

PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIETE LA MARIELIE



Marseille Provence Métropole

– Convention de plan de sauvegarde –

Nom de l'opération

Plan de Sauvegarde, copropriété la Mariélie à Berre l'Étang

Période et n° de l'opération :

N° de la convention

Date de la signature de la convention : 2021

PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIETE LA MARIELIE

La présente convention est établie,

Entre l'État, représenté par Monsieur Christophe MIRMAND, Préfet des Bouches du Rhône.
Préfecture des Bouches-du-Rhône, Boulevard Paul Peytral 13006 Marseille.

La Métropole Aix Marseille Provence, maître d'ouvrage de l'opération, représenté par Madame Martine VASSAL, sa Présidente. 2 Bis Boulevard Euroméditerranée Tour La Marseillaise BP 48014 13567 Marseille CEDEX 2

La Ville de Berre l'Étang, représenté par Monsieur Mario MARTINET, son maire. Hôtel de ville BP 30221 - 13138 Berre – L'étang CEDEX

L'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par Jean-Philippe d'ISSERNIO, Directeur de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Bouches du Rhône : délégué local de l'Anah dans le département ou son représentant

Le syndicat des copropriétaires de la copropriété la Mariélie, représenté par son syndic, le cabinet Citya Sogema, 1 avenue du Maréchal Juin, 13600 Marignane, représenté Madame Julie BOUHAOUCHE sa directrice ;

Le Conseil Départemental des Bouches du Rhône, 52 avenue de Saint Just 13004 Marseille , représenté par sa Présidente Martine VASSAL, dûment habilitée par la délibération de la commission permanente n°... du... ;

Le Conseil régional de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, 27 Place Jules Guesde 13481 Marseille, représenté par son Président Renaud MUSELIER, dûment habilitée par la délibération de la commission permanente n°... du..., ;

CDC Habitat Social, société anonyme d'habitation à loyer modéré, au capital de 163 940 080 € RCS Paris 552 046 484 dont le siège est social est 33 avenue Pierre Mendès-France 75013 Paris représenté par Pierre FOURNON ;

La SACICAP DE PROVENCE

Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP), à capital variable, 23 rue Roux de Brignoles – 13006 Marseille
Représentée par Madame Elisabeth REFFAY, en qualité de Directrice Générale, dûment habilitée à signer la présente convention, Immatriculée au RCS de Marseille sous le numéro 058 801 283.

PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIETE LA MARIELIE

Adresse de la copropriété : 150 avenue Paul Langevin, 13130 Berre - l'Etang Immatriculée au registre national des copropriétés sous le numéro AA 0377960

Vu, le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.615-1 et suivants, R.615-1 et suivants ;

Vu, le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat ;

Vu, l'arrêté du Préfet portant création de la commission chargée de d'élaboration d'un plan de sauvegarde sur la copropriété de la Mariélie en date du 18.07.2016 ;

Vu, l'accord partenarial signé entre l'Etat, l'ANRU, l'ANAH et la Métropole pour une stratégie d'intervention dans les grandes copropriétés signé le 21.01.2017 ;

Vu, le plan initiative copropriétés (PIC) stratégie nationale d'intervention sur les copropriétés, adopté par le conseil d'administration de l'ANAH le 28.11.2018 ;

Vu, la délibération de la Métropole Aix Marseille Provence n° DEVT 002-6460/19/CM « stratégie territoriale de lutte contre l'habitat indigne et dégradé –Mesures de l'ANAH pour le traitement en urgence des copropriétés dégradées » en date du 20.06.2019;

Vu, la convention de portage immobilier et foncier « intervention ciblée au sein de copropriétés dégradées de la MAMP » du 28.06.19 ;

VU la délibération n° 17-1107 du 15 décembre 2017 du Conseil régional relative à l'approbation du Plan Climat régional « Une COP d'avance »,

VU la délibération n° 21-163 du 23 avril 2021 du Conseil régional relative à l'approbation du Plan Climat régional « Gardons une COP d'avance »,

VU la délibération n°19-811 du Conseil régional en date du 16 octobre 2019 approuvant le cadre d'intervention « mise en œuvre du volet transition énergétique dans l'habitat »,

VU la délibération n° du..... du conseil régional de Provence-Alpes-Côte d'Azur, autorisant la signature de la présente convention,

VU la délibération n° du..... du conseil départemental des Bouches du Rhône, autorisant la signature de la présente convention,

VU la délibération n° du..... du conseil métropolitain du Conseil de territoire Pays salonais, autorisant la signature de la présente convention,

VU la délibération n° du..... du conseil municipal de Berre l'Etang, autorisant la signature de la présente convention,

VU, les comptes-rendus de la Commission d'élaboration du Plan de Sauvegarde de la Mariélie s'étant réunie en dates du 19.12.2018, du 07.05.2019 et du 07.10.2021.

Vu, la décision de l'assemblée générale de la copropriété en date du 31.03.2021.

PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIETE LA MARIELIE

Table des matières :

Préambule :	6
Article 1. Objet de la convention et périmètre d'application.....	11
1.1 Dénomination de l'opération.....	11
1.2 Périmètre et champs d'intervention	11
1.3 Nature, état et instances de la copropriété.....	12
Article 2. Enjeux.....	17
Article 3. Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	18
3.1 Redresser la gestion et les finances de la copropriété	18
3.1.1 Mettre à jour la situation juridique et foncière (règlement de copropriété)	18
3.1.2 Mobiliser les copropriétaires et le conseil syndical	18
3.1.3 Redresser financièrement la copropriété	21
3.1.4 Mettre en œuvre le portage de lots	23
3.1.5. Indicateurs	25
3.2. Accompagner les copropriétaires et les résidents.....	26
3.2.1. Accompagner les copropriétaires et les résidents.....	27
3.2.2 Accompagner les bailleurs	29
3.2.3 Entretenir une dynamique partenariale et collective.....	30
3.2.4 Objectifs et indicateurs	31
3.3 Requalifier la copropriété sur le plan technique	32
3.3.1. Accompagner la copropriété dans la réalisation de travaux en parties communes	32
3.3.2 Accompagner les copropriétaires dans leurs projets de travaux dans les logements...	34
3.3.3. Indicateurs	36
3.4. La requalification des espaces extérieurs	37
3.4.1 Mettre en œuvre un scénario de cession des espaces extérieurs.....	38
3.4.2 Valoriser la copropriété sur le plan urbain	41
3.4.3 Améliorer les pratiques et les usages – cadre de vie / cohésion sociale	44
3.4.4 Indicateurs	48
Article 4. Objectifs quantitatifs de réhabilitation	49
Article 5. Financement de l'opération et engagements complémentaires	50
5.1 Financement de l'Anah	50
5.2 Financement de la collectivité territoriale maître d'ouvrage	56
5.3 Financement de la ville de Berre l'Etang	57
5.4. Financements de la Région.....	57
5.5. Financements du Département.....	58

PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIETE LA MARIELIE

5.6. Reste à charge copropriétaires	59
5.7 Autres financeurs institutionnels.....	60
Article 6. Engagements des autres partenaires du plan de sauvegarde	61
Article 7. Pilotage et évaluation	64
7.1 Conduite de l'opération et pilotage de l'opération.	64
7.1.1. Pilotage du Préfet	64
7.1.2 Mission du maître d'ouvrage	64
7.1.3. Instances de pilotage	64
7.2. Suivi-animation de l'opération	66
7.2.1. Équipe de suivi-animation	66
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation	66
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle	71
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	71
Article 8. Communication.....	73
Article 9. Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation	75
9.1 Durée de la convention.....	75
9.2 Révision et/ou résiliation de la convention	75
Article 10. Transmission de la convention.....	75

PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIETE LA MARIELIE

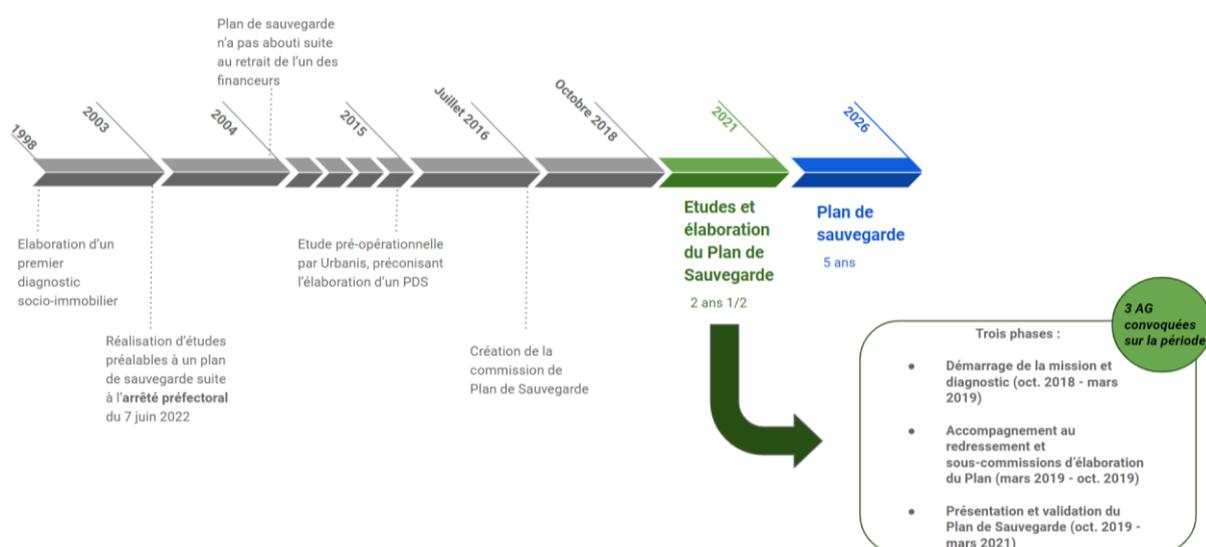
Préambule :

La copropriété la Mariélie est située au Nord-Est de la commune de Berre-l'Etang, dans le quartier prioritaire Politique de la ville du « Béalet-Bessons-Mariélie », au sein du territoire du Pays Salonais de la Métropole Aix-Marseille-Provence. Construite dans les années 1960 pour les cadres des entreprises pétrochimiques avoisinantes, la Mariélie constitue un ensemble immobilier à l'architecture typique des grands ensembles d'habitat collectif. Elle est constituée de 594 lots dont 247 logements répartis en 4 bâtiments A/B/C/D de 5 étages, sans ascenseur, et abrite environ 800 habitants. Le règlement de copropriété a été enregistré en 1962.

Depuis le début des années 90, la Ville de Berre l'Etang se préoccupe de la fragilisation de la copropriété. Une OPAH est mise en place entre 1993 et 1995. Puis la commune commande en 1998 une première étude socio-immobilière qui conclue à la nécessité d'une intervention forte de la collectivité afin d'endiguer la spirale de dégradation. Depuis 2001, la Ville de Berre l'Etang exerce un droit de préemption renforcé sur la copropriété. Le 7 juin 2002, une première commission d'élaboration de Plan de Sauvegarde est créée par arrêté préfectoral. Après de 2 ans d'études préalables, le projet est abandonné faute de financements suffisants.

Toujours à l'initiative de la Ville de Berre l'Etang, une étude pré-opérationnelle réalisée en 2015 préconise de nouveau l'inscription de la copropriété en Plan de Sauvegarde. Le 18 juillet 2016, une nouvelle commission d'élaboration du Plan de Sauvegarde est instaurée par arrêté préfectoral. Fin 2018, la phase d'élaboration démarre pour une durée de 15 mois : après une mise à jour du diagnostic, il s'agit d'amorcer des actions de redressement (travaux d'urgence, redressement de la gestion, accompagnement social) et de définir collégialement les actions et moyens à inscrire dans la convention de plan de sauvegarde.

La copropriété a donc bénéficié depuis vingt ans d'une série d'interventions portées par les pouvoirs publics. Toutefois, les besoins d'accompagnement collectif et individuel sont toujours prégnants. Le Plan de Sauvegarde s'inscrit donc en continuité de ces interventions publiques et constitue le levier choisi par les partenaires pour une action globale et coordonnée sur l'ensemble des composantes de la copropriété la Mariélie.



PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIETE LA MARIELIE

Insertion urbaine

La Mariélie est située dans un environnement urbain favorable : elle bénéficie d'une bonne desserte, tant par les axes viaires que les réseaux de transports en commun (bus locaux et métropolitains). Le centre-ville de Berre avec ses équipements et services publics est accessible facilement, tant en voiture qu'en bus ou modes de déplacement « doux ». De plus, la copropriété est située à proximité d'équipements sportifs, scolaires, socio-culturels et de jeux d'enfants.

La place de la copropriété dans le fonctionnement du marché immobilier

A l'origine, la Mariélie a été construite pour loger l'encadrement « intermédiaire » de l'entreprise Shell : la copropriété a ainsi longtemps été considérée comme un moyen d'ascension sociale permettant d'accéder à un logement confortable à un prix modéré. Puis, les classes moyennes copropriétaires ont peu à peu été remplacés par des bailleurs investisseurs.

Dans un contexte de tension du marché locatif et immobilier, les logements de la Mariélie représentent aujourd'hui une offre de logements accessibles aux populations les moins aisées. Pour les propriétaires occupants, une acquisition à la Mariélie représente souvent le début d'un itinéraire résidentiel.

Pour les locataires, il s'agit souvent d'une location dans l'attente d'un logement social. Le loyer moyen à la Mariélie est de 9,40€/m² contre 11€/m² en moyenne sur la commune de Berre l'Etang¹.

Offre commerciale

Le Mariélie compte trois locaux d'activités à vocation commerciale : un bar, un snack et une épicerie. Trois locaux sont occupés par des associations. *France Plus Berre* gère la « Maison de la Mariélie », lieu d'accueil socio-culturel particulièrement fréquenté par les résidents de la copropriété. Deux autres locaux sont gérés par l'*Association Culturelle musulmane de la Mariélie* qui y anime deux lieux de prières musulmans.

Problématiques sociales

La copropriété la Mariélie est composée à 44% de propriétaires occupants qui sont souvent d'ex-locataires ; beaucoup d'entre eux doivent rembourser un prêt immobilier.

Les logements sont occupés par une population précarisée de ménages composés majoritairement par des couples avec enfants dont le chef de famille est actif ou par des couples retraités sans enfants².

Parmi les enquêtés, la majorité des familles nombreuses occupe des T3 en situation de suroccupation et avec de faibles revenus pour des loyers particulièrement élevés. 58% des ménages rencontrés lors de l'enquête réalisée en 2015 vivaient sous le seuil de pauvreté.

Certains bailleurs aux pratiques « malveillantes » louent à un public précaire, dont des personnes sans papier, et augmentent les loyers ou les charges à leur bon vouloir et avec une absence de travaux d'entretien dans les logements.

¹ Source : Diagnostic Urbanis de 2019

² Source : Documents comptables 2018

PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIETE LA MARIELIE

Situation financière préoccupante

Les diagnostics successifs ont signalé une situation préoccupante de la copropriété en termes de gestion et de situation financière. Les impayés s'élevaient à 52% du budget en janvier 2020, taux bien supérieur au seuil d'alerte de 15%³. Cette situation est cependant à comparer avec celle de 2014, où le taux d'impayé était de 72%. Depuis 2014, le taux d'impayés diminue continuellement, ce qui permet d'envisager un redressement possible, à condition de maintenir l'effort sur les procédures de recouvrement.

Après plusieurs années sans conseil syndical, celui-ci s'est réorganisé et est aujourd'hui identifié. Il est composé de 18 membres, dont une partie de membres très actifs.

La Ville de Berre fait partie des copropriétaires et est très investie depuis plusieurs années dans le fonctionnement de la copropriété. La Ville de Berre est propriétaire de 12 lots, dont 5 logements, 5 caves et 2 locaux d'activité⁴.

Principales pathologies du bâti et travaux requis

Le bâti, construit dans les années 1960, vieillit et subit le manque d'entretien. En effet, les parties communes sont dégradées, des travaux d'urgence sont à prévoir. Des désordres nécessitant des travaux urgents ont été identifiées sur les façades, sur les réseaux et sur les installations électriques dans les parties communes. De plus, des travaux de mise en sécurité incendie sont nécessaires dans les parties communes (désenfumage, portes coupe-feu...). L'état technique du bâti médiocre influe sur la performance énergétique (étiquette énergétique E).

Dans les parties privatives, le mauvais état des menuiseries, le manque de ventilation et d'isolation thermique entraîne l'apparition de moisissures dans les logements.

Espaces extérieurs

Les espaces extérieurs de la copropriété (espaces verts, voirie) souffrent d'un manque d'entretien. Ces espaces sont peu valorisés et peu utilisés par les occupants. Certains terrains, laissés en friche, sont occupés par des voitures épaves qui ne sont pas évacuées et se dégradent. Des problématiques de stationnement anarchique dues à un manque de places de parking, le soir notamment, ont été identifiées.

La présence des pratiques délinquantes (mécanique sauvage, trafic de stupéfiants, véhicules ventouses) a des effets néfastes sur la copropriété sur les plans financier, sécuritaire et d'état de dégradation des espaces extérieurs.

Portage ciblé : calibrage des besoins

Le groupe SNI, rebaptisé CDC Habitat depuis le 1er juin 2018, constitue le pôle immobilier d'intérêt général de la Caisse des Dépôts dont il est filiale à 100 %. Partie prenante de la Banque des Territoires, CDC Habitat apporte son expertise à cette dernière afin de renforcer sa capacité d'action au service des territoires et joue ainsi un rôle central dans les missions et métiers de la Caisse des Dépôts.

Interpelé par les pouvoirs publics dans le cadre de la préparation du plan Initiative Copropriétés, CDC Habitat a décidé de s'engager de manière volontariste aux côtés de l'Etat, de l'ANAH, de l'ANRU

³ Seuil d'alerte pour une copropriété supérieure à 200 lots (art. 29-1A loi n°65-557 du 10 juillet 1965)

⁴ Données 2021

PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIETE LA MARIELIE

et des collectivités locales pour les besoins de ce plan en développant une offre de services spécifique grâce au soutien financier de son actionnaire.

La question du portage foncier constituant un enjeu prioritaire des opérations de requalification des copropriétés en difficulté, CDC Habitat propose d'acquérir et porter provisoirement, à la demande des acteurs locaux, près de 5.000 logements dans des copropriétés dégradées via sa filiale CDC Habitat Social et une société de portage CDC HABITAT Action Copropriété spécifiquement créée pour les besoins du plan initiative copropriétés.

Dans ce contexte, la Métropole Aix-Marseille-Provence s'est rapprochée de CDC Habitat pour mettre en place un dispositif de coopération entre les deux entités afin d'accompagner plusieurs copropriétés en difficulté identifiées sur le territoire métropolitain.

Ainsi, la Métropole Aix-Marseille Provence a approuvé la signature avec CDC Habitat Social d'une convention de portage immobilier et foncier n°ZI190/482COV du 9 juillet 2019 complétée d'un avenant en novembre 2019.

L'objectif de cette convention est d'amorcer des opérations de portage immobilier amiable (acquisition de 250 logements sur 7 copropriétés), dans l'attente de la mise en place de stratégies et dispositifs spécifiques d'intervention foncière ou immobilière de long terme en lien avec les opérations de recyclage et/ou de redressement des copropriétés. Il s'agit notamment, à travers ces acquisitions de :

- Lutter contre la dégradation des immeubles en copropriété et contribuer à l'amélioration du fonctionnement des copropriétés en difficulté
- Mettre en œuvre lorsque cela est nécessaire un processus de relogement permettant l'amélioration des conditions de vie des occupants
- Favoriser la mixité sociale lors de la revente des lots.
- Lutter contre l'indignité de l'habitat

Dans le cadre de cette convention, sur une durée de trois ans, les objectifs d'acquisitions de CDC Habitat Social sont de 20 logements pour la copropriété de la Mariélie. D'un commun accord avec les partenaires du projet la priorité d'intervention dans le cadre de cette convention est d'intervenir sur les situations d'impayés lourds afin de pouvoir assainir les comptes de la copropriété mais aussi de permettre à des propriétaires occupants en difficultés, de pouvoir se maintenir dans leur logement en tant que locataire.

A l'issue de la période de trois ans et/ou en fonction de l'avancée de la mise en place de l'opération, la stratégie de portage d'urgence de ladite convention pourra évoluer vers :

- Un dispositif d'accompagnement de redressement de plus grande ampleur type concession d'aménagement et/ou de redressement
- Le conventionnement et l'intégration à long terme de ce patrimoine dans le parc locatif social de CDC Habitat Social ou d'un autre bailleur social afin de pérenniser la présence dans la durée d'un bailleur social sur cette copropriété.

Le Plan de Sauvegarde : pour une approche globale du redressement de la copropriété La Mariélie

Les éléments de diagnostic confirment que la Mariélie fait face à de nombreuses difficultés : vétusté du bâti, mauvais état des parties privatives, dévalorisation des espaces extérieurs, une part

PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIETE LA MARIELIE

importante d'impayés de charges, des difficultés à honorer le paiement des fournisseurs, paupérisation de la population et problématiques sociales...

Mais, il est indispensable de souligner que la copropriété bénéficie cependant d'atouts favorables à son redressement : son environnement urbain, une part de propriétaires occupants non négligeable, un conseil syndical remobilisé, une baisse récente des impayés...

Pour répondre à ces enjeux, la stratégie du Plan de sauvegarde sur la copropriété la Mariélie consiste en l'intervention de partenaires publics pour redresser la situation de la copropriété en traitant quatre principaux thèmes :

- **Le redressement économique du syndicat des copropriétaires,**
- **L'accompagnement social des occupants,**
- **Les travaux sur les immeubles,**
- **La requalification des espaces extérieurs,**

Le dispositif Plan de Sauvegarde, conformément aux dispositions des articles L615-1 à L615-5 du code de la construction et de l'habitation, est « *destiné à résoudre les difficultés du groupe d'immeubles bâtis ou de l'ensemble immobilier concerné* », mis en évidence lors du diagnostic. « *Le plan de sauvegarde fixe les mesures nécessaires pour, dans un délai de cinq ans, sur la base des engagements souscrits par les collectivités publiques, les organismes publics ou les personnes privées concernées :*

- *redresser la situation financière de la copropriété ;*
- *clarifier et simplifier les règles de structure et d'administration du groupe d'immeubles bâtis ou de l'ensemble immobilier ;*
- *clarifier et adapter le statut de biens et équipements collectifs à usage public ;*
- *réaliser ou faire réaliser par un tiers des travaux de conservation de l'immeuble ou tendant à la réduction des charges de fonctionnement ;*
- *assurer l'information et la formation des occupants de l'immeuble pour restaurer les relations sociales ;*
- *organiser la mise en place de mesures d'accompagnement. »*

Le dispositif est animé par une équipe de suivi-animation répondant aux attentes du cahier des charges à produire par la maîtrise d'ouvrage, et coopérant avec l'ensemble des partenaires signataires de la convention. Un coordonnateur nommé par le préfet est chargé de veiller au bon déroulement de la mise en œuvre du plan de sauvegarde (cf. art. R615-4 CCH).

PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIETE LA MARIELIE

Article 1. Objet de la convention et périmètre d'application

1.1 Dénomination de l'opération

L'Etat, la Métropole Aix-Marseille-Provence, la Ville de Berre l'Etang, l'Anah, le Conseil départemental des Bouches-du-Rhône, le Conseil régional de la Région Provence-Alpes-Côtes d'Azur, décident de mettre en place un Plan de Sauvegarde pour la copropriété La Mariélie, située au 150 avenue Paul Langevin, 13130, Berre l'Etang.

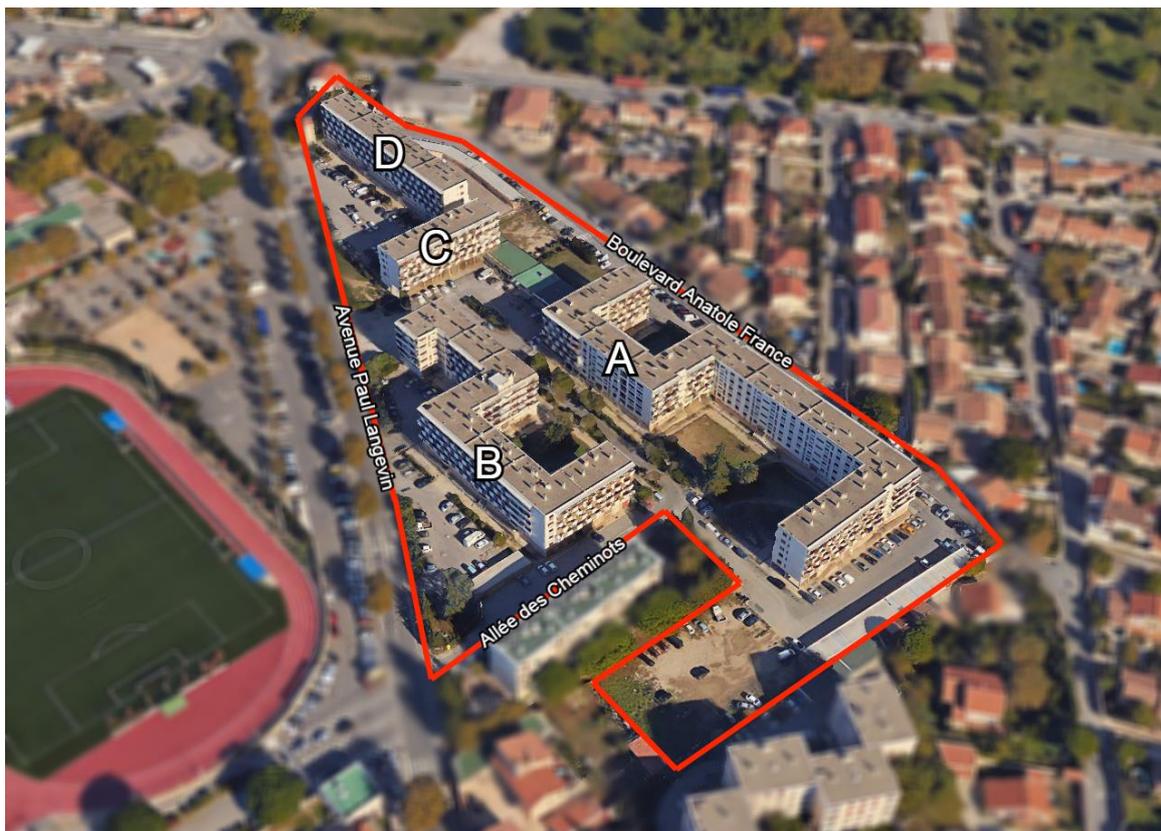
Les copropriétaires privés et le syndicat de copropriétaires bénéficieront des aides de l'Anah, de la Métropole Aix-Marseille-Provence, de la Ville de Berre l'Etang, du Conseil départemental des Bouches-du-Rhône, du Conseil régional de la Région Provence-Alpes-Côtes d'Azur.

1.2 Périmètre et champs d'intervention

La présente convention s'applique à la copropriété La Mariélie, située au 150 avenue Paul Langevin à Berre-l'Étang 13130. La copropriété est située sur une seule parcelle cadastrale de 26 295 m², la parcelle 142 – Feuille 000 AL 01.



PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIETE LA MARIELIE



1.3 Nature, état et instances de la copropriété

Synthèse du fonctionnement et de la gestion de la copropriété :

La copropriété est gérée par le cabinet Citya Sogema depuis le 15 décembre 2009. Le mandat de ce dernier a été renouvelé à l'échéance de juin 2019 pour 3 ans.

Le Conseil Syndical est composé de 18 copropriétaires, élus lors de l'Assemblée Générale de juin 2019. La présidente du Conseil Syndical est Madame Rosalie AGOSTA.

Étude du règlement de la copropriété

L'ensemble immobilier de la Mariélie est sous le statut d'une copropriété unique. Son emprise foncière continue est constituée d'une seule parcelle.

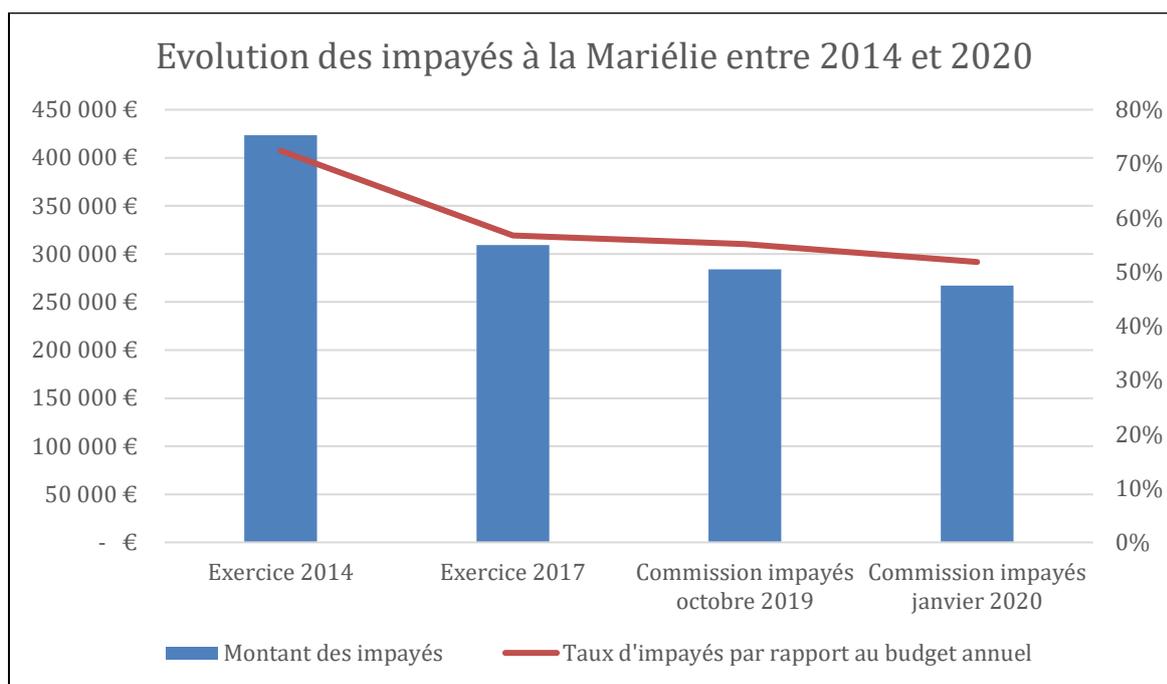
Le règlement de copropriété est antérieur à la loi du 10 juillet 1965. Enregistré en 1962, il faisait figurer 594 lots. Il n'a fait l'objet d'aucune modification, malgré la suppression et la création de nouveaux lots.

Situation financière

Le budget annuel a baissé depuis 2014. Il est passé de 584 919 € en 2014 à 544 819 € en 2017, soit une baisse de 7,3%. Ce même niveau de budget avait d'abord été voté pour l'année 2019, puis le vote de l'assemblée générale ordinaire (AGO) de juin 2019 l'a réévalué à 515.00€ et voté en conséquence. Le budget prévisionnel voté pour 2020 reste stable (515.000€ à nouveau).

Le niveau des dépenses est à l'image du budget ; les exercices précédents montrent un budget bien calibré par rapport aux dépenses.

PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIETE LA MARIELIE



Le montant comme le taux d'impayés sont continuellement en baisse depuis l'exercice 2014, où le taux d'impayés atteignait près des trois quarts du budget annuel. Lors de la commission impayés de janvier 2020, cette part était réduite à la moitié du budget (52%).

Ce taux demeure élevé en comparaison au seuil d'alerte, fixé à 15% pour les copropriétés de plus de 200 lots. La baisse continue des impayés constitue toutefois un indicateur encourageant pour la Mariélie.

La dernière commission impayés indique que :

- **43 copropriétaires ont plus de deux trimestres d'impayés** (environ 20% d'entre eux)
- Parmi ces débiteurs importants, 18 ont plus de 5.000€ d'impayés

Parmi les procédures en cours, on compte une soixantaine de copropriétaires en contentieux. Cela représente plus d'un quart des copropriétaires de la Mariélie. Il s'agit donc d'une part particulièrement élevée des copropriétaires qui sont en situation préoccupante. Quinze échéanciers sont également en cours à la fin de l'année 2019.

Le coût moyen des charges courantes par lot pour La Mariélie est de 2 085 € par an.

Fonctionnement des instances (participation aux AG, suivi des décisions)

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 de 2018, prévue pour évoquer le Plan de Sauvegarde, a été organisée en retard.

Un apaisement des tensions au sein de la copropriété a favorisé une reprise de la fréquentation des assemblées générales lors de celle du 17/12/18 (43% des tantièmes) pour une rechute lors de celle du 25/06/19 (35% des tantièmes).

PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIETE LA MARIELIE

Synthèse de la propriété et de l'occupation :

Les 247 logements de la copropriété sont répartis en 4 bâtiments A/B/C/D de 5 niveaux. Il y a 245 caves et 88 box/garages.

La copropriété de la Mariélie compte 8 locaux d'activité dont l'occupation est très hétérogène et à dominante non commerciale :

- 2 salles de prière (dont une pour femmes, ancienne loge de gardien mise à disposition par la copropriété)
- 3 locaux associatifs (dont 2 propriétés communales mises à disposition : maison de projet, club Taurin Lou Ferri et une location communale mise à disposition : Maison de la Mariélie)
- 3 locaux commerciaux
- 1 local transformé en logement (ex cyber café Net2Line)

En complément de ces activités, le quartier dispose d'un marché alimentaire de quelques étals, qui se tient à minima une fois par semaine sous les arcades.

Les espaces extérieurs, dont la copropriété a la charge, comprennent :

- des espaces de stationnements,
- des zones en friche,
- des voies piétonnes,

Synthèse technique globale par bâtiment :

État de la structure

Le diagnostic technique a révélé des désordres structurels sur les façades. Ces désordres concernent les balcons, les auvents et des éléments structurels (poteaux, poutres). Le phénomène de carbonatation entraîne un gonflement des aciers et un éclatement du béton laissant apparaître les armatures. Ce phénomène entraîne une forte dégradation des bétons et donc des problèmes de résistance sur les structures en béton armé. Les aciers s'affaiblissent et ne garantissent plus la stabilité des ouvrages. Il est donc indispensable d'intervenir sur ces désordres et de façon urgente.

État des réseaux

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.

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

État des parties communes

ELECTRICITE DES PARTIES COMMUNES :

Certains équipements électriques ont été vandalisés (éclairage, boîte de dérivation, interrupteur...). Cet état rend accessible le réseau courant fort et entraîne donc un risque d'électrocution. Une remise en état des éléments dégradés est nécessaire afin de mettre en sécurité le réseau électrique des parties communes.

PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIETE LA MARIELIE

SECURITE INCENDIE :

Les cages d'escalier ne possèdent pas de système de désenfumage et la résistance au feu des portes palières est insuffisante. En effet, les blocs-portes palières desservant les logements doivent assurer un degré pare-flammes de 1/2 h. Hors les portes d'origine sont à âme creuse, et ne présente par conséquent aucune résistance au feu.

État des parties privatives

Désordres constatés dans les parties privatives :

MENUISERIES EXTERIEURES :

Les menuiseries d'origine sont en bois et simple vitrage pour les fenêtres et bois plus acier pour les volets en tableau. Elles sont pour la plupart en mauvais état et beaucoup ont été remplacées par les propriétaires. Ces initiatives individuelles entraînent un problème esthétique car aucune coordination n'est réalisée et les façades deviennent très hétérogènes. De plus, le remplacement des fenêtres entraîne un phénomène de confinement du logement car le système de renouvellement d'air n'est généralement pas traité lors de ces travaux. Cela favorise l'apparition de moisissures dans l'ensemble des pièces des logements.

ISOLATION THERMIQUE :

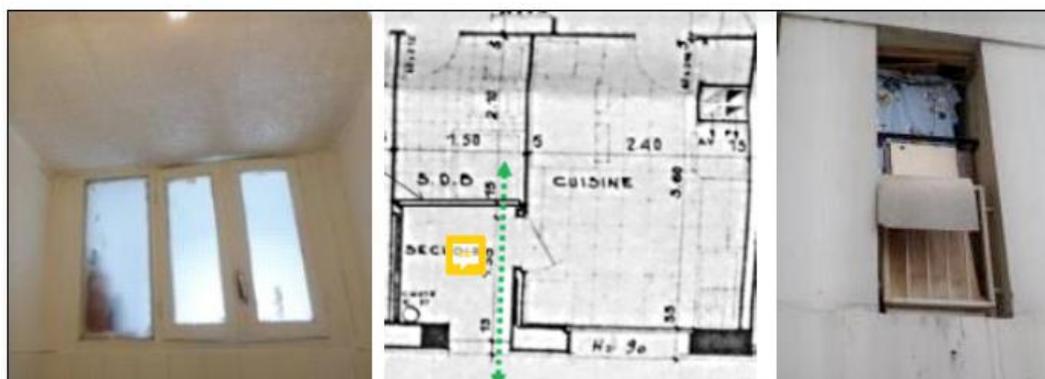
Les murs d'origine en béton ne possèdent aucune isolation thermique. Certains propriétaires (environ 25%) ont mis en place une isolation par l'intérieur. Cette absence d'isolation thermique entraîne un inconfort important (effet paroi froide) et accentue le phénomène de condensation et de développement de moisissure dans les logements.

CHAUFFAGE :

Lié à la très mauvaise isolation thermique (menuiseries et parois), le chauffage collectif existant est inefficace. Il est distribué dans les logements par des radiateurs vétustes avec une très faible inertie et non équipés de robinets thermostatiques.

VENTILATION :

Un système de conduit de ventilation existe avec des grilles d'aération dans les pièces humides (WC, cuisines et certaines salles de bains). Cependant, il n'y a aucun système d'extraction d'air pour les salles d'eau qui donnent sur le cellier (dénommé séchoir sur les plans) : à l'origine, la ventilation était prévue par l'ouvrant qui donne sur la loggia ouverte sur l'extérieur. Beaucoup d'entre elles ont toutefois été fermées et condamnées.



Absence de système de ventilation dans les salles de bains donnant sur un séchoir:

La majorité des logements ont une bouteille gaz pour la cuisson. Ceci impose la présence d'une grille d'aération (haute et basse).

PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIETE LA MARIELIE

RESEAU EU, AEP ET EV :

On constate de nombreuses fuites au niveau du réseau (AEP, EU et EV). De plus, les évacuations sont régulièrement bouchées.

SECURITE : ELECTRICITE ET AMIANTE :

Les deux-tiers des logements disposent encore de tableaux électriques d'origine, non équipés d'un dispositif de sécurité avec un différentiel. Certains tableaux ont été refaits.

Beaucoup de logements ont encore des dalles contenant de l'amiante. Dans le cadre d'une rénovation intérieure des logements, la nouvelle réglementation amiante applicable au 01/07/2015 risque de rendre les travaux très compliqués et coûteux si ces revêtements sont déposés.

MODALITE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX EN PARTIES PRIVATIVES

Les travaux réalisés et financés dans le cadre du Plan de Sauvegarde concerneront les parties communes et les parties privatives. Les dossiers individuels de demandes de subventions seront accompagnés et suivis par l'équipe de suivi-animation du Plan de Sauvegarde.

Article 2. Enjeux

La commission d'élaboration du Plan de Sauvegarde du 19 décembre 2018 a défini les quatre axes thématiques à traiter :

- **le redressement économique du syndicat des copropriétaires,**
- **l'accompagnement social des occupants,**
- **les travaux sur les immeubles,**
- **la requalification des espaces extérieurs,**

Durant la phase d'élaboration du Plan de Sauvegarde, ces quatre axes thématiques ont été abordés avec les partenaires lors de huit sous-commissions (deux sous-commissions par thématique). Ces sous-commissions ont défini des objectifs par axe, détaillés ci-dessous.

Axe 1 : Redresser la gestion et les finances de la copropriété

- **Mettre à jour la situation juridique et foncière de la copropriété**
- **Mobiliser les copropriétaires et le conseil syndical**
- **Redresser la situation financière de la copropriété**
- **Mettre en œuvre le portage de lots**

Axe 2 : Accompagner les copropriétaires et les résidents

- **Prendre en compte la situation économique fragile des occupants** : prévenir l'augmentation des charges de copropriété, aider à l'optimisation du budget, sensibiliser aux économies d'énergie
- **Informier/former les résidents sur leurs droits et responsabilités** liés à leur statut d'occupation ; accompagner les PO ne pouvant conserver ce statut d'occupation.
- **Mobiliser les bailleurs existants et informer les nouveaux acquéreurs** sur les responsabilités induites par l'achat dans une copropriété en redressement.
- **Soutenir les occupants dans leurs besoins de travaux en parties privatives** : accompagner propriétaires comme locataires dans leurs démarches.

Axe 3 : Requalifier la copropriété sur le plan technique

- **Accompagner la copropriété dans la réalisation de travaux urgents** et de mise en de sécurité (façades, réseaux, sécurité incendie)
- **Accompagner la copropriété dans un programme de travaux de rénovation globale** et d'amélioration de sa performance énergétique adapté à la capacité de financement des ménages.
- **Accompagner les copropriétaires dans leur projet de travaux dans les logements.**

Axe 4 : Requalifier les espaces extérieurs

- **Mettre en œuvre un projet de cession des espaces extérieurs** à la collectivité dans l'hypothèse où le scénario est retenu
- **Valoriser la copropriété sur le plan urbain**
- **Améliorer le cadre de vie** en sensibilisant les occupants à un usage plus respectueux des parties communes et des espaces extérieurs.

Article 3. Description du dispositif et objectifs de l'opération

3.1 Redresser la gestion et les finances de la copropriété

3.1.1 Mettre à jour la situation juridique et foncière (règlement de copropriété)

Le règlement de copropriété, enregistré en 1962, fait figurer 594 lots. Les charges apparaissent par bâtiment pour les travaux.

En comparant l'état descriptif de division et la feuille de présence de l'AG de décembre 2018, il a été constaté que deux tantièmes ont disparu et que la destination de certains lots a été modifiée.

Une mise à jour du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division devra être mise en œuvre dès la première année du Plan de Sauvegarde.

Modalités de mise en œuvre : Une vérification de l'état descriptif de division devra être faite par le gestionnaire afin d'éviter un transfert de charges entre copropriétaires et le changement de destination des lots. Il s'agira également de missionner un géomètre et un notaire pour mettre en œuvre ces modifications. Ensuite, le syndic devra proposer à l'Assemblée générale un éventuel modificatif de l'état descriptif de division pour confirmer son opposabilité (publication aux hypothèques). Le vote devra s'effectuer à la double majorité de l'article 26.

Financement : Les coûts associés à ce modificatif du règlement de copropriété pourront être subventionnés dans le cadre de l'aide au redressement. Ces coûts ont été intégrés dans le dossier d'aide au redressement déposé pour l'année 2020.

Pilote : le syndic

Partenaires : L'équipe de suivi-animation accompagnera le gestionnaire sur les aspects juridiques et notamment pour le respect de l'état descriptif de division. L'équipe de suivi-animation accompagnera le gestionnaire dans la constitution du dossier de demande d'aide au redressement.

A noter : si la cession des espaces extérieures est mise en œuvre par la suite, la mise à jour du règlement de copropriété et de l'EDD devra être réalisée de nouveau.

3.1.2 Mobiliser les copropriétaires et le conseil syndical

MOBILISER LES COPROPRIETAIRES AUTOUR D'UN PROJET POUR LA COPROPRIETE

La mobilisation des copropriétaires autour d'un projet commun constitue un enjeu central du Plan de Sauvegarde et une condition nécessaire au redressement de la copropriété. En effet, elle induit une implication du conseil syndical dans son rôle d'assistance et de contrôle, un usage plus conscient des parties communes, un paiement plus régulier des charges de copropriété voire la mise en place régulière d'une épargne pour des travaux futurs.

Modalités de mise en œuvre : **Les actions de mobilisation des copropriétaires seront renforcées durant les deux premières années du Plan de Sauvegarde.** Ces actions approfondies pourront prendre la forme d'actions de porte-à-porte ou d'événements conviviaux sur le thème de la copropriété.

Des réunions d'information et de formations à destination des copropriétaires nouvellement arrivés au sein de la copropriété seront également mises en place. Cette action sera réalisée en partenariat avec l'équipe de suivi-animation du dispositif d'aides de la Ville de Berre l'Etang qui

PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIETE LA MARIELIE

assure le suivi des DIA.

Pilote : l'opérateur de suivi-animation missionné par la Métropole

Partenaires : le syndic, le conseil syndical, l'équipe de Berre l'Etang Rénovation, la Maison de la Mariélie

PROPOSER DES FORMATIONS AUX COPROPRIETAIRES ET AU CONSEIL SYNDICAL

L'implication des copropriétaires dans la vie de leur immeuble passe par une meilleure compréhension du fonctionnement de la copropriété.

Modalités de mise en œuvre : Ces formations s'appuieront sur des documents propres à la copropriété et seront définies en concertation avec les membres du conseil syndical.

On distinguera deux types de formations :

- **Les actions de formation spécifiques aux membres du conseil syndical.** A raison de 2 sessions/an minimum, elles porteront sur le fonctionnement de la copropriété, les usages des parties communes, l'importance de leur action pour la mobilisation des copropriétaires (présence en AG, paiement des charges...) et de leur rôle de conseillers syndicaux.
- **Les actions de formation à destination de tous les copropriétaires.** Il s'agira de sensibiliser l'ensemble des copropriétaires à leurs droits et devoirs et à leur responsabilité dans le fonctionnement durable de la copropriété avec a minima une action de formation par an.

En raison des difficultés de mobilisation des copropriétaires, l'équipe de suivi-animation et les partenaires chercheront des solutions innovantes à mettre en place pour toucher le plus grand nombre. Certaines formations pourront notamment prendre la forme d'ateliers thématiques.

Un livret d'accueil spécifique à la copropriété (droits et devoirs, instances de gestion, coordonnées utiles...) sera rédigé en concertation avec le conseil syndical.

Pilote : l'opérateur de suivi-animation missionné par la Métropole

Partenaires : le syndic, le conseil syndical

Financement : ingénierie du suivi-animation

FAVORISER L'IMPLICATION DU CONSEIL SYNDICAL

Modalités de mise en œuvre : En vue d'impulser un fonctionnement organisé du conseil syndical, l'équipe de suivi-animation proposera l'organisation de plusieurs ateliers thématiques dans l'année. Ces ateliers, animés par l'opérateur, rassembleront systématiquement les conseillers syndicaux et le gestionnaire de la copropriété. En fonction des thématiques abordées, d'autres partenaires pourront y être associés.

Avant le lancement de ces ateliers, l'équipe de suivi-animation prendra un temps avec le conseil syndical afin de l'alerter sur son rôle et la confidentialité nécessaire dans le cadre des réunions.

PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIETE LA MARIELIE

Atelier GESTION : suivi et maitrise des charges ; suivi des impayés et du recouvrement

Atelier GESTION
Objet de l'atelier
Volet « suivi et maitrise des charges » Vérification des comptes, validation des factures et de leur imputation ; Suivi des prestations des fournisseurs ; Identification des postes de charges prépondérants Renégociation des contrats en cours (privilégiée afin de maîtriser les dépenses courantes de la copropriété) ; Vérification de la mise en œuvre des décisions d'assemblée générale et du conseil syndical ; Préparation du budget prévisionnel et de l'ordre du jour pour l'AGO ; Accompagnement du CS dans son organisation en commissions (répartition des tâches et des responsabilités) Appui à la rédaction du rapport annuel du conseil syndical
Volet « suivi des impayés » Analyse et suivi des situations individuelles ; Recherche de solutions adaptées et suivi des actions décidées ; Analyse et suivi des procédures contentieuses ;
Fréquence
Tous les trimestres
Participants
Conseil syndical Gestionnaire Equipe de suivi-animation (organisation, secrétariat et animation) Au besoin : CDC Habitat Social

Atelier cadre de vie et communication

Atelier Cadre de vie et communication
Objet de l'atelier
Impliquer le conseil syndical dans la réflexion autour de la communication du plan de sauvegarde, la vie de la copropriété et le fonctionnement des espaces extérieurs ; Diffuser les informations concernant l'avancée du plan de sauvegarde et la vie quotidienne de la copropriété ; Créer un livret d'accueil à destination des nouveaux copropriétaires sur le fonctionnement de la copropriété et les règles de vie (usage des parties communes, stationnement...) ; Soutenir les actions de Gestion Urbaine de Proximité
Fréquence
Entre 1 et 4 par an
Participants
Conseil syndical Gestionnaire Equipe de suivi-animation (organisation, secrétariat et animation) Maison de la Mariélie Au besoin : MSU...

PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIETE LA MARIELIE

Atelier TRAVAUX

Atelier Travaux
Objet de l'atelier
Examen des devis pour les travaux en parties communes ; Suivi de l'avancée des travaux jusqu'à leur réception ; Identification des besoins d'intervention de petits travaux d'entretien ; Préparation des résolutions relatives à la validation des travaux en AG ; Réalisation d'une médiation avec les habitants si nécessaire ; Préparer l'usage des parties communes réhabilitées ;
Fréquence
Entre 1 et 4 par an en fonction des chantiers en cours
Participants
Conseil syndical Gestionnaire Maître d'œuvre Equipe de suivi-animation (organisation, secrétariat et animation) Au besoin : entreprises, MSU...

Pilote : l'opérateur de suivi-animation missionné par la Métropole

Partenaires : le syndic, le conseil syndical

Financement : ingénierie du suivi-animation

3.1.3 Redresser financièrement la copropriété

3.1.3.1 Résorption des impayés des charges des copropriétaires

Le conseil syndical a un rôle important dans la résorption des impayés : c'est cet organe qui est l'intermédiaire entre les copropriétaires et le gestionnaire. Il permet de faire le lien et de favoriser la mise en place de stratégies de recouvrement adaptées (échanciers de paiement, plans d'apurement des dettes, orientation vers la permanence sociale...). La mobilisation du conseil syndical sera favorisée par sa participation à **l'atelier trimestriel de gestion**.

Modalités de mise en œuvre : Afin de résorber l'important taux d'impayés, plusieurs stratégies seront privilégiées par la copropriété en fonction de la dette en question.

Stratégies progressives de lutte contre les impayés	
Eléments de lutte contre le risque d'impayés	Lissage des appels de provisions Limitation des insuffisances budgétaires Facilitation des moyens de paiement (prélèvements automatiques, mensualisation des paiements)
Positionnement vis-à-vis des petits débiteurs	Privilégier les règlements amiables Effectuer des relances régulières par le gestionnaire Privilégier un protocole d'apurement de la dette, à travers des échanciers (réduction des coûts de recouvrement, prise en compte des copropriétaires de bonne foi)

PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIETE LA MARIELIE

Actions contentieuses	Détermination du type de procédure à engager Prise en compte des effets induits (coût, délai, recouvrement espéré) Suivi des procédures engagées
Stratégie à adopter vis-à-vis des débiteurs importants	Assurer la poursuite et un suivi effectif des procédures de recouvrement, jusqu'à la saisie immobilière Identifier les causes de blocage et les faire remonter au maître d'ouvrage (bien sans maître, propriétaire bailleur indélicat...) Privilégier l'orientation amiable vers le portage Achat par CDC Habitat Social de lots dans la copropriété afin d'améliorer les parties privatives et communes.

Dans le but de gagner en efficacité, le gestionnaire veillera à engager les procédures dites « article 19-2 » de déchéance du terme. Celle-ci doit permettre de traiter efficacement les impayés des bailleurs solvables. Dès qu'une provision n'est pas payée, la possibilité est ouverte au gestionnaire de demander au juge de condamner le débiteur au paiement de l'intégralité de la quote-part qui lui incombe pour l'exercice.

L'équipe de suivi-animation transmet au Conseil Départemental les demandes de FSL qui seront examinées en fonction de leur éligibilité.

La copropriété pourra également solliciter l'aide juridictionnelle, tel que le prévoit l'article 2 de la loi du 10 juillet 1991, dans le cadre du financement des honoraires d'avocats et d'huissiers.

L'équipe de suivi-animation accompagnera la copropriété dans la mobilisation de l'aide au redressement du syndicat des copropriétaires auprès de l'ANAH.

Pilote : le syndic

Partenaires : le conseil syndical, l'équipe de suivi-animation, CDC Habitat Social

Financement : **aide au redressement : 57.050 € / an** (subvention maximale qui peut représenter 100% des dépenses engagées). **Expertise des comptes : 8 000 € / audit**. Celui-ci peut être financé dans le cadre de l'aide au redressement.

3.1.3.2 L'apurement des dettes et la maîtrise des charges

FOURNIR UN APPUI A LA MAITRISE DES CHARGES :

Après avoir actualisé la situation de la copropriété vis-à-vis de ses fournisseurs, l'équipe de suivi-animation travaillera en lien avec le gestionnaire pour la mise en place d'un outil de prévision et de suivi des contrats afin d'éviter les blocages par manque de trésorerie.

Cet outil de prévision pourra mettre en relief des contrats pouvant être renégociés ; le cas échéant, un appui devra être fourni au gestionnaire pour gagner en efficacité (réalisation d'un cahier des charges de mise en concurrence...).

IMPLICATION DU CONSEIL SYNDICAL

La question de la maîtrise des charges sera traitée lors de l'atelier trimestriel de gestion.

Pilote : le syndic

PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIETE LA MARIELIE

Partenaires : le conseil syndical, l'équipe de suivi-animation

Financement : ingénierie du suivi-animation, **aide au redressement : 57.050 € / an** (subvention maximale représentant 80% des dépenses engagées soit un minimum de 71.350 €).

3.1.4 Mettre en œuvre le portage de lots

Le portage ciblé de lots d'habitation en copropriété, défini par l'article R.321-12 du code de la construction et de l'habitation, est un outil d'intervention qui participe au redressement des copropriétés en difficulté. Initié dans le cadre d'une stratégie d'intervention publique, il consiste en l'acquisition, par un opérateur missionné ou par une collectivité publique, d'un nombre limité de lots dans une copropriété, puis en leur gestion, en vue de l'amélioration des parties privatives et communes avant leur revente ultérieure. Il permet également d'améliorer la situation financière de la copropriété lorsqu'il porte sur les lots de copropriétaires débiteurs en favorisant le recouvrement des impayés concernés et en introduisant au sein de la copropriété un opérateur institutionnel payant régulièrement ses charges et appels de fonds travaux.

CDC HABITAT SOCIAL a signé en juin 2019 une convention de portage immobilier et foncier de courte durée (d'une durée de 3 années pouvant être prolongée) avec la Métropole portant sur une intervention ciblée au sein de 6 copropriétés dégradées. Sur une durée de trois ans, et dans l'attente éventuelle de la mise en place d'autres dispositifs (type concession d'aménagement ou concession de services et travaux), la convention prévoit l'acquisition par CDC HABITAT SOCIAL de 210 logements sur 6 ensembles immobiliers identifiés, dont la Mariélie.

OBJECTIFS DU PORTAGE CIBLE :

- Lutter contre la dégradation des immeubles et l'habitat indigne
- Contribuer au redressement des copropriétés en difficulté
- Favoriser la mixité sociale lors de la revente des lots

CONDITIONS DU PORTAGE :

Sur la copropriété de la Mariélie, l'objectif de la convention de portage est de 20 lots à acquérir sur une durée de trois ans. Cet objectif d'acquisition pourrait être augmenté, en concertation avec les partenaires et dans la limite des seuils fixés par l'instruction de l'Anah du 09 juillet 2019 c'est à dire à hauteur de 37 lots. CDC Habitat Social se positionne en priorité sur :

- Les PO les plus endettés
- Les PB présentant les plus forts impayés
- Les logements faisant l'objet d'une procédure contentieuse type mise aux enchères publiques (adjudication) par le syndicat des copropriétaires
- Et en dernier lieu, à une priorité moindre, les copropriétaires ayant manifesté leur souhait de céder leur logement rapidement.

DETAIL DE L'ACTION

A la suite de la signature de la convention de portage, la CDC Habitat Social engage dès à présent les actions suivantes :

- Définition des priorités d'intervention
- Prise de contact avec les propriétaires, visites, estimations et négociation
- Validation des lots avec la Métropole
- Proposition au propriétaire, acquisition dans le cadre d'une négociation amiable
- Relogement éventuel des occupants lorsque les conditions d'occupation du logement le justifient,

PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIETE LA MARIELIE

- Réalisation de travaux de mise en sécurité des logements (logements occupés) voire de réhabilitation des logements (logements vacants),
- Mise en location des logement vacants,
- Gestion locative et technique des logements.

Les logements pré-identifiés étant pour la grande majorité occupés, CDC Habitat Social mettra en place pour chaque logement une mission de diagnostic social et, si nécessaire, d'accompagnement social des ménages concernés.

Dans le cadre du portage par CDC Habitat Social, le niveau maximal de loyer appliqué aux nouvelles locations sera le plafond de de loyer très social de l'ANAH (loyer plafond en 2021 à Berre l'Etang : 7,35 €/m², la surface prise en compte étant la surface habitable, à laquelle s'ajoute la moitié de la surface des annexes dans la limite de 8m²). Pour les locataires en place au moment de l'acquisition, le loyer appliqué sera maintenu ou revu à la baisse le cas échéant (dans la limite du loyer plafond ANAH très social) lorsque cumulativement le loyer en vigueur dépassera ce plafond et la situation financière du ménage justifiera une révision à la baisse de ce loyer (taux d'effort excessif).

Des travaux de réhabilitation des logements achetés seront réalisés. Les travaux devront faire l'objet de subventions Anah. Les travaux de rénovation complète seront réalisés dans les logements vacants à l'achat ou à la rotation des occupants. Pour les logements occupés au moment de leur achat, des travaux d'amélioration et de mise en sécurité en milieu occupé seront menés.

Une aide à l'ingénierie de portage de l'ANAH est par ailleurs prévue (cf. convention de portage).

Un opérateur sera désigné pour réaliser un diagnostic social et, si nécessaire, un accompagnement social axé des familles occupant les logements rachetés dans le cadre du portage.

En vertu de l'article 16 de la convention de portage en cours, et en fonction de la stratégie d'opération retenue par les partenaires et la collectivité, les lots acquis par CDC Habitat Social pourront être revendu à des tiers (privés, bailleurs...) ou à l'opérateur titulaire d'une concession d'aménagement ou de redressement (concession de services et travaux).

MISE EN PLACE D'UNE COMMISSION DE PORTAGE DANS LE CADRE DU PDS.

Commission de Portage ciblé
Objet de la Commission
Instaurer des modalités de travail partagées entre les participants Information sur les actions et l'avancée du plan de sauvegarde Examen et traitement des blocages Coordonner l'action (CDC Habitat Social et Syndic) Cibler les propriétaires les plus endettés
D'après la convention de portage : « Débattre des questions concernant l'exécution de la Convention de portage
Examen et validation :
<ul style="list-style-type: none">• Le principe d'acquisition d'un lot auprès d'un propriétaire ;• Les modalités d'acquisition des lots faisant l'objet d'une procédure de mise en adjudication ;• Le prix d'acquisition de chaque lot ;

PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIETE LA MARIELIE

<ul style="list-style-type: none"> • Les modalités de mise en œuvre du relogement des ménages le nécessitant ; • La vente d'un lot à un prix inférieur au prix de revient moyen des lots. »
Fréquence
« A minima une fois par an. » d'après convention CDC Habitat Social + temps d'échanges réguliers sur les acquisitions entre l'équipe de suivi-animation et la Métropole (opportunités, pertinence, prix, modalités de relogement...)
Participants
CDC Habitat Social La Métropole La Ville de Berre l'Etang L'opérateur de suivi-animation « L'administrateur provisoire de la copropriété, le syndic de copropriétaires, l'ANAH ainsi que tout autre partenaire du projet peuvent être invités par l'un des membres du comité de suivi à assister aux réunions de ce dernier. » d'après convention CDC Habitat Social

Pilote : CDC Habitat Social

Partenaires : équipe de suivi-animation, Métropole AMP, Ville de Berre l'Etang

Financements : Définis par la convention de portage

3.1.5. Indicateurs

Indicateur	Source	Périodicité
Mettre à jour la situation juridique et foncière		
Vote en AG du modificatif du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division	PV d'AG	Première année du PDS
Remobiliser les copropriétaires		
Taux de tantièmes détenus par des propriétaires occupants	Feuille de présence	Annuel
Taux de tantièmes détenus par des propriétaires bailleurs	Feuille de présence	Annuel
Taux de participation en AG	Feuille de présence	Annuel
% de tantièmes présents ou représentants par statut d'occupation	Feuille de présence	Annuel
Nombre de résolutions à l'ordre du jour	Feuille de présence	Annuel
Nombre de résolutions adoptées	Feuille de présence	Annuel
Nombre de résolutions rejetées	Feuille de présence	Annuel
Nombre de résolutions reportées	Feuille de présence	Annuel
Favoriser l'implication du Conseil Syndical		
Nombre de membres du CS	PV d'AG	Annuel

PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIETE LA MARIELIE

Représentativité du CS en termes de bâtiments et de profils (nouveaux ?)	PV d'AG + qualitatif	Annuel
Nombre ; fréquence de réunions du CS et nombre de participants	Compte-rendu du CS	Annuel
Redresser financièrement la copropriété		
Evolution du nombre de saisies immobilières à l'ordre du jour et nombre de saisies votées	PV AG	Annuel
Procédures dites « article 19-2 » de déchéance du terme mise en œuvre	Données transmises par le syndic	Trimestriel
Evolution du taux d'impayés	Comptes de la copropriété	Trimestriel
Evolution du nombre de débiteurs par tranche (nombre de trimestres)	Comptes de la copropriété	Trimestriel
Evolution du nombre de débiteurs par type d'occupation (occupant, bailleur)	Comptes de la copropriété	Trimestriel
Nombre d'échéanciers en cours et respectés	Données transmises par le syndic	Trimestriel
Volume des créances irrécouvrables à l'issue des procédures	PV AG	Annuel
Ecart entre budget prévisionnel et dépenses	Annexes comptables	Annuel
Evolution du montant des charges courantes par lot	Annexes comptables	Annuel
Evolution des dettes fournisseurs	Annexes comptables	Annuel
Nombre de contrats renégociés et économies annuelles réalisées	Annexes comptables	Annuel
Mettre en œuvre le portage de lots		
Nombre de logements acquis par CDC Habitat Social	CR des réunions	Annuel
Montant des dettes au SDC résorbées dans le cadre du portage CDC Habitat Social	Balance <i>copropriétaires</i> Acte de vente	Annuel

3.2. Accompagner les copropriétaires et les résidents

L'accompagnement social consiste à soutenir les ménages les plus fragiles, qu'ils soient occupants (PO ou locataires) ou bailleurs dans leurs différentes démarches liées au logement.

Les objectifs varient en fonction de leur statut :

Accompagnement social des occupants : propriétaires occupants ou locataires

- Accompagnement social
- Création d'une commission de suivi social
- Résorption de l'habitat indécemment
- Actions spécifiques dans le cadre des travaux

Accompagnement des bailleurs

- Information et appui dans le rôle de propriétaire bailleur
- Mobilisation des bailleurs existants

PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIETE LA MARIELIE

- Signalement des présomptions de marchand de sommeil
- Entretien d'une dynamique partenariale et collective

3.2.1. Accompagner les copropriétaires et les résidents

Cet accompagnement au sens large se traduit concrètement par la mise en place de plusieurs actions qui seront pour la majorité mises en place par l'opérateur lors d'une permanence hebdomadaire sur site :

LES MISSIONS DE L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

L'ouverture et/ou le maintien des droits

Lors des enquêtes auprès des habitants, il est possible de repérer des situations de fragilité sociale et des difficultés administratives. Il est essentiel de veiller à ce que chaque ménage, en fonction de sa situation, ait accès à ses droits, que ce soit les aides financières via la CAF (APL, FSL...) ou l'obtention d'une aide à la mutualisation (ACS) par exemple. Si besoin une orientation vers les services compétents sera faite.

L'aide à la solvabilisation

Il est possible de mettre en place une action budgétaire avec les ménages avec la condition *sine qua non* qu'ils adhèrent à l'accompagnement. Une aide à la gestion budgétaire implique un travail sur plusieurs mois basé sur les dépenses réelles du ménage ainsi que la mise en place d'échéanciers et d'étudier la possibilité d'obtenir des aides financières pour régulariser la situation.

L'information sur les droits et devoirs en fonction du statut

L'opérateur de suivi-animation animera des formations sur différents thèmes inhérents à la vie en copropriété (par exemple : les travaux dans le logement, les rôles de chacun par rapport au logement selon que l'on soit locataire ou propriétaire, les économies d'énergie, ou encore le fonctionnement des charges de copropriété). Ces formations peuvent se dérouler avec l'aide et l'intervention de partenaires comme par exemple la CAF ou EDF, si besoin est.

Un rôle de médiation doit être assumé par l'opérateur pour travailler sur la résolution de différends entre les locataires et les propriétaires bailleurs et rappeler à chacun ses droits et devoirs.

L'accès au parc locatif social

L'accompagnement des locataires dans leurs démarches administratives pour accéder au parc social s'effectuera par plusieurs biais : dans un premier temps, pour l'obtention d'un numéro unique départemental (NUD) via la demande de logement social. En fonction de la situation des ménages, la constitution d'un recours DALO pourra intervenir.

Parmi les critères de priorité pour la commission de médiation du DALO il est important de citer la suroccupation du logement. Cette notion est définie par l'article D542-14-2° du code la sécurité sociale et se base sur le nombre de m2 par habitant – le minimum étant 9m2 puis cela est légèrement dégressif 16m2 pour 2 et 43m2 pour 5 personnes par exemple. Ce critère ne prend pas en compte le nombre de pièces mais uniquement le nombre de m2 il arrive donc qu'un logement ne soit pas adapté au ménage sans que pour autant au sens strict que ce dernier soit en suroccupation.

Dans le cadre d'un changement de statut (que ce soit pour le locataire en cas d'attribution de logement social ou pour un PO qui devient locataire), il est indispensable que l'opérateur

PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIETE LA MARIELIE

accompagne le ménage dans cette transition.

LA CREATION D'UNE COMMISSION DE SUIVI SOCIAL

Mise en place et animée par le travailleur social de l'opérateur de suivi-animation, cette commission se réunit en moyenne une fois par trimestre. Elle a pour but de permettre aux partenaires concernés (CAF, CCAS, MDS, ARS) et au bailleur en charge du portage de se réunir pour évoquer les situations sociales complexes rencontrées et travailler en concertation pour accompagner au mieux ces ménages. La mutualisation des connaissances et la présence des partenaires permet de débloquer des situations plus rapidement.

Dans ce cadre, il est indispensable de s'assurer auprès du Département des Bouches-du-Rhône et de la métropole Aix-Marseille-Provence, de la possible mobilisation du FSL, et ce préalablement à la signature de la convention.

Commission de Suivi Social
Objet de la Commission
Adaptation des méthodes de travail communes Information sur les actions et l'avancée du plan de sauvegarde Examen et traitement des blocages
Fréquence
1 à 2 commissions par trimestre
Participants
Maison Départementale de Solidarité (MDS) Caisse d'Allocations Familiales (CAF) Centre communal d'action sociale (CCAS) ARS Bailleur en charge du portage : CDC Habitat Social Autres associations œuvrant à l'insertion des ménages Equipe de suivi-animation (organisation, animation, rédaction des comptes-rendus)

LES ACTIONS SPECIFIQUES DANS LE CADRE DU PROGRAMME DE TRAVAUX

L'aide administrative

Les propriétaires occupants sont confrontés à de nombreuses démarches administratives pour lesquelles ils peuvent solliciter l'aide de l'opérateur – la constitution de dossier de demande de subvention ou de prêt par exemple.

Les changements de statut

Les occupants PO ou locataires peuvent être confrontés à cette situation qui peut parfois être traumatisante notamment pour les PO qui en devenant locataires ont le sentiment de perdre en quelque sorte une partie de leur statut social.

Dans tous les cas ce changement de statut s'accompagne avec des modifications de mode de vie qui nécessitent des explications et un accompagnement de la part de l'opérateur – connaître les droits et devoirs des locataires, comprendre le fonctionnement d'un bailleur social par exemple. L'opérateur pourra être également sollicité pour toutes les démarches administratives liées à cette évolution.

PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIETE LA MARIELIE

LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Le repérage des logements indignes ou indécents

Les logements présentant des problèmes d'indécence, voire d'insalubrité, peuvent être repérés lors des enquêtes réalisées à domicile par l'opérateur mais également à la suite d'un signalement fait directement par l'occupant.

Suite à la visite du logement et l'évaluation de la situation, une fiche de signalement à la DDTM/PDLHI, remplie avec les occupants, est envoyée. Charge ensuite d'orienter le ménage vers l'opérateur en charge de la LHI sur la commune ou de prendre contact directement avec l'ARS en cas de soupçon d'insalubrité.

Cette visite permet également de comprendre les causes de l'état du logement et les responsabilités de chacun, la dégradation est-elle du fait de l'usage par les occupants, ce qui peut arriver en cas de suroccupation par exemple ou est-elle dû au mauvais entretien du logement par son propriétaire.

La médiation entre bailleurs et locataires

Le rôle de l'opérateur pendant cette phase est très important, et permet souvent de résoudre des conflits liés à l'état du logement. Le contact peut être fait par courrier (avec rappel des textes de loi) pour le propriétaire bailleur mais également lors d'entretiens tripartites, pendant lesquels les droits et devoirs de chacun seront rappelés.

Pilote : travailleur social de l'équipe suivi-animation

Partenaires : opérateur en charge de la LHI sur la commune, DDTM, ARS, CAF, MDS, CCAS...

Financements : budget de suivi-animation (Métropole Aix-Marseille-Provence, ANAH)

3.2.2 Accompagner les bailleurs

Cet accompagnement s'articule principalement autour de 3 axes :

L'INFORMATION ET L'APPUI AU PROPRIÉTAIRES BAILLEURS DANS SON RÔLE

La connaissance des droits de devoirs de chacun

Lors des permanences sur site, l'opérateur sera amené à travailler sur ces notions avec les propriétaires bailleurs en lien avec son rôle de médiation.

Il sera aussi possible de travailler sur les droits et devoirs de chacun lors de formations organisées par l'opérateur autour de thèmes définis. La réalisation et l'élaboration de supports écrits peuvent aussi faire l'objet de « groupes de travail ».

Encourager la valorisation du bien

L'opérateur sera en charge d'accompagner le propriétaire bailleur dans l'amélioration de son bien en l'informant sur la possibilité d'obtenir des aides financières de la part des collectivités et des pouvoirs publics pour la réalisation de certains travaux, mais également sur les modalités du conventionnement, l'application des loyers plafonnés et l'existence de déductions fiscales.

LA MOBILISATION DES BAILLEURS EXISTANTS

Repérer les bailleurs susceptibles de bénéficier d'aides

A travers le diagnostic social et les enquêtes « bailleurs », il sera possible pour l'opérateur de lister

PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIETE LA MARIELIE

les propriétaires s'approchant des critères de l'ANAH, en termes de loyer ou de revenus des locataires par exemple. Le travail d'information permettra ensuite à ces propriétaires de bénéficier des aides.

Mener des actions d'informations ciblées

L'opérateur pourra, à travers de réunions d'information, inciter d'autres propriétaires bailleurs à revoir leurs loyers à la baisse et engager des travaux dans leurs logements afin de bénéficier également d'aides ou d'avantages fiscaux.

SIGNALEMENT DES PRÉSUMPTIONS DE MARCHAND DE SOMMEIL

Selon la loi ELAN, le syndic a l'obligation de dénoncer au Procureur de la République toute présomption de marchand de sommeil. Bien que très rarement dénoncés par les locataires, souvent victimes captives, ces bailleurs doivent faire l'objet d'une vigilance accrue de l'opérateur, sur la base des informations transmises par les habitants et les partenaires.

Pilote : travailleur social de l'équipe suivi-animation

Partenaires : CDC Habitat Social, ANAH, CAF, Syndic...

Financements : budget de suivi-animation (Métropole Aix-Marseille-Provence, ANAH)

3.2.3 Entretenir une dynamique partenariale et collective

Le travail partenarial et en réseau est indispensable au bon déroulement et à la réussite du Plan de Sauvegarde. Chaque acteur pourra orienter des ménages vers l'opérateur et réciproquement en fonction des besoins. La complémentarité entre les acteurs et ce travail en réseau permettra de débloquent les situations de manière plus efficace.

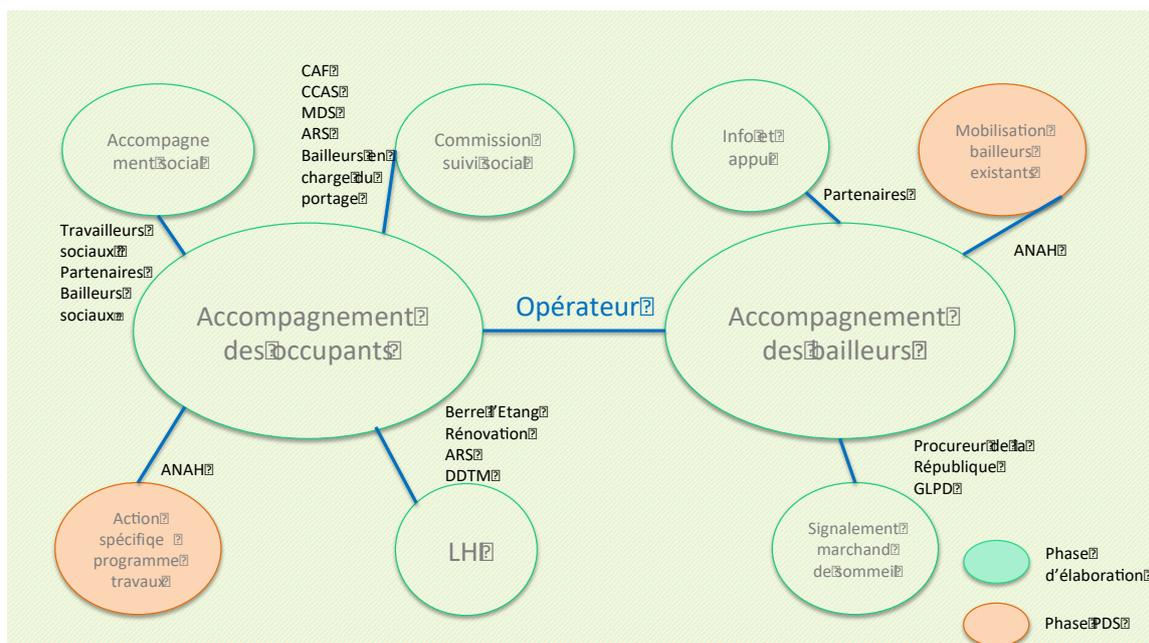
Pour cela il est indispensable que l'ensemble des partenaires puissent travailler en concertation. L'opérateur a pour rôle de coordonner les interventions de chacun et veiller à la bonne circulation des informations.

Pilote : travailleur social de l'équipe suivi-animation

Partenaires : opérateur en charge de la LHI sur la commune, DDTM, ARS, CAF, MDS, CCAS, CDC Habitat Social, bailleurs sociaux, ANAH...

Financements : budget de suivi-animation (Métropole Aix-Marseille-Provence, ANAH)

PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIETE LA MARIELIE



3.2.4 Objectifs et indicateurs

Indicateur	Source	Périodicité
Nombre de Commissions de suivi social, nombre de participants	Compte-rendu des réunions	Annuel
Nombre de situations débloquées grâce à la Commission de suivi Social	Compte-rendu des réunions	Annuel
Nombre de situations évoquées en points réguliers de suivi en moyenne	Compte-rendu des réunions	Semestriel
Nombre de copropriétaires contactés dans le cadre de l'accompagnement social (% sur le total des copropriétaires)	Tableau de suivi des permanences	Trimestriel
Situation socio-économique des copropriétaires rencontrés	Tableau de suivi des permanences	Trimestriel
Nombre d'actions sociales réalisées, d'orientations et nombre de ménages suivi	Tableau de suivi des permanences	Trimestriel
Nombre de dossiers FSL déposés	Tableau de suivi des permanences	Trimestriel
Nombre de réunion d'information et de participants PB	Feuille de présence	Trimestriel
Nombre de dossier d'aides financières constitués	Tableau de suivi des permanences	Semestriel
Nombre de signalement des présomptions de marchand de sommeil	Tableau de suivi des permanences (à anonymiser)	Annuel

3.3 Requalifier la copropriété sur le plan technique

Pour rénover la copropriété et permettre une amélioration du cadre de vie tant au niveau collectif (parties communes) qu'au niveau individuel (logement), le plan de sauvegarde a pour principales orientations de :

- **Accompagner la copropriété dans la réalisation de travaux urgents** et de mise en de sécurité (façades, réseaux, sécurité incendie)
- **Accompagner la copropriété dans un projet de travaux de rénovation globale** et d'amélioration de la performance énergétique en parties communes ;
- **Accompagner les copropriétaires dans leur projet de travaux dans les logements.**

3.3.1. Accompagner la copropriété dans la réalisation de travaux en parties communes

LES ACTIONS PREALABLES A L'ENGAGEMENT DES TRAVAUX EN PARTIES COMMUNES

Lors de la phase d'élaboration du Plan de Sauvegarde, un maître d'œuvre a été désigné pour réaliser des études avant travaux. Un diagnostiqueur immobilier a également été missionné pour réaliser des diagnostics liés à la présence d'amiante.

Les études sont financées à 100% du montant HT par l'ANAH et la TVA et les honoraires du syndic sont pris en charges par la Métropole. Il n'y a aucun reste à charge pour les copropriétaires sur le volet « études et diagnostics ».

Les études se sont achevées en novembre 2020. Elles permettent d'établir un programme de travaux chiffré. Ce programme de travaux sera voté en assemblée générale avant d'être mis en œuvre.

PROGRAMME DE TRAVAUX EN PARTIES COMMUNES DES IMMEUBLES

Les travaux dans les parties communes sont divisés entre travaux urgents et travaux visant le redressement de la copropriété (dits « d'amélioration »).

L'équipe de suivi-animation accompagnera la réalisation des travaux en parties communes. Elle assurera un suivi des actions de la maîtrise d'œuvre et pourra avoir un rôle de conseil dans la définition des travaux, l'élaboration des cahiers des charges, l'analyse des devis.

Elle mobilisera également les subventions auprès des partenaires financiers et soutiendra la copropriété dans l'organisation de l'avance des fonds (notamment souscription et suivi du prêt SACICAP).

Enfin, l'équipe de suivi-animation assurera, en lien avec le conseil syndical et le gestionnaire, un suivi des travaux du démarrage à la réception. Elle portera une attention particulière à la préparation de la gestion durable des parties communes réhabilitées.

TRANCHE 1 : LA REALISATION DES TRAVAUX D'URGENCE

Les travaux d'urgence ayant été validés en Commission d'élaboration concernent les postes suivants : la mise en sécurité des façades, la sécurisation électrique des parties communes, les travaux de sécurité incendie, les travaux sur les réseaux.

Le montant des travaux de la Tranche 1 (y compris honoraires MOE, syndic et assurance DO) est détaillé dans le tableau ci-dessous :

PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIETE LA MARIELIE

Nature des travaux	Montant HT	Montant des travaux (TTC)
		Total TTC
Lot 1. Travaux de façades (étanchéité - béton - balcons)	2 451 337,90 €	2 696 471,69 €
<i>Lot 1. Travaux de façades (étanchéité - béton - balcons) - option surcoût châssis aluminium (aléa DP / option)</i>	<i>57 000,00 €</i>	<i>62 700,00 €</i>
Lot 2. Réseaux UE et VRD	74 625,00 €	82 087,50 €
Lot 3. Travaux de sécurité incendie	357 926,61 €	393 719,27 €
Lot 4. Sécurisation et mise en conformité du réseau électrique	149 600,00 €	164 560,00 €
Total travaux urgents	3 090 489,51 €	3 399 538,46 €
Maîtrise d'œuvre	77 262,24 €	84 988,46 €
Bureau de contrôle	17 040,00 €	20 448,00 €
CSPS	9 890,00 €	11 868,00 €
Total travaux et honoraires travaux	3 194 681,75 €	3 516 842,92 €
Assurance dommage ouvrage	- €	84 988,46 €
Honoraires syndic (1,2% du HT des travaux)	37 085,87 €	44 503,05 €
Total honoraires autres	37 085,87 €	129 491,51 €
Total travaux et honoraires	3 231 767,62 €	3 646 334,43 €

Le phasage des travaux est le suivant : vote en AG en mars 2021, vote des subventions de la Métropole au conseil métropolitain de juillet 2021, démarrage au dernier trimestre 2021.

Pilote : la copropriété

Partenaires : l'équipe de suivi-animation, le maître d'œuvre et les entreprises, SACICAP de Provence

Financements : ANAH, Métropole Aix-Marseille-Provence, Département des Bouches-du-Rhône

TRANCHE 2 : LA REALISATION DES TRAVAUX DE REHABILITATION ET D'AMELIORATION

Le montant des travaux et des honoraires de maîtrise d'œuvre (y compris les honoraires des bureaux d'études associés, de l'assurance dommage ouvrage et des honoraires du syndic) de la Tranche 2 est estimé à 5 542 021 € HT et 6 048 267 € TTC.

Le type de travaux prévus sont :

- Mise en place d'une ITE, isolation des toits terrasses (y compris désamiantage) et mise en place d'une VMC
- Remplacement des menuiseries extérieures
- Réfection des cages d'escalier
- Amélioration des accès (remplacement des portes des halls d'entrée et des portes d'accès aux caves)
- Amélioration des réseaux électriques : interphonie et TV
- Réfection des réseaux d'eaux usées en vide sanitaire

PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIETE LA MARIELIE

Ces travaux devraient permettre d'atteindre 50% d'amélioration énergétique, pour une étiquette énergétique passant de E à C.

Pilote : la copropriété

Partenaires : l'équipe de suivi-animation, le maître d'œuvre et les entreprises, la SACICAP de Provence

Financements : ANAH, Métropole Aix-Marseille-Provence, Ville de Berre l'Etang, Région Provence-Alpes-Côtes d'Azur, Copropriétaires

RECAPITULATIF DES ESTIMATIONS DES TRAVAUX EN PARTIES COMMUNES

Tranche	Coût année 1	Coût année 2	Coût année 3	Coût année 4	Coût année 5
Travaux d'urgence	3 231 768 €	€	€	€	€
Travaux d'amélioration	€	€	5 542 021 €	€	€
Montant total HT	3 231 768 €	€	5 542 021 €	€	€
Montant total TTC	3 646 334 €	€	6 048 267 €	€	€

3.3.2 Accompagner les copropriétaires dans leurs projets de travaux dans les logements

3.3.3.1 Les besoins en travaux repérés

Lors des visites de logements pour la réalisation du diagnostic, les dysfonctionnements suivants sont régulièrement ressortis :

- Des menuiseries extérieures en parties privatives d'origine en état de dégradation avancée ;
- Des installations électriques à mettre aux normes ;
- Des radiateurs hors d'usage ;
- Une ventilation des logements insuffisantes ;
- La présence d'amiante dans les colles des sols ;
- Un nécessaire rafraîchissement de la mise en peinture des logements.

3.3.3.2 Les solutions mobilisables

LES TRAVAUX D'INTERET COLLECTIF SUR PARTIES PRIVATIVES⁵

Le remplacement des menuiseries est intégré dans le programme de travaux d'amélioration en parties communes. Ainsi, si ce programme de travaux est adopté en assemblée générale, les menuiseries d'origine seront traitées et remplacées dans le cadre des travaux en parties

⁵ L'article 7 de la [loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010](#) portant engagement national pour l'environnement (« loi Grenelle 2 ») en instaurant les « **travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives** » fonde désormais que lorsque l'intérêt de tous les copropriétaires le justifie, voter la mise en œuvre de travaux sur les parties privatives est désormais possible à la **majorité de l'article 25**

PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIETE LA MARIELIE

communes et bénéficiera des mêmes financements.

LES TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES

L'équipe de suivi-animation accompagnera les copropriétaires individuellement pour les travaux dans les logements.

Il s'agira pour l'équipe de suivi-animation de communiquer sur le dispositif d'accompagnement et les subventions mobilisables pour la réalisation de travaux en parties privatives, recenser les appartements et leurs besoins en travaux, puis soit les accompagner dans leur demande de subvention soit les orienter vers les structures adéquates (dans le cas de travaux non éligibles aux subventions).

Sur la base de la liste des lots repérés par le diagnostic comme étant vétustes, dégradés ou potentiellement insalubres, l'opérateur priorisera la réalisation de travaux dans ces logements en mobilisant les propriétaires et les accompagnant. Lors des visites techniques les équipes utiliseront la grille de dégradation de l'ANAH ainsi que la grille d'insalubrité.

L'équipe de suivi-animation accompagnera les propriétaires dans la réalisation de travaux en parties privatives par un appui technique, administratif et financier. Il veillera notamment à mobiliser les aides individuelles disponibles (caisses de retraite, mutuelles, organismes spécifiques). Il orientera les copropriétaires vers des dispositifs de prêt adéquats (Action Logement, CAF, SACICAP...) tout en attirant leur attention sur le reste à charge (le cas échéant) ainsi que les risques de surendettement.

LES PETITS TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES : L'AUTO-REHABILITATION ACCOMPAGNEE

Le diagnostic de la copropriété a relevé des besoins en petits travaux dans les logements. De nombreux travaux ne sont pas subventionnables. Par exemple, les travaux de mise en peinture, de changement des sols ou petits travaux électriques ne relèvent pas d'un dossier ANAH Dégradation. De plus, certaines pratiques (cuisine dégageant beaucoup de vapeur, multiples appareils électroniques, chauffage d'appoint...) associées à l'état du logement (ventilation peu efficace, absence de chauffage et d'isolation thermique...) augmentent les charges énergétiques pesant sur le ménage.

Ainsi, un dispositif d'Auto-Réhabilitation Accompagnée pourra permettre aux occupants de se réapproprier leur logement en apprenant à réaliser de petits travaux d'entretien, à utiliser correctement les éléments d'équipement, etc.

Le prestataire d'auto-réhabilitation accompagnée

Le prestataire d'auto-réhabilitation accompagnée mettra en œuvre ses propres outils méthodologiques et techniques et animera un réseau de partenaires afin d'améliorer le rapport de l'habitant à son logement. Ceci se traduira par la rencontre du ménage, la visite du logement et l'identification de l'accompagnement adéquat.

Cet accompagnement pourra se traduire par :

- *Chantier d'entretien locatif en auto-réhabilitation accompagnée (ARA)*
 - Sur la base du diagnostic technique, choix par la famille de la pièce du logement à traiter
 - Etablissement d'un protocole d'engagement réciproque entre l'animateur technique (accompagnement technique et pédagogique sur la durée du chantier) et la famille : participation aux travaux...
 - Mobilisation possible d'un réseau d'entraide entre les résidents de l'ARA
- *Ateliers collectifs et participatifs*

PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIETE LA MARIELIE

- Ateliers techniques (ex. : bricolage, décoration...) et théorique (ex. : entretien locatif, santé et habitat, économies d'énergie...).

L'équipe de suivi-animation

L'équipe de suivi-animation du plan de sauvegarde oriente vers le prestataire d'auto-réhabilitation accompagnée les ménages s'étant présenté à la permanence et dont les travaux ne peuvent faire l'objet d'une demande de subvention ou dont les problématiques peuvent être traitées par ce prestataire

Objectifs

Le budget estimé est de 60 000 € par an soit 300 000 € sur les 5 ans du plan de sauvegarde pour un objectif de 10 chantiers par an soit 50 chantiers au total.

Pilote : l'opérateur d'auto-réhabilitation accompagnée

Partenaires : l'équipe de suivi-animation, les occupants

Financements : A préciser : ANAH, Métropole Aix-Marseille-Provence

3.3.3. Indicateurs

Indicateur	Source	Périodicité
Requalifier les parties communes		
Avancement du programme de travaux	Tableau de suivi	Trimestriel
Coût par poste du programme de travaux et mesure de l'adéquation avec les estimations	Plan de financement et tableau de suivi	Annuel
Coût moyen du reste à charge par type de logement	Plan de financement – tableau de suivi	Annuel
Avances de subventions sollicitées auprès de la SACICAP	Tableau de suivi des demandes de prêt SACICAP	Annuel
Assemblée décisionnaire : taux de participation, résultat des votes	PV AG	Annuel
Gain énergétique après travaux	Evolution des charges de chauffage	A l'issue des travaux
Accompagner les propriétaires dans leurs projets de travaux dans les logements		
Dossiers de demande de subvention déposés et date des étapes du dossier	Documents de suivi (notifications...) – tableau de suivi	Annuel
Dossiers de demande d'aides individuelles et types de financements mobilisés	Documents de suivi (notifications...) – tableau de suivi	Annuel
Coût moyen des travaux en parties privatives et du reste à charge par type de logement	Plan de financement du dossier individuel – tableau de suivi	Annuel
Avances individuelles de subventions sollicitées auprès de la SACICAP	Tableau de suivi des demandes de prêt SACICAP	Annuel
Nombre de dossiers suivis en ARA	Tableau de suivi des travaux en parties privatives	Annuel
Nombre d'ateliers collectifs réalisés et nombre de participants	Qualitatif avec le prestataire	Annuel

3.4. La requalification des espaces extérieurs

Le diagnostic souligne la qualité du contexte urbain et le potentiel des espaces extérieurs de la copropriété. Cependant, ces deux aspects ne constitueront de réels leviers que s'ils font l'objet d'une valorisation dans le cadre du plan de sauvegarde.

Il est indispensable de rappeler qu'intervenir sur l'amélioration du cadre de vie apparaît comme un des impacts directement appréciables par les résidents et, en tant que tel, cela constitue **une véritable vitrine de l'opération de redressement du site**.

Les enjeux vis-à-vis de l'intégration urbaine de la copropriété sont donc les suivants :

- **Mettre en œuvre la cession totale ou partielle des espaces extérieurs (voiries, réseaux et espaces verts)** et la requalification dans le cadre d'un projet urbain à l'échelle du QPV Béalet-Besson-Mariélie dans la mesure où le scénario est retenu
- **Assurer une prise en charge qualitative de l'entretien de ces espaces extérieurs par la puissance publique**, pérennisant les acquis de la rénovation tout en induisant une économie de charge pour les copropriétaires
- **Réaliser la mise aux normes les réseaux**, notamment d'éclairage public, réseaux horizontaux EU/EP
- **Clarifier les usages des espaces actuellement anormaux** : affectation de zones au stationnement, création d'espaces de convivialité, favoriser une circulation ralentie des véhicules dans la copropriété, valoriser les zones d'activité en les réorganisant (commerciales / associatives)
- **Concevoir une requalification des espaces extérieurs capable d'influer sur les pratiques délictueuses** : trafics divers, mécanique sauvage, évacuation des véhicules ventouse...
- **Accompagner les résidents dans le changement de leurs pratiques d'usage des espaces extérieurs et optimiser les modalités d'intervention des services publics en matière d'entretien**, en s'appuyant sur le levier de la Gestion Urbaine de Proximité.
- **Favoriser l'ouverture de la copropriété sur le reste du quartier**, en facilitant notamment les relations avec le quartier du Béalet, dont la Ville de Berre l'Étang veut faire un *Pôle de centralité secondaire*.
- **Changer l'image de la copropriété de la Mariélie** et constituer un levier positif dans la démarche de rattrapage portée par la Politique de la Ville sur le QPV Béalet-Besson-Mariélie

Les enjeux ainsi poursuivis sont indissociables d'un **positionnement fort** :

- **des partenaires institutionnels du plan de sauvegarde** (prise en charge de la rénovation et de l'entretien des espaces extérieurs par la Ville de Berre l'Étang et/ou la métropole AMP),
- du syndicat des copropriétaires (vote à la double majorité de l'article 26),
- des résidents (mise en œuvre d'un projet urbain concerté), quant à la nature du projet souhaité. **La décision devra être collégiale du fait qu'elle induit une intervention sur la domanialité.**

Ainsi, l'opérateur en charge de l'animation du plan de sauvegarde devra poursuivre la coordination des travaux d'une commission « espaces extérieurs » afin de valider par avenant l'option choisie (cession totale, partielle, ou pas de cession). Dans un scénario de cession, l'entretien sera assuré par les collectivités compétentes (à noter que la compétence « voirie » relèvera dans un premier

PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIETE LA MARIELIE

temps de la Ville de Berre l'Etang, puis sera transférée à la métropole AMP; l'entretien des espaces verts demeurant une compétence communale).

3.4.1 Mettre en œuvre un scénario de cession des espaces extérieurs

Lors de la phase d'élaboration du Plan de Sauvegarde, plusieurs scénarii d'intervention sur les espaces extérieurs ont été envisagés : cession totale, cession partielle ou résidentialisation. Compte tenu des difficultés financières de la copropriété, des nombreuses problématiques en termes d'usage et d'entretien des espaces extérieurs qui ont été exprimées par les copropriétaires et les résidents, et de la nécessité d'inscrire la copropriété dans un projet urbain, les sous-commissions d'élaboration du Plan de Sauvegarde ont privilégié le scénario de cession totale des espaces extérieurs.

Si la Ville de Berre ne dispose pas de projet urbain de type ANRU, elle a pour souhait de créer un **pôle urbain secondaire autour du quartier du Béalet**. La construction d'un projet urbain autour de la requalification de la Mariélie et de son intégration urbaine est donc un enjeu clé du Plan de Sauvegarde.

Cession des espaces extérieurs

Dans l'hypothèse où le scénario de cession totale ou partielle des espaces extérieurs serait retenu après concertation avec l'ensemble des acteurs et en particulier avec les copropriétaires, tout ou partie des espaces extérieurs seront alors cédés à la collectivité, qui en assurera l'entretien et l'aménagement. L'ensemble de la voirie sera incorporé au domaine public, l'entretien des routes et trottoirs relevant ainsi de la compétence publique. Les espaces verts, la friche et toutes les autres « zones-tampons » de la résidence sont cédés à la collectivité qui en assurera donc la requalification puis l'entretien. Cette option de cession permettra à la puissance publique d'élaborer un projet urbain global en cohérence avec l'émergence d'une nouvelle centralité urbaine autour du Béalet.

La prise en charge de la rénovation et de l'entretien des espaces extérieurs constitue un axe majeur d'un redressement durable de la copropriété, en permettant la réalisation d'économies de charges : possible économie sur la masse salariale affectée à ces tâches d'entretien et sur la passation de l'entretien des réseaux VRD à la collectivité. Par ailleurs, l'atout d'une cession des espaces extérieurs à la collectivité garantit une valorisation de la qualité de vie sur le quartier de la Mariélie par le biais de nouveaux aménagements qualitatifs. Autant de vecteurs potentiels d'une revalorisation patrimoniale de la copropriété, pour une résidence qui présente aujourd'hui une valeur immobilière parmi les plus faibles de la commune.

Quels qu'en soient les contours, la mise en œuvre du projet devra suivre les étapes suivantes :

- Estimation des coûts avec variantes par un maître d'œuvre
- Organisation d'une Assemblée générale invitée à voter la cession de la copropriété : décision collective de céder les espaces extérieurs de la copropriété, approbation des modalités de cession.
- Mise à jour par un notaire d'un nouveau règlement de copropriété, ainsi que l'état descriptif de division. Coûts de géomètre et de notaire à prévoir.

Il sera également essentiel d'associer dès le démarrage des études les copropriétaires et les résidents de la Mariélie, afin de recueillir leurs besoins et souhaits pour l'évolution de leur copropriété.

PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIETE LA MARIELIE

REALISER DES DIAGNOSTICS PARTICIPATIFS AFIN D'ÉVALUER LES BESOINS ET USAGES DES RESIDENTS DE LA MARIELIE ET DES QUARTIERS VOISINS :

Modalités de mise en œuvre :

- Réalisation de marches exploratoires : outil de concertation canadien permettant la remontée à l'équipe de MOE désignée pour l'élaboration de scénarios d'aménagement, des compétences habitantes (repérage des zones de dysfonctionnements, analyse des usages, remontée de propositions d'intervention...)
- Ateliers de recueil et de valorisation de l'expertise territoriale habitante : réalisation de cartes de repérage (atouts, problèmes, usages des activités associatives et commerciales...), de projection (enjeux, projet idéal...)

Pilote : équipe de suivi-animation missionnée par la Métropole

Partenaires : Maison de la Mariélie, conseil syndical, structures partenaires

Financements : ingénierie du suivi-animation, GUP

REALISER LES ETUDES PREALABLES NECESSAIRES A LA DEFINITION DU PROJET URBAIN PRENANT EN COMPTE LA RENOVATION DES ESPACES EXTERIEURS

Lors de la 1^{ère} année de mise en œuvre du PDS, la Ville de Berre (déléataire de l'entretien des espaces verts) assurera le portage des études nécessaires à la définition de projets visant à la requalification urbaine des espaces extérieurs.

- **Consultation des services techniques concernés par la prise en charge des espaces cédés**
- **Désignation d'une équipe de MOE pluridisciplinaire (paysagiste / urbaniste, géomètre, juriste foncier) par le maître d'ouvrage du projet de requalification des espaces extérieurs.** La Ville de Berre sollicitera un bureau d'études pour l'élaboration du cahier des charges de la consultation des équipes de MOE.

La MOE sera chargée de réaliser une série d'études préalables à la définition de plusieurs scénarios chiffrés d'intervention sur les espaces extérieurs devenant espaces publics :

- état du réseau d'éclairage,
- état des voiries,
- état des espaces verts,
- état de la gestion des ordures ménagères et des encombrants,
- état des pratiques en matière de stationnement et de circulation,
- faisabilité juridique des différentes options de redistribution foncière : cession totale ou partielle ; cession à l'euro symbolique à la collectivité pour transfert d'entretien ; éventualité de scission foncière pour vente (parcelle « friche » à l'arrière du Train Bleu, nécessaires servitudes à instaurer).

Les propositions de la MOE devront inclure des modalités d'intégration de la Mariélie au reste du quartier. **La démarche de consultation devra être inscrite dans le cahier des charges de consultation** de la maîtrise d'œuvre.

Pilote : la commune de Berre l'Etang

Partenaires : le CAUE

Financement : Ville de Berre l'Etang

PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIETE LA MARIELIE

ORGANISER LA CONCERTATION DES COPROPRIETAIRES ET DES RESIDENTS SUR LA BASE DES SCENARIOS PROPOSES

Modalités de mise en œuvre :

Les scénarios ainsi proposés par la MOE serviront de base à une concertation exercée auprès :

- des partenaires institutionnels du PDS
- des copropriétaires
- des résidents
- des acteurs associatifs

La mise sur pied d'une **équipe de médiateurs sociaux urbains**, financée dans le cadre de la GUP, pourra utilement accompagner l'opérateur en charge du suivi-animation dans la mise en œuvre des actions de concertation.

Pilote : l'équipe de suivi-animation missionnée par la Métropole

Partenaires : Maison de la Mariélie, médiateurs sociaux et urbains, Maison de la Mariélie (concertation), Services d'urbanisme de la Ville de Berre l'Etang et de la métropole AMP, Services techniques de la Ville de Berre l'Etang et de la métropole AMP

Financement : GUP, ingénierie du suivi-animation

INTEGRER LE PROJET URBAIN DEFINITIVEMENT VALIDE PAR LA REDACTION D'UN AVENANT A LA CONVENTION DU PDS

A l'issue de cette phase de consultation, les collectivités investies sur l'élaboration de ce projet urbain se positionnent sur une prise en charge des espaces extérieurs de la copropriété, et sur les scénarios d'aménagement proposés par l'équipe de MOE. Il s'agira alors de faire valider le projet par l'assemblée générale.

Modalités de mise en œuvre :

Le projet définitivement validé par le/les maître(s) d'ouvrage sera inscrit à la présente convention par avenant. Le projet de cession choisi devra faire l'objet d'une validation par le syndicat des copropriétaires.

Tout projet de modification de l'intégrité foncière de la copropriété nécessite une validation à la double majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, soit réunir à la fois la moitié + 1 des voix (119 copropriétaires sur 236) représentant au moins les 2/3 des tantièmes (6.667 tantièmes sur 10.000) au cours du vote de l'assemblée générale de la copropriété.

Néanmoins, depuis 2014, la représentativité en Assemblée générale n'a jamais dépassé plus de 63%, ce qui n'est pas suffisant. Même si le seuil requis de 66% de représentés était atteint, il faudrait aussi 100% des voix représentées pour pouvoir voter la cession (ou résidentialisation). Par conséquent, un des objectifs du Plan de Sauvegarde **sera de mobiliser les copropriétaires pour voter les dispositions arbitrées**, notamment par des réunions d'information et des ateliers de concertation sur la requalification des espaces extérieurs.

ACCOMPAGNER LE SYNDIC DANS LA PREPARATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE VALIDANT LA CESSION ET/OU LES SCISSIONS

- Vérifier le formalisme légal associé à une modification de l'assiette foncière de la copropriété
- Accompagner à la rédaction des résolutions à inscrire à l'ordre du jour
- Assurer une présentation du projet urbain global lors de l'AG

PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIETE LA MARIELIE

ACCOMPAGNER LE CONSEIL SYNDICAL DANS LA MOBILISATION DES COPROPRIETAIRES AUTOUR DU PROJET DE CESSION DES ESPACES EXTERIEURS

- Mettre en place une commission de travail « Mobilisation du SDC » du Conseil syndical visant à développer une stratégie de communication (participants : syndic, conseil syndical, opérateur en charge du suivi-animation)
- Mobiliser des médiateurs sociaux urbains (mobilisation par du porte-à-porte)
- Communiquer via les envois postaux d'appel de fonds (avant l'envoi de la convocation)
- Organisation de réunions publiques d'information présentant les enjeux et expliquant l'exigence de la double-majorité.

Pilote : le conseil syndical

Partenaires: l'équipe de suivi-animation, Maison de la Mariélie (concertation), le syndic, Services d'urbanisme de la Ville de Berre l'Etang et de la métropole AMP, Médiateurs Sociaux et Urbains

Moyens financiers mobilisables : ANAH via la GUP (financement MSU), ingénierie du suivi-animation

3.4.2 Valoriser la copropriété sur le plan urbain

REDYNAMISER LES LOCAUX D'ACTIVITE

Le quartier de la Mariélie est localisé dans un environnement commercial relativement dense à l'échelle de la commune. Plusieurs polarités marchandes sont situées à proximité de la copropriété (5 à 15 minutes à pied, et quelques minutes en voiture), et offrent de fait une réponse globalement complète aux besoins courants des ménages résidents. La Mariélie ne peut donc pas se positionner comme un lieu de destination commerciale.

Le quartier de la Mariélie compte 8 locaux d'activité dont l'occupation est très hétérogène et à dominante non commerciale :

- 2 salles de prière (dont une pour femmes, ancienne loge de gardien mise à disposition par la copropriété)
- 3 locaux associatifs (dont 2 propriétés communales mises à disposition : maison de projet, club Taurin Lou Ferri et une location communale mise à disposition : Maison de la Mariélie)
- 3 locaux commerciaux
- 1 local transformé en logement (ex cyber-café Net2Line)

En complément de ces activités, le quartier dispose d'un marché alimentaire informel de quelques bancs, qui se tient à minima une fois par semaine sous les arcades du bâtiment C.

Modalités de mise en œuvre

Réorganiser les activités commerciales : création d'un secteur commercial et de restauration au nord du bât. B

- Maintenir le snack et l'alimentation
- Accompagner la mutation de la fonction associative vers une fonction commerciale pour le local occupé par l'association taurine
- Engager les démarches légales pour réaffecter son usage commercial au local transformé en logement (ex-taxiphone)
- Normaliser la présence du marché et le relocaliser au nord du bâtiment B, en entrée de quartier
- Revaloriser l'axe traversant « Langevin/A. France » passant au nord du bâtiment B et par la place centrale, dans le cadre du projet urbain

PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIETE LA MARIELIE

- Soutenir le développement des cheminements doux vers les pôles commerciaux existants (pôle Carrefour Market ; centre commercial du Béalet)
- Soutenir la réfection des locaux commerciaux pour gagner en qualité visuelle et améliorer la fréquentation (via un élargissement à la copropriété de la Mariélie de la zone de financement de l'opération Berre l'Etang Rénovation ?)

Soutenir les besoins de locaux d'activités associatives à moyens et longs termes

- Développer les activités associatives sur la base des locaux détenus par la Ville de Berre l'Etang
- Soutenir l'attribution de locaux à des associations vectrices d'actions concrètes sur le quartier Mariélie/Béalet.
- Développer un local multi-activités au niveau de l'ex-local de la Médecine du Travail, pouvant tout autant accueillir les activités de concertation associée au PDS (Maison du Projet) que les besoins de locaux qui vont émerger du fait du développement d'activités mutualisées entre la Maison de la Mariélie et la Maison du Béalet, appelée à devenir un centre social dans les années à venir.
- Visibiliser les locaux associatifs via la réalisation de devantures attractives
- Valoriser l'implantation de la Maison de la Mariélie en créant une ombrière sur l'espace vert situé devant local (côté boulevard A. France), permettant d'accueillir des activités et des moments conviviaux.

Pilote : Ville de Berre l'Etang

Partenaires : la copropriété, équipe de suivi animation

Moyens financiers mobilisables : Ville de Berre l'Etang

AMELIORER LES CONDITIONS D'ACCUEIL DES FIDELES DE LA SALLE DE PRIERE

Un focus doit être fait sur la situation de l'*Association Culturelle Musulmane de Berre l'Etang* copropriétaire d'un local sur le bâtiment C1, qui s'avère ne plus répondre au besoin d'accueil des fidèles fréquentant cette salle de prière. Il s'agit d'accompagner cette association composée essentiellement d'adhérents issus de la Mariélie, mais en pleine croissance, dans la réalisation d'un projet d'extension de son local principal afin de parvenir à :

- Endiguer la pratique de la prière sous le préau dans des conditions indignes
- Réunir sous un même toit la salle de prière des hommes et celle des femmes
- Disposer d'un lieu pouvant accueillir les activités tierces menées par l'association

Modalités de mise en œuvre

- Présenter à l'*Association culturelle musulmane de Berre l'Etang* les contraintes associées au statut d'ERP, et des normes à prendre en compte en matière de sécurité incendie et d'accessibilité dans l'élaboration de leur projet d'agrandissement
- Informer l'*Association culturelle musulmane de Berre l'Etang* sur les incidences financières et règlementaires liées au choix d'extension qui sera pris : demande de changement d'usage d'une partie commune ; modification de l'état descriptif de la copropriété ; validation en AG ; demande d'autorisation au service d'Urbanisme de la Ville de Berre l'Etang...

Pilote : Ville de Berre l'Etang

Partenaires : Ville de Berre l'Etang, équipe de suivi animation, Maison de la Mariélie

PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIETE LA MARIELIE

AMELIORER LES CONDITIONS DE STATIONNEMENT ET DE CIRCULATION

Le diagnostic réalisé par Réussir l'Espace Public, a repéré plusieurs problématiques quant aux dysfonctionnements des espaces extérieurs de la copropriété qui stigmatisent la résidence vis-à-vis de l'extérieur. Il s'avère que la cession des espaces extérieurs à la collectivité permettrait de construire plus aisément des solutions face à l'existence :

- D'espaces de stationnement omniprésents et chaotiques sur la partie Est de la copropriété le long du boulevard A. France
- De pratiques délictuelles sur les espaces extérieurs de la copropriété avec une présence sporadique mais visible de trafiquants et l'exercice de la mécanique sauvage sur le boulevard A. France au niveau de la Maison de la Mariélie.
- D'espaces anormale, en friches (ancien stade à l'arrière du Train bleu) voyant s'accumuler voitures épaves, encombrants et dépôts sauvages de déchets...

Faciliter le traitement de l'enlèvement des véhicules ventouses

Avant la cession :

- Effectuer un travail de repérage des véhicules ventouse
- Via les réseaux de voisinage, inciter les propriétaires des véhicules concernés à procéder à l'enlèvement de leur véhicule
- A défaut de réaction, engager la procédure judiciaire nécessaire, induisant des frais (400 € / enlèvement) pouvant être financés dans le cadre de la GUP
- Mobiliser l'équipe MSU pour un travail de prévention général
- Organiser la remontée d'information via les réunions du CLSPD autour du QPV Besson / Béalet / Mariélie

Après la cession :

- A compter de l'entrée des espaces extérieurs dans l'espace public, la gestion de l'enlèvement des véhicules-ventouses sera assurée dans le cadre du droit commun (verbalisation, interpellation...)

Faire appliquer la réglementation du stationnement en vigueur sur l'espace public

Avant la cession :

- Dans ce cadre, aucune régulation n'est possible
- Mobiliser l'équipe MSU pour un travail de prévention

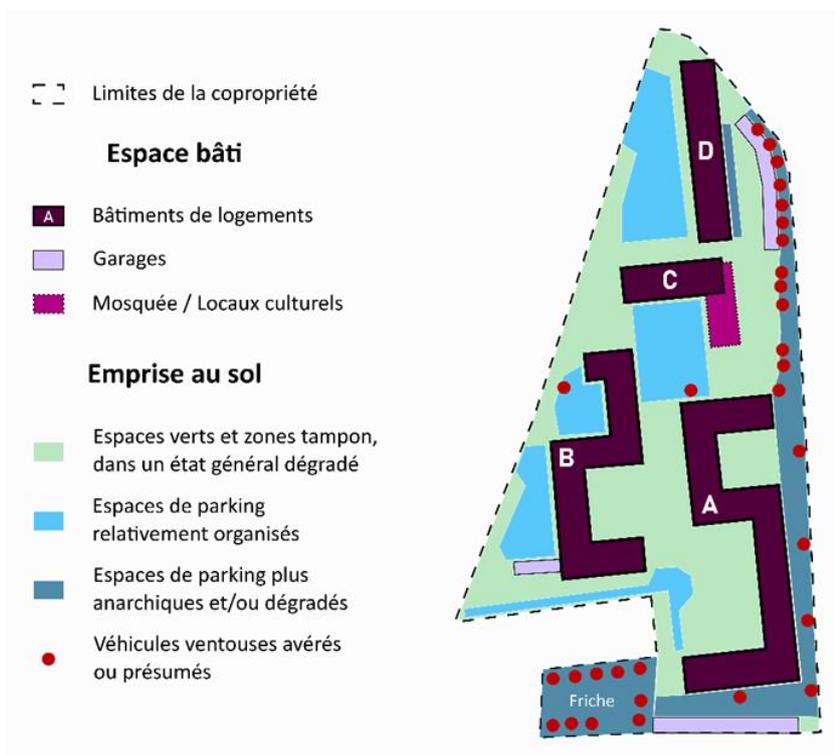
Après la cession :

- A compter de l'entrée des espaces extérieurs dans l'espace public, la gestion des stationnements pourra être assurée dans le cadre du droit commun (verbalisation, interpellation...)

Juguler les pratiques délinquantes sur les espaces extérieurs : mécanique sauvage et trafic de stupéfiants

- Organiser la remontée d'information via les réunions du CLSPD autour du QPV Besson / Béalet / Mariélie
- Favoriser les actions relevant de la prévention de la délinquance en s'appuyant sur l'animateur de prévention de la délinquance de la Maison du Béalet

PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIETE LA MARIELIE



Pilote : copropriété (avant la cession), collectivité (après la cession)

Partenaires : équipe de suivi-animation, chargé de mission du CLSPD, copropriété, collectivité, syndic, conseil syndical, résidents

Moyens financiers mobilisables : Ville de Berre l'Etang (Police municipale, CLSPD), Etat (FIPD), ANAH via la GUP, Politique de la Ville

3.4.3 Améliorer les pratiques et les usages – cadre de vie / cohésion sociale

Le Plan de sauvegarde de la copropriété de la Mariélie devra accompagner la requalification des espaces extérieurs dans le cadre d'un projet urbain passant par la cession foncière totale ou partielle des espaces extérieurs à la collectivité.

Dans l'un ou l'autre des cas, il importe que les copropriétaires et plus largement l'ensemble des résidents soient concertés afin d'être partie prenante des changements induits dans leur cadre de vie. En parallèle, sur la base de la mobilisation des acteurs associatifs locaux autour de ce projet, des actions d'accompagnement de cette période transitoire devront être soutenues.

Le Plan de sauvegarde à l'œuvre pour le redressement de la copropriété de la Mariélie aura à cœur d'entrer en résonance avec les actions d'ores et déjà à l'œuvre sur le territoire, voire d'en inspirer de nouvelles contribuant à l'amélioration du cadre de vie et de la cohésion sociale.

Dans ce cadre, les principaux moyens financiers qui seront mobilisés seront :

- les crédits Politique de la Ville dans le cadre des appels à projets pluriannuels
- les crédits du Fonds de Participation des Habitants, mobilisables dans le cadre du Conseil citoyen de Berre l'Etang
- l'aide à la Gestion Urbaine de Proximité, allouée par l'ANAH
- les crédits FIPD de l'Etat

PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIETE LA MARIELIE

SOUTENIR LA CO-CONSTRUCTION DU PROJET DE REAMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS

Modalités de mise en œuvre

- **Animer une commission « cadre de vie » en charge de faire circuler l'information quant aux différentes actions mises en œuvre par les partenaires de terrain et de développer des opérations inter partenariales d'envergure**
- **Etablir un diagnostic partagé sur les pratiques des résidents** : le modèle des « marches exploratoires de femmes » peut apparaître particulièrement adapté pour évaluer les besoins des résidents de la copropriété et des quartiers voisins
- **Animer des ateliers de concertation dans le cadre de la définition partagée du projet de création d'un nouvel espace public**, en lien avec la MOE missionnée par les collectivités pour élaborer le programme de requalification des espaces extérieurs et leur intégration un projet urbain à l'échelle du QPV : redistribution fonctionnelle des espaces de circulation motorisée / circulations piétonnes sécurisées et apaisées / réorganisation du stationnement / récolte des ordures ménagères et des encombrants / restauration d'espaces verts à vocation de zone de plaisance, de sociabilité...
- **Valoriser l'image de la copropriété en développant un travail sur la mémoire du quartier et de ses habitants** : atelier de recherche d'archives locales, récits des familles de la Mariélie.
- **Etablir le récit de la transformation, construire une mémoire du projet** : ateliers d'écritures, réalisation d'œuvres graphiques.

Pilote : l'opérateur de suivi animation missionné par la Métropole

Partenaires :

Le syndic

Le conseil syndical

Les structures associatives implantées sur le QPV : la Maison de la Mariélie, la Maison du Béalet, le Forum des jeunes et de la Cultures, Arts et Développement, Propulse...

Service Politique de la Ville du CT3

Le groupe scolaire Langevin

Services urbanismes et développement de la Ville de Berre l'Etang en charge du suivi des opérations Politique de la Ville

Conseil Citoyen du quartier Béalet-Bessons-Mariélie

Moyens financiers mobilisables

Politique de la Ville

Gestion Urbaine de Proximité (concertation)

l'ANAH (financement de l'opérateur)

INITIER DE NOUVELLES PRATIQUES VISANT A LA PERENNISATION DES ACQUIS DE LA REQUALIFICATION

Objectifs

- Soutenir les initiatives du type « fêtes de quartier », fêtes des voisins, « vide-caves »
- Réalisation d'aménagements transitoires sur la base d'un chantier d'insertion : création d'une ombrière devant l'entrée de la Maison de la Mariélie
- Réaliser des outils de communication sur les nouvelles pratiques à l'œuvre dans ces espaces publics diffusés par la MSU

PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIETE LA MARIELIE

- Développer des ateliers d'échanges de compétences en lien avec le logement (couture, réparation, bricolage créatif...)

Pilote : Chargé de mission politique de la Ville ou chargé de mission GUP au sein de l'équipe de suivi-animation missionné par la Métropole

Les partenaires :

Le médiateur « jeunesse prévention de la délinquance »

Propulse

Maisons de la Mariélie et du Béalet

Arts et Développement

Le groupe scolaire

Moyens financiers mobilisables

Politique de la Ville

Fonds de Participation des Habitants géré par le Conseil citoyen

ANAH via la GUP

POURSUIVRE LE DESENCLAVEMENT DE LA COPROPRIETE ET SON OUVERTURE SUR LE RESTE DU QUARTIER

Modalités de mise en œuvre

- Instaurer une Maison du Projet (ex-local de la Médecine du Travail) investi tout autant par :
 - L'opérateur en charge du suivi-animation du PDS : permanences sociales, formations aux résidents, tenue des commissions « suivi projet urbain », « amélioration du cadre de vie »
 - Les associations soutenues dans l'offre d'actions socio-culturelles sur la copropriété
 - Le maître d'œuvre en charge du projet de réaménagement des espaces extérieurs
- Favoriser le développement d'actions socio-culturelles « trans-public » entre la Mariélie et le Béalet (comme celles actuellement mises en œuvre par *Arts et Développement*)
- Soutenir la participation des résidents de la Mariélie à des événements ou actions extérieures à la copropriété organisées par la Ville de Berre ou par des associations berroises. Par exemple : Pique-niques citoyens ou opération « Rivages propres »

Pilote : Ville de Berre l'Etang

Partenaires :

Opérateur en charge du suivi-animation du PDS

Maisons de la Mariélie et du Béalet

Arts et Développement

Moyens financiers mobilisables

Politique de la Ville

Ville de Berre l'Etang

PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIETE LA MARIELIE

AGIR SUR LA PREVENTION DES DELINQUANCES ET CONTRIBUER A L'INTEGRATION ECONOMIQUE DES RESIDENTS

Objectifs « Prévention des délinquances »

- Mettre en place et animer une cellule locale à l'échelle du QPV du Comité Local de Sécurité et de Prévention de la Délinquance : réunions trimestrielles et accompagnement à la mise en place des actions préconisées
- Renforcer l'application du règlement de copropriété par des actions concrètes pour enrayer la pratique de mécanique sauvage et systématiser l'enlèvement des véhicules ventouses, en mobilisant les fonds de la GUP en attendant la cession des espaces extérieurs à la collectivité.
- Créer une équipe de Médiateurs Sociaux Urbains à l'échelle du QPV en soutien à l'animateur Prévention de la Délinquance embauché par la Maison Béalet (mobilisation du FIPD, de la GUP)
- Développer des chantiers éducatifs, notamment sur la création de mobiliers urbains transitoires

Objectifs « Intégration économique des résidents »

- Dynamiser les locaux d'activité en travaillant avec les partenaires locaux investis dans l'accompagnement à l'insertion en leur orientant des résidents souhaitant créer leur propre activité (mission locale ; AgglopoLe Provence initiative)
- Développer des chantiers d'insertion pouvant prendre en charge certains services d'entretien paysagers durant la phase transitoire (mobilisation de la GUP)
- Veiller à l'inscription de clauses d'insertion dans les cahiers des charges de consultation des entreprises mobilisées dans le cadre du Plan de sauvegarde : mise en lien avec la mission locale, Pôle emploi

Pilote : Ville de Berre l'Etang

Les acteurs:

Le chargé de mission CLSPD de la Ville de Berre l'Etang

Police municipale

Gendarmerie

Préfecture via le délégué du Préfet

Service politique de la ville de la métropole

Écoles

Syndic et Conseil syndical

Associations implantées localement : médiateurs « prévention de la délinquance » de la Maison du Béalet ; les associations développant des projets d'insertion impliquant des jeunes telles que Propulse, le Forum des jeunes

MSU à l'échelle du QPV (à créer)

Conseil Citoyen du quartier Béalet-Bessons-Mariélie

La Mission locale

AgglopoLe Provence Initiative...

Moyens financiers mobilisables

Politique de la Ville

Etat (FIPD)

Ville de Berre

PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIETE LA MARIELIE

3.4.4 Indicateurs

Indicateur	Source	Périodicité
Mettre en œuvre un scénario de cession des espaces extérieurs		
Nombre de participants aux marches exploratoires et ateliers participatifs	Compte rendu	Annuel
Réalisation d'un document de synthèse des éléments de diagnostics émanant des habitants et des acteurs locaux		Une fois
Actions et réunions de la « commission mobilisation du SDC »	Comptes rendus de la commission	Annuel
Vote de la cession en AG : Quorum exigé par l'article 26 de la loi du 10/06/1965	PV AG	Une fois
Valoriser la copropriété sur le plan urbain		
Nombre/nature des commerces s'étant réimplantés au pied du bâtiment B7		Annuel
Nombre de locaux d'activité préemptés ou rachetés par la commune de Berre l'Etang	Données fournies par la commune	Annuel
Nombre de structures utilisant le local multi-activités		
Extension de la salle de prière de l' <i>Association culturelle musulmane de Berre l'Etang</i> dans le respect du règlement de copropriété, du droit de l'Urbanisme et des normes régissant les ERP		
Nombre de véhicules enlevés		
Améliorer le cadre de vie		
Nombre de participants à la commission « cadre de vie »		
Nombre d'ateliers participatifs autour de la mémoire du quartier et du projet		
Programmation d'une fête de quartier		
Nombre de chantiers éducatifs / insertion (réalisation d'aménagements transitoires)		
Nombre d'aménagements transitoires		
Nombre d'ateliers d'échanges de compétence		
Nombre d'intervenants utilisant les locaux de la Maison du Projet		
Nombre de résidents hors-Mariélie participant aux actions mises en œuvre sur la copropriété		
Nombre d'habitants de la Mariélie mobilisés sur des opérations hors-copropriété		

PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIETE LA MARIELIE

Article 4. Objectifs quantitatifs de réhabilitation

Typologie		Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Logements de PO	dont logements indignes ou très dégradés (selon grille de dégradation ANAH)			1	2	1	4
	dont travaux de lutte contre la précarité énergétique			0	0	0	0
	dont aide pour l'autonomie de la personne			3	8	5	15
Logements de PB				3	9	5	17
Logements traités dans le cadre d'une aide au SDC	Travaux urgents	247					
	Travaux amélioration y compris énergétique en parties communes			247			

Réhabilitation des parties communes de la copropriété, correspondant à 4 bâtiments et 247 logements.

Réhabilitation des parties privatives de 36 logements minimum, répartis comme suit :

- 19 logements occupés par leur propriétaire.
- 17 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés.

Les travaux en parties communes étant considérés comme prioritaires, une grande partie des problématiques liées à la précarité énergétique seront traités dans le cadre des travaux d'amélioration : menuiseries extérieures (travaux d'intérêt collectif), isolation de la toiture et des façades, VMC. Ainsi, si le programme de travaux d'amélioration est réalisé dans sa totalité la troisième année du Plan de Sauvegarde, il n'y aura plus de nécessité à faire réaliser des travaux d'amélioration énergétique dans les parties privatives.

En revanche, des besoins en travaux ont été identifiés sur une dizaine de logements dégradés ; et des travaux d'adaptation pourront être menées sur certains logements par les propriétaires occupants ou les locataires (avec l'accord du propriétaire).

Article 5. Financement de l'opération et engagements complémentaires

5.1 Financement de l'Anah

Règles d'application : Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est-à-dire du Code de la construction et de l'habitation, du Règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration de l'Anah, des instructions de la directrice générale de l'Anah, des dispositions inscrites dans le programme d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence.

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux de 50% du montant de travaux HT sans plafond d'aide sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah. L'Anah ne finance pas la TVA. Il n'y a pas besoin d'avenant à la convention de plan de sauvegarde s'il y a une modification du montant des travaux dans la limite du respect de l'équilibre économique de la convention, néanmoins un accord au niveau régional sera demandé. La réhabilitation des parties communes est prioritaire à la réhabilitation des parties privées.

Financement des travaux :

Subventions pour les travaux en parties communes

Par délibération du 28 novembre 2018, le Conseil d'administration de l'Anah met en place deux types de majoration des taux de l'aide en vue d'inciter et d'accélérer la réalisation des travaux de redressement :

- Une majoration jusqu'à 100 % du taux de l'aide pour les travaux urgents :

Elle est conditionnée à l'engagement de la collectivité / EPCI compétente s'engage à participer financièrement aux travaux d'amélioration de la copropriété et à mettre en place tous les outils d'ingénierie (y compris l'accompagnement au relogement des ménages). Cette mesure a fait l'objet de restrictions dans le cadre d'une délibération de décembre 2019 pour les dossiers déposés après le 31 décembre 2019

- Une majoration de l'aide aux travaux d'amélioration en cas de cofinancement d'une collectivité ou d'un EPCI d'au moins 5 % :

Elle est conditionnée à l'engagement d'une collectivité territoriale quelle qu'elle soit à cofinancer les travaux pour un montant minimum de 5 % du montant des travaux H.T. subventionnables. Chaque apport financier d'une collectivité ou EPCI permet d'abonder l'aide de l'Anah dans les mêmes proportions.

Les travaux d'amélioration

En plan de sauvegarde, l'ANAH finance jusqu'à **50% du montant HT** des travaux subventionnables sans plafonnement. Ce taux est susceptible d'être majoré selon les règles décrites ci-dessus.

La demande de subvention :

- Les pièces de la demande de subvention sont :
 - Les formulaires de demande de subvention
 - Les devis définitifs
 - Le PV de décision de l'assemblée générale
 - Le diagnostic multicritère

PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIETE LA MARIELIE

- Le RIB du compte travaux
- La convention de plan de sauvegarde
- Le plan de financement prévisionnel (à l'engagement) et définitif signé (au solde).

H.T.	Droit commun ANAH	Cofinancement (minimum 5% par cofinancement)	Majoration des aides	Total des aides
PDS	50%	Commune Région Département Métropole	Total maj collectivités = maj. ANAH	50% + Aides collectivités + Maj. ANAH = %

Les aides octroyées sur les travaux en parties communes feront l'objet d'une expertise afin de statuer sur le montage financier le plus opportun pour la copropriété (aides au syndicat, mixage des aides,...).

Subventions pour les travaux en parties privatives

Il est rappelé que les travaux ne doivent pas avoir commencé avant le dépôt de la demande de subvention.

Les aides sont mobilisables auprès des partenaires financiers en fonction des conditions en vigueur au moment du dépôt de la demande de subvention. Les conditions sont fixées par le droit commun de chaque financeur.

Document de référence : PAT (Plan d'Action Territorial) 2020, Métropole Aix Marseille Provence.

Type de travaux	Conditions	Financeurs	Subventions
Maintien domicile / Autonomie	<p>Propriétaires occupants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Ressources (M : Modestes ou TM : Très Modestes) <p>Propriétaires bailleurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ LI, LS ou LTS ✓ Ressources du locataire 	ANAH	<p>PO/locataire M: 45%</p> <p>PO/locataire TM : 60%</p> <p>Avec plafond de travaux de 25 000€ HT</p> <p>PB : LI : 35%</p> <p>LS ou LTS : 45%</p>
Rénovation énergétique	<p>Propriétaires occupants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Ressources (M ou TM) ✓ Gain énergétique de 25% <p>Propriétaires bailleurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ LI, LS ou LTS ✓ Ressources du locataire ✓ Gain énergétique de 35% 	ANAH (Habiter Mieux)	<p>PO M : 45%</p> <p>PO TM : 60%</p> <p>PB LS ou TS : 35%</p> <p>LI : 25%</p> <p><i>Prime Habiter Mieux :</i> Montant de 10% des</p>

PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIETE LA MARIELIE

			travaux HT avec un plafond à POM : 1 600€ POTM : 2000€ PB : montant forfaitaire 1500€/logt
Lutte contre la dégradation	Propriétaires occupants : ✓ Ressources (M ou TM) Propriétaires bailleurs : ✓ LI ; LS ou LTS ✓ Ressources du locataire	ANAH	<i>PO M et TM logt indigne ou dégradé :</i> 80% du montant HT plafonné à 62 500€ <i>PO M et TM sécurité et salubrité :</i> 80% du montant HT plafonné à 25 000€ PB LS ou LTS : 60% LI : 50%

Financement de l'ingénierie

Dans le cadre de l'intervention sur les copropriétés en difficulté, l'ANAH finance plusieurs prestations (délibération n°2020-53 du 2 décembre 2020) :

Type de prestation	Taux maximum	Plafond annuel des dépenses subventionnables
Suivi-animation du PDS	50%	150 000€ HT + 500€ HT/logement
Coordonnateur du PDS	50%	50 000€ HT

Les montants plafonds annuels des dépenses subventionnables pour la Mariélie s'élèvent à 273 500 € pour le suivi-animation pour la Mariélie et à 50 000 € pour le coordonnateur du PDS.

Financement de l'ingénierie de portage

L'ANAH finance l'ingénierie de portage conformément à l'Evolution du régime d'aide relatif au dispositif de portage ciblé en copropriété telle qu'elle a été définie par l'ANAH en Conseil d'Administration le 5 octobre 2016.

Type de prestation	Taux maximum	Plafond annuel des dépenses subventionnables
Ingénierie de portage	70%	Dans la limite de 30 000 € HT (soit 21 000 € HT)

L'opérateur en charge du portage est en outre éligible au financement de travaux en parties privatives (35% dans la limite de 30 000 € HT ; 50% dans le cadre de travaux de résorption de l'habitat dégradé ou de désordres structurels importants).

Financement de l'aide au redressement

PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIETE LA MARIELIE

Le régime de l'aide au redressement de la gestion a été modifié par la délibération n°2018-34 du 28 novembre 2018 et l'instruction du 26 mars 2019. Elle a pour objectif d'aider les copropriétés dans la résolution de ses fragilités ou de ses difficultés. Le but est un redressement global de la copropriété par une remise en état de sa gestion, préalable nécessaire à la mise en œuvre de travaux.

L'aide est constituée d'un **forfait de 5 000€/bâtiment auquel viennent s'ajouter 150€/logement**. Il s'agit du budget maximum qui peut être attribué à la copropriété pour financer les actions ci-dessous :

La participation du représentant légal au dispositif opérationnel dont

- Participation aux instances de gouvernance (comités techniques, comités de pilotage...) avec le conseil syndical, les parties prenantes et l'opérateur
- Mise en place des tableaux de bord spécifiques
- Participation aux réunions publiques
- Contribution du représentant légal aux sollicitations du maître d'ouvrage du dispositif
- Autre :

L'assainissement de la situation financière dont :

- Frais de procédure
- Frais d'honoraires d'huissiers et d'avocat
- Frais d'hypothèque
- Frais de recherche de propriétaires
- Autres prestations

La clarification et la simplification des règles de structure et d'administration dont :

- Enregistrement d'actes (scission, dissolution d'ASL...)
- Etablissement ou mise à jour du règlement de copropriété et notamment de l'état descriptif de division
- Documents techniques de la copropriété (plans, relevés, contrats de maintenance, de fourniture et d'exploitation des équipements...)
- Autres prestations

Toute étude, expertise ou prestation exceptionnelle qui concourt à la résolution d'un dysfonctionnement compromettant le redressement financier du syndicat des copropriétaires dont :

- Expertise technique spécifique sur un réseau ou un équipement
- Prestation ponctuelle pour résoudre un dysfonctionnement
- Consultation juridique pour résoudre un contentieux avec des tiers
- En cas de changement de syndic, les expertises spécifiques pour le redressement de la gestion (honoraires d'un comptable, audits comptables, renégociation des contrats, restitution des comptes...)
- Autres prestations

La copropriété s'engage à :

- ✓ Ne pas avoir fait démarrer les prestations avant le dépôt du dossier de demande de subvention
- ✓ Proposer un plan d'action et un plan de financement en assemblée générale
- ✓ Entreprendre les actions votées dans l'exercice comptable
- ✓ Voter le plan de financement définitif et déposer une demande de paiement de la subvention dans les 18 mois de la notification.

PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIETE LA MARIELIE

La demande de subvention :

- Un courrier de demande d'aide du représentant légal du syndicat des copropriétaires précisant :
 - Le numéro d'immatriculation
 - Le nombre de bâtiments et de lots d'habitation principale par copropriété
 - L'estimation des dépenses et le plan de financement prévisionnel
 - L'indication selon laquelle les prestations concernées n'ont pas commencé avant le dépôt de la demande d'aide
- Une note explicative justifiant l'aide à la gestion et précisant l'état d'avancement de la demande déposée antérieurement (si une demande déposée l'année précédente)
- Un PV d'AG ou une décision de l'AP indiquant :
 - Autorisation du représentant légal à déposer une demande d'aide
 - Estimation des dépenses et plan de financement prévisionnel
 - Liste des actions à mener et des moyens mis en œuvre
- Le diagnostic multicritère comprenant une stratégie de redressement

La demande de paiement :

- Courrier de demande de paiement du solde
- Plan de financement définitif signé
- Factures avec un état des dépenses
- PV d'AG avec résolution spécifique pour demande de solde avec :
 - Plan de financement définitif
 - Bilan des actions menées
- RIB au nom du syndicat des copropriétaires

Les montants plafonds mobilisables pour la Mariélie au titre de l'aide au redressement s'élèvent à 57 050 € par an, soit au total 285 250 €.

Financement de la Gestion Urbaine de Proximité

L'ANAH finance la Gestion Urbaine de Proximité (délibération n°2018-34 du 28 novembre 2018 et instruction du 26 mars 2019) dans le cadre de l'animation d'un plan de sauvegarde. « **Le montant de l'aide ne peut excéder 50% des prestations subventionnables prises en compte, dans la limite de 900€ HT de dépense par logement et par an** » (instruction du 26 mars 2019).

La demande de subvention :

- Le montant estimatif de la dépense ;
- Le plan de financement prévisionnel ;
- La mention que la prestation n'a pas commencé avant le dépôt de la demande d'aide ;
- Une note explicative justifiant la demande ;

La demande de paiement :

- La demande de solde ;
- Le plan de financement définitif signé ;

PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIETE LA MARIELIE

- Un bilan des actions menées ;
- L'état récapitulatif détaillé, certifié exact par le bénéficiaire de la subvention, des dépenses réalisées, dont le paiement devra être attesté par le comptable de la collectivité ;
- La copie des factures ;
- Le RIB du bénéficiaire de la subvention.

Les dépenses plafond subventionnables pour la Mariélie au titre de la GUP sont de 222 300 € par an, soit au total 1 114 600 €.

Financement des expertises complémentaires

La délibération n°2018-34 du 28 novembre 2018 prévoit également le financement d'expertises complémentaires rendues nécessaires dans le cadre d'une intervention sur une ou des copropriétés en difficulté. Ces expertises peuvent être de plusieurs ordres : foncier (recours à un géomètre.), gestion (analyse des charges, analyse des contrats de fourniture de fluides, etc.), technique (audit thermique, analyse comparée des différents modes de chauffage, etc), juridique (dissolution d'ASL ou de société civile d'attribution, faisabilité d'une division en volume, etc.).

Pour la Mariélie, le plafond de financements mobilisables au titre du financement d'expertises complémentaires s'élève à 223 500 €.

Synthèse des montants prévisionnels ANAH

Les montants indiqués correspondent aux montants plafonds mobilisables pour la Mariélie ; à l'exception des travaux qui correspondent aux montants estimés à partir des chiffrages du maître d'œuvre.

ANAH	AE prévisionnelles	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Aide au SDC	Travaux urgents	3 194 682 €	-	-	-	-	3 194 682 €
	T2 Travaux de réhabilitation	-	-	3 837 550 €	-	-	3 837 550 €
	Bonification T2	-	-	-	-	-	0 €
	Travaux d'amélioration	-	-	-	-	-	0 €
	Bonification T3	-	-	-	-	-	0 €
	Réaménagement copropriétés	-	-	-	-	-	-
	Aide à la gestion	57 050 €	57 050 €	57 050 €	57 050 €	57 050 €	285 250 €
Aide à l'ingénierie	Suivi animation	136 750 €	136 750 €	136 750 €	136 750 €	136 750 €	683 750 €
	Opérateur de portage	-	-	-	-	-	0 €
	GUP	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	250 000 €
	Travaux d'office	-	-	-	-	-	0 €
	Auto-réhabilitation accompagnée	à définir	à définir	à définir	à définir	à définir	-
	Coordinateur de PDS	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	125 000 €
	Expertises complémentaires	à définir	à définir	à définir	à définir	à définir	111 750 €
	Portage (*)	420 000 €					420 000 €
TOTAL HT (**)	3 463 482 €	268 800 €	4 106 350 €	268 800 €	268 800 €	8 907 982 €	

(*) budget établi sur la base de la convention de portage n°21190/482COV du 9 juillet 2019 pour une durée de 3 ans à la date de son entrée en vigueur, cette convention étant éventuellement prorogeable.

(**) les totaux annualisés ne prennent pas en compte l'aide à l'ingénierie de portage.

PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIETE LA MARIELIE

5.2 Financement de la collectivité territoriale maître d’ouvrage

Travaux en parties communes

Travaux urgents : La collectivité territoriale maître d’ouvrage Aix Marseille Provence Métropole s’engage à accorder une subvention au syndicat des copropriétaires égale au reste à charge n’étant pas financé par l’ANAH (TVA, Assurance DO, Honoraires du gestionnaire).

Travaux d’amélioration : La collectivité territoriale maître d’ouvrage Aix Marseille Provence Métropole s’engage à accorder une subvention au syndicat des copropriétaires de 10% du montant HT des travaux subventionnables.

Travaux en parties privatives

Document de référence : PAT (Plan d’Action Territorial) 2020, Métropole Aix Marseille Provence.

Type de travaux	Conditions	Financeurs	Subventions
Rénovation énergétique		Métropole	PO : 2000 € ou 3000 € selon performance énergétique après travaux

Financement de l’ingénierie

La collectivité territoriale maître d’ouvrage Aix Marseille Provence Métropole s’engage à financer 50% du montant HT de l’ingénierie, plus la TVA.

La Métropole Aix Marseille Provence, en tant que maître d’ouvrage de l’opération, fera l’avance des 50% du montant HT restant (financé par l’ANAH), et sera remboursée par l’ANAH.

Financement de la gestion urbaine de proximité

Les montants prévisionnels engagés par la collectivité maître-d’ouvrage Aix Marseille Provence Métropole s’élèvent à 100 000 € / an HT pour financer des actions de GUP.

Financement du coordinateur de PDS

La collectivité territoriale maître d’ouvrage Aix Marseille Provence Métropole s’engage à financer 50% du coût du coordinateur de PDS.

Montants prévisionnels :

Métropole AMP	AE prévisionnelles TTC	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Aide au SDC	Travaux urgents	282 564 €	-	-	-	-	282 564 €
	T2 Travaux de réhabilitation	-	-	548 221 €	-	-	548 221 €
Aide à l’ingénierie	Suivi animation	191 450 €	191 450 €	191 450 €	191 450 €	191 450 €	957 250 €
	GUP	70 000 €	70 000 €	70 000 €	70 000 €	70 000 €	350 000 €
	Coordinateur de PDS	35 000 €	35 000 €	35 000 €	35 000 €	35 000 €	175 000 €
	Auto-réhabilitation accompagnée	à définir					
	Expertises complémentaires	à définir					
TOTAL HT		579 014 €	296 450 €	844 671 €	296 450 €	296 450 €	2 313 035 €

PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIETE LA MARIELIE

5.3 Financement de la ville de Berre l'Etang

Financement des travaux

Travaux d'amélioration :

La Ville de Berre l'Etang s'engage à accorder une subvention au syndicat des copropriétaires de 5% du montant HT des travaux d'amélioration subventionnables.

La Ville de Berre l'Etang s'engage également à être maître d'ouvrage des études urbaines et études de programmation à mener dans la première année du Plan de Sauvegarde (volet cession des espaces extérieurs)

La Ville de Berre l'Etang s'engage également à :

- Mettre gratuitement un local à disposition de l'équipe de suivi-animation afin qu'elle puisse y tenir les permanences sociales et y organiser les événements relatifs au plan de sauvegarde ;
- Mobiliser l'équipe de suivi-animation de Berre Rénovation pour le suivi des DIA et l'information aux nouveaux copropriétaires

Travaux parties privatives :

- règles de financement à préciser

Montants prévisionnels :

<i>Ville de Berre l'Etang</i>	AE prévisionnelles	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Aide au SDC	Travaux urgents	-	-	-	-	-	0 €
	T2 Travaux de réhabilitation	-	-	274 111 €	-	-	274 111 €
Espaces extérieurs	Expertises complémentaires	à définir					
	MOE espaces extérieurs	-	48 000 €	-	-	-	48 000 €
	Cession des espaces extérieurs	à définir par avenant					
	Travaux aménagement des espaces extérieurs	à définir par avenant					
TOTAL HT		0 €	48 000 €	274 111 €	0 €	0 €	322 111 €

5.4. Financements de la Région

En matière d'habitat, la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur intervient en appui des collectivités locales Pour soutenir des opérations qui participent aux objectifs du Plan Climat régional adopté par délibération n°21-163 du 23 avril 2021

Les conditions d'intervention sont celles de la délibération « Mise en œuvre du volet transition énergétique dans l'Habitat » adopté par délibération n°21-163 du 29 octobre 2021.

Travaux parties communes :

L'intervention de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur est conditionnée à des travaux de réhabilitation pérennes permettant un gain énergétique global de 35 %. L'aide régionale au syndicat des copropriétaires s'élève à hauteur de 50 % de la part de la collectivité maître d'ouvrage

PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIETE LA MARIELIE

de l'opération, c'est-à-dire de la Métropole Aix Marseille Provence. Le montant de subvention est de 1 500 € par logement maximum.

La Région Provence-Alpes-Côte d'Azur s'engage à accorder une aide au syndicat de copropriétaires. Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur pour l'opération « tranche 2 travaux de réhabilitation » sont de 274 111 €.

Sur la base d'un financement de la Métropole à hauteur de 10% du montant des travaux d'amélioration, le financement de la Région sera donc de 5%.

Montants prévisionnels :

<i>Région Sud</i>	AE prévisionnelles	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Aides au SDC	T2 Travaux de réhabilitation	-	-	274 111 €	-	-	274 111 €
Aide à l'ingénierie	Ingénierie sociale, financière et technique	-	-	-	-	-	0 €
TOTAL HT		0 €	0 €	274 111 €	0 €	0 €	274 111 €

La Métropole effectuera l'avance des aides régionales auprès des propriétaires concernés. Une convention de financement entre la Métropole et la Région permet de fixer les modalités juridiques et financières de versement, par la Métropole de l'aide et les conditions de leur remboursement par la Région.

5.5. Financements du Département

Dans sa délibération n° 17 du 14 décembre 2018 relative à la politique départementale du logement, le Département des Bouches-du-Rhône définit ses conditions d'aide à la réalisation de travaux urgents dans les copropriétés dans le cadre de dispositif d'intervention dont il est partenaire. L'aide du département s'élève à 5 à 10% du montant TTC des travaux (honoraires inclus), pour accompagner les travaux d'urgence 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 est précisé que la réfection des réseaux existants d'adduction ou d'évacuation des eaux est exclue de l'intervention départementale dans le parc privé.

Dans le cas de la copropriété de la Mariélie, un financement de 5% TTC en faveur des travaux urgents sur les postes de sécurité incendie et de sécurisation des façades correspondrait à un financement du Département à hauteur de 169 089 €.

Le Département sera conduit à préciser ultérieurement sur cette copropriété qui relève de l'accord partenarial visant à définir une stratégie d'intervention publique sur les copropriétés dégradées, en cours de rédaction par la Métropole Aix-Marseille-Provence, les modalités de son intervention en parties privatives conformément à la décision prise par délibération n° 199 du 23 juillet 2021 de la Commission permanente du Conseil départemental des Bouches-du-Rhône.

PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIETE LA MARIELIE

Montants prévisionnels :

Département des BdR	AE prévisionnelles	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Aide au SDC	Travaux urgents	169 089 €	-	-	-	-	169 089 €
TOTAL HT		169 089 €	0 €	0 €	0 €	0 €	169 089 €

Modalités de versement des aides départementales aux travaux d'urgence

Une convention de pré-financement par la SACICAP de Provence des subventions publiques accordées par l'Anah, la Métropole et le Conseil départemental au bénéfice du syndicat des copropriétaires sera établie préalablement afin de permettre la réalisation des travaux d'urgence. Les modalités du pré-financement des aides départementales seront définies dans une convention spécifique au programme de travaux. Cette convention devra être adoptée par délibération de la Commission permanente du Conseil départemental.

5.6. Reste à charge copropriétaires

Le reste à charge assuré par les copropriétaires concerne principalement trois postes de dépense du plan de sauvegarde :

Les travaux parties privatives

Les propriétaires souhaitant réaliser des travaux dans leurs logements pourront, sous certaines conditions, bénéficier de subventions. Selon la nature des travaux et les revenus des propriétaires concernés, les taux de financements seront différents. A titre individuel, les propriétaires concernés devront honorer le coût du reste à charge.

La phase 2 des travaux : travaux d'améliorations

La phase 2 des travaux en parties communes sera financée à 82% du TTC (90% du HT). Ainsi, la copropriété devra assumer le reste à charge qui est estimé à 1 114 274 € ; soit environ 4 511 € par logement.

Le renforcement des actions de redressement de la gestion

Le renforcement des actions de redressement de la gestion aura un coût pour la copropriété en termes d'honoraires du syndic et de frais de procédure (frais d'avocat, saisies, créances irrécouvrables, etc.), ainsi que d'éventuelles AGE liées aux travaux.

Le total des coûts des actions de redressement sur l'année 2020 était estimé à 80 000€ TTC. L'aide au redressement, financée par l'ANAH, s'élève à 57 050 € par an.

Ainsi, l'on peut estimer que le reste à charge des actions de redressement s'élèvera, au maximum, à 117 000 € sur la durée du Plan de Sauvegarde, soit 500 € par logement.

Copropriétaires	AE prévisionnelles TTC	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total	Soit, par logement
Travaux	Travaux urgents	0 €	-	-	-	-	0 €	0 €
	T2 Travaux de réhabilitatio	-	-	1 114 274 €	-	-	1 114 274 €	4 500 €
Gestion	Gestion renforcée TTC	11 400 €	11 400 €	11 400 €	11 400 €	11 400 €	57 000 €	200 €
TOTAL HT		11 400 €	11 400 €	1 125 674 €	11 400 €	11 400 €	1 171 274 €	5 000 €

PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIETE LA MARIELIE

5.7 Autres financeurs institutionnels

Action Logement

Dans le cadre d'une convention quinquennale 2018-2022, le Plan d'Intervention Volontaire (PIV) apporte des financements de travaux pour réduire le reste à charge des propriétaires. Ce dispositif Action Logement vient en appui au Programme Initiative Copropriétés (PIC).

Le PIV prévoit notamment le financement de 2 types de travaux :

- Des travaux d'adaptation
- Les travaux en copropriété

Ces aides sont cumulables avec celles de l'Anah.

Les travaux en copropriété concernent :

- Les travaux de rénovation énergétique dans les parties communes et les parties privatives.
- Les autres travaux dans les parties communes, équipements communs et les parties privatives réalisés hors travaux d'urgence.

Action Logement a ajouté cette nouvelle intervention sous forme de subvention et de prêt aux copropriétaires salariés (occupants ou bailleurs) ou retraités de moins de 5 ans du secteur privé qui ont des ressources inférieures à 80 % des plafonds locatifs intermédiaires (PLI).

Modalités de montage des dossiers : L'éligibilité à ces mesures est une décision de travaux votée en AG après début novembre 2019.

- Les subventions pour travaux sur parties communes sont versées au syndic en tant que mandataire.
- Les subventions pour travaux sur parties privatives sont conditionnées à une demande de subvention pour travaux sur parties communes.

Montant de subvention et de prêt :

- Propriétaires occupants : Subvention maximum 20 000 € / prêt maximum : 30 000 € sur 20 ans
- Propriétaires bailleurs : Subvention maximum 15 000 € / prêt maximum : 30 000 € sur 20 ans

Les aides d'Action Logement ne sont plus mobilisables pour ce type de travaux depuis le début d'année 2021. Leur mobilisation est donc conditionnée à une future convention.

La SACICAP de Provence

La SACICAP de Provence pourra appuyer la copropriété dans la réalisation de travaux de réhabilitation par le préfinancement des aides publiques attribuées à la copropriété.

Les modalités de préfinancement des aides publiques seront définies par convention. Cette convention sera adoptée en AG et, si elle concerne également des financements de la Métropole, en Conseil Métropolitain.

PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIETE LA MARIELIE

Il est rappelé que les SACICAP, créées par la loi n°2006-1615 du 18 décembre 2006 ratifiant l'ordonnance n° 2006-1048 du 25 août 2006 relative aux sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété, ont développé une activité spécifique « Missions Sociales » qui peut apporter des solutions aux exclus (copropriétés fragiles/en difficulté ou propriétaires occupants modestes/très modestes) des mécanismes de marché où pour lesquels les dispositifs classiques d'aides sont insuffisants.

En application de cette loi, la convention du 19 juin 2018 signée entre l'Etat et l'Union d'Economie Sociale pour l'Accèsion à la Propriété (UES-AP) prévoit notamment que les contributions des SACICAP s'inscrivent dans le cadre de conventions définissant les modalités de leurs interventions avec leurs partenaires locaux, pour la période du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2022. Les SACICAP interviennent ainsi dans le présent plan de sauvegarde dans le cadre de leurs Missions Sociales.

Les SACICAP pourront appuyer la copropriété dans la réalisation des travaux d'urgence et éventuellement d'amélioration grâce au préfinancement des subventions publiques accordées au Syndicat des copropriétaires.

La SACICAP de Provence interviendra en qualité de mandataire des SACICAP partenaires et toutes les opérations de gestion seront réalisées par la SACICAP de Provence pour le compte des SACICAP partenaires, dans le cadre de conventions INTER SACICAP signées en amont des déblocages des fonds.

Les modalités du préfinancement seront définies dans des conventions spécifiques à chaque programme de travaux. Ces dernières devront être adoptées en AG et au Conseil Métropolitain, et Conseil Départemental.

Le préfinancement des subventions octroyées à la copropriété et l'accompagnements des propriétaires occupants modestes et très modestes, proposés par les SACICAP, dépendront de la réglementation nationale définie par la convention cadre entre l'Etat et l'UES AP et applicable au 1er janvier 2023.

Article 6. Engagements des autres partenaires du plan de sauvegarde

Les partenaires du plan de sauvegarde s'engagent à participer à la mise en œuvre opérationnelle des orientations décrites précédemment. D'autres mesures ou actions peuvent faire l'objet d'engagements des parties concernées en tant que besoin lors de la mise en œuvre du plan de sauvegarde.

Le syndicat de copropriétaires s'engage à :

- Valider en assemblée générale la présente convention de plan de sauvegarde,
- Respecter la présente convention (mission de maîtrise d'ouvrage, mise en place de traitement des impayés, toutes missions et engagements nécessaires dès la phase d'élaboration du plan de sauvegarde),
- Mettre en place des partenariats étroits avec l'opérateur de suivi animation et le coordinateur de plan de sauvegarde,

PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIETE LA MARIELIE

- Permettre l'action de la collectivité publique en l'invitant à participer aux différentes réunions d'assemblée générale traitant du plan de sauvegarde et en lui remettant une copie des procès-verbaux correspondants,
- Faire participer l'assemblée générale aux décisions de gestion concernant l'usage des subventions allouées et des engagements de travaux,
- Voter en assemblée générale, un programme de travaux conservatoires et urgents portant sur les parties communes compatible avec les capacités contributives des copropriétaires,
- Participer activement par le biais de son conseil syndical aux instances de concertation et de pilotage du plan de Sauvegarde (groupes de travail, réunion),
- Mandater le syndic pour solliciter les aides prévues dans le cadre du plan de sauvegarde avec l'aide de l'équipe de suivi-animation,
- Autoriser le syndic à fournir à la collectivité et à l'équipe de suivi-animation les éléments de suivi de la copropriété et ceux nécessaires au calcul des quotes-parts des copropriétaires et à la constitution des dossiers de demande de subvention (bilan de trésorerie, liste des copropriétaires débiteurs actualisés...),
- Participer au projet urbain de la ville,

Le syndic s'engage à :

- Mettre à jour le règlement de copropriété,
- Rendre compte régulièrement des avancées du plan de sauvegarde,
- Inviter et faire participer l'opérateur de suivi animation selon ses demandes,
- Transmettre à l'équipe d'animation tous les documents nécessaires au bon suivi et au déroulement du plan de sauvegarde, notamment ceux relatifs à la situation financière du syndicat et à l'évolution de l'occupation de la copropriété ainsi que ceux nécessaires au montage des dossiers de demandes de subvention,
- Collaborer en étroite relation avec le coordinateur du plan de sauvegarde et lui communiquer tous les éléments nécessaires à la bonne réalisation des travaux,
- Participer à toutes les commissions inscrites dans le plan de sauvegarde,
- Ouvrir un compte de travaux et faire apparaître les règlements des copropriétaires dans un sous-compte ainsi que sur leurs appels de charges,
- Ne pas utiliser les sommes versées par les copropriétaires au titre des travaux à d'autres destinations,
- Se conformer aux conditions requises par les partenaires pour pouvoir bénéficier des aides.

Le conseil syndical s'engage à :

- Participer à l'ensemble des commissions du plan de sauvegarde,
- Transmettre tous les éléments nécessaires à l'opérateur de suivi animation,
- Être force de proposition,
- Accompagner la copropriété dans la bonne compréhension du plan de sauvegarde,
- Correspondre étroitement avec le coordinateur du plan de sauvegarde.

Le coordinateur du plan de sauvegarde s'engage à :

- Assurer la réhabilitation de la copropriété et un pilotage renforcé,
- S'assurer du respect de la présente convention et de sa mise en œuvre,
- Veiller au bon déroulement du plan, à la mise en œuvre des engagements des partenaires et au respect de la programmation des mesures,
- Réunir les parties selon les besoins et mettre en place le calendrier du comité technique,
- Etablir des rapports de sa mission au préfet et assurer un rôle d'alerte auprès du préfet,
- Correspondre étroitement avec l'opérateur de suivi-animation et les instances de la copropriété,

PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIETE LA MARIELIE

-En cas de non-respect des signataires de la convention, leur envoyer des mises en demeure.

La SACICAP de Provence s'engage à :

-Accompagner le Syndicat des copropriétaires au préfinancement des subventions accordées par l'ANAH, la Métropole et le Conseil Départemental au profit de la copropriété, pour la réalisation des travaux d'urgence. La convention de préfinancement devrait être signée en 2021 entre l'ANAH, la Métropole, le Département, le Syndicat des Copropriétaires et la SACICAP de Provence afin de permettre la réalisation des travaux d'urgence sur la période 2021/2022.

-Etudier toutes les possibilités d'accompagnement financier du Syndicat et des copropriétaires dans la cadre des règles d'intervention applicables au moment de la réalisation des travaux d'amélioration. Le préfinancement des subventions octroyées à la copropriété et l'accompagnement des propriétaires occupants modestes et très modestes, proposés par la SACICAP de Provence, dépendra de la réglementation nationale définie par la convention cadre entre l'Etat et l'UES AP et applicable au 1er janvier 2023.

La CAF s'engage à :

-Intervenir, en fonction des besoins repérés, dans les domaines suivants comme l'information, la consultation et l'implication des habitants, ainsi que l'accompagnement des habitants au changement,

-Elaborer des supports d'information sur les droits légaux et extra-légaux liés au logement et à participer à la sensibilisation aux droits et devoirs liés au statut d'occupant d'un logement (locataire ou propriétaire). Ce thème peut être traité conjointement avec l'ADIL,

-Soutenir des projets collectifs des habitants et générer la création des liens entre habitants notamment par la co-animation des rencontres collectives (assistante sociale et médiatrice administratives CAF et partenaires). Un travail avec le centre social sur l'adaptation des supports aux besoins de la population peut être mené,

-Participer à la commission sociale et se charge du public dont elle est concernée,

-Correspondre étroitement avec le coordinateur du plan de sauvegarde.

PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIETE LA MARIELIE

CDC Habitat Social s'engage à :

- appliquer la convention de portage n°ZI190/482COV du 9 juillet 2019 pour une durée de 3 ans à la date de son entrée en vigueur
- acquérir à l'amiable ou par voie d'adjudication :
 - o les lots mis en vente pour permettre le règlement de la situation de copropriétaires insolvable et/ou débiteurs de mauvaise foi, sur présentation d'un dossier validé par la sous-commission de suivi des impayés ;
 - o les lots sur lesquels il aura été décidé d'exercer prioritairement le DPUR délégué à la Métropole Aix-Marseille-Provence et pour lesquels il conviendra d'accompagner spécifiquement la collectivité dans l'exercice de ce droit
- réaliser des travaux d'amélioration des logements avant leur remise en location ou revente
- fournir un bilan semestriel de son action au comité de pilotage
- proposer sa candidature au conseil syndical et participer activement aux instances de la copropriété
- participer aux réunions avec les partenaires en vue de l'élaboration globale de la stratégie de projet

Article 7. Pilotage et évaluation

7.1 Conduite de l'opération et pilotage de l'opération.

7.1.1. Pilotage du Préfet

Le Préfet ou son représentant préside ou co-préside la commission d'élaboration du plan de sauvegarde. Il prend des décisions pour le bon suivi du plan de sauvegarde et peut le prolonger pour une durée de deux ans par le biais d'un avenant.

7.1.2 Mission du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage est chargé de piloter l'opération, de veiller au respect de la présente convention et à la bonne coordination des différents partenaires. Il s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi animation.

7.1.3. Instances de pilotage

La commission de suivi du plan de sauvegarde :

Cette commission est présidée par le Préfet et réunit la collectivité maître d'ouvrage, les services de l'État local, les collectivités territoriales concernées ou partenaires, les partenaires institutionnels, les conseils syndicaux et syndics.

Cette commission se réunit au moins une fois par an, à l'initiative du coordinateur du plan de sauvegarde désigné par arrêté préfectoral afin de définir les orientations de l'opération, de permettre la rencontre de l'ensemble des acteurs concernés et d'évaluer l'état d'avancement du plan de sauvegarde. A la demande du Préfet, du coordinateur ou tout autre membre, la commission peut être amenée à statuer sur une réactualisation des objectifs et des actions à mettre en œuvre, pouvant prendre la forme d'avenant à la présente convention.

A cette occasion et afin d'évaluer l'état d'avancement des plans de sauvegarde, l'opérateur du suivi-animation produit les supports (papier et projection) nécessaires au travail en commun et à la

PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIETE LA MARIELIE

discussion. Ils devront être transmis pour chaque commission, au moins 15 jours à l'avance pour validation à la maîtrise d'ouvrage, à la Préfecture et au coordinateur.

Le comité de pilotage : Ce comité de pilotage se réunit avant la commission de plan de sauvegarde et réunit la collectivité maître d'ouvrage, le coordinateur de plan de sauvegarde, les services de l'État local et le opérateur de suivi-animation. A l'initiative du coordinateur du plan de sauvegarde ou de la collectivité locale maître d'ouvrage, le comité de pilotage se réunira au moins une fois par an.

C'est l'organe de pilotage et de coordination stratégique. Son rôle est de préparer la commission du plan de sauvegarde : faire le point sur l'état d'avancement du plan de sauvegarde, de contrôler les missions de l'opérateur et le respect des engagements des parties afin de débattre sur les stratégies et objectifs à suivre pour les périodes à venir.

Le comité technique : Il est l'organe de coordination opérationnelle des actions et du partenariat. Il se réunit a minima 4 fois par an. Il assure le suivi de la conduite opérationnelle du plan de sauvegarde et identifie les avancées ou les blocages éventuels afin de définir de façon concertée et coordonnée les actions permettant d'y remédier. Il réunit la collectivité maître d'ouvrage, les services de l'État local, le coordinateur de plan de sauvegarde, la CDC Habitat Social et l'opérateur de suivi-animation. Il est piloté par le coordinateur du plan de sauvegarde. Il a pour mission de préparer les réunions du comité de pilotage. Il suit les différentes actions mises en œuvre par le plan de sauvegarde et le déroulement des travaux.

Si nécessaire et en fonction des difficultés éventuelles, le comité technique peut être suivi et complété par des réunions spécifiques avec les acteurs impliqués (syndics, conseil syndical, copropriétaires, bailleurs sociaux...).

Le coordinateur de plan de sauvegarde :

Un coordinateur est désigné par arrêté Préfectoral.

Le coordinateur a pour mission de veiller à la bonne exécution du plan, au respect de l'échéancier des engagements des partenaires et au respect de la programmation des mesures.

Pour ce faire, il réunit les parties selon les besoins ; c'est à sa demande que la commission de plan de sauvegarde peut se réunir afin de statuer sur une réactualisation des objectifs et des actions à mettre en œuvre. Il peut ainsi demander la mise en place d'un avenant à la convention de plan de sauvegarde afin de modifier les missions et/ou engagements de chacun des acteurs, y compris celle du prestataire du suivi-animation du plan de sauvegarde. Le coordinateur met en place dès le début le calendrier du comité technique.

Le coordinateur est l'interlocuteur privilégié du prestataire et des partenaires. Il est impératif de lui communiquer toutes les informations relatives au plan de sauvegarde et aux copropriétés. Il devra être rendu compte au coordinateur de l'évolution des différentes missions dès que ce dernier en ressent le besoin.

Il est rappelé que le coordinateur établit des rapports de sa mission au Préfet et à la commission de plan de sauvegarde. Ces rapports, qui correspondent le plus souvent aux présentations et bilans préétablis en amont, peuvent être aussi des courriers d'alerte du non-respect des engagements d'un des partenaires de l'opération.

Les membres des instances de gestion des copropriétés peuvent solliciter le coordinateur du plan de sauvegarde en cas de problématiques internes (sécurité par exemple) ou avec le prestataire.

PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIETE LA MARIELIE

Des comités de suivi ou des commissions de travail spécifiques peuvent être mis en place (insalubrité, relogement, accompagnement social, impayés...) en fonction des nécessités opérationnelles.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

La composition de l'équipe de suivi-animation sera composée d'une équipe pluridisciplinaire disposant des compétences suivantes :

- **Pilotage de projet**
- **Droit de la copropriété**, procédures judiciaires de recouvrement, comptabilité, finances, gestion et renégociation des contrats, maîtrise du financement public, en charge du travail partenarial avec les instances de la copropriété ;
- **Montage des dossiers de subvention et de l'information des occupants, accueil public ;**
- **Architecte / technicien** pour le suivi technique du projet de la copropriété, des préconisations des dossiers individuels de demande de subventions pour travaux et du lien avec l'équipe de maîtrise d'œuvre de la copropriété ;
- **Travail social** pour assurer le partenariat social et le travail social auprès des propriétaires et locataires ;
- **Questions juridictionnelles ;**
- **Urbanisme** et projets d'aménagement urbain ;
- **Animation d'actions liées à la gestion urbaine de proximité** (concertation, mobilisation des habitants et copropriétaires, actions en pied d'immeuble, travail partenarial pour les actions de GUP)

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Le travail d'animation est un facteur essentiel pour la réussite de l'opération. Le travail relationnel et de proximité vis-à-vis des instances de la copropriété et des copropriétaires sera décisif pour obtenir les votes en assemblée générale selon des règles de majorité différentes en fonction de la nature des travaux. L'intervention de l'opérateur est attendue tant au niveau de l'animation du partenariat institutionnel que de l'animation des acteurs des copropriétés.

Le prestataire se positionne en tant qu'animateur du plan de sauvegarde garantissant la bonne exécution des missions, l'ordonnancement des actions et le rapport de leur déroulement à la maîtrise d'ouvrage.

Le prestataire assure le suivi global de toutes les missions accompagnant le plan de sauvegarde, sur tous les aspects. Il est chargé de les réaliser en propre, ou, le cas échéant, de les sous-traiter ou de les coordonner.

La mission est réalisée en lien étroit avec la maîtrise d'ouvrage.

Des liens privilégiés sont assurés avec le coordinateur du plan de sauvegarde, chargé de veiller au bon déroulement du plan.

PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIETE LA MARIELIE

Orientation	Actions	Moyens	Partenaires
-------------	---------	--------	-------------

Axe 1 - Redresser la gestion et les finances de la copropriété			
Mettre à jour la situation juridique et foncière de la copropriété			
Mettre à jour le règlement de copropriété	Accompagner le gestionnaire sur les aspects juridiques et notamment pour le respect de l'état descriptif de division	Constitution d'un dossier de demande d'aide au redressement	Le syndic
Mobiliser les copropriétaires et le conseil syndical			
Proposer des formations aux copropriétaires et au conseil syndical	Mise en place de formations spécifiques aux membres du conseil syndical et de formations à destination de tous les copropriétaires.	Création de supports de formation et d'un livret d'accueil spécifique à la copropriété	Le syndic, Le conseil syndical
Favoriser l'implication du conseil syndical	Mise en place d'ateliers thématiques	Atelier Suivi et maîtrise des charges et des impayés Atelier Cadre de vie et communication Atelier travaux	Le syndic, Le conseil syndical
Mobiliser les copropriétaires autour d'un projet pour la copropriété Informers les nouveaux acquéreurs	Actions de mobilisation vers les copropriétaires (porte-à-porte ou d'évènements conviviaux sur le thème de la copropriété).	Création de supports de communication auprès des copropriétaires et habitants Mettre en place des réunions d'information et de formation	Le syndic Le conseil syndical, Opérateur « Berre l'Etang Rénovation » (suivi des DIA), La Maison de la Mariélie
Redresser la situation financière de la copropriété			
Résorber les impayés de charges des copropriétaires	Mobilisation du conseil syndical pour mettre en place des stratégies de recouvrement adaptées	Mettre en place un atelier trimestriel de gestion Accompagner la copropriété pour mobiliser l'aide au redressement Transmettre demandes de FSL	Le syndic Le conseil syndical, Le Conseil Départemental
Apurer les dettes fournisseurs et maîtriser les charges	Fournir un appui à la maîtrise des charges Implication du Conseil Syndical	Mettre en place un outil de prévision et de suivi des contrats	Le syndic Le conseil syndical

PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIETE LA MARIELIE

Mettre en œuvre le portage de lots			
Lutter contre les impayés	Participation à la commission de portage Orientation de propriétaires potentiellement candidats vers l'opérateur de portage	Commission de Portage ciblé Orientation et accompagnement social des ménages fragiles	CDC Habitat La Métropole La Ville de Berre l'Etang

Axe 2 - Accompagner les copropriétaires et les résidents			
Accompagnement social des occupants			
Repérer et accompagner les ménages fragiles	Accompagnement social individualisé lié au logement	Permanence hebdomadaire sur site Commission de suivi social	Maison Départementale de Solidarité (MDS) Caisse d'Allocations Familiales (CAF) Centre communal d'action sociale (CCAS) ARS CDC Habitat
Accompagnement des bailleurs			
Repérer et accompagner les bailleurs	Accompagnement social individualisé lié au logement	Permanence sur site Réunions d'information et formations des bailleurs Accompagnement pour mobilisation d'aides financières	Conseil syndical Services sociaux, CAF...

Axe 3 - Requalifier la copropriété sur le plan technique			
Accompagner la copropriété dans la réalisation de travaux en parties communes			
Suivre les travaux parties communes du démarrage à la réception	Suivi des actions de la maîtrise d'œuvre	Rôle de conseil dans la définition des travaux, l'élaboration des cahiers des charges, l'analyse des devis	Conseil syndical Syndic Maître d'œuvre
Mobiliser des subventions auprès des partenaires financiers	Soutenir la copropriété dans l'organisation de l'avance des fonds	Suivi des subventions Suivi du préfinancement Montage des dossiers de demande d'acompte et de solde des subventions	Conseil syndical Partenaires financiers SACICAP

PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIETE LA MARIELIE

Accompagner les copropriétaires dans leurs projets de travaux dans les logements			
Financer des travaux en parties privatives	Accompagnement des copropriétaires dans la mobilisation de financements pour des travaux en parties privatives	Mise en place d'un plan de financement Constitution de dossiers de demande de subvention auprès des partenaires financiers Suivi du préfinancement des aides publiques	Copropriétaires Partenaires financiers SACICAP Berre Rénovation

Axe 4 - Requalifier les espaces extérieurs			
Mettre en œuvre un scénario de cession des espaces extérieurs			
Evaluer les besoins et usages des résidents de la Mariélie et des quartiers voisins	Réaliser des diagnostics participatifs	Coordination de la commission « espaces extérieurs » Réalisation de marches exploratoires Ateliers de recueil et de valorisation de l'expertise territoriale habitante	Maison de la Mariélie, Conseil syndical, Structures partenaires
Organiser la concertation des copropriétaires et des résidents	Proposition de scénarios	Mise en place d'une concertation	Maison de la Mariélie, Médiateurs sociaux et urbains, Services d'urbanisme de la Ville de Berre l'Étang et de la métropole AMP, Services techniques de la Ville de Berre l'Étang et de la métropole AMP
Intégrer le projet urbain définitivement validé par la rédaction d'un avenant à la convention du PDS	Accompagner le conseil syndical dans la mobilisation des copropriétaires autour du projet de cession des espaces extérieurs Accompagner le syndic dans la préparation de l'assemblée générale validant la cession et/ou les scissions	Mise en place une commission de travail « Mobilisation du SDC » Communication auprès des copropriétaires (porte à porte ; réunions d'information)	Le syndic Le conseil syndical Maison de la Mariélie, Médiateurs sociaux et urbains, Services d'urbanisme de la Ville de Berre l'Étang et de la Métropole AMP, Services techniques de la Ville de Berre l'Étang et de la métropole AMP

PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIETE LA MARIELIE

Valoriser la copropriété sur le plan urbain			
Redynamiser les locaux d'activité			Métropole AMP Ville de Berre l'Etang France Plus Berre
Améliorer les conditions d'accueil des fidèles de la salle de prière	Conseiller la copropriété et la collectivité sur les options possibles	Participation aux temps de discussions et de travail	Métropole AMP Ville de Berre l'Etang Association Culturelle musulmane de la Mariélie France Plus Berre
Améliorer les pratiques et les usages – cadre de vie / cohésion sociale			
Soutenir la co-construction du projet de réaménagement des espaces extérieurs	Sensibiliser les résidents au projet de réaménagement des espaces extérieurs	Animer une commission « cadre de vie » Etablir un diagnostic partagé sur les pratiques des résidents Animer des ateliers de concertation dans le cadre de la définition partagée du projet de création d'un nouvel espace public Travailler sur la mémoire du quartier et du projet	Le syndic Le conseil syndical Les structures associatives implantées sur le QPV Service Politique de la Ville du CT3 Le groupe scolaire Langevin Services urbanismes et développement de la Ville de Berre l'Etang en charge du suivi des opérations Politique de la Ville
Poursuivre le désenclavement de la copropriété et son ouverture sur le reste du quartier	Favoriser le développement d'actions socio-culturelles entre la Mariélie et le Béalet	Instaurer une Maison du Projet Soutenir la participation des résidents à des événements extérieures à la copropriété organisées par la Ville ou associations	Maisons de la Mariélie et du Béalet Arts et Développement

Suivi de la mission			
Comités de suivi et de pilotage	Préparation des ordres du jour et diffusion des comptes-rendus	Transmission aux partenaires de l'ensemble des informations	Signataires du PDS Autres partenaires associés
Suivi de la mission	Suivi et analyse des principaux indicateurs	Elaboration et suivi d'un tableau de bord Production de rapports d'étapes et d'activité	Coordinateur du PDS Commission de suivi du PDS

PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIETE LA MARIELIE

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

L'équipe de suivi-animation, en lien avec la Métropole Aix-Marseille-Provence, sera l'interlocuteur privilégié :

- Des copropriétaires et du conseil syndical
- Du syndic
- Des services compétents de la collectivité ;
- Des services instructeurs des financeurs ;
- Des services en charge des procédures coercitives ;
- Des acteurs du secteur social ;
- Le cas échéant, d'autres structures intervenant sur des thématiques spécifiques (ADIL, etc.).

La coordination opérationnelle de la mission de suivi-animation sera assurée par la Métropole Aix-Marseille-Provence, maître d'ouvrage du Plan de sauvegarde.

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

Bilans annuels

L'équipe de suivi-animation soumettra aux membres de la commission de plan de sauvegarde au moins quinze jours avant chaque réunion de ladite commission un bilan annuel des actions menées, reprenant les indicateurs précités, une évaluation qualitative des actions engagées, les améliorations à apporter aux modalités opérationnelles de suivi-animation du plan de sauvegarde, les financements engagés ou restant à engager, les avancées sur le volet technique ainsi que les actions réalisées sur le volet de l'accompagnement social.

A l'issue des cinq années du plan de sauvegarde, l'équipe de suivi-animation soumettra aux membres de la commission de plan de sauvegarde un bilan final de la mission.

Bilan final et évaluation du plan de sauvegarde :

Il est rappelé lorsque le Préfet prolonge le plan de sauvegarde, une évaluation est attendue au plus tard lors de la cinquième année du plan de sauvegarde. A défaut, le plan de sauvegarde ne pourra être prolongé avec les aides de l'Anah.

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport doit être présenté au comité de pilotage stratégique en fin de mission. Les différents aspects du redressement et de la gestion de la copropriété sont mis en valeur.

Ce rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs qualitatifs et exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ainsi que présenter les résultats obtenus au regard des objectifs.
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives, sociales) lors de l'animation sur ses différentes phases, lors de la sensibilisation des propriétaires (et locataires) et des acteurs de l'habitat. Lors de la coordination du projet et des acteurs (problèmes techniques,

PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIETE LA MARIELIE

déroulement des chantiers, relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises, maîtrise des coûts) et préciser la mise en place de dispositifs spécifiques ou innovants.

- Recenser les solutions mises en œuvre.
- Lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues.
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

Ce document pourra comporter des propositions d'action à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

Article 8. Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le **logo de la Métropole Aix-Marseille Provence** et de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique de la « **marque Solidarités** » de la **Métropole**. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur le plan de sauvegarde.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 820 15 15 15) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah.

Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique ;

Dans le cadre des plans de sauvegarde pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre) et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci ou celui-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la **Métropole Aix-Marseille Provence** (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre), qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et validera les informations portées sur l'Anah.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès de la direction de la communication de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs au plan de sauvegarde, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition libre de droits. Lors des travaux, le logo de l'Anah doit être affiché sur la bâche.

PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIETE LA MARIELIE

A destination du syndicat de copropriétaire, ils ont l'obligation d'afficher sur le panneau du chantier le logo de l'Anah ainsi que les financements accordés par l'Anah.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer la direction de la communication de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

Article 9. Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation

9.1 Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 5 ans à compter de sa notification par le Préfet.

Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du jj/mm/aa (date qui ne peut être antérieure à la date de signature apposée par le dernier signataire) au jj/mm/aa.

9.2 Révision et/ou résiliation de la convention

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

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La présente convention peut être résiliée de plein droit, par le préfet, ou le maître d'ouvrage ou l'Anah en cas de non-respect des obligations (baisse des subventions de la collectivité pour la copropriété, manquement grave d'un partenaire (financement, communication, non-respect de l'engagement)), 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 10. Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF. Le syndicat des copropriétaires à l'obligation de présenter la convention à l'ensemble des copropriétaires dans les six mois à compter la date de la signature du préfet.

Fait en _____ exemplaires à _____, le ____/____/2021

PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIETE LA MARIELIE

Pour l'État, le Préfet

Pour la Métropole Aix Marseille Provence, la Présidente

Pour la Ville de Berre l'Etang, Monsieur le maire

Pour l'Agence nationale de l'habitat, son représentant

Pour le syndicat des copropriétaires de la copropriété la Mariélie, son syndic

Pour le Conseil Départemental des Bouches du Rhône, la Présidente

Pour le Conseil régional de la Région Provence-Alpes-Côtes d'Azur, le Président

Pour la CDC Habitat Social, son représentant

La SACICAP DE PROVENCE, la Directrice Générale

PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIETE LA MARIELIE

Annexes :

- Annexe 1. Périmètre de l'opération.
- Annexe 2. Récapitulatif des financements
- Annexe 3.1 Fiche de synthèse de description de la copropriété
- Annexe 3.2 Plan de financement du programme de travaux urgents
- Annexe 3.3 Récapitulatif des indicateurs de suivi du PDS de la Mariélie
- Annexe 4. Arrêté de création de la commission du préfet
- Annexe 5. Comptes rendus des commissions d'élaboration en préfecture d'Istres
- Annexe 6. Diagnostic URBANIS 2015
- Annexe 7. Diagnostic URBANIS 2019 (mise à jour)
- Annexe 8. Etude Locaux d'activité 2019
- Annexe 9. Délibérations des collectivités (à compléter)

PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIETE LA MARIELIE

Lexique :

ADIL : Agence départementale d'information sur le logement.
AEP : alimentation en eau potable
AG : Assemblée générale.
AGO : Assemblée générale ordinaire
AMO : Assistance à maîtrise d'ouvrage.
ANAH : Agence nationale de l'habitat.
ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.
ARS : Agence Régionale de santé.
ASL : Association syndicales libre.
CAF : Caisse d'allocations familiales.
CAUE : Conseil architecture urbanisme et environnement
CCAS : Centre communal d'action sociale.
CDC : Caisse des dépôts.
CCH : Code de la construction et de l'habitat.
CLSPD : Conseil Local de Sécurité et de Prévention de la Délinquance
CS : Conseil syndical
CT : Conseil de territoire
DALO : Droit au logement opposable
DIA : Déclaration d'intention d'aliéner.
DDTM : Direction départementale des territoires et de la mer.
DO : Dommage Ouvrage
DREAL : Direction Régionale de l'environnement et de l'aménagement et du logement.
EDD : Etat descriptif de division
EPCI : Etablissement public de coopération intercommunale.
EP : Eaux Pluviales.
EU : Eaux Usées.
EV : Eau Vannes.
FIPD : Fond Interministériel de Prévention de la Délinquance
FSL : Fond de solidarité logement.
GUP : Gestion urbaine de proximité.
H.T : Hors Taxes.
LHI : Lutte contre l'habitat indigne.
LI / LS / LTS : Loyer intermédiaire / loyer social / loyer très social
MDS : Maison Départementale de Solidarité
MOE : Maitrise d'œuvre ou maître d'œuvre
MSU : Médiateurs Sociaux et Urbains
OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
PAT : Plan d'action Territorial
PB : Propriétaires bailleurs.
PDLHI : Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne
PDS : Plan de sauvegarde.
PO : Propriétaires occupants.
QPV : Quartier prioritaire de la ville.
SACICAP : Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété
SDC : Syndicat des copropriétaires
SCI : Société civile immobilière.
TTC : Toutes taxes comprises.
TVA : Taxe valeur ajoutée.
VMC : Ventilation mécanique contrôlée