

Commission d'élaboration Plan de Sauvegarde La Mariélie (Berre l'Etang)

Sous-Préfecture d'Istres, mercredi 19 décembre 2018

Participants : Jean-Marc SENATEUR, Sous-Préfet d'Istres Mario MARTINET, Maire de Berre-l'Etang Serge ANDREONI, Vice-Président du CT 3 Métropole AMP, Maire honoraire de Berre l'Etang Christine BOISSON, Sous-Préfecture d'Istres, Bureau de la Cohésion sociale Marie-Claire CAMPENEIRE, CD13, Pôle rénovation urbaine et Habitat, Adjointe au Chef de service Karine BOYER, CD13, Pôle rénovation urbaine et Habitat, Référente sur le parc privé Christelle MOUREN, métropole AMP, DHPV, Directrice Philippe GENTET, métropole AMP, DHPV, Service « copropriétés dégradées », Chargé d'opération Laure GUYOT, Métropole AMP, CT3, Directrice « Aménagement du territoire et Habitat » Nicolas DELAROZIERE, Ville de Berre, Directeur « urbanisme et développement » Julien VERANI, DDTM 13, Serv. Habitat, Pole « habitat privé », Responsable – Délégation territoriale de l'ANAH Eric PICCIONE, DDTM 13, Serv. Habitat, Pole « habitat privé », Référent « Copropriété » Giancarlo VETTORI, DDTM 13, Service territorial Centre, Adjoint du chef de service Philippe SILVY, Agence Régionale de la Santé, Ingénieur sanitaire Cécile COUDERC, CAF 13, territoire Arles/Salon Carine VIDAL, CAF 13, territoire Arles/Salon Magali RUVIO, Citya Sogema, syndic Rosalie AGOSTA, Conseil syndical, Présidente Michèle DESCHAMPS, Conseil Syndical Magali LAUNAY, Urbanis, Chargée de mission	Excusés : Arlette FRUCTUS, Vice-Présidente métropole AMP Jean-Philippe d'ISSERNIO, Directeur de la DDTM 13 Nadine ARNALDI, métropole AMP, DHPV, Service « copropriétés dégradées », Directrice Mohamed EL YAZID, Représentant des habitants Charlotte MAZOYER, Urbanis, Cheffe de projet Fanny GOSSE, Urbanis, Directrice d'étude
Rédigé par M. Launay, 14/01/19	Diffusé à : participants et excusés
Validé par E. PICCIONE, le 15/01/19	

Ordre du jour :

1. Rappel de la démarche de Plan de sauvegarde en phase d'élaboration et de mise en œuvre
2. Rappel de l'organisation des travaux en sous-commissions, validée lors de la 1^{ère} commission en date du 14 décembre 2016
3. Présentation par URBANIS, équipe pluridisciplinaire retenue pour assister la commission dans ses travaux d'élaboration, des objectifs du plan de sauvegarde, les actions prioritaires, le planning prévisionnel des études

1 - Intervention de M. Sénateur, Sous-Préfet d'Istres

Le 14 décembre 2016, se tenait la première réunion de la commission d'élaboration du plan de sauvegarde de la copropriété de la Mariélie. Au cours de cette réunion avaient été présentées les démarches propres aux plans de sauvegarde mis en œuvre sur les copropriétés dégradées : une phase préliminaire dite « d'élaboration » durant laquelle sont définis les objectifs à atteindre qui sont consignés dans une convention, véritable feuille de route de l'étape suivante, la mise en œuvre effective sur une durée de 5 ans.

Au regard des conclusions du diagnostic produit par Urbanis à la demande de la Ville de Berre l'Etang en 2015, cette première commission d'élaboration a défini quatre axes thématiques à étudier dans le cadre de sous-commissions :

- Requalification des espaces extérieurs
- Accompagnement du syndic
- Accompagnement social
- Travaux

La Ville de Berre ne souhaitant pas prendre en charge la maîtrise d'ouvrage de l'opération, les travaux de la commission d'élaboration du plan de sauvegarde se sont interrompus le temps de la mise en place juridique et administrative du nouvel échelon institutionnel compétent en matière d'habitat, la métropole AMP.

En novembre 2018, le bureau d'étude Urbanis a été retenu afin d'assister la métropole dans l'animation de la phase d'élaboration de la convention d'objectif durant 15 mois.

Durant l'année 2019, les 4 sous-commissions thématiques se réuniront chacune à 2 reprises afin de déterminer les objectifs à atteindre, la méthodologie à mettre en œuvre durant les 5 ans du plan de sauvegarde.

Le cabinet Urbanis a aussi pour mission de créer les conditions favorables à l'enclenchement du PDS via un accompagnement des instances de gouvernance de la copropriété (syndic, conseil syndical, AG) et la mise en place d'un suivi social.

La Mariélie, comprenant une part importante de propriétaires occupants parfois précarisés, il est indispensable que soient traités de front l'intervention sur le bâti tout autant que le suivi social et financier. Seule une approche globale des problématiques de la copropriété permet de garantir la réussite et la pérennisation des acquis de l'opération.

2 - Intervention de M. Martinet, Maire de Berre-l'Etang

La Ville de Berre l'Etang depuis les années 90, a mobilisé de nombreux outils de suivi et d'accompagnement de la copropriété (diagnostics techniques et sociaux, OPAH, Gestion adaptée, acquisitions dans le cadre d'un DPU renforcée...), jusqu'à aboutir, en 2004, à une première tentative de Plan de Sauvegarde avortée. C'est donc avec satisfaction que le Maire de Berre l'Etang voit enfin le processus se relancer : il souligne à ce sujet l'efficacité de la métropole dans la désignation d'une équipe pour prendre en charge l'assistance à maîtrise d'ouvrage, puisqu'Urbanis connaît particulièrement bien les problématiques de la Mariélie et plus largement la question de la requalification urbaine sur la commune.

Le Directeur du Service de l'Urbanisme M. Delarozière, ayant assisté à l'assemblée générale ordinaire de la Mariélie, a pu témoigner de l'attente qui anime les copropriétaires et de leur grande mobilisation : cette réunion s'est d'ailleurs déroulée dans la sérénité et sur la base d'échanges riches et positifs

Les fondations sont là et le mouvement est lancé à l'échelle de la copropriété, de l'Etat, de la métropole et de la Ville de Berre... Reste à rallier les autres collectivités.

3 - Tour de table

Eu égard au processus de dégradation dans lequel est inscrit la Mariélie, la gravité de la situation nécessite aujourd'hui que la puissance publique intervienne pour aider la copropriété à se redresser. La clé du succès demeure dans l'instauration d'une coordination étroite entre les services des différentes collectivités. La Commission d'élaboration a été mise sur pied dans l'optique d'assurer le bon déroulement des travaux des différentes sous-commissions thématiques ; elle sera chargée de mettre en cohérence leurs conclusions dans une convention d'objectifs qu'elle validera et soumettra au vote de l'AG de la copropriété dans un délai de 12 mois.

Afin que chacun des membres de la commission d'élaboration prenne connaissance de chacune des structures représentées, M. le Sous-Préfet lance un tour de table.

4 - Emergence du projet et présentation de la phase d'élaboration du PDS

> **Eric PICCIONE, DDTM 13, Service Habitat, Pôle « habitat privé »,
Réfèrent « Copropriété »**

M. Piccione procède à une recontextualisation de l'émergence de l'opération. Il rappelle le rôle de la commission d'élaboration en matière de définition des objectifs à atteindre.

Il présente enfin le cadre de travail en sous-commissions thématiques afin d'aboutir au bout de 15 mois à la validation d'une convention de plan de sauvegarde.

•Ci-joint le diaporama support de la présentation faite par M. Piccione

5 - Le partenariat institutionnel, financier et opérationnel autour du PDS

- > **Christelle MOUREN, métropole AMP, Direction de l'Habitat et de la Politique de la Ville, Directrice**
- > **Philippe GENTET, métropole AMP, DHPV, Service « copropriétés dégradées », Chargé d'opération**

Mme Mouren rappelle les conclusions de l'étude menée en 2015 par le bureau d'étude Urbanis, à la demande de la Ville de Berre-l'Etang : ainsi une première estimation budgétaire des travaux à engager avait été présentée (sur la base d'opérations menées dans le cadre de copropriétés ayant des problématiques similaires à celles de la Mariélie).

M. Gentet rappelle que l'ensemble des acteurs de la gouvernance de la copropriété (Citya, le conseil syndical, l'AG), ainsi que les partenaires institutionnels (l'Etat via la DDTM et l'ANAH, la métropole AMP via son service « copropriétés dégradées » et le CT3, ainsi que la ville de Berre l'Etang) et opérationnel (Urbanis) sont en mouvement depuis 2 mois déjà.

Les partenaires institutionnels étudient différentes pistes de financement (mobilisation des collectivités, des SACICAP...). La Mariélie étant intégrée au « Plan Initiative Copropriétés », les travaux « d'urgence » pourront être financés à hauteur de 100% du montant HT. La métropole AMP envisage également d'explorer la piste des financements européens.

Du point de vue opérationnel, l'accompagnement de la copropriété est déjà engagé (préparation de l'AG, démarrage des permanences hebdomadaires en janvier) et la mise à jour du diagnostic déjà effectué en 2015 va permettre rapidement la mise en place des sous-commissions thématiques et notamment la définition de la liste des travaux à envisager (les travaux dits « d'urgence » pouvant être engagés avant la signature de la convention) ainsi que leur estimation budgétaire.

•Ci-joint le diaporama support de la présentation faite par Mme Mouren et M. Gentet

6 - Présentation de l'assistance à maîtrise d'ouvrage sur la phase d'élaboration

- > **Magali LAUNAY, URBANiS, Chargée de mission « copropriétés »**

Mme Launay procède à la présentation de l'équipe que le bureau d'étude a constituée pour mener à bien cette phase d'élaboration de la convention du plan de sauvegarde de la Mariélie, afin de faire face à la complexité des difficultés rencontrées par la copropriété (fonctionnement, social, technique, juridique). En plus de son équipe pluridisciplinaire, Urbanis a requis l'expertise du groupement « Réussir l'Espace Public » afin d'aller plus en

avant sur la définition d'une stratégie de requalification des espaces extérieurs (problématique repérée dans l'étude de 2015).

Du point de vue de ses missions, l'équipe d'Urbanis a pour vocation d'assurer l'animation globale de cette phase d'élaboration du plan de sauvegarde, avec pour enjeu d'aboutir à l'écriture de la convention du plan de sauvegarde à horizon fin 2019.

Enfin, la présentation se termine sur le planning des 15 mois d'intervention de l'opérateur.

●Ci-joint le diaporama support de la présentation faite par Mme Launay

7 - Eléments de débat

Parmi les éléments de débat ayant émergé à l'issue des présentations, ressort la prise en considération de la spécificité de la copropriété de la Mariélie, à savoir une composante importante de copropriétaires occupants ayant des revenus modestes, voire très modestes. M. le Sous-Préfet souligne que le reste à charge en matière de travaux doit être le plus faible possible.

S'il y a travaux d'urgence, il importe que les collectivités locales abondent sur la prise en charge de la part relevant des TVA. A ce sujet, Mme Campeneire souligne que le conseil départemental peut apporter un soutien financier dans le cadre de la réalisation des travaux d'urgence si ceux-ci correspondent aux critères que s'est fixés la collectivité.

L'ARS souligne la nécessité d'agir sur les copropriétaires bailleurs malveillants, que ce soit à l'égard de la copropriété (non-paiement de leurs charges) ou de leurs locataires (absence d'entretien des logements, exploitation de situation de sur-occupation...). Urbanis, dans le cadre de ses permanences, sera amené à effectuer un-premier repérage en ce sens. Par ailleurs, les inspecteurs de l'ARS seront aux côtés de l'agent communal en charge du repérage de l'habitat indigne, pour rappeler à ces bailleurs leurs responsabilités.

Par ailleurs, la CAF 13, en cas de situation d'indécence, peut procéder à la consignation des aides au logement versées en tiers-payant.

D'autres outils pourront être mobilisés dans le cadre du PDS tel que le portage de lots par un bailleur social ou bien le bail à réhabilitation à destination des propriétaires occupants en grande difficulté.

Enfin, une subvention d'aide à la gestion renforcée va être sollicitée auprès de l'ANAH afin que la copropriété puisse faire face aux frais induits (surcharge du syndic, frais de justice...).

Monsieur le sous-préfet lève la séance en rappelant l'importance d'assainir la situation comptable de la copropriété, particulièrement envers les personnes malveillantes et marchands de sommeil qui devront être poursuivis avec sévérité, si besoin avec l'aide de l'Etat.

Le Sous-préfet d'Istres



Jean-Marc SENATEUR

Métropole Aix Marseille Provence

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

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

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

Ordre du jour :

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

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

1 - Avancée de l'élaboration du PDS

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

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

2 - Eléments clés du diagnostic multicritères

La copropriété se compose de 4 bâtiments et d'espaces extérieurs peu entretenus. Elle bénéficie d'une bonne insertion urbaine, de par sa proximité avec des équipements publics et le quartier de Béalet.

D'un point de vue de la gestion, des impayés sont toujours présents bien qu'en baisse. Le conseil syndical se structure petit à petit.

La Ville de Berre est également très présente sur la copropriété et participe activement à la stratégie de redressement par le biais de son droit de préemption renforcé, y compris sur les commerces.

Les logements sont occupés par une majorité de propriétaires occupants, ce qui est un atout en vue du redressement de la copropriété. Cependant les revenus de ces derniers sont plutôt modestes, voire très modestes.

La sous-préfecture indique avoir reçu une demande de logement social d'un propriétaire occupant de la Mariélie. Celle-ci a été refusée au motif que le demandeur est propriétaire de son logement. La Métropole souligne, d'une part, l'importance d'identifier ces situations afin d'éviter que les propriétaires bénéficient d'un logement social et mettent en location leur logement à la Mariélie et d'autre part afin de pouvoir mettre en place les actions de portage avec la Caisse des Dépôts et Consignations. Il est également indiqué qu'une convention doit être signée entre la Métropole et la Caisse des Dépôts et Consignations. A la Mariélie, 30 lots pourraient ainsi bénéficier de

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

Au niveau technique, les besoins urgents portent principalement sur les façades, les réseaux électriques et d'eau. La question des éventuels surcoûts de désamiantage reste en suspens. Un diagnostic spécifique devra être réalisé avant le démarrage des travaux.

Quant aux parties privatives, elles sont dans un état variable. Certaines ont été réhabilitées sans ventilation, créant de nouveaux désordres liés à l'humidité.

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

Concernant les trafics divers constatés, des contacts réguliers avec la police municipale et la gendarmerie devront être mis en place.

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

Quatre sous-commissions se sont tenues :

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

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

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

4 - Travaux d'urgence et financements

Les échanges portent sur les financements des travaux :

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

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

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

Quant à la mobilisation des SACICAP, il est rappelé que les prêts sont d'une durée maximale de 18 mois. Les prêts ne peuvent pas être débloqués avant le délai légal de 2 mois de contestation de l'assemblée générale.

Les travaux devraient être votés en début d'année 2020 et les prêts mobilisés dans le courant du 1^{er} semestre 2020.

5 - Appui et suivi de l'immeuble

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

Conclusion :

a - VALIDATION :

La commission valide la liste des travaux d'urgence présentée en séance et jointe en annexe.

Elle rajoute à cette liste le diagnostic amiante et les travaux de sécurité incendie.

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

b – CALENDRIER :

Prévision de démarrage des travaux d'urgence janvier 2020.

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

Le Sous-Préfet d'Istres



Jean-Marc SENATEUR



**PRÉFET
DES BOUCHES-
DU-RHÔNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Sous-préfecture d'Istres

Bureau de la cohésion sociale

Istres, le 08/10/2021

**Commission chargée de l'élaboration du plan de sauvegarde
de La Mariélie à Berre-l'Étang
Réunion du 7 octobre 2021**

La quatrième commission chargée d'élaborer le plan de sauvegarde de la copropriété la Mariélie à Berre-l'Étang s'est tenue le 7 octobre 2021, à la sous-préfecture, sous la présidence de Monsieur Régis Passerieux, sous-préfet d'Istres.

Assistaient à cette réunion :
Voir la feuille d'émargement ci-jointe.



Monsieur le sous-préfet ouvre la séance en rappelant que le 18 juillet 2016, un arrêté préfectoral créait la commission chargée de l'élaboration du plan de sauvegarde. Depuis, trois commissions se sont réunies permettant d'installer cette commission, valider l'organisation et les groupes de travail de la phase d'élaboration ainsi que les travaux d'urgence à entreprendre. Cette quatrième commission marque la fin de cette période d'élaboration. Elle a pour objectif de présenter, pour validation, la convention Plan de sauvegarde à l'ensemble des partenaires. Monsieur le sous-préfet précise, qu'un arrêté sera pris pour entériner cette convention et un coordonnateur sera nommé. Cet arrêté marquera aussi le début de la phase de mise en œuvre, et la copropriété aura 6 mois pour valider ce plan en assemblée générale. Enfin, un opérateur devra être désigné. Il est donc envisagé de démarrer le plan en 2022. Toutefois il est indispensable de lancer les travaux d'urgence avant la fin de l'année.

Monsieur le maire de Berre-l'Étang, Mario MARTINET, se déclare très heureux de participer à cette commission pour approuver et valider ce plan de sauvegarde. Il rappelle que la ville de Berre a, depuis les années 90, mobilisé de nombreux outils de suivi et d'accompagnement (diagnostics techniques et sociaux, OPAH, gestion adaptée, acquisitions dans le cadre d'un DPU renforcé...) jusqu'à aboutir, en 2004, à une première tentative de plan de sauvegarde, avortée. Le 14 décembre 2016 marque l'installation de la commission du plan de sauvegarde. En 2018, la métropole prend la main sur l'action publique et va conduire toutes les études de la phase d'élaboration jusqu'à l'écriture de la convention. A ce titre, monsieur le maire précise que l'élu à la métropole, monsieur David Ytier se rendra, demain, sur le site de la copropriété de la Mariélie.

Il remercie tous les acteurs qui ont oeuvré pour mettre en place ce plan de sauvegarde et compte sur eux pour conduire au mieux les travaux d'urgence et les actions du plan de sauvegarde.

Monsieur Nicolas SALVAGNO, directeur du pôle développement urbain au conseil de territoire du Pays Salonais, prie de bien vouloir excuser l'absence de monsieur David Ytier, retenu ce jour par un conseil métropolitain. Il précise que tout a été fait pour que cette convention soit mise en œuvre dans les meilleurs délais. Une convention avec la SACICAP a été finalisée et les travaux d'urgence pourront démarrer dès décembre 2021. Le temps de la désignation d'un opérateur et d'un coordonnateur du plan de sauvegarde, une assistance à maîtrise d'ouvrage assurera la phase de transition et notamment le suivi des travaux d'urgence.

1/ Présentation de la convention

Urbanis présente la convention suivant les quatre axes du plan de sauvegarde retenus pour redresser la copropriété, à savoir :

- Axe 1 : Redresser la gestion et les finances de la copropriété
- Axe 2 : Accompagner les copropriétaires et les occupants
- Axe 3 : Requalifier la copropriété sur le plan technique
- Axe 4 : Requalifier les espaces extérieurs

La présentation est jointe au présent relevé.

A l'issue de cette présentation, monsieur le maire de Berre-l'Etang fait observer que la réussite de ce plan de sauvegarde est liée à la qualité de l'animation qui en sera faite. Cet aspect est capital car la population concernée par cette opération est en difficulté et qu'il faut par conséquent faire preuve d'écoute et de pédagogie. Il faudra en tenir compte dans le choix de l'opérateur. Monsieur le sous-préfet complète en précisant qu'il serait opportun d'intégrer ce critère au dossier de consultation de l'opérateur.

Urbanis indique qu'il serait opportun que la désignation du coordonnateur du plan de sauvegarde intervienne au plus tôt, et même dès la phase transitoire.

2/ Conclusion et décisions prises

La convention et son plan de financement sont approuvés par l'ensemble des partenaires.

Avant signature, cette convention devra être validée en assemblée délibérante des différentes collectivités. Pour ce faire, sont donc arrêtés la chronologie et le calendrier suivants :

- 1 – Signature du présent relevé de décisions par monsieur le sous-préfet d'Istres,
- 2 – Les dernières observations sur la convention seront remontées à la sous-préfecture le 31 octobre 2021. Hors séance, cette date a été ramenée au **13 octobre 2021 à 12h00** pour répondre aux besoins du Conseil Régional et du Conseil Départemental, qui doivent disposer d'un document finalisé avant le 15 octobre afin de le soumettre à leurs assemblées délibérantes avant la fin de l'année 2021.
- 3 – Présentation et validation de la convention dans les différentes assemblées délibérantes avant la fin de l'année, sur la base du présent compte-rendu et de la convention finalisée.
- 4 – Signature de la convention par l'ensemble des partenaires financiers,
- 5 – Signature de la convention par le Préfet et prise de l'arrêté préfectoral : Le plan de sauvegarde est approuvé par arrêté préfectoral et notifié à tous les partenaires. La phase de mise en oeuvre pour 5 ans est lancée.

Monsieur le sous-préfet lève la séance, en remerciant les participants.

Le sous-préfet d'Istres



Régis Passerieux