

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

Séance du 24 octobre 2019

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 28 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Sylvia BARTHELEMY - François BERNARDINI - Roland BLUM - Patrick BORÉ - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Georges CRISTIANI - Arlette FRUCTUS - Daniel GAGNON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Eric LE DISSÈS - Richard MALLIÉ - Xavier MERY - Danielle MILON - Jean MONTAGNAC - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Henri PONS - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL.

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Christophe AMALRIC représenté par Roland GIBERTI - Martine CESARI représentée par Danièle GARCIA.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Gaby CHARROUX - Frédéric COLLART - Maryse JOISSAINS MASINI.

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

DEVT 006-6959/19/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 - Abrogation de la délibération DEVT 002-2963/17/BM du 14 décembre 2017 MET 19/12387/BM**

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

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

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

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

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

Signé le 24 Octobre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 18 novembre 2019

Toutefois, parallèlement aux interventions lourdes, la Métropole a souhaité développer un volet préventif et accompagner les syndicats de copropriétés fragiles dans leur organisation et leur fonctionnement. Ainsi, une première convention de Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) a été approuvée par délibération n°DEVT 002-2963/17/BM du Bureau de la Métropole du 14 décembre 2017, qui décrivait les missions et objectifs d'un tel dispositif sur le territoire de Marseille-Provence.

Un POPAC est destiné à prévenir ou stopper un processus de déqualification de copropriétés montrant des signes de fragilité. Il se distingue ainsi des dispositifs opérationnels de redressement de type OPAH ou plans de sauvegarde.

D'un commun accord, la Métropole et l'ANAH ont convenu de résilier cette convention de POPAC et de conclure une nouvelle convention afin de recentrer le dispositif initial de 2017 sur un nombre restreint de 40 copropriétés, et d'assurer l'accompagnement nécessaire à la résolution effective des problèmes, dans les trois ans du programme. 13 copropriétés sont recensées au démarrage de la mission. Etant données la variété et la taille des copropriétés ciblées, il est proposé un planning d'intégration progressive de nouvelles copropriétés, tout au long de la mission.

Le POPAC de Marseille Provence vise à mettre en œuvre :

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

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

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

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

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

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

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

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

Signé le 24 Octobre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 18 novembre 2019

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

Ces trois types d'actions répondent à trois objectifs :

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

Les objectifs de la mission initiale restent inchangés :

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

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

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

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

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

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

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

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L. 5218-1 et suivants ;
- Le Code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.321-1 et suivants, R.321-1 et suivants ;
- Le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat ;
- La circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002 ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- Le décret n°2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n°2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;

Signé le 24 Octobre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 18 novembre 2019

- La délibération DEVT 004-1839/17/CM du 30/03/2017 approuvant un accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées de Marseille avec les collectivités territoriales, l'Etat, l'Agence nationale de l'habitat et les partenaires institutionnels ;
- La délibération DEVT 012-5206/18/CM du 13 décembre 2018 approuvant la stratégie territoriale durable et intégrée de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé ;
- La délibération DEVT 002-2963/17/BM du 14 décembre 2017 approuvant la Programme Opérationnel de Prévention et d'accompagnement des Copropriétés sur le territoire de 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 FAG 21-5718/19/CM du 28 mars 2019 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole.
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence du 22 octobre 2019.

Oui 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 (POPAC) initié par l'ANAH trouve toute sa pertinence sur le territoire de Marseille Provence ;
- Qu'une première convention de POPAC a été approuvée par délibération n°DEVT 002-2963/17/BM du Bureau de la Métropole du 14 décembre 2017, qui décrivait les missions et objectifs d'un tel dispositif sur le territoire de Marseille-Provence ;
- Que d'un commun accord, la Métropole et l'ANAH ont convenu de résilier cette convention de mise en œuvre du POPAC et de conclure une nouvelle convention afin de recentrer le dispositif initial de 2017 sur un nombre restreint de 40 copropriétés, et d'assurer l'accompagnement nécessaire à la résolution effective des problèmes, dans les trois ans du programme. Que treize copropriétés sont recensées au démarrage de la mission et qu'étant données la variété et la taille des copropriétés ciblées, il est proposé un planning d'intégration progressive de nouvelles copropriétés, tout au long de la mission ;
- Qu'il convient d'approuver la convention de mise en œuvre de POPAC ci-annexée, conclue avec l'ANAH ;

Délibère

Article 1 :

Est abrogée la délibération DEVT 002-2963/17/BM du 14 décembre 2017 approuvant la Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés sur le territoire de Marseille Provence.

Article 2 :

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

Signé le 24 Octobre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 18 novembre 2019

Article 3 :

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à prendre toutes dispositions concourant à la bonne exécution de la présente délibération.

Article 4 :

Sont approuvées les dépenses relatives à ce dispositif, inscrites au budget pour un montant maximum de 200 000 euros, Sous-politique D110 Nature 617 - Fonction 552. Les recettes correspondant au remboursement par l'ANAH pour l'animation suivi du dispositif sont inscrites sur le compte 74718.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Conseiller Délégué
Habitat Indigne et Dégradé
Commission Locale de l'Habitat

Xavier MERY