

- Une description détaillée des bâtiments avec description des différentes pathologies rencontrées (éclatement béton, épaufrures, garde-corps endommagé, volet roulant en mauvais état)
- Présentation du phasage des travaux
- Estimatif associée pour chaque phase
- Un planning prévisionnel

En annexe sera remis l'ensemble des plans du relevé des pathologies de l'ensemble des façades.

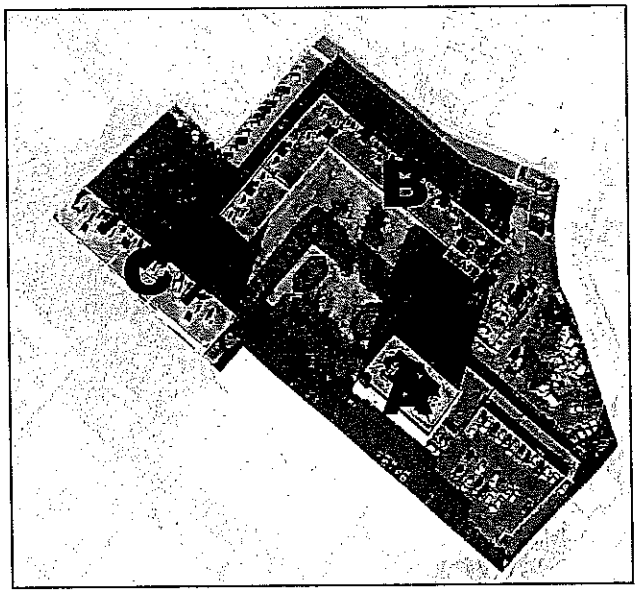
2. Etat des lieux

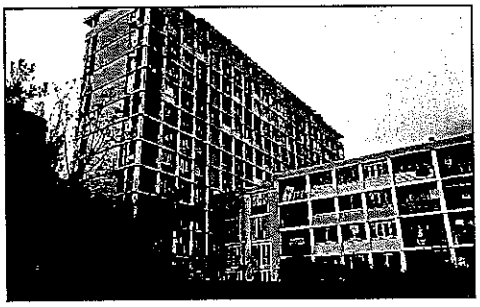
La copropriété résidence PLOMBIERES, située 27 Bd de la Révolution a été construite dans les années 1960.

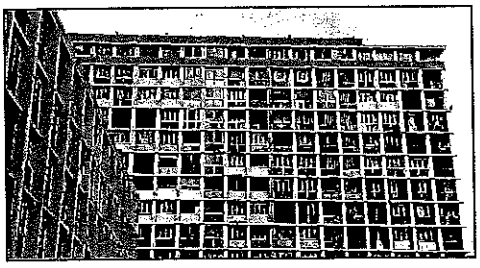
Elle comprend 3 corps de bâtiments : A, B et C, au plan cadastral joint.

- Bat. A une tour de 16 étages sur rez-de-chaussée, accessible en façade Nord-Est
- Bat. B un immeuble en forme de U de 5 étages sur rez-de-chaussée, comprenant 10 entrées : B 1à B 10
- Bat. C un immeuble en long de 13 étages sur rez-de-chaussée, comprenant (de gauche à droite) 3 entrées Cl à C3

Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018







Des purges de sécurité, mais sans passivation des armatures, ont été effectuées, il y a plus de 10 ans sur certaines des façades de l'édifice.

Plusieurs pathologies ont été identifiées sur l'ensemble des bâtiments, que ce soit au niveau des façades, conduites d'eau usée ou même le réseau d'alimentation en eau potable. De manière générale, elles sont toutes dues à la vétusté de l'immeuble.
Certaines ont été identifiées comme étant prioritaires dans leur traitement du fait de la dangerosité quelle représente.

Le descriptif qui suit se différencie en cinq types d'interventions sur l'immeuble en fonction de leur ordre d'importance :

A. **Travaux de mise en sécurité des bâtiments et de ses occupants.**
B. **Travaux de ravalement de façade après mise en sécurité.**
C. **Remplacement des menuiseries.**
D. **Travaux de réfection du réseau d'eau Potable.**
E. **Travaux de réfection des descentes d'eau usées.**

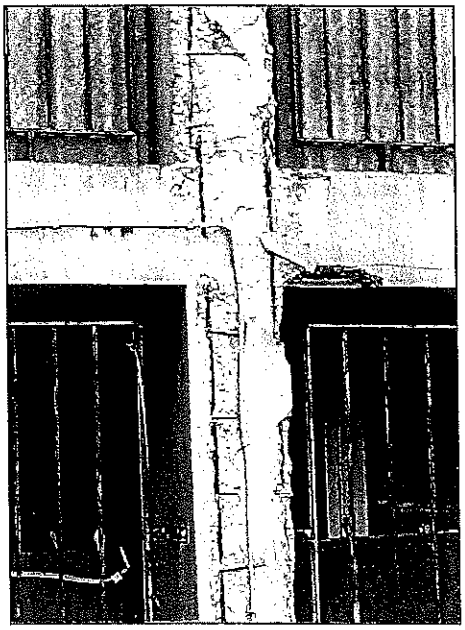
Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018

3. Travaux de mise en sécurité du bâtiment et de ses occupants

3.1 Description des pathologies

En dehors, des dégradations esthétiques liées au vieillissement normal du bâtiment, dues aux intempéries, à la pollution urbaine et à l'absence d'entretien sur une bonne partie des parties privatives, les façades ont à souffrir d'un principal désordre :
Phénomène de fissuration et éclatement du béton armé : phénomène bien connu, symptomatique d'une corrosion évolutive commandée par l'action de l'eau, la perte d'alcalinité du béton sous l'effet de la pénétration progressive du gaz carbonique de l'air (carbonatation) et de la diffusion des chlorures liée à l'ambiance marine (chloruration).

Lorsque l'un de ces fronts atteint les armatures, les aciers sont dépassivés, la corrosion peut se mettre en action. Elle s'aggrave progressivement avec la formation d'oxydes expansifs qui provoquent des fissures, puis des éclats devenant dangereux lorsqu'ils se détachent de la paroi.
Ces désordres sont nettement visibles sur les ouvrages de structure, rive de plancher, sous-face, acrotère ....

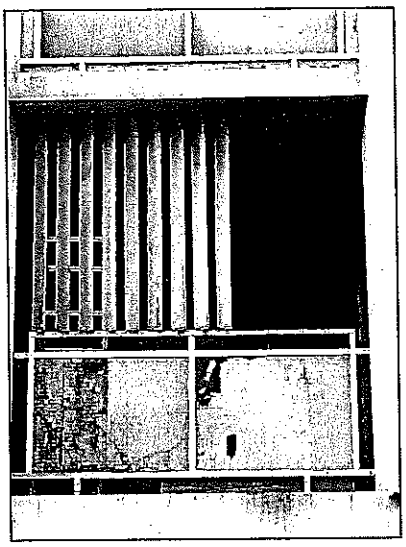
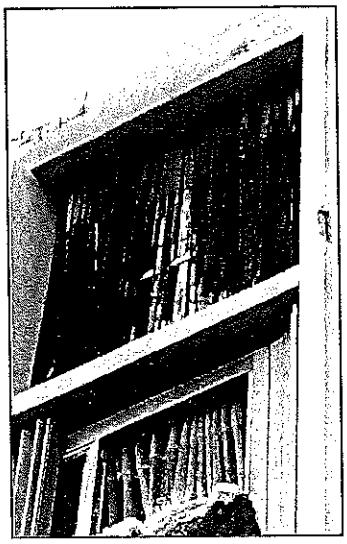
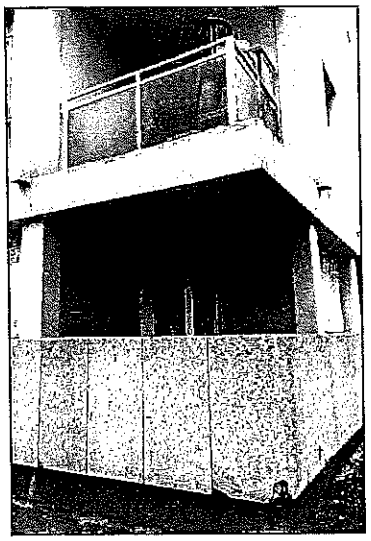


Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018

On notera également, le manque d'entretien manifeste des parties privatives et leur dégradation, qu'il s'agisse des panneaux menuisés (particulièrement les allèges vitrées) et des volets repliables en tableau, et jalousies PVC ou bois.

Pour des raisons de sécurité, les travaux de première nécessité passent par la dépose des ouvrages cassés ou détériorés : vitrages, volets, éléments de garde-corps métallique, ... et leur remplacement, et en solution de base, la mise en place de garde-corps devant les panneaux menuisés.

Après réparation des maçonneries dégradées, fourniture et pose de garde-corps du même type que devant les panneaux menuisés.

3.2 Préconisations et budget estimatif des travaux

Les travaux de mise en sécurité de l'ensemble des trois bâtiments comprendront :

- Traitement des fissures
- Restructuration des maçonneries dégradées
- Scellement des Garde-corps défaillants
- Revêtement de façade (SEL, entoilage générale par mat de verre en collé et saturé + couche de finition)

Le budget estimé de ces travaux s'élève à 1 100 000 € HT

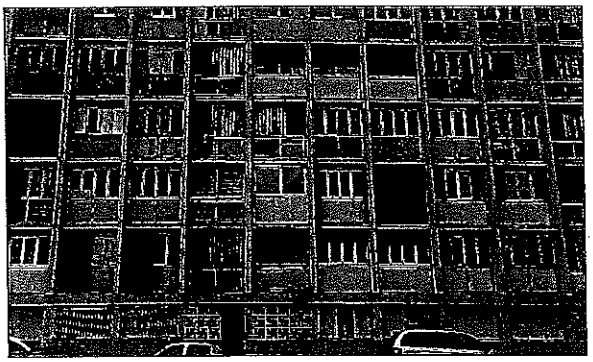
Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018

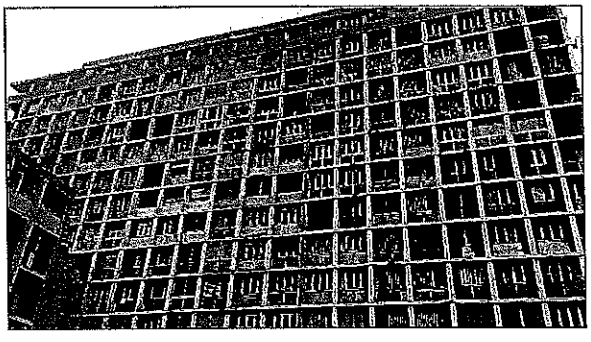
4. Travaux de ravalement de façades du bâtiment après mise en sécurité

En dehors des travaux de sécurité, certains désordres esthétiques sont liés au vieillissement normal du bâtiment, dû aux intempéries, à la pollution urbaine et à l'absence d'entretien sur une bonne partie des parties privatives.

4.1 Description des pathologies

Architecturalement, le bâtiment a été conçu sur un système de trame exprimé par les poteaux et poutres dessinant les façades. Ces trames sont composées de loggia, menuiserie, claustra...
Avec le temps, chaque occupant à rénové son lot en prenant plus ou moins en compte le cahier des charges de base de l'immeuble.
Ainsi, les trames de base ne sont plus toujours lisibles, certaines loggias ayant été fermés à 100 %, et autres espaces extérieur annexé par l'habitation.





4.2 Préconisations et budget estimatif des travaux

Les travaux de ravalement après la mise en sécurité des trois bâtiments comprendront :

- Traitement des façades en pierre

Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018

- Traitement des ouvrages métalliques sur les parties communes
- Remplacement de tous les garde-corps (aluminium)
- Traitement polychromique de la façade et des loggias

Le budget estimé de ces travaux s'élève à 1 250 000 € HT

5. Remplacements des menuiseries

5.1 Préconisations et budget estimatif des travaux

Les travaux de remplacement des menuiseries des trois bâtiments comprendront :

- Dépose soignée des éléments existants
- Fourniture et pose de menuiseries en PVC
- Fourniture et pose de volets en PVC

Le budget estimé de ces travaux s'élève à 1 330 000 € HT

6. Travaux de réfection du réseau d'eau froide

6.1 Description des pathologies

De nombreux désordre sont apparues suite à un non entretient des réseaux d'alimentation d'eau froide. Une succession de dégât des eaux tant dans les parties communes que privatives nous illustre la vétusté des ouvrages.

6.2 Préconisations et budget estimatif des travaux

Les travaux de remplacement du réseau d'AEP comprendront :

- Purge des éléments défaillants
- Installation du nouveau réseau (parties communes et privatives)
- Mise en eau, test et essais
- Dépose de l'ancien réseau
- Mise en service

Le budget estimé de ces travaux s'élève à 218 000 € HT

Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018

7. Travaux de réfection du réseau d'eau usée

7.1 Description des pathologies

Ces travaux devront être effectué en même temps que le remplacement du réseau d'eau potable afin de mutualiser les travaux de réfection dus à l'ouverture des colonnes de distribution des bâtiments.

7.2 Préconisations et budget estimatif des travaux

Les travaux de remplacement du réseau d'EU comprendront :

- Purge des éléments défaillants (Descentes PVC)
- Installation du nouveau réseau (parties communes et privatives)
- Reprise de tous les raccords au réseau existant
- Mise en service

Le budget estimé de ces travaux s'élève à 650 000 € HT

8. Récapitulatif des estimations

PHASE 1	Prix en € HT
Travaux de mise en sécurité des bâtiments et de ses occupants	1 100 000,00 €
Assurance DO (1,5%)	16 500,00 €
Maîtrise d'œuvre + suivi de travaux + OPC (10%)	110 000,00 €
Mission SPS + Bureau de contrôle (2%)	22 000,00 €
Total Phase 1	**1 248 500,00 €**

PHASE 2	Prix en € HT
Travaux de ravalement de façade après mise en sécurité	1 250 000,00 €
Assurance DO (1,5%)	18 750,00 €
Maîtrise d'œuvre + suivi de travaux + OPC (10%)	125 000,00 €
Mission SPS + Bureau de contrôle (2%)	25 000,00 €
Total Phase 2	**1 418 750,00 €**

PHASE 3	Prix en € HT
Remplacement des menuiseries	1 330 000,00 €
Travaux de réfection du réseau d'eau Potable	218 000,00 €
Travaux de réfection des descentes d'eau usées	650 000,00 €
Total travaux	2 198 000,00 €
Assurance DO (1,5%)	32 970,00 €

Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018

Maîtrise d'œuvre + suivi de travaux + OPC (10%)	219 800,00 €
Mission SPS + Bureau de contrôle (2%)	43 960,00 €
Total Phase 3	**2 494 730,00 €**

TOTAL PHASES 1, 2 et 3	**5 161 980,00 €**

9. Planning

Les travaux phase 1 et 2 seront étalés approximativement sur une période de 35 mois.
Ils devront être réalisés simultanément sur 2 façades différentes avec un avancement par bâtiment afin d'éviter l'éparpillement.
Concernant le bâtiment A, un délai de 12 semaines est à prévoir pour la phase 1, 18 semaines avec la phase 2.
Concernant le bâtiment B, un délai de 24 semaines est à prévoir pour la phase 1, 51 semaines avec la phase 2
Concernant le bâtiment C, un délai de 15 semaines est à prévoir pour la phase 1, 21 semaines avec la phase 2

Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018