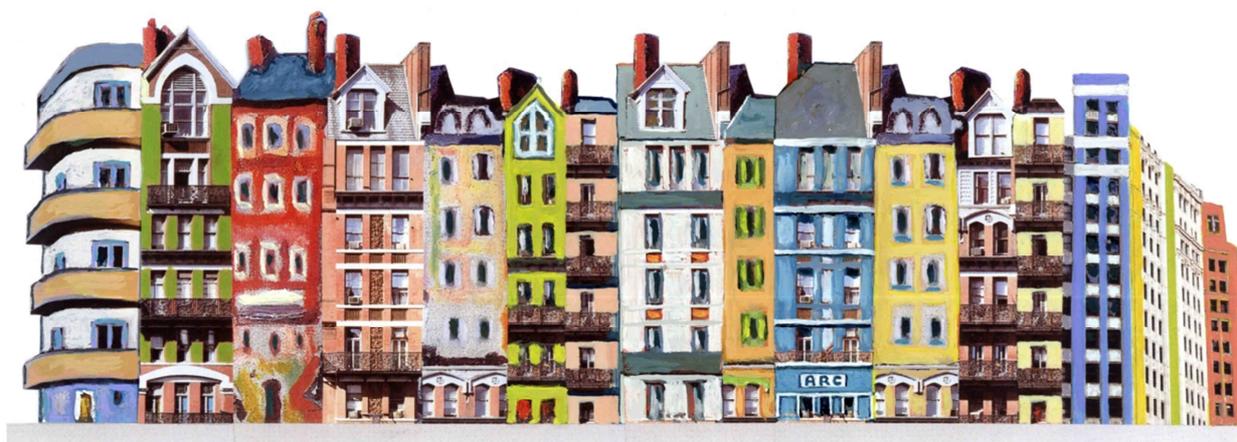


# Convention pour la mise en œuvre d'un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriétés sur Marseille Provence

## Appui aux copropriétés fragiles



Mise à jour : 17 novembre 2017

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

\*\*\*

La présente convention est établie entre :

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

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

[+ autres partenaires éventuels du programme]

\*\*\*

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

Vu le règlement général de l'Anah,

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

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

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

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

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

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de la métropole Aix Marseille Provence, en application de l'article R. 321-10 du CCH, en date du 28 novembre 2017,

## Sommaire

1.Article 1 <sup>er</sup> - Dénomination .....	4
2.Article 2 - Périmètre et champs d'intervention .....	4
3.Article 3 – Enjeux et objectifs généraux du programme opérationnel.....	6
4.Article 4 - Volets d'actions .....	7
4.1.1.Constitution des bases de suivi et aide à l'alimentation de l'observatoire local :.....	7
4.1.2.Actions de sensibilisation, information ciblée, formation des acteurs de la copropriété :.....	7
4.1.3.Réalisation de diagnostics flash et multicritères de la copropriété.....	8
4.1.4.Plan d'action et accompagnement des copropriétés : .....	9
4.1.5.Expertises spécifiques ponctuelles :.....	10
5.Article 5 - Financement du programme .....	10
6.Article 6 - Engagements spécifiques du maître d'ouvrage : données, exploitations et bilans à transmettre à l'Anah. ....	11
7.Article 7 - Conduite de l'opération .....	11
8.Article 8 – Communication .....	11
9.Article 9 – Durée de la convention.....	12
10.Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	12
11.Article 11 - Transmission de la convention.....	12
12. Annexe - Copropriétés repérées au démarrage du POPAC .....	13

## Préambule

*En 2014, la loi ALUR reprenait de nombreux articles du Code de la Construction et de l'Habitation pour permettre d'améliorer le fonctionnement des copropriétés et mobiliser de nouveaux outils. Parallèlement, l'Anah lançait une étude statistique sur le pré repérage des copropriétés dégradées qui a estimée à environ 6000, le nombre de copropriétés fragiles à Marseille.*

*S'il est aujourd'hui prématuré de présenter un état des lieux exhaustif des copropriétés en difficulté sur le territoire de la Métropole Aix-Marseille Provence, l'aide au repérage, proposée par l'Anah, des copropriétés en classe D ( présentant des indicateurs de fragilité ) dans les communes membres, a initié la préparation d'une politique publique d'envergure pour favoriser le redressement des copropriétés en déshérence et la prévention de celles qui sont fragilisées .*

*En effet, hors Marseille, 20% des copropriétés d'Aix-en-Provence sont en classe D, 16% à La Ciotat, 6% à Aubagne, 4% à Martigues, 3% à Cassis et 2% à Salon, Marignane et Gardanne. Marseille concentre le plus d'habitat dégradé de toutes les métropoles du pays, et l'Etat a mobilisé des moyens supplémentaires afin d'accompagner les collectivités dans leur prise en compte du problème. Marignane accueille aussi des copropriétés fragiles et en voie de dégradation qui, malgré les aides de la politique de la Ville, ne parviennent pas à se redresser durablement.*

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

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

- L'élaboration d'un observatoire des copropriétés confiée en janvier 2017 à l'AGAM. Portant sur l'ensemble des copropriétés marseillaises de plus de 2 lots et dont les bailleurs sociaux ne sont pas des copropriétaires majoritaires, son objectif est de repérer, parmi l'important volume de copropriétés et par filtres successifs, celles nécessitant une attention particulière, afin d'intervenir suffisamment tôt, avec des outils opérationnels adaptés, pour inverser un processus de déqualification.
- L'intervention prioritaire sur 11 grandes copropriétés (plus de 100 lots principaux), dites du "cercle 1", dont la dégradation est avérée, situées dans des quartiers prioritaires d'intérêt national ou régional pour l'ANRU, selon des modalités opérationnelles déjà définies pour certaines d'entre-elles et à construire pour d'autres, après réalisation de diagnostics sociaux, urbains, bâtiments, fonciers, juridiques et financiers.
- Une meilleure connaissance de la cinquantaine d'autres grandes copropriétés "cercle 2", répertoriées en catégorie D ou repérées dans le cadre de l'observatoire. Parmi cette cinquantaine de copropriétés, 20 seront examinées plus finement par l'AGAM chaque année dans le cadre du dispositif de VOC.
- La prise en compte, sur la base de remontées de terrain, d'autres copropriétés fragiles ou en voie de dégradation, dites « du cercle 3 ». Certaines de ces copropriétés font notamment l'objet d'un premier diagnostic-flash des données juridiques, financières et de gestion, réalisé par l'ADIL 13.

C'est dans ce cadre que le présent POPAC s'inscrit. Il vise à mettre en œuvre une intervention précoce évitant que la copropriété ne tombe dans une lourde dégradation en mobilisant :

- Des actions de sensibilisation, de (re)mobilisation, **d'information, de formation** et d'échanges à destination des copropriétaires, de leur syndicat et conseil syndical ;
- Des **diagnostics flash** pour mieux comprendre les dysfonctionnements d'une copropriété,
- des **diagnostics multicritères** complets, visant à présenter des scénarios et plans d'actions pour agir,
- et, suite à une commission de présentation des diagnostics et des scénarios d'actions de redressement, il mobilise des assistances expertes dans les domaines pédagogiques, techniques, juridiques, financiers ou autres (ex domanialités, foncier, ...) et organisationnels afin de mettre en œuvre un **accompagnement renforcé** sur certaines copropriétés.

## 1. Article 1<sup>er</sup> - Dénomination

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

## 2. Article 2 - Périmètre et champs d'intervention

Le présent programme concerne les copropriétés fragiles implantées sur le **territoire de Marseille Provence**, quand il n'y a pas de POPAC (comme sur le Vieux La Ciotat) ou d'opération programmées sur les copropriétés (OPAH CD, Plans de Sauvegarde, ..).

Les copropriétés visées par le programme répondent aux caractéristiques suivantes :

**Copropriétés fragiles** nécessitant un accompagnement renforcé pour retrouver un fonctionnement normal, la fragilité se mesurant par :

- L'organisation (syndic absent, pas d'assemblée générale annuelle, pas de décisions d'amélioration),
- 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,
- Méconnaissance des règles de la copropriété, délaissement des parties communes, concentration des phénomènes de précarité,
- Sortie d'administration provisoire, d'OPAH CD ou de Plan de sauvegarde ou de mandataire ad hoc,
- Travaux nécessaires non programmés ou mettant en graves difficultés les copropriétaires,
- ...

Copropriétés nécessitant un appui pour retrouver à moyen terme un fonctionnement *normal et autonome* à partir d'actions préventives et d'accompagnement renforcé, ne nécessitant pas de s'inscrire dans le temps long d'une opération programmée (type OPAH CD ou plan de sauvegarde).

## **Repérage et calibrage de l'action :**

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

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

Le dispositif de signalement portera sur la présence de :

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

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

Priorité sera donnée aux quartiers en Politique de la Ville ou retenus par l'ANRU sans que ce critère soit discriminant. Les partenaires de l'Accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés fragiles et dégradées seront fondés à recevoir et transmettre les signalements au comité de suivi de l'accord partenarial.

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

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

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

### **B- Saisine par le maître d'ouvrage du prestataire**

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

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

### **C- Diagnostic flash pour comprendre et diagnostic approfondi pour agir**

Deux niveaux de diagnostics :

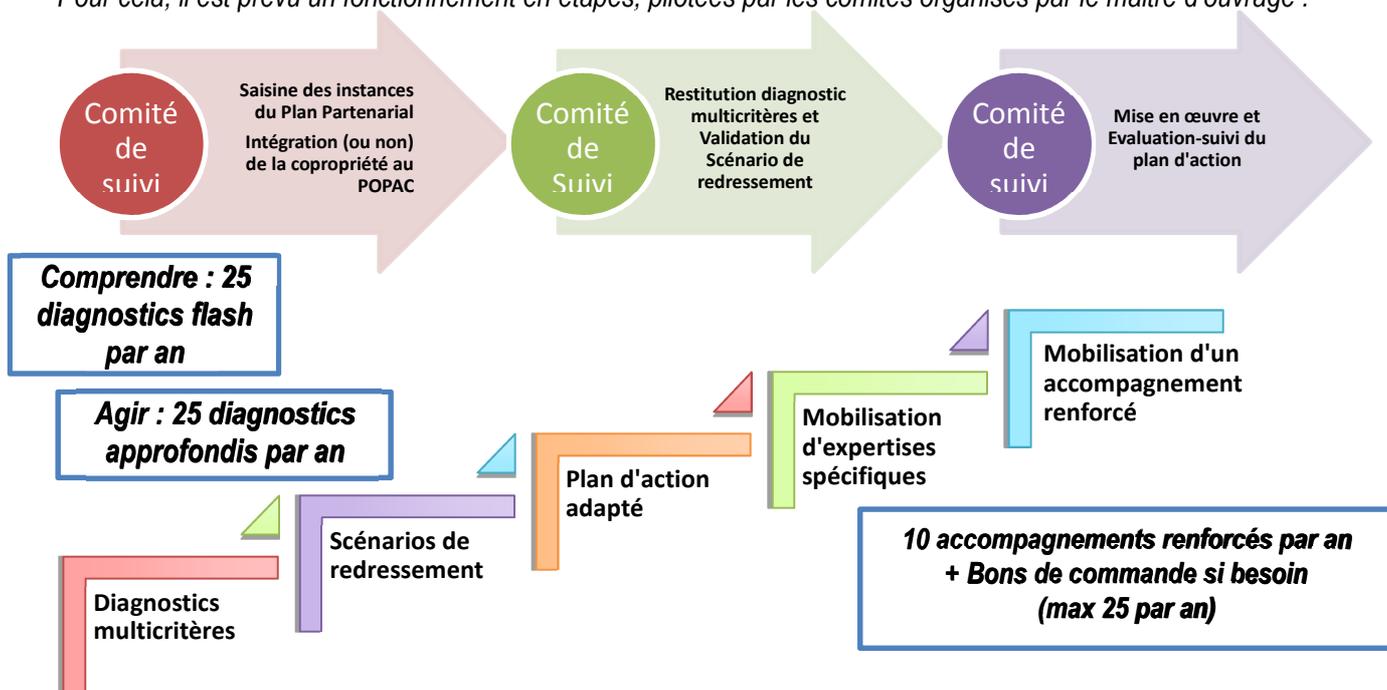
- des diagnostics flash visent à identifier très rapidement les dysfonctionnements de nature foncière, juridique, organisationnelle, financière et administrative (par exemple niveau d'endettement de la copropriété, sur les trois dernières années, ..)
- des diagnostics multicritères approfondis vont approfondir la connaissance, (par exemple : origine et répartition de la dette par propriétaire, ...) afin d'élaborer des scénarios de redressement, et leurs conséquences en termes d'expertise, de délais et de finances à mobiliser.

Pour mémoire, la Métropole a conclu avec l'Adil des Bouches du Rhône, une charte de partenariat, incluant parmi les engagements, la réalisation de diagnostics flash. Ces diagnostics apportent à la collectivité des éléments de compréhension d'une situation fragile. Les diagnostics réalisés par l'Adil privilégient les situations de copropriétés de moins de 50 lots et ne faisant pas l'objet de procédure (arrêtés de péril ou d'insalubrité) sans que ces critères ne soient absolus.

Les diagnostics réalisés dans le cadre du POPAC ne se limiteront pas à ces critères et pourront, comme le précisera la saisine, relever d'un diagnostic flash afin de mieux comprendre, dans un délai court, les fragilités constatées ; ou d'un diagnostic approfondi (notamment quand un diagnostic flash aura déjà été réalisé). Ainsi, le prestataire du POPAC pourra lancer un diagnostic approfondi à partir des données d'un diagnostic flash réalisé par l'Adil.

#### D- Calibrage des actions menées par le prestataire du POPAC

Pour cela, il est prévu un fonctionnement en étapes, pilotées par les comités organisés par le maître d'ouvrage :



**Signalement, Repérage :** Une vingtaine de copropriétés repérées la 1ère année (voir annexe), qui seront complétées jusqu'à une cinquantaine, orientées vers le prestataire, soit pour des diagnostics flash soit pour des diagnostics approfondis. Réalisation de diagnostics multicritères de la copropriété : 25 diagnostics flash par an soit 75 sur les 3 ans et 25 diagnostics approfondis par an soit 75 sur les 3 ans

**Actions de sensibilisation, information ciblée, formation des acteurs de la copropriété :** Ce point vise à la participation de 100 copropriétaires et 50 copropriétés minimum sur les 3 ans aux actions mises en œuvre.

**Accompagnement Renforcé :** 10 copropriétés par an sont inclus dans le marché global et forfaitaire qui pourront être complétés par des bons de commande jusqu'à 25 accompagnements renforcés par an.

**Réalisation d'une Assistance à maîtrise d'ouvrage auprès du syndic pour mobiliser l'aide à la Gestion de l'Anah (150€/lot/an) :** Autant que de besoin.(maximum 50 dossiers par an).

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

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

1. Actions de sensibilisation, de communication, de formation
2. Diagnostics Flash pour comprendre les dysfonctionnements de la copropriété
3. Diagnostic approfondi, relatif à l'organisation, au fonctionnement et au bâti de la copropriété
4. Expertises, accompagnement et mise en œuvre de procédures d'ordre juridiques ou administratives

Ces quatre types d'actions répondent à quatre objectifs :

- 1- Informer et former les acteurs de la copropriété
- 2- Consolider la connaissance des copropriétés fragiles du territoire : Mieux comprendre les fragilités
- 3- Consolider la connaissance des copropriétés fragiles du territoire : Mieux agir pour la résolution des problèmes
- 4- Prévenir ou stopper des spirales de dégradations à l'œuvre au travers d'expertises apportées à la copropriété :
  - > Diagnostic partagé
  - > Outils de mobilisation des copropriétaires : information, animation de commissions thématiques, formations, ... ;
  - > Outils d'expertises juridiques, techniques, administratives et comptables ;
  - > Tableaux de suivi et d'analyse
  - > Accompagnement de la copropriété aux prises de décisions (interventions et suivi des Assemblées Générales);
  - > Accompagnement, le cas échéant, des administrateurs judiciaires ou mandataires ad hoc.
  - > suivi de copropriétés sortant de dispositif (Plan de sauvegarde, Opah copro, ..).

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).

ACTIONS : Il est prévu la réalisation de :

- Une campagne d'information ciblée sur les copropriétés repérées chaque année,
- La réalisation de 75 diagnostics flash soit 25 par an,
- La réalisation de 75 diagnostics multicritères soit 25 par an,
- La mise en œuvre d'accompagnement renforcé par une expertise, en lien avec la problématique ciblée. (qui peut être technique, juridique, comptable, organisationnelle (exemple réalisation d'Etat Descriptifs de Division, aide à l'élaboration du Règlement Intérieur, aide au recouvrement des charges, aide à l'information pédagogique et l'organisation des assemblées générales, explication des diagnostics et reconstitution du budget et mise en œuvre de tableaux de bords de suivi financier, aide à l'élaboration d'un prévisionnel travaux sur 10 ans, ..).

## **4. Article 4 - Volets d'actions**

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

*En lien avec l'observatoire des copropriétés mis en place sur le territoire, le recueil des données de terrain sera effectué par l'équipe d'ingénierie chargée de la mise en œuvre du programme sous forme de fiche navette, adressée au maître d'ouvrage et à l'AGAM, ou sur la plateforme dématérialisée du VOC, en cours d'élaboration. Le nouveau Registre d'immatriculation des copropriétés sera mobilisé soit pour en extraire les données, soit pour aider la copropriété à le renseigner ou à le compléter.*

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

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

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

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

Ces actions pédagogiques peuvent être déclinées selon divers formats : mise en place de modules de formation avec les ADIL ou autres acteurs locaux (sur le rôle du syndic et du conseil syndical, sur la maîtrise des dépenses...), accueil téléphonique, établissement de prospectus ou fiches à destination du conseil syndical ou des copropriétaires, organisation de réunions ou de manifestations... Une campagne de formations sur la base d'un programme personnalisé pourra aborder 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
- e. ...

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

### 4.1.3. Réalisation de diagnostics flash et multicritères de la copropriété

Comme précisé précédemment, deux types de diagnostics pourront être réalisés :

- Les **diagnostics flash** pour comprendre et mesurer les signes de fragilités. Dans la mesure du possible, ils seront partagés avec tous les acteurs de la copropriété et donner lieu à une fiche synthétique remise au maître d'ouvrage.
- Les **diagnostics approfondis** reprendront les différents critères de l'Anah et donneront lieu à l'élaboration de scénarios de redressements, ainsi que pour chaque scénario, un calibrage et un chiffrage des actions à mener.

Le diagnostic flash vise à expliciter les principaux points de fragilités, dans un délai court (un mois environ). Pour cela, il intègre à minima une visite sur site et une rencontre avec le syndic et le conseil syndical. Il s'appuie sur une analyse des derniers bilans comptables, des dernières assemblées générales et du règlement de copropriété. L'analyse doit ainsi caractériser les désordres d'organisation, financières, juridiques, du bâti et permettre de partager avec les acteurs de la copropriété un premier niveau de préconisations pour retrouver un fonctionnement normal.

Le diagnostic approfondi couvrira l'ensemble des champs ayant un impact sur la ou les stratégies qui seront proposées. Pour cela des indicateurs mesurables portant sur les différentes thématiques seront établis et évalués : l'organisation foncière et technique, l'organisation juridique, l'état du bâti, les difficultés de gestion et de fonctionnement, la dimension socio-économique et la stratégie patrimoniale des propriétaires. Le caractère évolutif de certains indicateurs nécessite de rendre également le diagnostic évolutif, notamment pour suivre les indicateurs très sensibles qui peuvent rapidement se dégrader. Il n'est pas attendu à ce stade d'enquête sociale exhaustive (qui peut se révéler très chronophage) mais bien une identification des occupants et bailleurs en situation de fragilité.

Le diagnostic approfondi permettra de :

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

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

**Ces diagnostics préciseront notamment pour chaque copropriété :**

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

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

Ces plans d'actions prendront en compte les dispositifs et services existants ou à mobiliser.

Ils pourront donner lieu à préconisation d'un accompagnement renforcé, mené par le prestataire du POPAC.

Le Comité technique validera le plan d'action avant sa mise en œuvre.

Il est prévu la réalisation de 25 diagnostics flash et 25 diagnostics multicritères soit 150 dans la durée du POPAC.

#### **4.1.4. Plan d'action et accompagnement des copropriétés :**

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

Ce plan pourra proposer la mise en œuvre d'un accompagnement renforcé. Deux niveaux d'accompagnement sont prévus :

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

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

Les actions mises en œuvre peuvent relever de divers domaines :

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

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

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

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

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

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

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

Il est prévu pour la durée du POPAC l'accompagnement renforcé d'au moins 30 copropriétés soit 10 copropriétés par an au minimum.

#### 4.1.5. Expertises spécifiques ponctuelles :

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

### 5. Article 5 - Financement du programme

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

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

L'Anah s'engage à financer le programme au titre de chaque tranche annuelle, au taux maximal de subvention de 50 %, dans la limite d'un plafond annuel des dépenses subventionnables de 100 000 € H.T. Ces conditions sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah. Pour rappel, l'Anah est également susceptible d'octroyer, ponctuellement, certaines aides à l'ingénierie au syndicat des copropriétaires : aide au redressement de la gestion ; aide à la réalisation d'études et d'expertises complémentaires, à caractère technique, juridique ou financier, lorsqu'elles sont nécessaires à la définition d'une stratégie de redressement.

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

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

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

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

## 7. Article 7 - Conduite de l'opération

1. L'opération est pilotée par le maître d'ouvrage prenant appui sur la gouvernance de l'accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées dans les conditions ci-après :

**Le comité de pilotage** : Sous la double présidence de l'Etat, représenté par le Préfet de Département, et de la Métropole, représentée par l'Elue en charge de l'habitat et du renouvellement urbain, il assure le pilotage et la coordination générale des études réalisées sous les différentes maîtrises d'ouvrage Ville/Métropole et EPAEM. Il valide la stratégie proposée pour intervenir dans ces copropriétés et le choix des outils opérationnels.

Il se réunit deux fois par an et s'appuie sur les travaux des comités techniques.

**Le comité stratégique** : Composé des Directeurs des services engagés dans l'accord partenarial, il valide les ordres du jour et prépare les arbitrages proposés à la validation du Comité de pilotage.

**Le comité technique** : animé par la DDTM 13, il propose la stratégie et les actions à mener sur les différentes copropriétés au regard des résultats des diagnostics. Il prépare la synthèse de l'avancement des projets dans le cadre de la gouvernance des dispositifs par secteur (OPAH, PIG etc.) lors de leurs mises en œuvre opérationnelles.

**Le comité de suivi** : composé du maître d'ouvrage et du prestataire, pourra s'entourer de tout partenaire indiqué pour traiter les situations et se réunira autant que nécessaire.

2. Les missions opérationnelles de prévention sont assurées par une équipe d'ingénierie pluridisciplinaire (compétences juridiques, organisationnelles, financières et fiscales, techniques, sociales) en mesure d'agir rapidement dès le signalement d'une situation.

## 8. Article 8 – Communication

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

Il est impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur le programme. Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 820 15 15 15) et de son site internet [anah.fr](http://anah.fr) devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie. Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération de même que celui d'Action Logement. Les réunions et les documents de communication devront avoir été préparés en collaboration avec les services instructeur des aides de l'Anah et le cas échéant les services du délégataire des aides à la pierre. Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'équipe d'ingénierie de prendre attache auprès de la direction de la communication de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants. Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'équipe d'ingénierie apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme.

En complément, si le maître d'ouvrage ou tout autre signataire de la convention réalise lui-même des supports de communication relatifs au programme, il s'engage à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition, libres de droits.

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

## **9. Article 9 – Durée de la convention**

La présente convention est conclue pour une période de trois ans, à compter de la date de notification par le maître d'ouvrage. Une prorogation éventuelle ne pourra intervenir que par voie d'avenant, et uniquement en cas de reconduction du dispositif de financement Anah dont bénéficie le maître d'ouvrage.

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

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

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

## **11. Article 11 - Transmission de la convention**

La convention de programme signée et son annexe sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans le département » et à l'Anah centrale en version PDF.

Fait en 4 exemplaires à Marseille, le [jj/mm/aaaa]

Pour le maître d'ouvrage,

Pour l'Anah,

## 12. Annexe - Copropriétés repérées au démarrage du POPAC

(liste non exhaustive qui sera complétée au fur et à mesure de l'avancée de la mission)

Copropriété	Signalement	Nombre de lots	Indicateurs principaux de fragilité	Actions déjà réalisées
<b>Résidence Château Saint Jacques</b>	CLAH	1 175 logements – 20 bâtiments	Dette importante Gestion	Diagnostic Flash ADIL
<b>49 Boulevard ALBRAND</b>	PIG - SSPH	11 logements vacants	Insalubrité-Péril Administration provisoire	Etude technique ETH
<b>Angle Boulevards National/Strasbourg</b>	PIG - SPGR	86 lots dont 59 logements	Dette importante Organisation défaillante	Diagnostic Flash ADIL
<b>MASSABO</b>	Politique de la Ville	212 logements - 40%PB et 60% PO Plusieurs caves, locaux commerciaux, garage, jardin intérieur, square sur toit + voirie privée de desserte.	Conseil Syndical mobilisé mais syndic peu efficace aucun appel de fond travaux Un imbroglio foncier nombreux conflits d'usage copropriété lourdement endettée.	Pré diagnostic des équipes Politique de la Ville.
<b>Florida Parc - Marignane</b>	Ville de Marignane, Politique de la Ville PIG : Soliha Provence	232 lots dont 1/3 du bailleur social NLP (2 blocs + 17 logements en diffus dans la copropriété. (environ 1000 habitants	Arrêté de péril. Bâti obsolète (passoires thermiques, charges d'énergie très élevées.. délabrement. impayés de charges. Sur occupation, Insécurité	Etude préalable Plan de Sauvegarde CR de réunions depuis mai 2016 avec Sous-préfet d'Istres et Maire de Marignane
<b>Parc Saint-Georges Marignane</b>	Ville de Marignane, Politique de la Ville	Environ 100 logements	En 2004 : taux de chômage 50 % chômeurs 25 ans 63 %	Voir actions Politique de la Ville Marignane.
<b>Parc St Louis Marignane</b>	Ville de Marignane, Politique de la Ville	Environ 100 logements	Difficultés techniques, gestion comptabilité procédures contentieuses ; consommation d'eau (>35 % des charges)	
<b>7 rue de Versailles 13003</b>	Ville de Marseille EPAEM	38 lots dont 9 boxes et 28 logements – exclusivement Propriétaires bailleurs et SCI	Péril et insalubrité Dette importante récente > 200 000€ - Fonctionnement proche de l'abandon (Conseil syndical syndic)	diagnostic flash ADIL
<b>114-116 rue Félix Pyat</b>	Ville de Marseille Soleam	12 logements, 3 commerces 11 copropriétaires dont 4 occupants.	Copropriété en découvert bancaire et sans organisation malgré un conseiller syndical mobilisé. Un copropriétaire défaillant plombe les comptes, pas de syndic. Problème de l'EDD (nombre de lots effectifs)	diagnostic flash ADIL
<b>35, rue Vincent Scotto 13001</b>	12/03/04 MeD Insalubrité 06/01/06 PNI 23/1/08 ML PNI 21/10/14 MeD Insalubrité	22 logements	*Suivi OAHD: copropriétaire majoritaire endetté * Sur occupation dans les logements * Travaux subventionnés partiellement réalisés	* DUP CV: Engagement et subvention * EHI 2011: essai d'acquisition amiable de lots
<b>15-17, rue Vincent Scotto 13001</b>	Ville de Marseille	12 logements	* Syndic non présent * Endettement copro * Demandes de subvention pour travaux jamais effectués	* PRI Thubaneau 2 <sup>e</sup> DUP – Pas EP * OPAH CV III
<b>6 rue du Petit St Jean 13001</b>	Ville de Marseille SPGR	4 logements	La copropriété n'a pu réaliser les préconisations de la restauration immobilière malgré quelques travaux réalisés à minima.	* PRI DUP CV II Pas d'Enquête Parcellaire. Différents périls, mises en demeure, verbalisations depuis 2001. Le 27/10/16 nouveau péril partiel levé en 2017.

<b>50 rue de la Joliette 13002</b>	Ville de Marseille Direction de l'Habitat et du Logement	<b>18 lots</b> (dont 2 à usage commercial, 14 à usage d'habitation dont certains comportant qu'une seule pièce et 2 à usage de réduit/débarras)	*Arrêté de péril imminent du 3/11/2010 *Arrêté de péril imminent du 18/07/2011 *Arrêté de péril imminent du 6/05/2015 (évacuation de l'entier immeuble avec interdiction d'occuper) *Liquidation judiciaire du syndic (ISAAC IMMOBILIER) => liquidateur désigné Me BOUET *Travaux engagés en partie par les copropriétaires mais insuffisants pour lever les arrêtés de péril *Copropriétaires volontaires mais dépasser par le volume de travaux et totalement passif dans la remise en gestion de leur copropriété suite à la liquidation judiciaire du dernier syndic	*Via la concession EHI, enclenchement d'une procédure de DUP "Logement social" mais abandonnée du fait du fort déficit engendré par l'opération et de l'absence de porteur de projet. *Désignation le 15/09/17 via le SPGR d'un administrateur provisoire : Me GILLIBERT. *Via la concession EHI, procédures de successions vacantes engagée sur plusieurs lots (France Domaine désigné comme curateur)
<b>4, rue du Bon Pasteur 13003</b>	SPGR et SSPH	18 lots dont 16 logements et 2 locaux d'activité en R. de Chaussée	23/09/2015 : évacuation des occupants le 29/09/2015 : arrêté L.129 3 (Insécurité des équipements communs) 21/09/2016 : péril ordinaire Demande du SSPH : 2 logements devront changer de statut vers locaux d'activité du fait d'un défaut d'éclairage naturel	Travaux d'office sur parties communes prévus pour fin d'année 2017. Service conducteur SPGR
<b>192, chemin de la Madrague Ville 13015</b>	OAHD/SPGR	A compléter	Arrêté de péril	*Immeuble évacué depuis 2012 * des travaux d'office sont prévus
<b>6-8 rue Desaix 13003</b>	Ville de Marseille Direction de l'Habitat et du Logement	<b>29 lots</b> (tous affectés à de l'habitation à priori – il n'y a pas 29 logements car regroupement de lots mais 23 appartements)	*Arrêté d'insalubrité remédiable 2012 portant sur les logts et sur les parties communes de l'immeuble de fond de cour (partiellement à non levé) *Situation de squat signalée depuis de nombreuses années dans le bâtiment arrière empêchant la réalisation des travaux de sortie d'insalubrité et entraînant des désordres dans la copropriété, trafics de stupéfiants *Copropriété restant fragile avec plusieurs copropriétaires débiteurs. CS impliqué mais baissant les bras avec un syndic qui n'est pas force de proposition.	*Portage foncier de plusieurs lots par U.A ayant permis une implication dans le redressement de la copropriété en assurant notamment la réalisation des travaux de sortie d'insalubrité sur les PC de l'immeuble sur cour.  *Réalisation de travaux de réhabilitation sur les 2 logements portés par U.A (conventionnés ANAH – logements vendus en août 2017).
<b>25 rue de Crimée/ 17 rue Desplaces 13003</b>	SSPH + ADIL	20 lots dont 19 d'habitation répartis en 4 bâtiments ABCD	5 L26 remédiables du 22/02/2017, 1L26R du 2/3/17 PP tous avec interdiction d'habiter 1L26R PC bâtiments ABCD du 4/4/17-9 mois de délai	1 diag eth (marché OLHI de sspH) relogement de 6 ménages en substitution des PB défaillants

<b>33 bd Jean Barbieri 10015</b>	<i>Copropriétaire auprès de la ville et de l'ADIL</i>	<i>7 logements</i>	<i>Absence de syndic dettes fournisseurs</i>	
--------------------------------------	---	--------------------	--	--

**SIGLES :**

CLAH : Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat

PIG : Programme d'Intérêt Général

OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

EHI : Eradication de l'habitat Indigne

PRI : Programme de Restauration Immobilière

DUP : Déclaration d'Utilité Publique

EP : Enquête Parcellaire

PO / PB : Propriétaires Occupants / Propriétaires Bailleurs

OAHD : Opération d'amélioration de l'habitat dégradé

SSPH : Service de la Santé Publique et des Handicapés de la Ville de Marseille

SCHS : Service Communal d'Hygiène et de Santé

SPGR : Service de la prévention et de la gestion des risques pour la sécurité des constructions