Copropriété « Résidence la Mariélie »
Berre l'Etang

Convention de financement des études et diagnostics
avant travaux d'urgence

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

La présente convention est établie :

ENTRE

La Métropole Aix-Marseille-Provence
58, boulevard Charles Livon
13007 MARSEILLE
Représentée par sa Présidente en exercice, ou son représentant, régulièrement habilitée à signer la présente convention par délibération n° du Bureau de la Métropole en date du

Ci-après dénommée « **la Métropole** »,

Et

Le Syndicat des copropriétaires de la copropriété La Mariélie
Représenté son syndic actuellement en exercice.
CITYA SIGEMA 1 avenue Maréchal Juin 13700 MARGNANE
Agissant en qualité de syndic du Syndicat des copropriétaires de la copropriété La Mariélie en vertu d'une délibération de l'assemblée générale des copropriétaires en date du 25 juin 2019.

Ci-après dénommé **« le Syndicat »**

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

Contenu

Préambule 4

Article 1 : Objet 5

Article 2 : Engagements des parties 5

Article 3 : Périmètre, champ d'intervention et description des études et diagnostics avant travaux d'urgence visant la Résidence La Mariélie 5

Article 4 : Financement des études et diagnostics avant travaux d'urgence 6

Article 5 : Organisation du suivi et de l'attribution des subventions au Syndicat 6

Article 6 : Versement d'un acompte 6

Article 7 : Versement du solde à l'issue des études et diagnostics ..... 6~~7~~

Article 8: Reddition des comptes 7

Article 9 : Durée de la convention 7

Article 10 : Révision de la convention 7

Article 11 : Résiliation de la convention 8

Article 12 : Résolution des litiges 8

ANNEXES 8

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

Préambule

La Mariélie est une copropriété construite en 1962 sur la commune de Berre l'Etang (13130) ,150 avenue Paul Langevin, elle est inscrite dans le QPV Béalet – Bessons- Mariélie (QPV de près de 2000 habitants).
Elle est composée de 4 bâtiments pour 247 logements et présente des signes de dysfonctionnement depuis 1990.
Un premier diagnostic urbain et socio-immobilier est effectué en 1997 permettant la mise en place d'un suivi du fonctionnement de la copropriété, de l'endettement des copropriétaires, des contrats d'entretien ainsi que des travaux à réaliser et à programmer.

Puis un Droit de Préemption Renforcé a été mis en place au bénéfice de la Ville en 1998 et reconfirmé en mars 2017, métropolitain depuis le 1er janvier 2018.
La Ville a acquis au sein de cette copropriété six logements qu'elle met à disposition d'associations

En 2015 il a été réalisé un diagnostic social technique et financier conduit par URBANIS, dont la conclusion préconisait la mise en place d'un Plan de Sauvegarde (PDS)
En date du 18 juillet 2016, par arrêté du Préfet de région, il est créé une commission chargée de l'élaboration du plan de sauvegarde. La réunion d'installation de la commission s'est tenue le 14 décembre 2016. (Annexe 1)

La Métropole est le maître d'ouvrage porteur de projet de cette phase d'élaboration.

Après expertise conduite par URBANIS et travail effectué par les sous commissions constituées lors de la création, il a été établi que la réalisation de travaux d'urgence est nécessaire.
La dernière commission d'élaboration s'est tenue en présence de Monsieur le sous-préfet d'Istres le 7 mai 2019, elle a validé la liste des travaux d'urgence présentée. Il a été également validé par la commission le principe d'un reste à charge nul pour les copropriétaires.

Les travaux d'urgence à réaliser consistent à sécuriser les façades extérieures des bâtiments, la rénovation des réseaux d'eaux et électriques, le désamiantage et la mise aux normes de la sécurité incendie. Compte tenu des incertitudes liées à la présence d'amiante, la commission a également validé le lancement des diagnostics et études avant travaux d'urgence pour affiner le coût des travaux.

Par délibération n° DEVT 002-6460/19/CM du 20 juin 2019, la Métropole s'est engagée à participer financièrement aux travaux d'amélioration des copropriétés.
Cette délibération faisant suite à d'une part, le cadre partenarial métropolitain signé pour lutter contre l'habitat indigne dont une large part est située dans les copropriétés fragiles ou dégradées, et d'autre part, par les dispositions nationales de l'Agence de l'habitat. Le 28 novembre 2018 le conseil d'administration de l'ANAH a délibéré la mise en œuvre du plan initiative copropriétés, qui prévoit des dispositions exceptionnelles et des taux de subventions dérogatoires notamment jusqu'à 100% du HT pour les travaux d'urgence qui pourront bénéficier aux copropriétés inscrites dans un dispositif de plan de sauvegarde.

A travers l'élaboration du plan de sauvegarde, puis par l'exécution de ce dernier, les objectifs poursuivis s'organisent en deux temps :

- Tout d'abord, l'engagement de travaux d'urgence permettant d'assurer la sécurité des parties communes et des équipements communs. La Commission d'élaboration du PDS réunie en date du 7 mai 2019 a validé ce programme de travaux et son mode de financement.

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

- Ensuite, des travaux de conservation et de fonctionnement des équipements des parties communes, ainsi que la réalisation des travaux en parties privatives. Ces travaux seront détaillés dans les actions du plan de sauvegarde en cours d'élaboration.

Le diagnostic technique élaboré par Urbanis et actualisé en mars 2019 dénombre un risque particulier concernant l'état de carbonatation des façades et des balcons, dont certains menacent ruine (joint en annexe n° 2). Il existe des soupçons d'amiante dans le substrat des façades. Cette présence éventuelle peut avoir un impact important sur les coûts et les délais de travaux.

C'est pourquoi il a été convenu de mener des études et diagnostics avant travaux d'urgence en vue d'affiner le coût de ces travaux.

Ceci étant exposé, il est convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet

La présente convention a pour objet de déterminer le montant du financement de la Métropole pour la réalisation par le syndicat des études de maitrise d'œuvre et diagnostics avant travaux d'urgence des bâtiments de l'ensemble « La Mariélie » tels que validés par la commission d'élaboration du plan de sauvegarde dont le relevé de décision est joint en annexe 3.

Elle fixe également les modalités de gestion et de versement de ce financement au syndicat pour la réalisation de ces études et diagnostics avant travaux.

Article 2 : Engagements des parties

Par la présente convention, le syndicat s'engage à assurer la réalisation des études de maitrise d'œuvre et diagnostics avant les travaux d'urgence.
A cette fin, le syndicat s'engage à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires à la bonne exécution du programme d'études et diagnostics.
Pour sa part, la Métropole s'engage à soutenir financièrement la réalisation de ces études et diagnostics pour un montant de subventions de : **23 614.02 €.**

Article 3 : Périmètre, champ d'intervention et description des études et diagnostics avant travaux d'urgence visant la Résidence La Mariélie

Le périmètre d'intervention est délimité par celui de la résidence de la Mariélie composée de 4 bâtiments principaux nommés : A, B, C et D et de blocs de garage constituant 542 lots dont 249 logements. L'ensemble des bâtiments est élevé de 4 étages qui sont desservis par 22 entrées.
Les travaux d'urgence en prévision sont les suivants :

- Façades : La corrosion des aciers crée un risque à traiter en urgence. Des diagnostics complémentaires seront à réaliser afin de définir l'ampleur des reprises à prévoir.
- Réseaux électriques : L'électricité des parties communes a été vandalisée. En complément de la sécurisation, les travaux devront rendre les installations moins vulnérables.
- Réseaux d'eaux usées, eaux pluviales et eaux vannes : Plusieurs de ces installations sont à reprendre entièrement tels que le réseau horizontal d'évacuation. D'autres réseaux sont à analyser plus en détail et à redimensionner à cette occasion, du fait de l'évolution des usages dans le temps.

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

- Amiante : On note une présence d'amiante notamment dans les flocages de la chaufferie, les revêtements des sols et les colles entre les menuiseries et la façade. En fonction des reprises sur la façade à engager, des précautions supplémentaires seront à prévoir.
- Sécurité incendie : Remise aux normes de l'installation de plans d'évacuation et de consignes de sécurité règlementairement obligatoire. Puis ajouter quelques améliorations relatives au désenfumage et à l'éventuelle installation d'extincteurs dans les cages d'escalier.

Les études et diagnostics avant travaux décrits ci-dessous visent à affiner le coût des travaux d'urgence en raison de la suspicion d'amiante.

Nature prestation	Mt honoraires TTC en €
Maitrise d'œuvre – APS, APD, PRO, ACT	63 000
BET structure, fluides, thermique – DIA, APS, APD, PRO, ACT	33 000
CSPS – phase conception	1 332
Contrôle technique	3 360
Diagnostic amiante	31 476
Honoraires syndic (1.2% du HT)	1 586.02

Article 4 : Financement des études et diagnostics avant travaux d'urgence

Le coût prévisionnel des études et diagnostics avant travaux d'urgence est de 133 754.02 euros TTC
Le plan de financement prévisionnel est le suivant :

	Montant en €	Participation %
Métropole	23 614.02	20 %
ANAH	110 140	80 %

La Métropole s'engage à verser au syndicat une subvention d'investissement d'un montant de 23 614.02 €. Cette participation correspond au montant TTC restant à financer déduction faite de la subvention de l'ANAH qui prend à charge 100% études de maitrise d'œuvre et diagnostics avant les travaux d'urgence. Cela représente un taux de subvention de 20 % du coût total TTC du projet.

Article 5 : Organisation du suivi et de l'attribution des subventions au Syndicat

Il est rappelé que la mission de suivi et d'animation du plan de sauvegarde à réaliser sur la Résidence de la Mariélie est accomplie sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole.

Article 6 : Versement d'un acompte

Conformément aux dispositions prévues dans le Règlement Budgétaire et Financier de la Métropole, le syndicat pourra solliciter un acompte à valoir sur les paiements déjà effectués et dans la limite de 50% de l'aide prévue de la Métropole. Ce versement interviendra à la demande expresse du syndicat.

La demande d'acompte comportera les pièces justificatives suivantes :
- la demande de versement signée par le syndicat,
- la(les) facture(s) acquittée(s) visée(s) par le syndicat,

Article 7 : Versement du solde à l'issue des études et diagnostics

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

Les études et diagnostics avant travaux décrits à l'article 3 de la convention et objets du financement de la Métropole seront considérés comme achevés, dès leur production et leur livraison au syndicat.

Le versement des aides de la Métropole sera effectué sur demande du syndicat bénéficiaire, signée par son représentant légal qui certifie la réalité de la dépense et son affectation à la réalisation des études et diagnostics avant travaux.

La demande précisera notamment les références, dates et montants des factures, marchés et actes payés au titre de l'opération subventionnée, le nom du fournisseur et la nature exacte des prestations réalisées.

A ce titre, la demande comportera notamment les pièces justificatives suivantes :
- la demande de versement signée par le syndicat,
- la(les) facture(s) acquittée(s) visée(s) par le syndicat,
- l'attestation d'achèvement des études et diagnostics signés,
- un compte rendu financier de l'opération signé par le syndicat,
- la répartition du coût des études et diagnostics faisant apparaître la part des subventions de chaque financeur.

Article 8: Reddition des comptes

Conformément à l'article 10 al. 6 de la loi n°2000-321 du 12 avril 2000, le syndicat devra fournir à la Métropole le compte rendu financier de l'emploi des subventions, dans les six mois suivant la fin de l'exercice pour lequel elles ont été attribuées.

En application de l'article L. 2313-1-1 du CGCT issu de l'ordonnance n°2005-1027 du 26 août 2005, si les subventions annuelles sont supérieures à soixante-quinze mille euros (75 000 euros) ou représentent plus de 50% du budget total du syndicat des copropriétaires, le syndicat des copropriétaires devra transmettre ses comptes certifiés à la collectivité financeur concernée.

Le syndicat des copropriétaires devra faciliter à tout moment le contrôle par la Métropole de la réalisation de l'objectif, notamment par l'accès à toute pièce justificative des dépenses et tout autre document dont la production serait jugée utile.

Article 9 : Durée de la convention

La présente convention prendra effet à compter de la date de sa notification, après signature par les parties.
Elle est conclue pour la durée de réalisation des études et diagnostics avant travaux d'urgence de la copropriété La Mariélie, visés à l'article 3, et prendra fin après le dernier versement appelé par le Syndicat à l'encontre de la Métropole.

La durée prévisionnelle des études et diagnostics avant travaux d'urgence est de six mois. En tout état de cause, la présente convention prendra fin au plus tard le 31 décembre 2020.

Article 10 : Révision de la convention

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant. Si l'évolution du contexte budgétaire et du programme de travaux (réévaluation des coûts de travaux initialement prévus) le nécessite, des ajustements pourront être effectués par voie d'avenant également.

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

Article 11 : Résiliation de la convention

La présente convention pourra être résiliée par la Métropole, 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.

Article 11 – Intangibilité des clauses

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions de la présente convention ne pourra jamais, quelle qu'en ait pu être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression des clauses et conditions de la présente.

Article 12 : Résolution des litiges

Les parties s'engagent avant tout recours contentieux à se rencontrer afin de trouver une solution amiable.

A défaut d'un tel accord dans un délai de deux (2) mois à compter de la demande d'une des parties, chacune pourra saisir le tribunal compétent.

Fait en Exemplaires à …… ……, le …….

Pour la Métropole Aix-Marseille-Provence	Pour le Syndicat des Copropriétaires De la Résidence La Mariélie
La Présidente ou son représentant	Le Syndic, Pour la société CITYA SIGEMA

ANNEXES
Annexe 1 : Arrêté de création de la commission chargée d'élaborer le PDS Mariélie
Annexe 2 : diagnostic technique élaboré par Urbanis
Annexe 3 : compte rendu de la commission d'élaboration du plan de sauvegarde signée par M. Le Préfet.
Annexe 4 : Assemblée générale des copropriétaires 2019
Annexe 5 : Assemblée générale des copropriétaires 2018
Annexe 6 : Plan de financement
Annexe 7 : Devis des entreprises

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DES BOUCHES-DU-RHONE

ARRÊTÉ

Portant création de la commission chargée de l'élaboration du plan de sauvegardé sur la copropriété La Mariélie sur le territoire de la commune de Berre l'étang

---

Le Préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur
Préfet de la zone de défense Sud
Préfet du département des Bouches-du-Rhône
Officier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

VU le Code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L615-1 à L615-5 et R615-1 à R615-5 ;

VU la demande formulée conjointement par la commune de Berre-l'Étang et par la Communauté d'Agglomération Agglopole Provence en date du 18 décembre 2015 ;

Considérant d'une part l'état de dégradation et les dysfonctionnements de la copropriété La Mariélie située sur le territoire de la commune de Berre-l'Étang, caractérisés par l'étude menée par bureau d'études Urbanis, et d'autre part la volonté exprimée par commune de Berre-l'Étang et par la Communauté d'Agglomération Agglopole Provence, conjointement à l'initiative de cette étude, que soit établi un plan d'actions afin de remédier à cette situation ;

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

Arrêtc

Article 1er: Il est créé une commission chargée d'élaborer un plan de sauvegarde concernant de la copropriété La Mariélie située sur le territoire de la commune de Berre-l'Étang.

Article 2 : La commission est composée comme suit :

- Monsieur le Préfet, président, ou son représentant ;
- Monsieur le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant ;
- Monsieur le Maire de Berre-l'Étang ou son représentant ;
- Madame le Président du Conseil départemental ou son représentant ;
- Monsieur le Président du Conseil régional ou son représentant ;
- Monsieur le Délégué territorial de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine ou son représentant ;
- Monsieur l'Administrateur de la Caisse d'Allocations familiales des Bouches-du-Rhône ;
- Monsieur le Directeur de l'Agence Régionale de Santé Provence-Alpes-Côte d'azur
- Monsieur le Délégué local de l'Agence nationale de l'habitat dans le département ou son représentant ;
- Monsieur le Président du conseil syndical ou son représentant ;
- Monsieur le syndic ;
- Un représentant des habitants ;
- Monsieur le Directeur départemental des territoires et de la mer ou son représentant.

La commission peut se faire assister par toute personne dont les compétences seront jugées utiles à l'exécution de sa mission.

Article 3: Le Secrétaire Général de la Préfecture des Bouches-du-Rhône, le Préfet délégué pour la l'égalité des chances et le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture des Bouches-du-Rhône.

Marseille, le 18 JUIL. 2016

Le Préfet

Stéphane BOUILLON

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

URBANIS
Agir pour un habitat digne et durable

Métropole Aix Marseille Provence

Réalisation d'expertise sur la copropriété La Mariélie à Berre l'Etang

Diagnostic
Mars 2019

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

URBANiS
Agir pour un habitat digne et durable

Équipe **URBANiS**

Directeur régional :
Fanny Gosse
fanny.gosse@urbanis.fr

Chef de projet :
Eliotte Broohm
eliotte.broohm@urbanis.fr

Equipe projet :
Edouard Exposito, architecte urbaniste
Fanny Gosse, directrice d'étude
Corinne Hughes, chargée de mission sociale
Magali Launay, chargée de mission
Céline Loudier-Malgouyres, sociologue urbaniste, REP
Daniel Merchat, expert sécurité, REP

Contact **URBANiS**
Agence régionale de Marseille
24 cours Pierre Puget
13 006 Marseille

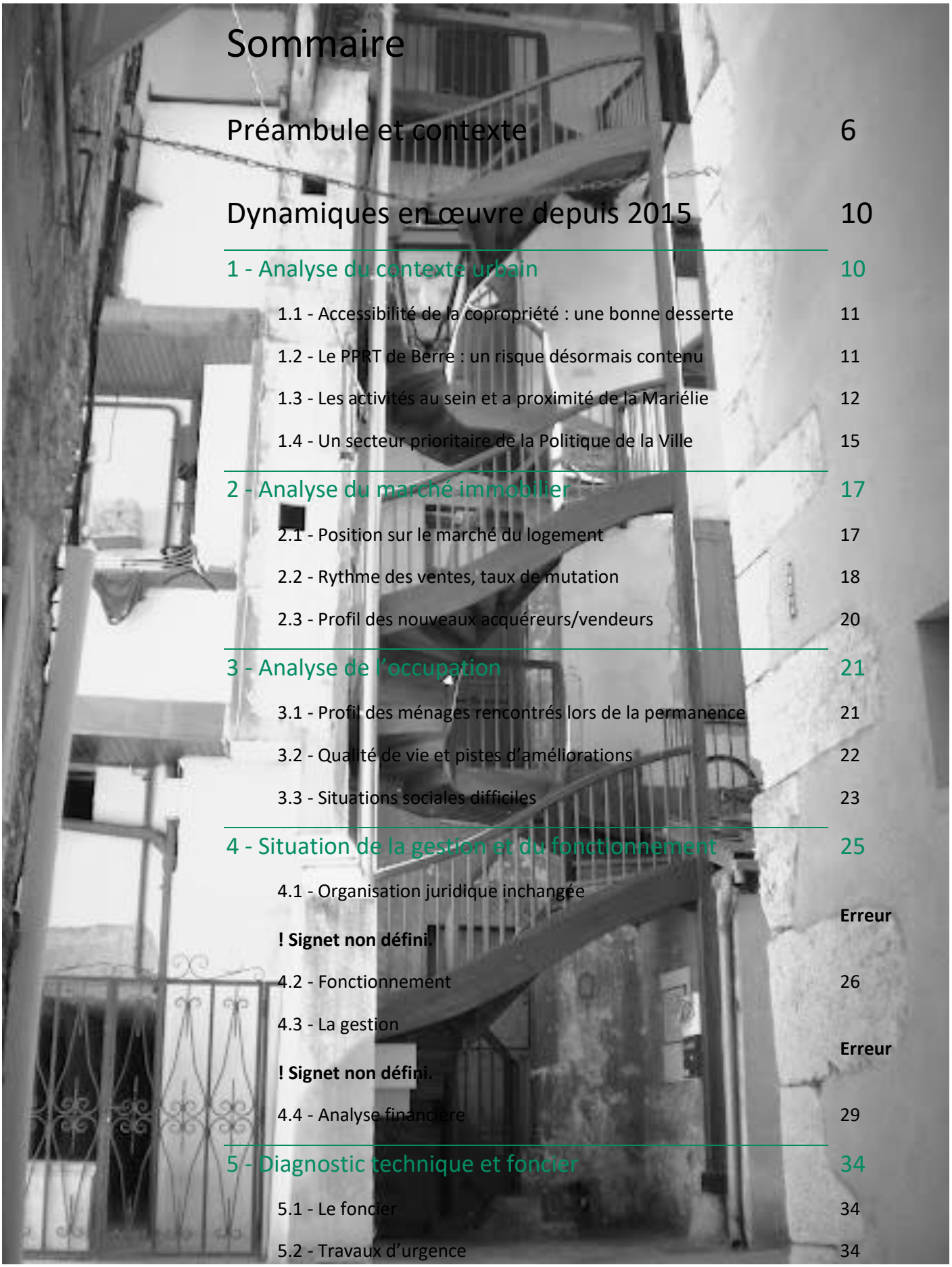
04 91 00 38 20
agence@urbanis.fr

www.urbanis.fr

URBANiS certifié ISO 9001 depuis 2003

Version A relue le 29/03/19 par F. Gosse

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020



Sommaire

Préambule et contexte 6

Dynamiques en œuvre depuis 2015 10

1 - Analyse du contexte urbain 10

1.1 - Accessibilité de la copropriété : une bonne desserte 11

1.2 - Le PPRT de Berre : un risque désormais contenu 11

1.3 - Les activités au sein et a proximité de la Mariélie 12

1.4 - Un secteur prioritaire de la Politique de la Ville 15

2 - Analyse du marché immobilier 17

2.1 - Position sur le marché du logement 17

2.2 - Rythme des ventes, taux de mutation 18

2.3 - Profil des nouveaux acquéreurs/vendeurs 20

3 - Analyse de l'occupation 21

3.1 - Profil des ménages rencontrés lors de la permanence 21

3.2 - Qualité de vie et pistes d'améliorations 22

3.3 - Situations sociales difficiles 23

4 - Situation de la gestion et du fonctionnement 25

4.1 - Organisation juridique inchangée

Erreur

! Signet non défini.

4.2 - Fonctionnement 26

4.3 - La gestion

Erreur

! Signet non défini.

4.4 - Analyse financière 29

5 - Diagnostic technique et foncier 34

5.1 - Le foncier 34

5.2 - Travaux d'urgence 34

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

5.3 - Façades : Phénomène de carbonatation 34

5.4 - Sécurité incendie 37

5.5 - Réseaux 38

Le réseau d'assainissement se développe sur l'ensemble de la copropriété avec deux piquages sur le réseau public situé Avenue Paul Langevin. 38

5.6 - Estimation par poste 44

Expertises complémentaires 48

1 - Espaces communs 48

Sécurité **Erreur ! Signet non défini.**

Evolutions de la copropriété par thématiques entre 2015 et 2018 51

Annexes 53

1 - Rapport sécurité détaillé de REP / Daniel MERCHAT 53

2 - Rapport Espaces communs détaillé de REP / Céline LOUDIER-MAGOUYRES 53

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

Préambule et contexte

En 2015, sur commande de la Ville de Berre l'Etang, Urbanis a réalisé un Diagnostic technique, social, immobilier et financier de la copropriété de La Mariélie, avec pour enjeu d'élaborer un certain nombre de stratégies opérationnelles.

Les expertises complémentaires qui font l'objet de ce rendu visent à :

> **Identifier les dynamiques sociales en œuvre depuis 2015 dans la vie de la copropriété ;**

> **pporter une attention particulière aux questions de sécurité, d'espaces extérieurs et de travaux.**

Cette étude poursuivait une posture proactive de la Ville de Berre auprès de cette copropriété, sur laquelle ont été mobilisés, depuis le début des années 90, de nombreux dispositifs d'accompagnement : OPAH, Gestion adaptée, DUP-Acquisition, tentative de plan de sauvegarde avortée….

En juillet 2016, une commission d'élaboration du plan de sauvegarde de la Mariélie est créé par arrêté préfectoral. Instaurée au 1er janvier 2016, La métropole AMP, reçoit la délégation de la politique de l'habitat sur le territoire, prend donc en charge l'animation de ce plan de sauvegarde. .

Début septembre 2018, Urbanis accompagne la métropole AMP avec pour objectif d'aboutir la rédaction de la convention du plan de sauvegarde de la Mariélie fin 2019. Depuis,

- les instances de la copropriété, conseil syndical et syndic, sont accompagnées pour engager la phase opérationnelle, notamment la réalisation des travaux d'urgence, et les propriétaires informés ;
- ont été votées les résolutions mandatant le syndic pour le montage de demande de subventions auprès de l'Anah dans le cadre de la réalisation de travaux d'urgence et l'octroi d'une aide à la gestion renforcée lors de l'AG de décembre 2018 ;
- la commission d'élaboration se réunissait afin de présenter le déroulé de la phase d'élaboration de la convention d'objectifs du plan de sauvegarde, s'appuyant sur les travaux de 4 sous-commissions thématiques : Travaux, Suivi du syndic, Suivi social, Espaces extérieurs.

> **Ce rendu présente, sur la base du diagnostic multi thématiques détaillé de 2015, les évolutions significatives dans la vie de la copropriété en 3 ans.**

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

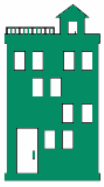
Historique des interventions sur le Mariélie

Année	Actions publiques
1992	Commande d'un **diagnostic socio-immobilier** du centre ancien
1993 1995	**OPAH** animée par le Pact (fort engagement de la Ville de Berre)
1997	Elaboration d'une série de **11 propositions dont 4 retenues** par la Ville de Berre : - un diagnostic social et urbain de la Mariélie, - une réflexion sur le devenir des foyers de migrants, - une réflexion sur les moyens à mettre en œuvre pour enrayer le déclin de la fonction commerciale, - la sensibilisation des artisans aux techniques traditionnelles de restauration de façades
1998	Elaboration d'un **diagnostic socio-immobilier** ⇨ Nécessité d'une intervention forte de la collectivité sur cet ensemble en voie de dégradation
2000 2004	Financement d'une mission de **Gestion Adaptée** dans le cadre du FSL
Depuis 2001	Suivi des **acquisitions par la Ville** dans le cadre DPU renforcé
2002 2003	Réalisation d'**études préalables à un plan de sauvegarde** suite à l'arrêté préfectoral du 7 juin 2002
2004	**Plan de sauvegarde avorté** suite au retrait de l'un des financeurs
2008	Actualisation de **l'état des lieux socio-immobilier** dans le cadre d'une OPAH RU
2014 2015	Etude pré-opérationnelle par Urbanis sur commande de la Ville de Berre ⇨ Préconisation : la mise en place d'un plan de sauvegarde
18 juillet 2016	**Arrêté préfectoral de création de la commission d'élaboration du plan de sauvegarde de la Mariélie**
Octobre 2018 Janvier 2020	Phase d'Elaboration du Plan de sauvegarde de la Mariélie, pilotée par la Métropole, assistée par Urbanis
Décembre 2018	17/12 : Assemblée Générale 19/12 : Commission d'élaboration
Année 2019	Elaboration de la Convention en s'appuyant sur le travail réalisé lors des sous-commissions et des commissions d'élaboration > validation de la convention par les partenaires
Décembre 2019	Assemblée générale et vote de la convention du Plan de Sauvegarde
Janvier 2020	Fin de l'AMO Elaboration du Plan de Sauvegarde

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

La Mariélie en synthèse

Une bonne intégration urbaine, mais des espaces extérieurs à requalifier



- >Le règlement de copropriété a été enregistré en 1962 et n'a depuis fait l'objet d'aucune modification enregistrée
- > 4 bâtiments en R+5, A/B/C/D : 247 logements, 245 caves, 88 box/garages, 12 commerces – 2 occupés à ce jour
- > des logements du T1 bis au T5 mal isolés
- > située dans un quartier ouvert à proximité immédiate d'axes structurant, équipements sportifs et socio-culturels à proximité, commerces
- > absence d'entretien des espaces extérieurs et du mobilier urbain, stationnement anarchique, cheminements piétonniers confus
- > présence d'une mosquée en rez-de-chaussée avec nécessité de s'agrandir

Une occupation apparemment paisible mais en voie de paupérisation

- > une majorité de PO souvent d'ex-locataires : beaucoup d'entre eux doivent rembourser un prêt immobilier
- > une population précarisée : 58% des ménages rencontrés lors de l'enquête réalisée en 2015 vivaient sous le seuil de pauvreté
- >certains bailleurs aux pratiques « malveillantes » : augmentation loyers/charges à leur bon vouloir, absence de travaux d'entretien dans les logements, location à un public précaire dont parfois sans papier
- > coexistence de retraité et de travailleurs et leurs familles (suroccupation)
- > présence de petite délinquance liée au trafic

Un fonctionnement, une gestion et une situation financière préoccupante

- >des impayés conséquents : 57% du budget malgré une récente amélioration de la situation financière
- >AG convoquée hors délais et sous tension jusqu'en 2017, amélioration de la situation en décembre 2018 avec un changement de gestionnaire
- > un conseil syndical actif mais peu identifié et à former méthodologiquement
- > des propriétaires insatisfaits du travail du syndic
- > Ville de Berre copropriétaire et très investie depuis plusieurs années dans le fonctionnement

Etat technique du bâti médiocre

- > parties communes dégradées, travaux d'urgence à prévoir
- >passoire thermique : étiquette énergétique E
- >programme travaux liés aux économies d'énergies complexes à mettre en œuvre (présence d'ouvertures, balcons et loggias)
- > installations électriques et réseaux d'eau vétustes
- > défaut d'entretien général

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

Copropriété La Mariélie, répartition des 592 lots

Bâtiments	T1 bis	T2	T3	T4	T5	Total logements par ENTREE	Total logements par BÂTIMENT		Caves	Locaux activité	Garages	Nb total de lots
A1	0	0	1	4	5	10			10	0	3	
A2	0	0	10	0	5	15			15	0	3	
A3	0	0	1	4	5	10			10	0	4	
A4	0	0	1	4	5	10			10	0	4	
A5	0	0	10	0	5	15	**Bât. A**	**107**	15	0	7	
A6	0	0	15	0	0	15			15	0	0	
A7	0	0	6	4	0	10			10	0	0	
A8	0	0	13	0	0	13			12	0	0	
A9	0	0	5	4	0	9			9	0	0	
B1	0	0	6	4	0	10			10	0	3	
B2	0	0	15	0	0	15			15	0	4	
B3	1	4	5	0	0	10			10	0	0	
B4	0	0	15	0	0	15	**Bât. B**	**84**	15	0	3	
B5	0	4	9	0	0	13			13	0	0	
B6	0	4	4	0	0	8			8	1	0	
B7	0	0	13	0	0	13			12	3	0	
C1	0	0	0	4	4	8	**Bât. C**	**16**	8	0	0	
C2	0	0	0	4	4	8			8	0	0	
D1	0	0	6	4	0	10			10	0	0	
D2	0	0	6	4	0	10	**Bât. D**	**40**	10	0	3	
D3	0	0	1	4	5	10			10	0	4	
D4	0	0	6	4	0	10			10	0	4	
locaux non répertoriés										8		
Bloc A											20	
Bloc B											7	
Bloc C											5	
Bloc D											14	
TOTAUX	**1**	**12**	**148**	**48**	**38**	**247**			**245**	**12**	**88**	**592**

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

Dynamiques en œuvre depuis 2015

En août 2015 a été remis et présenté à la Ville de Berre l'Etang un diagnostic technique, social, immobilier, financier et les stratégies d'intervention en vue de la requalification de la copropriété dégradée La Mariélie. S'en est suivi un programme d'intervention visant la mise en place d'un Plan de Sauvegarde en 2016.
Trois ans plus tard, l'objet de cette actualisation est de rappeler les enseignements significatifs du diagnostic de 2015 est de mettre en exergue les dynamiques en œuvre pour chacune des composantes de la vie de la copropriété.

1 - Analyse du contexte urbain

La situation urbaine reste relativement inchangée depuis 2015.

> **Copropriété intégrée à son quartier et disposant d'un environnement favorable :**
- **A l'ouest : un certain nombre d'équipements de loisirs, scolaires et sociaux…**
- **A l'est : un quartier pavillonnaire paisible**
- **Connectée au centre-ville et aux communes proches**
- **Activités associatives au sein de la copropriété**

> **Faible qualité urbaine de l'ilot :**
- **Perte de dynamique au niveau des locaux commerciaux et d'activité : 2 fermetures enregistrées depuis 2015**
- **Manque de clarté dans l'affectation fonctionnelle des espaces extérieurs : absence d'entretien des espaces paysagers et de mobilier urbain, pratique anarchique du stationnement**

Seule la question du Plan de Prévention des Risques Technologiques a connu une évolution depuis 2015 :

> **Sortie du zonage impacté par le PPRT**

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

1.1 - Accessibilité de la copropriété : une bonne desserte

> **Bonne accessibilité vis-à-vis des réseaux de circulation routiers et des transports en commun.**

> **Topographie plane de la commune permettant des déplacements aisés en modes doux (marche, vélo)**

> **Désaffectation de la gare SNCF située dans le périmètre du PPRT**

La desserte routière

Située au nord-est de la commune de Berre-l'Etang, la copropriété de la Mariélie est implantée à proximité de deux axes de circulation structurant, l'avenue Paul Langevin et le Boulevard Henri Wallon / D21, via lequel on rejoint la D113 à destination de Salon ou bien l'A7.

Les transports en commun

Le secteur bénéficie de la desserte de la ligne 11 du réseau « Les bus de l'Etang », allant du collège de Berre à Vitrolles en passant par Rognac. L'arrêt de la Mariélie est également inscrit sur bon nombre de trajets de la desserte en bus scolaires (à destination de Gignac, les Pennes-Mirabeau, Miramas, Aix-en-Provence ou encore Salon.
La gare SNCF de Berre implantée sur la ligne Paris-Lyon-Marseille a été désaffectée en 2013. Le PPRT en interdit l'usage pour le trafic voyageur et la présence de personnel d'entretien de la SNCF.

La proximité du centre-ville

Les services publics du centre-ville sont aisément accessibles en bus, mais également via des modes de déplacement « doux », rendus aisés du fait d'une topographie plate (15 minutes à pieds, 5 minutes à vélo).

1.2 - Le PPRT de Berre : un risque désormais contenu

> **Entre 2015 et 2018, l'enveloppe des aléas liés aux risques industriels, s'est réduite au point que la Mariélie sorte du zonage impacté par le PPRT.**

> **Désaffectation de la gare SNCF**

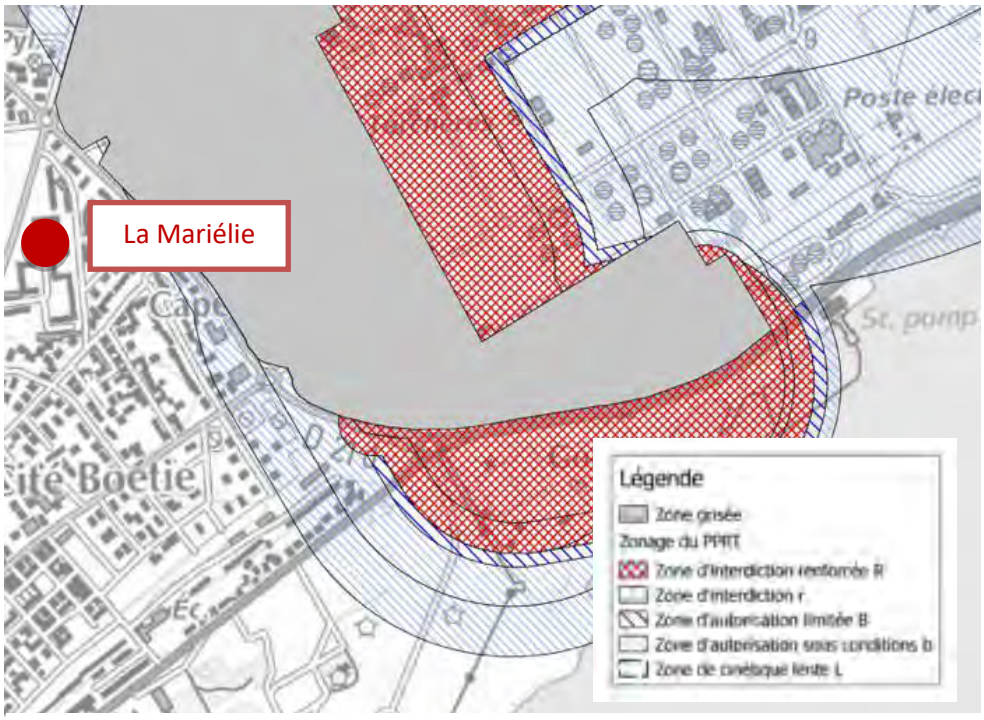
En 2015, la copropriété de la Mariélie apparaissait comme exposée aux risques industriels, du fait de la très grande proximité du pôle pétrochimique de Berre au nord-est de la ville :

- plus de 1 000 phénomènes dangereux
- 3 types d'effets dangereux : surpression, thermique et toxique

De ce fait, l'arrêté préfectoral n°533-2012 PPRT /1 du 01/08/2013 a prescrit l'établissement d'un PPRT.

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

Entre 2013 et 2018, suite aux réunions d'élaboration de ce PPRT et après plusieurs mesures prises par l'exploitant telles que la baisse de niveau de pression dans des sphères de stockage de produits dangereux, la substitution de produits, la modification de process ou encore l'ajout de capteur de sécurité, le zonage du PPRT a été restreint.



Zonage du PPRT en mars 2018

Source : Présentation du PPRT Pôle pétrochimique de Berre, Réunion publique du 28/03/2018)

1.3 - Les activités au sein et a proximité de la Mariélie

> **Seuls 33% des locaux commerciaux en activité**

> **Activité associative : France Plus Berre (Maison de la Mariélie) ou de l'Association Culturelle Musulmane de la Mariélie (Mosquée)**

> **Locaux de la mosquée en inadéquation avec la fréquentation**

Au sein de la copropriété

> L'activité commerciale

Entre 2015 et aujourd'hui, le coiffeur a cessé son activité. Le local du Cybercafé localisé à l'est du bâtiment B7 est fréquenté par une population de jeunes adultes, sans qu'aucune activité commerciale semble y être menée.

Ainsi ne restent en fonctionnement que :

- le snack-bar voisin de la mosquée
- l'épicerie implantée à côté de l'entrée du bâtiment B6

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

> Les activités socio-culturelles

L'association France Plus Berre :

Créée en 1989, cette association a pour vocation de faciliter l'accès aux droits des résidents de la copropriété et des quartiers environnants. Ainsi l'association implantée à la Maison de la Mariélie (bât. C1) accueille le public tous les jours de la semaine dans le cadre de permanences et d'ateliers visant à fournir de l'aide aux démarches administratives, à l'accès au numérique, à l'emploi, des cours d'alphabétisation.

Depuis quelques années, cette association connaît un véritable mouvement de « professionnalisation » et développe un certain nombre d'activités en partenariat avec l'association Forum des Jeunes et de la Culture.

Depuis janvier 2019 un partenariat s'est mis en place entre les intervenants sociaux de la Mariélie et la chargée de mission sociale d'Urbanis avec une orientation des locataires rencontrant des difficultés avec leur propriétaire (travaux non réalisés, révision de loyer ou régularisation de charges non réglementaire). Dans la plupart des cas, un travail de médiation avait déjà été amorcé par l'association.

L'association Culturelle Musulmane de la Mariélie :

Créée en 1999, cette association anime le lieu de prière implantée :

- d'une part sur le bâtiment C1 de la Mariélie (à côté du snack-bar) pour la salle de prière des hommes
- et d'autre part au RDC du bâtiment A9, dans l'ex-loge du gardien, pour la salle de prière des femmes.

L'association rencontre des difficultés pour garantir une pratique dans de bonnes conditions à ses fidèles.

L'association a pu ouvrir la salle de prière pour les femmes depuis 3 ans, grâce à un accord trouvé avec le gestionnaire de site d'alors. En effet, depuis le départ du gardien, l'ancienne loge faisait l'objet de squat et de dégradations récurrentes. Le syndic a donné l'accord à l'association culturelle musulmane de l'utiliser comme salle de prière pour les femmes, contre rénovation totale du lieu.

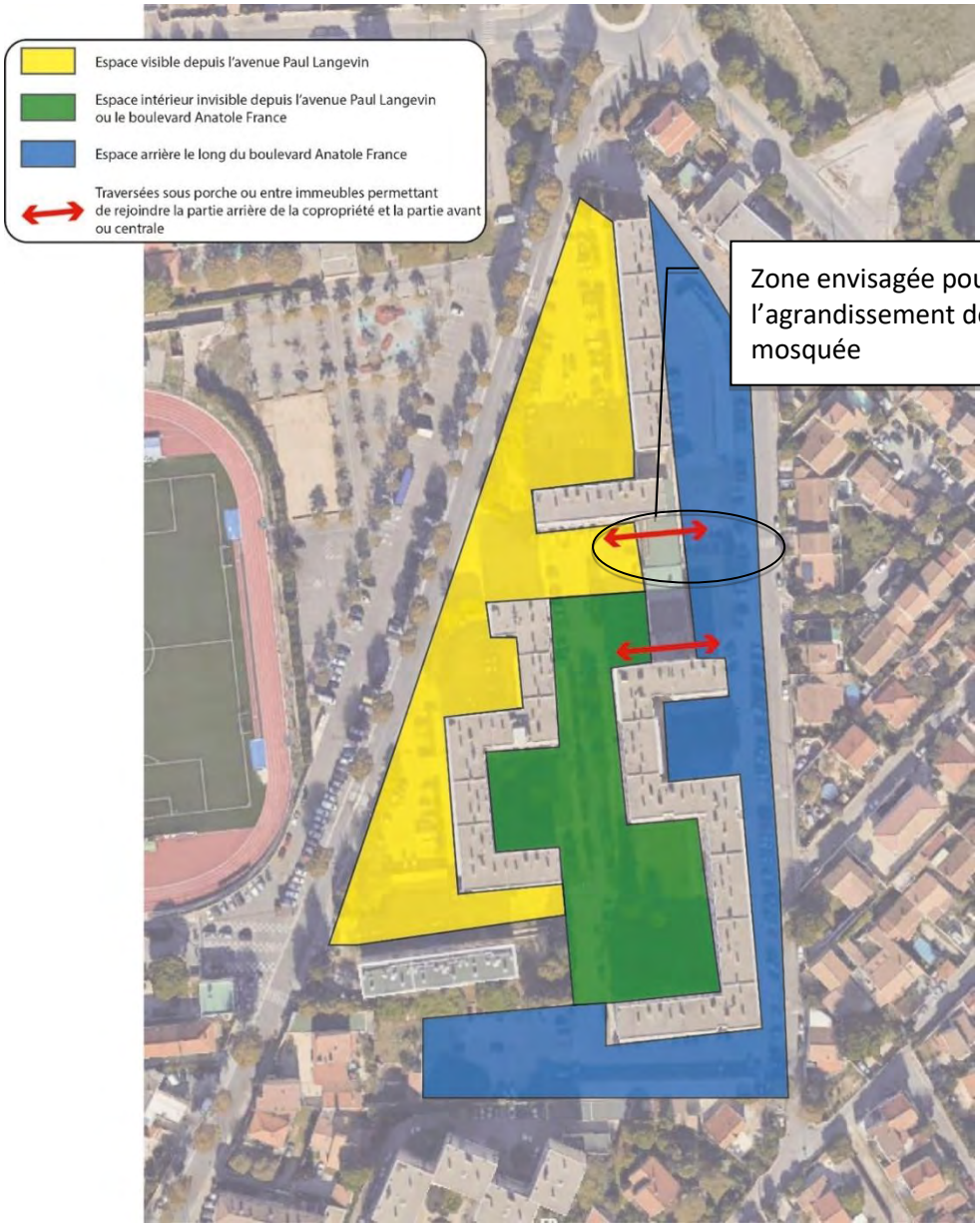
Cependant, la nouvelle gestionnaire de site arrivée en septembre dernier, a souhaité régulariser la présence de l'association dans ce local comptant parmi les parties communes de la copropriété. Un bail a pu être instauré depuis le mois dernier : l'association s'acquitte donc désormais d'un loyer.

L'association culturelle musulmane, souhaitant rassembler les 2 lieux de cultes, a fait la proposition à la copropriété d'acquérir la zone de portique situé à côté de la salle de prière des hommes : ils y auraient construit une nouvelle salle de prière pour les femmes.

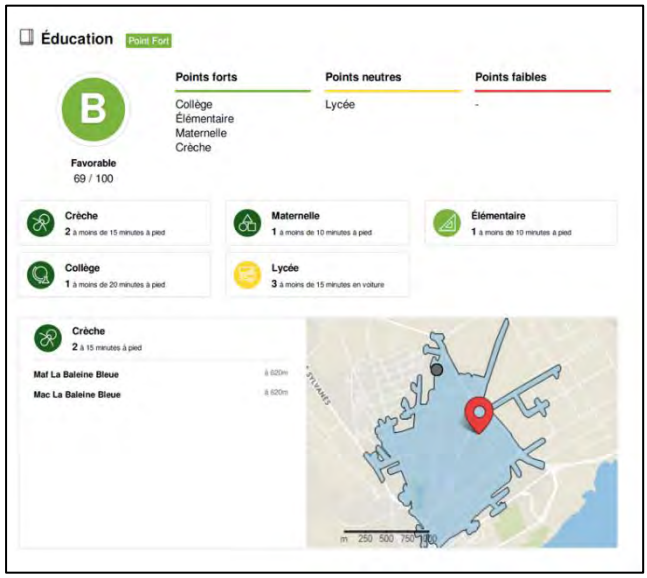
A plus d'un titre cette option semble difficilement envisageable :

- du point de vue des usages, cela supprimerait une des deux traversées possibles de la copropriété.
- Du point de vue du fonctionnement de la copropriété, la privatisation d'une partie commune induirait la création d'un nouveau lot de copropriété et donc une modification de l'état descriptif du règlement de copropriété

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020



Source : GIE « Réussir l'Espace Public », Etude des espaces extérieurs - Plan de sauvegarde de La Mariélie, Berre l'Etang



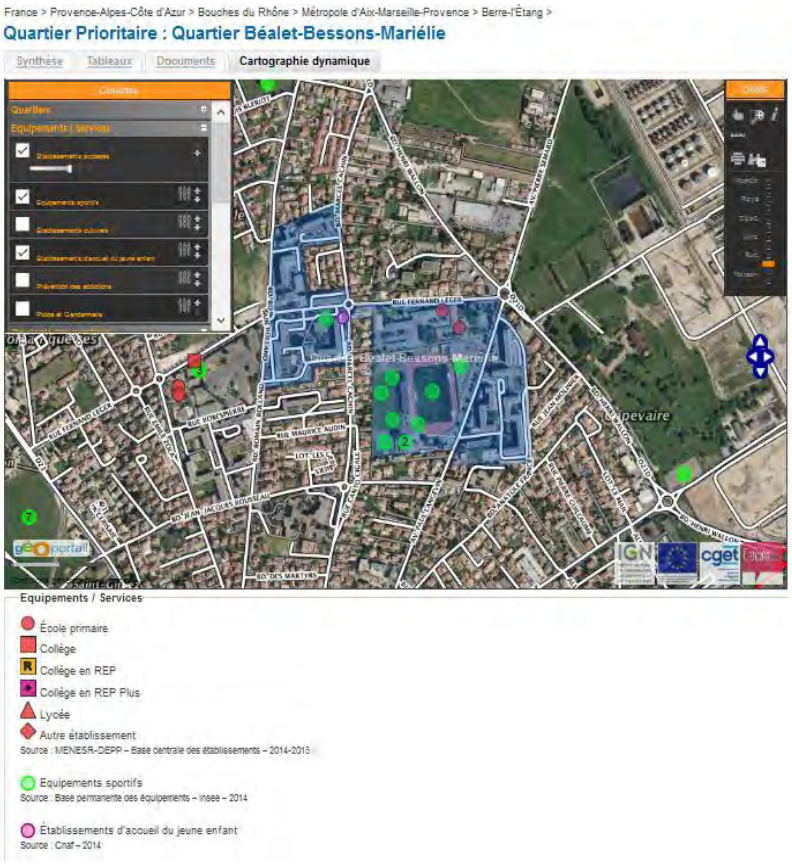
La forte valeur ajoutée de la zone d'équipements voisine – 1 point fort

A l'ouest de la copropriété, se trouve une zone d'équipements sociaux, scolaires, sportifs et de loisirs, très dynamique :

- le stade municipal Roger Martin,
- le groupe scolaire Paul Langevin,
- la très dynamique association Forum des Jeunes et de la Culture (rue Fernand Leger)

Source : cityscan.fr

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020



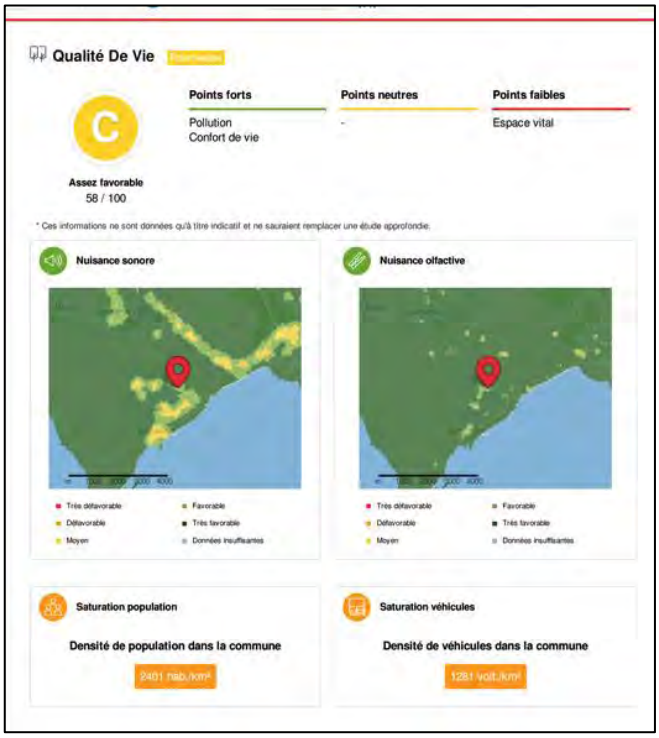
1.4 - Un secteur prioritaire de la Politique de la Ville

Depuis 2008, la Ville de Berre a intégré les territoires destinataires de la Politique de la Ville. Dans le cadre du Contrat de Ville métropolitain établi pour la période 2015-2020, elle fait partie du Quartier Prioritaire (QP013028) dit « Béalet-Bessons-Mariélie ».

Sources : https://sig.ville.gouv.fr/Cartographie/QP013028

> Une qualité de vie jugé « neutre » sur le web

Aujourd'hui l'espace du web propose des services dit « d'aide à la décision pour les investisseurs immobilier ». Ainsi, les villes se voient attribuées une notation, notamment sur les questions de la qualité du cadre de vie. Nous avons estimé intéressant de relayer l'image ainsi relayée par la copropriété sur le web.



> www.cityscan.fr : service en ligne de « géodécision immobilière »

Ce système d'information[1] abouti à un niveau de qualité de vie « moyen » pour la copropriété de la Mariélie.

[1] *CityScan procède une évaluation multicritère de sites en s'appuyant sur des BDD mises à disposition par la puissance publique : BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières), Copernicus (programme d'observation de la terre*

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

BERRE L'ETANG (13130)

7,35 / 10

Note moyenne obtenue par critère

Environnement	3,33
Transports	6,00
Sécurité	9,33
Santé	8,33
Sports et loisirs	9,33
Culture	8,00
Enseignement	7,00
Commerces	5,00
Qualité de vie	**7,67**

Notes obtenues sur 3 évaluations

Département : **13 - Bouches-du-Rhône**
Statistiques INSEE : 13014
Mairie de Berre-l'Étang
Tourisme à Berre-l'Étang
Gentilé : Berratins, Berratines ou Berrois, Berroises

Lire les avis sur Berre-l'Étang

Nombre de villes notées : 5617
236 villes dans le classement (mini 50 notations)

> www.ville-ideale.fr : plateforme d'opinions des habitants sur leur lieu de vie

La notation de la Ville de Berre présentée ci-dessous est le résultat de 3 évaluations dont nous avons reporté ci-dessous la plus récente (les 2 autres datant de 2014 et 2015). Les internautes font ressortir une ville agréable à vivre malgré un avis négatif du point de vue de la qualité environnementale.

Avis posté le 23-02-2019 à 23:46
Par **Soh**

5.56

Environnement	Transports	Sécurité	Santé	Sports et loisirs	Culture	Enseignement	Commerces	Qualité de vie
2	4	9	8	9	8	7	2	5

Les points positifs : Ville assez calme . Cinéma et piscine récente et agréables . Les habitants sont agréables , pas d'agressivité . Personnel à l'écoute à la mairie . Plusieurs petits supermarchés dans la ville .

Les points négatifs : Pollution , la ville n'est pas Très jolie lorsqu'on y entre . Pas assez de transports pour aller à Marseille tôt le matin et tard le soir et rien le dimanche .

Signaler ce commentaire Pour interagir sur le site, vous devez désactiver votre anti-pub **0** d'accord **1** pas d'accord

de l'UE, DataGouv, Georisques, IGN, INSEE, OSM (Open Street Map), Preventimmo, SOeS (service de l'Observation et des Statistiques, rattaché au commissariat général au développement durable)

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

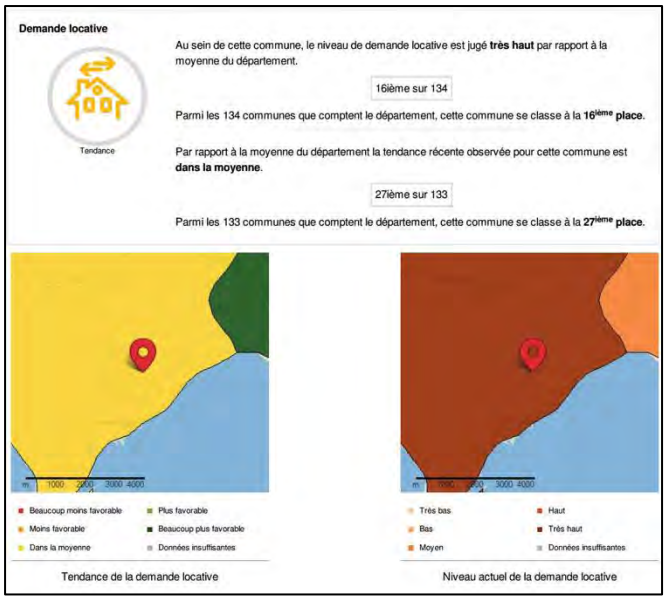
2 - Analyse du marché immobilier

L'analyse ci-après a pour source principale les Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) entre 2015 et 2018, croisées avec les données du syndic (feuilles de présence aux AG), ainsi que les sites d'annonces tels que www.seloger.com ou www.fnaim.fr.

> **Attention apportée par la Ville de Berre l'Etang depuis près de 30 ans par le biais d'une information aux acquéreurs, par un opérateur spécialisé, quant aux charges, droits et devoirs des propriétaires dans le cadre d'une copropriété**

> **Décrochage sur le marché immobilier : une copropriété qui a décroché, indicateur de dégradation :**
- **…% inférieur aux prix de vente moyens constatés sur la commune**
- **des biens qui ne trouvent pas d'acquéreur**
- **nouveaux acquéreurs achètent à défaut de pouvoir louer dans le parc privé : leurs mensualités sont plus faibles que ce que serait un loyer pour un logement identique**

2.1 - Position sur le marché du logement



Tendance de la demande locative — Niveau actuel de la demande locative

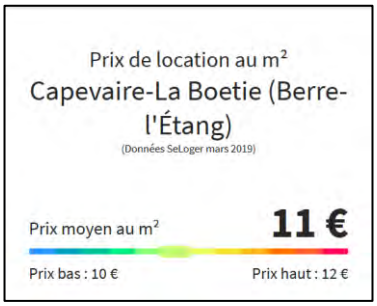
Globalement, on observe une demande locative élevée au sein de la commune de Berre-l'Etang.

Les locataires rencontrés à l'occasion des permanences assurées depuis décembre 2018 ont tous signés leur bail depuis 2014 sauf un qui est locataire depuis 1994.

Ils ont tous fait une demande de logement social et souhaitent partir de la Mariélie. Les motifs évoqués sont la taille du logement inadapté à la composition familiale et le prix du loyer.

> **Le loyer moyen est de 556 € pour un logement dont la taille moyenne est de 59 m² soit un prix moyen de 9,40 €/m².**

> **Le site se www.seloger.com annonce un loyer moyen à 11€/m².**

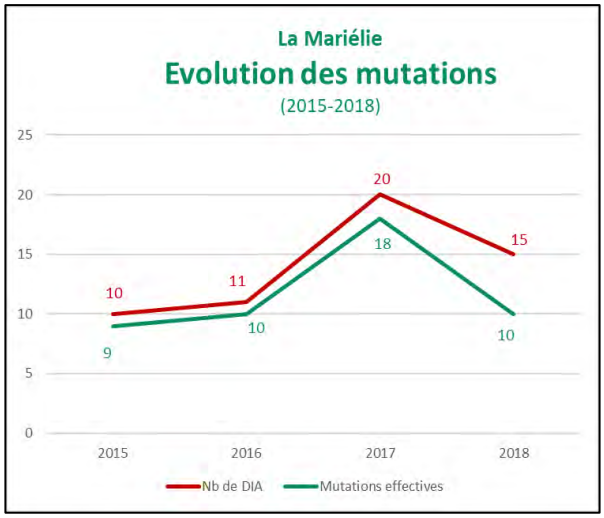


Sources : www.seloger.com

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

2.2 - Rythme des ventes, taux de mutation

Un taux de rotation croissant en matière de mutation immobilière



Notre étude s'appuie sur les listes des DIA reçues entre 2015 et 2018, remises par le service urbanisme de la Ville de Berre l'Etang. Afin de déterminer les ventes effectives, nous avons effectué un rapprochement avec la feuille de présence à la dernière AG de la copropriété, fournie par le syndic.

Depuis le début des années 90, la Ville de Berre effectue un suivi des DIA afin de faire jouer son droit de préemption renforcée sur la Mariélie : l'enjeu initial était de disposer d'une posture d'observation interne vis-à-vis du fonctionnement de la copropriété. Parallèlement à l'exercice de DPR, la municipalité a missionné dans ce cadre un opérateur prenant en charge l'accueil et l'information des acquéreurs potentiels : depuis 2017, Urbanis assume cette mission dans le cadre de l'opération « Berre l'Etang rénovation ».

> **La courbe des mutations effectives suit celle des DIA reçues.**

> **Sur 56 DIA reçues entre 2015 et 2018, 47 mutations ont abouti.**

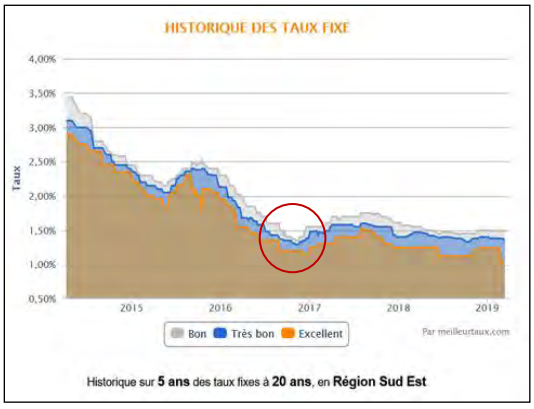
Le taux de rotation sur 2015-2018, s'est accru au regard de la période d'observation des 4 années précédentes (2011-2014) : 10 mutations de plus ont été enregistrées, soit 48 contre 38.

> **La Ville de Berre a effectué sa dernière préemption en 2015, sur un lot comprenant un logement et une cave, pour lequel l'acquéreur n'avait pas été jugé suffisamment fiable.**

> **Au total, la Ville de Berre détient à ce jour :**
- **5 lots « logement + cave » (soit 10 lots) : 1 T2 et 4 T4 répartis sur les bâtiments B, C et D**
- **5 lots « local d'activité »**

Le patrimoine de la Ville de Berre représente 394 / 10.000 tantièmes.

Une évolution négative de la valeur immobilière

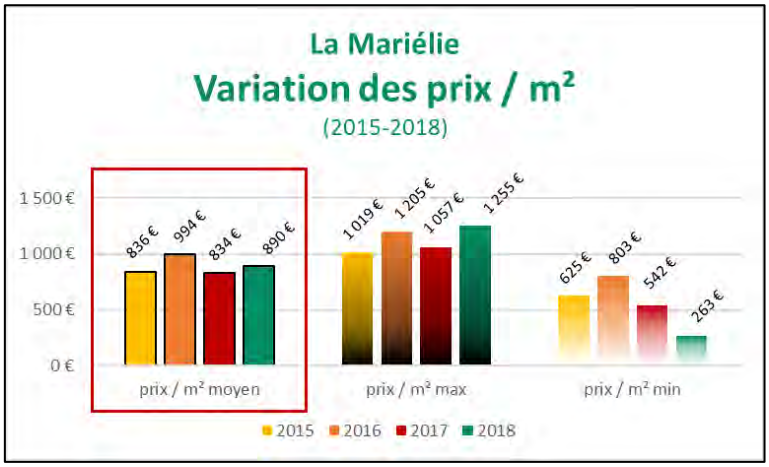


Sources : www.meilleurtaux.com

> La valeur immobilière d'après l'étude des DIA

On enregistre une pointe en matière de mises en vente en 2017 :
- On l'associe à la baisse des taux d'intérêt pratiqué en matière de prêts immobiliers.
- Il faut également souligner la baisse constante de la valeur immobilière, avec un creux en 2017 :
  - ⇨ en 2011 ..... 1.152 €/m²
  - ⇨ en 2014 ..... 853 €/m²
  - ⇨ en 2017 ..... 836€/m²

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020



Sources : www.immobilier.notaires.fr

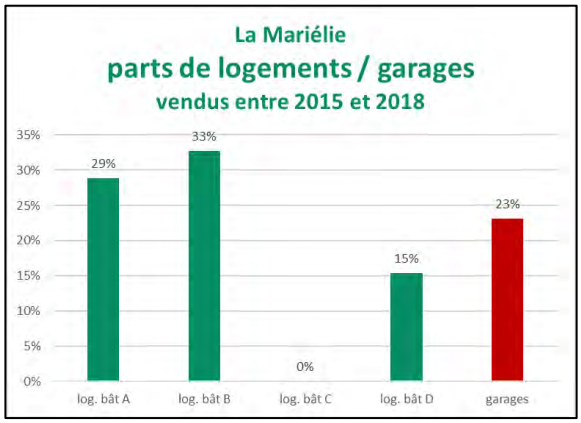
L'analyse des prix sur 2018 apparaît déterminée ses « extrêmes » :

- le prix maximum est le plus élevé depuis 4 ans avec 1.255 €/m² ; au demeurant, la valeur reste inférieur au prix de vente médian pratiqué sur l'ensemble de la commune de Berre (1.280 €/m²)
- le prix minimum est celui le plus bas pratiqué depuis 4 ans avec 263€/m².

> La vente de biens sur Internet

Durant le mois de février 2019, nous avons observé les biens mis en vente sur internet (seloger.com et fnaim.com). Trois T3 ont été mis en vente, avec un prix au m² allant de 881 € à 1.439 €/m².

Distribution des biens mis en vente



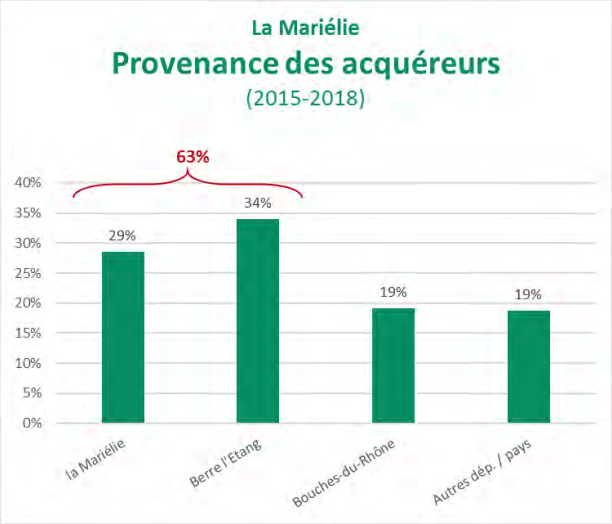
77% des biens mis en vente concerne des appartements. La majorité des mutations s'effectue sur les bâtiments B et A.
23% des mutations concernent les garages, le plus souvent : sur 12 garages commercialisés entre 2015 et 2018, seulement 2 ont été cédés associés à un lot « logement ». Sur la période le prix moyen requis pour un garage était de 5.131€.

Ventes logements par bâtiment & garages

	2015	2016	2017	2018	
log. bât A	3	4	6	2	**15**
log. bât B	5	3	6	3	**17**
log. bât C	0	0	0	0	**0**
log. bât D	1	2	3	2	**8**
garages	2	1	5	4	**12**
Total des lots vendus	**11**	**10**	**20**	**11**	**52**

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

2.3 - Profil des nouveaux acquéreurs/vendeurs



Profils des acquéreurs

En 2015, les acquéreurs étaient issus de la Mariélie à 67%.
Entre 2015 et 2018, 63% des acquéreurs sont de la commune, dont 29% sont des PO de la Mariélie.

Stratégie patrimoniale

Les propriétaires occupants rencontrés lors des permanences déclarent avoir acquis leur bien à des prix très variables en fonction de la date d'achat. Ainsi, le prix moyen du logement acheté avant 2 000 est annoncé à 19 000 € ; pour ceux achetés entre 2001 et 2017 le prix moyen annoncé est de 70 000€.
Parmi les copropriétaires occupants enquêtés, les 2/3 déclarent participer aux assemblées générales et la moitié ont été ou sont actuellement membres du conseil syndical.
Les propriétaires rencontrés sont très investis et plus de 94% déclarent être prêts à faire des travaux.

Une grande majorité est insatisfaite du fonctionnement de la copropriété et ils mettent en avant un désintéressement général, une mauvaise gestion du syndic et des impayés importants. Il est à noter que 19% d'entre eux sont actuellement en impayés.

13% des propriétaires occupants rencontrés dans le cadre de la permanence souhaitent vendre et pour l'un d'entre eux, qui est à la fois occupant et bailleurs, il souhaite conserver son logement principal et céder son logement loué.

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

3 - Analyse de l'occupation

En 2015, 92 ménages avaient été rencontrés. La population semble s'être paupérisée, la copropriété accueille aujourd'hui des populations plus précaires.

Suite à ce diagnostic, 4 orientations principales étaient préconisées pour le Plan de sauvegarde :

1. ***L'accompagnement social des ménages en difficulté***
2. ***Le suivi individualisé des impayés***
3. ***La formation des occupants au « bon usage » de leur logement***
4. ***La prévention des risques relatifs à l'accession à la propriété***

En 2019, les permanences ont permis de constater :

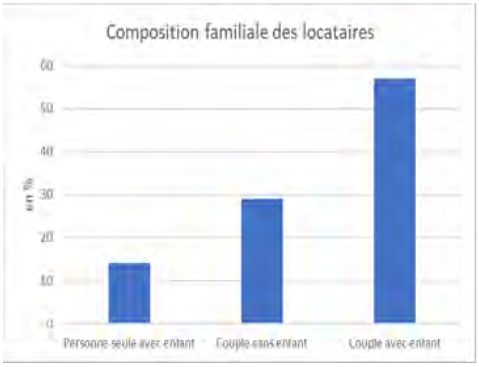
- **Une solidarité pour palier à la barrière de la langue, les voisins prenaient le relais si besoin**
- **Des ménages composés majoritairement de couples avec enfants dont le chef de famille est actif**
- **Des propriétaires présents depuis plus longtemps qui côtoient les nouveaux avec une passation de l'histoire**
- **Du lien social qui s'est créé entre les habitants du fait de la présence de structures associatives, notamment la Maison de la Mariélie**

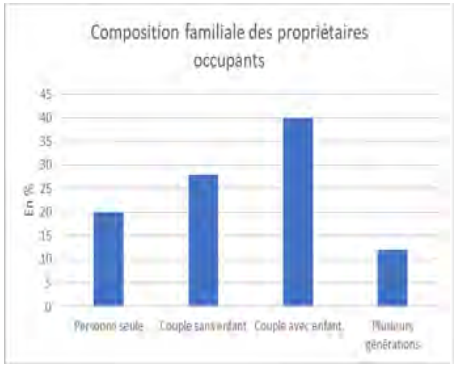
- **Des habitants en situation financière précaire, majoritairement sous le seuil de pauvreté**
- **Un sentiment de détérioration des parties communes et un souhait de voir des travaux engagés**

3.1 - Profil des ménages rencontrés lors de la permanence

Dans le cadre de cette AMO, un binôme « chargée d'opération / chargée de mission sociale » assure depuis 3 mois des permanences tenues le mardi après-midi dans les anciens locaux de la médecine du travail au cœur de La Mariélie.

L'analyse qui suit repose sur la base des habitants rencontrés lors de cette permanence hebdomadaire sur site, soit 22 ménages : ***15 d'entre eux sont propriétaires occupants et 7 sont locataires.***





Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

Les familles sont composées en moyenne de **3,7 personnes**, jusqu'à 8 personnes pour la plus grande.

Propriétaires occupants

Les propriétaires occupants sont aussi majoritairement des couples, avec ou sans enfants (10 ménages).
Plus de la moitié d'entre eux, vivent dans la résidence depuis plus de 20 ans, le plus ancien depuis 44 ans. Ils ont 61,3 ans en moyenne et 8 d'entre eux sont retraités. Un seul PO envisage de vendre son logement.
Leurs revenus moyens s'élèvent à 1559€ et un tiers d'entre eux remboursent actuellement un prêt immobilier.

Locataires

La majorité des locataires sont des couples avec enfants cette composition familiale peut s'expliquer par la typologie des logements (pas de petites surfaces) et le prix des loyers.
Les locataires vivent à la Mariélie depuis beaucoup moins longtemps que le PO interrogés : un seul est titulaire de son bail depuis 1994 ; les autres sont arrivés après 2014.
Ils ont tous fait une demande de logement social et souhaitent quitter la résidence.
Ils sont plus jeunes que les PO avec une moyenne d'âge de 53 ans et sur les 7 rencontrés seuls 3 sont actifs, 2 sont retraités et 2 au foyer. Leurs revenus s'élèvent à 1688€ en moyen, 2 d'entre eux ont déclaré avoir une dette locative dont un du fait de la suspension des APL.

> **Par rapport aux habitants rencontrés en 2015, nous pouvons constater que pour les PO, les revenus sont en baisse alors que pour les ménages avec enfants qui sont locataires il y a une légère augmentation.**

Typologie des logements

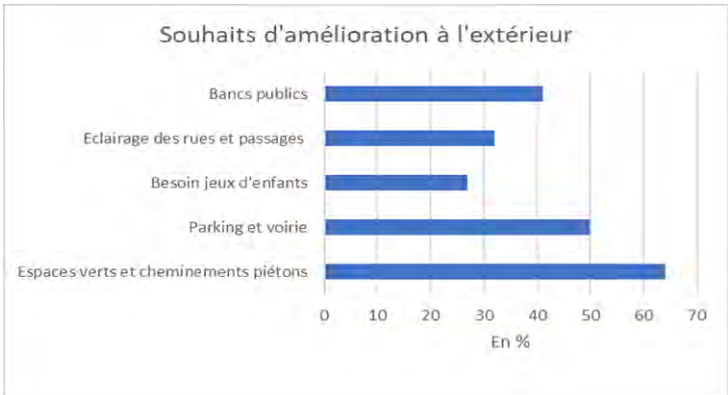
En ce qui concerne la typologie des logements occupés, 100% des locataires rencontrés vivent dans un T3.
7 ménages sont en situation de suroccupation aussi bien chez les locataires (plusieurs familles vivent à 6 dans des T3) que chez les propriétaires occupants. La situation la plus préoccupante concerne des propriétaires occupants : 8 personnes, un couple avec 6 enfants, dans un T3.

3.2 - Qualité de vie et pistes d'améliorations

Dans le bâtiment…

90% des habitants enquêtés estiment qu'il y a besoin d'améliorations dans leur bâtiment. Ils citent en priorité la **peinture des halls et des cages d'escaliers**, puis **l'éclairage** de ces parties communes. Le ravalement de la façade et l'isolation thermique viennent ensuite malgré l'urgence à engager ces travaux.

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020



Les espaces extérieurs

En ce qui concerne les souhaits d'amélioration à l'extérieur la majorité des habitants souhaitent voir des travaux pour les **espaces verts et cheminements piétons** en priorité.

L'aménagement du **parking et de la voirie** est également une demande importante ainsi que l'installation de bancs publics.

Les habitants regrettent l'absence de jeux d'enfants pour plus 25% d'entre eux.

3.3 - Situations sociales difficiles

Permanences d'accueil hebdomadaires des résidents

La permanence hebdomadaire tenue sur site est fréquentée à la fois par les PO qui ont été orientés par le Conseil Syndical très impliqué, mais également par des locataires orientés soit par la Maison de la Mariélie, soit par le bouche-à-oreille.
Lors de cette permanence, il a été possible de repérer des ménages fragiles - essentiellement des locataires- en demande d'un accompagnement pour leurs démarches liées au logement.
Les PO sont venus à la permanence essentiellement pour remplir l'enquête mais aussi pour avoir des informations sur les travaux à venir.

Des locataires démunis face à leurs problématiques de logement

Une partie des locataires rencontrés, n'est pas autonome dans ses démarches administratives (barrière de la langue, analphabétisme) et **la Maison de la Mariélie est clairement un lieu ressources** pour eux. Par ailleurs, il existe une solidarité entre voisins : ils se positionnent par exemple comme traducteurs pour aider les nouveaux arrivants dans leurs démarches.
On note une **méconnaissance des droits et des devoirs** que ce soit du côté des locataires ou de leur bailleur. En effet, les locataires venus nous voir font essentiellement état de problèmes de suspension des droits CAF du fait du propriétaire (attestation de loyer non remplie) ou d'augmentations de loyer « aléatoires ».

L'endettement des copropriétaires

Actuellement, on dénombre sur la copropriété 243 copropriétaires en situation de dette :

- 95 PO,
- 127 des PB,
- 9 des PO/PB
- 12 des propriétaires vendeurs.

Les impayés des bailleurs représentent 52% de la dette, soit 165 521 €, alors que ceux des PO correspondent à 33% de la dette soit 106 835 €.

> **Il est à noter une nette diminution du nombre de PO en impayés depuis 2015 (147 en 2015). En revanche, cette tendance s'inverse pour les PB (88 en 2105).**

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

Un accompagnement particulier auprès de ces propriétaires est à mettre en place. Celui-ci se fera suite à un travail d'identification qui sera réalisé lors des réunions avec le syndic dans le cadre de l'élaboration du plan de sauvegarde.

Afin de continuer ce travail d'accompagnement mais aussi repérer d'autres ménages fragiles plusieurs actions vont être mises en place :

- Nouvelle campagne d'affichage et de boitage
- Prise de contact avec les agents CAF de secteur
- Approfondissement du travail de partenariat avec la Maison de la Mariélie
- Accompagnement des PO en situation d'impayés
- Réalisation des enquêtes via du porte à porte
- Organisation des réunions d'information / ateliers sur les droits et devoirs des locataires et propriétaires.

Synthèse :

> **60% des habitants rencontrés estiment que la résidence s'est dégradée depuis les 5 dernières années.**
> **Ils mettent en avant :**
> - **les besoins de travaux**
> - **le sentiment que pour eux rien n'est fait**
> - **le manque de civisme des habitants**
>
> **Malgré cela, l'ensemble des résidents enquêtés fait état d'excellentes relations de voisinage.**

> **Le nombre de propriétaires en impayés reste important même s'il y a une légère diminution par rapport à 2015.**

> **Il est indispensable de mettre en place un accompagnement adapté dans le cadre du plan de sauvegarde.**

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

4 - Situation de la gestion et du fonctionnement

- **Le syndic Citya Sogema de Marignane gère la Mariélie depuis 2009.**
- **Les 2 derniers gestionnaires ont été plus présents, pédagogues et à l'écoute. Ils ont permis d'apaiser la relation avec les copropriétaires**
- **Une progression des copropriétaires représentés aux AG : 43% en 2018**
- **Un budget de fonctionnement en légère baisse depuis 2011, aujourd'hui de 550 K€**
- **Un recul des impayés (de 75 % en 2015 à 57 % en 2017)**
- **Une moyenne de 547 € de charge par trimestre, en baisse depuis 2015**
- **La majorité silencieuse en 2015 a manifestement repris la parole en 2018 et induit une perte de pouvoir d'une minorité de copropriétaires malveillants qui dominait dans les prises de décision d'AG**

- **Des AG tenues en dehors des délais légaux, sauf en 2016**
- **Des travaux d'entretien annulés (entrées C1)**
- **Un conseil syndical peu identifié**

4.1 - Organisation juridique inchangée

Depuis le diagnostic 2015, La Mariélie n'a pas modifié son organisation juridique :

- L'ensemble immobilier est sous le statut de la copropriété : le règlement de copropriété, enregistré en 1962, faisait figurer 594 lots ;
- Les charges apparaissent par bâtiment pour les travaux.

En comparant les lots de l'état descriptif de division et les lots figurant dans la feuille de présence de la dernière AG (décembre 2018), 2 tantièmes ont disparu et la destination de certains lots a été modifiée.

Etat descriptif de division			Feuille de présence		
Type de lot	N° de lot	Tantièmes	Type de lot	N° de lot	Tantièmes
Boutique	192	60	Local	601	44
Boutique	193	51	Local	602	67
Réserve	195	30	Local	603	54
Réserve	196	24	Local	607	31
Cave	209	2	Local	598	26
Boutique	393	51	Local	605	44
Boutique	454	32	Local	606	89
Boutique	455	36	Local	608	20
Boutique	456	35			
Boutique	457	56			
Total tantièmes		377	Total tantièmes		375

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

> **Une vérification devra être faite par le syndic afin d'éviter un transfert de charges entre copropriétaires et le changement de destination des lots. Ensuite, il devra proposer à l'AG un éventuel modificatif de l'état descriptif de division pour confirmer son opposabilité (publication aux hypothèques).**

> **Pour mener à bien la mission du syndic, il apparait nécessaire de l'accompagner sur les aspects juridiques et notamment pour le respect de l'état descriptif de division.**

4.2 - Fonctionnement

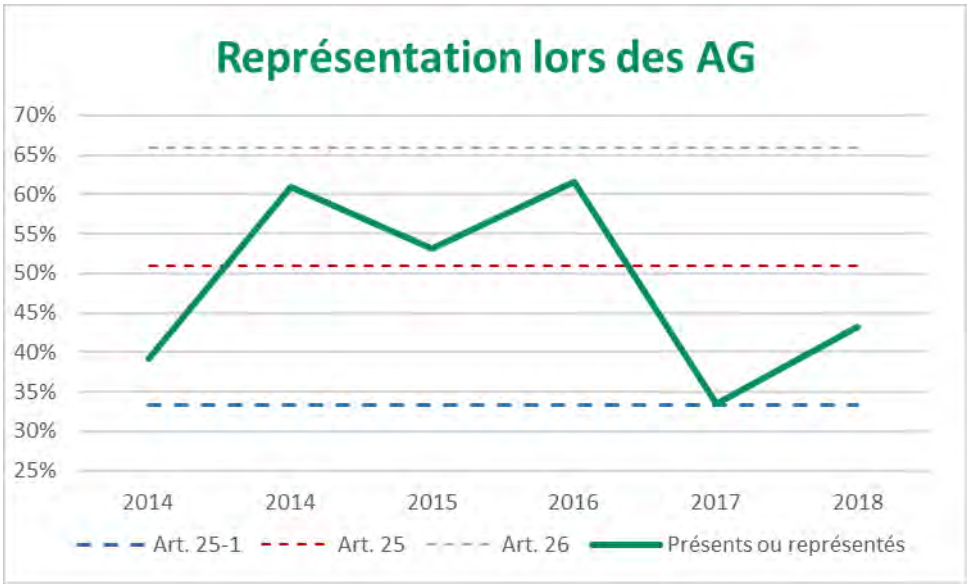
>Les Assemblées Générales

Synthèse 2015 :

> **Des AG convoquées hors délais**
> **Des tensions importantes décourageant les propriétaires de participer aux réunions**
> **Certains travaux d'entretien rejetés (entrées C2, D1 et D2)**

Les participants aux AG ont systématiquement approuvé les comptes des exercices comptables 2014 à 2017.

A l'exception de l'année 2016, **les assemblées générales ont été convoquées en dehors des délais légaux** (6 mois à compter de l'arrêté des comptes) soit un retard moyen de 3 mois. L'assemblée générale 2018 a été organisée en retard pour évoquer le plan de sauvegarde.



Après une forte chute de la représentation à l'Assemblée Générale de 2017 à 33% des tantièmes représentés, un apaisement des tensions au sein de la copropriété a favorisé une légère hausse de la fréquentation pour atteindre 43% des tantièmes lors de l'AG de 2018. Un autre facteur favorisant cette reprise est la tenue de l'AG en dehors de la période estivale. Par ailleurs, ni huissier, ni avocat n'ont participé à cette dernière AG. Ce qui a représenté une économie de 2 000 € pour la copropriété.

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

Ces dernières années, les débats se sont déroulés sous la présidence de copropriétaires créditeurs ou faiblement endettés. A l'inverse en 2015, le président de séance était débiteur de plus de 9 000 €.

Des travaux d'entretien ont été proposés au vote lors des dernières assemblées générales :

- Réfection des peintures de la cage d'escalier du B5 : travaux soumis à l'AG de 2017 et acceptés à la majorité ;
- Remplacement de la porte d'entrée du C1 : travaux soumis à l'AG de 2017 et acceptés à la majorité ; résolution annulée en 2018 en raison des faibles ressources des copropriétaires.

Synthèse 2019 :

> **Des AG convoquées hors délais sauf en 2016**
> **Des tensions apaisées et une date de tenue de l'AG encouragent la participation**
> **Des travaux d'entretien annulés (entrées C1)**

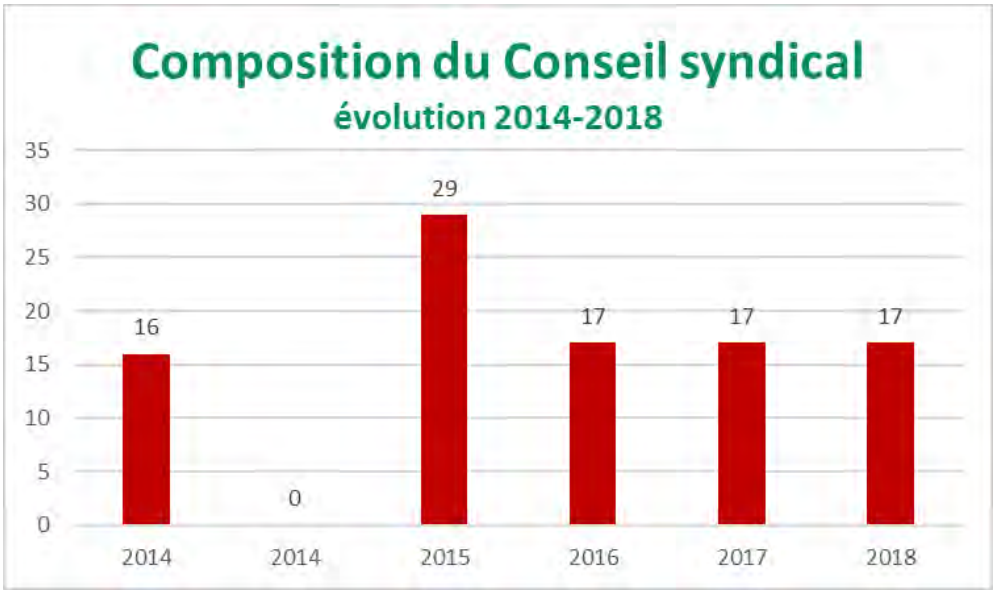
>Le Conseil Syndical

Synthèse 2015 :

> **Absence de Conseil Syndical depuis le 24/12/14**
> **Des membres peu identifiés auprès du reste des copropriétaires**
> **Des copropriétaires qui prennent le relais mais peu représentatif**

28 personnes (plus de 10 % des lots d'habitation) ont été élues au Conseil Syndical en juillet 2015. Cette remobilisation exceptionnelle intervient après une période durant laquelle la copropriété était dépourvue de Conseil Syndical (7 mois).

Le Conseil Syndical actuel est composé de 17 membres désignés par l'Assemblée Générale du 27 juin 2016 pour une durée de 3 ans. Parmi les copropriétaires élus au CS en 2016, un seul ne faisait pas parti du CS sortant.



Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

Parmi les membres du CS 76 % sont des Propriétaires Occupants (PO), 18 % sont des Propriétaires Bailleurs (PB) et 6 % sont à la fois PO et PB.

> **Contrairement à la situation de 2015, l'ensemble des bâtiments sont représentés au sein du conseil syndical actuel.**

Synthèse 2019 :

> **Stabilité dans la composition du conseil syndical depuis 2016 : 17 membres**
> **Amélioration de la représentativité des bâtiments**
> **Continuité dans le fonctionnement du CS**
> **Absence de communication du conseil syndical en direction du reste du SDC, notamment lors des AG (à renforcer)**

4.3 - La Gestion

>Le syndic

Synthèse 2015 :

> **Des propriétaires insatisfaits de leur syndic**
> **Des actions entreprises par le gestionnaire mais des résultats insuffisamment perçus par les copropriétaires**
> **Un besoin d'être accompagné pour engager une nouvelle dynamique**

La copropriété est gérée par le cabinet Citya Sogema de Marignane depuis le 15 décembre 2009. Le mandat de ce dernier a été renouvelé à l'échéance de juin 2016 pour 3 ans. La gestionnaire actuelle, Mme Ruvio, est en charge du suivi de la copropriété depuis septembre 2018, suite au départ de M. Savoye.

Depuis l'intervention de M. Savoye sur la copropriété, les rapports entre le Syndic et le syndicat des copropriétaires se sont améliorés.

Depuis 2016 le syndic a notamment :

- Engagé plusieurs procédures de saisies immobilières
- Organisé les travaux de réfection du réseau de chauffage
- Diminué le niveau de la dette envers les fournisseurs

Toutefois, les copropriétaires rencontrés lors des entretiens, restent majoritairement insatisfaits du fonctionnement, mettant notamment en avant une mauvaise gestion du syndic par le passé.

Le syndic a mis en œuvre un certain nombre d'actions engageant la copropriété sur la voie du redressement. Cependant, la mise à disposition d'outils d'analyse trimestriel des impayés et du contentieux lui permettrait d'aller plus en avant encore dans le processus.

Synthèse 2019 :

> **Le syndic agit en matière de réduction des impayés**
> **L'insatisfaction des propriétaires envers le syndic diminue**
> **Accompagnement du syndic nécessaire pour améliorer la gestion, notamment vis-à-vis du suivi du contentieux**

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

4.4 - Analyse financière

>Les charges

Synthèse 2015 :

> **Moyenne de 586 € / trimestre**

> **Des charges en baisses en 2013**

STRUCTURATION DES CHARGES		
Charges GENERALES	**Charges BÂTIMENT**	**Charges ESCALIER**
• Eau • Gestion • Assurance • Chauffage • Gardien	• Entretien général du bâtiment	• Electricité des entrées • Entretien des cages d'escaliers

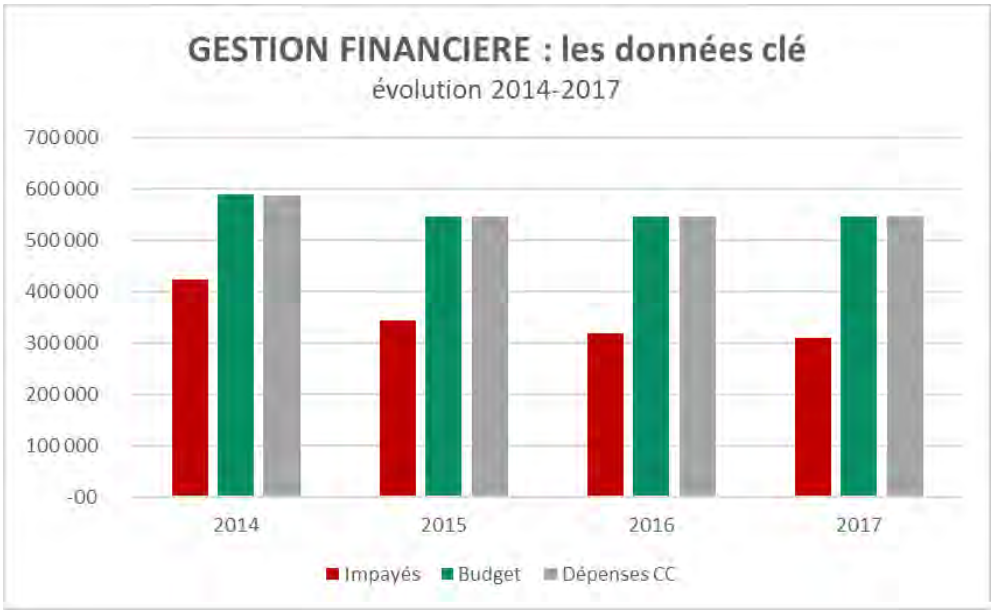
A titre d'information, le coût moyen des charges par lot pour La Mariélie ressort à **2 188 € par an**.

Calcul du coût par lot	2011	2017	Evolution	Nombre de lots
Charges annuelles ÷ nombre de lots principaux	586 € / trimestre	547 € / trimestre	-6%	247

Le budget est stable depuis 3 ans. Il est passé de 584 919 € en 2014 à 544 819 € en 2017 soit une baisse de 7,3%.

Le niveau des dépenses est à l'image du **budget : constant depuis 3 ans**. Il est passé de 585 513 € en 2014 à 544 812 € en 2017 soit une baisse de 7%.

Les impayés suivent une courbe décroissante depuis 2015 et correspondent, sur l'exercice 2017, à 57% du budget soit 309 143 € (contre 75% en 2014 soit 423 485 €)



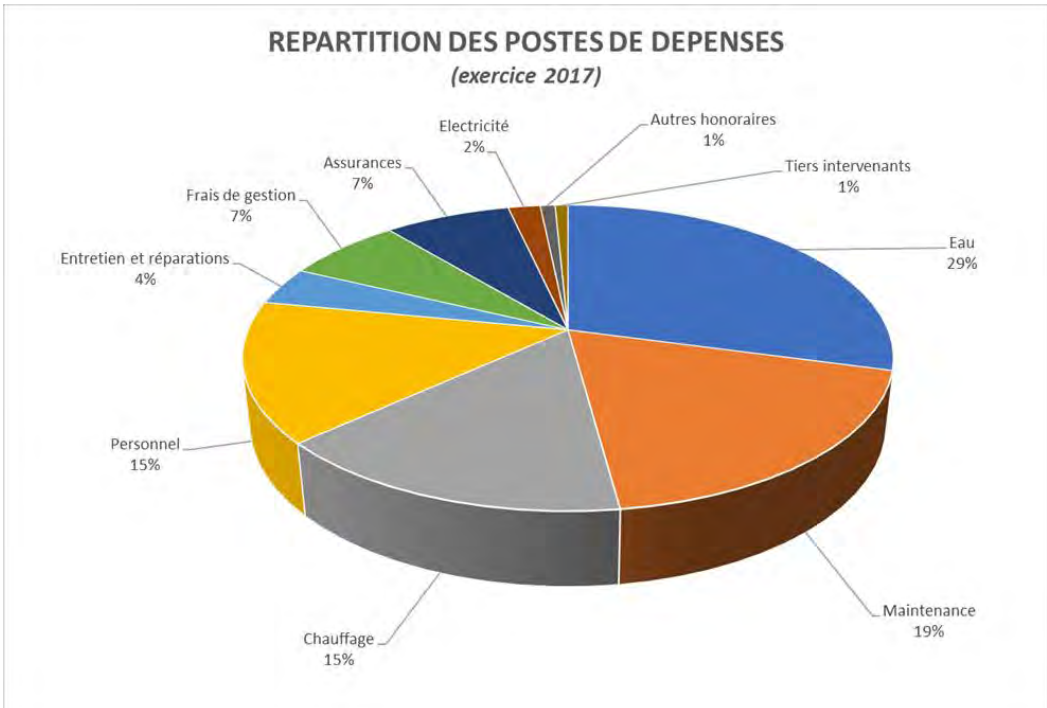
Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

L'augmentation des charges est faible sur l'exercice 2017, comparativement à 2015. Sur la période indiquée précédemment une forte diminution s'est opérée sur l'entretien et les petites réparations (49,4 %) et les tiers intervenants (25,2 %).

> **La réduction des interventions du prestataire d'entretien et la diminution des procédures judiciaires justifient cette ces baisses.**

postes de dépenses	2015	2017	% budget	évolution 2015 -2017
Eau	145 584 €	149 401 €	27%	3%
Maintenance	90 244 €	95 365 €	18%	6%
Chauffage	78 332 €	78 576 €	14%	0%
Personnel	68 664 €	75 895 €	14%	11%
Entretien et réparations	40 681 €	20 583 €	4%	-49%
Frais de gestion	37 146 €	35 226 €	6%	-5%
Assurances	34 449 €	42 663 €	7%	24%
Electricité	11 858 €	9 706 €	2%	-18%
Autres honoraires	4 973 €		1%	-100%
Tiers intervenants	5 211 €	3 897 €	1%	-25%
Frais postaux		2 366 €	0%	
Fournitures	461 €	759 €	0%	65%
Locations mobilières	302 €	140 €	0%	-54%
Charges financières	40 €	56 €	0%	40%
Frais conseil syndical		69 €	0%	
Charges exceptionnelles	1 091 €	-115 €	0%	-111%
Excedent sur opérations courantes	25 775 €	30 228 €	6%	17%
TOTAL	544 810 €	544 813 €		

Certains postes comme l'assurance et les frais de personnel augmentent ce qui s'explique par l'accroissement du risque lié à la vétusté du bâti et des équipements.



Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

Synthèse 2019 :

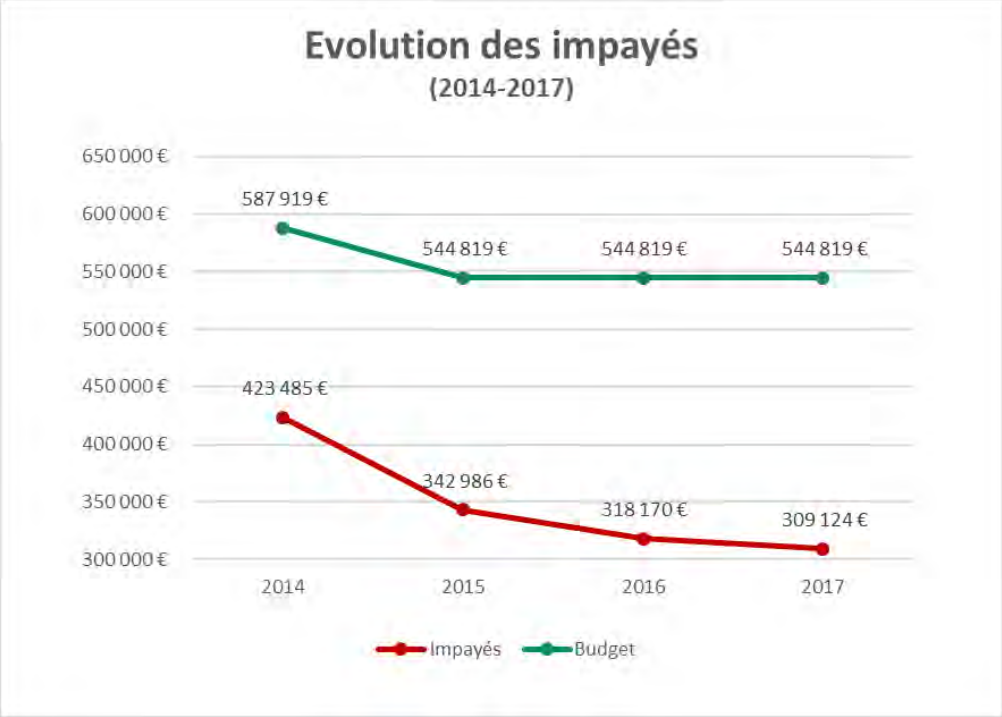
- **Des dépenses stabilisées proches de 545 000 € (contre 585 513 € en 2014)**
- **Des impayés en diminution à 57 % du budget 2017 soit 309 143€ (contre 72 % soit 423 485 € en 2014)**
- **Des saisies immobilières votées**
- **Une diminution de dettes fournisseurs 298 142 € en 2017 (contre 357 134 € en 2014)**

>Les impayés

Synthèse 2015 :

- **Des impayés en augmentation, représentant 66% du BP en 2013**
- **Des débiteurs majoritairement propriétaires occupants**
- **Un risque d'irrécouvrables important**
- **Des procédures engagées mais aucune saisie immobilière votée**
- **Pas de service contentieux et absence d'outil de suivi notamment pour faire le lien avec le Conseil Syndical**
- **Une trésorerie négative en 2013**

A la clôture de l'exercice de 2017, les impayés représentaient 309 124 € soit 57% du budget. Cela signifie qu'une **diminution de 9%** des impayés s'est opérée entre 2013 et 2017.



Un point d'attention est porté sur la **modification des « impayés »** après la clôture des comptes (illustration ci-dessous). **Cette pratique n'est pas conforme aux règles comptables du décret 2005-240 du 14 mars 2005, fausse la présentation et la lecture de la situation financière.**

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

Extrait de l'Annexe 1 - fin exercice 31/12/2017

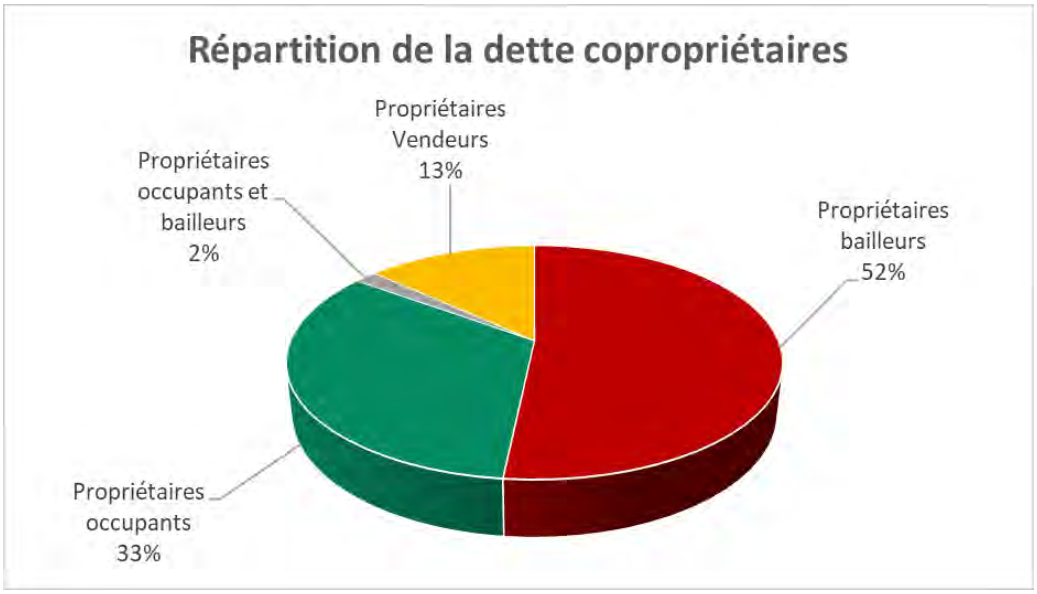
II - CREANCES	Exercice précédent	Exercice clos
45 Copropriétaires Sommes exigibles restant à recevoir (2)	315578.92	309124.39

Comptabilité non conforme

Extrait de l'Annexe 1 - fin exercice 31/12/2016

II - CREANCES	Exercice précédent	Exercice clos
45 Copropriétaires Sommes exigibles restant à recevoir (2)	348401.48	318170.11

Contrairement aux résultats de l'étude de 2015, les débiteurs sont **majoritairement des copropriétaires bailleurs** 52% contre 31% en 2015.



Plusieurs raisons pourraient expliquer cette tendance :

- l'insatisfaction des propriétaires contre le syndic,
- les bailleurs résident à l'étranger,
- des locataires tardant à régler le loyer,
- des bailleurs « spéculateurs » aux pratiques indélicates.

Caractérisation de la dette copropriétaires

	Propriétaires bailleurs	Propriétaires occupants	Propriétaires occupants et bailleurs	Propriétaires vendeurs	Total
Pas de dette ou < 1 trimestre	94	62	6	4	166
< 1 an	25	28	3	7	63
> 1 an	5	5	0	0	10
> 2 ans	2	0	0	0	2
> 3 ans	0	0	0	1	1
> 4 ans	1	0	0	0	1
Total :	127	95	9	12	243

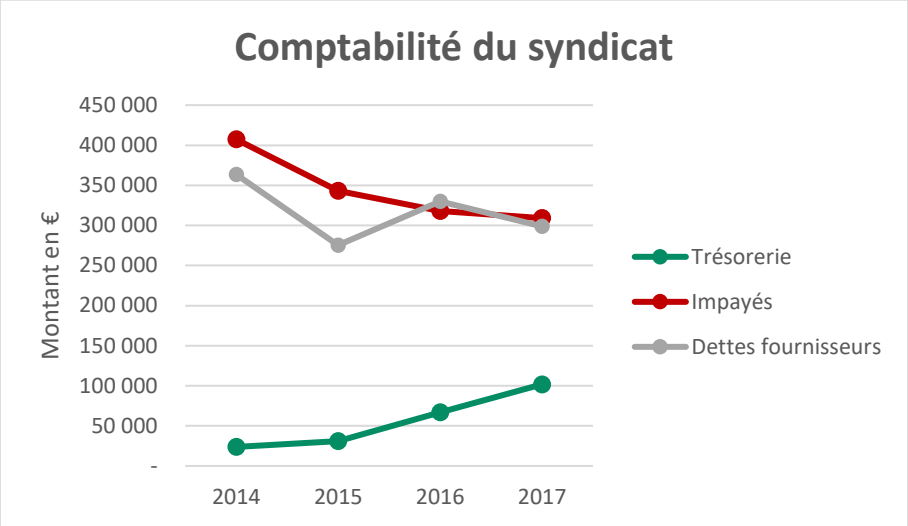
Globalement, la situation s'est nettement améliorée depuis l'étude de 2015. En effet, lors du diagnostic précédent 28 copropriétaires cumulaient une dette de 145 000 €. A la fin de l'exercice 2017 la situation a évolué de manière positive puisque la dette

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

cumulée par ces 3 copropriétaires représente la somme de 55 810 €. Et cette tendance semble se confirmer pour 2018.

Il reste néanmoins quelques axes d'améliorations pour renforcer la politique de recouvrement des impayés notamment contre les copropriétaires dont les arriérés de charges sont situés entre 6 mois et plus d'une année d'appels de fonds.

A souligner, 3 copropriétaires ont une dette correspondant à plus de 2 ans de charges dont un avec une dette dépassant les 4 ans.



Les comptes 2018 devraient être approuvés par l'AG qui se tiendra certainement au 2e trimestre 2019.

La tendance est donc positive car les impayés diminuent tandis que les dépenses sont constantes. Mais une vérification plus approfondie des comptes s'impose en raison de modifications effectuées après la clôture des comptes.

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

5 - Diagnostic technique et foncier

5.1 - Le foncier

La copropriété est située sur une seule parcelle cadastrale de 26 295 m², la parcelle 142 - Feuille 000 AL 01.

Bâtiment D
4 entrées
40 logements (48% T3 / 40% T4 / 12% T5)

Bâtiment C
2 entrées
16 logements (50% T3 / 50% T4)

Bâtiment B
7 entrées
84 logements (1% T1bis / 14% T2 / 80% T3 / 5% T4)

Bâtiment A
9 entrées
107 logements (58% T3 / 19% T4 / 23% T5)

Sources : https://www.cadastre.gouv.fr

5.2 - Travaux d'urgence

Les travaux d'urgence concernent tous les désordres ayant un impact sur la solidité des ouvrages et la sécurité des occupants, cela concerne :

- Les éléments de structure en façade touchés par la carbonatation
- Les réseaux EU, AV et AEP dégradés
- Le réseau électrique

5.3 - Façades : Phénomène de carbonatation

> Eléments concernés

On constate une forte dégradation des bétons liée au phénomène de carbonatation. En effet ce phénomène entraine un gonflement des aciers et un éclatement du béton laissant apparaître les armatures. Le problème est variable selon l'enrobage des aciers (recouvrement du béton entre l'acier et l'extérieur). Ce phénomène entraine des problèmes de résistance sur les structures en béton armé. Les aciers

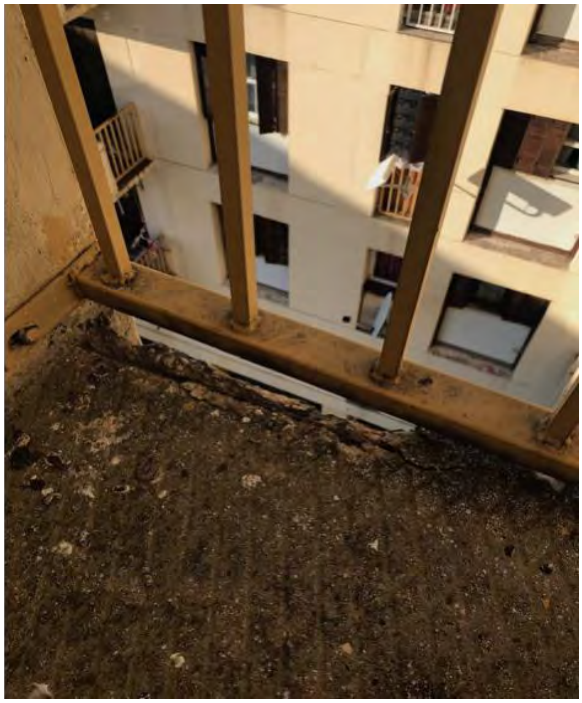
Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

s'affaiblissent et ne garantissent plus la stabilité des ouvrages. Il est donc indispensable d'intervenir sur ces désordres et de façon urgente.

Ce phénomène touche différents éléments :

> **Les planchers de balcon :**
Les dalles des balcons : soulèvement important du béton au niveau des aciers oxydés. Cela à 2 conséquences : la première est un affaiblissement de la résistance du balcon et la seconde et un risque fort d'infiltration d'eau et d'accélération de l'oxydation des aciers.

> Les têtes de balcons, le phénomène est identique avec ici en plus un risque de chute d'ouvrage sur les balcons inférieurs ou les zones de circulation se trouvant en pieds de façades.



Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

> Les auvents d'entrées, avec un risque plus important lié au passage des personnes.

> Les ancrages d'éléments métalliques extérieurs. Ici le phénomène de carbonatation est accentué par les points de fixation qui viennent pénétrer le béton. Le problème est double avec d'abord la fragilisation du support béton et le risque de chute de l'élément métallique.

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

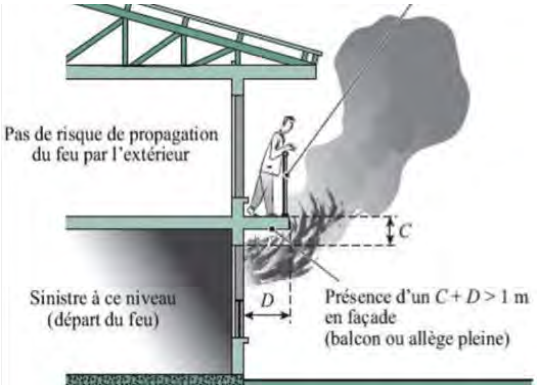
> Les pieds de murs et de poteaux. Le phénomène est accentué par les remontées telluriques ou par l'eau stagnante en base d'ouvrage.

La priorité est donc d'intervenir sur les éléments fragilisés par la carbonatation :

- **balcons,**
- **auvents,**
- **éléments structurels (poteau, poutres).**

Pour cela il est indispensable de faire un état des lieux exhaustif de tous ces éléments par bâtiment et par entrée. Ce travail devra être mené par une équipe de maîtrise d'œuvre complète composé d'un Architecte, bureau d'étude structure, bureau de contrôle et coordonnateur SPS. L'objectif technique et de savoir quel et le degré de dégradation afin de décider du type d'intervention :

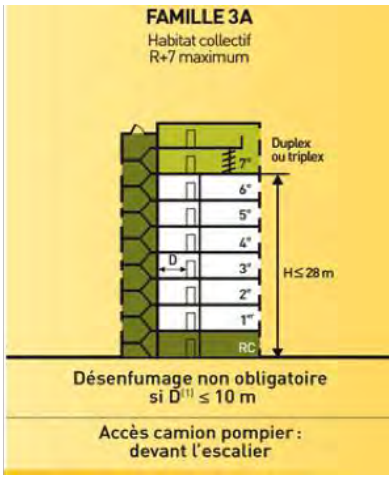
- **Niveau 1** : **Réhabilitation** avec purge des éléments de béton non adhérents, passivation des aciers, reprise de maçonnerie, mise en peinture des parties verticales et des sous faces de balcons et imperméabilisation des parties horizontale.
- **Niveau 2 : Restauration** avec suppression des gardes corps et séparatif de balcons maçonnés et mise en place de gardes corps métalliques.



5.4 - Sécurité incendie

De manière transversale, la sécurité incendie devra être appréhendée pour chaque intervention et notamment la sécurité des bâtiments au niveau des façades si celle-ci devait subir des transformations au niveau des balcons (propagation du feu par l'extérieur). L'objectif étant que les travaux ne dégradent pas la sécurité incendie.

Il conviendra d'associer les pompiers dès le début des études.



Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

5.5 - Réseaux

> Assainissement

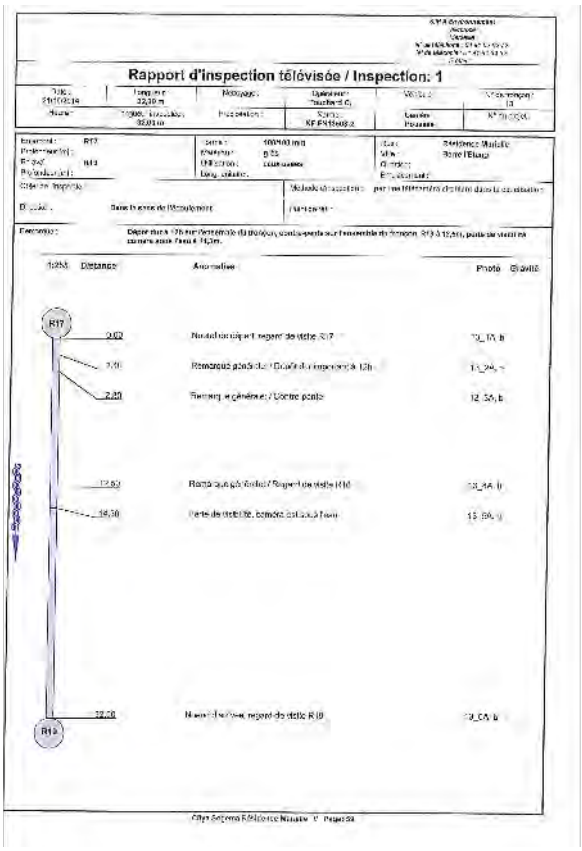
Le réseau d'assainissement se développe sur l'ensemble de la copropriété avec deux piquages sur le réseau public situé Avenue Paul Langevin.

La longueur est d'environ 600 m. Les canalisations sont présentes en pieds d'immeubles.

Nous comptons environ 32 regards qui pour la plupart alimentent les 22 colonnes montantes.

Le rapport d'inspection réalisé en 2014 sur l'ensemble du réseau extérieur d'assainissement relève de nombreux désordres qui peuvent altérer la consistance des sols à proximité des fondations des bâtiments :

- Contre pente,
- Dépôts durs importants dans les canalisations,
- Obstructions.


Rapport d'inspection télévisée / Inspection: 1

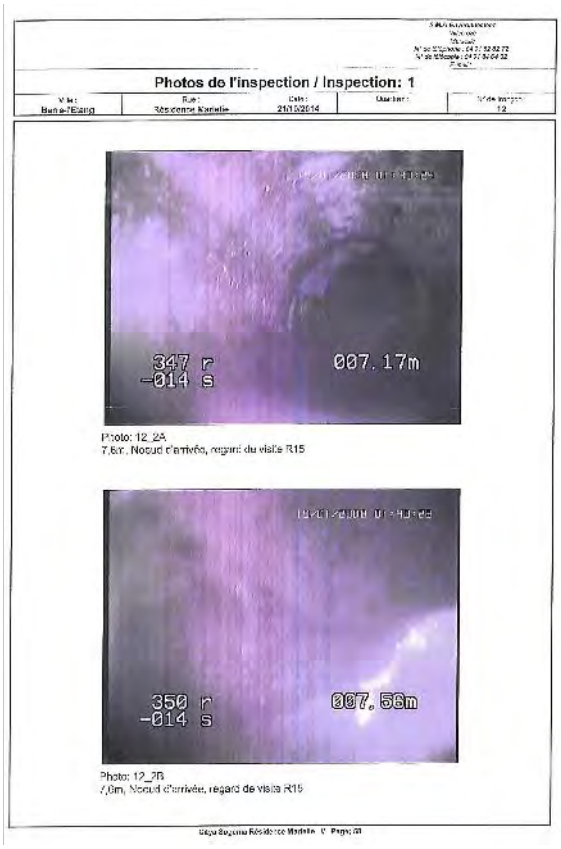

Photos de l'inspection / Inspection: 1

Photo: 12_2A
7,6m, Noeud d'arrivée, regard de visite R15

Photo: 12_2B
7,6m, Noeud d'arrivée, regard de visite R15

Conclusion

> Au vu des désordres présents, le remplacement de l'ensemble du réseau d'assainissement est nécessaire.

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

> Réseau EU/EV et AEP des logements

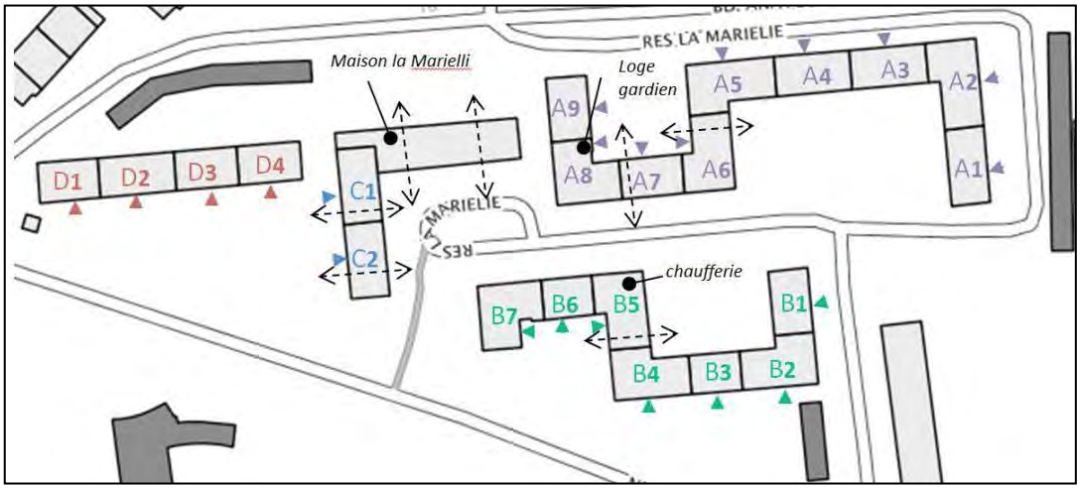
Le réseaux AEP présente de nombreuses fuites, cela entraine des dégâts des eaux et peut altérer la solidité des ouvrages par l'oxydation des aciers. Le remplacement complet est nécessaire.

> Réseau électrique

Le réseau électrique des communs et des logements présente des problèmes de sécurité.

Il convient de mettre en sécurité les réseaux en parties communes et privatives.

>Repérage des bâtiments



>Typologie

L'architecture des façades varie selon les bâtiments et l'orientation. On distingue les typologies suivantes :

- Pignons :
  Ils comportent peu d'ouvertures, on distingue cependant des fenêtres ordonnancées.

- Façades pleines :

Ces façades ne comportent pas de balcon en saillie, on y trouve des loggias parfois fermées par des châssis vitrés. Des blocs de menuiserie toute hauteur avec allège bois. Nous avons également des portes fenêtres avec garde-corps métalliques fixés en tableau. Il conviendra d'intervenir sur les blocs de menuiserie toute hauteur afin de s'assurer des normes incendies, d'améliorer leurs performances thermiques et leur stabilité.

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

- Façades avec balcons :
  Ces façades comportent les balcons en saillies. On distingue deux types de balcons :
  > Garde-corps maçonné filant,
  > Garde-corps mixte avec une alternance de ferronnerie et maçonnerie. L'intervention sur la ferronnerie (garde-corps et séparatifs) est ici indispensable car cet élément participe à la stabilité d'ensemble des balcons

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

>Bâtiment A

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

>Bâtiment B

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

>Bâtiment C

>Bâtiment D

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

5.6 - Estimation par poste

La première approche technique met en évidence les désordres et les travaux nécessaires. Ces désordres nous amènent à imaginer des hypothèses de travaux plus ou moins importants selon le nombre d'éléments concernés, le degré de dégradation et l'ampleur des désordres. Cette approche est similaire à celle de l'évaluation de la dégradation de la grille ANAH. C'est le cas des travaux concernant le phénomène de carbonatation qui touches les éléments de façades avec les gardes corps maçonnés, les planchers de balcon, les auvents et les éléments de structure.
Nous avons donc imaginé ici 2 niveaux de travaux, le premier étant le plus optimiste et le second étant le plus pessimiste.
Les études complémentaires devront être exhaustives avec un niveau de connaissance de chaque balcon pour l'ensemble des logements.
Pour ces travaux, le constat visuel doit être complété par des sondages d'éléments de maçonnerie au choix de la Moe afin de mesurer précisément l'étendue du désordre dans les éléments de maçonnerie (corrosion superficielle ou profonde). En ce qui concerne les réseaux, cette pondération a été faite sur 2 hypothèses, la première sur les éléments de l'étude de 2015, avec un remplacement complet du réseau extérieur et 40% du remplacement du réseau intérieur pour le niveau 1 et 100 % pour le niveau 2.

Détail par poste pour les travaux de façade	
Niveau 1	**Niveau 2**
Préparation de chantier	Préparation de chantier
Montage et démontage d'échafaudage et protections diverses	Montage et démontage d'échafaudage et protections diverses
Purge des éléments de béton éclatés	Purge des éléments de béton éclatés
Evacuation des gravas	Evacuation des gravas
Passivation des aciers oxydés	Passivation des aciers oxydés
Reprise au mortier des éléments purgés	Remplacementou renforcement des éléments de structure
Préparation des gardes corps métalliques oxydés et mise en peinture	Traitement des éléments amientés
	Reprise au mortier des éléments purgés
	Remplacement des gardes corps métalliques oxydés et mise en peinture

Détail par poste pour les travaux sur les réseaux EU, EV et AEP	
Niveau 1	**Niveau 2**
Terrassement	Terrassement
Remplacement des regards et tampons de visite...	Remplacement des regards et tampons de visite...
Dépose de l'ensemble des canalisations esxtérieures et 40 intérieures (PC)	Dépose de l'ensemble des canalisations intérieures et extérieures (PC)
Remplacement de l'ensemble des canalisations extérieures et 40% intérieures(PC)	Remplacement de l'ensemble des canalisations intérieures et extérieures (PC)

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

Travaux d'urgence Niveau 1

	Parties communes	Coût PC
Façades	*Montage et démontage d'échafaudage et protections diverses*	**815 590 €**
	Purge des éléments de béton éclatés et évacuation des gravas	
	Renforcement des éléments de structure	
	Passivation des aciesr oxydés	
	Reprise au mortier des éléments purgés	
	Traitement des éléments amientés	
	Remplacement des gardes corps métalliques oxydés et mise en peinture	
Mise en sécurité des réseaux électriques communs	*Dépose du reseau existant*	**81 400 €**
	Mise en place de tableux de protection	
	Remplacement du réseau filaire	
	Mise en place d'equipement d'éclairage	
Remplacement des réseaux EU/EV communs	*Terrassement*	**447 500 €**
	Dépose de l'ensemble des canalisations extérieures et 40% intérieures (PC)	
	Remplacement de l'ensemble des canalisations extérieures et 40% intérieures (PC)	

Total travaux	**1 344 490 €**
Moe+assurance	**174 784 €**
Total	**1 519 274 €**
Par logement	6 102 €

Travaux d'urgence Niveau 2

	Parties communes	Coût PC
Façades	*Montage et démontage d'échafaudage et protections diverses*	**1 636 070 €**
	Purge des éléments de béton éclatés et évacuation des gravas	
	Renforcement des éléments de structure	
	Passivation des aciers oxydés	
	Reprise au mortier des éléments purgés	
	Traitement des éléments amientés	
	Remplacement des gardes corps métalliques oxydés et mise en peinture	
Mise en sécurité des réseaux électriques communs	*Dépose du reseau existant*	**81 400 €**
	Mise en place de tableux de protection	
	Remplacement du réseau filaire	
	Mise en place d'equipements d'éclairage	
Remplacement des réseaux EU/EV communs	*Terrassement*	**768 800 €**
	Dépose de l'ensemble des canalisations intérieures et extérieures (PC)	
	Remplacement de l'ensemble des canalisations intérieures et extérieures (PC)	

Total travaux	**2 486 270 €**
Moe+assurance	**323 215 €**
Total	**2 486 270 €**
Par logement	9 985 €

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

Répartition par lot :

Façades

Eléments	Bâtiment A	Niveau 1 PU	Niveau 1 Total	Niveau 2 PU	Niveau 2 Total	Bâtiment B	Niveau 1 PU	Niveau 1 Total	Niveau 2 PU	Niveau 2 Total	Bâtiment C	Niveau 1 PU	Niveau 1 Total	Niveau 2 PU	Niveau 2 Total	Bâtiment D	Niveau 1 PU	Niveau 1 Total	Niveau 2 PU	Niveau 2 Total
Garde corps maçonné individuel	136	550 €	74 800 €	1 240 €	168 640 €	96	550 €	52 800 €	1 240 €	119 040 €	48	550 €	26 400 €	1 240 €	59 520 €	84	550 €	46 200 €	1 240 €	104 160 €
Garde corps metalliques	294	420 €	123 480 €	750 €	220 500 €	225	420 €	94 500 €	750 €	168 750 €	72	420 €	30 240 €	750 €	54 000 €	120	420 €	50 400 €	750 €	90 000 €
Garde corps maçonés filants	12	920 €	11 040 €	2 400 €	28 800 €	20	920 €	18 400 €	2 400 €	48 000 €	0	920 €	0 €	2 400 €	0 €	0	920 €	0 €	2 400 €	0 €
Planchers balcons	64	1 300 €	83 200 €	2 600 €	166 400 €	64	1 300 €	83 200 €	2 600 €	166 400 €	16	1 300 €	20 800 €	2 600 €	41 600 €	32	1 300 €	41 600 €	2 600 €	83 200 €
Auvents	16	910 €	14 560 €	1 820 €	29 120 €	16	910 €	14 560 €	1 820 €	29 120 €	4	910 €	3 640 €	1 820 €	7 280 €	8	910 €	7 280 €	1 820 €	14 560 €
Eléments de structure	10	430 €	4 300 €	860 €	8 600 €	8	430 €	3 440 €	860 €	6 880 €	20	430 €	8 600 €	860 €	17 200 €	5	430 €	2 150 €	860 €	4 300 €
Estimation totale			311 380 €		622 060 €			266 900 €		538 190 €			89 680 €		179 600 €			147 630 €		296 220 €
Estimation par logement			2 857 €		5 707 €			3 177 €		6 407 €			5 605 €		11 225 €			3 785 €		7 595 €

	N1	N2
Estimation totale	**815 590 €**	**1 636 070 €**
Estimation par logement	**3 856 €**	**7 734 €**

Electricité

Eléments	Bâtiment A	Etude 2015 PU	Etude 2015 Total	Totalité PU	Totalité Total	Bâtiment B	Etude 2015 PU	Etude 2015 Total	Totalité PU	Totalité Total	Bâtiment C	Etude 2015 PU	Etude 2015 Total	Totalité PU	Totalité Total	Bâtiment D	Etude 2015 PU	Etude 2015 Total	Totalité PU	Totalité Total
Remplacement du réseau électrique communs				3 700 €	33 300 €				3 700 €	25 900 €				3 700 €	7 400 €				3 700 €	14 800 €
Remplacement du réseau électrique des logements		4 500 €	292 500 €	4 500 €	490 500 €		4 500 €	148 500 €	4 500 €	378 000 €		4 500 €	18 000 €	4 500 €	72 000 €		5 500 €	82 500 €	5 500 €	214 500 €
			292 500 €		523 800 €			148 500 €		403 900 €			18 000 €		79 400 €			82 500 €		229 300 €

Estimation PC	**81 400 €**
Estimatiementon PC par logement	**747 €**

	Etude 2015	Totalité
Estimation PP	**541 500 €**	**1 155 000 €**

Réseaux

Eléments	Bâtiment A	Etude 2015 PU	Etude 2015 Total	Totalité PU	Totalité Total	Bâtiment B	Etude 2015 PU	Etude 2015 Total	Totalité PU	Totalité Total	Bâtiment C	Etude 2015 PU	Etude 2015 Total	Totalité PU	Totalité Total	Bâtiment D	Etude 2015 PU	Etude 2015 Total	Totalité PU	Totalité Total
Remplacement du réseau EU/EV intérieur		900 €	38 700 €	900 €	98 100 €		900 €	29 700 €	900 €	75 600 €		900 €	3 600 €	900 €	14 400 €		900 €	13 500 €	900 €	35 100 €
Remplacement du réseau EU/EV extérieur				1 000 €	109 000 €				1 000 €	84 000 €				1 000 €	16 000 €				1 000 €	39 000 €
Remplacement du réseau AEP intérieur		1 200 €	51 600 €	1 200 €	130 800 €		1 200 €	39 600 €	1 200 €	100 800 €		1 200 €	4 800 €	1 200 €	19 200 €		1 200 €	18 000 €	1 200 €	46 800 €
Estimation totale			199 300 €		337 900 €			153 300 €		260 400 €			24 400 €		49 600 €			70 500 €		120 900 €
Estimation par logement			1 828 €		3 100 €			1 825 €		3 100 €			1 525 €		3 100 €			1 808 €		3 100 €

	N1	N2
Estimation totale	**447 500 €**	**768 800 €**
Estimation par logement	**1 747 €**	**3100**

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

> Etudes et approfondissement du diagnostic

Cette phase d'étude devra comporter l'élaboration du plan d'action.

Mission d'état des lieux et d'élaboration d'un programme de travaux hiérarchisé faisant apparaitre les travaux d'urgence déjà évoqués ci-dessus en les complétant et les travaux d'amélioration.

Cette mission sera confiée à une équipe de maîtrise d'œuvre (Architecte, BET, bureau de contrôle, CSPS…)

L'objectif pour cette mission est le suivant :

- Relevés d'état des lieux : parties communes intérieures et extérieures, parties privatives, fils d'eaux et réseaux, plan façades et au moins 1 coupe pas bâtiment.
- Réalisation des diagnostics complémentaires
  - > Structure
  - > Sécurité incendie
  - > Electricité
- Définition d'un programme de travaux exhaustif (phase études : APS/APD)
- Estimation de l'ensemble des coûts détaillés par poste de travaux
- Hiérarchisation des priorités de réalisation au regard de la santé, de la sécurité des occupants et de la législation en vigueur
- Proposition d'un document de synthèse : calendrier de réalisation et coût estimé par poste, par bâtiment et ou par logement.

Les travaux concerneront principalement les parties communes mais les parties privatives ne seront pas pour autant ignorées sur les aspects de sécurité (par exemple porte palière coupe-feu) et de mise en conformité avec les diverses règlementations (électricité et thermique) au regard des enjeux de santé, salubrité et sécurité des occupants.

Dans son programme et ses estimations le maître d'œuvre et/ou groupement devra bien identifier ce qui relève des parties communes et privatives en vue d'une ventilation des coûts et des subventions.

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

Expertises complémentaires

Les espaces extérieurs et la sécurité de La Mariélie posent question. La carence d'entretien est manifeste depuis la précédente étude et la sécurité est une préoccupation de plus en plus importante du quartier. Réussir l'Espace Public a réalisé un état des lieux de la situation.

1 - Espaces communs

Un état des lieux est nécessaire car les espaces extérieurs de la copropriété sont, faute de moyens, délaissés depuis plusieurs années.

Les espaces extérieurs dont la copropriété à la charge comprennent :

- des stationnements,
- des zones en friche,
- des voies piétonnes,
- une fermeture résidentielle.

Les difficultés relatives à ces espaces sont :

- des usages déviants liés aux voitures (voitures épaves, stationnement sauvage, mécanique sauvage),
- un trafic de drogue sur les voies piétonnes (le préau),
- la demande d'extension du lieu de prière (le préau)

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

Sources : GIE « Réussir l'Espace Public », Etude des espaces extérieurs - Plan de sauvegarde de La Mariélie, Berre l'Etang

Les caractéristiques des espaces publics aux alentours de la résidence :

- Des équipements aux emprises clôturées : le stade Roger Martin, les écoles maternelle et élémentaire Paul Langevin, l'ensemble Forum de Berre ;
- Un parking gratuit ;
- Des espaces aménagés pour les jeux et la convivialité (city stade, terrain de boules, aires de jeux, bancs) ;
- Une fermeture résidentielle ;

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

Les habitants de la Mariélie aimeraient qu'un processus de concertation soit engagé dans le cadre de l'aménagement des espaces extérieurs.

L'absence d'entretien des espaces extérieurs est source d'insatisfaction pour les occupants de la résidence. La réhabilitation des parties communes sans traitement de ces espaces extérieurs ne permettra pas de requalifier la copropriété dans son ensemble.

Ceci étant, les moyens d'actions sont limités. La rétrocession de ces espaces à la Ville semble à écarter :

- Si les espaces communs à l'ensemble des bâtiments sont supprimés la copropriété telle qu'elle est organisée juridiquement n'aura plus de raison d'être. Une copropriété par bâtiment devra être créé impliquant des frais de géomètre ainsi que de publication aux hypothèques. Ces démarches peuvent prendre plusieurs années. Un vote à l'article 26 sera également nécessaire or à ce jour le taux de présents ou représentés ne permet pas de réunir une telle majorité
- Une structure ad hoc type ASL devra être créée pour gérer la chaufferie
- Les réseaux enterrés devront également faire l'objet d'une rétrocession avec un cout d'entretien qui reviendrait à la Ville

Compte-tenu de la fréquentation des associations de la copropriété, la résidentialisation n'apparaît pas appropriée et risquerait de générer de la dégradation fréquente ainsi que des frais d'entretien couteux sur le long terme.

Aussi il apparaît donc plus opportun de maintenir les espaces extérieurs en tant que parties communes de la copropriété tout en prévoyant un financement des travaux dans le cadre du plan de sauvegarde ainsi que la désignation d'un paysagiste lors de la prochaine AG afin qu'une étude soit réalisée.

2 - Sécurité

La résidence de La Mariélie a mauvaise réputation en raison de son état de dégradation et d'un sentiment d'insécurité.

L'insécurité ou le sentiment d'insécurité est difficilement quantifiable en raison de sa nature liée à la « la loi du silence » : trafic de produits stupéfiants, personnes en situation irrégulière, marchands de sommeil.

La paupérisation des occupants de la copropriété renforce le sentiment d'insécurité avec :

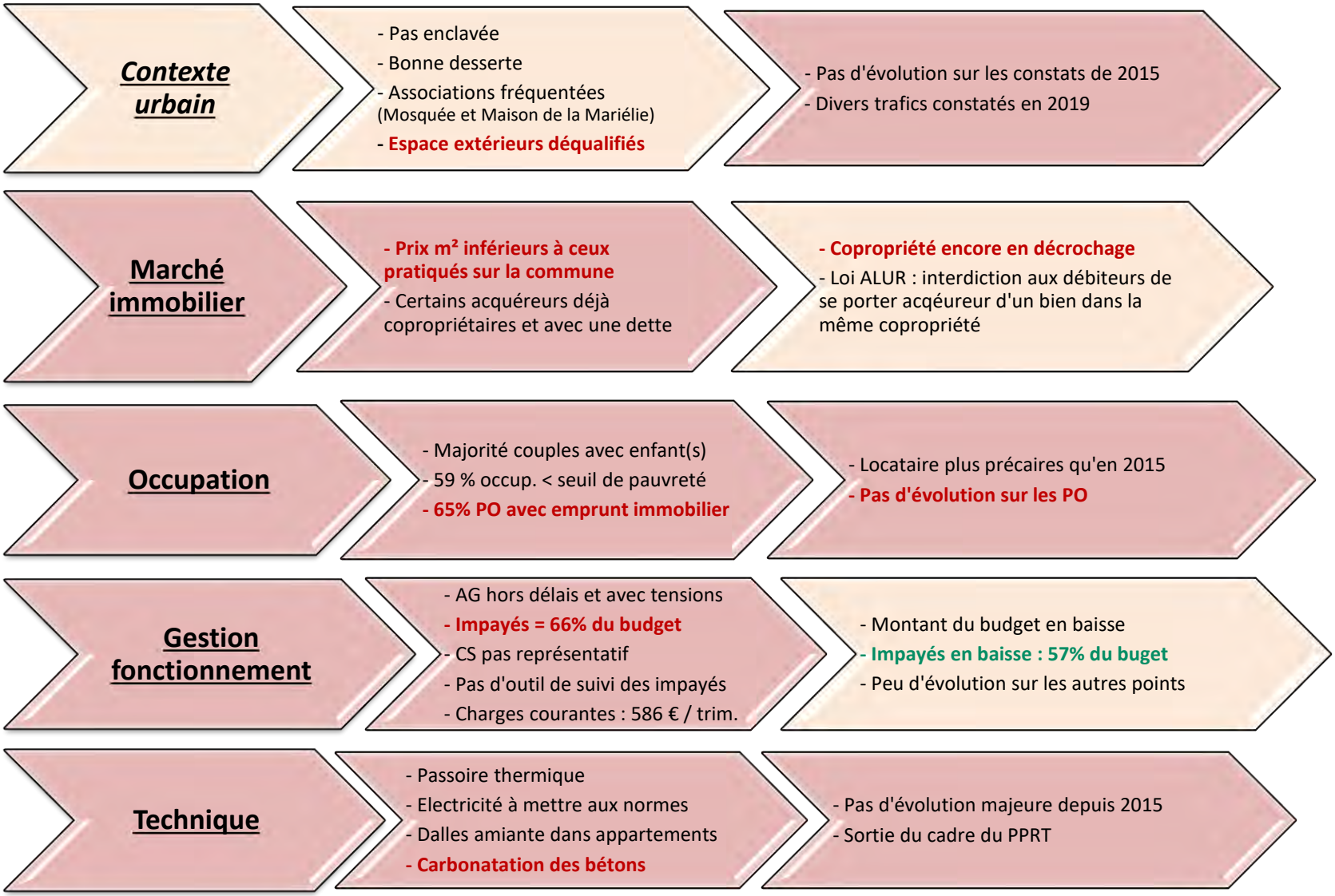
- Des populations nouvelles et fragiles ;
- Des familles isolées ;
- Des difficultés d'intégration.

La visibilité des actes de délinquance laisse penser aux copropriétaires que rien n'est fait. Toutefois les actions de la police et de la justice sont à l'œuvre.

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

Synthèse et perspectives

Evolutions de la copropriété par thématiques entre 2015 et 2018



Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

> Fonctionnement urbain

- Vote d'une mission de paysagiste lors de la prochaine AG
- Voire enquête auprès des habitants en fonction des souhaits de la maîtrise d'ouvrage (si volonté de s'engager dans une scission de copropriété avec création d'une ASL et entretien des réseaux de chauffage notamment)

> Marché immobilier

- Suivi des DIA et poursuite des rencontres avec les futurs acquéreurs

> Occupation

- Poursuite de la connaissance des occupants via enquête questionnaire en ligne ?
- Courrier ciblé auprès des débiteurs PO
- Identification des PO débiteurs de bonne foi sur la base de la connaissance du CS et du syndic lors des commissions impayés à mettre en place tous les trimestres

> Gestion fonctionnement

- Edition de plaquettes sur le rôle du CS
- Communication du CS à mettre en place via lettre d'information à afficher dans les halls (Attente clôture des comptes de 2018)
- Vérification des indicateurs clés de gestion : montant moyen des charges et taux d'impayés
- Mise en place des outils de suivi des impayés : tableau suivant l'évolution de la dette par débiteur et procédures engagées ou à mettre en place avec échéances

> Technique

- Désignation d'une maîtrise d'œuvre lors de la prochaine AG
- Si absence de vote, envisager une stratégie coercitive avec saisine du TA pour procédure de péril et travaux d'office (financement à 100% par l'Anah à partir du 13 avril 2019)
- Autre procédure possible : désignation d'un administrateur provisoire sur le fondement de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965. Dans ce cadre l'administrateur dispose des pouvoirs de l'assemblée générale à l'exception de l'article 26 a) et b) (modification du règlement de copropriété). Ces pouvoirs permettront le vote des travaux par l'administrateur judiciaire, indépendamment de la volonté des propriétaires.

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

Annexes

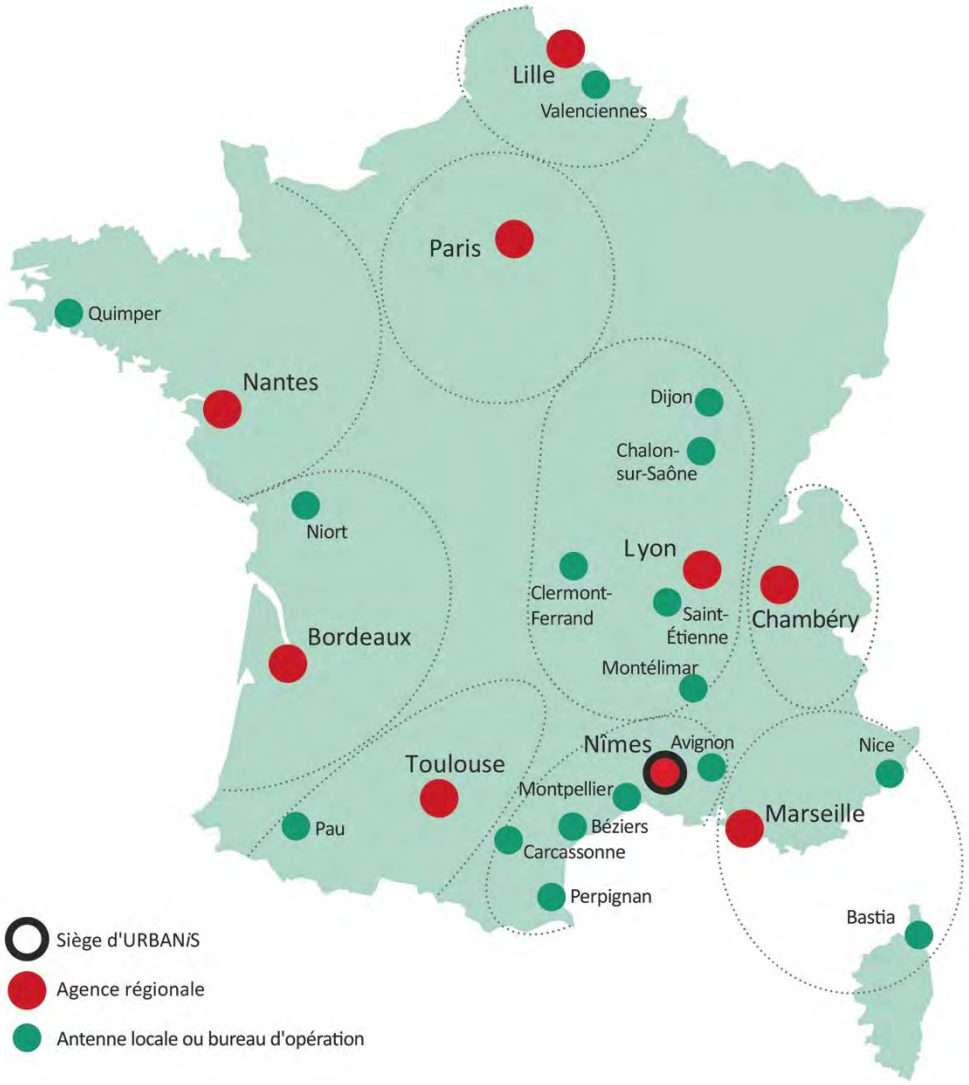
1 - Rapport sécurité détaillé de REP / Daniel MERCHAT

20190403_Note sur la Marieli 2_La Marie

2 - Rapport Espaces communs détaillé de REP / Céline LOUDIER-MAGOUYRES

REP - PDS Marielie - COTECH 12032019 -

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020



Agences régionales

Bordeaux
05 57 80 75 50
bordeaux@urbanis.fr

Chambéry
04 79 33 21 26
chambery@urbanis.fr

Lille
03 20 12 90 57
lille@urbanis.fr

Lyon
04 72 84 80 80
lyon@urbanis.fr

Marseille
04 91 00 38 20
marseille@urbanis.fr

Nantes
02 28 08 83 33
nantes@urbanis.fr

Nîmes
04 66 29 97 03
nimes@urbanis.fr

Paris
01 40 40 41 60
paris@urbanis.fr

Toulouse
05 62 21 46 60
toulouse@urbanis.fr

Urban*is* Etudes et Expert*ises*
01 40 40 56 76
u2e@urbanis.fr

URBANiS
Siège social :
188, allée de l'Amérique Latine
30900 Nîmes

www.urbanis.fr

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

URBANIS
Agir pour un habitat digne et durable

Métropole Aix Marseille Provence

Expertise sur la copropriété La Mariélie – commune de Berre l'Etang

Compte-rendu de la commission d'élaboration du plan de sauvegarde

Date : 7/05/2019	Lieu : Sous-préfecture, Istres
Participants : Jean-Marc SENATEUR, Sous-Préfet d'Istres Mario MARTINET, Maire de Berre-l'Etang Serge ANDREONI, Vice-Président du CT 3 Métropole AMP, Maire honoraire de Berre l'Etang Chantal LUCCHI, Sous-Préfecture d'Istres, Cheffe du bureau de la Cohésion sociale Christine BOISSON, Sous-Préfecture d'Istres, Adjointe à la cheffe du bureau de la Cohésion sociale Marie-Claire CAMPENEIRE, CD13, Pôle rénovation urbaine et Habitat, Adjointe au Chef de service Karine BOYER, CD13, Pôle rénovation urbaine et Habitat, Référente sur le parc privé Christelle MOUREN, Métropole AMP, DHPV, Directrice Philippe GENTET, Métropole AMP, DHPV, Service « copropriétés dégradées », Chargé d'opération Laure GUYOT, Métropole AMP, CT3, Directrice « Aménagement du territoire et Habitat » Nicolas DELAROZIERE, Ville de Berre, Directeur « urbanisme et développement » Eric PICCIONE, DDTM 13, Serv. Habitat, Pole « Transversal », Chargé de mission « Copropriété dégradée » Philippe SILVY, Agence Régionale de la Santé, Ingénieur sanitaire Vincent RENARD, CAF 13, conseiller technique du service cadre de vie – Habitat indigne et non décent Robert DE VITA, Région Sud, chargé de mission Julie DUCHAUCHOI, Procivis, responsable des missions sociales Magali RUVIO, Citya Sogema, syndic Michèle DESCHAMPS, Conseil Syndical Eliotte BROOHM, Urbanis, Chef de projet Delphine BERTHELOT, Urbanis, Chargée de mission	Excusés : Julien VERANI, DDTM 13, Service Habitat, Pole « habitat privé », Responsable – Délégation territoriale de l'ANAH Giancarlo VETTORI, DDTM 13, Service territorial Centre, Adjoint du chef de service Cécile COUDERC, CAF 13, territoire Arles/Salon Mohamed EL YAZID, représentants des habitants de la Mariélie Rosalie AGOSTA, Conseil syndical, Présidente Magali LAUNAY, Urbanis, Chargée de mission
Rédigé par Delphine BERTHELOT, le 24 mai 2019	Diffusé à : participants et excusés
Validé par Eric Piccione, le 29 mai 2019	

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

Ordre du jour :

1. **Avancée de l'élaboration du PDS**
2. **Eléments clés du diagnostic multicritères**
3. **Avancement des sous-commissions et Convention d'objectifs du PDS**
4. **Travaux d'urgence et financements**
5. **Appui et suivi de l'immeuble**
6. **Calendrier**

Monsieur le Sous-Préfet introduit la réunion en remerciant les participants. Madame MOUREN représente Monsieur MERY, qui n'a pu se rendre disponible. Monsieur SENATEUR souligne l'assiduité de la métropole sur l'ensemble des réunions concernant le plan de sauvegarde de la Mariélie.
Cette sous-commission a pour objet la présentation du diagnostic réalisé ainsi que des premières actions menées sur la copropriété « La Mariélie » par l'opérateur Urbanis.

1 - Avancée de l'élaboration du PDS

La phase de diagnostic est en cours de finalisation. Les différentes sous-commissions se sont réunies et des premières mesures d'accompagnement ont été mises en place.
Pour mémoire les objectifs à atteindre dans le cadre du plan de sauvegarde identifiés en 2015 restent d'actualité et concernent :

- le respect des règles de droit dans le fonctionnement de la copropriété, notamment tenue des AG dans les délais légaux ;
- l'engagement des procédures à l'encontre des débiteurs. En effet les impayés élevés sont un frein à l'engagement de travaux ;
- la mise en œuvre des travaux. En 2015 la copropriété était potentiellement concernée par le PPRT. Les risques sont désormais écartés.

2 - Eléments clés du diagnostic multicritères

La copropriété se compose de 4 bâtiments et d'espaces extérieurs peu entretenus. Elle bénéficie d'une bonne insertion urbaine, de par sa proximité avec des équipements publics et le quartier de Béalet.
D'un point de vue de la gestion, des impayés sont toujours présents bien qu'en baisse. Le conseil syndical se structure petit à petit.
La Ville de Berre est également très présente sur la copropriété et participe activement à la stratégie de redressement par le biais de son droit de préemption renforcé, y compris sur les commerces.
Les logements sont occupés par une majorité de propriétaires occupants, ce qui est un atout en vue du redressement de la copropriété. Cependant les revenus de ces derniers sont plutôt modestes, voire très modestes.
La sous-préfecture indique avoir reçu une demande de logement social d'un propriétaire occupant de la Mariélie. Celle-ci a été refusée au motif que le demandeur est propriétaire de son logement. La Métropole souligne, d'une part, l'importance d'identifier ces situations afin d'éviter que les propriétaires bénéficient d'un logement social et mettent en location leur logement à la Mariélie et d'autre part afin de pouvoir mettre en place les actions de portage avec la Caisse des Dépôts et Consignations. Il est également indiqué qu'une convention doit être signée entre la Métropole et la Caisse des Dépôts et Consignations. A la Mariélie, 30 lots pourraient ainsi bénéficier de

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

d'identifier ces situations afin d'éviter que les propriétaires bénéficient d'un logement social et mettent en location leur logement à la Mariélie et d'autre part afin de pouvoir mettre en place les actions de portage avec la Caisse des Dépôts et Consignations. Il est également indiqué qu'une convention doit être signée entre la Métropole et la Caisse des Dépôts et Consignations. A la Mariélie, 30 lots pourraient ainsi bénéficier de ce portage. La Ville de Berre l'Etang indique avoir rendez-vous avec Grand Delta Habitat prochainement afin d'étudier les possibilités d'interventions de ce bailleur social sur la copropriété.

Au niveau technique, les besoins urgents portent principalement sur les façades, les réseaux électriques et d'eau. La question des éventuels surcoûts de désamiantage reste en suspens. Un diagnostic spécifique devra être réalisé avant le démarrage des travaux.
Quant aux parties privatives, elles sont dans un état variable. Certaines ont été réhabilitées sans ventilation, créant de nouveaux désordres liés à l'humidité.

La présence de la Mosquée au sein de la copropriété est une donnée non négligeable à prendre en considération dans la mesure où le président de l'association cultuelle en charge de cet établissement est influent dans la copropriété, notamment sur les votes en assemblée générale, et que les adhérents de l'association sont propriétaires dans la Mariélie. La configuration actuelle du local ne permet pas aux fidèles d'être accueillis de manière satisfaisante (prière à l'extérieur des locaux, jusqu'à 400 fidèles selon le président de l'association). Une question se pose sur la légitimité à intervenir sur la question de la Mosquée, ainsi que sur la vocation de la copropriété à accueillir un lieu de culte.
Concernant les trafics divers constatés, des contacts réguliers avec la police municipale et la gendarmerie devront être mis en place.

3 - Avancement des sous-commissions et Convention d'objectifs du PDS

Quatre sous-commissions se sont tenues :

- **Accompagnement du syndic le 9 avril 2019 :** a permis de valider un suivi des impayés trimestriellement avec des outils adaptés, de convenir de la nécessité de préparer l'assemblée générale de juin notamment pour la validation de l'aide à la gestion, et de définir les indicateurs de recouvrement des impayés ;
- **Travaux le 12 avril 2019,** lors de laquelle il a été décidé de mettre au vote de l'assemblée générale de juin un contrat de maîtrise d'œuvre ;
- **Accompagnement social le 26 avril 19,** ayant validé la nécessité d'identifier et de solvabiliser les ménages fragiles voire les orienter vers du portage, de mettre en place des actions de sensibilisation sur les droits et devoirs des occupants y compris en amont des acquisitions ;
- **Requalification des espaces extérieurs,** qui a permis d'évoquer la possibilité de rétrocéder les espaces extérieurs à la Ville afin d'alléger les charges d'entretien. La représentante du syndic CITYA précise que l'entretien des espaces verts correspond à 1,5 équivalent temps plein. Il est précisé que la compétence de matière de voirie sera transférée de la Ville à la Métropole à compter de 2021.

Il est évoqué la possibilité de mettre en place un programme de réhabilitation complet avec doublement de la façade pour permettre une isolation thermique optimale.

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

Monsieur le Sous-Préfet rappelle que l'intervention sur la copropriété s'inscrit dans le cadre d'un plan de sauvegarde devant permettre une remise à niveau de l'état des parties communes. De plus, les propriétaires ne seraient pas en mesure de financer un tel programme de travaux. Enfin, il y aurait des contraintes techniques trop importantes liées à la sécurité incendie notamment la règle du C+D, qui impose des distances minimales entre ouvertures, en fonction du type de bâtiment et des matériaux utilisés.

4 - Travaux d'urgence et financements

Les échanges portent sur les financements des travaux :

- Les subventions de la Région sont subordonnées à un gain énergétique : en l'absence d'amélioration des performances techniques, les travaux urgents ne pourront être financés par la Région. L'Anah précise que les travaux thermiques ne pourront faire l'objet d'un financement à 100%. Ces aides exceptionnelles ne pourront concerner que les travaux d'urgence ;
- Le Conseil Départemental attire l'attention des participants sur les critères de financements urgents : les travaux intéressant la sécurité incendie, la réfection d'éléments liés à la sécurité de l'enveloppe bâtie d'un immeuble, ou l'élimination de matériaux constituant un risque pour la santé des occupants (amiante, plomb). Il pourra apporter un financement sur les travaux urgents de façade et sur l'ensemble des honoraires, au prorata des travaux éligibles ;
- L'Anah rappelle que le financement à hauteur de 100% du montant HT pour les travaux d'urgence (ensemble des travaux listés précédemment) est soumis à l'engagement de la collectivité à participer au financement. La Métropole précise que l'accord partenarial signé en 2017 prévoit un financement à hauteur de 20% du montant TTC des travaux.

En vue de réaliser des économies d'échelle, il pourrait être opportun d'engager les travaux thermiques en même temps que les travaux d'urgence. Deux scénarios seront proposés par l'opérateur.

Le projet de l'équipe de maîtrise d'œuvre qui sera soumis à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale de juin devra comprendre un volet audit énergétique. Le syndic précise que cet audit avait été refusé lors de la précédente assemblée générale. Le fait de globaliser l'ensemble dans une seule équipe devrait permettre d'approuver ce poste.

Quant à la mobilisation des SACICAP, il est rappelé que les prêts sont d'une durée maximale de 18 mois. Les prêts ne peuvent pas être débloqués avant le délai légal de 2 mois de contestation de l'assemblée générale.
Les travaux devraient être votés en début d'année 2020 et les prêts mobilisés dans le courant du 1er semestre 2020.

5 - Appui et suivi de l'immeuble

Les prochaines actions viseront à mettre en œuvre les décisions prises lors des sous-commissions.

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

Conclusion :

a - VALIDATION :

La commission valide la liste des travaux d'urgence présentée en séance et jointe en annexe.
Elle rajoute à cette liste le diagnostic amiante et les travaux de sécurité incendie.

L'ensemble des partenaires valide le principe d'un reste à charge nul pour les copropriétaires

b – CALENDRIER :

Prévision de démarrage des travaux d'urgence janvier 2020.

Prochaine commission d'élaboration du plan de sauvegarde fin d'année 2019, en amont de la convocation à l'assemblée générale.

Le Sous-Préfet d'Istres

Jean-Marc SENATEUR

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

URBANIS

Agir pour un habitat digne et durable

Aix Marseille Provence Métropole

Réalisation d'expertises sur la copropriété La Mariélie de Berre l'Etang

Sous-commission « Travaux d'urgence et de redressement »
12/04/2019

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

Ordre du jour

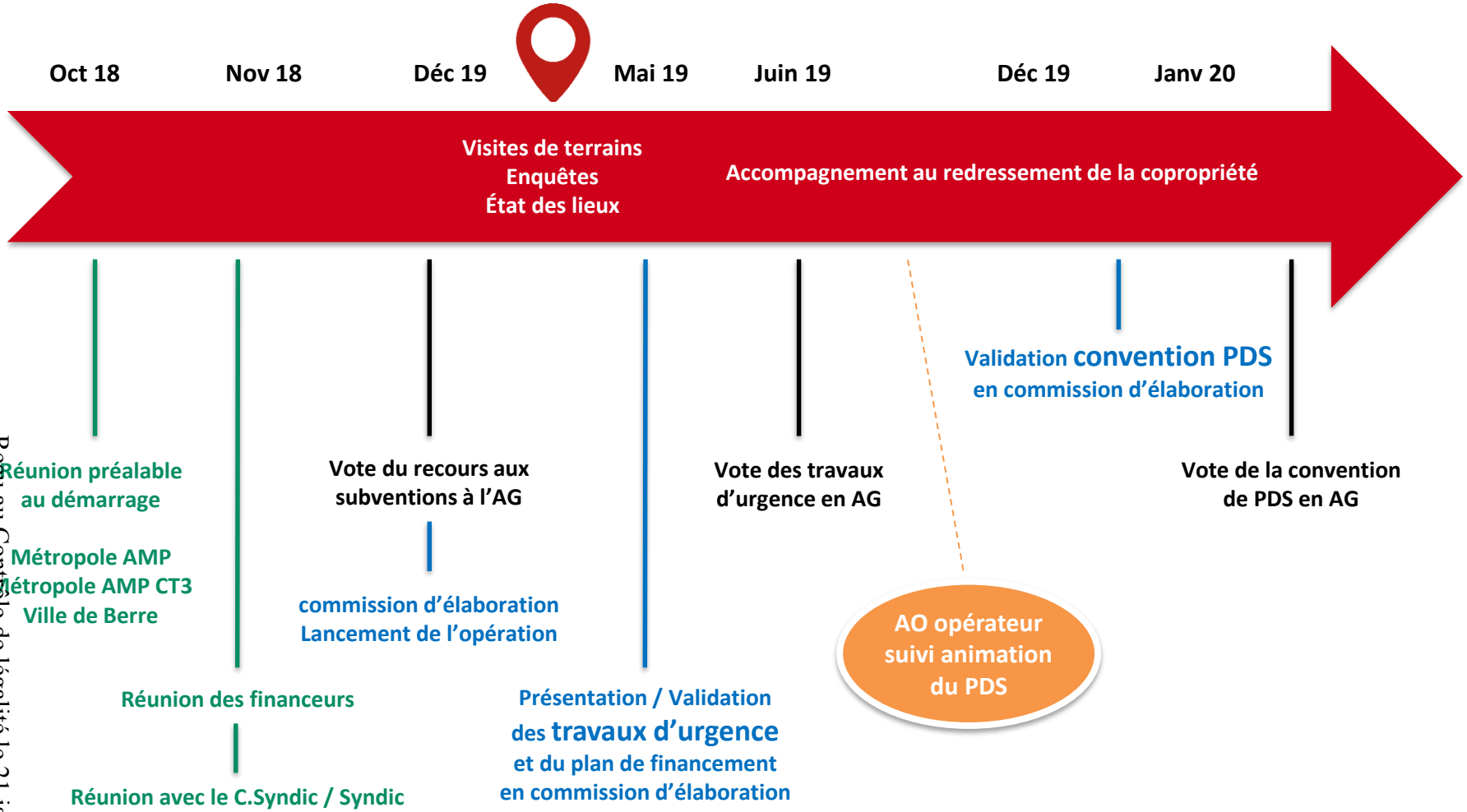
1. Avancée de l'élaboration du PDS
2. Présentation du programme des travaux
2. Le rôle des acteurs
3. Financement des travaux : les principes

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

Avancée de l’élaboration du PDS

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

Rétroplanning janvier 2020 > avril 2019



Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

Présentation du programme des travaux

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

Mise à jour programmes travaux

Rappel des enjeux

- Définir / valider **travaux d'urgence** (fin. à min. 100% HT) - ci-après
- Définir le programme de **travaux de requalification** – via la MO

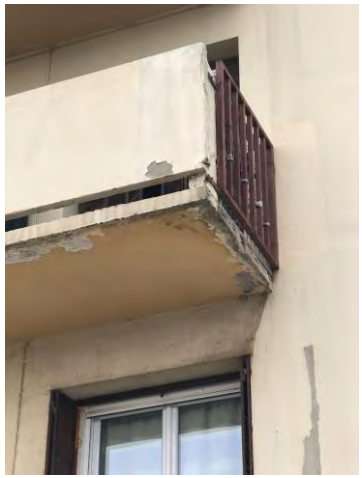
Etat du bâti :

1. Toitures : **état moyen**
2. Façades : **mauvais état**
3. Menuiseries extérieures : **état très variable**
4. Canalisations d'évacuation : **mauvais état**
5. Réseau électrique : **état moyen**
6. Chauffage : **bon état**
7. Gestion technique des parties communes : **variée mais correct dans l'ensemble**
8. Sécurité incendie : **à améliorer**
9. Performance énergétique : **bâtiment très déperditif**

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

Mise à jour
programmes travaux

Les travaux d'urgence 1/3



Façades :

> Importants problèmes de carbonatation
> Fragilisation de la structure des balcons
> Diagnostic complémentaire indispensable avec sondages
> Niveau de dégradation variable selon l'exposition des façades

Travaux nécessaires :

> Purges et reprise des bétons
> Passivation des aciers
> Traitement des gardes corps métalliques

Estimation : 815 590 / 1 636 070 € *(selon diagnostic complémentaire)*
> soit entre 3 300€ et 5 500€ par lot en moyenne

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

Mise à jour
programmes travaux

Les travaux d'urgence 2/3

Réseau électrique commun :

> Absence de dispositif de protection des personnes.
> Réseau filaire vandalisé
> Equipements d'éclairage vandalisés

Travaux nécessaires :

> Remplacement des équipement d'éclairage
> Mise en sécurité ou remplacement des tableaux électriques
> Equipements d'éclairage vandalisés

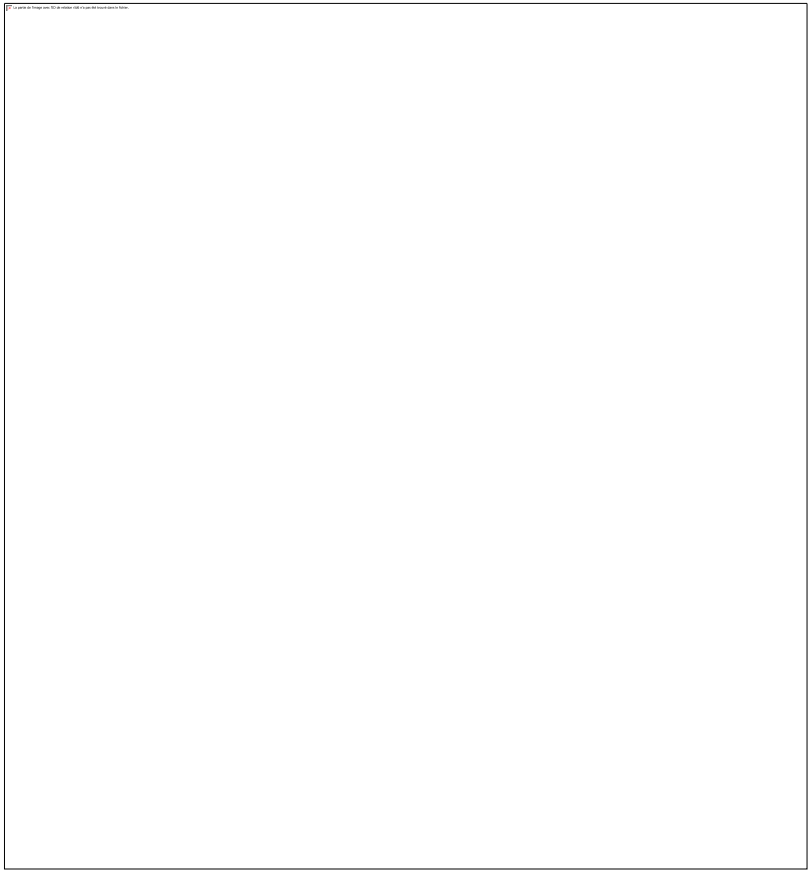
Estimation : 81 400 €

> soit 330€ par lot en moyenne

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

Mise à jour
programmes travaux

Les travaux d'urgence 3/3



Réseaux EU / EV / AEP :

> Réseau extérieur EU/EV vétuste .

> Problème de canalisations bouchés, contre-pente, dépôts durs importants

> Réseau intérieur partiellement vétustes

Travaux nécessaires :

> Dépose de l'ensemble du réseau EU/EV extérieur.

> Remplacement de l'(ensemble du réseau EU/EV extérieur

> Remplacement partiel du réseau EU/EV/AEP intérieur

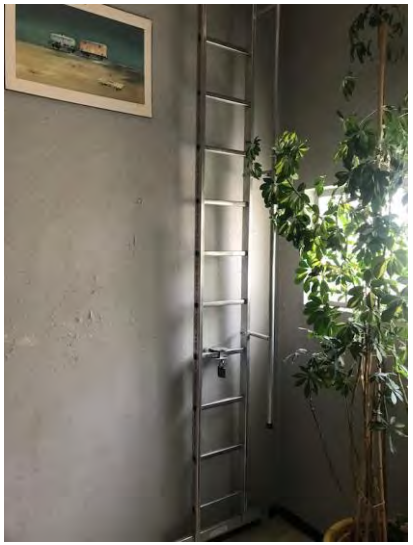
Estimation : 447 500 € / 768 800 € *(selon diagnostic complémentaire)*

> soit entre 1 800€ et 3 100€ par lot en moyenne

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

Mise à jour
programmes travaux

Les travaux d'urgence 3/3



Etat des lieux

Amiante et sécurité incendie

- **Présence d'amiante**
- **Absence de plan et de consigne de sécurité**
- **Absence d'extincteur, de désenfumage** *(non obligatoire mais recommandé)*

Travaux/actions nécessaires

- **Diagnostic amiante avant travaux** *(impact important sur le montant des travaux)*
- **Mise en place de plans et de consignes de sécurité dans les cages d'escalier**
- **Amélioration de la sécurité incendie ?**

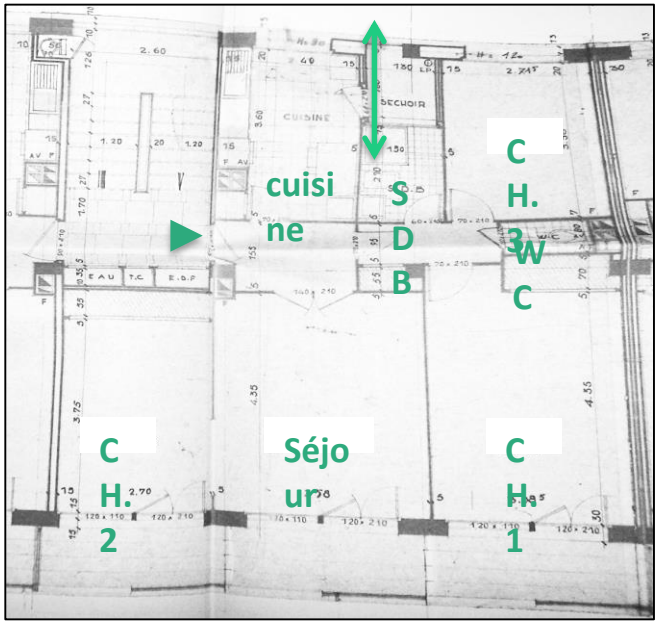
Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

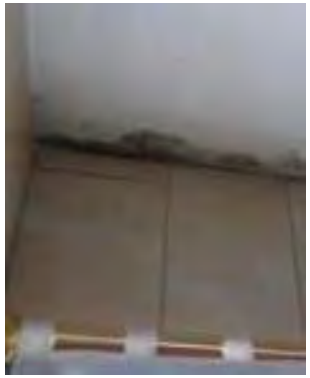
Mise à jour
programmes travaux

Les travaux en parties privatives

Etat et entretien très variables

> Logements traversant et lumineux,
> orientés Est-Ouest pour la plupart,
> Des pièces humides très petites
> une très faible qualité acoustique et thermique
> présence de séchoirs-celliers, fermés au fur et à mesure,
> risque de problèmes d'humidité amplifié dans les salles de bains attenantes





Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

Rôles des acteurs

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

Rôles des acteurs

> Le syndic

- Définir une date d'Assemblée Générale de juin et de décembre 2019
- Etablir le cahier des charges de consultation Moe
- Consulter les équipes Moe
- Analyser les offres
- Chiffrer les travaux précisément

> Les copropriétaires

- Choisir la Moe
- Mobilisation des copropriétés sur la mise au vote

> Urbanis

- Accompagner et conseiller les copropriétaires et le syndic
- Evaluer le financement des travaux des partenaires
- Veiller et alerter par rapport aux échéances de l'élaboration du PDS

> ANAH, La ville de Berre, le Conseil Départemental, la Région, Métropole

- Participer à la définition des objectifs du PDS
- Statuer sur les moyens attribués
- Le Maitre d'Ouvrage assure l'élaboration et le suivi - Métropole

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

Les travaux d'urgence : détail sur la sécurité incendie

Quels travaux d'amélioration de la sécurité incendie ?

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

Les travaux d'urgence : niveau 1 ou niveau 2

Quel niveau de travaux choisir dans le cadre des travaux d'urgence?

Niveau 1

1 144 990 €

Niveau 2

1 965 470 €

Budget prévisionnel HT hors frais de syndic et DO

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

Les travaux d'amélioration : détail sur les réseaux d'eau

Quels travaux sur les réseaux d'eau ?

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

Les travaux d'amélioration : niveau 1 ou niveau 2

Quel niveau de travaux choisir dans le cadre des travaux d'amélioration?

Niveau 1

- Remplacement complet du réseau extérieur et 40% du remplacement du réseau intérieur

1 759 000 €

Niveau 2

- Remplacement complet du réseau extérieur et 100% du remplacement du réseau intérieur

3 169 000 €

Budget prévisionnel HT hors frais de syndic et DO

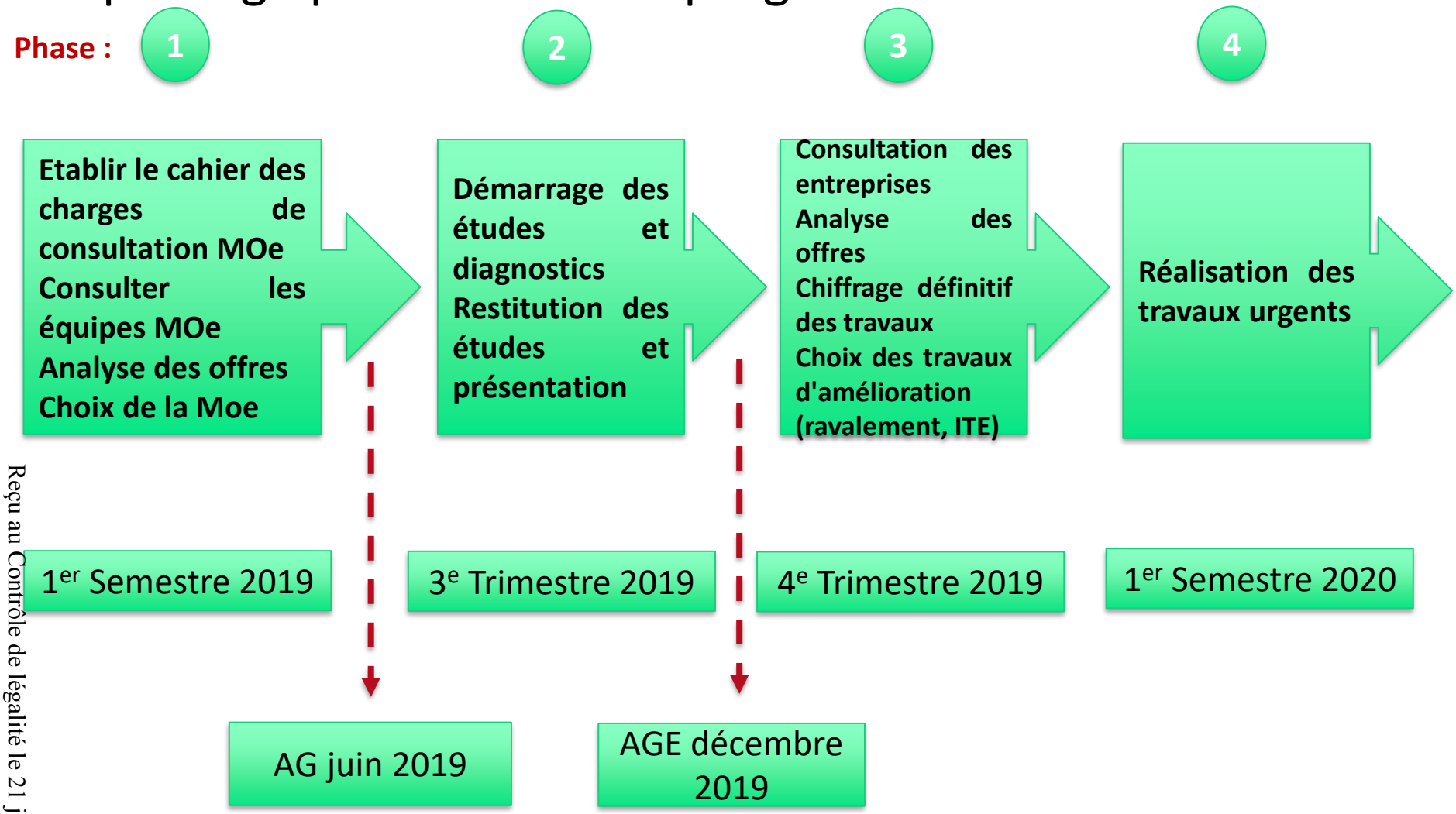
Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

Les travaux d'amélioration : détail sur les espaces extérieurs

Quelles perspectives pour les espaces extérieurs ?

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

Le phasage prévisionnel du programme de travaux



Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

Parties privatives, logements à revisiter pour confirmer ou infirmer les désordres observés en 2015

> le froid ressenti dans la majorité des logements : véritable problématique de précarité énergétique

> des problèmes de fuites d'eau récurrents : EU et alimentation en eau

> des problèmes de sécurité : les tableaux électriques, les dalles amiantées d'origine

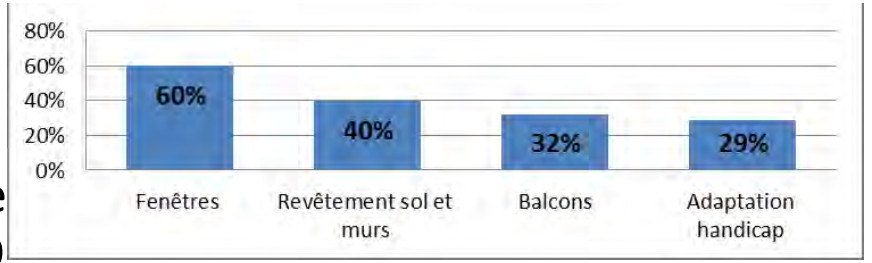
> un problème d'hygiène récurrent : invasion de blattes

> 7 logements potentiellement insalubres identifiés en 2015

2 dossiers de demande de subvention auprès de la Maison de l'Habitat en 2017/18 : 1 PO dégradé et 1 PO NRJ

et des souhaits modestes de travaux de la part des occupants :

1. Les fenêtres
2. Les revêtements
3. Les balcons



Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

Financements des travaux

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

Quels financeurs en phase PDS ?

Quelles conditions de financement des travaux en PDS ?

> Conseil Régional si gain énergétique de 38%

> Conseil Départemental ==> 5 à 10 %

> Ville – au cas par cas

> Métropole / Anah : 50% du montant HT des travaux

> Anah > copropriété à inscrire officiellement dans le cadre du PIC pour garantir la mobilisation des subventions aux travaux d'urgence, et donc sécuriser le plan de financement qui sera présenté aux copropriétaires. Sinon, la subvention n'est pas prioritaire, elle dépendra des enveloppes disponibles

Montages financiers / préfinancement de travaux

> Elaborer le montage financier des travaux en PDS

> partenariat SACICAP en cours + priorité d'intervention sur les copropriétés affirmée lors du Forum de l'Habitat en mars 2019

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

Le Plan Initiative Copropriété, exemple d'application dans la Métropole Aix Marseille

> 80% du HT par l'Anah
Eligibles : travaux HT + MOE

> + 20% du TTC par AMP = 100% du TTC
Eligibles : 20% travaux TTC + MOE TTC + Honoraires syndics + …

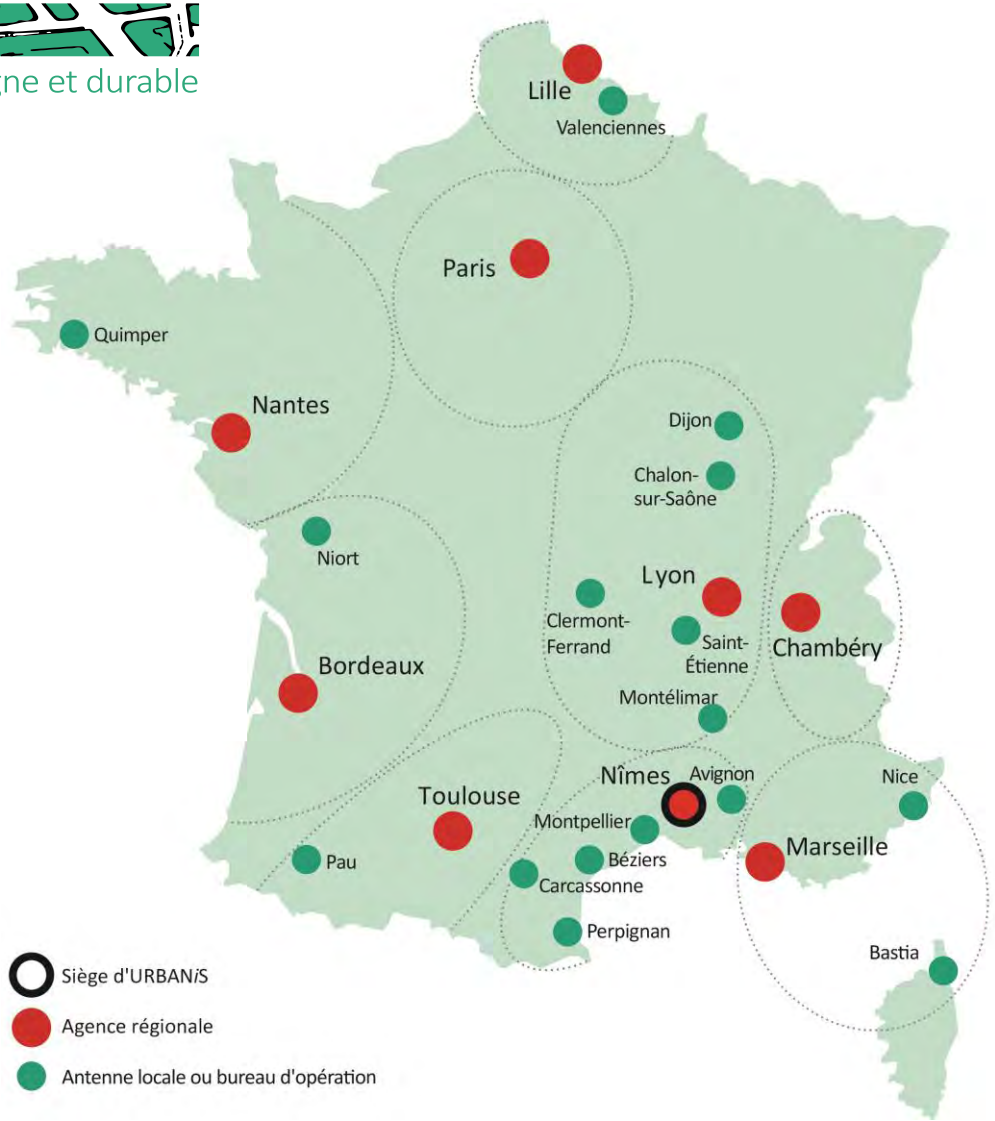
SIMULATION FINANCEMENT TRAVAUX URGENTS 03/2019		
28/03/2019		
		ANAH 100% du HT
		Métropole 20% du TTC
		S1
	DEPENSES	
	Total travaux HT	2 611 550 €
	Aélas 10% HT	261 155 €
	MOE 15% HT	391 733 €
non eligible anah	DO 2% HT	52 231 €
non eligible anah	Honoraires syndic 1,5% HT	39 173 €
	TOTAL HT	**3 355 842 €**
	TVA (10%)	335 584 €
	TOTAL TTC	**3 691 426 €**
	SUBVENTIONS	
assiette tx subvention anah	Total HT + aléas + MOE	3 264 438 €
78004 tantiemes habitation	**e sur tantiemes habitation**	2 546 261 €
assiette subvention metropole	**DO+Honoraies syndic+TVA**	426 988 €
plafond?	**Subvention Métropole**	426 988 €
assiette 2,7M€TTC sans foncier	**Subvention Département**	120 000,00 €
	Subvention Région	0,00 €

Jusqu'à 100% du TTC subventionnés – ce n'est pas un dû mais une possibilité

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

URBANiS

Agir pour un habitat digne et durable



URBANiS
Siège social :
188, allée de
l'Amérique Latine
30900 Nîmes
www.urbanis.fr

Agences régionales

Bordeaux
05 57 80 75 50
bordeaux@urbanis.fr

Chambéry
04 79 33 21 26
chambery@urbanis.fr

Lille
03 20 12 90 57
lille@urbanis.fr

Lyon
04 72 84 80 80
lyon@urbanis.fr

Marseille
04 91 00 38 20
marseille@urbanis.fr

Nantes
02 28 08 83 33
nantes@urbanis.fr

Nîmes
04 66 29 97 03
nimes@urbanis.fr

Paris
01 40 40 41 60
paris@urbanis.fr

Toulouse
05 62 21 46 60
toulouse@urbanis.fr

Urban*is* Etudes et Exper*t*ises
01 40 40 56 76
u2e@urbanis.fr

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

SAS au capital variable : 1 000 000 € au 21/10/2011 - Siren 347 582 231
RCS Nîmes Code APE 71 12 B - N° TVA Intracommunautaire : FR03347582231

PE/SMI **Marignane, le 19 Juillet 2019**

Syndicat des copropriétaires
De la résidence La Marielie

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE DES COPROPRIETAIRES RESIDENCE La Marielie

L'an deux mille dix-neuf et le 25 Juin, les copropriétaires de la résidence La Marielie sis avenue Paul Langevin 13130 Berre L'étang, se sont réunis en Assemblée Générale Annuelle, au sein de la salle ALAIN BOMPARD 762 Avenue des Hydravions 13130 Berre L'Etang, sur convocation du syndic, par lettre recommandée avec accusé de réception, afin de délibérer sur l'ordre du jour.

66 / 235 copropriétaires étaient présents ou représentés soit 3468 / 10000 tantièmes.
169 / 235 copropriétaires étaient absents ou non représentés soit 6532 / 10000 tantièmes.

SONT ABSENTS ET / OU NON REPRESENTES :
MESDAMES ET / OU MESSIEURS :

2SMA (28) – AARAB (49) – ABATTOUY (28) – ABDELOUAHED (33) – ACC (10) – ADRAGNA (8) – AGRASC (33) – AHDID (33) – AKACHAR (28) – ALLALI EDRIS (33) – ALLALI MOHAND (186) – ALLALI NORDINE (49) – ALLALI OUMELAZ (8) – ALLALI SAMIR (32) – ALLALI SAMIR (33) – ALLALI / LAID (49) – AMROUCHI (35) – AMROUNE BOUALEM (39) - AMROUNE SALAH (33) – AOUADI SALIM (32) – AQUINO (30) – ARDOIN (17) - AURELIE (78) – AZAMOUN (35) - BAKHOUT BELKACEM (33) – BAHKOUT HAFID (32) – BATATA (42) – BELAID (33) – BENDIDI AHMED (47) – BENDIDI LAILA (49) – BENZAAMA AHMED (40) – BENZAAMA MOHAMED (8) – BILON (35) – BLANC (24) – BOUBER OU KARBANE (47) – BOUCHIDA (49) – BOUCHOT AUDREY (43) – BOUCHOT MARYSE (33) – BOULAHNAK (10) – BOUMAHDI (42) – BOURAY (70) – BOURI ABDELKRIM (48) – BOURI FATIMA (28) – BOURI HAKIM (10) – BOURI MESSAOUD (32) – BOURI NAILA (60) – BRABAN (39) – CABALLERO (33) – CAFFIER (39) – CANELYA (10) – CARDOVILLE (39) – CASUCCIO (33) – CHAABI/MARGIER (24) – CHAALA (39) – CHATIOUI (39) – CHIARAZZO (10) – CHIKHI LOUNES (49) – CHIKHI RABAH (46) – CLAUZEL (8) – CULTURELLE MUSULMANE (70) – DA SILVA VIERA (35) – DANDANI (39) – DIDAI (55) – DRIOUCHI (39) – DURAND (10) – ECHTIOUI (40) – EL AISSAOUI (39) – EL ASKAR (10) – EL DEANE (39) – EL GHAFFAR (28) – EL KHAYANE (39) – EL KHAYER (56) – EL MAADI (49) – EL MANSOURI (35) – EL RHAZI ABDERRAZZAK (33) – EL RHAZI MOHAMED (59) – EL YACOUBI RACHID (42) – EL YAZID AZIZ (37) – ELAN (39) – ELIAS (34) – ES SAIYDY (30) – FAYCAL (71) – FDAOUI (32) – FERAH (46) – FERCHICHI FAICAL (42) – FERCHICHI MESSAOUD (28) – FERON (34) – FERRETTI (33) – FEZAI (83) – FILALI (33) – FKIRI (28) – FOURQUET (67) – GARCIA (10) – GREBERT (34) – GUESMI (33) – HAMIL (49) – HAMMOUCH (49) – HJILA (43) – IFOURAH (48) – JENDARI (140) – KAHLAOUI (32) – KHAZRI BELGACEM (34) – KHAZRI KHADDOUJA (28) – LA LICORNE PHENIX (10) – LAFFITTE DE PETIT (41) – LAKHDARI MOHAMED (7) – LAKHDARI YAMINA (49) – LAMARIA (33) – LAYDOUH (42) – LOPEZ (82) – MALIANI (49) – MANI (28) – MARINO (7) – MARZOUKI (49) – MAZZOUR BOUJEMAA (49) – MAZZOUR M'HAMED (33) – MECHALIKH (24) – MEGEL (7) – MERSNI (42) – MOCKBEL YOUCEF (34) – MOCKBEL ZINOUBA (34) – MORELLI (31) – MOULIN (32) – MOULIN (32) – NMIASS MOHSINE (59) – OUDALI (32) – OUERFELLI AHMED (10) – OUERFELLI HOUCINE (49) – OUHARZOUNE KACEM (32) – OUHARZOUNE FARIDE (30) – OUHARZOUNE JUGURTHA (33) – OUHARZOUNE ZOULIKHA (24) – PORCHERET (36) – QUESADA (35) – RAHALI (39) – RECH (33) – RODRIGUES SILVA (33) – ROUQUETTE (28) – ROUX (40) – SALINAS (8) – SALIOU (39) – SALLE (10) – SANCHEZ (8) – SDIRI (33) – SLIMANI (39) – SLIMANI HOCINE (39) – SOLTANI MAJHOUB (49) – SOLTANI TOUMI (33) – SOUISSI (34) – TAARABT ADEL (305) – TAARABT DRISS (32) – TARRABT LHOUSSINE (40) – TARRABT MOHAND (49) – TARRABT OMAR (39) – TAGUIAI (28) – TAZAMOUCHT (83) – TIAIBI (58) – TOUT ETANCH (7) - TREGLIA (33) – VANELINA (7) – VIROT COLETTE (7) – VIROT ANDRE (8) – YAHIAOUI (47) – ZAADANI (41) – ZAMOUN (33) – ZINE (65) – ZIOUI (31) -

Le Président, après avoir vérifié les pouvoirs et signé la feuille de présence, annonce 3468 voix présentes ou représentées sur 10000. L'Assemblée Générale est déclarée régulièrement constituée et peut donc valablement délibéré

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

RESOLUTION N°01 Election du/de la président(e) de séance de l'assemblée. article 24

Pour remplir les fonctions de président(e) de séance, l'assemblée générale élit : M. AOUADI

Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'Article 24 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

L'assemblée passe au vote :

Pour : 66 Copropriétaires représentant 3468 Tantièmes
Contre : 0 Copropriétaires représentant 0 Tantième
Abstention : 0 Copropriétaire représentant 0 tantième

La résolution est adoptée à l'unanimité

RESOLUTION N°02 Election de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de l'assemblée. article 24

Pour remplir les fonctions de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de séance, l'assemblée générale élit : M. AMIRECH et Mme DESCHAMPS

Le secrétariat de l'assemblée générale est assuré par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 Mars 1967.

Le syndic dépose sur le bureau à la disposition du président de séance et du/des scrutateur(s)/scrutatrice(s), la feuille de présence, les pouvoirs, le registre des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'Article 24 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

L'assemblée passe au vote :

Pour : 66 Copropriétaires représentant 3468 Tantièmes
Contre : 0 Copropriétaires représentant 0 Tantième
Abstention : 0 Copropriétaire représentant 0 tantième

La résolution est adoptée à l'unanimité

RESOLUTION N°03 Point d'informations concernant le Plan de sauvegarde de La Mariélie article sans vote

Madame de l'urbanis prend la parole afin d'exposer aux copropriétaires l'ensemble du projet en détail (travaux, financement, enjeux)

RESOLUTION N°04 Approbation des comptes de l'exercice N du 01/01/2018 au 31/12/2018 (comptes joints à la convocation en annexe). article 24

Préalablement au vote, le conseil syndical rapporte à l'assemblée générale qu'il a procédé comme chaque année à la vérification des dépenses engagées par le syndic.

L'assemblée générale n'a pas d'observations particulières à formuler après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du 01/01/2018 au 31/12/2018, nécessaires à la validité de la décision.

En conséquence l'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 560 248.05 EUROS TTC.

- les dépenses de fonctionnement s'élève 502 404.46 EUROS TTC
- les dépenses des travaux votés s'élève à 57 843.59 EUROS

L'assemblée passe au vote :

Pour : 66 Copropriétaires représentant 3468 Tantièmes
Contre : 0 Copropriétaires représentant 0 Tantième
Abstention : 0 Copropriétaire représentant 0 tantième

La résolution est adoptée à l'unanimité

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

RESOLUTION N°05 Point d'informations sur les copropriétaires débiteurs article sans vote

Il sera proposé d'informer les copropriétaires de l'évolution des dossiers contentieux de La Mariélie.

RESOLUTION N°06 Désignation à nouveau du syndic le Cabinet CITYA selon les modalités de son contrat (contrat joint à la convocation en annexe).. article 25 ou à défaut article 25-1.

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de Syndic le cabinet CITYA SOGEMA représenté par M. Thierry HOGONNET, titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière n° .CPI13102015000002845 délivrée par CCI Marseille Provence, Garantie Financière assurée par Compagnie Européenne de Garanties et Cautions .

Le syndic est nommé pour une durée de 36 (mois) qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 25 Juin 2019 pour se terminer le 24/06/2022 .

La mission, les honoraires (ANNUELS soit 35 226.00 EUROS TTC) et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de mandat de syndic joint à la convocation dont la présente assemblée générale accepte les clauses et conditions en l'état, étant entendu que les honoraires de gestion courante sont applicables à partir du 1er jour de l'exercice.

L'assemblée générale des copropriétaires désigne ... pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion

L'assemblée passe au vote :

Pour : 65 Copropriétaires représentant 3444 Tantièmes
Contre : 1 Copropriétaires représentant 24 Tantième
M.PIRES COUTO

Abstention : 0 Copropriétaire représentant 0 tantième

La résolution est adoptée à la majorité

RESOLUTION N°07 Modification du budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du [01/01/2019] au [31/12/2019] (budget prévisionnel joint à la convocation en annexe). article 24

L'assemblée générale qui s'est tenue le 17/12/2018 a voté un budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/01/2019 au 31/12/2019 pour un montant de 544 819.00 EUROS TTC.

Compte tenu du résultat de l'exercice précédant l'application en cours de ce budget prévisionnel, et après avoir examiné le projet de budget de l'exercice joint à la convocation et en avoir délibéré, l'assemblée décide de le modifier pour le porter ou le ramener à la somme de 515 000 EUROS TTC pour l'exercice N+1 du 01/01/2019 au 31/12/2019 pour les postes concernés.

L'assemblée autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du budget voté en quatre trimestres avec régularisation des montants déjà appelés à l'échéance du prochain appel de fonds.

Attention : le paragraphe suivant: … Le syndic ajustera à 1/6ème (Art.35 du décret)… est à supprimer si vous inscrivez à l'ODJ la résolution … Création de l'avance permanente de trésorerie...

Le syndic ajustera à 1/6ème (Art.35 du décret) du montant du budget prévisionnel l'avance constituant la réserve. Cet ajustement de 29 000.00 EUROS TTC est exigible le premier jour du trimestre qui suit la date de la tenue de l'assemblée générale, et sera effectué automatiquement chaque année pour être ainsi maintenu à 1/6ème du budget prévisionnel.

L'assemblée passe au vote :

Pour : 66 Copropriétaires représentant 3468 Tantièmes
Contre : 0 Copropriétaires représentant 0 Tantième
Abstention : 0 Copropriétaire représentant 0 tantième

La résolution est adoptée à l'unanimité

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

RESOLUTION N°08 Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du [01/01/2020] au [31/12/2020]. article 24

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967 modifié le budget prévisionnel doit être voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaires à la validation et après en avoir délibéré approuve le budget prévisionnel pour l'exercice N+2 débutant le 01/01/2020 et finissant le 31/12/2020 arrêté à la somme de 515 000,00 EUROS TTC.

Le budget détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le conseil syndical. Les appels provisionnels à proportion du budget voté seront appelés en quatre trimestres égaux et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

L'assemblée passe au vote :

Pour : 66 Copropriétaires représentant 3468 Tantièmes
Contre : 0 Copropriétaires représentant 0 Tantième
Abstention : 0 Copropriétaire représentant 0 tantième

La résolution est adoptée à l'unanimité

RESOLUTION N°09 Election du conseil syndical. article 25 ou à défaut article 25-1.

Le conseil syndical assiste et contrôle la gestion du syndic. En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

A sa demande, le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Actuellement, le(s) membre(s) du conseil syndical de la résidence élu(s) pour 1 an/3 ans est/sont :

M. ou Mme BOURI HATTAT, Madame DESCHAMPS, M.TERRANAS, M. et Mme TERRANA/MAGLIARASCHI, M. et Mme BARROUYER, Madame AGOSTA, M. et Mme EL YAGOUBI, Madame INNOCENTE, M. et Mme N'MIASS, Monsieur EL YAZID Jawad, M AOUDI R, M KHAZRI, M. KARBANE J, M. AMIRECH

Sont candidats:

M. ou Mme BOURI HATTAT, Madame DESCHAMPS, M.TERRANAS, M. et Mme TERRANA/MAGLIARASCHI, M. et Mme BARROUYER, Madame AGOSTA, M. et Mme EL YAGOUBI, Madame INNOCENTE, M. et Mme N'MIASS, Monsieur EL YAZID Jawad, M AOUDI R, M KHAZRI, M. KARBANE J, M. AMIRECH

SI A LA DEMANDE DE L'AG LE VOTE SE FAIT EN GLOBAL SUPPRIMER LA PHRASE ENTRE PARENTHESE (, l'assemblée générale nomme pour une durée de 3 ans en qualité de membres du conseil syndical :

L'assemblée passe au vote :

Pour : 66 Copropriétaires représentant 3468 Tantièmes
Contre : 0 Copropriétaires représentant 0 Tantième
Abstention : 0 Copropriétaire représentant 0 tantième

La résolution est adoptée à l'unanimité

RESOLUTION N°10 Consultation du conseil syndical : fixation du montant des 'marchés et contrats' à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire. article 25 ou à défaut article 25-1.

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, décide que le conseil syndical sera consulté par le syndic préalablement à la passation de tous marchés, travaux, contrats et commandes, au-delà d'un seuil de 500.00. EUROS TTC.

L'assemblée passe au vote :

Pour : 66 Copropriétaires représentant 3468 Tantièmes
Contre : 0 Copropriétaires représentant 0 Tantième
Abstention : 0 Copropriétaire représentant 0 tantième

La résolution est adoptée à l'unanimité

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

RESOLUTION N°11 Mise en concurrence obligatoire : fixation du montant des 'marchés et contrats' à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire. article 25 ou à défaut article 25-1.

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, lui-même modifié par l'article 81-4 de la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, décide de fixer à 1000.00. EUROS TTC, le montant de tous marchés, travaux, contrats et commandes, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

L'assemblée passe au vote :

Pour : 66 Copropriétaires représentant 3468 Tantièmes
Contre : 0 Copropriétaires représentant 0 Tantième
Abstention : 0 Copropriétaire représentant 0 tantième

La résolution est adoptée à l'unanimité

RESOLUTION N°12 Fonds de travaux – Décision à prendre sur le montant de la cotisation annuelle obligatoire. article 25 ou à défaut article 25-1.

L'assemblée générale :

Après avoir pris acte que l'article 14-2 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 impose à compter du 1er janvier 2017 :

- de constituer un fonds de travaux pour faire face aux travaux prescrits par les lois et règlements, ou décidés en assemblée générale,

- d'alimenter ce fonds de travaux par une cotisation annuelle obligatoire dont le montant ne pourra pas être inférieur à 5% du budget prévisionnel soit au minimum 25750.00 EUROS. Ces sommes seront versées par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles applicables au versement des provisions du budget.

- de verser ce fonds de travaux sur un compte séparé rémunéré au profit du syndicat des copropriétaires dont les intérêts produits seront définitivement acquis au syndicat des copropriétaires,

- de rattacher le fonds de travaux ainsi constitué aux lots ; il ne sera donc pas remboursé au vendeur à l'occasion de la vente de son lot.

et après avoir délibéré décide :

- de fixer le montant du fonds de travaux à 5 % du budget prévisionnel annuel, soit un montant de 25750.00 EUROS. Le montant du fonds sera révisé chaque année en fonction du budget prévisionnel,

- d'appeler ces sommes sur la base des charges communes générales en quatre trimestres égaux et exigibles le 1er jour de chaque trimestre. Pour sa mise en place sur l'année 2017, ces sommes seront appelées sur le nombre de trimestre restant à courir sur l'exercice en cours, à parts égales, exigibles le 1er jour de chaque trimestre, 25% soit 6437.50 EUROS le 01/10/2019 , 25% soit 6437.50 EUROS le 01/01/2020, 25% soit 6437.50 EUROS le 01/03/2019, 25% soit 6437.50 EUROS le 01/07/2020.

- de placer ce fonds de travaux sur un compte livret A ouvert dans le même établissement que celui du compte courant ; les produits de ce placement seront également capitalisés sur le compte livret.

L'assemblée passe au vote :

Pour : 66 Copropriétaires représentant 3468 Tantièmes
Contre : 0 Copropriétaires représentant 0 Tantième
Abstention : 0 Copropriétaire représentant 0 tantième

La résolution est adoptée à l'unanimité

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

RESOLUTION N°13 Délégation de pouvoir à donner au conseil syndical pour le choix du Maître d'oeuvre. article 25 ou à défaut article 25-1.

La copropriété de la Mariélie fait l'objet d'un Plan de Sauvegarde instauré par arrêté préfectoral en juillet 2016.

A compter de septembre 2018 et pour 15 mois, la copropriété entre dans la phase d'élaboration de la convention d'objectifs de redressement de la copropriété durant les 5 années que dureront le Plan de sauvegarde.

Dès cette phase d'élaboration :

- les instances de la copropriété, conseil syndical et syndic, sont accompagnées pour engager la phase opérationnelle, notamment la réalisation des travaux d'urgence, et les propriétaires informés ;

- ont été votées les résolutions mandatant le syndic pour le montage de demande de subventions auprès de l'Anah dans le cadre de la réalisation de travaux d'urgence et l'octroi d'une aide à la gestion renforcée lors de l'AG de décembre 2018 ;

Ainsi, la copropriété de la Mariélie souhaite réaliser, en sa qualité de " maître d'ouvrage ", une première tranche de travaux indispensables à la conservation du bâti et la sécurité des occupants. Missionner une équipe de " maîtrise d'œuvre ", composée d'un architecte et d'un bureau d'études thermiques permet alors à la copropriété d'être entourée de professionnels pour mener un programme cohérent de travaux.

La maîtrise d'œuvre aura notamment pour mission de :

- De réaliser les études préliminaires qui lui permettront de proposer un programme de travaux et l'enveloppe financière y étant associée

- De mettre en œuvre le projet de conception générale en menant la phase de consultation des entreprises en vue de la validation des marchés en AG

- assister la copropriété, en dirigeant la bonne exécution

L'assemblée générale délègue le pouvoir au conseil syndical conformément à l'article 21 1er alinéa du décret du 17 mars 1967.

Elle fixe à 350 000.00 EUROS le montant maximum des dépenses effectuées en vertu de la présente délégation dont il sera rendu compte à la prochaine assemblée générale.

L'assemblée passe au vote :

Pour : 66 Copropriétaires représentant 3468 Tantièmes
Contre : 0 Copropriétaires représentant 0 Tantième
Abstention : 0 Copropriétaire représentant 0 tantième

La résolution est adoptée à l'unanimité

RESOLUTION N°14 Délégation de pouvoir à donner au conseil syndical pour le choix de l'entreprise qui réalisera le DTG. article 25 ou à défaut article 25-1.

Dans le cadre du plan de sauvegarde, il pourra être demandé la réalisation d'un diagnostic technique supplémentaire (notamment amiante) non pris en charge par l'ANAH.

A ce titre, l'Assemblée générale autorise, le conseil syndical à choisir l'entreprise qui se chargera de la réalisation de ce diagnostic pour un montant maximal de ……..euros.

L'assemblée passe au vote :

Pour : 0 Copropriétaires représentant 0 Tantième
Contre : 66 Copropriétaires représentant 3468 Tantièmes
Abstention : 0 Copropriétaire représentant 0 tantième

La résolution est refusée à l'unanimité

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

RESOLUTION N°15 Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet la réfection de l'étanchéité de la toiture au dessus du snck (dégaât des eaux de M MAHDID). article 24

Devis SARL TOUT ETANCH pour un montant de 4400.00 euros TTC

Devis ETANCH EXPRESS pour un montant de 4840.00 euros TTC

Devis SDN pour un montant de 5421.93 euros TTC .

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : la réfection de la peinture de la cage d' escalier du B5L'assemblée générale examine et soumet au vote les propositions présentées :

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise SARL TOUT ETANCH prévue pour un montant prévisionnel de 4400.00 EUROS TTC.

Le démarrage des travaux est prévu à la date du 05/09/2019.

L'assemblée générale décide de souscrire une police d'assurance 'Dommages / Ouvrage' rendue obligatoire en vertu de la loi du 4 janvier 1978. Nous sommes en attente de réception.

L'assemblée passe au vote :

Pour : 66 Copropriétaires représentant 3468 Tantièmes
Contre : 0 Copropriétaires représentant 0 Tantième
Abstention : 0 Copropriétaire représentant 0 tantième

La résolution est adoptée à l'unanimité

RESOLUTION N°16 Autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes. article 25 ou à défaut article 25-1.

L'assemblée générale autorise la police ou la gendarmerie à pénétrer uniquement dans les parties communes de l'ensemble immobilier conformément à la loi du 21 Janvier 1995. Cette autorisation, votée à la majorité de l'article 25, a un caractère permanent mais révocable dans les mêmes conditions de majorité.

L'assemblée passe au vote :

Pour : 66 Copropriétaires représentant 3468 Tantièmes
Contre : 0 Copropriétaires représentant 0 Tantième
Abstention : 0 Copropriétaire représentant 0 tantième

La résolution est adoptée à l'unanimité

RESOLUTION N°17 Clause d'aggravation des charges. article 24

Pour la bonne collaboration et le maintien d'une relation harmonieuse entre les Copropriétaires, l'Assemblée Générale des Copropriétaires, après en avoir délibéré, décide que, d'une façon générale, tous les frais exposés par le Syndicat des Copropriétaires, par la faute ou la négligence d'un Copropriétaire ou de l'une des personnes résidant sous son toit, lui seront imputés de plein droit.

L'assemblée passe au vote :

Pour : 66 Copropriétaires représentant 3468 Tantièmes
Contre : 0 Copropriétaires représentant 0 Tantième
Abstention : 0 Copropriétaire représentant 0 tantième

La résolution est adoptée à l'unanimité

RESOLUTION N°18 Points d'informations divers. article sans vote

A l'occasion de cette résolution, il pourra être évoqué les différenents sinistres en cours notamment dus à des infltrations par façades). Ces sinsitres seront résolus notamment par la réalisation de travaux d'urgence dans le cadre du plan de sauvegarde.

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à **20h00**

DISPOSITIONS LEGALES :

→ Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.

→ Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : " les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 2 mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1ère phrase du présent alinéa ".

→ Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.

Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, nos salutations distinguées.

COPIE CONFORME A L'ORIGINAL

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

RESIDENCE LA MARIELIE
150 AVENUE PAUL LANGEVIN - 13130 BERRE L ETANG

PROCES VERBAL

DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
Du Lundi 17 Décembre 2018

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

Le Lundi 17 Décembre 2018 à 17h30, les copropriétaires de la résidence **LA MARIELIE 150 AVENUE PAUL LANGEVIN - 13130 BERRE L ETANG** se sont réunis **SALLE ALAIN BOMBARD 13130 BERRE L'ETANG** en assemblée générale **ORDINAIRE** sur convocation du syndic CITYA SOGEMA, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet **CITYA SOGEMA** est représenté par **Madame RUVIO.**

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que **79 copropriétaires sur 236** sont présents ou valablement représentés et représentent **4323 tantièmes / 10000 tantièmes.**

2SMA (28) représenté(e) par IFOURAH – AGOSTA ANGELE (33) représenté par TERRANA- AGOSTA ROSALIE (41)-AGOSTA SAUVEUR (33) représenté par Agosta Rosalie- AKACHAR (34)- AKF SCI (81) – ALLALI FARID (10) – ALLALI KARIM (10) – ALLALI MABROUK (137) – ALLALI MABROUK (49) – ALLALI MABROUK SONIA (33) – ALLALI MABROUK KARIM (39) – ALLALI MABROUK KARIM FARID (39) – ALLALI SONIA (7) – ALLALI LAID (49) – AMIRECH (72) représenté par AOUDI – AMRDUCHI (35) – AOUADI RYAD (33) – AOUADI RYAD (33) – AOUADI RYAD (115) BARROUYER (47) – BENDIDI (49) – BENDIDI NASSERA (42) représenté par Bendidi Issam – BENDIDI ISSAM (34) – BENHMIDOU (28) – BIANCONI (68) – BOURI HATTAT (226) – BOURI NAILA (60) représenté par Bouri Hattat- BSA IMMO (8) par Terrana Serge – CAFFIER (39) représenté par Terrana Serge – CHAALA (39) – CHATIOUI (39) – CHEIKH EL ARAB (39) représenté par Agosta – CHIKIH RABAH (46) – COMMUNE DE BERRE L'ETANG (394) représenté par Delaroziere – CULTUELLE MUSULMANE BERRE L'ETANG (70) représenté par Bendidi Issam – DANDANi (39) – DESCHAMPS (42) – DIDAI (55) – DURAND (32) représenté par Agosta – EL FATHI (48) – EL MAADI (49) – EL YAGOUBI (42) représenté par Innocente – EL YAZID J(48) – EL YAZID M (42) – ELISA (183) – FAYCAL (71) représenté Par Mohad – FERAH (46) – FERCHICHI (28) – GARIHLE (67) représenté par Deschamps – GHAZOUANI (28) représenté par Deschamps – HAMIL (49) – HAMMOUCH (49) représenté par EL FAHTI – HILALI (49) – IFOURAH (48) – INNOCENTE (32) – JERFI (48) – JERIDI (38) – KARBANE J (39) – KARBANE M (56) représenté par Karbane J – KARBANE S (39) représenté par Karbane J – KHAZRI (34) représenté par Terrana – LA LICORNE PHENIX (10) – LIVIERI (34) représenté par Deschamps – MAZZOUR B (49) – MONET (33) représenté par Deschamps – N MIASS IMAD (56) – REVIRE (27) par Innocente – ROMERA (33) par Terrana Serge – SATOUR (39) représenté par Terrana – SLIMANI H (39) – SOLTANI (49) – TAARABT A (305) – TAGUIAI B (28) – TARDITTI (34) représenté par Barrouyer – TERRANA S (32) – TERRANA MAGLIARASCHI (34) – ZAMOUN (33) représenté par AGOSTA – ZINE (48)

Les copropriétaires dont les noms suivent sont absents et non représentés :

AARAB ALLAL (49), ABATTOUY M HAMED (28), ABDELOUAHED Mohammed Cherif (33), ACC (10), ADRAGNA Eric (8),AGRASC (33) AHDID MOHAMED (33), AKACHAR El Miloud (28), ALLALI EDRIS (33), ALLALI MOHAND (186), ALLALI NORDINE (49), ALLALI OUMELAZ (8), ALLALI SAMIR (33), ALLALI SAMIR (32), AMAOUCHE MADJID (28), AMROUNE BOUALEM (39), AMROUNE SALAH (33), AOUADI Salim (32), AQUINO Jean-Pierre (30), ARDOIN CELESTIN (17), AURELLE MARC (78), AZAMOUN AKLI (33), AZAMOUN BELKACEME (33), AZAMOUN FATMA (35), BAKHOUT BELKACEM (33), BAKHOUT Hafid (32), BATATA LOUNES (42), BELAID Mehdi Cherif (33), BENDIDI AHMED (47), BENZAAMA AHMED (40), BENZAAMA MOHAMED (8), BILON Simon (35), BLANC PATRICK (24), BOUBER ou KARBANE Jilali ou Atika (47), BOUCHIDA Mustapha (49), BOUCHOT AUDREY (43), BOUCHOT MARYSE (33), BOULAHNAK ABDELILLAH (10), BOULAHNAK MOHAMED (39), BOUMAHDI MOHAMMED (42), BOURAY MOHAMED (70), BOURI ABDELKRIM (48), BOURI Hakim (10), BOURI HAMID & Najia (72), BOURI MESSAOUD (32), BRABAN Josseline (39), CABALLERO GINETTE (33), CANELYA (10), CARDOVILLE ANGELE (39), CASUCCIO Angela (33), CHAABI/MARGIER MONGI/MARIELLE (24), CHIARAZZO CAROLE (10), CHIKHI Lounès (49), CLAUZEL JACQUELINE (8), COPROPRIETAIRES DIVERS (2), DA SILVA VIERA Carlos (35), DRIOUCHI AYADA (39), DURAND HERVE (10), ECHTIOUI ELARBI (40), EL AISSAOUI MOHAMMED (39), EL ASKAR Mohamed (10), EL DEANE ABDELKADER/MALIKA (39), EL GHAFFAR Mohammed (28), EL KHAYANE HABIBA (39), EL KHAYER MOHAMED (56), EL MANSOURI EL BOUDALI (35), EL RHAZI .A ABDERRAZZAK (33), EL RHAZI MOHAMED (59),EL YAGOUBI RACHID (35) - EL YAZID AZIZ (80), ELAN (39), ELIAS Edgard (34), ES SAIYDY YOUSSEF (30), FDAOUI BELGACEM (32), FERCHICHI Faical (42), FERON PAUL (34), FERRETTI Marlène (33), FEZAI MOHAMED (83), FILALI RABAH (33), FKIRI ABDALLAH (28), FOURQUET JACQUELINE (67), GARCIA LYDIE (10), GREBERT Nelly (34), HAJJI Faissal (33), HAJJI MOHAMED (47), HAOUAMI HAOUAM (49), HJILA Driss (43), JENDARI MOHAMED (140), KAHLAOUI Abdallah (32), KHAZRI FAKHER (28), KHAZRI khaddouja (28), LAFFITTE DE PETIT JEAN (41), LAKHDARI Mohamed (7), LAKHDARI YAMINA (49), LAMARIA DAHBIA (33), LAYDOUH MUSTAPHA (42), LOPEZ GERARD (82), MALIANI Mohamed (49), MANAYA (89), MANI (28), MARINO MICHEL (7), MARZOUKI ABDALLAH (49), MAZZOUR M HAMED (33), MAZZOURI M HAMED (39), MECHALIKH CHAFIK (24), MEGEL AUGUSTE (7), MENDIL/TAGUELMINT ABDENACIR (32), MERSNI Ahmed (42), MOCKBEL YOUCEF (34), MOCKBEL Zinouba Soraya (34), MORELLI NICOLE (31), MOULIN JOSIANE (32), MOULIN JOSIANE (32), N MIASS MOHSSINE (65), NMIASS Mohsine (39), OUASLI MOURAD (8), OUDALI Amar/Sakina (32), OUERFELLI Ahmed (10), OUERFELLI HOUCINE (49), OUHARZOUNE AMAR (119), PIRES COUTO Manuel (24), PORCHERET PIERRE (36), QUESADA Edmond & Mme CHORAIN Agnès (35), RAHALI HASSANE (39), RECH JOSIANE (33), REUTER VALERIE (32), RODRIGUES SILVA Ana (33), ROUQUETTE Vivien (28), ROUX ALBERT (40), SALINAS (8), SALIOU VALERIE (39), SALLE Sylvie (10), SANCHEZ Nathalie (8), SDIRI Ilhem (33), SLIMANI (39), SOLTANI TOUMI (33), SOUISSI Mehdi et Faten (34), TAARABT DRISS (32), TAARABT LHOUSSINE (40), TAARABT MOHAND (49), TAARABT OMAR (39), TAZAMOUCHT HADDA (83), TIAIBI KHALED (58), TOUT ETANCH (7) - TRAMINI MADELEINE (40), TREGLIA DANIELLE (TUTELLE) (33), VANELINA (7), VARELLO Jean-Marie (8), VIROT COLETTE (7), VIROT ANDRE (8), YAHIAOUI MALEK (39), ZAADANI El houcine & Amar (41), ZAHAF El Bachir (35), ZINE Kamal (33), ZIOUI Soflen (43),

représentant 5677 tantièmes / 10000 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défaillants aux différents votes.

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

RESOLUTION N°01: Election du/de la président(e) de séance de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de président(e) de séance, l'assemblée générale élit : Monsieur AOUADI

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4323 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4323 tantièmes.
Votes pour : 79 copropriétaire(s) représentant 4323 tantièmes / 4323 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 4323 tantièmes / 4323 tantièmes.

RESOLUTION N°02: Election de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de séance, l'assemblée générale élit :Monsieur INNOCENTE et MME AGOSTA

Le secrétariat de l'assemblée générale est assuré par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 Mars 1967.

Le syndic dépose sur le bureau à la disposition du président de séance et du/des scrutateur(s)/scrutatrice(s), la feuille de présence, les pouvoirs, le registre des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4323 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4323 tantièmes.
Votes pour : 79 copropriétaire(s) représentant 4323 tantièmes / 4323 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 4323 tantièmes / 4323 tantièmes.

RESOLUTION N°03: Présentation du plan de sauvegarde et de la mission d'Urbanis

Cette Résolution n'est pas soumise aux votes

La présentation d'urbanis sera disponible par mail ou le mardi après midi lors des permanences Urbanis.

RESOLUTION N°04: Approbation des comptes de l'exercice N du 01/01/2017 au 31/12/2017 (comptes joints à la convocation en annexe). Article 24

L'assemblée générale n'a pas d'observations particulières à formuler après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du 01/01/2017 au 31/12/2017, nécessaires à la validité de la décision.

En conséquence l'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 514 584,87 EUROS TTC.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4323 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4323 tantièmes.
Votes pour : 79 copropriétaire(s) représentant 4323 tantièmes / 4323 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 4323 tantièmes / 4323 tantièmes.

RESOLUTION N°05: Point sur les copropriétairesdébiteurs

Cette résolution n'est pas soumise aux votes

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

RESOLUTION N°06: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du [01/01/2019] au [31/12/2019]. Article 24

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967 modifié le budget prévisionnel doit être voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaires à la validation et après en avoir délibéré approuve le budget prévisionnel pour l'exercice N+2 débutant le 01/01/2019 et finissant le 31/12/2019 arrêté à la somme de 544 819,00 EUROS TTC.

Le budget détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le conseil syndical. Les appels provisionnels à proportion du budget voté seront appelés en quatre trimestres égaux et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4323 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4323 tantièmes.
Votes pour : 79 copropriétaire(s) représentant 4323 tantièmes / 4323 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 4323 tantièmes / 4323 tantièmes.

RESOLUTION N°07: Consultation du conseil syndical : fixation du montant des 'marchés et contrats' à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, décide que le conseil syndical sera consulté par le syndic préalablement à la passation de tous marchés, travaux, contrats et commandes, au-delà d'un seuil de 500 EUROS TTC.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.
Votes pour : 79 copropriétaire(s) représentant 4323 tantièmes / 10000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **4323 tantièmes / 10000 tantièmes**; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4323 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4323 tantièmes.
Votes pour : 79 copropriétaire(s) représentant 4323 tantièmes / 4323 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 4323 tantièmes / 4323 tantièmes.

RESOLUTION N°08: Mise en concurrence obligatoire : fixation du montant des 'marchés et contrats' à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, lui-même modifié par l'article 81-4 de la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, décide de fixer à 1000 EUROS TTC, le montant de tous marchés, travaux, contrats et commandes, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.
Votes pour : 79 copropriétaire(s) représentant 4323 tantièmes / 10000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **4323 tantièmes / 10000 tantièmes**; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4323 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4323 tantièmes.
Votes pour : 79 copropriétaire(s) représentant 4323 tantièmes / 4323 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 4323 tantièmes / 4323 tantièmes.

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

RESOLUTION N°08: Décision d'annuler les travaux ayant pour objet le remplacement de la porte du C1. Article 24

Suite à la pétition reçue (joint à la convocation)

Décision d'annuler les travaux ayant pour objet le remplacement de la porte du C1.

Les appels de fonds déja effectués seront remboursés en meme temps que la régularisation du décompte de charge.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 78 tantièmes / 348 tantièmes. (Commune de Berre s'abstient)
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 348 tantièmes.
Votes pour : 4 copropriétaire(s) représentant 183 tantièmes / 348 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 183 tantièmes / 183 tantièmes.

RESOLUTION N°09: Réalisation d'un Audit Energétique. Choix du prestataire. Article 24

L'assemblée générale reconnait avoir été informée d'une part, des dispositions de l'article L 134-4-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH), de la loi n° 2010-788 du 12/07/2010 portant engagement national pour l'environnement et du décret N° 2012-111 du 27 janvier 2012 et, d'autre part, de l'obligation faite au syndic de porter à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la réalisation, au plus tard le 1er janvier 2017 d'un audit énergétique dans les bâtiments de cinquante lots et plus, à usage principal d'habitation, équipés d'une installation collective de chauffage et dont la date du permis de construire est antérieure au 1er juin 2001.

En conséquence, elle décide de faire appel à un prestataire ayant pour mission de rendre un rapport d'audit énergétique constitué d'un dossier comportant :

- Un descriptif des parties communes et privatives,
- Une enquête auprès des occupants et le cas échéant des propriétaires non occupants,
- La visite d'un échantillon de logement,
- L'estimation des quantités annuelles d'énergie effectivement consommées,
- La mention du classement énergétique du bâtiment,
- La mention du classement des émissions du gaz à effet de serre du bâtiment,
- Des préconisations visant à optimiser l'utilisation, l'exploitation, la gestion les équipements collectifs de chauffage,
- Des propositions hiérarchisées de travaux améliorant la performance énergétique du bâtiment ainsi que les aides financières mobilisables,
- Un rapport de synthèse.

Et retient la proposition présentée par la société ..... pour un montant de ..... EUROS TTC.

Le démarrage de l'audit est prévu à compter du.....

L'assemblée générale précise que le coût de l'audit sera réparti selon les millièmes généraux.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en.....trimestre(s) :

- X% soit.....EUROS exigibles le .....,

- X% soit .....EUROS exigibles le .....

LES COPROPRIETAIRES SOUHAITENT REPORTER CETTE RESOLUTION A LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE. Il conviendra de soumettre plusieurs devis

RESOLUTION N°10: Validation des honoraires pour la réalisation d'un Audit Energétique. Article 24

Les diligences entreprises par le syndic dans le cadre de la réalisation de l'audit énergétique donnent lieu à rémunération dans les conditions prévues à l'article 7.2.5 du contrat de syndic.

Au titre du suivi de l'audit précedemment voté, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à .....% TTC du montant HT du diagnostic soit .....€UROS TTC. Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement dudit audit.

LES COPROPRIETAIRES SOUHAITENT REPORTER CETTE RESOLUTION A LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

RESOLUTION N°11: Réalisation d'un diagnostic technique global. Choix du prestataire. Article 24

L'assemblée générale reconnaît avoir été informée des dispositions de l'article L 731-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH), de l'obligation faite au syndic à partir du 1er janvier 2017 de porter à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la réalisation d'un diagnostic technique global.

En conséquence elle décide, pour ce faire, de faire appel à un prestataire ayant pour mission de rendre un rapport comportant :

- Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble ;
- Un état de la situation du SDC au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation ;
- Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble ;
- Le DPE de l'immeuble, ou l'audit (si chauffage collectif).
- Une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années.

Et retient la proposition présentée par la société ..... pour un montant de ..... EUROS TTC.

Le démarrage du diagnostic technique est prévu à compter du.....

L'assemblée générale précise que le coût de ce diagnostic sera réparti selon les millièmes généraux.

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds prévisionnels en.....trimestre(s) :

- X% soit.....EUROS exigible le.....,
- X% soit.....EUROS exigible le.....(voir nombre de trimestres).

LES COPROPRIETAIRES SOUHAITENT REPORTER CETTE RESOLUTION A LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE

RESOLUTION N°12: Pose de compteurs de répartiteurs de chaleur. Article 24

Suivant la loi de la transition énergétique du 18/08/2015, le syndic informe les copropriétaires de l'obligation de mettre en place un dispositif permettant une individualisation des frais de chauffage collectif.

L'individualisation de ces frais de chauffage est obligatoire avant le 31/03/2017. À défaut, une amende pouvant aller jusqu'à 1 500,00 EUROS par an et par logement pourrait être appliquée.

La règle de répartition devra se faire de la façon suivante :

a) 70 % des frais de combustible seront répartis en fonction des consommations individuelles,

b) 30 % continueront à être répartis en fonction des tantièmes de chauffage.

Le syndicat des copropriétaires prend acte de cette obligation.

Après avoir pris connaissance des propositions des entreprises :....., l'assemblée générale décide de retenir .....

LES COPROPRIETAIRES SOUHAITENT REPORTER CETTE RESOLUTION A LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE

RESOLUTION N°13: Clause d'aggravation des charges. Article 24

Pour la bonne collaboration et le maintien d'une relation harmonieuse entre les Copropriétaires, l'Assemblée Générale des Copropriétaires, après en avoir délibéré, décide que, d'une façon générale, tous les frais exposés par le Syndicat des Copropriétaires, par la faute ou la négligence d'un Copropriétaire ou de l'une des personnes résidant sous son toit, lui seront imputés de plein droit.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4323 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4323 tantièmes.
Votes pour : 79 copropriétaire(s) représentant 4323 tantièmes / 4323 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 4323 tantièmes / 4323 tantièmes.

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

RESOLUTION N°14: Mandat à donner au syndic à l'effet de réaliser toutes les démarches nécessaires en vue d'obtenir les subventions et financements nécessaires. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise le syndic à solliciter des subventions auprès de l'ANAH et tout autre organisme en vue du financement des travaux, honoraires de maître d'oeuvre ou tout autre expertise.

L'assemblée générale mandate le syndic pour signer tous documents relatifs aux subventions et percevoir les fonds sur le compte de la copropriété.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.
Votes pour : 79 copropriétaire(s) représentant 4323 tantièmes / 10000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **4323 tantièmes / 10000 tantièmes** ; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4323 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4323 tantièmes.
Votes pour : 79 copropriétaire(s) représentant 4323 tantièmes / 4323 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 4323 tantièmes / 4323 tantièmes.

RESOLUTION N°15: Mandat à donner au syndic à l'effet de solliciter une aide à la gestion auprès de l'ANAH Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale autorise le syndic à sollicter une aide à la gestion auprès de l'ANAH. Cette aide pourra s'élever au maximum à 150 euros par lot d'habitation par an et sera versé au syndicat des copropriétaires.

L'assemblée générale mandate le syndic pour signer tous documents relatifs à cette subvention et percevoir les fonds sur le compte de la coporpriété

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.
Votes pour : 79 copropriétaire(s) représentant 4323 tantièmes / 10000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **4323 tantièmes / 10000 tantièmes** ; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4323 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4323 tantièmes.
Votes pour : 79 copropriétaire(s) représentant 4323 tantièmes / 4323 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 4323 tantièmes / 4323 tantièmes.

RESOLUTION N°16: Rappel concernant l'obligation de souscirption d'une assurance propriétaire ou locataire pour chaque logement

Nous rappelons aux propriétaires résidents l'obligation de souscrire une assurance pour leur logement.Nous rappelons aussi aux propriétaires bailleurs l'obligation de souscrire une assurance de propriétaire non occupant et de s'assurer que le locataire ait souscrit une assurance locataire.

RESOLUTION N°17: Autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale autorise la police ou la gendarmerie à pénétrer uniquement dans les parties communes de l'ensemble immobilier conformément à la loi du 21 Janvier 1995. Cette autorisation, votée à la majorité de l'article 25, a un caractère permanent mais révocable dans les mêmes conditions de majorité.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.
Votes pour : 79 copropriétaire(s) représentant 4323 tantièmes / 10000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **4323 tantièmes / 10000 tantièmes** ; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4323 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4323 tantièmes.
Votes pour : 79 copropriétaire(s) représentant 4323 tantièmes / 4323 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 4323 tantièmes / 4323 tantièmes.

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

RESOLUTION N°18: Autorisation à Mme Deschamps d'installer un arceau devant son garage afin d'empêcher les stationnements sauvages . Article 25 ou à défaut Article 25-1.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 394 tantièmes / 3929 tantièmes.
COMMUNE DE BERRE L ETANG HOTEL DE VILLE (394),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3929 tantièmes.

Votes pour : 78 copropriétaire(s) représentant 3929 tantièmes / 3929tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **3929 tantièmes / 10000 tantièmes** ; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 394 tantièmes / 3929 tantièmes.
COMMUNE DE BERRE L ETANG HOTEL DE VILLE (394),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3929 tantièmes.

Votes pour : 78 copropriétaire(s) représentant 3929 tantièmes / 3929tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 3929 tantièmes / 3929 tantièmes.

RESOLUTION N°19: Questions diverses. Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote.

Ouverture des débats relatifs aux questions diverses des copropriétaires non soumises à un vote.

****

Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7ème et 8ème du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

****

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. **Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.**
2. **Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.**

   Art.25-1 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délais maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

   Cet Art.25-1 n'est pas applicable aux décisions comportant les travaux de transformation, addition ou amélioration, à la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et à la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.
3. **Art.26 : majorité des voix de tous les copropriétaires en nombre représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.**

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

****

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à **20H11**.

DISPOSITIONS LEGALES :

→ Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.

→ Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : " les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 2 mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1ère phrase du présent alinéa ".

→ Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.

Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, nos salutations distinguées.

Président(e) de séance, M AOUADI

CITYA SOGEMA
Directrice MME BOUAHOUCHE

Scrutateur(s)/Scrutatrice(s) de séance,
M INNOCENTE et MME AGOSTA

CITYA SOGEMA
Gestionnaire Copropriété,
MME RUVIO

COPIE CERTIFIEE CONFORME A L'ORIGINAL

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

URBANIS
Agir pour un habitat digne et durable

métropole AMP
Elaboration du PLAN DE SAUVEGARDE

Plan de Financement
phase "ETUDES"

Adresse de l'Immeuble :	NATURE	Etudes préalables, diagnostic amiante et honoraires de gestion avant travaux d'urgence
La Mariélie		

Entreprise référence du devis	Nature des travaux	Taux TVA	Montant des honoraires HT	Montant des honoraires TTC	Subvention ANAH *100% du HT des études*	Subvention AMP *TVA + honoraires syndic*
NAOM	*Maîtrise d'œuvre* - DIA, APS, APD, PRO, ACT	20%	52 500,00 €	63 000,00 €	**52 500,00 €**	**10 500,00 €**
ST INGENIERIE	*BET structure, fluides, thermique* - DIA, APS, APD, PRO, ACT	20%	27 500,00 €	33 000,00 €	**27 500,00 €**	**5 500,00 €**
QUALICONSULT	*CSPS* - phase conception	20%	1 110,00 €	1 332,00 €	**1 110,00 €**	**222,00 €**
QUALICONSULT	Contrôle technique	20%	2 800,00 €	3 360,00 €	**2 800,00 €**	**560,00 €**
QUALICONSULT	Diagnostic amiante	20%	26 230,00 €	31 476,00 €	**26 230,00 €**	**5 246,00 €**
CITYA SOGEMA	*Honoraires syndic (1,2% du HT)*	*20%*	*1 321,68 €*	*1 586,02 €*		**1 586,02 €**
		TOTAUX :	**111 461,68 €**	**133 754,02 €**	**110 140,00 €**	**23 614,02 €**

Taux de financement 100% TTC	**133 754,02 €**
Subvention Métropole Aix Marseille Provence	**23 614,02 €**
Subvention ANAH	**110 140,00 €**
Total des subvention Phase "ETUDES"	**133 754,02 €**
Taux de financement	**100%**
Reste à charge des copropriétaires	**- €**

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

NAOM* | Nouveaux Architectes Of Marseille
Atelier d'Architecture & de Design
467, Av. de Mazargues 13008 Marseille
T/ 09 50 72 30 12 - contact@naom.fr
SARL NAOM /Capital : 120 000 €
N° Ordre : S 16458 / APE : 7111 Z
SIRET : 799 654 348 00017

Référence : D212-A

CONVENTION DE MAITRISE D'ŒUVRE RÉALISÉE ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

D'une part:

Mandataire du groupement de Maîtrise d'œuvre :
La SARL NAOM, RCS 799 654 348 représenté par son gérant Damien FLUCHAIRE
Société Inscrite au tableau de l'Ordre des Architectes sous le numéro : S16458
Adresse : 467 av de MAZARGUES, 13008 MARSEILLE
Téléphone : 09 50 72 30 12
e-mail : contact@naom.fr
Cotraitant :
ST INGENIERIE
Chemin de Font Sereine, Le Grand Bosquet Bâtiment A, 13420 GEMENOS

Dénommée ci-après "Maître d'œuvre"

D'autre part:

Copropriété LA MARIÉLIE Allée des Cheminot, 13 130 BERRE L'ETANG
représenté par le Syndic de copropriété
Citya Sogema
1 avenue du Maréchal JUIN, 13700 Marignane
SIRET : 52306817900028
Tel : 0442880840

Dénommée ci-après "maître d'ouvrage"

Conformément aux dispositions du décret n° 80-217 du 20 mars 1980 portant code des devoirs professionnels des architectes, qui fait obligation de recourir à une convention écrite préalable à tout engagement professionnel, il est convenu ce qui suit.

1: OBJET DE LA CONVENTION

Le Maître d'ouvrage souhaite procéder à la rénovation des espaces extérieurs de la Copropriété LA MARIÉLIE. Les travaux porteront sur les éléments définis dans le cahier des charges de consultation, 190621_PDS-Marielie_CC_MOE_V3, annexé.

Les parties se sont entendues pour conclure le présent protocole d'accord. Ils conviennent des dispositions ci-après qui ont pour objet de définir les rapports entre le Maître d'œuvre et le Maître d'ouvrage, de

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

préciser leurs obligations respectives, les missions confiées au Maître d'œuvre, ainsi que la nature et les modalités de sa rétribution.

2 : EXÉCUTION DU CONTRAT

Le Maître d'œuvre est tenue d'exécuter de bonne foi l'ensemble des obligations mises à sa charge.
Il peut, sous sa propre responsabilité, déléguer des collaborateurs salariés et sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture; de sous-traiter au sens de la loi du 31 décembre 1975, partie des missions, objet du présent contrat. Le Maître d'œuvre est tenu par une obligation de moyen et non de résultat. Il s'oblige à utiliser tous les moyens classiques à sa disposition pour mener à bien, dans des conditions normales, la mission qui lui est confiée.
Le Maître d'ouvrage s'engage à fournir en temps utile à l'architecte l'ensemble des documents susceptible d'influencer le déroulement de la mission.

3 : ÉLÉMENTS DE MISSION CONFIÉS À L'ARCHITECTE

- Le relevé et le diagnostic et esquisse/faisabilité (EDL)

Le Maître d'œuvre réalisera le relevé d'état des lieux et le plan architectural des façades des bâtiments objet du présent ravalement.
Sur les bases du relevé architectural, le Maître d'œuvre établira le diagnostic technique des façades et balcons. Sur cette base, il réalisera un dossier de faisabilité technique et financière faisant ressortir les différentes stratégies d'intervention et phases envisageables.
L'ensemble sera remis à la maîtrise d'ouvrage sous le format de fichiers informatiques PDF.
Le cabinet CITYA sera l'interlocuteur unique de l'architecte pour l'ensemble de ce travail.
Le diagnostic sera réalisé sur les bases d'un constat visuel uniquement, aucun sondage destructif, prélèvement ou analyse en laboratoire n'est prévu dans cette offre.
Suivant les pathologies rencontrées, le maître d'œuvre sera susceptible de conseiller à la maîtrise d'ouvrage de faire réaliser des diagnostics techniques spécialisés complémentaires indépendants de cette proposition. Le diagnostic amiante et le calcul de l'efficience thermique du bâtiment seront fournis par la maîtrise d'ouvrage.
Il n'est pas prévu dans cette proposition de reprendre les cages d'escalier et les halls d'entrée, ni aucun local intérieur, de reprendre des espaces extérieurs communs ou éléments extérieurs non liés aux façades comme des murets extérieurs, voirie, trottoirs, escaliers ou parvis, ou de reprendre les étanchéités de toiture.

- Dossier d'autorisations administratives (AVP)

Le Maître d'œuvre élaborera l'avant-projet architectural et technique.
Il proposera une un avant de projet de ravalement, comprenant la description du principe des interventions, une proposition de mise en couleur, une estimation statistique du coût des travaux décomposé suivant un avant-métré par grands postes de travaux.
L'ensemble sera remis à la maîtrise d'ouvrage sous le format de fichiers informatiques PDF.
Sur les bases de l'avant-projet validé par la maîtrise d'ouvrage, le Maître d'œuvre réalise le dossier d'autorisation administrative (déclaration préalable DP), comprenant l'ensemble des pièces graphiques et écrites réglementaires du ressort de l'architecte.
Il imprime le dossier en nombre d'exemplaires nécessaire pour l'administration, plus un pour le maître d'ouvrage.

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

Le maître d'ouvrage dépose le dossier auprès des services concernés et informe le maître d'œuvre de toute correspondance avec eux.

- Projet de Conception Générale (PCG):

Sur les bases du dossier d'AVP validé et de la DP, le Maître d'œuvre précise le projet et les spécifications détaillées des ouvrages pour chaque corps d'état.
Il réalise les documents graphiques utiles à la description du projet de conception générale, plans, coupes et élévations à l'échelle courante du 1/100ème.
Il rédige le cahier des charges permettant la consultation des entreprises par la maîtrise d'ouvrage.
Le maître d'œuvre fournit au maître d'ouvrage un dossier de consultation des entreprises, au format informatique PDF.
Ces documents de description ont pour objectif la bonne compréhension par les entreprises des ouvrages à exécuter en vue de leur chiffrage; ce ne sont pas les plans d'exécution ou d'atelier. Ces derniers sont à la charge des entreprises et seront réalisés durant la période de préparation du chantier.

- Direction de l'Exécution des contrats de Travaux (DET) :

Le Maître d'œuvre assiste le maître d'ouvrage lors de la consultation des entreprises et pour la mise au point des marchés de travaux.
Le maître d'ouvrage et l'entrepreneur retenu par lui signent les pièces du marché et les éventuels avenants.
Le maître d'ouvrage convient avec le Maître d'œuvre de la date d'ouverture du chantier, signe et transmet à l'autorité compétente la Déclaration Réglementaire d'Ouverture de Chantier (DROC).
Le Maître d'œuvre organise et dirige les réunions de chantier, rédige les comptes rendus qu'il diffuse à tous les intéressés, vérifie l'avancement des travaux et leur conformité avec les pièces du marché.
Sauf disposition particulière ou mission complémentaire, la fréquence moyenne des visites de l'architecte sur le chantier est hebdomadaire.
L'architecte assiste le maître d'ouvrage dans la réception des travaux qui est prononcée avec ou sans réserve et constitue la date de départ des délais des responsabilités et des garanties légales.
La mission de l'architecte s'achève à la levée des réserves éventuelles.

4 : RÉMUNÉRATION ET ENGAGEMENT

Pour cette mission la rémunération du maître d'œuvre est librement négociée. La TVA applicable est de 10 % dans le cadre d'une mission complète (attestation de TVA à fournir par la maîtrise d'ouvrage).
Une part globale et forfaitaire est définie pour la réalisation des missions d'études.
Les missions liées au chantier (DET) sont rémunérées suivant un pourcentage du montant global des travaux. Sur la base du montant de l'ensemble des devis entrepris qui sont retenus pour la réalisation du chantier. Si des avenants sont passés lors de la réalisation des travaux, le montant de la rémunération du maître d'œuvre sera automatiquement ajusté en fin de chantier.

Le tableau ci-dessous définit la rémunération de la maîtrise d'œuvre et la répartition entre les cotraitants.

Les frais directs, rendus nécessaires par l'exécution normale de la mission, sont inclus dans la rémunération forfaitaire.
Les frais annexes liés aux assurances ou aux études spécifiques complémentaires, obligatoires ou conseillées, indépendantes du Maître d'œuvre ne sont pas compris dans le forfait ci-dessus. En particulier : Étude géotechnique, relevé de géomètre expert, radiographie des bétons armé, recherche de

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

canalisation, assurance dommages ouvrages obligatoires, étude loi sur l'eau, études thermique, diagnostic amiante, mission de CSPS, bureau de contrôle, sondages destructifs, annales d'échantillons en laboratoire, etc.

MISSION DE MAÎTRISE D'ŒUVRE						
MISSIONS ET REPARTITIONS DES HONORAIRES PAR COTRAITANT						
Montant travaux estimés (HT)	**5 700 000**					
MISSION	**% de décomposition du taux de bases**	**TOTAL Euros**	**Architecte Mandataire**		**BET Structure fluides thermique**	
Tranche ferme			**NAOM**		**ST ING**	
DIAG/AVP	FORFAIT	45 000,00 €	70,00 %	31 500,00 €	30,00 %	13 500,00 €
PRO / DCE	FORFAIT	35 000,00 €	60,00 %	21 000,00 €	40,00 %	14 000,00 €
Tranche en relation avec le montant des travaux						
DET	**2,15 %**	122 550,00 €	20,00 %	24 510,00 €	80,00 %	98 040,00 €
TOTAL HT mission de base		**202 550,00 €**	38,02 %	**77 010,00 €**	61,98 %	**125 540,00 €**
TVA		40 510,00 €		15 402,00 €		25 108,00 €
TOTAL TTC de l'ensemble		243 060,00 €		92 412,00 €		150 648,00 €

5 : MODALITÉS DE RÈGLEMENT

• Pour la phase des études :
Les notes d'honoraires de la maîtrise d'œuvre seront remise à avec les livrables de la manière suivante :
Pour la phase forfaitaire :

1 / : A la remise du dossier d'EDL : 30 000 €HT soit 33 000 €TTC
2 / : A la remise du dossier de l'AVP : 15 000 €HT soit 16 500 €TTC
3 / : A la remise du dossier de PCG : 35 000 €HT soit 38 500 €TTC

• Pour la phase chantier les notes d'honoraires sont présentées mensuellement suivant l'avancement du chantier.

Le versement des l'honoraires présentés par le maître d'œuvre doit être réglé par le maître d'ouvrage à réception de la note d'honoraire, faute de quoi, passé un délai de 30 jours, une indemnité de 5 €HT par jour calendaire, sera due. Cette indemnité est due sans mise en demeure préalable.

6 : MODIFICATION DU CONTRAT - PRESTATIONS OU CHARGES SUPPLÉMENTAIRES

Le présent marché est passé suivant un montant forfaitaire, et un pourcentage de travaux correspondant exclusivement au travail de maîtrise d'œuvre dont le détail est défini dans le cahier des charges de consultation. Le programme peut faire l'objet de précisions dans une annexe à la présente convention.
Toute modification substantielle de la mission, remise en cause substantielle du programme ou du calendrier de réalisation, toute modification demandée par le maître d'ouvrage sur des documents approuvés, donne lieu à l'établissement d'un avenant de contrat.

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

Si le maître d'ouvrage ou si des circonstances imprévisibles imposent le recours à des spécialistes extérieurs dont l'intervention n'est pas incluse dans le présent contrat, les dépenses-y afférentes ne sont pas à la charge de l'architecte.

7 : RÉSILIATION DU CONTRAT

Le présent contrat est résilié de plein droit par la partie qui n'est ni défaillante, ni en infraction avec ses propres obligations, un mois après mise en demeure restée sans effet, notifié par lettre recommandée avec accusé de réception, et contenant déclaration d'user du bénéfice de la présente clause, dans tous les cas d'inexécution ou d'infraction par l'autre partie aux dispositions du présent contrat.

En cas de résiliation de la totalité ou d'une partie de la mission sur initiative du maître d'ouvrage que ne justifierait pas le comportement fautif du maître d'œuvre, ce dernier a droit au paiement des honoraires et frais liquidés au jour de cette résiliation.

La résiliation du présent contrat ne peut intervenir sur initiative du maître d'œuvre que pour des motifs justes et raisonnables tels que : la perte de la confiance manifestée par le maître d'ouvrage; la survenance d'une situation susceptible de porter atteinte à l'indépendance du maître d'œuvre ou de lui rendre impossible le respect les règles de son art, de sa déontologie ou de toutes dispositions légales ou réglementaires.

8 : ASSURANCES

Le maître d'œuvre assume sa responsabilité professionnelle, telle qu'elle est définie par les lois et règlements en vigueur, notamment les articles 1792, 1792-2, 1792-3 et 2270 du Code civil, dans les limites de la mission qui lui est confiée.
Il ne peut donc être tenu responsable, de quelque manière que ce soit, et en particulier solidairement, des dommages imputables aux actions ou omissions du maître d'ouvrage ou des autres intervenants dans l'opération faisant l'objet du présent contrat. Le maître d'œuvre supporte les conséquences financières de sa responsabilité dans les limites des plafonds de garantie fixés dans son contrat d'assurance.
L'atelier NAOM est assuré contre les conséquences pécuniaires de ses responsabilités professionnelles auprès de la compagnie MAF, par contrat n° 157559/B. Ce contrat est conforme aux obligations d'assurance prévues par les lois n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture et n° 78-12 du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

Fait à Marseille le 29/09/2019, proposition valable 120 jours

Le maître d'œuvre

Le maître d'ouvrage
(lu et approuvé; cachet et signature)

NAOM* Nouveaux Architectes Of Marseille
467, Av de Mazargues 13008 Marseille
T/ 09 50 72 30 12 - contact@naom.fr
SARL RCS 799 634 348 / N°ORDRE 516458

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

Qualiconsult®
SÉCURITÉ

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION

OPERATION :	**Résidence LA MARIELIE** **Allée des Cheminot** **Trava Travaux d'URGENCE** - Travaux d'AMELIORATION 1 (façades avec ITE) - Travaux d'AMELIORATION 2 (remplacement menuiseries) **13 130 BERRE L'ETANG**
MAÎTRE D'OUVRAGE :	**CITY SOGEMA** **1 Av du Marechal Juin** **13700 MARIGNANE**

CATEGORIE :	2			
DURE EN MOIS PHASE CONCEPTION :		mois	semaines	jours
DUREE EN MOIS PHASE REALISATION :	24	mois	96 semaines	504 jours
MONTANT DES TRAVAUX :	5 700 000,00 €			
EFFECTIF MOYEN JOURNALIER :	12	Hommes	ESTIMATION	
VOLUME HOMME JOUR :	6 048	Hommes x jours		
NOMBRES D'ENTREPRISES (Y COMPRIS SOUS-TRAITANTS) :	15		ESTIMATION	
OPERATION REALISEE EN ZAC OU PLURALITE DE MOA :		OUI en Majscule ou rien		
LE MOA SOUHAITE UN RETOUR D'EXPERIENCE FIN DE MISSION :		OUI en Majscule ou rien	OPTIONS	
Coordonnateur SPS CONCEPTION ET REALISATION différents :		OUI en Majscule ou rien		

CSPS :	**Fatimaa MALUT**

HONORAIRES PHASE CONCEPTION :	1,110,00 €
HONORAIRES PHASE REALISATION :	9,890,00 €
TOTAL HONORAIRES H.T.	11,000,00 €
T.V.A à 20%	2,200,00 €
TOTAL TTC	13,200,00 €

taux d'honoraires :	0,19%
Rapport Conception / Réalisation	10%

Fait à Marseille , le : 19 juillet 2019 POUR QUALICONSULT SECURITE,

Bon pour accord
le SDC LA MARIELIE
CITY SOGEMA

Agence de Marseille 7 - 9 rue Général Mermoz 13008 MARSEILLE – Tel : 04 95 08 11 80 - F : 04 95 08 11 89 - marseille.qcs@qualiconsult.fr
SIRET 403 200 256 00176

1, Avenue Marechal Juin
13700 MARIGNANE
04 42 88 08 40
Fax 04 42 88 82 34
Siret 523 063 179 00028

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

SAS au capital de 300.000 € - R.C. VERSAILLES 403 200 256 - SIRET 403 200 256 00440 - APE 7112 B
Siège Social : Bâtiment E, 1 bis rue du Petit Clamart – 78140 VELIZY– Tél. : 01 40 83 75 75 – Fax : 01 46 30 39 62
N° TVA Intracommunautaire : FR 13 403 200 256

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

Qualiconsult®
SÉCURITÉ

MISSION DE COORDINATION SECURITE ET PROTECTION DE LA SANTE

OPERATION : Résidence LA MARIELIE Allée des Cheminot Trava Travaux d'URGENCE Travaux d'AMELIORATION 1 (facades avec ITE)	**MAITRE D'OUVRAGE :** CITY SOGEMA 1 Av du Marechal Juin 13700 MARIGNANE

DECOMPOSITION DES TEMPS PREVISIONNELS D'INTERVENTION

PHASE CONCEPTION		PHASE REALISATION	
ACTES TYPES	**HEURES**	**ACTES TYPES**	**HEURES**
1. Stade Avant-Projet/Permis de construire :	**16,00**	**1. Préparation du chantier :**	**36,00**
1.1. Ouverture du Registre-journal de la coordination	1,00	1.1. Inspections Communes avec les entreprises	24,00
1.2. Visite du site	2,00	1.2. Examen des P.P.S.P.S./Mise à jour du P.G.C./ Harmonisation des PPSPS	12,00
1.3. Assistance Déclaration Préalable	1,00		
1.4. Examen dossiers conception /Analyse de risques	6,00	**2. Travaux :**	**230,00**
1.5. Elaboration du D.I.U.O.	6,00	2.1. Visites de chantier Nombre de visite : 96	140,00
2 . Projet/Consultation :	**21,00**	2.2. Participation au rendez-vous de chantier	70,00
2.1. Réunions Maîtrise de l'ouvrage/Maîtrise d'Œuvre Nombre de réunion : 3	9,00	2.3. Réunion MOE MOA	20,00
2.2. Elaboration du P.G.C.	12,00	**3. Réception des travaux :**	**3,00**
		3.1. Recolement des pièces liées au D.I.U.O.	2,00
		3.2. Mise à jour du D.I.U.O.final/diffusion du P.G.C.définitif et du D.I.U.O.	1,00
TOTAL HEURES PHASE CONCEPTION	**37,00**	**TOTAL HEURES PHASE REALISATION**	**269,00**

DECOMPOSITION DES HONORAIRES HORS TAXES

PHASE CONCEPTION		PHASE REALISATION	
ACTES TYPES	**PRIX H.T.**	**ACTES TYPES**	**PRIX H.T.**
1. Stade Avant-Projet/Permis de construire :	480,00 €	1. Préparation du chantier :	1,170,00 €
2 . Projet/Consultation :	630,00 €	2. Travaux :	8,600,00 €
		3. Réception des travaux :	120,00 €
HONORAIRES PHASE CONCEPTION	1,110,00 €	**HONORAIRES PHASE REALISATION**	9,890,00 €

TOTAL PHASES CONCEPTION ET REALISATION	**11,000,00 €**
T.V.A. (20%)	**2,200,00 €**
TOTAL TOUTES TAXES COMPRISES	**13,200,00 €**

Agence de Marseille : 7 - 9 rue Jean Mermoz 13008 MARSEILLE – Tel : 04 95 08 11 80 - F : 04 95 08 11 89 - marseille.qcs@qualiconsult.fr
SIRET 403 200 256 00176
SAS au capital de 300.000 € - R.C. VERSAILLES 403 200 256 - SIRET 403 200 256 00440 - APE 7112 B
Siège Social : Bâtiment E, 1 bis rue du Petit Clamart – 78140 VELIZY– Tél. : 01 40 83 75 75 – Fax : 01 46 30 39 62
N° TVA Intracommunautaire : FR 13 403 200 256

CH

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

Mission de contrôle technique

La mission de contrôle technique que nous vous proposons, visée à l'article L 111-23 du Code de la Construction et de l'Habitation, sera réalisée conformément à nos conditions générales d'intervention.
L'intervention du contrôleur technique s'exerce conformément aux dispositions de la norme NF P 03-100 relative aux critères généraux pour la contribution du contrôle technique à la prévention des aléas techniques dans le domaine de la construction.
La classification et la codification des missions sont celles définies à l'article 5 de la norme NF P 03-100.

- Mission L : relative à la solidité des ouvrages et éléments d'équipements indissociables
- Mission SH : relative à la sécurité dans les immeubles d'habitation
- Mission Hand : relative à l'accessibilité des constructions pour les personnes handicapées
- Mission LE : relative à la solidité des existants

Si cette proposition reçoit votre agrément, veuillez cocher la mission retenue et apposer votre signature et votre cachet. Nous vous ferons parvenir pour régularisation, la convention correspondante et nous serons prêts à intervenir dès que vous le souhaiterez.

	Honoraires en € HT	Missions retenues
Contrôle Technique **L+LE+SH+HAND**	19 840,00 €	☐

Fait à Marseille le 19/07/2019 Adrien CHEVEREAU Directeur d'Agence	BON POUR ACCORD* Date : le 24.09.2019 Signature & cachet : Bon pour accord Rés LA MARIELIE CITYA SOGEMA 1, Avenue Maréchal Juin 13700 MARIGNANE Tél 04 42 88 08 40 Fax 04 42 58 82 34 Siret 525 065 773 00028 * Une convention sera établie après acceptation du devis

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

Qualiconsult

Nos réf : ADC/IG 041190509

CITYA IMMOBILIER
1 avenue du Maréchal Juin
13700 MARIGNANE

A l'attention de MME BOUHAOUCHE
Tél : 04 42 88 08 40
jbouhaouche@citya.com

Affaire : 13 – BERRE L'ETANG
Résidence LA MARIELIE

Objet : Proposition d'honoraires
Mission de contrôle technique

Marseille, le 19 juillet 2019

Madame,

Suite à votre consultation, pour laquelle nous tenons à vous remercier, veuillez trouver ci-après, notre proposition d'honoraires relative à l'affaire ci-dessus référencée.

Les travaux consistent en la rénovation de la résidence LA MARIELIE située Allée des Cheminots 13130 BERRE L'ETANG dans le cadre d'un Plan de Sauvegarde.

Les éléments suivants nous ont été indiqués :

- Montant des travaux : 5 700 000 € HT
- Durée des travaux : 24 mois

Souhaitant que cette proposition corresponde au service que vous attendez de notre société et restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos salutations distinguées.

Adrien CHEVEREAU
Directeur d'Agence

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

Temps prévisionnels d'intervention
Répartition des honoraires par phase de mission

Temps prévisionnels d'intervention

PHASE MISSION	SPECIALISTE DE HAUT NIVEAU	INGENIEUR	TECHNICIEN	TOTAL
CONCEPTION	0	5	1	6
PLANS D'EXECUTION	0	9	3	12
CHANTIER	0	20	0	20
RECEPTION	0	4	0	4
TOTAL	0	38	4	42

Décomposition du prix total par phase de mission (en € HT)

PHASE MISSION	SPECIALISTE DE HAUT NIVEAU	INGENIEUR	TECHNICIEN	TOTAL
CONCEPTION	0	2400	400	2800
PLANS D'EXECUTION	0	4320	1200	5520
CHANTIER	0	9600	0	9600
RECEPTION	0	1920	0	1920
TOTAL	0	18240	1600	19840

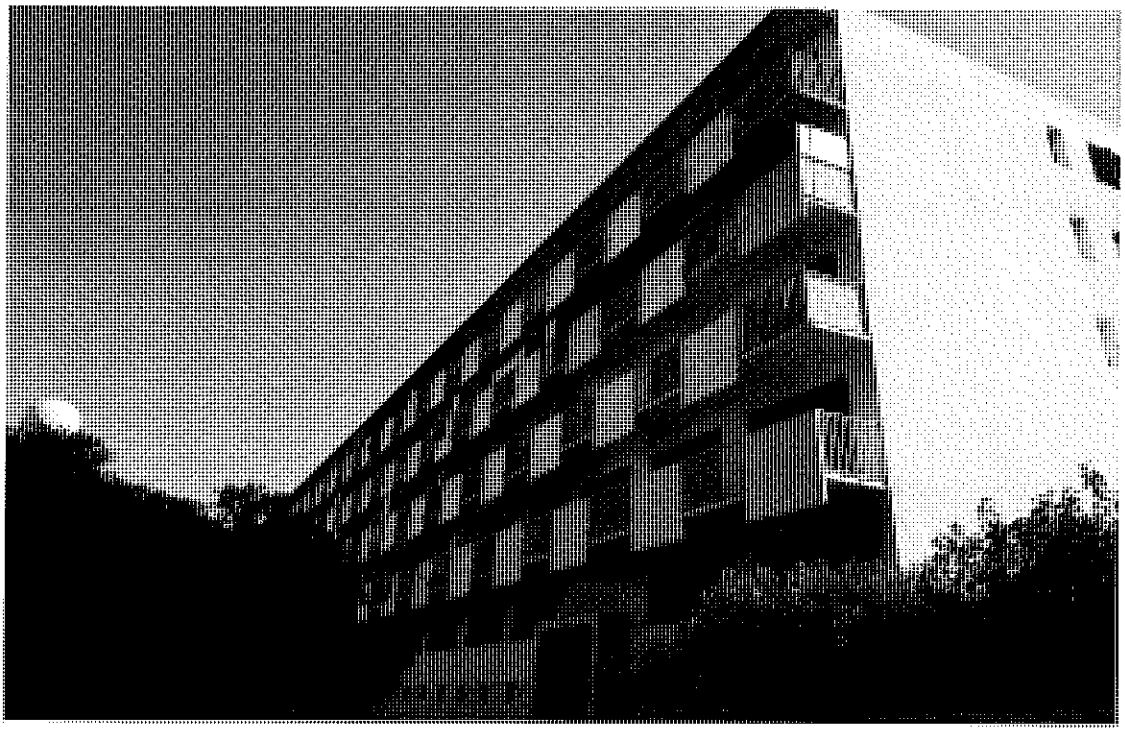
Forfait journalier (1) : 550
Forfait journalier (2) : 480
Forfait journalier (3) : 400

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

Qualiconsult®
IMMOBILIER

Devis

Citya Sogema
1 Avenue du Marechal Juin
13700 Marignane



DIAGNOSTICS AVANT TRAVAUX

Résidence La Mariélie – Allée des Cheminots - 13130 Marseille

Date du document : 04/09/2019

Référence Proposition : 252-13-19-09-LA-MARIELIE

Votre interlocuteur privilégié :
Emilie STRANO – Assistante Administrative d'Agences
7/9 Rue Jean Mermoz
13008 Marseille
Téléphone : 04.95.08.11.50
Email : emilie.strano@qualiconsult.fr
N° SIRET : 490 676 293 00 254

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

Qualiconsult IMMOBILIER

Référence proposition : 252-13-19-09-LA-MARIELIE

Entre : CITYA SOGEMA
1 Avenue du Maréchal Juin
13130 Berre l'Etang

Représentée par : **Mme Bouhaouche** - Directrice

Tel : 04.42.88.08.40
Mail : jbouhaouche@citya.com

Et : **QUALICONSULT IMMOBILIER**
7/9 Rue Jean Mermoz
13008 Marseille

Représentée par : **M. BOLLIER Jean Pascal** – Responsable de Production Technique

Tél : 06.65.56.91.01
Mail : **jean-pascal.bollier@qualiconsult.fr**

TYPE DE MISSION CONFIEE A QUALICONSULT IMMOBILIER : DIAGNOSTIC AMIANTE AVANT TRAVAUX

Fait à Marseille, Le 04/09/2019

QUALICONSULT IMMOBILIER
M. BOLLIER Jean Pascal

LE SOUSCRIPTEUR
(cachet et signature)

le 24 09 2019
bon pour LA MARIELLIE

CITYA SOGEMA
1, Avenue Maréchal Juin
13700 MARIGNANE
04 42 88 08 40
Fax 04 42 88 82 34
Siret 525 068 179 00028

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

1. PROPOSITION FINANCIERE

Le tableau d'ordre de mission ci-dessous précise à la demande du souscripteur, la nature des missions soumises, pour chacune d'elles, aux indications suivantes :

- Annexe 1 : Conditions générales
- Annexe 2 : Conditions Particulières
- Annexe 3 : Fiche Produit
- montant des honoraires dus à QUALICONSULT IMMOBILIER pour chacun des diagnostics.

Diagnostics avant travaux Rénovation des façades et garde-corps /Remise aux normes des réseaux électriques / Remplacement des colonnes EU – EP en PC	
Type(s) de mission(s) retenue(s)	**Montant forfaitaire € HT**
❑ **Repérage amiante avant travaux HORS ANALYSES**	*1 390,00 €*
❑ **Estimatif de 210 Analyses META / MOLP à 31€ *HT / u***	*6 510,00 €*
Total en € HT	*7 900,00 €*
TVA à 20 % en vigueur	**1 498,00 €**
Total en € TTC	*9 398,00 €*

Diagnostics avant-travaux en option	
Type(s) de mission(s) retenue(s)	**Montant forfaitaire € HT**
❑ **Repérage plomb avant-travaux**	*1 590,00 €*
❑ **Repérage amiante avant-travaux en vue du remplacement des colonnes d'eaux usées présentes dans les logements (porte à porte et prise de rendez-vous, suivi complet de l'opération) HORS ANALYSES**	*1 440 ,00 €*
❑ **Estimatif de 800 analyses META / MOLP à 29 € *HT / u***	*23 200,00 €*
Total en € HT	*26 230,00 €*
TVA à 20 % en vigueur	**5 246,00 €**
Total en € TTC	*31 476,00 €*

ESTIMATIF DE PRELEVEMENTS +/- 10%

ANALYSES : Les prélèvements sont inclus dans les honoraires de QUALICONSULT IMMOBILIER ; les analyses ne le sont pas. Le coût des analyses donne lieu à une facturation, par type d'analyse (MET ou MOLP) effectuée par le laboratoire, en complément des honoraires de QUALICONSULT IMMOBILIER établie en fonction du nombre de prélèvements.

Type	Honoraires – prix unitaire en € HT
❑ **Analyse M.E.T.A**	**Tarifs dégressifs : - de 300 prélèvements : 31,00 € HT / u + de 301 prélèvements : 29,00€ HT / u**
❑ **Analyse M.O.L.P**	

2. MOYENS ET MATERIEL

AMIANTE : il s'agit d'outils simples et adaptés au prélèvement (tournevis, cutter, marteau, emporte pièce, ciseau à bois...). Pour les repérages avant travaux et démolition, il peut être utilisé si besoin des équipements lourds (massette, burin, carotteuse...). Nos diagnostiqueurs portent des équipements de protection individuelle adaptés (gants, combinaison, masque avec filtres P3 ...). Ils sont aussi équipés de surfactant, de sachets étanches et d'échelle pliante (3,80 déployée).

- DTA : Réalisation du DTA selon les textes réglementaires :
  - Décret du 03 Juin 2011
  - Arrêté du 12 Décembre 2012
  - Arrêté du 21 Décembre 2012
  - Arrêté du 26 Juin 2013
- Réactualisation Amiante : Réalisation selon les textes réglementaires
  - Décret du 03 Juin 2011
  - Arrêté du 12 Décembre 2012
  - Arrêtés du 21 Décembre 2012
  - Arrêté du 26 Juin 2013

Cette réactualisation signifie que le propriétaire, a déjà en sa possession les anciens DTA conforme à la réglementation en cours durant l'année 2012.

Le DTA doit être fourni au format sous un format modifiable pour permettre la mise à jour.

QUALICONSULT IMMOBILIER effectuera :

1 – Réalisation du rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante (Liste B) à annexer au DTA portants sur les éléments extérieurs :
Toitures
Bardages et façades légères
Conduits en toitures et façade
2 – La mise à jour de la fiche récapitulative de DTA.
3 - Les états de conservation des matériaux amiantés listés dans les anciens rapports

Toute prestation effectuée à postériori du 01 octobre 2017 sera réalisée selon la nouvelle version de la norme NF X 46-020

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

3. PIECE A FOURNIR

DIAGNOSTIC	PIECE A FOURNIR
DPE	Charges (consommation chauffage et eau chaude sanitaire) des 3 dernières années tantièmes de répartition (si copropriété)
Mise à jour de DTA	DTA existant en format modifiable Rapports de repérages antérieurs Tous documents relatifs au contrôle ou au retrait de matériaux amiantés
Amiante et plomb avant travaux	**Plans des bâtiments par niveau : existant et Projet** **Descriptif écrit précis des travaux**
Amiante et plomb avant démolition	Plans des bâtiments
Examen visuel après travaux de retrait des matériaux et produits contenant de l'amiante	Rapports de repérages Plan de retrait Document d'autocontrôle de l'entreprise Mesures d'empoussièrement en zone
Carrez	Règlement de copropriété ou état descriptif de division
Gestion des Déchets	Rapport amiante et Plomb avant démolition Plan des bâtiments Tout document relatif à la construction ou aux diverses réhabilitations, extensions réalisés

4. DETAIL DE L'OPERATION

Article 1 – Nomenclature des bâtiments, locaux, installations et équipements, objet de la mission, tel qu'indiqué par le souscripteur :

Rénovation des façades et garde-corps de la Résidence la Mariélie, remise aux normes des réseaux électriques et remplacement des colonnes EU-EP

CH

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

Article 2 - Montant des honoraires

Les honoraires et frais de QUALICONSULT IMMOBILIER sont fixés hors taxes en tenant compte des lieux d'intervention, de l'importance des installations et de leur complexité. Ils sont établis pour les installations à diagnostiquer définies à l'article 1 des présentes Conditions Particulières.

Pour la présente convention, le montant total des honoraires fixé dans le tableau d'ordre de mission(s) au paragraphe 1 Proposition financière est de 7 900,00 Euros HT.

En cas de rendez-vous non effectués par QUALICONSULT IMMOBILIER, pour des raisons indépendantes de sa volonté (installations non accessibles...), il sera procédé à une facturation supplémentaire.

Les honoraires sont établis pour des vérifications effectuées pendant les heures et jours normaux de travail de QUALICONSULT IMMOBILIER. Dans le cas contraire, ils peuvent faire l'objet d'une majoration.

Ajustement des honoraires et frais pour :

- Déplacement supplémentaire : 120 € ht
- supplément par heure de nuit, de dimanche, de jour férié : surcoût de 100%

Les honoraires de QUALICONSULT IMMOBILIER sont soumis à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) ; le montant de cette taxe, au taux applicable en vigueur, viendra s'ajouter aux honoraires des notes présentées

- Les bâtiments pour lesquels nous n'auront pas reçu de plans du client et pour lesquels notre technicien devra effectuer des croquis feront l'objet d'une facturation complémentaire de 50.00 € HT par croquis effectué.

CH

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

ANNEXE 1

CONDITIONS GENERALES

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

Article 3 - Modalités de facturation et de Paiement

Le paiement sera effectué par virement ou chèque libellé à l'ordre de QUALICONSULT IMMOBILIER à réception de la facture par le souscripteur.

HSBC FRANCE
Relevé d'Identité Bancaire

RIB - Identifiant de Compte National			
Code Banque	Code Guichet	Numéro de compte	Clé RIB
30056	00148	01482026406	71

IBAN - Identifiant International							Code BIC
FR76	3005	6001	4801	4820	2640	671	CCFRFRPP

Domiciliation
HSBC FR PARIS CBC 511

Cadre réservé au destinataire du relevé

Titulaire du Compte
QUALICONSULT IMMOBILIER
1 B RUE DU PETIT CLAMART
78140 VELIZY VILLACOUBLAY

Ce relevé est destiné à être remis, sur leur demande, à vos créanciers ou débiteurs appelés à faire inscrire des opérations à votre compte (virements, paiements de quittance, etc.).
Son utilisation vous garantit le bon enregistrement des opérations en cause et vous évite ainsi des réclamations pour erreurs ou retards d'imputation.

Article 4 – Modalités de signature de la présente convention

Remarque importante : La présente convention est établie en deux exemplaires originaux. Après avoir apposé sa signature au bas de la convention (page 2) et avoir paraphé toutes les pages de toutes les annexes, le souscripteur est prié de retourner à QUALICONSULT IMMOBILIER les deux exemplaires afin qu'elle y appose ses paraphes et signature et inscrive la date de la convention. Dès après, QUALICONSULT IMMOBILIER retourne au souscripteur l'exemplaire lui revenant.

Article 5 - Dispositions préparatoires

Les dispositions préparatoires pour chaque type de diagnostic sont précisées dans les annexes jointes. Elles doivent être scrupuleusement respectées par le souscripteur pour des diagnostics optimaux.

CH

CONDITIONS GENERALES

Article 1
Les vérifications techniques effectuées par QUALICONSULT IMMOBILIER sont exécutées conformément aux présentes conditions générales.

TITRE 1 - RÔLE DE QUALICONSULT IMMOBILIER

Article 2
QUALICONSULT IMMOBILIER, ses techniciens, agissent à titre de vérificateurs techniques. Ils ne jouent le rôle ni d'architecte, ni de bureaux d'études, autres constructeurs ou installateurs, ni ne participent aux prestations des entreprises ou services techniques chargés d'assurer la gestion, l'exploitation, l'entretien ou la maintenance des installations, et ce à quelque titre que ce soit.

De ce fait, les interventions de QUALICONSULT IMMOBILIER ne comportent aucune participation :
- à l'établissement de projets, de plans d'exécution ou de prescriptions techniques,
- à la direction ou à la surveillance des travaux,
- au métré des ouvrages, à leur réglement, et à la vérification des cotes.
- À l'établissement de la note de calcul thermique

Article 3
QUALICONSULT IMMOBILIER effectue ses vérifications techniques par référence aux textes législatifs, réglementaires, et aux normes visés dans la présente convention ou, à défaut, dans les rapports établis par ses soins.

Article 4
La mission de QUALICONSULT IMMOBILIER prend fin à la remise du rapport.

Il n'appartient pas à QUALICONSULT IMMOBILIER de s'assurer que ses avis sont suivis d'effet et de prendre, ou de faire prendre, les mesures nécessaires pour la suppression des défectuosités ou risques signalés.

TITRE 2 - MODALITÉS GÉNÉRALES D'INTERVENTION

Article 5
La mission de QUALICONSULT IMMOBILIER ne débute en aucun cas avant la réception de la convention signée par le donneur d'ordre.

Article 6
Les diagnostics techniques de QUALICONSULT IMMOBILIER sont effectués suivant les modalités définies dans la convention, les conditions particulières et les conditions spéciales spécifiques à chaque mission.

Article 7
Les vérifications techniques de QUALICONSULT IMMOBILIER s'exercent par examen visuel ; elles ne portent que sur les parties visitées et accessibles au moment de l'intervention du vérificateur technique, qui ne procède à aucun démontage ou sondage destructif, à aucun essai, à aucune mesure et à aucun calcul.

Article 8
Lors de la réalisation des essais ou épreuves, QUALICONSULT IMMOBILIER, ses techniciens, ne prennent ni n'assument en aucune façon, ni à aucun moment, la garde des ouvrages, engins ou installations soumis aux essais ou épreuves. Il appartient au donneur d'ordre ou, par délégation, aux exploitants ou gestionnaires intéressés, de prendre, sous leur seule responsabilité, toutes mesures utiles pour assurer à tout moment la sécurité des personnes et des biens.

Article 9
Les résultats des interventions de QUALICONSULT IMMOBILIER sont consignés dans un rapport ou un état.

Les rapports émis par QUALICONSULT IMMOBILIER constatent la situation existante lors de la vérification par ses inspecteurs. Toute modification ultérieure de la construction existante, de ses équipements ou installations faisant l'objet de la présente convention entraîne la caducité des rapports de QUALICONSULT IMMOBILIER.

Article 10
Sauf disposition contraire, les missions de QUALICONSULT IMMOBILIER s'exercent par sondage et n'impliquent donc pas la réalisation de vérifications systématiques.

Article 11
Sauf disposition contraire précisant notamment les hypothèses limites à retenir, QUALICONSULT IMMOBILIER ne prend pas en compte dans l'accomplissement de ses vérifications, les phénomènes assimilables à des catastrophes naturelles (telles que séismes, tempêtes, inondations, raz de marée, foudre) ou liés à la fission de l'atome.

Article 12
La responsabilité de QUALICONSULT IMMOBILIER est celle d'un prestataire de service assujetti à une obligation de moyens.

Elle ne peut être recherchée pour une mauvaise conception ou fabrication d'ouvrages ou équipements, ou pour leur mauvaise installation.

Elle ne peut être recherchée au titre d'installations utilisées en fonction de destinations qui ne lui ont pas été signalées ou dont les documents ne lui ont pas été transmis.

Elle ne saurait être engagée au-delà de deux fois le montant des honoraires perçus par elle.

QUALICONSULT IMMOBILIER est titulaire d'une assurance de responsabilité civile professionnelle (justificatif sur demande du donneur d'ordre).

TITRE 3 - OBLIGATIONS DU DONNEUR D'ORDRE

Article 13
La cession des bâtiments, installations ou équipements faisant l'objet de la présente convention, avant ou pendant la réalisation de la mission de QUALICONSULT IMMOBILIER, doit faire l'objet d'une cession de cette convention à l'acquéreur. En cas de dénonciation de la présente convention par l'acquéreur, le donneur d'ordre devra s'acquitter auprès de QUALICONSULT IMMOBILIER à titre de dédommagement d'une somme représentant 50% de la valeur des interventions prévues dans la convention et non encore effectuées le jour de la dénonciation.

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

Article 14
Le donneur d'ordre s'engage à :

- Informer toutes personnes intéressées des dispositions qui les concernent dans les présentes conditions générales et dans la convention.
- Fournir à QUALICONSULT IMMOBILIER, sans frais pour cette société et en tenant compte des délais nécessaires à ses opérations, tous renseignements, justifications et documents nécessaires à l'accomplissement de la mission dont elle a été chargée ainsi que toutes pièces modificatives.
- Donner librement accès aux lieux d'intervention et, d'une façon générale, fournir toutes facilités aux inspecteurs de QUALICONSULT IMMOBILIER pour l'exercice de leur mission, sans perte de temps ou incidence financière et dans des conditions de sécurité satisfaisante.
- Définir et porter à la connaissance de QUALICONSULT IMMOBILIER, conformément à la réglementation, les mesures d'hygiène et de sécurité applicables aux travaux effectués dans son établissement par une entreprise extérieure.

Article 15
Pendant toute la durée de la vérification, un agent qualifié du donneur d'ordre doit accompagner QUALICONSULT IMMOBILIER pour lui donner toutes facilités en vue de l'accomplissement de sa mission. La manœuvre des installations doit être assurée exclusivement par l'agent qualifié du donneur d'ordre et sous la responsabilité de celui-ci.

Article 16
Le donneur d'ordre doit prendre toutes dispositions pour que les manœuvres de coupure ou de ré-enclenchement nécessaires aux vérifications ne viennent pas perturber l'exploitation de ses installations ou endommager ses biens.
Au terme des vérifications, la remise sous tension ou en fonctionnement des installations demeure de la responsabilité du donneur d'ordre.

Article 17
Le donneur d'ordre autorise QUALICONSULT IMMOBILIER à adresser, le cas échéant, un exemplaire de ses correspondances et rapports directement aux personnes intéressées qui ne sont pas signataires de la présente convention.

Article 18
Il ne peut être fait état, vis-à-vis de tiers, des avis émis par QUALICONSULT IMMOBILIER que par publication ou communication "in extenso" ; il ne peut, non plus, être fait état, à titre publicitaire de l'intervention de QUALICONSULT IMMOBILIER, sans avoir recueilli, au préalable, l'accord de celle-ci sur le principe et le libellé de ladite publicité.

TITRE 4 - HONORAIRES

Article 19
Les honoraires de QUALICONSULT IMMOBILIER sont à la charge du donneur d'ordre. Leur montant indiqué dans les conditions particulières correspond aux ouvrages décrits par le donneur d'ordre à l'article 1 des conditions particulières. Sauf dispositions contraires, ils ne comprennent pas les frais de déplacement et de séjour.

Article 20
En cas d'adjonction aux ouvrages décrits à l'article 1 des conditions particulières ou en cas de changement dans les modalités de vérification imposées par les pouvoirs publics, les honoraires de QUALICONSULT IMMOBILIER sont majorés suivant les modalités définies dans la convention, ou, à défaut, d'un commun accord entre les parties, cet accord pouvant résulter d'un simple échange de correspondances.

Article 21
Au cas où, à la demande du donneur d'ordre, en raison des nécessités de l'exploitation, certaines vérifications devaient avoir lieu, soit de nuit (de 20 h à 6 h), soit les samedis, dimanches ou jours fériés, il sera facturé un supplément par heure passée sur place ou en déplacement selon les modalités indiquées aux conditions particulières.

Article 22
Le montant des honoraires et frais prévus dans la convention peut être révisable. En conséquence, si tel est le cas prévu aux conditions particulières et à compter de la date du mois de référence indiqué dans la convention, le montant des honoraires et frais dus à QUALICONSULT IMMOBILIER est, dans les limites fixées par la réglementation, calculé avec un coefficient de révision égal au rapport des deux valeurs de l'indice retenu.

Article 23
Au cas où, du fait du donneur d'ordre, QUALICONSULT IMMOBILIER se trouverait dans l'impossibilité d'effectuer tout ou partie des vérifications pour lesquelles elle a été convoquée, il sera dû à QUALICONSULT IMMOBILIER une indemnité pour temps perdu correspondant à 50 % des honoraires normalement exigibles ainsi que la totalité des frais de déplacement et de séjour.

Article 24
Les honoraires et frais de QUALICONSULT IMMOBILIER sont soumis à la taxe sur la valeur ajoutée. Le montant de cette taxe au taux en vigueur lors du règlement, vient s'ajouter aux honoraires et notes de frais présentées.

Article 25
Les honoraires et frais de QUALICONSULT IMMOBILIER seront réglés à réception de la facture par le donneur d'ordre.

Le paiement des honoraires et frais ne peut être différé en raison d'une divergence sur le point de vue technique exprimé par QUALICONSULT IMMOBILIER.

A défaut de règlement des notes d'honoraires et frais dans un délai de un mois, ces derniers porteront intérêt de plein droit et sans mise en demeure préalable au taux égal à une fois et demie le taux de l'intérêt légal.

En cas d'incident de paiement, QUALICONSULT IMMOBILIER se réserve le droit de subordonner ses vérifications ultérieures au règlement préalable des honoraires y afférents.

Article 26
QUALICONSULT IMMOBILIER peut suspendre ses vérifications en cas de défaut de paiement de ses honoraires et frais échus. Lorsqu'elle décide de suspendre ses vérifications QUALICONSULT IMMOBILIER signifie sa décision au donneur d'ordre par lettre recommandée avec accusé de réception et préavis de un mois.

Dans ce cas, il est dû à QUALICONSULT IMMOBILIER la quote-part des honoraires et frais prévus dans la convention, correspondant aux prestations déjà effectuées, même si celles-ci n'ont pas encore donné lieu à un rapport.

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

ANNEXE 2

CONDITIONS PARTICULIERES

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

Qualiconsult IMMOBILIER

Référence proposition : 252-13-19-09-LA-MARIELIE

CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX MISSIONS DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE AVANT TRAVAUX DANS IMMEUBLE BATI

CODE : DIA AMIAN TVX - CP-DIA2012 DU 22/05/2012

1. Objet de la mission

La mission consiste à réaliser un rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant la réalisation de travaux dans un immeuble bâti.

2. Contenu de la mission

- visite des lieux concernés par les travaux et réunion préalable avec le souscripteur pour définition du plan de prévention.
- inspection visuelle pour repérage des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.
- définition des sondages destructifs à réaliser en référence à l'annexe A de la norme NF X 46-020.
- complément d'inspection visuelle après réalisation des sondages destructifs.
- prélèvements des matériaux et produits détectés en référence à l'annexe A de la norme NF X 46-020.
- constitution d'échantillons de matériaux et analyse
- rédaction d'un rapport de repérage.

3. Matériaux et produits

La recherche porte sur l'ensemble des matériaux et produits définis par le programme de repérage donné en annexe A de la norme NF X 46-020.

4. Analyse des échantillons de matériaux prélevés

Les échantillons de matériaux prélevés sont analysés par un laboratoire agréé COFRAC Essais.
Le laboratoire analyse les échantillons en Microscopie Optique à Lumière Polarisée (MOLP). Si cette méthode ne permet pas de conclure sur la présence ou l'absence d'amiante dans l'échantillon, il réalise alors une analyse en Microscopie Électronique à Transmission (MET).

5. Documents à remettre par le souscripteur à QUALICONSULT IMMOBILIER

- Les rapports de repérage d'amiante déjà réalisées,
- les documents relatifs à la construction faisant apparaître l'utilisation de matériaux amiantés,
- la description précise des travaux à venir,
- les plans ou les croquis de tous les locaux concernés en format A4 ou A3,

seront, si ils sont disponibles, remis sans frais à QUALICONSULT IMMOBILIER avant le début des investigations.

6. Rapport

Un exemplaire unique du rapport (sauf demande particulière du souscripteur) sera remis en fin de prestation. Il comprendra :

- les informations générales relatives à la mission et à l'immeuble bâti concerné,
- les conclusions du rapport,
- les conditions de réalisation du repérage,
- les résultats détaillés du repérage,
- une fiche d'identification des matériaux et produits ayant fait l'objet d'un prélèvement, les plans ou les croquis des locaux avec localisation des lieux de prélèvements et repérage des matériaux amiantifères (sous réserve de la fourniture de plans ou de croquis par le souscripteur),
- les procès verbaux des analyses des échantillons prélevés.

7. Limites de la mission

La totalité des lieux concernés par la mission sera visitée, sous réserve que la personne accompagnant le technicien de QUALICONSULT IMMOBILIER lui donne accès à tous les locaux le jour de sa visite.

Dans le cadre de cette mission, les intervenants de QUALICONSULT IMMOBILIER examineront uniquement les locaux et les volumes auxquels l'accès leur sera donné, dans des conditions normales de sécurité.

demande du souscripteur.

Sauf stipulation particulière :

- les moyens d'accès en hauteur,
- la réalisation des sondages destructifs définis par l'opérateur de repérage,

sont à la charge du donneur d'ordre.

La mission ne pourra être réalisée dans son ensemble, uniquement si :

- la sécurité du technicien QUALICONSULT IMMOBILIER est assurée,
- la partie du bâtiment concernée par les travaux est définitivement évacué
- l'ensemble du mobilier a été enlevé de manière à ce que tous les composants soient accessibles.

Les équipements (chaudières, groupes électrogènes, ascenseurs, monte-charge, armoires électriques, aérothermes, convecteurs, fours, équipements de cuisine, étuves, tuyauteries ...) ne feront l'objet d'investigations que si la sécurité du technicien de QUALICONSULT IMMOBILIER est assurée. A défaut de visites ou d'investigations exhaustives conditionnées par les points ci-dessus, le rapport mentionnera explicitement les limites de la recherche effectuée et les locaux ou éléments restant à contrôler avant la démolition. Parallèlement, la visite permettant de lever les réserves fera alors l'objet d'une nouvelle proposition.

8. Prix

Le prix forfaitaire comprend :

- la ou les visites des lieux y compris les frais de déplacement du technicien,
- les sondages non destructifs et les prélèvements de matériaux in situ y compris le consommable nécessaire pour la réalisation des échantillons et les frais de transmission au laboratoire,
- la rédaction du rapport de repérage.

Les analyses de matériaux sont facturées en supplément du forfait, en fonction du nombre d'échantillons à analyser et aux tarifs unitaires donnés dans le devis.

Le prix ne comprend pas les frais relatifs à la mise en sécurité des équipements avant intervention ou relatif à la mise en œuvre de moyens destructifs lourds pour réalisation de sondages.

9. Facturation et règlement

La facturation est établie à la remise du rapport, conformément aux bases définies dans les conditions particulières de la présente convention. Les règlements sont exigibles à réception de facture sauf stipulation particulière.

10. Délais d'intervention

Les dates de visite sont fixées d'un commun accord entre QUALICONSULT IMMOBILIER et le souscripteur.

11. Assurance

QUALICONSULT IMMOBILIER dispose d'une police d'assurance Responsabilité Civile. Une attestation d'assurance peut être fournie sur simple demande du souscripteur.

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

Qualiconsult IMMOBILIER

Référence proposition : 252-13-19-09-LA-MARIELIE

CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX MISSIONS DE RECHERCHE DE **PLOMB AVANT TRAVAUX** CODE : ETA PB TVX – CP DIA 2012 DU 22/05/2012

1. Objet de la mission

La mission consiste à réaliser une recherche des revêtements au plom avant réalisation de travaux de réhabilitation, de restructuration ou d démolition de bâtiment(s).

Le maître d'ouvrage devra réaliser un diagnostic de présence d plomb préalablement à tous travaux sur les peintures de bâtiment construits avant 1948. Il en sera de même en cas de doute pou ceux construits dans les années suivantes. (conformément a guide de l'INRS et de la CRAMIF)

2. Contenu de la mission

- visite exhaustive des locaux objets de la mission,
- détermination des éléments de construction susceptibles de présente un revêtement contenant du plomb et regroupement de ces éléments e unités de diagnostic,
- réalisation sur ces éléments de mesures de concentration en plomb pa l'utilisation d'un spectromètre portable à fluorescence X.
- évaluation in situ de l'état de conservation des seuls revêtement détectés contenant du plomb (concentration en plomb supérieure o égale à 1mg/cm²),
- rédaction d'un rapport.

3. Matériaux concernés

La mission ne concerne que les revêtements (peintures, enduits vernis...) contenant du plomb. Les canalisations, produits d scellement... ne feront pas l'objet d'investigation.

4. Nombre de mesures réalisées

Chaque unité de diagnostic fera l'objet d'au moins une mesure.

5. Documents à remettre par le souscripteur à QUALICONSULT IMMOBILIER

Les constats des risques d'exposition au plomb précédemment établis,

Les plans des locaux en format A4 ou A3,seront, si ils sont disponibles remis sans frais à QUALICONSULT IMMOBILIER avant le début de investigations.

6. Rapport

Un exemplaire unique (sauf demande particulière du souscripteur) d'u rapport sera remis en fin de prestation. Il comprendra :

- les données nécessaires à l'identification du bien, du commanditaire d la mission et du propriétaire des lieux,
- la description sommaire du bien et de l'ensemble immobilier dont il fai éventuellement partie,
- la liste des locaux visités et non visités,
- les unités de diagnostic susceptibles de présenter des revêtement contenant du plomb et le résultat des mesures effectuées sur ces unité mentionnant explicitement la présence ou l'absence de plomb,

  les unités de diagnostic susceptibles de présenter des revêtement contenant du plomb et le résultat des mesures effectuées sur ces unité mentionnant explicitement la présence ou l'absence de plomb,

  pour chaque unité de diagnostic dépassant le seuil réglementaire, l description de son état de conservation et, le cas échéant, l'étendue de dégradations et leur localisation,

  le plan ou le croquis des locaux,

- un résumé de l'état des risques d'accessibilité au plomb, une note d'information générale indiquant les risques liés à la présence de revêtements au plomb
- pour chaque unité de diagnostic dépassant le seuil réglementaire, la description de son état de conservation et, le cas échéant, l'étendue des dégradations et leur localisation,
- le plan ou le croquis des locaux,
- un résumé de nos investigations

7. Limites de la mission

La totalité des lieux concernés par la mission sera visitée, sous réserve que la personne accompagnant le technicien de QUALICONSULT IMMOBILIER lui donne accès à tous les locaux le jour de sa visite.

Dans le cadre de cette mission, les intervenants de QUALICONSULT IMMOBILIER examineront uniquement les locaux et les volumes auxquels l'accès leur sera donné, dans des conditions normales de sécurité.

Sauf stipulation particulière :

- les moyens d'accès en hauteur,
- la réalisation des sondages destructifs définis par l'opérateur de repérage,

sont à la charge du donneur d'ordre.

La détection de la présence de plomb en profondeur est réalisée dans la limite des performances techniques du spectromètre portable à fluorescence X utilisé (une fiche technique des spécifications de l'appareil peut être fournie sur simple demande). Aucune investigation destructive lourde (carottage, destruction de cloisons, de doublages..., dépose d'éléments lourds) ne sera réalisée pour contrôle de la présence de revêtement contenant du plomb : Les mesures réalisées seront effectuées en surface des matériaux de construction apparents le jour de la visite.

8. Prix

Le prix forfaitaire comprend :

- la ou les visites des lieux,
- les frais de déplacement du technicien,
- les frais liés à l'appareil portable à fluorescence X,
- la rédaction du rapport.

9. Facturation et règlement

La facturation est établie à la remise du rapport conformément aux bases définies dans les conditions particulières de la présente convention.

10. Délais d'intervention

Les dates de visite sont fixées d'un commun accord entre QUALICONSULT IMMOBILIER et le souscripteur.

11. Assurance

QUALICONSULT IMMOBILIER dispose d'une police d'assurance Responsabilité Civile. Une attestation d'assurance peut être fournie sur simple demande du souscripteur.

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

ANNEXE 3

FICHES PRODUITS

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

Qualiconsult IMMOBILIER

Référence proposition : 252-13-19-09-LA-MARIELIE

Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant travaux

Avant tous travaux de réhabilitation, rénovation, découpage, percement... un repérage de l'amiante est indispensable. Il permet d'assurer une meilleure protection des salariés des entreprises qui auront à opérer sur le chantier ainsi que des occupants éventuels des bâtiments concernés.

À SAVOIR

Un diagnostic amiante vente ou un Dossier Technique Amiante ne peuvent se substituer à un repérage amiante avant travaux.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

- Code du travail, article L 4412-2
- Décret n° 2012-639 du 4 mai 2012
- Norme AFNOR NF X 46-020
- Décret n°2017-899 du 9 mai 2017

PRESTATIONS COMPLÉMENTAIRES

- Repérage plomb avant travaux
- Examen visuel après travaux de retrait des matériaux et produits contenant de l'amiante
- Contrôle après travaux en présence de plomb

VOTRE AGENCE

DOMAINE D'APPLICATION

Le Code du Travail impose aux donneurs d'ordre, maîtres d'ouvrage et aux propriétaires de faire effectuer une recherche d'amiante préalablement à tous travaux comportant des risques d'exposition des travailleurs. Le résultat de cette recherche est transmis aux entreprises envisageant de réaliser l'opération. Ce repérage concerne les immeubles bâtis construits **avant le 1er juillet 1997**.

OBJECTIF DE LA MISSION

Identifier et repérer les matériaux pouvant constituer une source de risque d'exposition à l'amiante des travailleurs affectés à des travaux de réhabilitation d'un bâtiment.

MISSION PROPOSÉE

Cette mission doit être réalisée par un diagnostiqueur ayant obtenu un certificat de compétences délivré par un organisme accrédité par le COFRAC et ayant suivi une formation au risque amiante.

- L'opérateur de repérage collecte et analyse le descriptif des travaux projetés ainsi que les données générales relatives au bâtiment : plans, investigations déjà réalisées par le propriétaire ;
- A partir de ses éléments, il détermine le périmètre et le programme de repérage et les transmets au donneur d'ordre pour avis éventuel ;
- Il finalise le plan de prévention relatif à la mission avec le donneur d'ordre ;
- Il réalise une visite de reconnaissance de l'immeuble. Il définit le matériel et les autorisations d'accès nécessaires à la visite exhaustive des parties concernées ainsi que les éléments nécessitant des investigations approfondies ;
- Il réalise des sondages sur les ouvrages concernés par la mission et définit les zones présentant des similitudes d'ouvrage ;
- Il identifie les matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante impactés par les travaux. Il s'appuie pour cela sur l'annexe A de la norme NF X 46-020
- Il réalise des prélèvements représentatifs des matériaux et produits pour lesquels il existe un doute quant à la présence d'amiante en vue de leur analyse par un laboratoire agréé COFRAC ;
- Il collationne les résultats de ses investigations, procès verbaux d'analyses, plans de repérage des matériaux et produits amiantés détectés et rédige un rapport conforme à la réglementation en vigueur et à la norme NF X 46-020.

CH

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

Repérage plomb avant travaux

Les peintures au plomb (céruse) et les traitements antirouille (minium de plomb) ont été massivement employés dans l'habitat. L'altération de ces matériaux lors de travaux peut présenter un risque d'exposition au plomb des intervenants.

À SAVOIR

Même réservé, votre bâtiment peut être concerné par le plomb :

- 1946 : interdiction de l'utilisation de la céruse pour les professionnels,
- 1986 : interdiction du sulfate de plomb pour les professionnels,
- 1993 : interdiction de mise sur le marché de la céruse et du sulfate de plomb,
- Mai 2015 : interdiction définitive du minium de plomb.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

- Code du Travail : art. L.230-2, L.235-1, R.231-45, R.231-56-1, R.4412-5, R.4412-6, R-4412-156 et R-4412-160
- Arrêté du 19 août 2011
- Norme NF X 46-030

PRESTATIONS COMPLÉMENTAIRES

- Repérage amiante avant travaux
- Contrôle après travaux en présence de plomb
- Examen visuel après travaux de retrait des matériaux et produits contenant de l'amiante

VOTRE AGENCE

DOMAINE D'APPLICATION

Tout Maître d'Ouvrage amené à réaliser des travaux dans un bâtiment est tenu de procéder, en collaboration avec le coordonnateur SPS s'il y a lieu, à l'évaluation des risques liés à son bâtiment en vue de la transmission du résultat de cette évaluation aux entreprises intervenantes.

Concernant le plomb, cette évaluation constituera la base de la propre évaluation du risque des entrepreneurs amenés à procéder aux travaux conformément aux dispositions de l'Art. L.230-2 du Code du Travail

OBJECTIF DE LA MISSION

Le diagnostic permet :

- à la maîtrise d'ouvrage et à la maîtrise d'œuvre de préparer le chantier de rénovation en tenant compte des éventuelles contraintes imposées par la présence de matériaux contenant du plomb,
- d'informer au mieux les entreprises intervenantes afin qu'elles adoptent les modes opératoires, la protection et le suivi médical des salariés,
- aux coordonnateurs SPS de veiller à la prise en compte, par tous les acteurs, des résultats du diagnostic plomb pendant toutes les phases du projet, de la conception à l'exécution des travaux.

MISSION PROPOSÉE

Cette mission doit être réalisée par un diagnostiqueur ayant obtenu un certificat de compétences délivré par un organisme accrédité par le COFRAC.

Le diagnostic plomb avant travaux est effectué selon la méthodologie du Constat des Risques d'Exposition au Plomb.

Le repérage est réalisé par un diagnostiqueur certifié à l'aide d'un appareil portable à fluorescence X. Cet outil permet de détecter le plomb directement accessible mais également les peintures situées sous des couches de matériaux plus récents.

- Le diagnostiqueur effectue une visite exhaustive des locaux impactés par les travaux.
- Il réalise un croquis de l'ensemble de ces locaux ;
- Il détermine les éléments de construction susceptibles de présenter un revêtement contenant du plomb et impactés par les travaux et les regroupe en unités de diagnostic ;
- Il détermine les démontages et les sondages destructifs nécessaires ;
- Il réalise sur tous ces éléments des mesures de concentration en plomb à l'aide d'un spectromètre à fluorescence X ;
- Il décrit l'état de conservation des revêtements contenant du plomb.
- Il rédige le rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant du plomb avant travaux.

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020