

## EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU BUREAU DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du 14 décembre 2017

Monsieur Jean-Claude GAUDIN, Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 27 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Christophe AMALRIC - Sylvia BARTHELEMY - François BERNARDINI - Roland BLUM - Patrick BORÉ - Martine CESARI - Frédéric COLLART - Georges CRISTIANI - Arlette FRUCTUS - Daniel GAGNON - Danièle GARCIA - Jean-Claude GAUDIN - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Nicolas ISNARD - Bernard JACQUIER - Richard MALLIÉ - Jean MONTAGNAC - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Henri PONS - Georges ROSSO - Michel ROUX - Jean-Pierre SERRUS - Martine VASSAL.

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Danielle MILON représentée par Roland GIBERTI.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Gérard BRAMOULLÉ - Gaby CHARROUX - Alexandre GALLESE - Maryse JOISSAINS MASINI - Eric LE DISSÈS.

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

### DEVT 002-2963/17/BM

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

**MET 17/5331/BM**

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

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

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

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

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

- l'élaboration d'un observatoire des copropriétés, confiée en janvier 2017 à l'AGAM. Portant sur l'ensemble des copropriétés marseillaises de plus de 2 lots et dont les bailleurs sociaux ne sont pas

Signé le 14 Décembre 2017

Reçu au Contrôle de légalité le 27 décembre 2017

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

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

Il vise à mettre en œuvre :

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

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

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

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

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

Le signalement se fondera sur la présence de :

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

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

**Signé le 14 Décembre 2017**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 27 décembre 2017**

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

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

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

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

Ces trois types d'actions répondent à trois objectifs :

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

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

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

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

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

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

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

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

**Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,**

**Vu**

**Signé le 14 Décembre 2017**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 27 décembre 2017**

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- Le décret n°2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- L'instruction du 7 mars 2016 relative aux dispositifs de veille et d'observation des copropriétés (VOC) et aux programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC);
- La délibération HN 009-011/16/CM du Conseil de la Métropole du 17 mars 2016 portant délégation du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La lettre de saisine du Président de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence du 12 décembre 2017.

**Ouï le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Considérant**

- Que l'action publique sur les copropriétés fragiles et dégradées réclame d'intervenir en prévention autant qu'en redressement et recyclage ;
- Que le Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés initié par l'Anah trouve toute sa pertinence sur le territoire de Marseille Provence.

**Délibère**

**Article 1 :**

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

**Article 2 :**

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

**Article 3 :**

Les crédits nécessaires, soit 200 000 €, sont inscrits au budget de la Métropole - Sous-politique D110 « Equilibre social de l'habitat » Nature 617 - Fonction 552.

Les recettes correspondant au remboursement par l'Anah à hauteur de 50% de l'engagement de la métropole pour l'animation suivi du dispositif sont constatées sur le compte 7472.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,  
La Vice-Présidente Déléguée  
Habitat, Logement et Politique de la Ville

Arlette FRUCTUS

Signé le 14 Décembre 2017  
Reçu au Contrôle de légalité le 27 décembre 2017