

AVENANT N°2

A LA CONVENTION-CADRE

METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE

AGENCE D'URBANISME DU
PAYS D'AIX-DURANCE

MISE EN PLACE D'UN DISPOSITIF DE VEILLE ET
OBSERVATION DES COPROPRIETES SUR LE TERRITOIRE
DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE (hors Marseille)

Entre :

La Métropole Aix-Marseille Provence, dont le siège social est situé : Les Docks, Atrium 10 .7, Place de la Joliette – 13002 MARSEILLE, représenté par sa Présidente ou son représentant,

Et,

L'Agence d'Urbanisme du Pays d'Aix-Durance (AUPA) représentée par sa Présidente, dont le siège social est situé Immeuble le Mansard entrée C – 1 place martin Luther King – 13090 AIX EN PROVENCE

Il a été convenu ce qui suit :

PREAMBULE

La mise en place du dispositif de veille et d'observation des copropriétés sera issu d'un travail commun entre l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Marseillaise et l'Agence d'Urbanisme du Pays d'Aix-Durance. C'est le sens qu'il faut donner au terme « les Agences » utilisé sur l'ensemble de ce document.

Les copropriétés fragiles ou en difficulté constituent un sujet de préoccupation majeur pour les décideurs et les acteurs de l'Habitat. Les conclusions du rapport Braye « Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés » de janvier 2012 ont amené l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) à adopter plusieurs mesures destinées à prévenir la déqualification d'immeubles placés sous le régime de la copropriété et portant notamment sur le financement de dispositifs locaux de Veille et Observation des Copropriétés (VOC).

Le 5 décembre 2016, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a décidé de confier à l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Marseillaise, la conception et la mise en place sur son territoire d'un observatoire des copropriétés s'inscrivant dans le dispositif national de veille et d'observation des copropriétés piloté par l'ANAH.

Cette mesure entre dans le cadre de l'accord partenarial signé entre l'Etat, la Métropole, la Ville de Marseille, la Région, le Département et divers partenaires et acteurs institutionnels, pour mener, dans la durée, une intervention coordonnée sur la question des copropriétés (accord approuvé par délibération du Conseil de la Métropole du 30 mars 2017 - DEVT 004-1839/17/CM).

Si à Marseille la problématique des copropriétés fragilisées est particulièrement importante, elle est également présente dans le reste du territoire.

Hors Marseille, les 91 communes du territoire métropolitain comptent environ 21 000 copropriétés dont 2 600 sont repérées par l'ANAH comme potentiellement fragilisées.

A titre d'exemple, en dehors de Marseille, Aix-en-Provence et la Ciotat sont les communes, qui enregistrent le plus de copropriétés dégradées (famille D). Marignane, Salon de Provence et Aix-en-Provence, sont les communes qui concentrent les « grandes » copropriétés repérées comme potentiellement fragilisées.

Ainsi, sur l'ensemble de la Métropole, les problématiques inhérentes à ce parc sont multiples et nécessitent un travail de connaissance approfondi pour mieux mesurer son fonctionnement et déployer les outils opérationnels adaptés.

L'ANAH a préconisé la mise en place d'un dispositif de « VOC » à l'échelle des 91 communes afin d'améliorer la connaissance et le suivi de l'état des copropriétés.

A ces fins, les services de la Métropole Aix-Marseille-Provence ont sollicité l'AGAM et l'AUPA pour bâtir un outil d'observation des copropriétés fragilisées, outil destiné à être compatible avec le dispositif mis en œuvre sur les copropriétés marseillaises.

Cet observatoire a vocation à s'inscrire dans le dispositif national de Veille et d'observation des copropriétés (VOC) piloté par l'ANAH. Il s'articulera finement avec les outils opérationnels existants et en devenir des différents conseils de territoire et associera les partenaires et les collectivités.

Cet observatoire a pour but de constituer un dispositif de repérage et de suivi alimentant un processus opérationnel en :

- Centralisant la connaissance des copropriétés du territoire et à repérer les copropriétés fragiles au sens de l'ANAH, c'est-à-dire celles présentant des signes de fragilités techniques, financières, sociales ou juridiques.
- En lien étroit avec la Métropole, cet observatoire proposera également les indicateurs opérationnels en lien avec ceux définis par l'ANAH dans la fiche « état de la copropriété ».
- A posteriori, l'observatoire pourra également permettre le suivi des copropriétés subventionnées.

Objectifs :

- Repérer et suivre les copropriétés donnant des signes de fragilité ou en voie de fragilisation afin de pouvoir développer une veille active,
- Animer autour de l'observatoire, un partenariat d'acteurs en développant un réseau et des habitudes de travail afin de centraliser la connaissance,
- Aider la puissance publique à adapter son intervention, appuyer et guider les interventions futures du territoire.

La présente convention détaille la méthode proposée par les agences d'urbanisme, les moyens alloués et le plan de financement pour cette mission d'une durée de trois ans minimum.

ARTICLE 1 : PÉRIMÈTRE ET CHAMP D'OBSERVATION

L'observatoire des copropriétés porte sur toutes les communes de la métropole, hors Marseille.

Les copropriétés sur lesquelles porte l'observatoire sont toutes les copropriétés de deux logements et plus hormis celles dont plus des deux tiers des lots appartiennent à un bailleur social.

ARTICLE 2 : DURÉE DE LA CONVENTION

Le dispositif de « VOC » est mis en place pour une durée minimum de trois ans, l'outil pouvant entrer dans le champ du financement ordinaire du programme de travail des agences d'urbanisme à l'issue de cette période.

La mise en place de l'outil sera progressive de manière à :

- intégrer les dispositifs d'observation existants sur le territoire (autres dispositifs de suivi des copropriétés présents),
- adapter les circuits de collecte des données (notamment celles concernant la taxe d'habitation et la vacance)
- ajuster l'outil aux spécificités de l'échelle métropolitaine (plusieurs points de méthode devront être revus en accord avec le commanditaire en particulier les modalités de choix de l'échantillon)
- mettre en place un dispositif de suivi et de validation adapté.

ARTICLE 3 : ENGAGEMENTS DES PARTIES

A/ ENGAGEMENTS DES AGENCES

Afin de répondre aux objectifs fixés par la Métropole, ainsi que d'accompagner la collectivité et ses partenaires dans la priorisation et le calibrage de leurs interventions opérationnelles, les Agences s'engagent à définir, mettre en œuvre et animer un observatoire des copropriétés.

Les Agences s'engagent en particulier à :

- Concevoir et structurer l'observatoire, notamment en choisissant des indicateurs pertinents et en définissant des modalités de recueil des données,
 - Recueillir, traiter et exploiter les données, y compris avec des outils cartographiques,
 - Développer plus finement les analyses sur un échantillon de copropriétés (données de gestion, d'état et d'entretien du bâti).
 - Mettre en place et animer les partenariats nécessaires à la mise en œuvre de l'observatoire en articulation avec les outils opérationnels que va développer la Métropole pour accompagner les copropriétés présentant des signes de fragilités (OPAH, PIG, POPAC, etc.).
- Restituer les données brutes aux services de la Métropole conformément à la convention d'échanges de données statistiques et géographiques signée par les Agences, ainsi qu'à l'ANAH, et les synthèses aux partenaires.
- Les Agences s'engagent à mobiliser les moyens nécessaires en chargé d'études, statisticien/sigiste, informaticien, graphiste pour garantir à échéance de trois ans l'existence d'un observatoire de référence pour les copropriétés compatible avec celui constitué pour la Ville de Marseille.

Le recours à une prestation externe pourra être sollicité pour compléter les moyens et compétences des Agences sur les champs de la gestion et du fonctionnement de la copropriété. Le choix de ce prestataire sera réalisé en accord avec la Métropole et les coûts pris en charge par les Agences dans le cadre du budget consacré à la mise en place de l'observatoire.

B/ ENGAGEMENTS DE LA METROPOLE

La Métropole s'engage à :

- Associer les Agences à toutes les réflexions qu'elle mène sur les copropriétés et plus largement sur l'habitat privé indigne afin de favoriser les remontées d'informations et l'articulation de l'observatoire des copropriétés avec les autres dispositifs opérationnels existants,
- Faciliter les rencontres entre les Agences et les différents opérateurs intervenant pour animer des dispositifs d'interventions sur l'habitat privé,
- Faciliter l'accès aux éléments statistiques dont elle dispose,
- Soutenir financièrement la mise en place de cet observatoire selon les modalités décrites dans l'article 5.

C/ MÉTHODOLOGIE

La méthode proposée par les Agences comprend plusieurs axes communs avec la méthode développée à Marseille afin de permettre les comparaisons entre territoires et de réaliser des économies d'échelles face à la quantité de données à analyser. Ainsi, les phases 1 et 2 sont communes et permettent d'alimenter une base de données unique. Elle intègre plus largement les nouveaux outils mis en place par la loi ALUR au regard de leur mise à disposition dans le temps.

La méthode s'appuie sur **quatre phases principales** lesquelles fonctionnent selon un principe de filtre, le niveau d'analyse étant de plus en plus détaillé :

- La première phase concerne l'ensemble des copropriétés (hormis celles pour lesquelles un bailleur social possède plus des deux tiers des lots et celles de moins de 2 logements qui sont exclues du champ de l'observatoire).
- La deuxième phase repère les copropriétés potentiellement fragilisées
- La troisième concerne les copropriétés potentiellement fragilisées pour lesquelles elle apporte des informations plus précises et définit une typologie de copropriétés
- La quatrième phase porte sur un échantillon restreint, lequel fait l'objet d'analyses fines et de terrain permettant de qualifier la nature de leurs fragilités. Jusqu'à ce que l'immatriculation des copropriétés soit réalisée et disponible, un entretien sera réalisé avec chaque syndic de cet échantillon. Les copropriétés de cette 4ème phase feront l'objet d'une transmission de données à l'Anah centrale.

La méthode détaillée ci-après est exploratoire ainsi, des ajustements interviendront au fur et à mesure. En premier lieu, afin d'intégrer les informations issues de la mise en place progressive des outils définis par la loi ALUR (registre national d'immatriculation...), l'observatoire prévoit d'ores et déjà de collecter un tronc commun d'indicateurs avec ces outils. La méthode proposée intégrera ces nouvelles informations lorsque celles-ci seront renseignées par les syndics des copropriétés. Ces données ne pourront toutefois être exploitées que lorsque les informations seront renseignées par toutes les strates de copropriétés.

Le groupe de travail sera étroitement associé afin de contribuer à ajuster la méthode.

Phase 1 : Repérer les copropriétés et constituer un socle de connaissance

Objectif : identifier les copropriétés du territoire et constituer une base de données

Champ concerné : toutes les copropriétés localisées dans la métropole (hors Marseille et hors copropriétés de moins de 2 logements ou dont un bailleur social possède les deux tiers des lots)

Echelle d'analyse : la parcelle

Sources de données : Majic III

Récurrence : Une fois tous les deux ans afin de repérer les nouvelles copropriétés.

Méthode : Constitution d'une base de données centralisant les statistiques et l'information

Il s'agit de constituer une base de données spécifique à l'observatoire, laquelle alimentera les tableaux de bord produits lors des phases suivantes.

Pour ce faire, à l'échelle de toutes les parcelles des communes couvertes par l'observatoire, les travaux viseront à :

1. Repérer les ensembles en copropriété :

- Repérage de toutes les parcelles « mères » comptant une copropriété
- Repérage des copropriétés où un organisme public détient plus de deux tiers des lots (celles-ci seront exclues de l'observatoire)
- Identification du nombre de lots à usage d'habitation

2. Lister et géolocaliser les copropriétés repérées

- Repérage de l'ensemble des parcelles attachées à chaque copropriété
- Géolocalisation de ces parcelles
- Identification de l'adresse et du nom des copropriétés lorsque celui-ci existe (le cas contraire, elles le seront par leur adresse)

La phase 1 alimentera la base de données élaborée dès le lancement de la mission. Elle sera accessible au commanditaire, dans le respect du secret statistique, via un outil Web SIG mis en place par les agences d'urbanisme dans le cadre de la présente mission et qui pourra être intégré par la suite au WebSIG métropolitain.

Phase 2 : Repérer les copropriétés potentiellement fragilisées

Objectifs : repérer les copropriétés qui présenteraient des fragilités afin de les suivre plus spécifiquement

Champ concerné : toutes les copropriétés identifiées en phase 1

Echelle d'analyse : la copropriété

Sources de données : Majic III, fichier Taxe d'habitation, fichier logements vacants

Récurrence : annuellement en fin d'année, en fonction de la mise à jour des sources de données.

Méthode : Scoring sur la base d'un panel restreint d'indicateurs

Pour cette phase, les travaux consistent plus précisément à :

1. Etablir un classement des copropriétés selon leur potentiel de fragilité (cinq indicateurs de base) :

- Taux de locataires autres qu'HLM
- Taux de vacance de plus d'un an
- Part des ménages dégrévés pour conditions de revenus et plafonnement de la taxe d'habitation
- Part de propriétaires personnes morales
- Taux d'évolution de la part de ménages dégrévés ou plafonnés à la TH

Un score est établi pour chaque copropriété (identifiées en phase 1.1). Pour chaque indicateur est attribué un nombre de points en fonction de sa position au regard d'un seuil préétabli selon notre expertise. Ces points sont sommés pour produire le score. Afin d'ajuster le score aux caractéristiques du territoire (limiter le poids de certains indicateurs tel que le taux de locataires), des tests de pondérations seront réalisés.

2. Identifier les copropriétés pour lesquelles les analyses seront approfondies et feront l'objet d'un suivi statistique

Au regard de la distribution des copropriétés de la Métropole hors Marseille et en fonction de leur score, seront sélectionnées les copropriétés aux scores les plus dégradés en fonction des logiques de rupture de la distribution (écarts entre les scores) jusqu'à concurrence de maximum 50% des copropriétés (méthodes de discrétisation à éprouver). Les autres copropriétés ne seront pas analysées plus avant. Cette étape fera aussi l'objet de tests.

Chaque année, un nouveau scoring sera opéré.

Ainsi, la liste de copropriétés « potentiellement fragilisées » est amenée à évoluer en fonction de la mise à jour des indicateurs.

La phase 2 alimentera la base de données élaborée dès le lancement de la mission.

Phase 3 : Analyser les copropriétés potentiellement fragilisées et constituer un socle de connaissances

Objectifs :

- Approfondir la connaissance des copropriétés potentiellement fragilisées
- Catégoriser les copropriétés potentiellement fragilisées afin d'aider à mieux cibler la nature des interventions
- Suivre leurs évolutions afin d'alerter si certains ensembles immobiliers présentent une forte dégradation
- Aider à définir un échantillon de copropriétés qui feront l'objet d'une analyse de terrain

Champ concerné : les copropriétés repérées en phase 2

Echelle d'analyse : la copropriété et le tri-IRIS

Sources de données : Majic III, DVF, Taxe d'habitation (après 2019 : registre national d'immatriculation)

Récurrence : annuellement en fin d'année, en fonction de la mise à jour des sources de données.

Méthode : analyse d'indicateurs complémentaires de structure et d'environnement.

1. Analyser des indicateurs complémentaires afin de préciser les caractéristiques et la situation de chacune des copropriétés repérées précédemment:

- Caractéristiques des logements : part de petites surfaces/grandes surfaces,
- Caractéristiques structurelles de la copropriété : nombre d'étages, nombre de logements, nombre de bâtiments, nombre de garages, présence de commerces, ascenseurs, mode de chauffage/chaufferie, structure des murs, période de construction, classification énergétique (à noter : ce dernier élément manque de fiabilité, il sera progressivement renseigné avec les informations mises à disposition par le registre national d'immatriculation)
- Dynamiques immobilières : taux de mutations des logements, prix médians des ventes des logements de la copropriété (moyenne sur 3 ans pour limiter les effets dus au faible nombre de références), part de ménages nouveaux emménagés
- Ecart à l'environnement : taux d'écart du prix médian de vente avec celui du tri-IRIS où se situe la copropriété, taux d'écart de la part de ménages dégrévés ou plafonnés au titre de la TH pour conditions de revenus, taux d'écart de la part de nouveaux emménagés et localisation en périmètre opérationnel.
- Indicateurs de fonctionnement : à partir de 2020, taux d'impayés de charges de copropriétés à N-2 et N-3 (selon état de mise à disposition du registre national d'immatriculation des copropriétés)

2. Identifier des typologies de copropriétés :

Sur la base des caractéristiques de chaque copropriété et de celles de son environnement (QPV, NPNRU, territoire de projet) seront élaborées des grandes « typologies » de copropriétés. L'objectif de ces typologies est d'aider la collectivité à définir la nature des interventions à conduire. La méthode prendra en compte les critères retenus par l'Anah pour le financement de ses interventions.

La phase 3 permettra de compléter la base de données élaborée en phase 1 et de produire un tableau de bord.

Phase 4 : Sélectionner un échantillon restreint et réaliser des analyses spécifiques

Un travail approfondi sur un échantillon restreint de 20 copropriétés sera réalisé chaque année. Pour ce faire, des informations spécifiques seront collectées par entretien et travail de terrain, puis grâce au registre national d'immatriculation (après 2020). Cet échantillon, de 20 copropriétés chaque année, fera l'objet d'un suivi annuel.

Objectif : identifier un échantillon restreint et construire un niveau de connaissance « pré-opérationnel » et un suivi adapté

Champ concerné : toutes les copropriétés de l'échantillon retenu

Echelle d'analyse : la copropriété et son environnement

Récurrence : annuelle

Sources de données : entretien avec les syndicats, visites de terrain, remontées d'informations des partenaires et dans un second temps, outils mis en place par l'Anah (registre d'immatriculation, fiche de la copropriété)

Méthode : identification d'un échantillon de copropriétés fragilisées, lequel fera l'objet d'analyses complémentaires (entretien du bâti et gestion) et de fiches de synthèse.

1. Identifier un échantillon de copropriétés à investiguer plus finement et prioritairement

L'échantillon sera constitué sur la base des travaux des phases 2 et 3. Il sera sélectionné en fonction des visées opérationnelles poursuivies par le commanditaire (interventions lourdes sur de grandes copropriétés, dispositif incitatif, territoires politique de la ville...) et des priorités des financeurs. Le choix de l'échantillon fera l'objet d'une discussion en comité technique et d'une validation en comité de pilotage sur la base de propositions des agences. Pour chaque conseil de Territoire, au moins une copropriété fera l'objet d'investigations plus poussées chaque année.

Ces copropriétés feront toutes l'objet d'investigations plus fines avec rencontre des syndicats et visite de terrain (hormis pour celles déjà visitées par un opérateur). Les interventions des agences d'urbanisme auprès des syndicats seront précédées d'un courrier envoyé par la Métropole précisant la démarche et annonçant la visite d'un technicien.

2. Construire des indicateurs « de terrain » complémentaires et une connaissance de la gestion et du fonctionnement de la copropriété ainsi que de l'état du bâti

L'approche ciblée des copropriétés identifiées comme prioritaires s'appuiera sur des indicateurs de gestion, sur l'état du bâti et son entretien à travers un temps d'échanges avec le syndic (un questionnaire lui sera envoyé en amont). Il ne s'agit en aucun cas dans le cadre de l'observatoire d'aller analyser les comptes de copropriété ou de diagnostiquer finement l'état du bâti. L'objectif est, à travers quelques éléments clefs, d'avoir un aperçu de la situation technique et financière de la copropriété afin de pouvoir orienter des investigations complémentaires (hors observatoire).

Ces éléments seront complétés par une visite de terrain :

- **Indicateurs de gestion** : montant du budget N-1, montant des charges au m² N-1, montant des impayés de charge année N-1, taux d'impayés de charges/budget annuel N-1, taux de participation aux AG, Nb de copropriétaires débiteurs année N-1,
- **Organisation juridique** : présence d'un syndicat, présence de syndicats secondaires, autre organisation syndicale (ASL, AFUL), gestion par un syndic, nature du syndic (professionnel, bénévole) procédures administratives en cours (mandataire ad hoc, administrateur provisoire), existence d'un règlement de copropriété, appréciation générale
- **Indicateurs d'état du bâti** (analyse visuelle sur la base d'une grille) : état du gros œuvre (recherche visuelle de signes de dégradation), état des éléments de façade, entretien des espaces extérieurs, état des réseaux (lorsque visible), état des parties communes (lorsqu'accessibles), procédures administratives concernant la salubrité : nombre de procédures dont parties communes et privatives, nombre de logements concernés ...
- **Indicateurs d'entretien du bâti** : travaux réalisés au cours des dernières années (selon historique disponible auprès du syndic) par nature de travaux (gros œuvre, étanchéité/isolation, réseaux, autres équipements communs), réalisation de travaux urgents nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, provisions pour travaux (fonds de travaux), travaux votés pour les années à venir, travaux votés et non engagés pour cause de fonds perçus insuffisants
- **Coopération du syndic** à la collecte des données
- **Environnement urbain** : nuisances sonores, coupures urbaines,...

Le suivi de l'échantillon portera uniquement sur les indicateurs susceptibles d'évoluer en un an : indicateurs de gestion et pour partie les indicateurs d'organisation juridique (nature du syndic, procédures), d'entretien du bâti (vote des travaux), occupation. Il sera réalisé par questionnaire auprès des syndicats déjà rencontrés ou entretien en cas de non réponse.

3. Réaliser une fiche d'identité pour chaque copropriété de l'échantillon

Constitution d'une fiche pour chaque ensemble immobilier entrant dans l'échantillon. Un format commun de fiche sera élaboré avec le dispositif marseillais, laquelle :

- Rappellera les grandes caractéristiques de la copropriété (nom, nom du syndic, nombre de bâtiment, nombre de lots, période de construction ...)
- Reprendra l'ensemble des indicateurs mobilisés à l'échelle de la copropriété et de son environnement immédiat
- Pointera un certain nombre d'enjeux d'intervention
- Etablira :
 - une cartographie précise de la copropriété dans son environnement urbain (TC, grandes infra, secteurs opérationnels à proximité, parc social et grandes copropriétés à proximité, équipements, projets connus, QPV, ZSP...)
 - une carte de synthèse des enjeux repérés

Les éléments de connaissance collectés alimenteront la base de données de l'observatoire. Celle-ci permettra d'alimenter la mise en place d'un Web SIG compatible avec celui de la Métropole.

Un tableau de bord des copropriétés suivies sera élaboré afin de produire les indicateurs pour l'Anah centrale et, dans le temps, mesurer les tendances évolutives constatées.

ARTICLE 4 : ANIMATION, RESTITUTION DES RÉSULTATS ET CALENDRIER

A/ ANIMATION

Le dispositif sera animé par un chargé d'études des Agences d'Urbanisme d'AMP en partenariat avec la Métropole. Il sera finement articulé avec le volet opérationnel.

L'animation s'articulera autour de plusieurs organes, lesquels pourront être mutualisés avec les instances existantes :

- **Un groupe de travail partenarial** associera les membres de l'observatoire et pourvoyeurs d'informations (Métropole, CT, Etat, ...).

Il permettra de faire le point sur l'état de la connaissance, d'organiser et ajuster les processus de collecte, d'améliorer la coordination et la centralisation de l'information, d'échanger des informations.

Pour être efficace, sa composition sera restreinte mais pourra être complétée ponctuellement, autant que de besoin.

Il se réunira autant que de besoin et a minima 4 fois par an pour la première année.

- **Un comité technique** validera les options méthodologiques, les résultats de l'observatoire et proposera leurs déclinaisons opérationnelles.

Il se réunira avant chaque comité de pilotage et à minima 2 fois la première année et une fois l'an par la suite.

- **Un comité de pilotage** sera saisi à minima une fois par an afin de valider les propositions du comité technique. Si la première année, il est important qu'au moins un comité de pilotage soit dédié aux copropriétés, les années suivantes, il pourra être mutualisé avec d'autres démarches concernant l'habitat existant.

La Métropole définira des relais locaux afin de faciliter la mise en place du partenariat, des groupes de travail et la remontée d'informations.

B/ Restitution des résultats

Les résultats prendront la forme de:

- **Un tableau de bord synthétique annuel** dans le respect des règles de secret statistique (dont une extraction spécifique sera réalisée pour transmission des résultats à l'ANAH)

- **Un Web SIG** permettant de visualiser les informations synthétisées et, pour le commanditaire, lui donnant accès à la base de données (dans le respect du secret statistique)

- **Une note synthétique annuelle.** Elle présentera une synthèse de la situation des copropriétés potentiellement fragilisées (quelle que soit leur taille)

- **20 fiches d'identités des copropriétés les plus dégradées.** Ces fiches présenteront de façon synthétique l'ensemble des indicateurs et résultats obtenus pour chaque copropriété de l'échantillon.
- **Diaporama** pour alimenter les comités techniques et de pilotage

Web SIG

Il est proposé de constituer une cartographie interactive consultable en ligne par les partenaires de l'observatoire. L'accès à cet outil sera filtré allant d'un accès total pour la Métropole, à un accès limité pour les acteurs associés à l'observatoire.

Elle centralisera les informations de base de l'observatoire des copropriétés:

- synthèse des informations sur les copropriétés relevant de l'observatoire (nom de la copropriété, adresse, nombre de logements, part de locataires hors HLM,...) issues des travaux de l'observatoire et des remontées de terrain
- éléments concernant leur environnement (équipements à proximité, parc social, transports en commun...).
- les périmètres opérationnels à proximité (Plan de sauvegarde, OPAH, PRU, QPV, zone de TVA réduite, grandes opérations d'aménagement...).

Cet outil permettra de partager, dans le respect du secret statistique, la base de données avec le commanditaire. Le Web SIG sera actualisé à chaque phase la première année, puis deux fois l'an les années suivantes.

Ultérieurement et dans une logique de mutualisation des outils existants, un dispositif d'actualisation en ligne pourra être mis en place à la demande de la Métropole.

Contribution au dispositif national

En tant que co-financeur, l'ANAH sera membre à part entière de l'observatoire.

A ce titre, elle sera associée aux décisions concernant la mise en œuvre de l'observatoire et aux restitutions des travaux de celui-ci.

Inscrit dans le dispositif national de veille et d'observation, l'observatoire mis en place localement alimentera la démarche nationale selon deux modes :

- les données recueillies localement et mentionnées dans l'annexe I de l'instruction du 5 juin 2012 seront communiquées à l'Anah annuellement. Elles concerneront l'échantillon mentionné en phase 4.
- les agences d'urbanisme s'engagent à alimenter les réflexions nationales par le partage de ses expériences locales.

C/ CALENDRIER PREVISIONNEL

L'année 2018 sera consacrée à l'élaboration des phases 1 et 2 ainsi qu'aux premiers contacts avec les partenaires et à l'organisation de la collecte de données (les circuits étant différents de ceux de l'observatoire marseillais). Elle sera également l'occasion de tester avec les partenaires les phases 3 et 4 de l'observatoire ainsi que de développer des outils spécifiques (Web SIG, gestion de la donnée...) et de structurer le partenariat.

Les années suivantes d'actualisation des données, permettront d'ajuster la méthode au regard des résultats de l'observatoire et des besoins opérationnels

(pondérations,...). Elles permettront également la mise en place progressive des modalités d'intégration des indicateurs du fichier d'immatriculation de l'ANAHA.

Ce calendrier est sous réserve de la tenue des délais par la maîtrise d'ouvrage (organisation des comités techniques, validations, sollicitation des syndicats) et de l'adhésion des syndicats à la démarche.

Au terme de ces trois premières années et dans l'hypothèse d'une poursuite de la mission, des ajustements méthodologiques pourront être apportés s'il s'avère nécessaires au regard des besoins du territoire. Ils seront réalisés en accord avec le commanditaire et en articulation avec l'outil marseillais. Celles-ci pourront intervenir par avenant à la présente proposition.

ARTICLE 5 : DISPOSITIONS FINANCIÈRES

La prestation effectuée par les Agences représente un coût de 120 092 euros TTC sur trois ans.

Dans l'attente de la création de l'agence d'urbanisme métropolitaine, prévue en 2019, la part versée à l'AUPA pour l'année 2018 est de 9 600€.

Le solde de la subvention sera ensuite versé à l'Agence d'urbanisme métropolitaine pour les années 2019 et 2020.

Au terme de ces trois années, les parties conviennent de se revoir afin de fixer les modalités de la poursuite éventuelle de la mission.

ARTICLE 6 : MODIFICATION DE LA CONVENTION

La présente convention peut être modifiée à l'initiative des parties par voie d'avenant.

ARTICLE 7 : RÉSILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention peut être résiliée à l'initiative de l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec accusé de réception. Dans ce cas, les parties conviennent ensemble des modalités de la résiliation.

Fait en deux exemplaires à Marseille, le

Pour la Métropole
Aix-Marseille Provence

L'AUPA

La Présidente

MARYSE JOISSAINS-MASINI

ANNEXE 1

Le chiffrage estimatif ci-après est lissé sur trois ans.

Dépenses subventionables (prévisionnel):

CHIFFRAGE ESTIMATIF DU COÛT DES TRAVAUX (sur trois ans)

	Coût global			
	Nb de jours (3 ans)	Coût total (3 ans)	nb de jours (annuel)	Coût total (annuel)
Equipe d'études				
chargé d'études	342	85 500	114	28 500
X analyses et synthèses (analyse des indicateurs, synthèse et restitution des résultats)	30	7 500	10	2 500
X animation et mise en place des partenariats (organisation des circuits de collecte de données, participation aux réunions, préparation des supports de présentation, animation du partenariat de l'observatoire terrain (construction d'une grille d'analyse, analyse de l'état du bâti, qualification de l'environnement, synthèse)	135	33 750	45	11 250
X entretien auprès des syndic (élaboration grille d'entretien et questionnaire, prise de rendez-vous, relances, entretien, analyse éventuelle de documents, synthèse, traitement des questionnaires ...)	90	22 500	30	7 500
X Contribution à l'élaboration d'une typologie des copropriétés	6	1 500	2	500
X autres entretiens éventuels (syndicats, agences immobilières...)	6	1 500	2	500
statisticien/sigiste	51	7 689	17	2 563
X recueil et traitement des données (structuration de l'outil de gestion des bases de données exploitation de bases de données complexes,)	15	2 261	5	754
X constitution des tableaux de bord	6	905	2	302
X Elaboration d'une typologie des copropriétés	15	2 261	5	754
X travaux cartographiques (production de cartographie pour alimenter les fiches copropriété) :	15	2 261	5	754
informaticien :	75	16 624	25	5 541
X développement d'adaptations de l'outil de gestion de données	15	3 325	5	1 108
X Web SIG	60	13 299	20	4 433
Graphiste	15	4279	5	1426
Coordination	24	6000	8	2000
TOTAL	507	120 092	169	40 031

Les agences d'urbanisme s'engagent à produire toutes les pièces utiles à justifier ces coûts sur demande du commanditaire ainsi que des pièces nécessaires afin de justifier de la subvention de l'Anah.

ANNEXE 2 Détail des indicateurs de l'Observatoire des copropriétés de la métropole
suivant les phases d'études et le calendrier de diffusion

	Phase 1	Phase 2	Phase 3	Phase 4	Calendrier de première diffusion des données			
					2017	2018	2019	2020
Nombre et part de locataires autre que HLM		◆			•			
Nombre et part de locataires HLM	◆			◆	•			
Nombre et part de propriétaires occupants				◆	•			
Taux de vacance de plus de un an		◆			•			
Part des ménages exonérés/plafonnés pour conditions de revenus de la taxe d'habitation		◆			•			
Part de propriétaires personnes morales		X			•			
Taux d'évolution de la part d'exonérés/plafonnés à la TH		X			•			
adresse	◆				•			
références parcelaires	◆				•			
part des logements de petites surfaces,			X		•			
part de logements de grandes surfaces			X		•			
Nombre de bâtiments de la copropriété			◆		•			
Nombre d'étages des immeubles de la copropriété			◆		•			
Nombre de lots principaux et destinations				◆	•			
Nombre de logements de la copropriété	◆				•			
Nombre de garages,			X		•			
Présence de commerces			X		•			
ascenseurs			X		•			
chaufferie			X		•			
structure des murs			X		•			
période de construction			◆		•		•	
taux de mutations des logements			X		•			
Nombre et dates des ventes					•			
Prix médian de vente des logements de la copropriété (sur 3 ans)			◆		•			
Part de ménages nouveaux emménagés			X		•			
taux d'écart du prix médian de vente avec celui du quartier			◆		•			
taux d'écart de la part de ménages exonérés de la TH pour conditions de revenus			X		•			
Localisation en périmètre opérationnel			X		•			
Taux d'impayés de charges de copropriétés à N-2 et N-3					•		•	
taux d'écart de la part de nouveaux emménagés			X		•			

◆ Indicateurs transmis à l'ANAH sur les copropriétés de l'échantillon ; X indicateurs non transmis à l'ANAH

Détail des indicateurs de l'Observatoire des copropriétés de la métropole suivant les phases d'études et le calendrier de diffusion

	Phase 1	Phase 2	Phase 3	Phase 4	Calendrier de première diffusion des données			
					2017	2018	2019	2020
montant du budget N-1				◆		•		
montant des charges au m2 N-1				◆		•		
montant des impayés de charge année N-1				◆		•		
taux d'impayés de charges/budget annuel N-1/N-2 et N-3			◆			•		
taux de participation aux AG				◆		•		
Nb de copropriétaires débiteurs année N-1				◆		•		
montant moyen des charges /m2				X		•		
présence d'un syndicat				◆		•		
présence de syndicats secondaires				◆		•		
autre organisation syndicale (ASL, AFUL)				◆		•		
gestion par un syndic				◆		•		
nature du syndic (professionnel, bénévole)				◆		•		
procédures administratives en cours (mandataire ad hoc, administrateur provisoire)				◆		•		
existence d'un règlement de copropriété				◆		•		
appréciation générale				◆		•		
état du gros œuvre (recherche visuelle de signes de dégradation)				◆		•		
état des éléments de façade				◆		•		
entretien des espaces extérieurs				◆		•		
état des réseaux (lorsque visible)				◆		•		
état des parties communes (lorsqu'accessibles)				◆		•		
procédures administratives concernant la salubrité : nombre de procédures dont parties communes et privatives, nombre de logements concernés				◆				•
travaux réalisés au cours des dernières années par nature de travaux (gros œuvre, étanchéité/isolation, réseaux, autres équipements communs)				◆		•		
réalisation de travaux urgents nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble						•		
provisions pour travaux (fonds de travaux)						•		
travaux votés pour les années à venir						•		
travaux votés et non engagés pour cause de fonds perçus insuffisant						•		
Coopération du syndic à la collecte des données				◆		•		
environnement urbain						•		
Appréciation générale de la copropriété				◆		•		

◆ Indicateurs transmis à l'ANAH sur les copropriétés de l'échantillon ; X indicateurs non transmis à l'ANAH