Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PREFECTURE
DES BOUCHES-DU-RHÔNE

DÉPARTEMENT BOUCHES DU RHÔNE

Région Provence Alpes Côte d'Azur

Agence nationale de l'habitat Anah

SACICAP de PROVENCE
PROCIVIS PROVENCE

BERRE L'ETANG
L'AVENIR A COEUR

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

/ Elaboration du Plan de Sauvegarde copropriété La Mariélie Berre l'Etang

Commission de Validation
Présentation du Plan de Sauvegarde

Septembre 2021

Urbanis
Agir pour un habitat digne et durable

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211119-7945-DE
Date de télétransmission : 22/11/2021
Date de réception préfecture : 22/11/2021

1/ Situation actuelle de la copropriété de la Mariélie

2/ Axe 1 du Plan de Sauvegarde **: Redresser la gestion et les finances de la copropriété**

3/ Axe 2 du Plan de Sauvegarde **: Accompagner les copropriétaires et les occupants**

4/ Axe 3 du Plan de Sauvegarde **: Requalifier la copropriété sur le plan technique**

5/ Axe 4 du Plan de Sauvegarde **: Requalifier les espaces extérieurs**

6/ Coûts & financements du Plan de Sauvegarde

7/ Calendrier du Plan de Sauvegarde

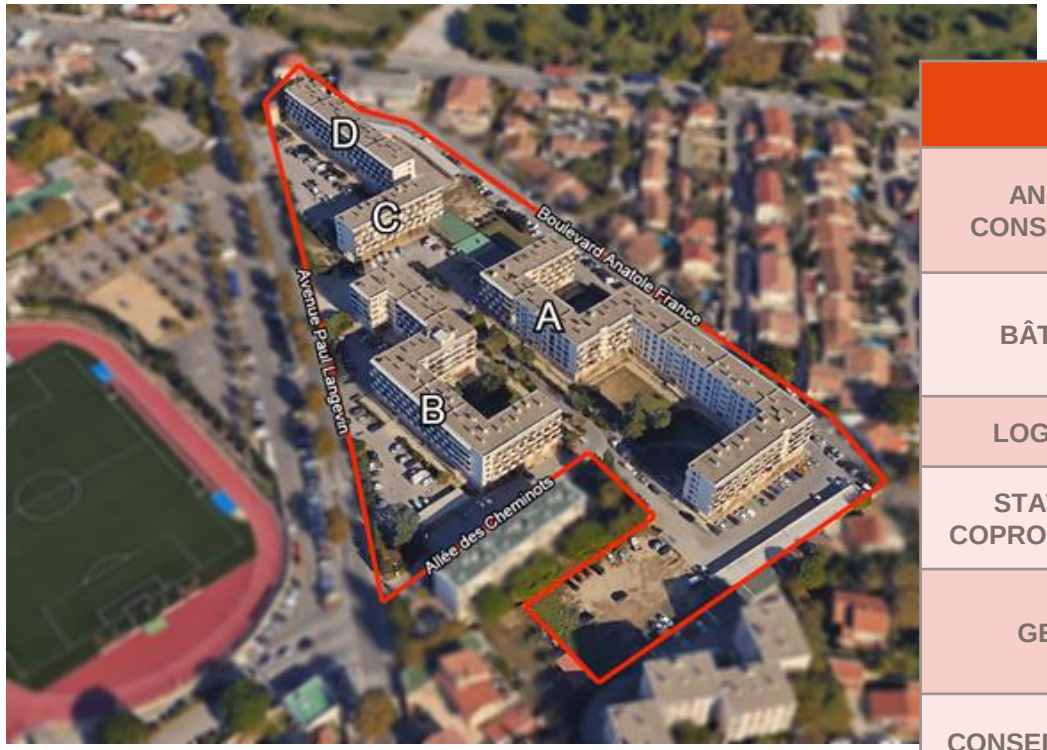
Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211119-7945-DE
Date de télétransmission : 22/11/2021
Date de réception préfecture : 22/11/2021

01

/ SITUATION ACTUELLE DE LA COPROPRIÉTÉ DE LA MARIELIE

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211119-7945-DE
Date de télétransmission : 22/11/2021
Date de réception préfecture : 22/11/2021

Zoom sur la situation technique de la Mariélie



FICHE D'IDENTITÉ	
ANNÉE DE CONSTRUCTION	1962
BÂTIMENTS	4 bâtiments R+5
LOGEMENTS	247
STATUT DES COPROPRIÉTAIRES	44% PO / 56% PB
GESTION	Citya Sogema pour un mandat de 3 ans (2019-2022)
CONSEIL SYNDICAL	18 copropriétaires depuis 2019
BUDGET PRÉVISIONNEL 2021	515 000 €
TAUX D'IMPAYÉS	52% (janvier 2020)

- Toitures : **état moyen**
- Façades : **mauvais état**
- Menuiseries extérieures : **état très variable**
- Canalisations d'évacuation : **mauvais état**
- Réseau électrique : **état moyen**
- Chauffage : **bon état**
- Gestion technique des parties communes : **variée mais correct dans l'ensemble**
- Sécurité incendie : **à améliorer**
- Performance énergétique : **bâtiment très déperditif (étiquette E)**

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211119-7945-DE
Date de télétransmission : 22/11/2021
Date de réception préfecture : 22/11/2021

02

/ AXE 1 : REDRESSER LA GESTION ET LES FINANCES DE LA COPROPRIÉTÉ

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211119-7945-DE
Date de télétransmission : 22/11/2021
Date de réception préfecture : 22/11/2021

Mettre à jour la situation juridique et foncière de la copropriété

Mise à jour du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division

Financement : Aide au redressement Anah

Mobiliser les copropriétaires et le conseil syndical

Mobilisation des copropriétaires (permanences, porte-à-porte, événements conviviaux, création de supports d'information)

Formation des copropriétaires (formation aux membres du conseil syndical, formations à tous les copropriétaires, rédaction d'un livret d'accueil avec les membres du CS)

Accompagnement du Conseil Syndical (animation d'ateliers thématiques sur les thèmes de gestion, cadre de vie, travaux)

Financement : ingénierie du suivi-animation

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211119-7945-DE
Date de télétransmission : 22/11/2021
Date de réception préfecture : 22/11/2021

Redresser la situation financière de la copropriété

Mise en oeuvre d'une stratégie de lutte contre les impayés (suivi renforcé des impayés avec syndic et conseil syndical, mise en oeuvre d'un protocole de recouvrement et orientation vers les solutions sociales et du portage)

Financement : Aide au redressement Anah (57 050 €/an) + éventuellement expertises Anah (pour un audit comptable)

Apurement des dettes fournisseurs & maîtrise des charges (mise en oeuvre d'un outil de prévision et suivi des contrats, renégociation des contrats)

Financement : ingénierie du suivi-animation

Suivi trimestriel des impayés (application du protocole de recouvrement, mobilisation des solutions sociales et du portage, élaboration d'un outil de suivi trimestriel)

Financement : ingénierie du suivi-animation + surcoûts financés par aide au redressement Anah

Mettre en oeuvre le portage des lots

Mise en oeuvre de la convention de portage ciblé (objectif d'acquisition de 20 logements pour une durée de 3 ans, possiblement reconductible, avec un suivi partenariale notamment assuré via la commission de portage (CDC Habitat Social, Métropole AMP, Ville de Berre l'Etang, opérateur de suivi-animation)

Financement : ingénierie du suivi-animation + Anah pour l'ingénierie de portage assurée par CDC Habitat Social

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211119-7945-DE
Date de télétransmission : 22/11/2021
Date de réception préfecture : 22/11/2021

03

/ AXE 2 : ACCOMPAGNER LES COPROPRIÉTAIRES ET LES OCCUPANTS

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211119-7945-DE
Date de télétransmission : 22/11/2021
Date de réception préfecture : 22/11/2021

Accompagner les propriétaires occupants et les locataires

Accompagnement social des PO et des locataires (aide à la solvabilisation, informations sur les droits et devoirs en fonction du statut, mise en place d'une commission de suivi social une à deux fois par trimestre,, résorption des situations d'indécence)

Financement : Ingénierie du suivi-animation

Accompagner les bailleurs

Accompagnement des bailleurs (information et appui dans le rôle de PB, mobilisation des bailleurs existants notamment en vue de projets de travaux,, signalement de présomption de marchand de sommeil)

Financement : Ingénierie du suivi-animation

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211119-7945-DE
Date de télétransmission : 22/11/2021
Date de réception préfecture : 22/11/2021

04

/ AXE 3 : REQUALIFIER LA COPROPRIÉTÉ SUR LE PLAN TECHNIQUE

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211119-7945-DE
Date de télétransmission : 22/11/2021
Date de réception préfecture : 22/11/2021

Accompagner la copropriété dans la réalisation de travaux en parties communes

Accompagnement de la copropriété dans la réalisation de travaux urgents (mise en sécurité des façades, des réseaux et sécurité incendie)

Financement : Anah, Métropole AMP, CD13

Accompagnement de la copropriété dans un projet de travaux de rénovation globale & d'amélioration de la performance énergétique

Financement : Anah, Métropole AMP, Ville de Berre l'Etang, Région Sud

Préfinancement : SACICAP de Provence

Accompagner les copropriétaires dans des projets de travaux en parties privatives

Information et accompagnement des copropriétaires pour la mobilisation de subventions pour la réalisation de travaux en parties privatives (informer les copropriétaires sur les subventions mobilisables, monter les dossiers de demande de subventions)

Financement : Ingénierie du suivi-animation + financements travaux (Anah, Ville de Berre l'Etang, préfinancement SACICAP...)

Soutien aux copropriétaires et aux occupants pour des petits d'amélioration en parties privatives (mise en place d'un dispositif d'auto-réhabilitation accompagnée)

Financement : Anah ou Métropole AMP

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211119-7945-DE
Date de télétransmission : 22/11/2021
Date de réception préfecture : 22/11/2021

Zoom sur la première phase de travaux d'urgence à engager au dernier trimestre 2021

Montant travaux & honoraires HT	Montant travaux et honoraires TTC	Anah	Métropole AMP	Conseil Départemental 13
		100% du montant HT* *hors honoraires syndic et DO	100% du montant TVA + 100% du montant TTC autres honoraires (syndic + DO)* *après CD13	5% du montant TTC des travaux et honoraires éligibles
3 194 682 €	**3 646 334 €**	**3 194 682 €**	**282 564 €**	**169 089 €**
Taux de couverture sur TTC		**87,6 %**	**7,7 %**	**4,6 %**

Travaux d'urgence	Coût HT	Coût TTC
Lot 1 : Travaux façades	2 451 338 €	2 696 472 €
option lot 1 : châssis aluminium	*+ 57 000 €*	*+62 700 €*
Lot 2 : Réseaux UE et VRD	74 625 €	82 088 €
Lot 3 : Sécurité incendie	357 927 €	393 719 €
Lot 4 : Sécurisation électrique	149 600 €	164 560 €
TOTAL	**3 090 490 €**	**3 399 049 €**

Honoraires travaux	Coût HT	Coût TTC
Moe, bureau de contrôle et CSPS	104 192 €	117 304 €
Assurance Dommage Ouvrage	/	84 988 €
Honoraires syndic	37 086 €	129 492 €

Total	3 231 768 €	3 646 334 €

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211119-7945-DE
Date de télétransmission : 22/11/2021
Date de réception préfecture : 22/11/2021

Synthèse des financements en parties communes

Financeur	Etudes avant travaux *	Travaux urgents + honoraires	Travaux d'amélioration	Montant total mobilisé
Anah	190 830 €	3 194 682 €	3 837 551 €	7 222 613 €
Métropole Aix-Marseille-Provence	40 914 €	282 564 €	548 221 €	870 979 €
Région Sud	/	/	274 111 €	274 111 €
Conseil Départemental 13	/	169 089 €	/	169 089 €
Ville de Berre l'Etang	/	/	274 111 €	274 111 €
Copropriétaires	/	/	1 114 273 €	1 114 273 €
TOTAL HT	**193 120 €**	**3 231 768 €**	**5 542 021 €**	**8 966 909 €**
TOTAL TTC	**231 744 €**	**3 646 334 €**	**6 048 267 €**	**9 926 345 €**
% financement du TTC par Anah & collectivités	**100 %**	**100 %**	**82 %**	**89 %**

- **Amélioration électrique**
- **Menuiseries extérieures**
- **Isolation Thermique par l'extérieur**
- **Etanchéité des toitures**
- **Réseaux d'eaux usées en vide sanitaire**
- **Ventilation Mécanique Contrôlée**
- **Menuiseries bois en parties communes**
- **Peinture en parties communes**
- **Désamiantage toiture**

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211119-7945-DE
Date de télétransmission : 22/11/2021
Date de réception préfecture : 22/11/2021

05

/ AXE 4 : REQUALIFIER LES ESPACES EXTÉRIEURS

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211119-7945-DE
Date de télétransmission : 22/11/2021
Date de réception préfecture : 22/11/2021

Mettre en oeuvre un scénario de cession des espaces extérieurs

Démarche de concertation pour l'élaboration d'un projet urbain autour de la requalification de la Mariélie (diagnostics participatifs pour évaluer les besoins et usages des résidents, marches exploratoires, ateliers de recueil)

Financement : ingénierie du suivi-animation + GUP (Anah)

Etudes de définition d'un projet urbain intégrant la requalification des espaces extérieurs (consultation des services techniques concernés par la prise en charge des espaces à céder, désignation d'une équipe Moe pluridisciplinaire)

Financement : Ville de Berre l'Etang

Concertation des copropriétaires et des habitants sur la base des scénarios proposés (mise en place d'une équipe de médiateurs sociaux et urbains pour accompagner la concertation)

Financement : ingénierie du suivi-animation + GUP (Anah)

Validation du projet de cession par l'Assemblée Générale (mobilisation des copropriétaires, organisation des réunions publiques, préparation de l'Assemblée Générale)

Financement : ingénierie du suivi-animation + GUP (Anah)

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211119-7945-DE
Date de télétransmission : 22/11/2021
Date de réception préfecture : 22/11/2021

Valoriser la copropriété sur le plan urbain

Redynamisation des locaux commerciaux (réorganisation des activités commerciales, soutien des besoins de locaux pour les activités associatives)

Financement : Ville de Berre l'Etang

Amélioration des conditions d'accueil pour les fidèles de la salle de prière (dialogue avec l'association culturelle musulmane de Berre l'Etang sur les scénarios d'extension envisageables et leurs conditions de réalisation)

Financement :Ville de Berre l'Etang

Amélioration des conditions de stationnement et de circulation (traitement de l'enlèvement des véhicules ventouses, partenariat avec l'équipe des médiateurs sociaux et urbains pour un travail de prévention, remontée d'informations via les réunions du CLSPD - Conseil Local de Sécurité et de Prévention de la Délinquance - définition d'actions de prévention de la délinquance

Financement : Ville de Berre l'Etang (Police Municipale, CLSPD) + Etat (FIPD) + GUP (Anah) + Politique de la Ville (Collectivités territoriales et Etat)

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211119-7945-DE
Date de télétransmission : 22/11/2021
Date de réception préfecture : 22/11/2021

Améliorer les pratiques et les usages des espaces extérieurs

Démarche de co-construction du projet de cession des espaces extérieurs (animation de la commission “cadre de vie”, diagnostic partagé sur les pratiques, ateliers de concertation, travail sur la mémoire du quartier)

Financement : GUP (Anah) + Politique de la Ville (Collectivités territoriales et Etat)

Actions de pérennisation des acquis de la requalification (soutien aux fêtes de quartier, aménagements transitoires, ateliers d’échange de compétences en lien avec le logement)

Financement : GUP (Anah) + Politique de la Ville (Collectivités territoriales et Etat) + Fonds de Participation des Habitants géré par le Conseil Citoyen (Ville de Berre l’Etang)

Désenclavement de la copropriété et son ouverture sur le reste du quartier (instauration d’une Maison du Projet investie par tous les acteurs engagés sur le Plan de Sauvegarde, développement d’actions socio-culturelles entre la Mariélie et le Béalet, soutien aux participations d’habitants à des événements extérieurs à la copropriété)

Financement : Ville de Berre l’Etang + Politique de la Ville (Collectivités territoriales et Etat)

Prévention des délinquances et contribution à l’intégration économique des résidents (animation de la cellule locale du CLSPD, enlèvement des véhicules ventouses, développement des chantiers éducatifs et d’insertion, inscription de clauses d’insertion dans les cahiers des charges liées au Plan de Sauvegarde

Financement : Ville de Berre l’Etang + Etat (FIPD) + Politique de la Ville (Collectivités territoriales et Etat)

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211119-7945-DE
Date de télétransmission : 22/11/2021
Date de réception préfecture : 22/11/2021

06

/ COUTS ET FINANCEMENTS DU PLAN DE SAUVEGARDE

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211119-7945-DE
Date de télétransmission : 22/11/2021
Date de réception préfecture : 22/11/2021

Coûts & financements du Plan de Sauvegarde

	Volet d'action	Maitre d'ouvrage	Montant HT	Montant TTC	Anah	Métropole AMP	Ville de Berre l'Etang	Conseil Départemental	Conseil Régional	Copropriétaires
Volet technique	Phase 1 travaux urgents	Copropriété	3 231 768 €	3 646 334 €	3 194 682 €	282 564 €		169 089 €		- €
	Phase 2 travaux amélioration	Copropriété	5 542 021 €	6 048 267 €	3 837 550 €	548 221 €	274 111 €		274 111 €	1 114 274 €
	Travaux parties privatives	Copropriété	à définir	à définir	à définir	à définir	à définir	à définir	à définir	à définir
	Auto réhabilitation accompagnée	Copropriété	300 000 €	360 000 €	à définir	à définir	à définir	à définir	à définir	
Ingénierie	Suivi-animation PDS	AMP	1 367 500 €	1 641 000 €	683 750 €	957 250 €	-	-	-	-
	Suivi animation GUP	AMP	500 000 €	600 000 €	250 000 €	350 000 €	-	-	-	
	Coordinateur PDS	AMP	250 000 €	300 000 €	125 000 €	175 000 €	-	-	-	
Gestion	Actions de redressement	Copropriété	285 250 €	342 300 €	285 250 €					57 000 €
	Expertises complémentaires	AMP	223 500 €	268 200 €	111 750 €		-	-	-	
Espaces extérieurs	Etude de MOE	Ville de Berre l'Etang	40 000 €	48 000 €			48 000 €			
	Mise en œuvre de la cession	à définir par avenant	à définir par avenant	à définir par avenant	à définir par avenant	à définir par avenant	à définir par avenant	à définir par avenant	à définir par avenant	à définir par avenant
	Travaux aménagement espaces extérieurs	à définir par avenant	à définir par avenant	à définir par avenant	à définir par avenant	à définir par avenant	à définir par avenant	à définir par avenant	à définir par avenant	à définir par avenant
	Total		**11 740 039 €**	**13 254 101 €**	**8 487 982 €**	**2 313 035 €**	**322 111 €**	**169 089 €**	**274 111 €**	**1 171 274 €**

Quelques règles de calcul

Suivi-animation
Anah : 50% HT
Métropole AMP : 50% HT + TVA
Plafond annuel : 150 000€ HT + 500€ HT/logement

Coordonateur PDS
Anah : 50% HT
Métropole AMP : 50% HT + TVA
Plafond annuel : 50 000 €

Action de Gestion Urbaine de Proximité
Anah : 50% HT
Métropole AMP : 50% HT + TVA
Plafond annuel : 100 000 €

Aide au redressement et à la gestion
Anah : 100% HT
Plafond annuel : 5 000 €/bâtiment + 150 €/logement

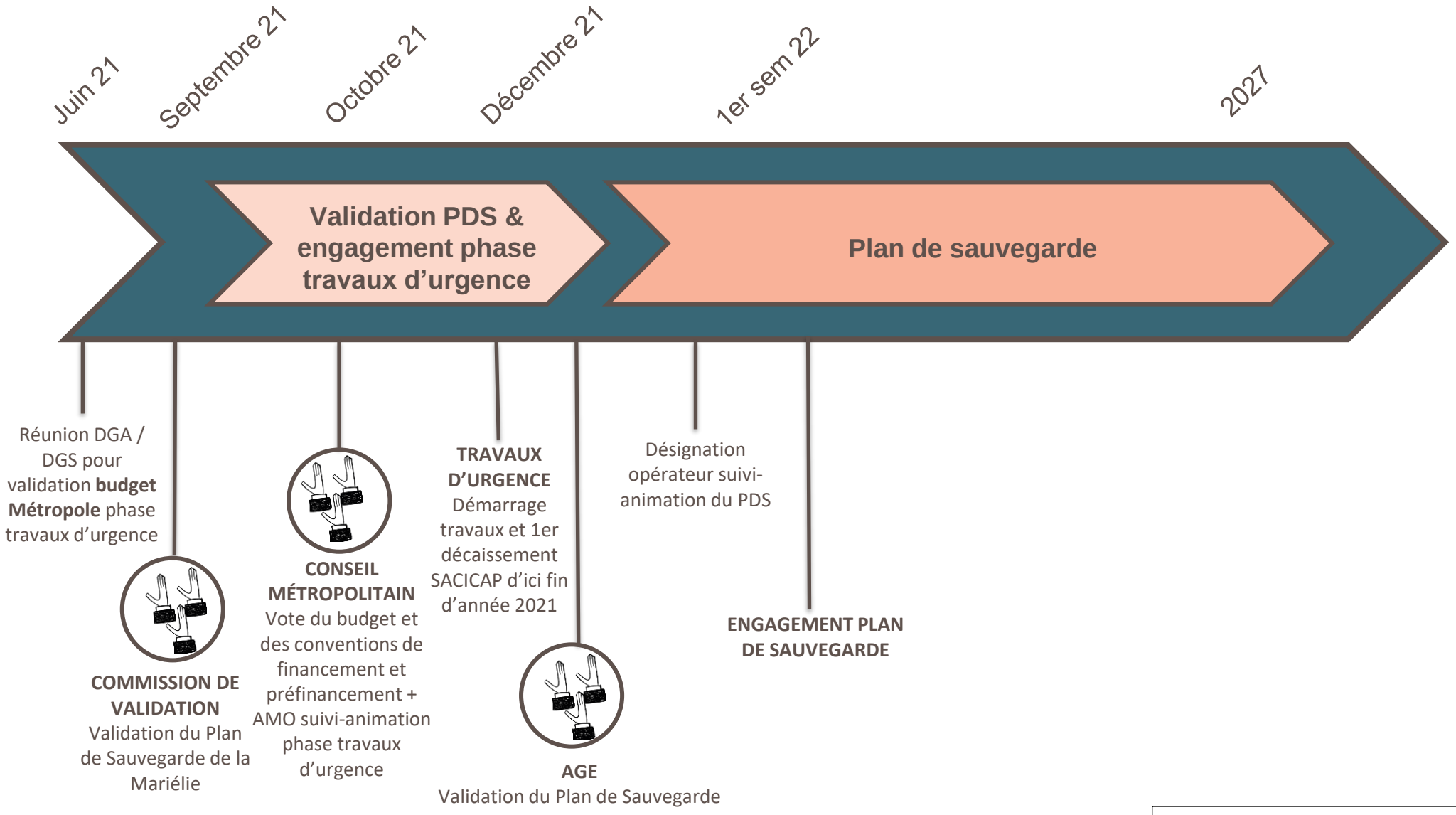
Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211119-7945-DE
Date de télétransmission : 22/11/2021
Date de réception préfecture : 22/11/2021

07

/ CALENDRIER DU PLAN DE SAUVEGARDE

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211119-7945-DE
Date de télétransmission : 22/11/2021
Date de réception préfecture : 22/11/2021

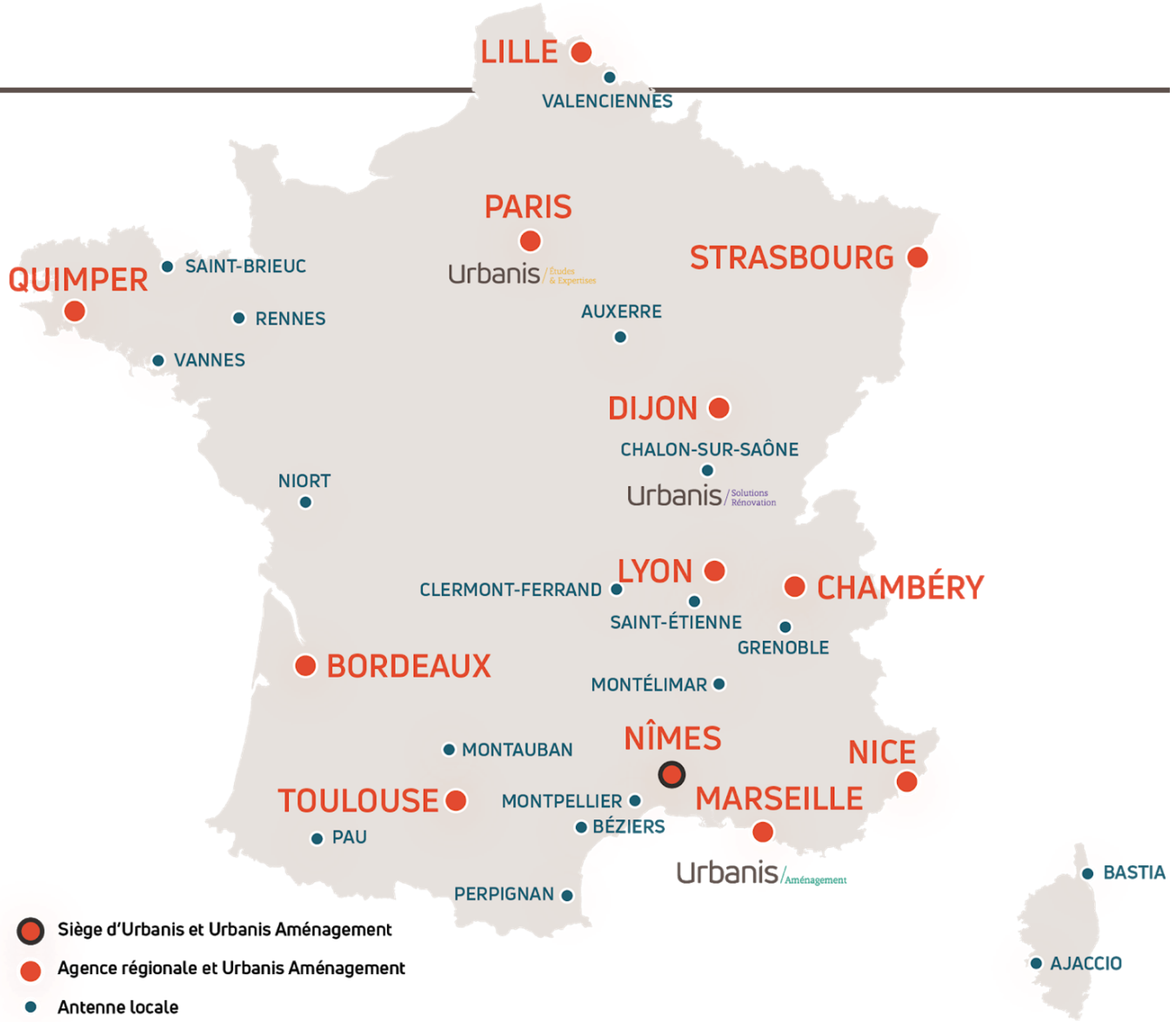
Calendrier du Plan de Sauvegarde



Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211119-7945-DE
Date de télétransmission : 22/11/2021
Date de réception préfecture : 22/11/2021

Urbanis

Agir pour un habitat digne et durable



Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211119-7945-DE
Date de télétransmission : 22/11/2021
Date de réception préfecture : 22/11/2021