

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 22 octobre 2019

Monsieur Jean MONTAGNAC, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 92 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Hélène ABERT - Christian AMIRATY - René AMODRU - Michel AZOULAI - Marie-Josée BATTISTA - Sabine BERNASCONI - Jean-Pierre BERTRAND - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Nicole BOUILLOT - Laure-Agnès CARADEC - Marie-Arlette CARLOTTI - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Sophie CELTON - Bruno CHAIX - Alain CHOPIN - Monique CORDIER - Vincent COULOMB - Monique DAUBET-GRUNDLER - Anne DAURES - Christophe DE PIETRO - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Pierre DJIANE - Emilie DOURNAYAN - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Yann FARINA - Nathalie FEDI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Dominique FLEURY VLASTO - Josiane FOINKINOS - Josette FURACE - Karim GHENDOUF - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Jean-Pierre GIORGI - André GLINKA-HECQUET - Georges GOMEZ - Vincent GOMEZ - José GONZALEZ - Annie GRIGORIAN - Andrée GROS - Louisa HAMMOUCHE - Daniel HERMANN - Michel ILLAC - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Christian JAILLE - Paule JOUVE - Fabrice JULLIEN-FIORI - Albert LAPEYRE - Gisèle LELOUIS - Patrick MAGRO - Bernard MARANDAT - Hélène MARCHETTI - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Bernard MARTY - Janine MARY - Florence MASSE - Danielle MILON - André MOLINO - Claudette MOMPRIVE - Jean MONTAGNAC - Yves MORAINÉ - Roland MOUREN - Jérôme ORGEAS - Nadine PADOVANI-FAURE-BRAC - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Christian PELLICANI - Elisabeth PHILIPPE - Claude PICCIRILLO - Stéphane PICHON - Catherine PILA - Marc POGGIALE - Véronique PRADEL - Muriel PRISCO - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Jean ROATTA - Georges ROSSO - Roger RUZE - Isabelle SAVON - Cédric URIOS - Lionel VALERI - Claude VALLETTE - Brigitte VIRZI.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

René BACCINO représenté par Marie-Josée BATTISTA - Mireille BALLETTI représentée par Monique CORDIER - Mireille BALOCCO représentée par Jérôme ORGEAS - Loïc BARAT représenté par Gisèle LELOUIS - Yves BEAUVAL représenté par Jacques BESNAÏNOU - Mireille BENEDETTI représentée par André GLINKA-HECQUET - Roland BLUM représenté par Sabine BERNASCONI - Jean-Louis BONAN représenté par Annie GRIGORIAN - Patrick BORE représenté par Patrick GHIGONETTO - Valérie BOYER représentée par Frédéric DOURNAYAN - Marie-Christine CALATAYUD représentée par Pierre DJIANE - Catherine CHAZEAU représentée par Christian AMIRATY - Gérard CHENOZ représenté par Solange BIAGGI - Sandra DALBIN représentée par Nathalie FEDI - Sandrine D'ANGIO représentée par Jeanne MARTI - Michel DARY représenté par Marie-France DROPY OURET - Jean-Claude DELAGE représenté par Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Jean-Claude GAUDIN représenté par Yves MORAINÉ - Marie-Madeleine GEIER-GHIO représentée par Martine RENAUD - Martine GOELZER représentée par Grégory PANAGOUDIS - Régine GOURDIN représentée par Andrée GROS - Garo HOVSEPIAN représenté par Stéphane MARI - Nathalie LAINE représentée par Lionel VALERI - Marc LOPEZ représenté par Vincent GOMEZ - Marie-Louise LOTA représentée par Michèle EMERY - Christophe MASSE représenté par Florence MASSE - Guy MATTEONI représenté par Claudette MOMPRIVE - Richard MIRON représenté par Michel AZOULAI - Virginie MONNET-CORTI représentée par Richard FINDYKIAN - Patrick PADOVANI représenté par Catherine PILA - Didier PARAKIAN représenté par Dominique FLEURY VLASTO - Gérard POLIZZI représenté par Bernard MARTY - Marlène PREVOST représentée par Jean-Pierre GIORGI - Julien RAVIER représenté par Stéphane PICHON - Emmanuelle SINOPOLI représentée par Véronique PRADEL - Guy TEISSIER représenté par Patrick PAPPALARDO - Maxime TOMMASINI représenté par Monique DAUBET-GRUNDLER - Jocelyne TRANI représentée par Sandra DUGUET - Josette VENTRE représentée par Isabelle SAVON - Kheira ZENAFI représentée par Jean ROATTA.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Jean-Pierre BAUMANN - Nadia BOULAINSEUR - Frédéric BOUSQUET - Michel CATANEO - Anne CLAUDIUS-PETIT - Frédéric COLLART - Laurent COMAS - Dominique DELOURS - Nouriaty DJAMBAE - Arlette FRUCTUS - Samia GHALI - Bruno GILLES - Albert GUIGUI - Dany LAMY - Laurent LAVIE - Eric LE DISSES - Annie LEVY-MOZZICONACCI - Laurence LUCCIONI - Antoine MAGGIO - Martine MATTEI - Marcel MAUNIER - Georges MAURY - Patrick MENNUCCI - Xavier MERY - Marie MUSTACHIA - Lisette NARDUCCI - Christyane PAUL - Nathalie PIGAMO - Roland POVINELLI - Marine PUSTORINO-DURAND - Stéphane RAVIER - Marie-Laure ROCCA-SERRA - Lionel ROYER-PERREAUT - Eric SCOTTO - Nathalie SUCCAMIELE - Dominique TIAN - Jean-Louis TIXIER - Martine VASSAL - Patrick VILORIA - Didier ZANINI - Karim ZERIBI.

Signé le 22 Octobre 2019

Reçu au Contrôle de légalité le 21 novembre 2019

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

VU 025-580/19/CT

■ CT1 - Approbation d'une Convention pour la mise en oeuvre d'un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriétés sur le territoire Marseille-Provence

Avis du Conseil de Territoire

DUFSV 19/17718/CT

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

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

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

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

La délibération « Approbation d'une convention pour la mise en œuvre d'un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriétés sur le territoire de Marseille-Provence » satisfait les conditions de l'article L5218-7, I du Code Général des Collectivités Territoriales.

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

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

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

- l'élaboration d'un observatoire des copropriétés confiée en janvier 2017 à l'AGAM,
- l'intervention prioritaire sur 11 grandes copropriétés (plus de 100 lots principaux), dont la dégradation est avérée, situées dans des quartiers prioritaires d'intérêt national ou régional pour l'ANRU,
- une meilleure connaissance de la cinquantaine d'autres grandes copropriétés repérées dans le cadre de l'observatoire,
- la prise en compte, dans le cadre d'une démarche préventive, d'autres copropriétés fragiles ou dégradées, dites. Ces copropriétés pourront faire l'objet d'un premier diagnostic-flash des données juridiques, financières et de gestion, dont une dizaine sera réalisée annuellement par l'ADIL.

En décembre 2018 la Métropole a approuvé une stratégie territoriale durable et intégrée de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé. Les copropriétés dégradées constituent une des cibles de l'intervention.

Toutefois, parallèlement aux interventions lourdes, la Métropole a souhaité développer un volet préventif et accompagner les syndicats de copropriétés fragiles dans leur organisation et leur fonctionnement. Ainsi, dès décembre 2017 une première convention de Programme Opérationnel de Prévention et

Signé le 22 Octobre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 21 novembre 2019

d'Accompagnement des Copropriétés a été approuvée, qui décrivait les mission et objectifs d'un tel dispositif sur le territoire de Marseille-Provence.

Le POPAC de Marseille Provence vise à mettre en œuvre :

- des actions de sensibilisation, de (re)mobilisation, d'information, de formation et d'échanges pour les copropriétaires et leur syndicat ;
- des diagnostics multicritères ciblés permettant l'élaboration de scénario de redressement ;
- la mise en œuvre d'un accompagnement renforcé, d'une expertise adaptée au plan de redressement.

Les copropriétés visées par ce programme sont des copropriétés fragiles nécessitant un accompagnement renforcé pour retrouver un fonctionnement normal, la fragilité se mesurant par :

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

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

Les partenaires de l'accord partenarial d'intervention sur les copropriétés, les équipes de la politique de la Ville, les organismes associés (membres de la Commission locale d'amélioration de l'habitat), ainsi que les élus et techniciens des institutions partenaires peuvent signaler au maître d'ouvrage toute copropriété montrant des signes mesurables de fragilités. Le signalement peut porter sur la présence de :

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

Le comité de suivi de l'Accord partenarial examine les demandes afin de proposer toute orientation opportune. Priorité est donnée aux quartiers en Politique de la Ville ou retenus par l'ANRU sans que ce critère soit discriminant. Les partenaires de l'Accord partenarial sont fondés à recevoir et transmettre les signalements au comité de suivi.

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

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

Ces trois types d'actions répondent à trois objectifs :

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

Il est proposé de recentrer le dispositif initial de 2017 sur un nombre restreint de 40 copropriétés, afin d'assurer l'accompagnement nécessaire à la résolution effective des problèmes, dans les trois ans du programme. 13 copropriétés sont recensées au démarrage de la mission. Etant données la variété et la

taille des copropriétés ciblées, il est proposé un planning d'intégration progressive de nouvelles copropriétés, tout au long de la mission.

Les objectifs de la mission initiale restent inchangés :

- a. Comprendre l'organisation de sa copropriété ;
- b. Comprendre la gestion administrative et financière de sa copropriété ;
- c. Anticiper les besoins (diagnostics et audits) et utiliser des outils de suivi (charges, travaux) ;
- d. Aspects juridiques et contentieux.

La mise en œuvre de sessions d'informations/formations sur la base d'un programme adapté à chaque situation et la mise en œuvre d'accompagnements renforcés, d'expertises, en lien avec la problématique ciblée (technique, juridique, comptable, organisationnelle) en sont les outils d'accompagnement.

A l'issue de l'accompagnement réalisé, la copropriété devra être en mesure d'analyser et de mettre en place les outils adaptés au fonctionnement courant, d'effectuer un suivi régulier des finances, des charges et recettes, des contrats.

Elle saura anticiper les besoins (financiers, techniques,...) actuels et projetés, résorber les dettes et mettre en œuvre un fonds de travaux. Elle pourra s'appuyer sur les services existants de droit commun (publics ou privés) afin de s'engager dans une démarche de gestion cohérente (diagnostic, analyse, scénarios, chiffrage et prise de décision).

D'ores et déjà, treize copropriétés sont repérées pour cet accompagnement à Marseille et à Marignane. Un Programme de même nature a été mis en place au troisième trimestre 2018 sur le Vieux La Ciotat et permet notamment aux petites copropriétés de s'organiser pour planifier des travaux de rénovation.

Le coût du dispositif d'accompagnement est de 200 000 euros par an sur 3 ans, L'ANAH s'engage à financer le programme au titre de chaque tranche annuelle, au taux maximal de subvention de 50 %, dans la limite d'un plafond annuel des dépenses subventionnables de 100 000 euros H.T.

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

Le Conseil de Territoire Marseille Provence,

Vu

- La loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles ;
- La loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République ;
- Le décret n° 2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n° 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 5218-7 ;
- Le procès-verbal de l'élection de Monsieur Jean MONTAGNAC en qualité de Président du Conseil de Territoire Marseille Provence du 13 Juillet 2017 ;
- La délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° HN 056-187/16/CM du 28 avril 2016 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire Marseille Provence ;
- La lettre de saisine de la Présidente du Bureau de la Métropole ;
- Le projet de délibération portant sur l'approbation d'une convention pour la mise en œuvre d'un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriétés sur le territoire de Marseille-Provence.

Signé le 22 Octobre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 21 novembre 2019

OUI LE RAPPORT CI-DESSUS,

Entendues les conclusions du rapporteur,

CONSIDERANT

- Que le Bureau de la Métropole envisage d'adopter une délibération relative à l'approbation d'une convention pour la mise en œuvre d'un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriétés sur le territoire de Marseille-Provence.
- Que le Conseil de Territoire Marseille Provence doit émettre un avis sur ce projet de délibération.

DELIBERE

Article unique :

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

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Président du Conseil de Territoire
Marseille Provence

Jean MONTAGNAC