

Métropole Aix Marseille Provence

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



**Diagnostic
Mars 2019**

Équipe **URBANiS**

Directeur régional :

Fanny Gosse
fanny.gosse@urbanis.fr

Chef de projet :

Eliotte Broohm
eliotte.broohm@urbanis.fr

Equipe projet :

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

Contact **URBANiS**

Agence régionale de Marseille
24 cours Pierre Puget
13 006 Marseille

04 91 00 38 20
agence@urbanis.fr

www.urbanis.fr



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

Sommaire

Préambule et contexte	6
Dynamiques en œuvre depuis 2015	10
1 - Analyse du contexte urbain	10
1.1 - Accessibilité de la copropriété : une bonne desserte	11
1.2 - Le PPRT de Berre : un risque désormais contenu	11
1.3 - Les activités au sein et à proximité de la Mariélie	12
1.4 - Un secteur prioritaire de la Politique de la Ville	15
2 - Analyse du marché immobilier	17
2.1 - Position sur le marché du logement	17
2.2 - Rythme des ventes, taux de mutation	18
2.3 - Profil des nouveaux acquéreurs/vendeurs	20
3 - Analyse de l'occupation	21
3.1 - Profil des ménages rencontrés lors de la permanence	21
3.2 - Qualité de vie et pistes d'améliorations	22
3.3 - Situations sociales difficiles	23
4 - Situation de la gestion et du fonctionnement	25
4.1 - Organisation juridique inchangée	Erreur
! Signet non défini.	
4.2 - Fonctionnement	26
4.3 - La gestion	Erreur
! Signet non défini.	
4.4 - Analyse financière	29
5 - Diagnostic technique et foncier	34
5.1 - Le foncier	34
5.2 - Travaux d'urgence	34

5.3 - Façades : Phénomène de carbonatation	34
5.4 - Sécurité incendie	37
5.5 - Réseaux	38
Le réseau d'assainissement se développe sur l'ensemble de la copropriété avec deux piquages sur le réseau public situé Avenue Paul Langevin.	38
5.6 - Estimation par poste	44

Expertises complémentaires 48

1 - Espaces communs 48

Sécurité
r ! Signet non défini. Erreu

Evolutions de la copropriété par thématiques entre 2015 et 2018 51

Annexes 53

1 - Rapport sécurité détaillé de REP / Daniel MERCHAT 53

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

Préambule et contexte

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

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

- > Identifier les dynamiques sociales en œuvre depuis 2015 dans la vie de la copropriété ;**
- > Porter une attention particulière aux questions de sécurité, d'espaces extérieurs et de travaux.**

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

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

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

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

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

Historique des interventions sur le Mariélie

Année	Actions publiques
1992	Commande d'un diagnostic socio-immobilier du centre ancien
1993 1995	OPAH animée par le Pact (fort engagement de la Ville de Berre)
1997	Elaboration d'une série de 11 propositions dont 4 retenues par la Ville de Berre : <ul style="list-style-type: none"> - un diagnostic social et urbain de la Mariélie, - une réflexion sur le devenir des foyers de migrants, - une réflexion sur les moyens à mettre en œuvre pour enrayer le déclin de la fonction commerciale, - la sensibilisation des artisans aux techniques traditionnelles de restauration de façades
1998	Elaboration d'un diagnostic socio-immobilier ⇒ Nécessité d'une intervention forte de la collectivité sur cet ensemble en voie de dégradation
2000 2004	Financement d'une mission de Gestion Adaptée dans le cadre du FSL
Depuis 2001	Suivi des acquisitions par la Ville dans le cadre DPU renforcé
2002 2003	Réalisation d' études préalables à un plan de sauvegarde suite à l'arrêté préfectoral du 7 juin 2002
2004	Plan de sauvegarde avorté suite au retrait de l'un des financeurs
2008	Actualisation de l' état des lieux socio-immobilier dans le cadre d'une OPAH RU
2014 2015	Etude pré-opérationnelle par Urbanis sur commande de la Ville de Berre ⇒ Préconisation : la mise en place d'un plan de sauvegarde
18 juillet 2016	Arrêté préfectoral de création de la commission d'élaboration du plan de sauvegarde de la Mariélie
Octobre 2018 Janvier 2020	Phase d'Elaboration du Plan de sauvegarde de la Mariélie, pilotée par la Métropole, assistée par Urbanis
Décembre 2018	17/12 : Assemblée Générale 19/12 : Commission d'élaboration
Année 2019	Elaboration de la Convention en s'appuyant sur le travail réalisé lors des sous-commissions et des commissions d'élaboration > validation de la convention par les partenaires
Décembre 2019	Assemblée générale et vote de la convention du Plan de Sauvegarde
Janvier 2020	Fin de l'AMO Elaboration du Plan de Sauvegarde

La Mariélie en synthèse



Une bonne intégration urbaine, mais des espaces extérieurs à requalifier

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



Une occupation apparemment paisible mais en voie de paupérisation

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



Un fonctionnement, une gestion et une situation financière préoccupante

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



Etat technique du bâti médiocre

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

Copropriété La Mariélie, répartition des 592 lots

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

Dynamiques en œuvre depuis 2015

En août 2015 a été remis et présenté à la Ville de Berre l'Etang un diagnostic technique, social, immobilier, financier et les stratégies d'intervention en vue de la requalification de la copropriété dégradée La Mariélie. S'en est suivi un programme d'intervention visant la mise en place d'un Plan de Sauvegarde en 2016.

Trois ans plus tard, l'objet de cette actualisation est de rappeler les enseignements significatifs du diagnostic de 2015 est de mettre en exergue les dynamiques en œuvre pour chacune des composantes de la vie de la copropriété.

1 - Analyse du contexte urbain

La situation urbaine reste relativement inchangée depuis 2015.



> Copropriété intégrée à son quartier et disposant d'un environnement favorable :

- A l'ouest : un certain nombre d'équipements de loisirs, scolaires et sociaux...
- A l'est : un quartier pavillonnaire paisible
- Connectée au centre-ville et aux communes proches
- Activités associatives au sein de la copropriété



> Faible qualité urbaine de l'ilot :

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

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



> Sortie du zonage impacté par le PPRT

1.1 - Accessibilité de la copropriété : une bonne desserte



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

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



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

La desserte routière

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

Les transports en commun

Le secteur bénéficie de la desserte de la ligne 11 du réseau « Les bus de l'Étang », allant du collège de Berre à Vitrolles en passant par Rognac. L'arrêt de la Mariélie est également inscrit sur bon nombre de trajets de la desserte en bus scolaires (à destination de Gignac, les Pennes-Mirabeau, Miramas, Aix-en-Provence ou encore Salon).

La gare SNCF de Berre implantée sur la ligne Paris-Lyon-Marseille a été désaffectée en 2013. Le PPRT en interdit l'usage pour le trafic voyageur et la présence de personnel d'entretien de la SNCF.

La proximité du centre-ville

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

1.2 - Le PPRT de Berre : un risque désormais contenu



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



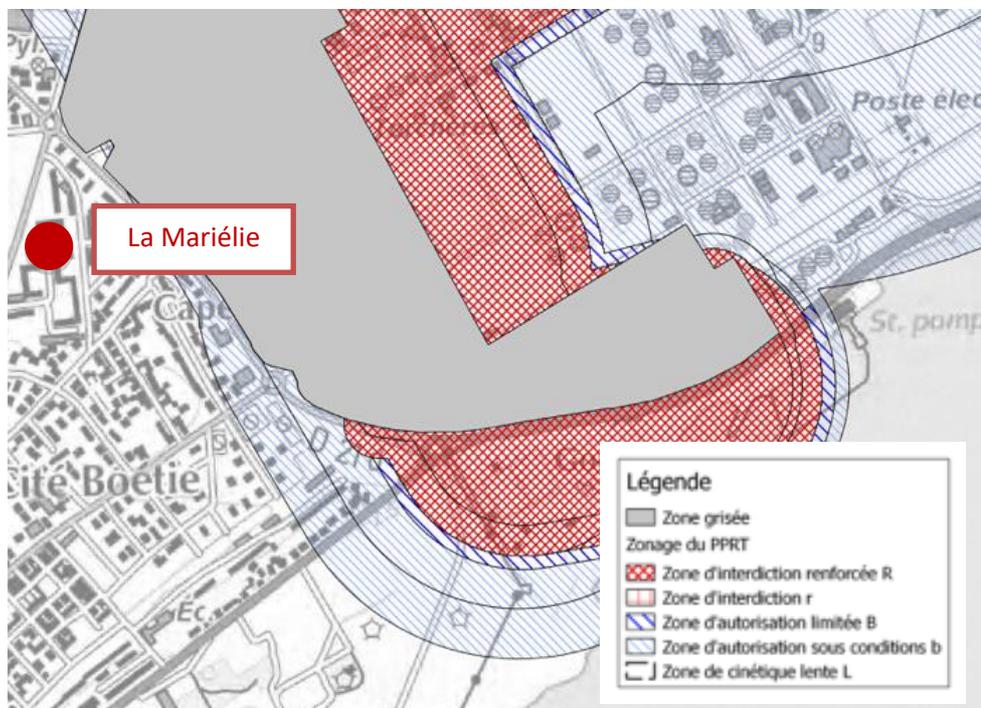
> **Désaffectation de la gare SNCF**

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

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

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

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



Zonage du PPRT en mars 2018

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

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

-  > Seuls 33% des locaux commerciaux en activité
-  > Activité associative : France Plus Berre (Maison de la Mariélie) ou de l'Association Culturelle Musulmane de la Mariélie (Mosquée)
-  > Locaux de la mosquée en inadéquation avec la fréquentation

Au sein de la copropriété

> L'activité commerciale

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

Ainsi ne restent en fonctionnement que :

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

> Les activités socio-culturelles

L'association France Plus Berre :

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

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

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

L'association Culturelle Musulmane de la Mariélie :

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

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

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

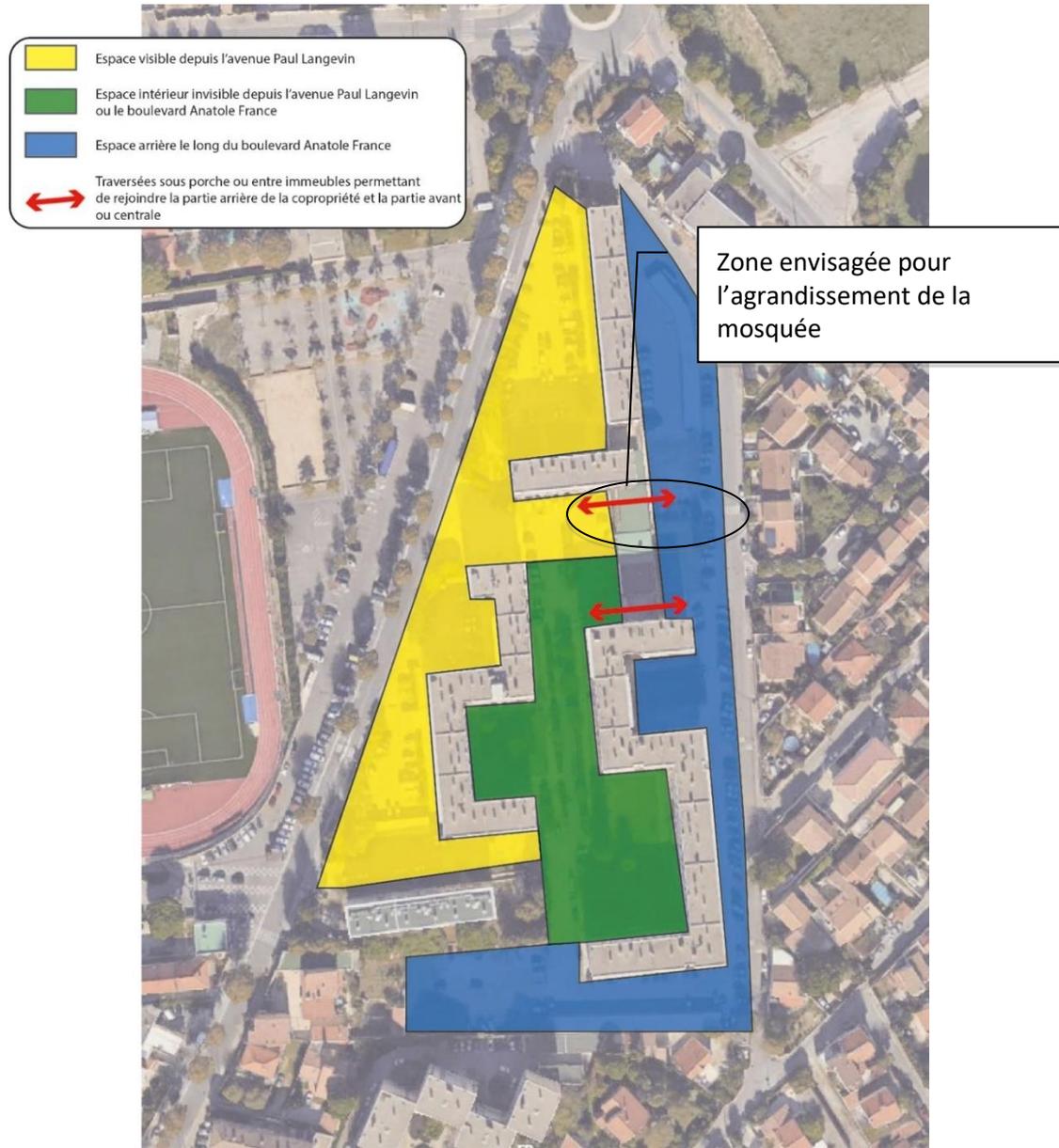
L'association a pu ouvrir la salle de prière pour les femmes depuis 3 ans, grâce à un accord trouvé avec le gestionnaire de site d'alors. En effet, depuis le départ du gardien, l'ancienne loge faisait l'objet de squat et de dégradations récurrentes. Le syndic a donné l'accord à l'association culturelle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

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

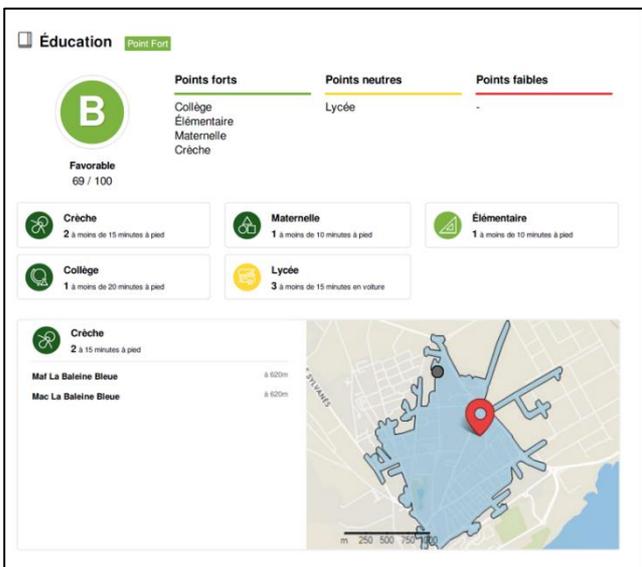
L'association culturelle musulmane, souhaitant rassembler les 2 lieux de cultes, a fait la proposition à la copropriété d'acquérir la zone de portique situé à côté de la salle de prière des hommes : ils y auraient construit une nouvelle salle de prière pour les femmes.

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

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



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



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

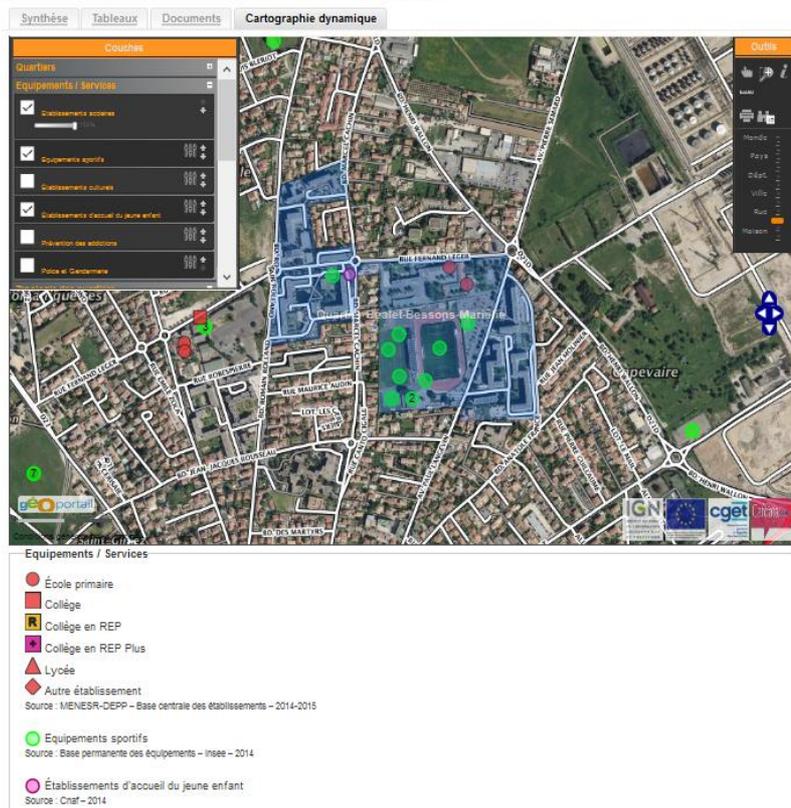
A l'ouest de la copropriété, se trouve une zone d'équipements sociaux, scolaires, sportifs et de loisirs, très dynamique :

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

Source : cityscan.fr

France > Provence-Alpes-Côte d'Azur > Bouches du Rhône > Métropole d'Aix-Marseille-Provence > Berre-Étang >

Quartier Prioritaire : Quartier Béalet-Bessons-Mariélie



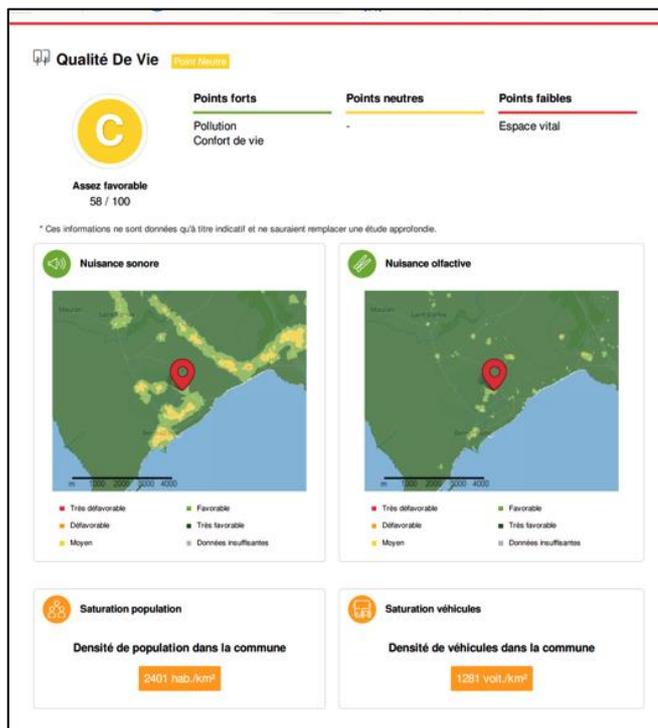
1.4 - Un secteur prioritaire de la Politique de la Ville

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

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

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

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



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

Ce système d'information¹ abouti à un niveau de qualité de vie « moyen » pour la copropriété de la Mariélie.

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

BERRE L'ÉTANG (13130)

7,35 / 10

Note moyenne obtenue par critère

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

Notes obtenues sur 3 évaluations

Département : 13 - Bouches-du-Rhône
 Statistiques INSEE : 13014
 Mairie de Berre-l'Étang
 Tourisme à Berre-l'Étang

Gentilé : Berratins, Berratines ou Berrois, Berroises

Lire les avis sur Berre l'Étang

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

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

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

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

5.56

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

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

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

[Signaler ce commentaire](#) Pour interagir sur le site, vous devez désactiver votre anti-pub 0 d'accord 1 pas d'accord

2 - Analyse du marché immobilier

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



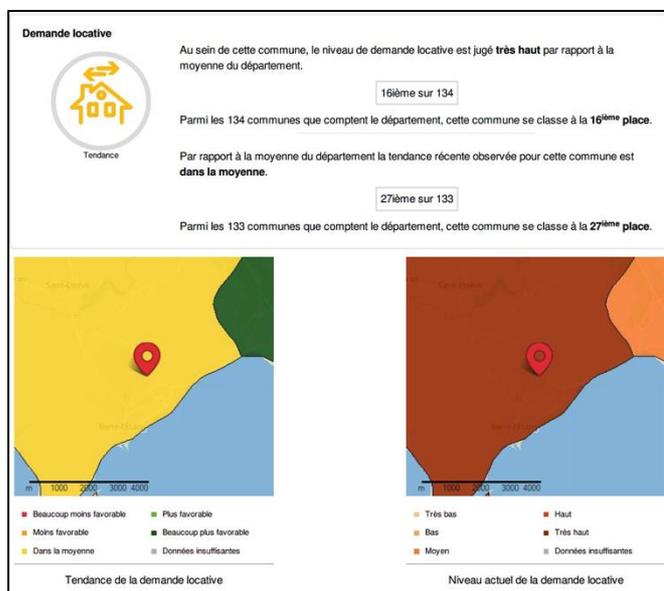
> **Attention apportée par la Ville de Berre l'Étang depuis près de 30 ans par le biais d'une information aux acquéreurs, par un opérateur spécialisé, quant aux charges, droits et devoirs des propriétaires dans le cadre d'une copropriété**



> **Décrochage sur le marché immobilier : une copropriété qui a décroché, indicateur de dégradation :**

- ...% inférieur aux prix de vente moyens constatés sur la commune
- des biens qui ne trouvent pas d'acquéreur
- nouveaux acquéreurs achètent à défaut de pouvoir louer dans le parc privé : leurs mensualités sont plus faibles que ce que serait un loyer pour un logement identique

2.1 - Position sur le marché du logement



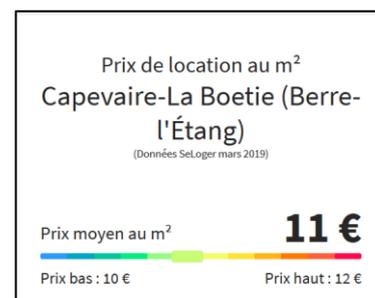
Globalement, on observe une demande locative élevée au sein de la commune de Berre-l'Étang.

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

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

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

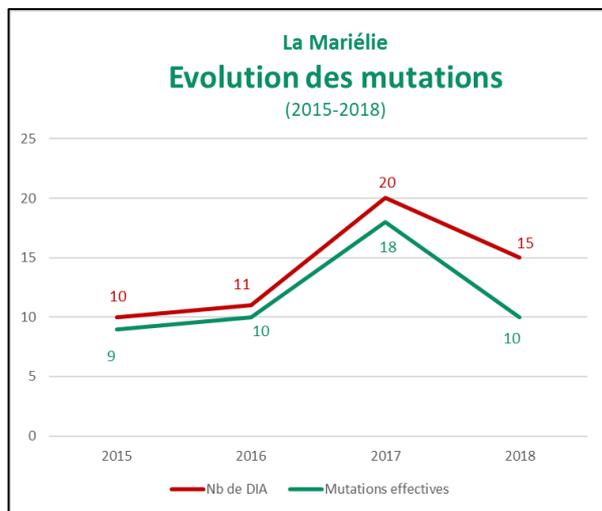
> **Le site se www.seloger.com annonce un loyer moyen à 11€/m².**



Sources : www.seloger.com

2.2 - Rythme des ventes, taux de mutation

Un taux de rotation croissant en matière de mutation immobilière



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

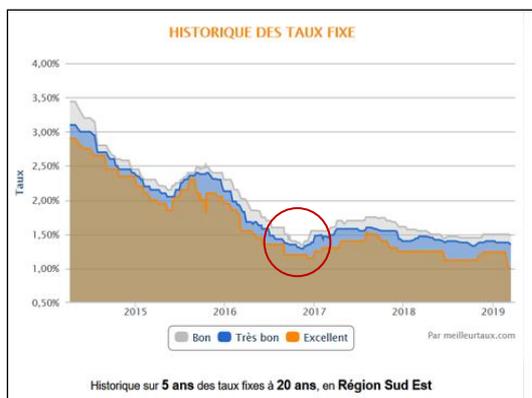
Depuis le début des années 90, la Ville de Berre effectue un suivi des DIA afin de faire jouer son droit de préemption renforcée sur la Mariélie : l’enjeu initial était de disposer d’une posture d’observation interne vis-à-vis du fonctionnement de la copropriété. Parallèlement à l’exercice de DPR, la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

- > La courbe des mutations effectives suit celle des DIA reçues.
- > Sur 56 DIA reçues entre 2015 et 2018, 47 mutations ont abouti.

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

- > La Ville de Berre a effectué sa dernière préemption en 2015, sur un lot comprenant un logement et une cave, pour lequel l’acquéreur n’avait pas été jugé suffisamment fiable.
 - > Au total, la Ville de Berre détient à ce jour :
 - 5 lots « logement + cave » (soit 10 lots) : 1 T2 et 4 T4 répartis sur les bâtiments B, C et D
 - 5 lots « local d’activité »
- Le patrimoine de la Ville de Berre représente 394 / 10.000 tantièmes.

Une évolution négative de la valeur immobilière



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

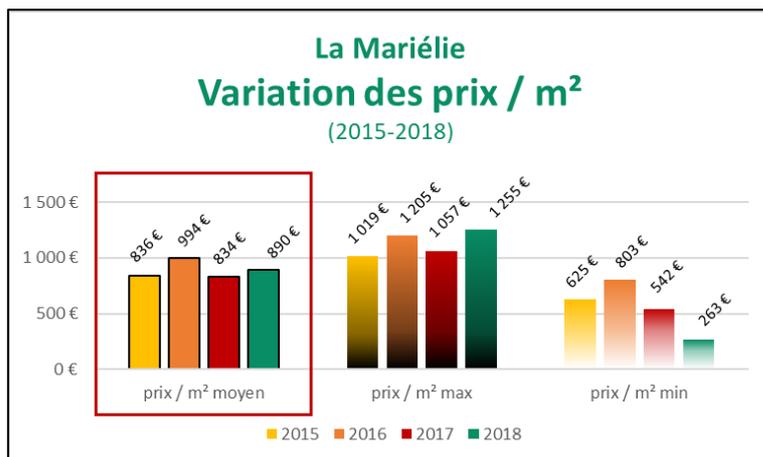
On enregistre une pointe en matière de mises en vente en 2017 :

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

Sources : www.meilleurtaux.com



Sources : www.immobilier.notaires.fr



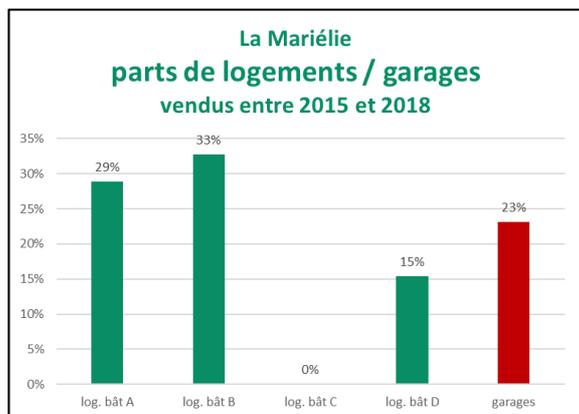
L'analyse des prix sur 2018 apparaît déterminée ses « extrêmes » :

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

> La vente de biens sur Internet

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

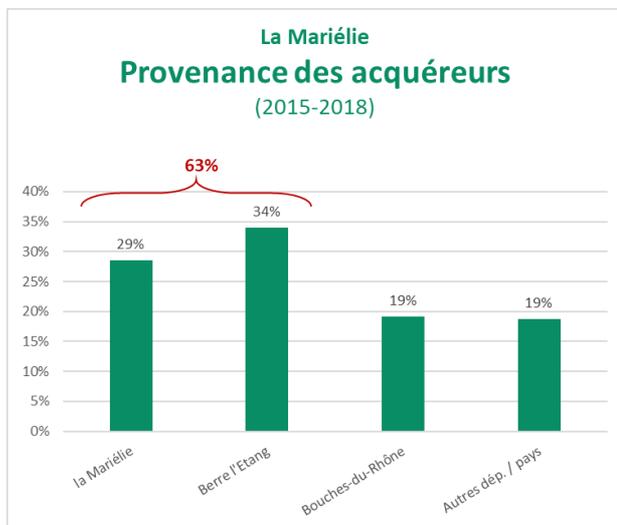
Distribution des biens mis en vente



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

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

2.3 - Profil des nouveaux acquéreurs/vendeurs



Profils des acquéreurs

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

Stratégie patrimoniale

Les propriétaires occupants rencontrés lors des permanences déclarent avoir acquis leur bien à des prix très variables en fonction de la date d'achat. Ainsi, le prix moyen du logement acheté avant 2 000 est annoncé à 19 000 € ; pour ceux achetés entre 2001 et 2017 le prix moyen annoncé est de 70 000€.

Parmi les copropriétaires occupants enquêtés, les 2/3 déclarent participer aux assemblées générales et la moitié ont été ou sont actuellement membres du conseil syndical.

Les propriétaires rencontrés sont très investis et plus de 94% déclarent être prêts à faire des travaux.

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

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

3 - Analyse de l'occupation

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

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

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

En 2019, les permanences ont permis de constater :



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

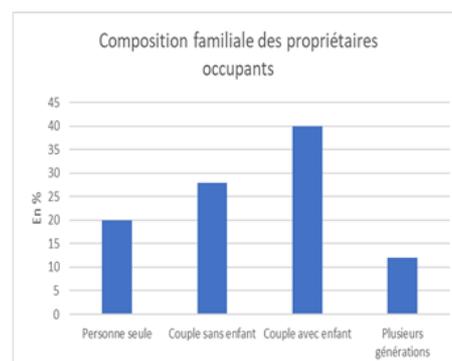
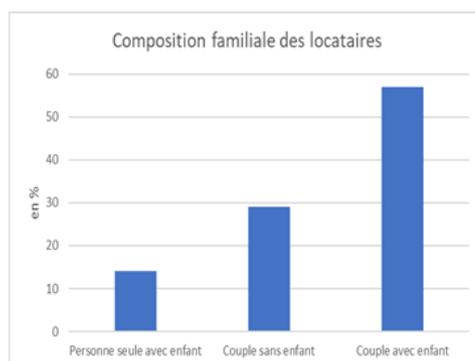


- > Des habitants en situation financière précaire, majoritairement sous le seuil de pauvreté
- > Un sentiment de détérioration des parties communes et un souhait de voir des travaux engagés

3.1 - Profil des ménages rencontrés lors de la permanence

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

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



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

Propriétaires occupants

Les propriétaires occupants sont aussi majoritairement des couples, avec ou sans enfants (10 ménages).

Plus de la moitié d'entre eux, vivent dans la résidence depuis plus de 20 ans, le plus ancien depuis 44 ans. Ils ont 61,3 ans en moyenne et 8 d'entre eux sont retraités. Un seul PO envisage de vendre son logement.

Leurs revenus moyens s'élèvent à 1559€ et un tiers d'entre eux remboursent actuellement un prêt immobilier.

Locataires

La majorité des locataires sont des couples avec enfants cette composition familiale peut s'expliquer par la typologie des logements (pas de petites surfaces) et le prix des loyers.

Les locataires vivent à la Mariélie depuis beaucoup moins longtemps que le PO interrogés : un seul est titulaire de son bail depuis 1994 ; les autres sont arrivés après 2014.

Ils ont tous fait une demande de logement social et souhaitent quitter la résidence. Ils sont plus jeunes que les PO avec une moyenne d'âge de 53 ans et sur les 7 rencontrés seuls 3 sont actifs, 2 sont retraités et 2 au foyer. Leurs revenus s'élèvent à 1688€ en moyen, 2 d'entre eux ont déclaré avoir une dette locative dont un du fait de la suspension des APL.

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

Typologie des logements

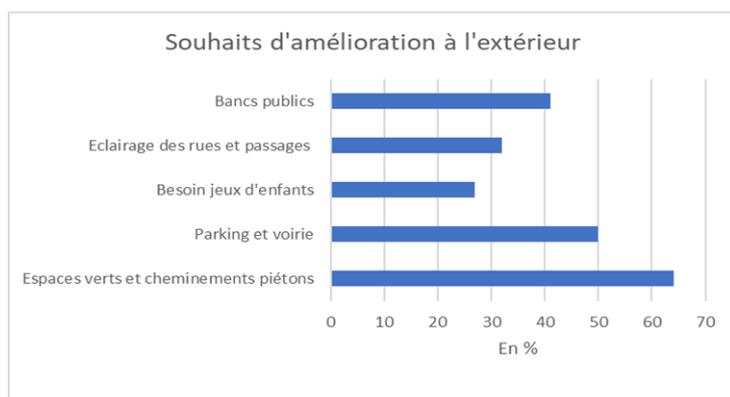
En ce qui concerne la typologie des logements occupés, 100% des locataires rencontrés vivent dans un T3.

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

3.2 - Qualité de vie et pistes d'améliorations

Dans le bâtiment...

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



Les espaces extérieurs

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

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

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

3.3 - Situations sociales difficiles

Permanences d'accueil hebdomadaires des résidents

La permanence hebdomadaire tenue sur site est fréquentée à la fois par les PO qui ont été orientés par le Conseil Syndical très impliqué, mais également par des locataires orientés soit par la Maison de la Mariélie, soit par le bouche-à-oreille.

Lors de cette permanence, il a été possible de repérer des ménages fragiles - essentiellement des locataires- en demande d'un accompagnement pour leurs démarches liées au logement.

Les PO sont venus à la permanence essentiellement pour remplir l'enquête mais aussi pour avoir des informations sur les travaux à venir.

Des locataires démunis face à leurs problématiques de logement

Une partie des locataires rencontrés, n'est pas autonome dans ses démarches administratives (barrière de la langue, analphabétisme) et **la Maison de la Mariélie est clairement un lieu ressources** pour eux. Par ailleurs, il existe une solidarité entre voisins : ils se positionnent par exemple comme traducteurs pour aider les nouveaux arrivants dans leurs démarches.

On note une **méconnaissance des droits et des devoirs** que ce soit du côté des locataires ou de leur bailleur. En effet, les locataires venus nous voir font essentiellement état de problèmes de suspension des droits CAF du fait du propriétaire (attestation de loyer non remplie) ou d'augmentations de loyer « aléatoires ».

L'endettement des copropriétaires

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

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

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

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

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

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

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

Synthèse :

> **60% des habitants rencontrés estiment que la résidence s'est dégradée depuis les 5 dernières années.**

Ils mettent en avant :

- **les besoins de travaux**
- **le sentiment que pour eux rien n'est fait**
- **le manque de civisme des habitants**

Malgré cela, l'ensemble des résidents enquêtés fait état d'excellentes relations de voisinage.

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

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

4 - Situation de la gestion et du fonctionnement

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

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

4.1 - Organisation juridique inchangée

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

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

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

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

- > **Une vérification devra être faite par le syndic afin d'éviter un transfert de charges entre copropriétaires et le changement de destination des lots. Ensuite, il devra proposer à l'AG un éventuel modificatif de l'état descriptif de division pour confirmer son opposabilité (publication aux hypothèques).**
- > **Pour mener à bien la mission du syndic, il apparaît nécessaire de l'accompagner sur les aspects juridiques et notamment pour le respect de l'état descriptif de division.**

4.2 - Fonctionnement

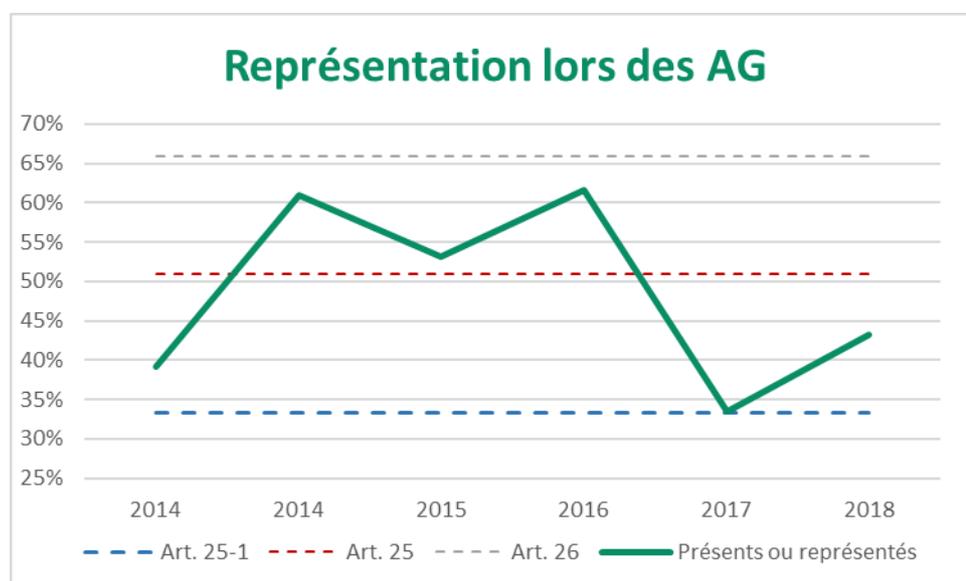
>Les Assemblées Générales

Synthèse 2015 :

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

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

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



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

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

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

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

Synthèse 2019 :

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

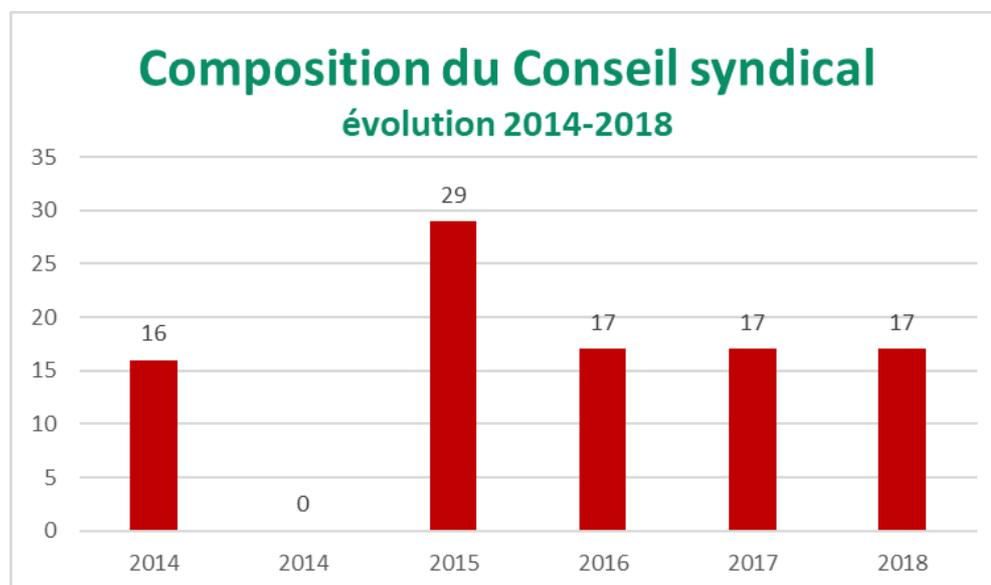
>Le Conseil Syndical

Synthèse 2015 :

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

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

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



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

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

Synthèse 2019 :

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

4.3 - La Gestion

>Le syndic

Synthèse 2015 :

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

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

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

Depuis 2016 le syndic a notamment :

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

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

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

Synthèse 2019 :

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

4.4 - Analyse financière

>Les charges

Synthèse 2015 :

- > Moyenne de 586 € / trimestre
- > Des charges en baisses en 2013

STRUCTURATION DES CHARGES		
Charges GENERALES	Charges BÂTIMENT	Charges ESCALIER
<ul style="list-style-type: none"> • Eau • Gestion • Assurance • Chauffage • Gardien 	<ul style="list-style-type: none"> • Entretien général du bâtiment 	<ul style="list-style-type: none"> • Electricité des entrées • Entretien des cages d'escaliers

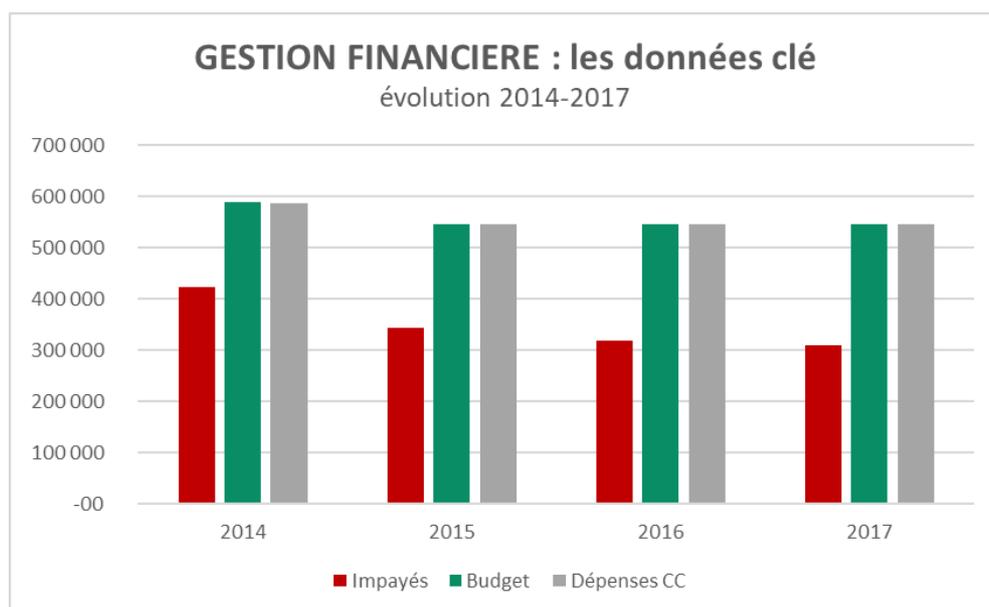
A titre d'information, le coût moyen des charges par lot pour La Mariélie ressort à **2 188 € par an.**

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

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

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

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

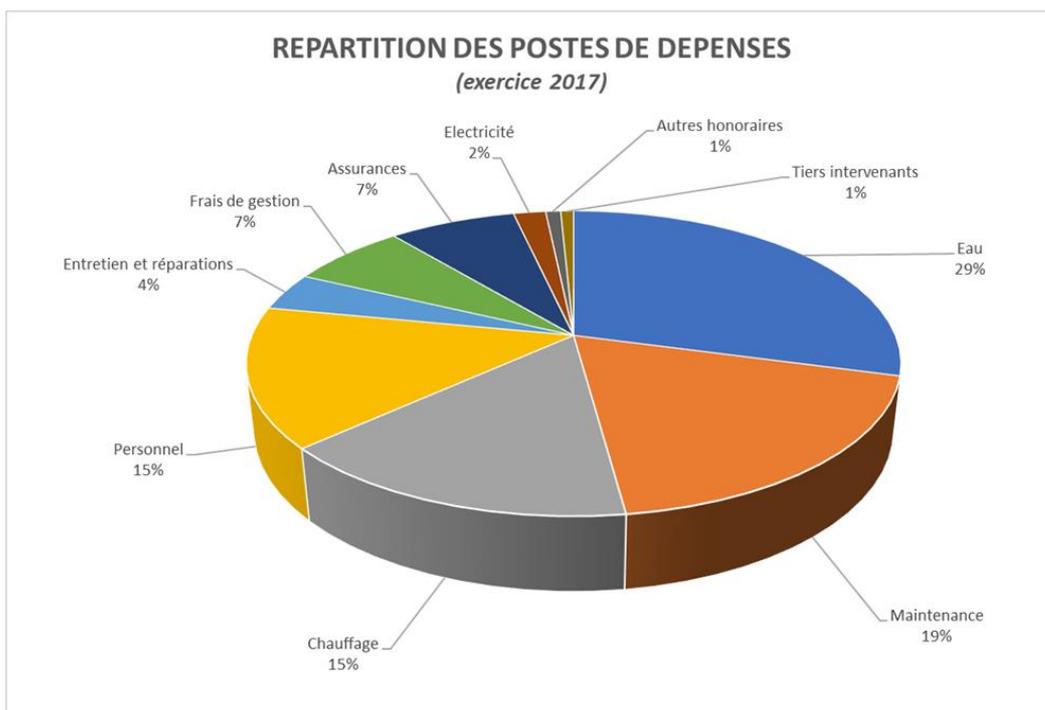


L'augmentation des charges est faible sur l'exercice 2017, comparativement à 2015. Sur la période indiquée précédemment une forte diminution s'est opérée sur l'entretien et les petites réparations (49,4 %) et les tiers intervenants (25,2 %).

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

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

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



Synthèse 2019 :

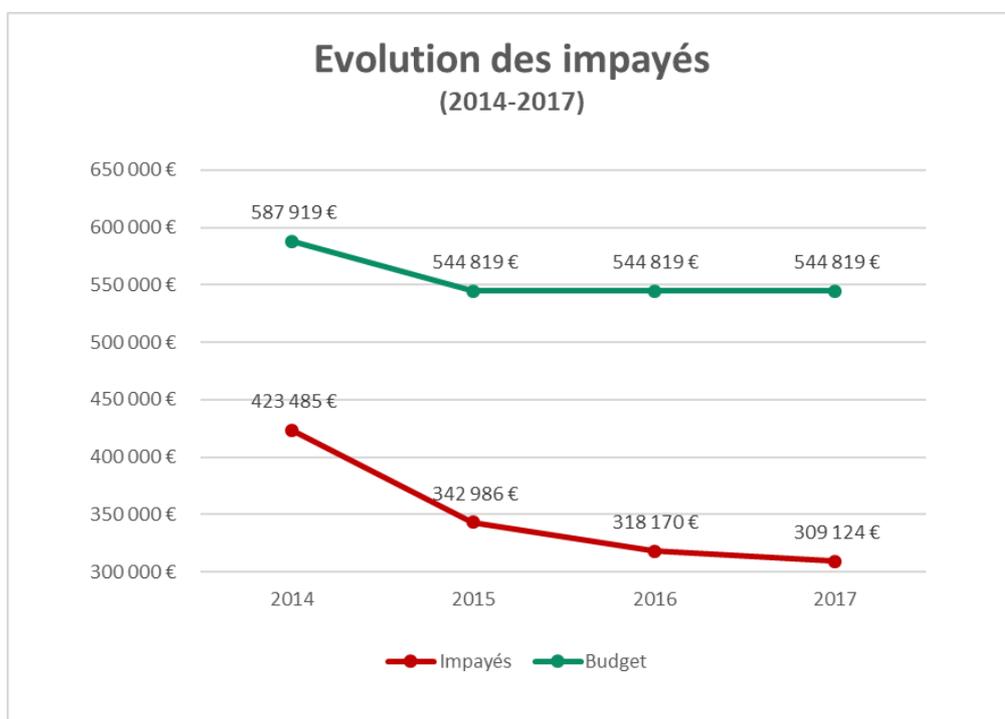
- > Des dépenses stabilisées proches de 545 000 € (contre 585 513 € en 2014)
- > Des impayés en diminution à 57 % du budget 2017 soit 309 143€ (contre 72 % soit 423 485 € en 2014)
- > Des saisies immobilières votées
- > Une diminution de dettes fournisseurs 298 142 € en 2017 (contre 357 134 € en 2014)

>Les impayés

Synthèse 2015 :

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

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



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

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

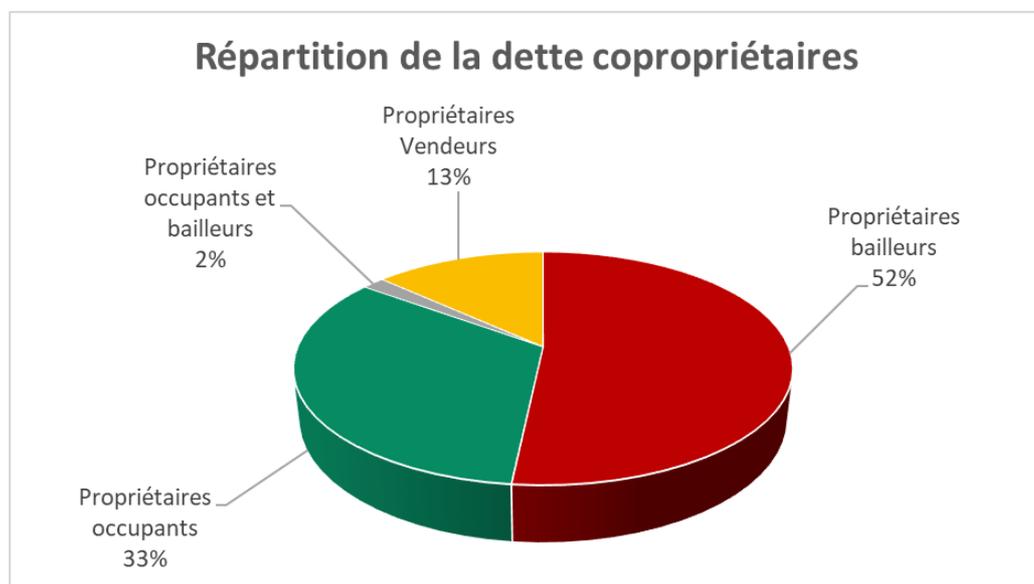
II - CREANCES		Exercice précédent	Exercice clos
45 Copropriétaires Sommes exigibles restant à recevoir (2)		315578.92	309124.39

Comptabilité non conforme

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

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

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



Plusieurs raisons pourraient expliquer cette tendance :

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

Caractérisation de la dette copropriétaires

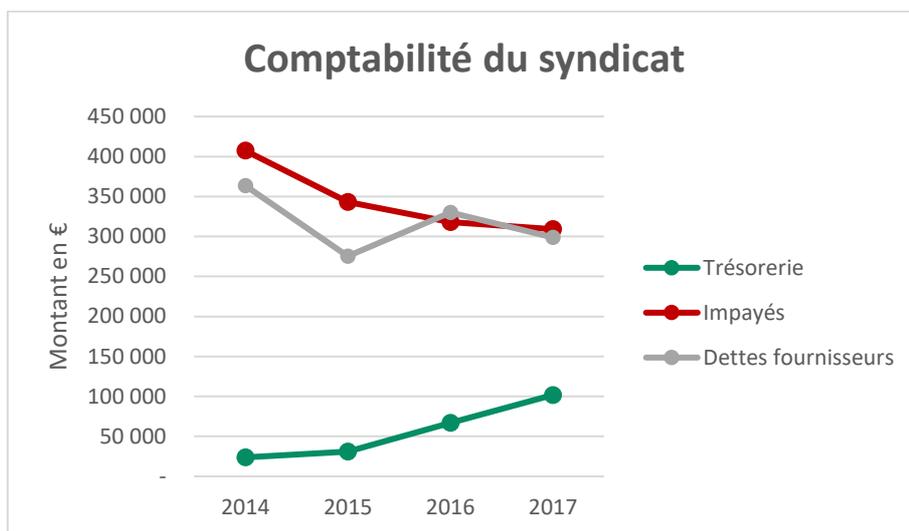
	Propriétaires bailleurs	Propriétaires occupants	Propriétaires occupants et bailleurs	Propriétaires vendeurs	Total
Pas de dette ou < 1 trimestre	94	62	6	4	166
< 1 an	25	28	3	7	63
> 1 an	5	5	0	0	10
> 2 ans	2	0	0	0	2
> 3 ans	0	0	0	1	1
> 4 ans	1	0	0	0	1
Total :	127	95	9	12	243

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

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

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

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



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

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

5 - Diagnostic technique et foncier

5.1 - Le foncier

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

Bâtiment D

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

Bâtiment C

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

Bâtiment B

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

Bâtiment A

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



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

5.2 - Travaux d'urgence

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

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

5.3 - Façades : Phénomène de carbonatation

> Eléments concernés

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

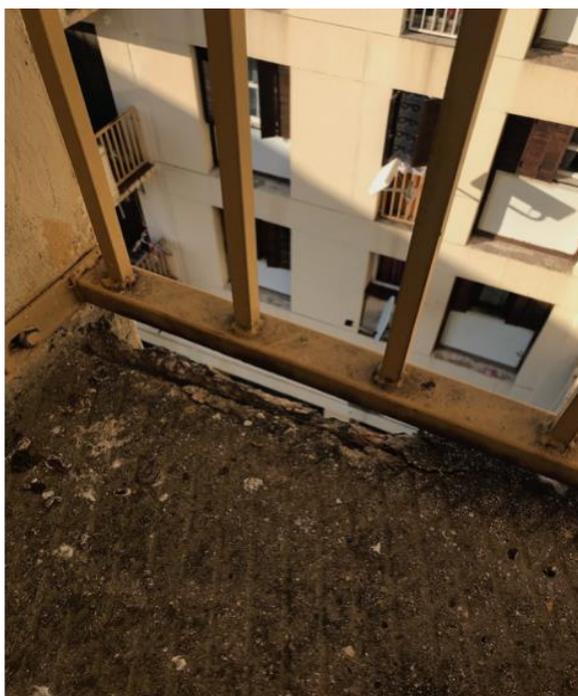
Ce phénomène touche différents éléments :

> **Les planchers de balcon :**

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



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



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



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



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

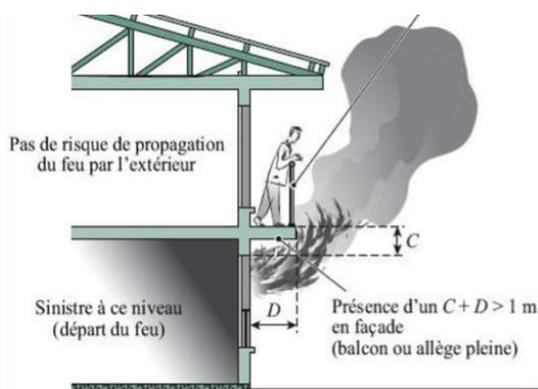


La priorité est donc d'intervenir sur les éléments fragilisés par la carbonatation :

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

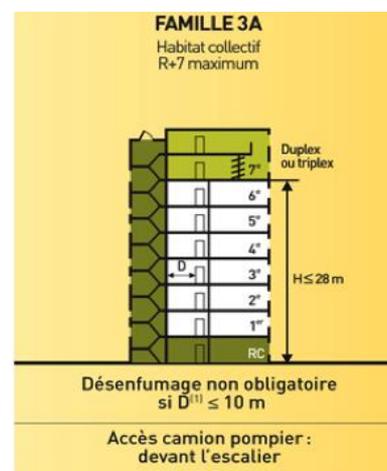
Pour cela il est indispensable de faire un état des lieux exhaustif de tous ces éléments par bâtiment et par entrée. Ce travail devra être mené par une équipe de maîtrise d'œuvre complète composé d'un Architecte, bureau d'étude structure, bureau de contrôle et coordonnateur SPS. L'objectif technique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

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



5.4 - Sécurité incendie

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



5.5 - Réseaux



> Assainissement

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

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

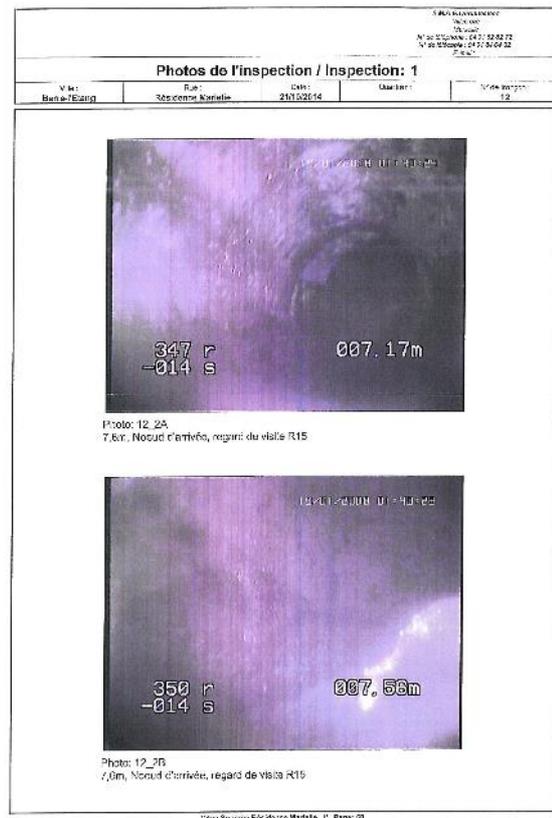
Nous comptons environ 32 regards qui pour la plupart alimentent les 22 colonnes montantes.

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

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

Rapport d'inspection télévisée / Inspection: 1					
N° de plan	Longueur	Piquage	Opérateur	Ville	N° de regard
2101	1000 m	1000 m	URBANIS	La Mariolle	12
2102	2000 m	2000 m	URBANIS	La Mariolle	12
2103	3000 m	3000 m	URBANIS	La Mariolle	12
2104	4000 m	4000 m	URBANIS	La Mariolle	12
2105	5000 m	5000 m	URBANIS	La Mariolle	12
2106	6000 m	6000 m	URBANIS	La Mariolle	12
2107	7000 m	7000 m	URBANIS	La Mariolle	12
2108	8000 m	8000 m	URBANIS	La Mariolle	12
2109	9000 m	9000 m	URBANIS	La Mariolle	12
2110	10000 m	10000 m	URBANIS	La Mariolle	12

N° de regard	Distance	Anomalie	Photo	Quadrant
R17	0,02	Mauvais état du regard de tête R17	12_10_b	
	1,40	Remarque générale: Déjà à l'inspection de 12h	12_24_a	
	2,20	Remarque générale: Contre pente	12_25_b	
	12,60	Rampage de descente / Rigueur de tête R10	12_26_b	
	16,50	Perte de stabilité, comble sur la face	12_28_a	
R10	22,00	Mauvais état du regard de tête R10	12_29_b	



Conclusion

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

> Réseau EU/EV et AEP des logements

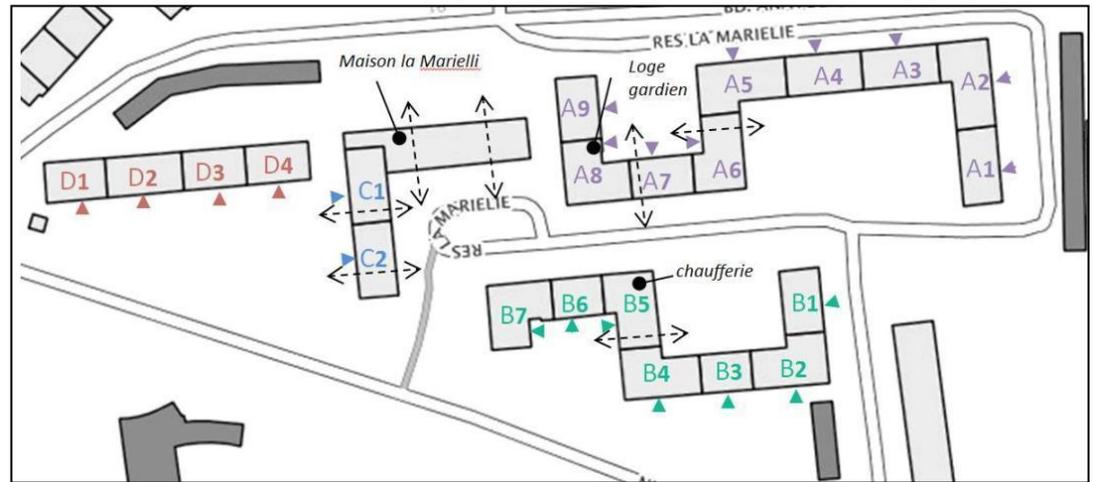
Le réseaux AEP présente de nombreuses fuites, cela entraine des dégâts des eaux et peut altérer la solidité des ouvrages par l’oxydation des aciers. Le remplacement complet est nécessaire.

> Réseau électrique

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

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

>Repérage des bâtiments



>Typologie

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

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



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

- Façades avec balcons :

Ces façades comportent les balcons en saillies. On distingue deux types de balcons :

- > Garde-corps maçonné filant,
- > Garde-corps mixte avec une alternance de ferronnerie et maçonnerie. L'intervention sur la ferronnerie (garde-corps et séparatifs) est ici indispensable car cet élément participe à la stabilité d'ensemble des balcons



>Bâtiment A



>Bâtiment B



>Bâtiment C



>Bâtiment D



5.6 - Estimation par poste

La première approche technique met en évidence les désordres et les travaux nécessaires. Ces désordres nous amènent à imaginer des hypothèses de travaux plus ou moins importants selon le nombre d'éléments concernés, le degré de dégradation et l'ampleur des désordres. Cette approche est similaire à celle de l'évaluation de la dégradation de la grille ANAH. C'est le cas des travaux concernant le phénomène de carbonatation qui touches les éléments de façades avec les gardes corps maçonnés, les planchers de balcon, les auvents et les éléments de structure.

Nous avons donc imaginé ici 2 niveaux de travaux, le premier étant le plus optimiste et le second étant le plus pessimiste.

Les études complémentaires devront être exhaustives avec un niveau de connaissance de chaque balcon pour l'ensemble des logements.

Pour ces travaux, le constat visuel doit être complété par des sondages d'éléments de maçonnerie au choix de la Moe afin de mesurer précisément l'étendue du désordre dans les éléments de maçonnerie (corrosion superficielle ou profonde). En ce qui concerne les réseaux, cette pondération a été faite sur 2 hypothèses, la première sur les éléments de l'étude de 2015, avec un remplacement complet du réseau extérieur et 40% du remplacement du réseau intérieur pour le niveau 1 et 100 % pour le niveau 2.

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

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

Répartition par lot :

Façades

Eléments	Bâtiment A				Bâtiment B				Bâtiment C				Bâtiment D			
	Niveau 1		Niveau 2		Niveau 1		Niveau 2		Niveau 1		Niveau 2		Niveau 1		Niveau 2	
	PU	Total	PU	Total	PU	Total	PU	Total	PU	Total	PU	Total	PU	Total	PU	Total
Garde corps maçonné individuel	136	550 € 74 800 €	1 240 €	168 640 €	96	550 € 52 800 €	1 240 €	119 040 €	48	550 € 26 400 €	1 240 €	59 520 €	84	550 € 46 200 €	1 240 €	104 160 €
Garde corps métalliques	294	420 € 123 480 €	750 €	220 500 €	225	420 € 94 500 €	750 €	168 750 €	72	420 € 30 240 €	750 €	54 000 €	120	420 € 50 400 €	750 €	90 000 €
Garde corps maçonnés filants	12	920 € 11 040 €	2 400 €	28 800 €	20	920 € 18 400 €	2 400 €	48 000 €	0	920 € 0 €	2 400 €	0 €	0	920 € 0 €	2 400 €	0 €
Planchers balcons	64	1 300 € 83 200 €	2 600 €	166 400 €	64	1 300 € 83 200 €	2 600 €	166 400 €	16	1 300 € 20 800 €	2 600 €	41 600 €	32	1 300 € 41 600 €	2 600 €	83 200 €
Auvents	16	910 € 14 560 €	1 820 €	29 120 €	16	910 € 14 560 €	1 820 €	29 120 €	4	910 € 3 640 €	1 820 €	7 280 €	8	910 € 7 280 €	1 820 €	14 560 €
Eléments de structure	10	430 € 4 300 €	860 €	8 600 €	8	430 € 3 440 €	860 €	6 880 €	20	430 € 8 600 €	860 €	17 200 €	5	430 € 2 150 €	860 €	4 300 €
Estimation totale		311 380 €		622 060 €		266 900 €		538 190 €		89 680 €		179 600 €		147 630 €		296 220 €
Estimation par logement		2 857 €		5 707 €		3 177 €		6 407 €		5 605 €		11 225 €		3 785 €		7 595 €
		N1		N2												
Estimation totale		815 590 €		1 636 070 €												
Estimation par logement		3 856 €		7 734 €												

Electricité

Eléments	Bâtiment A				Bâtiment B				Bâtiment C				Bâtiment D			
	Etude 2015		Totalité		Etude 2015		Totalité		Etude 2015		Totalité		Etude 2015		Totalité	
	PU	Total	PU	Total	PU	Total	PU	Total	PU	Total	PU	Total	PU	Total	PU	Total
Remplacement du réseau électrique communs			3 700 €	33 300 €			3 700 €	25 900 €			3 700 €	7 400 €			3 700 €	14 800 €
Remplacement du réseau électrique des logements	4 500 €	292 500 €	4 500 €	490 500 €	4 500 €	148 500 €	4 500 €	378 000 €	4 500 €	18 000 €	4 500 €	72 000 €	5 500 €	82 500 €	5 500 €	214 500 €
		292 500 €		523 800 €		148 500 €		403 900 €		18 000 €		79 400 €		82 500 €		229 300 €
Estimation PC				81 400 €												
Estimation PC par logement				747 €												
		Etude 2015		Totalité												
Estimation PP		541 500 €		1 155 000 €												

Réseaux

Eléments	Bâtiment A				Bâtiment B				Bâtiment C				Bâtiment D			
	Etude 2015		Totalité		Etude 2015		Totalité		Etude 2015		Totalité		Etude 2015		Totalité	
	PU	Total	PU	Total	PU	Total	PU	Total	PU	Total	PU	Total	PU	Total	PU	Total
Remplacement du réseau EU/EV intérieur	900 €	38 700 €	900 €	98 100 €	900 €	29 700 €	900 €	75 600 €	900 €	3 600 €	900 €	14 400 €	900 €	13 500 €	900 €	35 100 €
Remplacement du réseau EU/EV extérieur			1 000 €	109 000 €			1 000 €	84 000 €			1 000 €	16 000 €			1 000 €	39 000 €
Remplacement du réseau AEP intérieur	1 200 €	51 600 €	1 200 €	130 800 €	1 200 €	39 600 €	1 200 €	100 800 €	1 200 €	4 800 €	1 200 €	19 200 €	1 200 €	18 000 €	1 200 €	46 800 €
Estimation totale		199 300 €		337 900 €		153 300 €		260 400 €		24 400 €		49 600 €		70 500 €		120 900 €
Estimation par logement		1 828 €		3 100 €		1 825 €		3 100 €		1 525 €		3 100 €		1 808 €		3 100 €
		N1		N2												
Estimation totale		447 500 €		768 800 €												
Estimation par logement		1 747 €		3 100 €												

> Etudes et approfondissement du diagnostic

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

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

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

L'objectif pour cette mission est le suivant :

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

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

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

Expertises complémentaires

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

1 - Espaces communs

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

Les espaces extérieurs dont la copropriété à la charge comprennent :

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

Les difficultés relatives à ces espaces sont :

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



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

Les caractéristiques des espaces publics aux alentours de la résidence :

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

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

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

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

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

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

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

2 - Sécurité

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

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

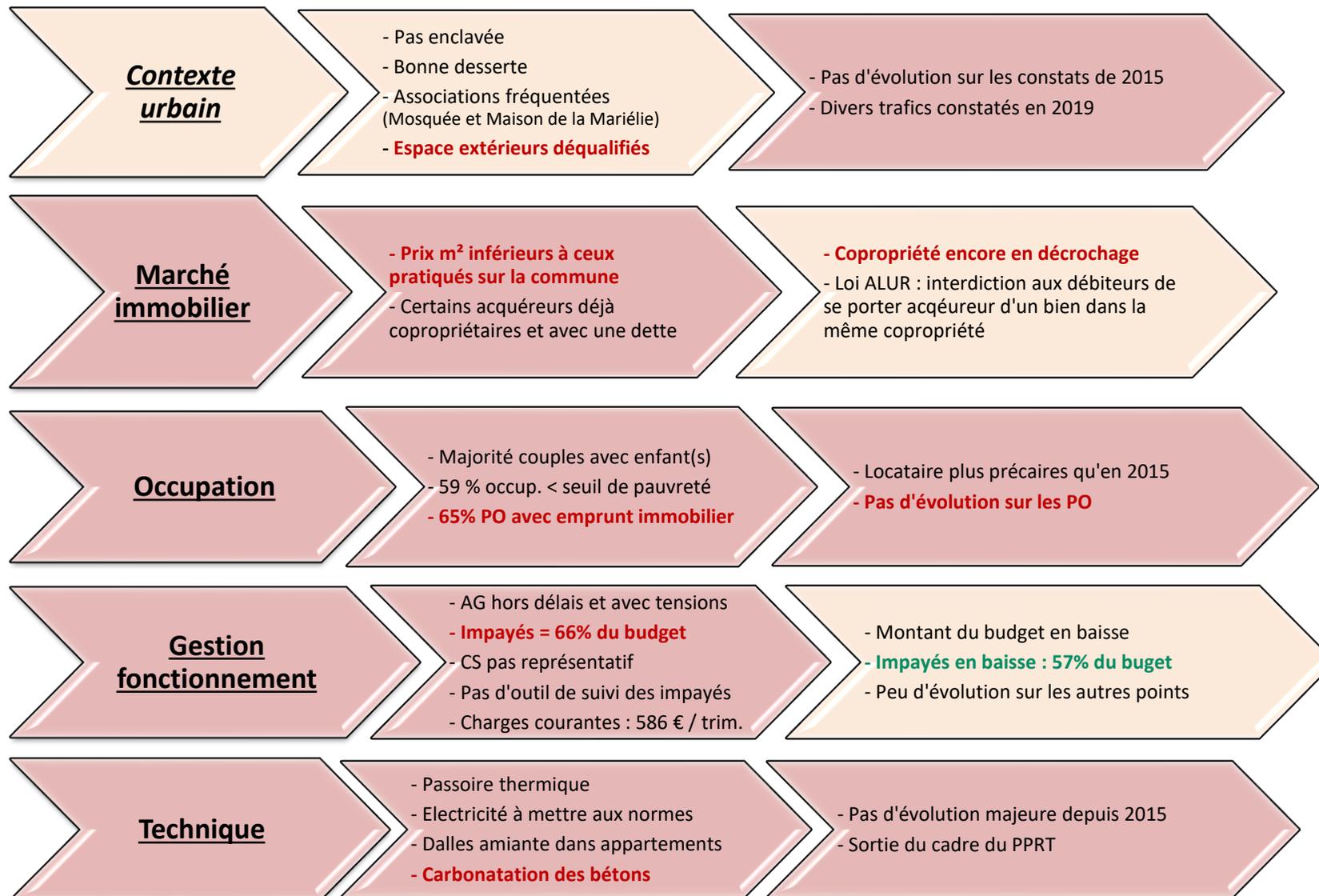
La paupérisation des occupants de la copropriété renforce le sentiment d'insécurité avec :

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

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

Synthèse et perspectives

Evolutions de la copropriété par thématiques entre 2015 et 2018



> Fonctionnement urbain

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

> Marché immobilier

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

> Occupation

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

> Gestion fonctionnement

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

> Technique

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

Annexes

1 - Rapport sécurité détaillé de REP / Daniel MERCHAT



20190403_Note sur
la Marieli 2_La Marie

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



REP - PDS Marielie -
COTECH 12032019 -

Agences régionales

Bordeaux

05 57 80 75 50
bordeaux@urbanis.fr

Chambéry

04 79 33 21 26
chambery@urbanis.fr

Lille

03 20 12 90 57
lille@urbanis.fr

Lyon

04 72 84 80 80
lyon@urbanis.fr

Marseille

04 91 00 38 20
marseille@urbanis.fr

Nantes

02 28 08 83 33
nantes@urbanis.fr

Nîmes

04 66 29 97 03
nimes@urbanis.fr

Paris

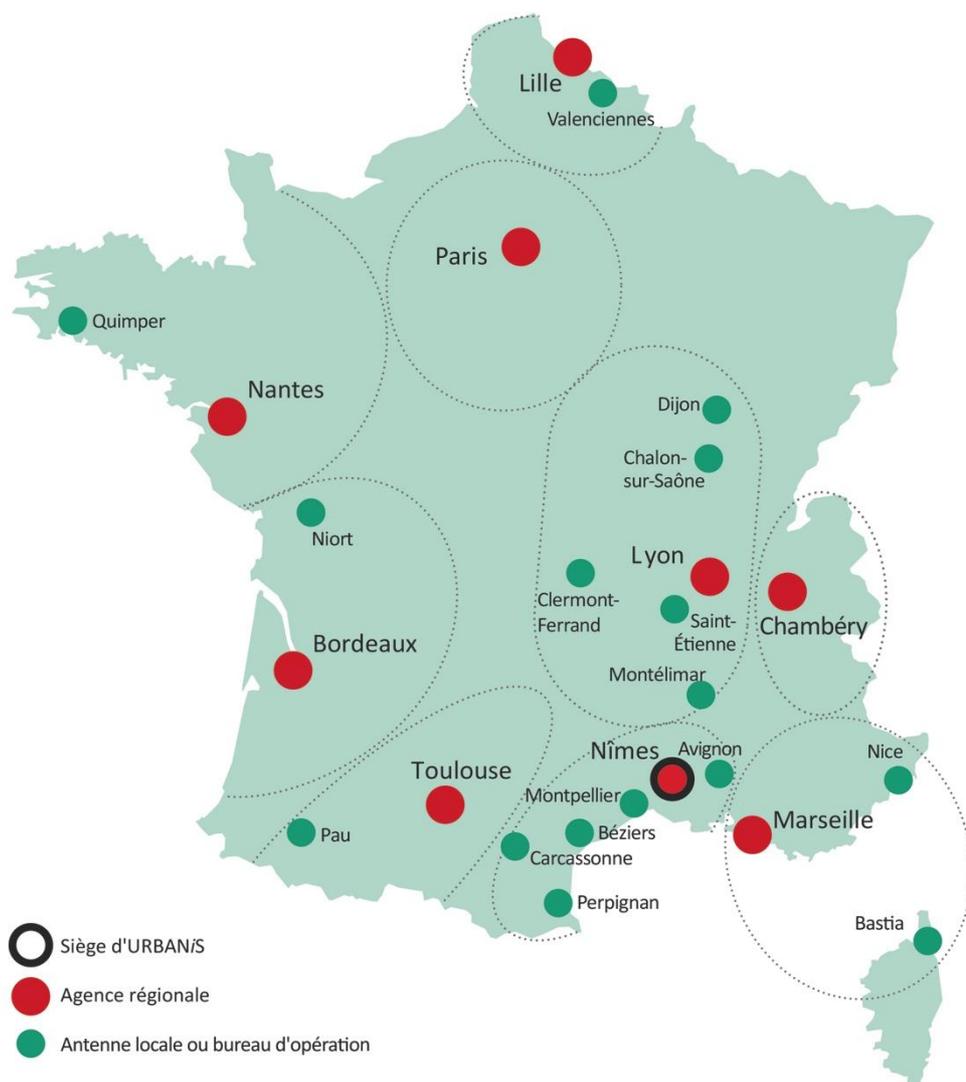
01 40 40 41 60
paris@urbanis.fr

Toulouse

05 62 21 46 60
toulouse@urbanis.fr

Urbanis Etudes et Expertises

01 40 40 56 76
u2e@urbanis.fr



- Siège d'URBANIS
- Agence régionale
- Antenne locale ou bureau d'opération

www.urbanis.fr

URBANIS

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

Métropole Aix Marseille Provence
Réalisation d'expertises sur la copropriété La Mariélie à Berre l'Etang